

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
รายงาน และ งบการเงินรวม  
31 ธันวาคม 2562

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 งบกำไรขาดทุนรวม งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของ ข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนด โดยสภาวิชาชีพบัญชี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้า ได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐาน การสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

### ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 ในระหว่างปีปัจจุบัน กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า มาถือปฏิบัติ โดยกลุ่มบริษัทรับรู้ผลกระทบสะสม ย้อนหลังจากการปรับใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าว โดยบันทึกปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2561 ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้ให้ข้อสรุปอย่างมีเงื่อนไขต่อกรณีนี้แต่อย่างใด

## เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงิน โดยรวมในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติตามของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบมีดังต่อไปนี้

### การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นตัวเลขที่มีสาระสำคัญที่สุดในงบกำไรขาดทุนและเป็นตัวชี้วัดหลักในการประเมินผลการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งผู้ใช้งบการเงินให้ความสนใจ ประกอบกับภาวะการแข่งขันสูงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงเกี่ยวกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องการเกิดขึ้นจริงของรายได้และระยะเวลาในการรับรู้รายได้ดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้ของกลุ่มบริษัท โดยการ

- ประเมินและทดสอบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับวงจรรายได้ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างมาทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมที่กลุ่มบริษัทออกแบบไว้
- สุ่มตัวอย่างสัญญาขายเพื่อตรวจสอบความถูกต้องของการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาขายของกลุ่มบริษัท และสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้ของกลุ่มบริษัท
- สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบรายการขายที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้แบบแยกย่อย (Disaggregated data) เพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นของรายการขายตลอดรอบระยะเวลาบัญชี โดยเฉพาะรายการบัญชีที่ทำผ่านใบสำคัญทั่วไป (Journal voucher) รวมทั้งรายการปรับปรุงรายได้ที่เกิดขึ้นภายหลังวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี

## ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะรายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้า ภายหลังจากวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินดังกล่าวไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

## ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

## ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผล คือ ความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริง หรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้ออกไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

พูนนารถ เผ่าเจริญ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5238

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 25 กุมภาพันธ์ 2563

## บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561 (ปรับปรุงใหม่)	1 มกราคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561 (ปรับปรุงใหม่)	1 มกราคม 2561	
<b>สินทรัพย์</b>							
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	388,685,674	816,406,547	694,993,519	125,936,945	501,537,727	82,219,817
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	7, 9	117,331,060	93,037,936	213,687,499	1,278,819,725	1,473,542,524	1,198,770,831
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7	-	-	-	2,994,275,000	2,237,975,000	1,992,015,000
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7	51,000,000	-	480,947,309	51,000,000	-	480,947,309
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	10	10,501,954,033	11,121,330,133	11,927,939,990	883,852,174	1,782,322,227	2,551,757,326
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง		351,675,126	629,299,752	391,173,582	53,447,038	117,692,574	114,317,492
เงินมัดจำซื้อที่ดิน		408,461,349	198,861,349	172,049,893	37,076,903	37,076,903	37,076,903
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น	13	165,270,000	-	-	-	-	-
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่กำกับลูกค้า	11	473,972,712	593,018,734	142,174,332	1,318,465	25,480,410	1,550,000
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		196,625,776	183,129,310	159,502,254	41,163,306	35,223,775	27,132,750
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>		<b>12,654,975,730</b>	<b>13,635,083,761</b>	<b>14,182,468,378</b>	<b>5,466,889,556</b>	<b>6,210,851,140</b>	<b>6,485,787,428</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>							
เงินฝากธนาคารที่มีภาวะค้ำประกัน	12	61,490,968	49,383,499	38,891,854	1,846,863	17,598,563	21,362,208
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	13	-	-	-	4,677,324,327	4,534,126,486	4,623,626,486
เงินลงทุนในการร่วมค้า	14	155,832,696	358,641,992	61,730,937	62,990,837	62,990,837	74,990,837
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7	325,865,059	374,355,698	140,203,585	367,200,000	387,600,000	244,800,000
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	15	3,355,035,893	2,615,866,473	2,439,046,783	787,132,000	788,688,000	745,434,125
ที่ดินรอการพัฒนา		-	-	335,332,267	-	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	16	2,740,713,793	2,507,006,528	2,328,203,263	62,204,246	33,761,038	44,562,523
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	17	23,252,962	40,680,202	24,240,493	4,162,096	5,796,201	7,582,067
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	32.6	75,000,000	75,000,000	-	-	-	-
สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชี	29	188,231,197	138,480,469	107,384,589	27,806,815	23,233,825	50,166,015
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		12,280,303	12,989,546	13,198,196	7,451,753	9,437,127	10,498,702
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>		<b>6,937,702,871</b>	<b>6,172,404,407</b>	<b>5,488,231,967</b>	<b>5,998,118,937</b>	<b>5,863,232,077</b>	<b>5,823,022,963</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>19,592,678,601</b>	<b>19,807,488,168</b>	<b>19,670,700,345</b>	<b>11,465,008,493</b>	<b>12,074,083,217</b>	<b>12,308,810,391</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	1 มกราคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	1 มกราคม 2561
		(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)		
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>						
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	18	967,921	19,424,800	13,864,125	-	9,853,879
ตั๋วแลกเงินระยะสั้น	19	357,798,617	-	1,012,178,529	357,798,617	1,012,178,523
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	20	921,824,072	1,334,302,243	1,404,153,023	282,629,046	449,875,978
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง		327,892,338	342,824,309	401,178,602	53,976,725	121,479,589
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		1,578,893,419	1,810,661,545	1,215,764,355	158,965,073	231,167,438
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน						
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	1,891,774,803	548,766,321	2,915,683,608	-	496,050,337
หุ้นกู้ระยะสั้น	22	-	810,000,000	510,000,000	-	810,000,000
หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22	1,694,671,196	3,889,138,955	300,000,000	1,694,671,196	3,799,617,446
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7	-	-	84,000,000	-	146,200,000
เงินกู้ระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7	-	50,000,000	-	50,000,000	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	23	5,064,041	5,648,959	1,609,275	631,598	194,728
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		48,813,465	20,568,929	-	-	3,439,309
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		242,258,266	196,746,262	174,494,579	170,014,284	145,533,403
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>		<b>7,069,958,138</b>	<b>9,028,082,323</b>	<b>8,032,926,096</b>	<b>2,718,686,539</b>	<b>3,417,430,094</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>						
ตั๋วแลกเงินระยะยาว		-	-	108,585,800	-	-
หุ้นกู้ระยะยาว	22	3,957,998,209	1,677,477,177	3,870,932,683	3,957,998,209	1,677,477,177
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	21	2,736,091,965	3,666,115,417	3,464,210,890	-	672,743,890
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		-	-	50,000,000	-	50,000,000
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	23	10,836,704	11,943,777	4,637,114	1,860,312	160,541
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	24	50,440,349	29,738,735	31,135,035	7,381,992	4,322,327
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	29	286,493,027	286,770,796	150,844,861	133,455,846	120,983,525
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		24,600,905	21,825,604	22,706,186	-	-
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>		<b>7,066,461,159</b>	<b>5,693,871,506</b>	<b>7,703,052,569</b>	<b>4,100,696,359</b>	<b>4,637,211,661</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>14,136,419,297</b>	<b>14,721,953,829</b>	<b>15,735,978,665</b>	<b>6,819,382,898</b>	<b>8,054,641,755</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561 (ปรับปรุงใหม่)	1 มกราคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561 (ปรับปรุงใหม่)	1 มกราคม 2561
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
<b>ทุนเรือนหุ้น</b>						
<b>ทุนจดทะเบียน</b>						
หุ้นสามัญ 1,050,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	1,050,000,000	1,050,000,000	1,050,000,000	1,050,000,000	1,050,000,000	1,050,000,000
<b>ทุนที่ออกและชำระแล้ว</b>						
หุ้นสามัญ 860,411,939 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	860,411,939	860,411,939	860,411,939	860,411,939	860,411,939	860,411,939
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	875,266,939	875,266,939	875,266,939	875,266,939	875,266,939	875,266,939
<b>กำไรสะสม</b>						
จัดสรรแล้ว - สํารองตามกฎหมาย 26	105,000,000	105,000,000	105,000,000	105,000,000	105,000,000	105,000,000
ยังไม่ได้จัดสรร	3,371,358,717	3,052,582,803	1,950,662,291	2,804,946,717	2,497,346,623	2,413,489,758
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น 25	244,221,709	192,272,658	143,380,511	-	-	-
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>5,456,259,304</b>	<b>5,085,534,339</b>	<b>3,934,721,680</b>	<b>4,645,625,595</b>	<b>4,338,025,501</b>	<b>4,254,168,636</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>19,592,678,601</b>	<b>19,807,488,168</b>	<b>19,670,700,345</b>	<b>11,465,008,493</b>	<b>12,074,083,217</b>	<b>12,308,810,391</b>
	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่)	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่)
<b>รายได้</b>				
รายได้จากการขาย	27	5,439,987,942	4,790,473,964	1,545,470,144
รายได้จากกิจการ โรงแรม		304,368,268	278,908,003	-
รายได้ค่าบริหารจัดการ		87,929,189	59,507,243	-
รายได้ค่าเช่า		95,716,148	90,977,362	4,872,000
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	15	55,782,827	38,493,870	13,874,000
รายได้อื่น				
เงินปันผลรับจากกิจการร่วมค้า	14.2	-	-	402,887,360
ดอกเบี้ยรับ		24,497,145	36,427,412	208,340,423
กำไรจากการขายที่ดินรอการพัฒนา		-	263,808,258	-
อื่น ๆ		99,640,075	86,359,874	42,029,393
<b>รวมรายได้</b>		<b>6,107,921,594</b>	<b>5,644,955,986</b>	<b>2,217,473,320</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>				
ต้นทุนขาย		3,348,819,847	2,819,493,633	870,451,953
ต้นทุนจากกิจการ โรงแรม		214,265,056	201,359,911	-
ต้นทุนบริหารจัดการ		63,450,024	49,641,421	-
ต้นทุนการเช่า		32,695,977	31,336,481	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย		872,148,542	616,918,489	358,912,658
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		958,379,577	697,931,296	192,967,410
ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	16	14,400,000	-	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุน	13, 14	-	-	52,800,000
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>		<b>5,504,159,023</b>	<b>4,416,681,231</b>	<b>1,475,132,021</b>
<b>กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า</b>				
<b>ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>		603,762,571	1,228,274,755	742,341,299
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	14.2	171,987,425	511,934,289	-
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>		<b>775,749,996</b>	<b>1,740,209,044</b>	<b>742,341,299</b>
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน		(418,277,032)	(460,409,774)	(441,861,270)
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>		<b>357,472,964</b>	<b>1,279,799,270</b>	<b>300,480,029</b>
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	29	(36,501,561)	(181,656,583)	7,290,035
<b>กำไรสำหรับปี</b>		<b>320,971,403</b>	<b>1,098,142,687</b>	<b>307,770,064</b>
<b>กำไรต่อหุ้น</b>				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไรสำหรับปี		0.37	1.28	0.36

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
		(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)
กำไรสำหรับปี	320,971,403	1,098,142,687	307,770,064	83,856,865
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน ในภายหลัง				
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประ	(2,744,361)	4,722,281	(212,463)	-
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้	548,872	(944,456)	42,493	-
	(2,195,489)	3,777,825	(169,970)	-
การเปลี่ยนแปลงในส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์	64,936,314	61,115,185	-	-
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้	(12,987,263)	(12,223,038)	-	-
	51,949,051	48,892,147	-	-
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน				
ในภายหลัง - สู้ทิจากภาษีเงินได้	49,753,562	52,669,972	(169,970)	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	370,724,965	1,150,812,659	307,600,094	83,856,865

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกระแสเงินสด  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่)	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่)
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>				
กำไรก่อนภาษี	357,472,964	1,279,799,270	300,480,029	163,510,434
รายการปรับกระทบยอดกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเป็น				
เงินสศรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	146,768,558	141,795,897	7,563,563	8,888,387
ตัดจำหน่ายสินทรัพย์	34,610,455	11,739,157	-	-
ขาดทุน (กำไร) จากการขายสินทรัพย์	2,312,758	(141,888)	1,430,000	(504,389)
ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์				
- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	14,400,000	(926,704)	-	(926,704)
- เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	-	(25,000,000)	-	-
กำไรจากการขายที่ดินรอการพัฒนา	-	(263,808,258)	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	17,957,253	3,722,365	2,847,202	378,000
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(171,987,425)	(511,934,289)	-	-
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(55,782,827)	(38,493,519)	(13,874,000)	(54,689,000)
ค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุน	-	-	52,800,000	199,000,000
เงินปันผลรับจากกิจการร่วมค้า	-	-	(402,887,360)	(123,671,120)
ดอกเบี้ยรับ	(24,497,145)	(36,427,412)	(208,340,423)	(184,962,688)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	385,575,457	456,878,621	411,000,841	413,366,471
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	706,830,048	1,017,203,240	151,019,852	420,389,391
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(3,247,555)	(8,906,391)	201,918,110	(375,096,555)
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง	827,919,907	1,044,499,721	898,470,053	769,435,099
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	277,624,626	(238,126,170)	64,245,536	(3,375,082)
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	(209,600,000)	(76,811,456)	-	-
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	119,046,022	(450,844,402)	24,161,945	(23,930,410)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	14,180,582	(30,009,762)	12,318,128	(8,063,834)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	709,243	208,650	1,985,374	1,061,575

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกระแสเงินสด (ต่อ)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่)	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(412,478,688)	(138,278,206)	(441,214,196)	253,290,973
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	(14,931,971)	(58,354,293)	(67,502,864)	(72,838,652)
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(231,768,126)	594,897,190	(72,202,365)	52,196,459
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	45,512,004	9,129,985	24,480,881	29,595,654
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	2,775,301	(880,582)	-	-
เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	1,122,571,393	1,663,727,524	797,680,454	1,042,664,618
จ่ายดอกเบี้ย	(723,532,613)	(645,498,480)	(477,589,842)	(353,440,738)
จ่ายภาษีเงินได้	(98,400,961)	(51,283,291)	(21,696,969)	(34,050,210)
<b>เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>300,637,819</b>	<b>966,945,753</b>	<b>298,393,643</b>	<b>655,173,670</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(12,107,469)	(10,491,645)	15,751,700	3,763,645
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(836,108,368)	(202,083,877)	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14,000,000	13,000,000	14,000,000	13,000,000
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(106,288,153)	(178,600,981)	(30,239,115)	(490,231)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,047,760	4,377,015	-	4,276,462
เงินสดรับจากการขายที่ดินรอการพัฒนา	-	599,140,525	-	-
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(3,115,502)	(6,072,897)	(283,551)	(248,240)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น	(165,270,000)	-	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(150,000,000)	-
เงินสดรับจากการชำระบัญชีของบริษัทย่อย	-	-	19,002,159	-
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	956,200,000	321,540,000
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(1,712,500,000)	(567,500,000)
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	480,947,309	-	480,947,309
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(30,600,000)	(142,800,000)	(30,600,000)	(142,800,000)
ดอกเบี้ยรับ	3,451,576	165,999,369	136,145,112	187,787,550
เงินปันผลรับ	402,887,360	123,671,120	402,887,360	123,671,120
<b>เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) ใน) กิจกรรมลงทุน</b>	<b>(732,102,796)</b>	<b>847,085,938</b>	<b>(379,636,335)</b>	<b>423,947,615</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกระแสเงินสด (ต่อ)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่)	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่)
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(18,456,879)	5,560,675	-	(9,853,879)
ตัวเงินจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	367,000,000	(1,144,000,000)	367,000,000	(1,034,000,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	20,000,000	150,000,000	180,000,000	251,800,000
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(20,000,000)	(234,000,000)	(180,000,000)	(398,000,000)
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(50,000,000)	-	(50,000,000)	-
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน	(7,784,047)	(4,566,577)	(1,358,090)	(355,269)
เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะสั้น	450,000,000	810,000,000	450,000,000	810,000,000
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ระยะสั้น	(1,260,000,000)	(510,000,000)	(1,260,000,000)	(510,000,000)
เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะยาว	4,000,000,000	1,699,400,000	4,000,000,000	1,699,400,000
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ระยะยาว	(3,890,000,000)	(300,000,000)	(3,800,000,000)	(300,000,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	4,722,020,110	2,800,284,008	749,268,027	508,017,008
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(4,309,035,080)	(4,965,296,769)	(749,268,027)	(1,676,811,235)
<b>เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>3,744,104</b>	<b>(1,692,618,663)</b>	<b>(294,358,090)</b>	<b>(659,803,375)</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(427,720,873)	121,413,028	(375,600,782)	419,317,910
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	816,406,547	694,993,519	501,537,727	82,219,817
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี (หมายเหตุ 8)</b>	<b>388,685,674</b>	<b>816,406,547</b>	<b>125,936,945</b>	<b>501,537,727</b>
	-	-	-	-
<b>ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม</b>				
<b>รายการที่ไม่ใช่เงินสด</b>				
ซื้อสินทรัพย์ตามสัญญาเช่าการเงิน	6,092,056	15,702,924	3,850,000	-
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	187,448,505	62,123,467	-	-
ชำระเงินลงทุนในบริษัทย่อย โฉนดการหักกับเงินทดรองจ่าย	-	-	65,000,000	97,500,000
โอนสำรองผลประโยชน์พนักงานให้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	6,896,739

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม						
	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ				องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	กำไรสะสม		กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ		รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น
			จัดสรรแล้ว สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	ส่วนเกินทุน จากการตีราคา สินทรัพย์	รวม องค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ถือหุ้น	
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 - ตามที่รายงานไว้เดิม</b>	860,411,939	875,266,939	105,000,000	1,800,920,846	143,380,511	143,380,511	3,784,980,235
ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจาก การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาถือปฏิบัติ (หมายเหตุ 4)	-	-	-	149,741,445	-	-	149,741,445
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 - หลังการปรับปรุง</b>	860,411,939	875,266,939	105,000,000	1,950,662,291	143,380,511	143,380,511	3,934,721,680
กำไรสำหรับปี (ปรับปรุงใหม่)	-	-	-	1,098,142,687	-	-	1,098,142,687
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	3,777,825	48,892,147	48,892,147	52,669,972
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	1,101,920,512	48,892,147	48,892,147	1,150,812,659
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561</b>	<u>860,411,939</u>	<u>875,266,939</u>	<u>105,000,000</u>	<u>3,052,582,803</u>	<u>192,272,658</u>	<u>192,272,658</u>	<u>5,085,534,339</u>
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 - ตามที่รายงานไว้เดิม</b>	860,411,939	875,266,939	105,000,000	2,537,838,502	192,272,658	192,272,658	4,570,790,038
ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจาก การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาถือปฏิบัติ (หมายเหตุ 4)	-	-	-	514,744,301	-	-	514,744,301
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 - หลังการปรับปรุง</b>	860,411,939	875,266,939	105,000,000	3,052,582,803	192,272,658	192,272,658	5,085,534,339
กำไรสำหรับปี	-	-	-	320,971,403	-	-	320,971,403
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	(2,195,489)	51,949,051	51,949,051	49,753,562
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	318,775,914	51,949,051	51,949,051	370,724,965
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562</b>	<u>860,411,939</u>	<u>875,266,939</u>	<u>105,000,000</u>	<u>3,371,358,717</u>	<u>244,221,709</u>	<u>244,221,709</u>	<u>5,456,259,304</u>
	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	กำไรสะสม		
			จัดสรรแล้ว สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 - ตามที่รายงานไว้เดิม</b>	860,411,939	875,266,939	105,000,000	2,412,249,758	4,252,928,636
ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจาก การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาถือปฏิบัติ (หมายเหตุ 4)	-	-	-	1,240,000	1,240,000
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 - หลังการปรับปรุง</b>	860,411,939	875,266,939	105,000,000	2,413,489,758	4,254,168,636
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี (ปรับปรุงใหม่)	-	-	-	83,856,865	83,856,865
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	83,856,865	83,856,865
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561</b>	860,411,939	875,266,939	105,000,000	2,497,346,623	4,338,025,501
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 - ตามที่รายงานไว้เดิม</b>	860,411,939	875,266,939	105,000,000	2,476,962,295	4,317,641,173
ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจาก การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาถือปฏิบัติ (หมายเหตุ 4)	-	-	-	20,384,328	20,384,328
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 - หลังการปรับปรุง</b>	860,411,939	875,266,939	105,000,000	2,497,346,623	4,338,025,501
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	307,770,064	307,770,064
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	(169,970)	(169,970)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	307,600,094	307,600,094
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562</b>	860,411,939	875,266,939	105,000,000	2,804,946,717	4,645,625,595
	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



## บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

#### 1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย ธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัทคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ธุรกิจโรงแรมและธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการ ที่อยู่ตามที่จดทะเบียนของบริษัทฯอยู่ที่เลขที่ 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

#### 2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

2.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าลงวันที่ 11 ตุลาคม 2559 ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

#### 2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2562 ร้อยละ	2561 ร้อยละ
<b>ถือหุ้นทางตรง</b>				
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด	โรงแรม	ไทย	100	100
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และธุรกิจให้เช่าพื้นที่	ไทย	100	100

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ	
			ของการถือหุ้น	
			2562 ร้อยละ	2561 ร้อยละ
บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และ โรงแรม	ไทย	100	100
บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเด้นส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ส จำกัด	บริหารนิติบุคคล	ไทย	100	100
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ฮอสพิทอลลิตี จำกัด”)	โรงแรมและธุรกิจให้เช่าพื้นที่	ไทย	100	100
บริษัท เอ็มซีพีซี จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด”)	นายหน้าตัวแทนและที่ปรึกษา ทางอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท เอ็ม เจ เอ ไอ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด <u>ถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัทย่อย</u>	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
บริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100

- ข) บริษัทฯจะถือว่ามี การควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทฯมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้
- ค) บริษัทฯนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้น โดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ
- จ) ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัท รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
- ฉ) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

### 2.3 บริษัทฯจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าตามวิธีราคาทุน

### 3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

#### ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2561) และฉบับใหม่จำนวนหลายฉบับซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ซึ่งได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้

#### มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้องต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาก่อสร้าง
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง รายได้
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง รายได้ - รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับบริการโฆษณา
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาสำหรับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า

กิจการต้องใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 กับสัญญาที่ทำกับลูกค้าทุกสัญญา ยกเว้นสัญญาที่อยู่ในขอบเขตของมาตรฐานการบัญชีฉบับอื่น มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการ 5 ขั้นตอนสำหรับการรับรู้รายได้ที่เกิดขึ้นจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า โดยกิจการจะรับรู้รายได้ในจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กิจการคาดว่าจะมีสิทธิได้รับจากการแลกเปลี่ยนสินค้าหรือบริการที่ได้ส่งมอบให้แก่ลูกค้า และกำหนดให้กิจการต้องใช้ดุลยพินิจและพิจารณาข้อเท็จจริงและเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องทั้งหมดในการพิจารณาตามหลักการในแต่ละขั้นตอน

กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานรายงานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติโดยปรับย้อนหลังงบการเงินปีก่อนที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบเสมือนหนึ่งว่ากลุ่มบริษัทใช้นโยบายการบัญชีนี้มาตั้งแต่แรก โดยเลือกใช้แนวทางปฏิบัติที่ผ่อนปรน คือ ไม่เปิดเผยผลกระทบจากการนำมาตรฐานฉบับนี้มาใช้ต่องบการเงินสำหรับปีปัจจุบัน

ผลสะสมของเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีแสดงอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4

#### **ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563**

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้งมาตรฐาน ยกเว้น มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ดังต่อไปนี้ที่มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

#### **มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน**

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานและการตีความมาตรฐาน จำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

##### **มาตรฐานการรายงานทางการเงิน**

- |           |                                      |
|-----------|--------------------------------------|
| ฉบับที่ 7 | การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน |
| ฉบับที่ 9 | เครื่องมือทางการเงิน                 |

##### **มาตรฐานการบัญชี**

- |            |                                   |
|------------|-----------------------------------|
| ฉบับที่ 32 | การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน |
|------------|-----------------------------------|

##### **การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน**

- |            |   |
|------------|---|
| ฉบับที่ 16 | การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ |
| ฉบับที่ 19 | การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน                     |

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงินโดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงผลการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน และเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มีผลบังคับใช้ จะทำให้มาตรฐานการบัญชี การตีความมาตรฐานการบัญชี และแนวปฏิบัติทางการบัญชีบางฉบับที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันถูกยกเลิกไป

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตราฐานกลุ่มดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

**มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า**

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า และการตีความมาตรฐานบัญชีที่เกี่ยวข้อง มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการของการรับรู้รายการการวัดมูลค่า การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาเช่า และกำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าทุกรายการที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน เว้นแต่สินทรัพย์อ้างอิงนั้นมีมูลค่าต่ำ

การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ผู้ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุนโดยใช้หลักการเช่นเดียวกันกับมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่ามาตรฐานฉบับนี้ จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

**4. ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาถือปฏิบัติ**

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 มาถือปฏิบัติในระหว่างปีปัจจุบัน โดยกิจการได้เลือกปรับย้อนหลังงบการเงินของปีก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

จำนวนเงินของรายการปรับปรุงที่มีผลกระทบต่อรายการในงบแสดงฐานะการเงิน และงบกำไรขาดทุนแสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	1 มกราคม	31 ธันวาคม	1 มกราคม
	2561	2561	2561	2561
<b>งบแสดงฐานะการเงิน</b>				
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเพิ่มขึ้น	593,018	142,175	25,480	1,550
เงินลงทุนในกิจการร่วมค้าเพิ่มขึ้น	21,750	-	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	18,580	36,001	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเพิ่มขึ้น	118,604	28,435	5,096	310
กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรเพิ่มขึ้น	514,744	149,741	20,384	1,240

(หน่วย: พันบาท)

กำไรสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
<b>งบกำไรขาดทุน</b>		
รายได้จากการขายลดลง	(34,787)	(20,371)
ค่าใช้จ่ายในการขายลดลง	485,632	44,301
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าเพิ่มขึ้น	4,327	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เพิ่มขึ้น	(90,169)	(4,786)
กำไรสุทธิเพิ่มขึ้น	365,003	19,144
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานเพิ่มขึ้น (บาท)	0.43	0.02

รายการปรับปรุงข้างต้นมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า - กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าค่านายหน้าที่จ่ายไปเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าจะต้องบันทึกเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา จากเดิมที่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการขายเมื่อเกิดรายการ

## 5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

### 5.1 การรับรู้รายได้

#### ก) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยรับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้มีการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแล้ว ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง กล่าวคือ เมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์/เมื่อมีการส่งมอบสินค้า รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่ได้รับหักด้วยส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่บริษัทฯจ่ายแทนให้แก่ลูกค้า เงื่อนไขในการจ่ายชำระเป็นไปตามงวดการจ่ายชำระที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า จำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทได้รับจากลูกค้าก่อนการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแสดงไว้เป็น “เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า” ในงบแสดงฐานะการเงิน

#### ข) รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมประกอบด้วยรายได้ของค่าห้องพัก ค่าขายอาหารและเครื่องดื่มและบริการอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรับรู้เป็นรายได้เมื่อได้ให้บริการแล้ว และแสดงมูลค่าตามใบแจ้งหนี้หลังจากหักส่วนลดและไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

**ค) รายได้ค่าบริการ**

รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อกิจการให้บริการเสร็จสิ้น

**ง) รายได้ค่าเช่า**

รายได้ค่าเช่าพื้นที่ในอาคารจะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างตลอดอายุสัญญาเช่า

**จ) ดอกเบี้ยรับ**

ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

**ฉ) เงินปันผลรับ**

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

**5.2 ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์**

ในการคำนวณหาต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย และกลุ่มบริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์ราคาขายและพื้นที่ขาย

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์รวมถึงต้นทุนของสินค้าอื่นที่กลุ่มบริษัทได้ส่งมอบให้กับลูกค้าตามสัญญา เช่น เฟอร์นิเจอร์ และเครื่องตกแต่ง ซึ่งถือเป็นส่วนควบของบ้านหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ส่งมอบ

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บ้านที่กเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

**5.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด**

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

**5.4 ลูกหนี้การค้า**

ลูกหนี้การค้าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ บริษัทฯและบริษัทย่อยบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

## 5.5 สินค้ำคงเหลือ

สินค้ำคงเหลือแสดงมูลค่าตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาไถ่จะต่ำกว่า ราคาทุนคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

## 5.6 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาไถ่จะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เกิดขึ้นจริง รวมถึงประมาณการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนที่ดินที่ยังไม่มีโครงการพัฒนาในอนาคตอันใกล้จัดประเภทเป็น “ที่ดินรอการพัฒนา” ในสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน

## 5.7 ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

กลุ่มบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายสอดคล้องกับการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ในกรณีที่ระยะเวลาของการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ที่จะรับรู้สำหรับต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญามีระยะเวลาหนึ่งปีหรือสั้นกว่า กิจกรรมจะบันทึกต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

## 5.8 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเผื่อการลดลงของมูลค่า (ถ้ามี) และไม่มีภาระคิดค่าเสื่อมราคา

กลุ่มบริษัทตัดรายการที่ดินรอพัฒนาออกจากบัญชีเมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อกกลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

## 5.9 เงินลงทุน

ก) เงินลงทุนในการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย

ข) เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)



## 5.10 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น กลุ่มบริษัทจะวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

## 5.11 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาที่ดีใหม่ อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของที่ดินในราคาทุน ณ วันที่ได้สินทรัพย์มา หลังจากนั้นกลุ่มบริษัทจัดให้มีการประเมินราคาที่ดินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและบันทึกสินทรัพย์ดังกล่าวในราคาที่ดีใหม่ ทั้งนี้กลุ่มบริษัทจัดให้มีการประเมินราคาสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นครั้งคราวเพื่อมิให้ราคาตามบัญชี ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานแตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ

กลุ่มบริษัทบันทึกส่วนต่างซึ่งเกิดจากการตีราคาสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

- กลุ่มบริษัทบันทึกราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการตีราคาใหม่ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและรับรู้จำนวนสะสมในบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์” ในส่วนของผู้ถือหุ้น อย่างไรก็ตาม หากสินทรัพย์นั้นเคยมีการตีราคาลดลงและกลุ่มบริษัทได้รับรู้ราคาที่ลดลงในส่วนของกำไรหรือขาดทุนแล้ว ส่วนที่เพิ่มจากการตีราคาใหม่นี้จะถูกรับรู้เป็นรายได้ไม่เกินจำนวนที่เคยลดลงซึ่งรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายปีก่อนแล้ว
- กลุ่มบริษัทรับรู้ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ลดลงจากการตีราคาใหม่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม หากสินทรัพย์นั้นเคยมีการตีราคาเพิ่มขึ้นและยังมียอดคงค้างของบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์” อยู่ในส่วนของผู้ถือหุ้น ส่วนที่ลดลงจากการตีราคาใหม่จะถูกรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในจำนวนที่ไม่เกินยอดคงเหลือของบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์”

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

อาคารชั่วคราวและส่วนปรับปรุง	1 - 3 ปี และ 10 ปี
งานระบบสาธารณูปโภค	15 ปี
อาคาร โรงแรมและห้องชุด	20 และ 50 ปี
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	5 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทตัดรายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อกลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์นั้น ออกจากบัญชี

#### 5.12 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลาในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์อันกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

#### 5.13 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อยค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนซึ่งเป็นคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์ โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 3, 5 และ 10 ปี

ไม่มีการคิดค่าตัดจำหน่ายสำหรับคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ระหว่างติดตั้ง

#### 5.14 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียง โดยทางตรงหรือทางอ้อม ซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

## 5.15 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่า หรืออายุของสัญญาเช่าแล้วแต่ระยะเวลาใดจะต่ำกว่า

สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

## 5.16 เงินตราต่างประเทศ

บริษัทฯ แสดงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ รายการต่างๆของแต่ละกิจการที่รวมอยู่ในงบการเงินรวมวัดมูลค่าด้วยสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละกิจการนั้น

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยน ได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

## 5.17 การด้อยค่าของสินทรัพย์

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เงินลงทุนหรือสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนของกลุ่มบริษัทหากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน ยกเว้นในกรณีที่ดินซึ่งใช้วิธีการตีราคาใหม่และได้บันทึกส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่ไว้ในส่วนของผู้ถือหุ้น ขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินไปกว่าส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่เคยบันทึกไว้

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็น หากกลุ่มบริษัทไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อน ๆ กลุ่มบริษัทจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที เว้นแต่สินทรัพย์นั้นแสดงด้วยราคาที่ดีใหม่ การกลับรายการส่วนที่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นถือเป็นการตีราคาสินทรัพย์เพิ่ม

## 5.18 ผลประโยชน์ของพนักงาน

### *ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน*

กลุ่มบริษัทรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัสและเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

### *ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน*

#### *โครงการสมทบเงิน*

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัทเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

#### *โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน*

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งกลุ่มบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial gains and losses) สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทั้งจำนวนในกำไรหรือขาดทุนทันทีที่มีการแก้ไขโครงการหรือลดขนาดโครงการ หรือเมื่อมีการรับรู้ต้นทุนการปรับโครงสร้างที่เกี่ยวข้อง

## 5.19 ประมวลการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมวลการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

## 5.20 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

### ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

### ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษี ทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลา รายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น หากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

## 5.21 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กลุ่มบริษัทใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
- ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
- ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

## 6. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

## **อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

กลุ่มบริษัทแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและรับรู้การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบางรายการโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ เนื่องจากไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้ ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้อธิบายไว้ในหมายเหตุ 15

## **ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา**

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทแสดงมูลค่าของที่ดินด้วยราคาที่ดีที่สุด ซึ่งราคาที่ดีที่สุดนี้ได้ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดสำหรับสินทรัพย์ประเภทที่ดิน ซึ่งการประเมินมูลค่าดังกล่าวต้องอาศัยข้อสมมติฐานและการประมาณการบางประการ

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลา และบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับสินทรัพย์นั้น

## **ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า**

บริษัทฯจะตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า เมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า การพิจารณาค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและการร่วมค้า

## **คดีฟ้องร้อง**

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและบันทึกประมาณการหนี้สินตามมูลค่าความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

## 7. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ลักษณะความสัมพันธ์ของบริษัทฯ และกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

ชื่อกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนส์ จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ส จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ฮอสพิทอลลิตี จำกัด”)	บริษัทย่อย
บริษัท เอ็มดีพีซี จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด”)	บริษัทย่อย
บริษัท เอ็ม เจ เอ ไอ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด	กิจการที่ควบคุมร่วมกัน
บริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด	กิจการที่ควบคุมร่วมกัน
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	กิจการที่ควบคุมร่วมกัน
Must International Trading PTE Ltd.	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด และบริษัท เอ็มเจดี-เจวี 1 จำกัด
GMM Singapore Real Estate PTE Ltd.	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด และบริษัท เอ็มเจดี-เจวี 1 จำกัด
DANYA CEBUS LTD.	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด
GRG Global Investment Limited	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด และบริษัท เอ็มเจดี-เจวี 1 จำกัด



ในระหว่างปี บริษัทฯและบริษัทย่อยมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2562	2561	2562	2561	
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
ดอกเบี้ยรับ	-	-	186	151	อัตราร้อยละ 6.0 ถึง 7.5 ต่อปี
ค่าเช่าที่ดินรับ	-	-	5	5	ต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	2	16	อัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี (2561: อัตราร้อยละ 5.0 ถึง 7.5 ต่อปี)
ค่าเช่าและบริการจ่าย	-	-	-	1	ต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม
ค่าใช้จ่ายอื่น	-	-	-	2	ราคาตามที่ตกลงกัน
ค่านายหน้าจ่าย	-	-	17	2	อัตราร้อยละของรายได้
<u>รายการธุรกิจกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>					
ดอกเบี้ยรับ	21	33	21	33	อัตราร้อยละ 5.025 ถึง 5.45 ต่อปี (2561: อัตราร้อยละ 5.45 ถึง 5.775 ต่อปี)
รายได้ค่าบริการ	40	29	-	29	ต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม
ดอกเบี้ยจ่าย	2	6	1	6	อัตราร้อยละ 6.0 - 7.5 ต่อปี (2561: อัตราร้อยละ 4.3 ถึง 6.0 ต่อปี)
รายได้จากการขายห้องชุด	8	-	-	-	ราคาใกล้เคียงกับราคาที่ขายให้แก่ลูกค้ารายอื่นในโครงการเดียวกัน
ซื้อสินทรัพย์	30	-	30	-	ราคาตลาด

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
<b>ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 9)</b>				
บริษัทย่อย	-	-	1,201,142	1,424,387
กิจการร่วมค้า	68,385	46,920	66,651	45,500
รวมลูกหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	68,385	46,920	1,267,793	1,469,887
<b>เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 17)</b>				
บริษัทย่อย	-	-	148,591	476,119
กิจการร่วมค้า	1,392	4,629	1,392	1,392
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (เป็นกรรมการและ ผู้เกี่ยวข้องกับผู้บริหาร)	-	26,890	-	26,890
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นกิจการที่ เกี่ยวข้องกัน	1,392	31,519	149,983	504,401

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระหว่างบริษัทฯ กรรมการและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ครบกำหนด ชำระคืนเงินต้น	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด	7.5	เมื่อทวงถาม	2,163,775	1,326,000	(865,700)	2,624,075
บริษัท เอ็มดีพีซี จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด”)	6.0	เมื่อทวงถาม	10,200	-	(10,200)	-
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด”)	7.5	เมื่อทวงถาม	60,000	186,000	(36,000)	210,000
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ไฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด	7.25	เมื่อทวงถาม	4,000	59,000	-	63,000
บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนส์ จำกัด	7.25	เมื่อทวงถาม	-	141,500	(44,300)	97,200
รวม			2,237,975	1,712,500	(956,200)	2,994,275

(หน่วย: พันบาท)

			งบการเงินรวม			
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ครบกำหนด ชำระคืนเงินต้น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	
			เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด	MLR - 0.75	กันยายน 2564	183,600	-	-	183,600
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	MLR - 0.75 และ 1.25	ภายในเดือน สิงหาคม 2564 - กรกฎาคม 2566	204,000	30,600	-	234,600
รวม			387,600	30,600	-	418,200
หัก: สำรองผลขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า			(13,244)			(41,335)
รวม			374,356			376,865
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			-			(51,000)
ส่วนที่ถึงกำหนดเกินกว่าหนึ่งปี			374,356			325,865

(หน่วย: พันบาท)

			งบการเงินเฉพาะกิจการ			
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ครบกำหนด ชำระคืนเงินต้น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	
			เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด	MLR - 0.75	กันยายน 2564	183,600	-	-	183,600
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	MLR - 0.75 และ 1.25	ภายในเดือน สิงหาคม 2564 - กรกฎาคม 2566	204,000	30,600	-	234,600
รวม			387,600	30,600	-	418,200
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			-			(51,000)
ส่วนที่ถึงกำหนดเกินกว่าหนึ่งปี			387,600			367,200

(หน่วย: พันบาท)

			งบการเงินรวม			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ครบกำหนด ชำระคืนเงินต้น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	
			เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
กรรมการ	6.70	เมื่อทวงถาม	-	20,000	(20,000)	-
รวม			-	20,000	(20,000)	-

(หน่วย: พันบาท)

			งบการเงินเฉพาะกิจการ			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ครบกำหนด ชำระคืนเงินต้น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	
			เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด	7.50	เมื่อทวงถาม	-	180,000	(180,000)	-
รวม			-	180,000	(180,000)	-

(หน่วย: พันบาท)

เงินกู้ยืมระยะยาวจาก	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ครบกำหนด ชำระคืนเงินต้น	งบการเงินรวม			
			ยอดคงเหลือ ณ วันที่		ยอดคงเหลือ ณ วันที่	
			31 ธันวาคม 2561	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2562
กรรมการ	6.00	ภายในเดือน พฤษภาคม 2562	50,000	-	(50,000)	-
รวม			50,000	-	(50,000)	-
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			(50,000)			-
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี			-			-

(หน่วย: พันบาท)

เงินกู้ยืมระยะยาวจาก	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ครบกำหนด ชำระคืนเงินต้น	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
			ยอดคงเหลือ ณ วันที่		ยอดคงเหลือ ณ วันที่	
			31 ธันวาคม 2561	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2562
กรรมการ	6.00	ภายในเดือน พฤษภาคม 2562	50,000	-	(50,000)	-
รวม			50,000	-	(50,000)	-
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			(50,000)			-
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี			-			-

### ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ผลประโยชน์ระยะสั้น	154	133	24	27
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	2	2	-	-
รวม	156	135	24	27

ภาวะค้ำประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ มีภาระจากการค้ำประกันวงเงินสินเชื่อของบริษัทย่อยและกิจการร่วมค้าที่ได้รับจากธนาคารและบุคคลภายนอก โดยไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมการค้ำประกัน ดังต่อไปนี้

บริษัทย่อย		(หน่วย: ล้านบาท)
		วงเงินค้ำประกัน
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเมนท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด		410
บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด		520
บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด		544
บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนส์ จำกัด		1,674
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเมนท์ เอสเตท จำกัด		5,319
บริษัท เอ็มเจวัน จำกัด		200
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเมนท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด		2,819
(เดิมชื่อ “บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเมนท์ ฮอสพิทอลลิตี จำกัด”)		
กิจการร่วมค้า		วงเงินค้ำประกัน
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด		520
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด		746

**8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด**

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
เงินสด	1,053	1,517	89	48
เงินฝากธนาคาร	387,633	814,890	125,848	501,490
รวม	388,686	816,407	125,937	501,538

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.2 ถึง 0.75 ต่อปี (2561: ร้อยละ 0.4 ถึง 1.5 ต่อปี)

## 9. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	22,410	20,035	-	-
3 - 6 เดือน	2,562	5,623	-	-
6 - 12 เดือน	1,576	1,496	-	-
มากกว่า 12 เดือน	1,280	44	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	27,828	27,198	-	-
รวมลูกหนี้การค้า	27,828	27,198	-	-
ลูกหนี้อื่น				
ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการ				
ที่เกี่ยวข้องกัน	21,421	21,002	983,824	1,258,113
ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่				
ไม่เกี่ยวข้องกัน	21,118	18,920	11,027	3,656
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	46,964	25,918	283,969	211,774
รวมลูกหนี้อื่น	89,503	65,840	1,278,820	1,473,543
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	117,331	93,038	1,278,820	1,473,543

## 10. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	5,355,675	5,977,292	-	-
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	5,146,279	5,144,038	883,852	1,782,322
สุทธิ	10,501,954	11,121,330	883,852	1,782,322

ในระหว่างปี บริษัทย่อยได้ร่วมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นเป็นทุนตามอัตราดอกเบี้ยของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7, 21 และข้อ 22 ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุน ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา (ล้านบาท)	219	235	-	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดินไปจดจำนองค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารและนำไปเป็นหลักประกันไว้ที่ศาลซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
มูลค่าสุทธิตามบัญชีของที่ดินและ สิ่งปลูกสร้างที่ติดการะค้ำประกัน	10,252	10,741	756	1,624
มูลค่าสุทธิตามบัญชีของที่ดินและ สิ่งปลูกสร้างที่นำไปเป็นหลักประกัน ไว้ที่ศาล	75	13	69	7

#### 11. สินทรัพย์ที่รับรู้จากต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
		(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	593,019	142,174	25,480	1,550
เพิ่มขึ้น	351,593	612,388	207,174	80,990
ค่าตัดจำหน่าย	(470,639)	(161,543)	(231,336)	(57,060)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	473,973	593,019	1,318	25,480

#### 12. เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน

ยอดคงเหลือนี้ คือ เงินฝากธนาคารซึ่งกลุ่มบริษัทได้นำไปค้ำประกันการออกหนังสือค้ำประกันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามธุรกิจของกลุ่มบริษัท

### 13. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุน		มูลค่าสุทธิ	
	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561
			ร้อยละ	ร้อยละ						
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์										
แอนดี รีสอร์ทส์ จำกัด	400,000	400,000	100	100	399,999	399,999	(239,800)	(187,000)	160,199	212,999
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์										
จำกัด	100,000	100,000	100	100	99,999	99,999	-	-	99,999	99,999
บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	600,000	600,000	100	100	600,000	600,000	(363,623)	(363,623)	236,377	236,377
บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	600,000	600,000	100	100	600,000	600,000	-	-	600,000	600,000
บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	600,000	600,000	100	100	600,000	600,000	-	-	600,000	600,000
บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนส์ จำกัด	750,000	685,000	100	100	750,000	685,000	-	-	750,000	685,000
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์										
พร็อพเพอร์ตี้ พาร์تنอร์ส จำกัด	2,750	2,750	100	100	2,750	2,750	-	-	2,750	2,750
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท										
จำกัด	1,520,000	1,520,000	100	100	1,520,000	1,520,000	-	-	1,520,000	1,520,000
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์										
คอมเมอร์เชียล จำกัด										
(เดิมชื่อ “บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์										
ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด”)	700,000	550,000	100	100	700,000	550,000	-	-	700,000	550,000
บริษัท เอ็มดีพีซี จำกัด										
(เดิมชื่อ “บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์										
พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด”)	8,000	8,000	100	100	7,999	7,999	-	-	7,999	7,999
บริษัท เอ็ม เจ เอ โอ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	25,000	-	100	-	19,002	-	-	-	19,002
รวม					5,280,747	5,084,749	(603,423)	(550,623)	4,677,324	4,534,126

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในบริษัทย่อยในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

#### ก) บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนส์ จำกัด

ในเดือนมีนาคม 2562 บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนส์ จำกัด ได้เรียกชำระค่าหุ้นจำนวนเงิน 65 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนที่เพิ่มในปี 2560 บริษัทฯชำระค่าหุ้นดังกล่าวด้วยการหักกลบลูกหนี้บริษัทย่อย และบริษัทย่อยได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนที่ชำระเพิ่มกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2562

#### ข) บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด”)

ในเดือนธันวาคม 2562 บริษัทเมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด (“บริษัทย่อย”) ได้เรียกชำระค่าหุ้นจำนวนเงิน 150 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 75 ของทุนจดทะเบียนที่เพิ่มในปี 2560 และบริษัทย่อยได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2562



ค) บริษัท เอ็ม เจ เอ ไอ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2561 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เอ็ม เจ เอ ไอ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“บริษัทย่อย”) ได้มีมติอนุมัติให้เลิกกิจการ บริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนเลิกกิจการกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 5 มิถุนายน 2561 และได้ชำระบัญชีแล้วเมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2562 ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับเงินจากการชำระบัญชีเป็นจำนวน 19 ล้านบาท

ง) บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด

ในเดือนพฤศจิกายน 2562 บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด (“บริษัทย่อย”) เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายหุ้นบริษัทแห่งหนึ่งจำนวน 400,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละร้อยในบริษัทดังกล่าว มูลค่าตามสัญญา 1,653 ล้านบาท บริษัทย่อยได้ชำระเงินค่าหุ้นล่วงหน้าแก่ผู้ขายแล้ว จำนวน 165 ล้านบาท กำหนดจดทะเบียนโอนหุ้นภายในเดือนกรกฎาคม 2563 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทย่อยแสดงรายการดังกล่าวภายใต้บัญชีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้นในงบแสดงฐานะทางการเงินรวม

14. เงินลงทุนในการร่วมค้า

14.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทฯและบริษัทอื่นควบคุมร่วมกันมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	งบการเงินรวม							
			สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย			
			2562	2561	2562	2561	2562	2561		
			ร้อยละ	ร้อยละ						
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	51	51	12,750	12,750	108,548	308,824		
บริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด	รับเหมาก่อสร้าง	ไทย	51	51	81,599	81,599	47,285	49,818		
บริษัท เอ็มเจดี-จีวี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	51	51	510	510	-	-		
รวม					94,859	94,859	155,833	358,642		

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
			สัดส่วนเงินลงทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุน		มูลค่าตามบัญชีตามวิธีราคาทุน - สุทธิ			
			2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561
			ร้อยละ	ร้อยละ						
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	51	51	12,750	12,750	-	-	12,750	12,750
บริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด	รับเหมาก่อสร้าง	ไทย	51	51	81,599	81,599	(31,869)	(31,869)	49,730	49,730
บริษัท เอ็มเจดี-จีวี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	51	51	510	510	-	-	510	510
รวม					94,859	94,859	(31,869)	(31,869)	62,990	62,990

## 14.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและเงินปันผลรับ

ในระหว่างปี บริษัทฯรับรู้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวม และรับรู้เงินปันผลรับจากกิจการดังกล่าวในงบการเงินเฉพาะกิจการดังนี้

ชื่อบริษัท	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้าในระหว่างปี		ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจากเงินลงทุนในการร่วมค้าในระหว่างปี		เงินปันผลที่บริษัทฯ รับในระหว่างปี	
	2562	2561	2562	2561	2562	2561
	(ปรับปรุงใหม่)					
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด	202,611	536,218	-	-	402,887	123,671
บริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด	(2,533)	(11,912)	-	-	-	-
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี จำกัด	(28,091)	(12,372)	-	-	-	-
รวม	171,987	511,934	-	-	402,887	123,671

## 14.3 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญ

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด		บริษัท เอ็มเจดี-เจวี จำกัด	
	2562	2561	2562	2561
	(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	76	263	8	23
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,945	2,100	1,445	1,258
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	47	117	45	9
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	41	65	18	47
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	46	53	43	45
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	45	64	49	55
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>2,200</b>	<b>2,662</b>	<b>1,608</b>	<b>1,437</b>
เงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	871	62	-	-
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	479	715	313	211
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	228	370	86	41
เงินกู้ยืมระยะยาว	294	803	1,252	1,192
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>1,872</b>	<b>1,950</b>	<b>1,651</b>	<b>1,444</b>
<b>สินทรัพย์ - สุทธิ</b>	<b>328</b>	<b>712</b>	<b>(43)</b>	<b>(7)</b>
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	51	51	51	51
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในสินทรัพย์ - สุทธิ	168	363	(22)	(4)
การตัดรายการระหว่างกัน	(59)	(54)	(18)	(8)
<b>มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการในการร่วมค้า</b>	<b>109</b>	<b>309</b>	<b>(40)</b>	<b>(12)</b>

สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด		บริษัท เอ็มเจดี-เจวี จำกัด	
	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่)	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่)
รายได้	1,275	4,239	-	-
รายได้อื่น	3	5	-	-
ต้นทุนขาย	(662)	(2,667)	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(128)	(306)	(40)	(37)
ดอกเบี้ยจ่าย	(1)	(42)	-	(2)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(98)	(246)	3	28
<b>กำไร (ขาดทุน)</b>	<b>389</b>	<b>983</b>	<b>(37)</b>	<b>(11)</b>
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	51	51	51	51
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในกำไรขาดทุน	198	501	(19)	(6)
การตัดรายการระหว่างกัน	5	36	(9)	(6)
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนในการร่วมค้า	203	537	(28)	(12)

15. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				
	ที่ดินรอการขาย และที่ดิน สำหรับโครงการ ให้เช่าระหว่าง ก่อสร้าง		ที่ดินและอาคาร โครงการให้เช่า		สินทรัพย์ ระหว่างก่อสร้าง
	ก่อสร้าง	โครงการให้เช่า	ห้องชุดให้เช่า	ระหว่างก่อสร้าง	รวม
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	577,366	1,781,686	38,955	41,040	2,439,047
ซื้อเพิ่ม	-	865	-	198,871	199,736
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	-	-	-	13,665	13,665
โอนออกไปที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	(62,123)	-	-	(62,123)
ปรับปรุง	(163)	(1,350)	-	(4)	(1,517)
จำหน่าย	-	-	(11,435)	-	(11,435)
ผลกำไรสุทธิจากการตีราคาเป็นมูลค่ายุติธรรม	15,394	19,750	3,350	-	38,494
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	592,597	1,738,828	30,870	253,572	2,615,867
ซื้อเพิ่ม	151,047	48	-	686,342	837,437
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	-	-	-	50,362	50,362
โอนออกไปที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	(187,449)	-	-	(187,449)
ปรับปรุง	-	(1,533)	-	-	(1,533)
จำหน่าย	-	-	(15,430)	-	(15,430)
ผลกำไรสุทธิจากการตีราคาเป็นมูลค่ายุติธรรม	11,720	44,063	-	-	55,783
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	755,364	1,593,957	15,440	990,276	3,355,037

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ที่ดินรอการขาย และที่ดินให้เช่า	ที่ดินและอาคาร โครงการให้เช่า	ห้องชุดให้เช่า	สินทรัพย์ ระหว่างก่อสร้าง	รวม
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	706,479	-	38,955	-	745,434
จำหน่าย	-	-	(11,435)	-	(11,435)
ผลกำไรสุทธิจากการตีราคาเป็นมูลค่ายุติธรรม	51,339	-	3,350	-	54,689
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	757,818	-	30,870	-	788,688
จำหน่าย	-	-	(15,430)	-	(15,430)
ผลกำไรสุทธิจากการตีราคาเป็นมูลค่ายุติธรรม	13,874	-	-	-	13,874
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	771,692	-	15,440	-	787,132

ในระหว่างปี 2562 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้รวมต้นทุนการกู้ยืมจำนวน 50 ล้านบาท (2561: 14 ล้านบาท) เข้าเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง โดยมีอัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนในอัตราร้อยละ MLR (2561: ร้อยละ MLR)

มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์ราคาตลาดสำหรับที่ดินรอการขายที่ดินสำหรับโครงการให้เช่าระหว่างก่อสร้างและห้องชุดให้เช่า และใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สำหรับที่ดินและอาคารโครงการให้เช่า

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของโครงการที่ดินและอาคารสำนักงานให้เช่าสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม	ผลกระทบต่อมูลค่า ยุติธรรม เมื่ออัตราตาม ข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	100%	-
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	10	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราค่าเช่าต่อพื้นที่ (บาท/ตารางเมตร)	650	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น

กลุ่มบริษัทได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวนเงิน 2,437 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 772 ล้านบาท) (2561: งบการเงินรวม: 2,261 ล้านบาท งบการเงินเฉพาะกิจการ: 703 ล้านบาท) ไปจดจำนองไว้กับธนาคารพาณิชย์หลายแห่งเพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร และนำไปเป็นหลักประกันไว้ที่ศาล

## 16. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

สินทรัพย์ ซึ่งแสดง มูลค่าตาม ราคาที่เป็นใหม่	งบการเงินรวม					รวม
	ที่ดิน	สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาทุน			สินทรัพย์ ระหว่าง ก่อสร้าง	
		อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์ สำนักงาน	ยานพาหนะ		
<b>ราคาทุน/ราคาที่เป็นใหม่</b>						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	896,252	1,419,217	276,890	45,759	122,578	2,760,696
ซื้อเพิ่ม	-	43,340	48,295	210	108,316	200,161
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	-	-	-	-	4,240	4,240
จำหน่าย	-	(5,383)	(3,630)	(7,200)	-	(16,213)
ตัดจำหน่าย	-	(9,375)	(1,998)	-	-	(11,378)
โอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	36,645	25,478	-	-	-	62,123
โอนเข้า (ออก)	-	219,867	3,982	-	(217,071)	6,778
ปรับปรุง	(315)	(6,674)	1,383	-	-	(5,606)
ดีราคา	61,115	-	-	-	-	61,115
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	993,697	1,686,470	324,922	38,769	18,063	3,061,921
ซื้อเพิ่ม	-	38,372	14,510	7,454	88,015	147,991
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	-	-	-	-	3,865	3,865
จำหน่าย	-	-	(3,486)	(1,579)	-	(5,065)
ตัดจำหน่าย	-	(99,993)	(3,456)	-	-	(103,449)
โอนเข้า (ออก)	165,868	27,680	22,734	-	(8,422)	207,860
ดีราคา	64,936	-	-	-	-	64,936
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	1,224,501	1,652,529	354,864	44,644	101,521	3,378,059
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	2,366	208,901	180,998	38,466	-	430,731
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	100,247	33,633	2,579	-	136,459
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	(494)	(2,340)	(7,200)	-	(10,034)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่ตัดจำหน่าย	-	(2,463)	(587)	-	-	(3,050)
ปรับปรุง	-	(57)	30	-	-	(27)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	2,366	306,134	211,734	33,845	-	554,079
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	99,587	42,578	2,453	-	144,618
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	-	(2,423)	(711)	-	(3,134)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่ตัดจำหน่าย	-	(69,472)	(899)	-	-	(70,371)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่โอนออก	-	(3,082)	-	-	-	(3,082)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	2,366	333,167	250,990	35,587	-	622,110
<b>ค่าเผื่อการด้อยค่า</b>						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	-	1,762	-	-	-	1,762
ลดระหว่างปี	-	(927)	-	-	-	(927)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	835	-	-	-	835
เพิ่มระหว่างปี	-	14,400	-	-	-	14,400
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	15,235	-	-	-	15,235
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	991,331	1,379,501	113,188	4,924	18,063	2,507,007
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	1,222,135	1,304,127	103,874	9,057	101,521	2,740,714
<b>ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี</b>						
2561 (72 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนจากกิจการ โรงแรม ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)						136,459
2562 (76 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนจากกิจการ โรงแรม ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)						144,618

(หน่วย: พันบาท)

สินทรัพย์ ซึ่งแสดง มูลค่าตาม ราคาที่เป็นใหม่	งบการเงินเฉพาะกิจการ					รวม
	ที่ดิน	สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาทุน			สินทรัพย์ ระหว่าง ก่อสร้าง	
		อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์ สำนักงาน	ยานพาหนะ		
<b>ราคาทุน/ราคาที่เป็นใหม่</b>						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	-	62,928	80,239	31,631	474	175,272
ซื้อเพิ่ม	-	156	334	-	-	490
จำหน่าย	-	(5,383)	(2,667)	(7,200)	-	(15,250)
โอนเข้า	-	474	-	-	(474)	-
ปรับปรุง	-	-	(39)	-	-	(39)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	58,175	77,867	24,431	-	160,473
ซื้อเพิ่ม	-	30,183	56	3,850	-	34,089
จำหน่าย	-	-	(528)	-	-	(528)
ตัดจำหน่าย	-	(8,280)	(5)	-	-	(8,285)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	80,078	77,390	28,281	-	185,751
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	-	27,544	70,358	31,045	-	128,947
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	2,575	3,693	586	-	6,854
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	(494)	(2,220)	(7,200)	-	(9,914)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่ปรับปรุง	-	-	(10)	-	-	(10)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	29,625	71,821	24,431	-	125,877
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	2,515	2,819	312	-	5,646
ค่าเสื่อมราคาส่วนที่จำหน่าย	-	-	(528)	-	-	(528)
ค่าเสื่อมราคาส่วนที่ตัดจำหน่าย	-	(8,280)	(5)	-	-	(8,285)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	23,860	74,107	24,743	-	122,710
<b>ค่าเผื่อการด้อยค่า</b>						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	-	1,762	-	-	-	1,762
ลดระหว่างปี	-	(927)	-	-	-	(927)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	835	-	-	-	835
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	835	-	-	-	835
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	27,715	6,046	-	-	33,761
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	55,383	3,283	3,538	-	62,204
<b>ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี</b>						
2561 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)						6,854
2562 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)						5,646

กลุ่มบริษัทได้จัดให้มีการประเมินราคากลุ่มของที่ดินโดยผู้ประเมินราคาอิสระในปี 2562 โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

หากกลุ่มบริษัทแสดงมูลค่าของที่ดินดังกล่าวด้วยวิธีราคาทุน มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 จะมีจำนวนประมาณ 779 ล้านบาท และ 705 ล้านบาท ตามลำดับ

ในระหว่างปี 2562 บริษัทย่อยได้ร่วมต้นทุนการกู้ยืมจำนวนเงิน 4 ล้านบาท (2561: 4 ล้านบาท) เข้าเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง โดยมีอัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนในอัตราร้อยละ MLR (2561: ร้อยละ MLR)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมียอดคงเหลือของยานพาหนะและอุปกรณ์ซึ่งได้มาภายใต้สัญญาเช่าการเงิน โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีเป็นจำนวนเงิน 24 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 4 ล้านบาท) (2561: งบการเงินรวม 5 ล้านบาท งบการเงินเฉพาะกิจการ: ไม่มี)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงิน 206 ล้านบาท (2561: 178 ล้านบาท)

กลุ่มบริษัทได้นำที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวนเงิน 2,579 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 10 ล้านบาท) (2561: งบการเงินรวม: 2,247 ล้านบาท งบการเงินเฉพาะกิจการ: 11 ล้านบาท) ไปจดจำนองไว้กับธนาคารพาณิชย์หลายแห่งเพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

#### 17. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	คอมพิวเตอร์		รวม	คอมพิวเตอร์		รวม
	คอมพิวเตอร์	ซอฟต์แวร์		คอมพิวเตอร์	ซอฟต์แวร์	
ซอฟต์แวร์	ระหว่างติดตั้ง		ซอฟต์แวร์	ระหว่างติดตั้ง		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562:						
ราคาทุน	46,486	1,327	47,813	15,540	-	15,540
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(24,560)	-	(24,560)	(11,378)	-	(11,378)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	21,926	1,327	23,253	4,162	-	4,162
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561:						
ราคาทุน	43,491	16,910	60,401	15,063	193	15,256
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(19,721)	-	(19,721)	(9,460)	-	(9,460)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	23,770	16,910	40,680	5,603	193	5,796

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทย่อยมียอดคงเหลือของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนซึ่งได้มาภายใต้สัญญาเช่าการเงิน โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีเป็นเงิน 16 ล้านบาท

## 18. เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561	2562	2561
	เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	MOR	MOR	968	19,425	-
รวม			968	19,425	-	-

เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินค้ำประกันโดยการจดจำนองต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และค้ำประกันโดยบริษัทฯและกรรมการของบริษัทฯ

## 19. <sup>+</sup> ตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้น

(หน่วย: พันบาท)

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561	2562	2561
	ตัวแลกเปลี่ยน - ราคาตามมูลค่า			367,000	-	367,000
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	6.0 - 6.75	-	(8,857)	-	(8,857)	-
รวม			358,143	-	358,143	-
หัก: ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกตัวแลกเปลี่ยนรอดำเนินการ			(344)	-	(344)	-
ตัวแลกเปลี่ยน - สุทธิ			357,799	-	357,799	-

ตัวแลกเปลี่ยนมีกำหนดชำระคืนตั้งแต่วันที่เดือนมกราคม 2563 ถึงเดือนสิงหาคม 2563

## 20. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น -				
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	709,578	1,102,153	70,153	151,144
เงินทอรองรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,392	29,629	149,983	502,511
เงินทอรองรับจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	7,065	5,216	7,038	5,216
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	203,789	195,414	55,455	96,045
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	1,890	-	1,890
รวม	921,824	1,334,302	282,629	756,806



## 21. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	4,627,867	4,214,882	-	-
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(1,891,775)	(548,766)	-	-
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี	2,736,092	3,666,116	-	-

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	4,214,882	-
บวก: กู้เพิ่ม	4,722,020	749,268
หัก: จ่ายชำระ	(4,309,035)	(749,268)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	4,627,867	-

เงินกู้ยืมระยะยาวของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่มีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละตามที่ระบุในสัญญาเมื่อมีการปลอดจำนองหลักประกันที่วางไว้กับธนาคาร เงินกู้ยืมนี้คิดดอกเบี้ยในอัตราที่อ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำของธนาคาร (MLR) และต้องชำระคืนทั้งหมดภายในปี 2563 - 2574

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงิน 4,222 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: ไม่มี) (2561: งบการเงินรวม: 6,756 ล้านบาท งบการเงินเฉพาะกิจการ: 119 ล้านบาท)

กลุ่มบริษัทได้นำต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดินรอการพัฒนา ที่ดินและอาคารและห้องชุดไปจดจำนองไว้กับธนาคารหลายแห่งเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาว นอกจากนี้ เงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทฯ ค้ำประกันโดยกรรมการของบริษัทฯ เงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทฯ ย่อยค้ำประกันโดยบริษัทฯ

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมบางฉบับ กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น ให้อยู่ในระดับไม่เกิน 3:1 ของงบการเงินรวม และ 2:1 ของงบการเงินเฉพาะกิจการ ทั้งนี้ หนี้สิน หมายถึง หนี้ทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย และส่วนผู้ถือหุ้น หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นบวกเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

## 22. หุ้นกู้

บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันแก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ โดยจ่ายดอกเบี้ยทุกไตรมาส การออกหุ้นกู้จำนวนดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของจำนวนทั้งหมดไม่เกิน 10,000 ล้านบาท ที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2559 และวันที่ 27 เมษายน 2560 ตามลำดับ

หุ้นกู้ดังกล่าวมีข้อกำหนดว่าด้วยหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้ ซึ่งรวมถึงข้อกำหนดเรื่องการไม่จำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สิน การไม่ประกาศหรือจ่ายเงินปันผลในกรณีที่ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ชำระเงินต้น และ/หรือดอกเบี้ยหุ้นกู้หรือผิดนัดชำระหนี้ใด ๆ ตามหุ้นกู้ และมีข้อกำหนดเรื่องการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน เช่น การดำรงอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น ให้อยู่ในระดับไม่เกิน 3.5:1 ของงบการเงินรวม ทั้งนี้ หนี้สิน หมายถึง หนี้ทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ยแต่ไม่รวมเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และส่วนผู้ถือหุ้น หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ระยะสั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ครั้งที่	ครบกำหนดชำระคืนเงินต้น	อัตรดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			2562	2561	2562	2561
1/2561	กุมภาพันธ์ 2562	6.35	-	510	-	510
2/2561	มีนาคม 2562	6.35	-	300	-	300
รวม			-	810	-	810

ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ปีที่ออก	อัตรดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		อายุ (ปี)		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561
2559	-	4.5 - 5.4	-	2 - 3	-	2,000	-	2,000
2560	-	6.0 - 7.5	-	1.5 - 2	-	1,890	-	1,800
2561	-	6.7 - 7.0	1.5 - 2	1.5 - 2	1,700	1,700	1,700	1,700
2562	6.7 - 7.0	-	2 - 2.5	-	4,000	-	4,000	-
รวมหุ้นกู้ระยะยาว - ราคาตามมูลค่า					5,700	5,590	5,700	5,500
หัก: ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้หรือค้ำจ่าย					(47)	(24)	(47)	(23)
หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิ					5,653	5,566	5,653	5,477
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					(1,695)	(3,889)	(1,695)	(3,800)
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี					3,958	1,677	3,958	1,677

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 หุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัทย่อยค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินทั้งหมดในโครงการชิค ดิสทริคท์ ราม 53 ไม่รวมสิ่งปลูกสร้าง และค้ำประกันโดยบริษัทฯและกรรมการของบริษัทฯ บริษัทย่อยได้ไถ่ถอนหุ้นกู้แล้วในเดือนมิถุนายน 2562

## 23. หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	17,395	19,612	2,752	-
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(1,494)	(2,019)	(260)	-
รวม	15,901	17,593	2,492	-
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(5,064)	(5,649)	(632)	-
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี	10,837	11,944	1,860	-

กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเช่าการเงินกับบริษัทลีสซิ่งเพื่อเช่ายานพาหนะและอุปกรณ์เพื่อใช้ในการดำเนินงานของกิจการ โดยมีกำหนดการชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน อายุของสัญญามีระยะเวลา 4 ถึง 6 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าเช่าขั้นต่ำตามสัญญาเช่าการเงินดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม					
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561		
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 6 ปี	รวม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 6 ปี	รวม
ผลรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่าย ทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า	5,854	11,541	17,395	6,588	13,024	19,612
ดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าการเงิน รอการตัดบัญชี	(790)	(704)	(1,494)	(939)	(1,080)	(2,019)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำ ที่ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า	5,064	10,837	15,901	5,649	11,944	17,593

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561		
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 6 ปี	รวม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 6 ปี	รวม
ผลรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่าย ทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า	751	2,002	2,752	-	-	-
ดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าการเงิน รอการตัดบัญชี	(119)	(141)	(260)	-	-	-
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า	632	1,860	2,492	-	-	-

## 24. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงาน แสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
<b>สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานต้นปี</b>	29,739	31,135	4,322	10,841
ส่วนที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน:				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	8,484	3,032	1,277	288
ต้นทุนดอกเบี้ย	1,081	691	132	90
ต้นทุนบริการในอดีต	8,392	-	1,439	-
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์				
ประกันภัย	2,744	(4,722)	212	-
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	-	(397)	-	-
ผลประโยชน์ที่โอนให้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	(6,897)
<b>สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี</b>	<b>50,440</b>	<b>29,739</b>	<b>7,382</b>	<b>4,322</b>

เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2562 พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน (ฉบับที่ 7) พ.ศ. 2562 ได้ประกาศลงในราชกิจจานุเบกษา ซึ่งได้กำหนดอัตราค่าชดเชยเพิ่มเติมกรณีนายจ้างเลิกจ้าง สำหรับลูกจ้างซึ่งทำงานติดต่อกันครบ 20 ปีขึ้นไปให้มีสิทธิได้รับค่าชดเชยไม่น้อยกว่าค่าจ้างอัตราสุดท้าย 400 วัน กฎหมายดังกล่าวมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 5 พฤษภาคม 2562 เป็นต้นไป การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวถือเป็นการแก้ไขโครงการสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน และมีผลกระทบต่อให้กลุ่มบริษัทมีหนี้สินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานเพิ่มขึ้น 8 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัทฯ: 1 ล้านบาท) กลุ่มบริษัทบันทึกผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวโดยรับรู้ต้นทุนบริการในอดีตเป็นค่าใช้จ่ายทันทีในงบกำไรขาดทุนของงวดที่กฎหมายดังกล่าวมีผลบังคับใช้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของกลุ่มบริษัทประมาณ 17 - 27 ปี (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 23 ปี)

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันประเมินสรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: ร้อยละต่อปี)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
อัตราคิดลด	1.40 - 2.79	2.29 - 3.27	1.40	2.29
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต	3.00 - 7.00	3.00 - 7.00	7.00	7.00
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน (ขึ้นกับช่วงอายุ)	1 - 80	1 - 80	1 - 80	1 - 80

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 0.5%	ลดลง 0.5%	เพิ่มขึ้น 0.5%	ลดลง 0.5%
อัตราคิดลด	(2,546)	2,144	(205)	212
อัตรากำไรขั้นต้นเงินเดือน	2,978	(2,776)	239	(231)
อัตรากำไรเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(2,849)	3,353	(161)	164

(หน่วย: พันบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 0.5%	ลดลง 0.5%	เพิ่มขึ้น 0.5%	ลดลง 0.5%
อัตราคิดลด	(1,996)	2,157	(161)	168
อัตรากำไรขั้นต้นเงินเดือน	2,172	(2,028)	164	(159)
อัตรากำไรเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(1,891)	2,216	(1)	1

## 25. ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์

ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ คือส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน การเปลี่ยนแปลงของบัญชีส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2562	2561
ยอดคงเหลือต้นปี	192,272	143,380
บวก: ตีราคาเพิ่ม	81,896	61,115
หัก: ลดลงจากการด้อยค่า	(16,960)	-
หัก: ผลกระทบภาษีเงินได้	(12,987)	(12,223)
ยอดคงเหลือปลายปี	(244,221)	192,272

ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ดังกล่าวไม่สามารถนำมาหักกับขาดทุนสะสมและไม่สามารถจ่ายเป็นเงินปันผลได้

## 26. สำรองตามกฎหมาย

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปี หลังจากหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเป็นเงินปันผล ในปัจจุบันบริษัทฯได้จัดสรรสำรองตามกฎหมายไว้ครบถ้วนแล้ว

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 1202 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทฯย่อยที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยต้องจัดสรรทุนสำรองตามกฎหมายไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนผลกำไรซึ่งบริษัทฯทำมาหาได้ทุกราวที่จ่ายเงินปันผลจนกว่าทุนสำรองนั้นจะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปหักกับขาดทุนสะสมและไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผล

## 27. รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

### 27.1 การจำแนกรายได้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
<b>ประเภทของสินค้า</b>				
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	418,800	-	-	-
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	5,021,188	4,790,474	1,545,470	1,369,750
รวมรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	5,439,988	4,790,474	1,545,470	1,369,750

### 27.2 รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นของสัญญาที่ทำกับลูกค้าจำนวน 6,948 ล้านบาท (2561: 8,832 ล้านบาท) ซึ่งกลุ่มบริษัทคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 1 ถึง 3 ปี

## 28. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
	(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)	
ซื้อที่ดินและจ่ายค่างานก่อสร้างระหว่างปี	2,774,001	2,012,884	16,539	-
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	619,376	806,610	898,470	718,859
เงินเดือน ค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	718,142	606,068	27,974	25,807
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	144,955	141,796	7,564	8,837
ค่าโฆษณา	470,639	161,543	231,336	57,060
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	169,589	253,582	40,913	62,741
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	186,633	180,408	54,945	46,664

## 29. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
	(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)	
<b>ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:</b>				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	98,968	107,670	-	37,490
<b>ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:</b>				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(62,466)	73,987	(7,290)	42,164
<b>(รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน</b>	<b>36,502</b>	<b>181,657</b>	<b>(7,290)</b>	<b>79,654</b>

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
กำไร (ขาดทุน) จากการประชุมคณะกรรมการ				
ตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	(549)	944	(42)	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกำไร				
จากการตีราคาที่ดิน	12,987	12,223	-	-
รวม	12,438	13,167	(42)	-

รายการกระทบยอดระหว่างกำไรทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
		(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	357,473	1,279,799	300,480	163,510
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	71,495	255,960	60,096	32,702
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่ได้บันทึกระหว่างปี				
- ขาดทุนทางภาษี	56,694	7,794	42,862	-
- ค่าเพื่อการด้อยค่าเงินลงทุน	-	-	10,560	39,800
- ค่าเพื่อการด้อยค่าสินทรัพย์	2,880	-	-	-
- ประมาณการหนี้สิน	(1,170)	2,779	(1,170)	2,779
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่ได้บันทึกใน				
ปีก่อนแต่นำมาบันทึกระหว่างปี	(101,509)	(23,029)	(65,370)	-
โอนกลับสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ที่เคยบันทึกไว้	24,289	46,662	22,932	33,255
ผลกระทบทางภาษีจากการตัดรายการระหว่างกัน	13,750	(13,556)	-	-
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
- รายได้ที่ได้รับการยกเว้นและค่าใช้จ่ายต้องห้าม	2,711	6,712	(80,577)	(24,685)
- ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(34,397)	(102,387)	-	-
- อื่น ๆ	1,759	722	3,377	(4,197)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน	36,502	181,657	(7,290)	79,654



ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภายใต้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภายใต้รอการตัดบัญชี ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบแสดงฐานะการเงิน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
	(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)	
<b>สินทรัพย์ภายใต้รอการตัดบัญชี</b>				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	25,624	7,272	3,398	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	5,365	5,096	1,476	865
รายได้รับล่วงหน้า	6,673	35,583	5,357	22,369
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	150,569	90,530	17,576	-
<b>รวม</b>	<b>188,231</b>	<b>138,481</b>	<b>27,807</b>	<b>23,234</b>
<b>หนี้สินภายใต้รอการตัดบัญชี</b>				
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	94,795	118,604	264	5,096
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	102,042	110,473	133,192	131,119
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน	89,656	57,694	-	-
<b>รวม</b>	<b>286,493</b>	<b>286,771</b>	<b>133,456</b>	<b>136,215</b>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ จำนวน 600 ล้านบาท (2561: 317 ล้านบาท) ที่ไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภายใต้รอการตัดบัญชี เนื่องจากพิจารณาแล้วเห็นว่าอาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ข้างต้นมาใช้ประโยชน์ได้ ผลขาดทุนดังกล่าวจะทยอยสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ภายในปี 2563 - 2567

### 30. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ กลุ่มบริษัทมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 3 ส่วนงาน ดังนี้

- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาที่ดินขายพร้อมบ้านและคอนโดมิเนียม
- ส่วนงานธุรกิจโรงแรมเป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับให้บริการห้องพัก อาหารและเครื่องดื่มและบริการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพักอาศัยและการเดินทาง
- ส่วนงานธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการเป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการให้เช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงาน

กลุ่มบริษัทไม่มีการรวมส่วนงานดำเนินงานเป็นส่วนงานที่รายงานข้างต้น

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน บริษัทฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน

การบันทึกบัญชีสำหรับรายการระหว่างส่วนงานเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบันทึกบัญชีสำหรับรายการธุรกิจกับบุคคลภายนอก

ข้อมูลรายได้ กำไร และสินทรัพย์รวมของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม											
	ธุรกิจพัฒนา				ธุรกิจให้เช่าพื้นที่				การตัดรายการบัญชี		งบการเงินรวม	
	อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย		ธุรกิจโรงแรม		การดำเนินงานอื่น ๆ		ระหว่างกัน					
	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561		
	(ปรับปรุงใหม่)										(ปรับปรุงใหม่)	
รายได้จากภายนอก	5,507	4,844	304	279	69	66	48	31	-	-	5,928	5,220
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	1	1	33	41	60	18	(94)	(60)	-	-
รายได้ทั้งสิ้น	5,507	4,844	305	280	102	107	108	49	(94)	(60)	5,928	5,220
ต้นทุนขายและบริการ	(3,385)	(2,842)	(214)	(201)	(27)	(27)	(78)	(46)	45	14	(3,659)	(3,102)
กำไรขั้นต้น	2,122	2,002	91	79	75	80	30	3	(49)	(46)	2,269	2,118
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่า ยูติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อ การลงทุน	40	10	-	-	16	29	-	-	-	-	56	39
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	(1,793)	(1,434)	(125)	(98)	(15)	(11)	(9)	(6)	96	234	(1,846)	(1,315)
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน ก่อนส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	369	578	(34)	(19)	76	98	21	(3)	47	188	479	842
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุน ในการร่วมค้า	175	524	-	-	-	-	(3)	(12)	-	-	172	512
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน ตามส่วนงาน	544	1,102	(34)	(19)	76	108	18	(15)	47	188	651	1,354
ดอกเบี้ยรับ	224	193	-	-	-	-	1	1	(201)	(158)	24	36
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(558)	(551)	(43)	(47)	(18)	(19)	-	(1)	201	158	(418)	(460)
รายได้อื่น	97	347	1	-	1	2	1	1	-	-	100	350
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(32)	(184)	-	-	(4)	(8)	(3)	-	3	10	(36)	(182)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	275	907	(76)	(66)	55	73	17	(14)	50	198	321	1,098

ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

(66)	(66)	(70)	(68)	(7)	(7)	(2)	(1)	-	-	(145)	(142)
------	------	------	------	-----	-----	-----	-----	---	---	-------	-------

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	ธุรกิจพัฒนา				การตัดรายการบัญชี				งบการเงินรวม			
	อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย		ธุรกิจโรงแรม		ธุรกิจให้เช่าพื้นที่		การดำเนินงานอื่น ๆ		ระหว่างกัน		งบการเงินรวม	
	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561
	(ปรับปรุงใหม่)											
<b>สินทรัพย์รวมของส่วนงาน</b>												
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	1,726	2,232	16	39	163	142	121	126	(1,909)	(2,465)	117	93
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	10,514	11,125	-	-	-	-	-	-	(12)	(4)	10,502	11,121
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	881	1,037	-	-	2,474	1,579	-	-	-	-	3,355	2,616
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	607	335	867	904	1,084	1,096	8	6	175	166	2,741	2,507
เงินลงทุนในการร่วมค้าที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย	106	287	-	-	-	-	50	50	-	-	156	358
อื่น ๆ	10,066	9,731	16	32	101	172	17	10	(7,437)	(6,814)	2,722	3,131
<b>รวม</b>	<b>23,900</b>	<b>24,768</b>	<b>899</b>	<b>975</b>	<b>3,822</b>	<b>2,989</b>	<b>196</b>	<b>192</b>	<b>(9,225)</b>	<b>(9,117)</b>	<b>19,593</b>	<b>19,807</b>

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียวคือประเทศไทย ดังนั้น รายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในปี 2562 และ 2561 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

### 31. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยกลุ่มบริษัทและพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 ถึง 10 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนทีสโก้ จำกัด และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากการตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของกลุ่มบริษัท ในระหว่างปี 2562 และ 2561 กลุ่มบริษัทรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวนเงิน 13 ล้านบาท และ 10 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 1 ล้านบาท และ 1 ล้านบาท ตามลำดับ)

### 32. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

#### 32.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทย่อยมีภาระผูกพันตามสัญญาซื้อที่ดินกับบริษัทอื่นและบุคคลภายนอกที่ต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญาดังกล่าวเป็นจำนวนเงินประมาณ 3,292 ล้านบาท (2561: 1,198 ล้านบาท)

#### 32.2 ภาระจำยอม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทย่อยมีที่ดินในโครงการที่ติดภาระจำยอมสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม	
	2562	2561
ที่ดินในโครงการที่ติดภาระจำยอมจำนวนประมาณ (ไร่)	4	4

มูลค่าของที่ดินที่ติดภาระจำยอมดังกล่าวได้รวมเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แล้ว

### 32.3 ภาระผูกพันตามสัญญาในการพัฒนาโครงการและการก่อสร้างอาคารสำนักงานให้เช่าและโรงแรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทย่อยมีภาระผูกพันตามสัญญาในการพัฒนาโครงการและการก่อสร้างอาคารสำนักงานให้เช่าและโรงแรมตามรายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัท	(หน่วย: ล้านบาท)	
	2562	2561
บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนซ์ จำกัด	649	917
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด	669	1,093
บริษัท เอ็มเจวัน จำกัด	-	38
บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	58	476
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ฮอสพิทอลลิตี จำกัด”)	123	694
บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	85	426
รวม	1,584	3,644

### 32.4 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

- (1) บริษัทฯค้ำประกันวงเงินสินเชื่อให้แก่บริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า ในวงเงินรวม 12,752 ล้านบาท (2561: 18,828 ล้านบาท)
- (2) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามกลุ่มบริษัท ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของกลุ่มบริษัทคงเหลือ ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า	5	3	2	2
หนังสือค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค	31	34	-	-
หนังสือค้ำประกันการจ่ายชำระเงินให้กับเจ้าหนี้	1	1	-	-
รวม	37	38	2	2

### 32.5 ภาวะผูกพันเกี่ยวกับสัญญาให้บริการระยะยาว

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาบริหารจัดการ (Management agreement) กับบริษัทในประเทศแห่งหนึ่ง เพื่อดำเนินกิจการ โรงแรมของบริษัทย่อยโดยมีระยะเวลา 10 ปี นับแต่วันที่โรงแรมเปิดดำเนินการ บริษัทย่อยดังกล่าวตกลงจ่ายค่าธรรมเนียมการบริหารงาน (Management fee) และค่าส่งเสริมการขาย (Incentive fee) แก่คู่สัญญาตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา

### 32.6 คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทและกิจการร่วมค้ามีความสำคัญ ดังนี้

- ก) กลุ่มบริษัทถูกฟ้องร้องจากบุคคลภายนอกเกี่ยวกับการเรียกคืนเงินมัดจำที่จ่ายในการซื้ออาคารชุด การชำระค่าก่อสร้างอาคารชุด และการร่วมชำระค่าเสียหายกรณีผู้รับเหมาโครงการทำความเสียหายแก่ทรัพย์สิน จำนวน 24 คดี ซึ่งมีทุนทรัพย์รวม 178 ล้านบาท ปัจจุบัน คดีอยู่ระหว่างกระบวนการสอบสวนหาข้อเท็จจริง อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัทได้ประเมินความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าว และได้บันทึกประมาณการหนี้สินจำนวน 73 ล้านบาท ไว้ในบัญชีแล้ว
- ข) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งฟ้องเรียกคืนเงินมัดจำค่าที่ดินจากผู้ขายรายหนึ่ง จำนวน 100 ล้านบาท เนื่องจากผู้ขายไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่บริษัทย่อยได้ ปัจจุบันคดีอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาล อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของบริษัทฯ ได้ประเมินผลของคดีและคาดว่าบริษัทย่อยมีโอกาสที่จะชนะคดี นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารได้ประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเงินมัดจำจากผู้ขายดังกล่าว และได้บันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญจำนวน 25 ล้านบาท สำหรับส่วนที่คาดว่าจะไม่ได้รับคืน
- ค) กิจการร่วมค้ายื่นเรื่องขอคืนเงินค่าก่อสร้างบางส่วนและเรียกชดเชยค่าความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการยกเลิกสัญญาโดยไม่ชอบธรรมกับลูกค้ายรายหนึ่งต่อคณะอนุญาโตตุลาการ โดยมีทุนทรัพย์รวม 144.27 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ลูกค้ายรายดังกล่าวได้ยื่นคำคัดค้านและฟ้องแย้งต่อคณะอนุญาโตตุลาการว่า กิจการร่วมค้าไม่สามารถส่งมอบงานได้ตามกำหนดที่ตกลงกันได้ ตลอดจนได้ยื่นเรื่องเรียกชดเชยค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการที่กิจการร่วมค้าส่งมอบงานล่าช้าจำนวน 202.27 ล้านบาท ปัจจุบันข้อพิพาทดังกล่าวอยู่ระหว่างกระบวนการสอบสวนหาข้อเท็จจริง ทั้งนี้ กิจการร่วมค้าได้เสนอข้อเท็จจริงและพยานหลักฐานที่เป็นประโยชน์ต่อการพิจารณาข้อพิพาทต่อคณะอนุญาโตตุลาการ ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัทฯ เชื่อว่ากิจการร่วมค้ามีหลักฐานและข้อมูลตามสัญญาที่สามารถใช้เป็นประเด็นเพื่อต่อสู้ข้อพิพาทและมีแนวโน้มที่ข้อพิพาทดังกล่าว จะไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่กิจการร่วมค้า จึงไม่ได้บันทึกประมาณการค่าความเสียหายของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องหรือประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชี

### 33. ลำดับชั้นของมูลค่าสุทธิธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าสุทธิธรรมและหนี้สินที่เปิดเผยมูลค่าสุทธิธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่าสุทธิธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<b>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าสุทธิธรรม</b>				
ที่ดิน (ภายใต้บัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์)	-	1,222	-	1,222
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	2,626	729	3,355
<b>หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่าสุทธิธรรม</b>				
หุ้นกู้	-	5,776	-	5,776

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<b>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าสุทธิธรรม</b>				
ที่ดิน (ภายใต้บัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์)	-	991	-	991
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	1,883	733	2,616
<b>หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่าสุทธิธรรม</b>				
หุ้นกู้	-	6,402	-	6,402

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<b>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าสุทธิธรรม</b>				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	787	-	787
<b>หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่าสุทธิธรรม</b>				
หุ้นกู้	-	5,776	-	5,776

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<b>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าสุทธิธรรม</b>				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	789	-	789
<b>หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่าสุทธิธรรม</b>				
หุ้นกู้	-	6,312	-	6,312



## 34. เครื่องมือทางการเงิน

### 34.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัทตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงผลการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เงินให้กู้ยืม เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ตัวแลกเปลี่ยนหุ้นกู้และเงินกู้ยืม กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายในการบริหารความเสี่ยงดังนี้

#### **ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ**

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นและเงินให้กู้ยืม ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้น กลุ่มบริษัทจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้ การให้สินเชื่อของกลุ่มบริษัทไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากกลุ่มบริษัทมีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย จำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นและเงินให้กู้ยืมที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

#### **ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย**

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินฝากธนาคาร เงินให้กู้ยืมเงินเบิกเกินบัญชี ตัวแลกเปลี่ยน หุ้นกู้และเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีดอกเบี้ย เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยจึงอยู่ในระดับไม่เป็นสาระสำคัญ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม					อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562					
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย		รวม	
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย		
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	389	-	389	0.2 - 0.75
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	49	-	13	-	62	0.37 - 0.75
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	377	-	377	MLR
	49	-	779	-	828	
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>						
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	-	-	1	-	1	MOR
ตั๋วแลกเงิน	358	-	-	-	358	6.0 - 6.75
หุ้นกู้ไม่มีประกัน	1,695	3,958	-	-	5,653	6.7 - 7.5
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	4,628	-	4,628	MLR
	2,053	3,958	4,629	-	10,640	

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม					อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561					
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย		รวม	
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย		
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	816	-	816	0.4 - 1.1
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	49	-	-	-	49	0.5
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	374	-	374	MLR
	49	-	1,190	-	1,239	
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>						
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	-	-	19	-	19	7.2
หุ้นกู้ไม่มีประกัน	4,699	1,677	-	-	6,376	4.9 - 7.5
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	50	-	-	-	50	6.0
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	4,215	-	4,215	MLR
	4,749	1,677	4,234	-	10,660	

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562					
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย		รวม	
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาดุลลาค	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย		
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	126	-	126	0.2 - 0.75
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	2	-	-	-	2	0.37 - 0.75
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,994	-	418	-	3,412	6.0 - 7.5
	2,996	-	544	-	3,540	
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>						
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	-	MOR
ตั๋วแลกเงิน	358	-	-	-	358	6.0 - 6.75
หุ้นกู้ไม่มีหลักประกัน	1,695	3,958	-	-	5,653	6.7 - 7.5
	2,053	3,958	-	-	6,011	

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561					
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย		รวม	
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาดุลลาค	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย		
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	502	-	502	0.4 - 1.45
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	18	-	-	-	18	0.37
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,238	-	388	-	2,626	6.0 - 7.5
	2,256	-	890	-	3,146	
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>						
หุ้นกู้ไม่มีหลักประกัน	4,610	1,677	-	-	6,287	6.35
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	50	-	-	-	50	6.0
	4,660	1,677	-	-	6,337	

**ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กลุ่มบริษัทไม่มีเครื่องมือทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่มีสาระสำคัญ

### 34.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินให้กู้ยืมเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ระยะยาวมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

กลุ่มบริษัทมีการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- ก) สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้และเงินให้กู้ยืมระยะสั้น เจ้าหนี้และเงินกู้ยืมระยะสั้น แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน
- ข) หุ้นกู้ที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราคงที่ แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต คัดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยประมาณในตลาดปัจจุบัน สำหรับเงินกู้ยืมที่มีเงื่อนไขใกล้เคียงกัน
- ค) เงินกู้ยืมระยะยาวที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

### 35. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น

กลุ่มบริษัทบริหารโครงสร้างทุนโดยพิจารณาจากอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (Debt-to-Equity Ratio) เพื่อให้สอดคล้องกับเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและการออกหุ้นกู้ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 21 และ 22

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 1.95:1 (2561: 2.10:1) และเฉพาะบริษัทฯมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 1.29:1 (2561: 1.36:1)

### 36. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2563