

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
รายงาน และ งบการเงินรวม  
31 ธันวาคม 2564

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 งบกำไรขาดทุนรวม งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนตัวที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ตามที่ระบุในข้อกำหนดนั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

### ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 1.2 สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ยังคงระบาดอย่างต่อเนื่อง ให้เกิดการชะลอตัวของเศรษฐกิจและมีผลกระทบต่อหลายธุรกิจและอุตสาหกรรม รวมถึงกิจกรรมทางธุรกิจของกลุ่มบริษัท ซึ่งส่งผลกระทบต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดในปัจจุบันและในอนาคตของกลุ่มบริษัท ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัท มีการติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องและจะพิจารณาบันทึกผลกระทบดังกล่าวเมื่อสามารถทำได้ ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่อกรณีนี้แต่อย่างใด

## เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบ งบการเงิน โดยรวมในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับ เรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบ งบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติตามของข้าพเจ้า ได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อ ข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบ สำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงิน โดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบมีดังต่อไปนี้

### การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นตัวเลขที่มีสาระสำคัญที่สุดในงบกำไรขาดทุนและเป็นตัวชี้วัดหลัก ในการประเมินผลการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งผู้ใช้งบการเงินให้ความสนใจ ประกอบกับ ภาวะการแข่งขันสูงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงเกี่ยวกับการรับรู้รายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์ในเรื่องการเกิดขึ้นจริงของรายได้และระยะเวลาในการรับรู้รายได้ดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท โดยการ

- ประเมินและทดสอบระบบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับวงจรรายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างมาทดสอบการปฏิบัติตาม การควบคุมที่กลุ่มบริษัทออกแบบไว้
- สุ่มตัวอย่างสัญญาณขายเพื่อตรวจสอบความถูกต้องของการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ใน สัญญาขาย และสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้ของกลุ่มบริษัท
- สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบรายการขายที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้แบบแยกย่อย (Disaggregated data) เพื่อตรวจสอบความผิดปกติ ที่อาจเกิดขึ้นของรายการขายตลอดรอบระยะเวลาบัญชี โดยเฉพาะรายการบัญชีที่ทำผ่านใบสำคัญทั่วไป (Journal voucher) รวมทั้งรายการปรับปรุงรายได้ที่เกิดขึ้นภายหลังวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี

## **ข้อมูลอื่น**

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่อยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

## **ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน**

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

## ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อพิจารณาอย่างสมเหตุสมผล ได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงที่อาจมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริง หรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปลักษณะความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการ หรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบ แต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนหน้าในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบ ตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบ การควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนหน้าในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับ ความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนหน้าในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่ง ข้าพเจ้าเชื่อว่ามิมีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีส่วนหน้าในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดใน การตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือใน สถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำ ดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสีย สาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

มณี รัตนบรรณกิจ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5313

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 28 กุมภาพันธ์ 2565

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2564	2563	2564	2563	
<b>สินทรัพย์</b>					
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	539,047,745	1,548,127,357	51,864,202	676,542,304
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	6, 8	178,296,079	134,961,232	1,177,006,246	1,069,078,912
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	-	2,435,285,416	2,768,800,000
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6	-	244,800,000	300,000,000	244,800,000
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	9	7,030,174,030	8,444,737,971	138,069,657	367,209,797
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง		95,620,881	151,533,927	44,642,424	44,906,884
เงินมัดจำซื้อที่ดิน		96,105,760	440,861,349	-	37,076,903
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	10	67,170,845	220,432,822	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		165,888,302	115,670,807	6,396,993	22,996,374
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>		<b>8,172,303,642</b>	<b>11,301,125,465</b>	<b>4,153,264,938</b>	<b>5,231,411,174</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	11	41,025,566	32,525,887	761,423	1,866,347
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น	12	546,236,254	397,905,000	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	12	-	-	4,931,323,727	4,929,324,027
เงินลงทุนในการร่วมค้า	13	103,929,896	108,507,644	68,090,538	68,090,538
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	790,891,290	201,187,410	829,700,000	556,400,000
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14	3,785,439,738	3,743,794,578	819,314,000	802,762,000
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	15	2,222,931,014	2,684,844,429	49,802,570	55,260,334
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	16	16,495,400	19,635,663	1,664,254	3,033,467
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	32.7	87,500,000	87,500,000	-	-
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	29	120,263,854	164,289,633	2,287,290	7,544,981
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		79,688,247	22,080,415	22,983,466	7,051,041
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>		<b>7,794,401,259</b>	<b>7,462,270,659</b>	<b>6,725,927,268</b>	<b>6,431,332,735</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>15,966,704,901</b>	<b>18,763,396,124</b>	<b>10,879,192,206</b>	<b>11,662,743,909</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2564	2563	2564	2563	
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>					
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>					
ตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้น	17	178,306,377	239,544,984	178,306,377	239,544,984
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	18	324,128,967	713,119,332	394,783,522	307,276,196
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง		178,009,448	343,956,409	17,989,848	44,002,839
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		341,558,954	893,031,735	21,599,563	33,156,939
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	-	143,000,000	106,000,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	19	736,601,253	1,549,502,198	-	-
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนด					
ชำระภายในหนึ่งปี	21	11,311,442	10,092,470	703,386	666,526
หุ้นผู้ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	2,777,053,545	3,290,633,648	2,182,153,508	3,290,633,648
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		263,189	45,355,500	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		243,954,854	176,316,055	210,429,767	132,540,076
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>		<b>4,791,188,029</b>	<b>7,261,552,331</b>	<b>3,148,965,971</b>	<b>4,153,821,208</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	19	2,203,905,980	2,672,835,316	-	-
หุ้นกู้	20	3,310,102,387	2,803,576,068	3,162,103,412	2,657,150,750
หนี้สินตามสัญญาเช่า	21	19,240,979	26,622,253	490,401	1,193,786
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	22	52,142,466	54,938,769	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	29	250,339,323	266,900,297	141,612,553	138,302,153
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		29,898,906	23,468,850	-	-
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>		<b>5,865,630,041</b>	<b>5,848,341,553</b>	<b>3,304,206,366</b>	<b>2,796,646,689</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>10,656,818,070</b>	<b>13,109,893,884</b>	<b>6,453,172,337</b>	<b>6,950,467,897</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2564	2563	2564	2563
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
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
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 860,411,939 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		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
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว - สํารองตามกฎหมาย	23	105,000,000	105,000,000	105,000,000	105,000,000
ยังไม่ได้จัดสรร		3,201,250,113	3,565,367,792	2,585,340,991	2,871,597,134
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	24	267,548,676	247,455,570	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		5,309,477,667	5,653,502,240	4,426,019,869	4,712,276,012
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัท		409,164	-	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		5,309,886,831	5,653,502,240	4,426,019,869	4,712,276,012
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		15,966,704,901	18,763,396,124	10,879,192,206	11,662,743,909
		-	-	-	-
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้					

กรรมการ

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2564	2563	2564	2563	
<b>รายได้</b>					
รายได้จากการขาย	25	4,010,881,963	6,677,503,358	304,447,343	797,227,465
รายได้จากกิจการ โรงแรม		97,989,943	155,704,071	-	-
รายได้ค่าบริหารจัดการ		96,392,382	89,924,644	-	-
รายได้ค่าเช่า		92,679,939	87,946,642	4,872,000	4,872,000
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิธรรมของ					
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14	39,117,821	108,810,639	16,552,000	25,550,000
รายได้เงินปันผล	13.2	-	-	-	198,893,760
รายได้อื่น ๆ		106,352,902	323,919,638	14,677,183	12,669,234
<b>รวมรายได้</b>		<b>4,443,414,950</b>	<b>7,443,808,992</b>	<b>340,548,526</b>	<b>1,039,212,459</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>					
ต้นทุนขาย		2,692,035,069	4,796,950,014	230,928,818	517,028,331
ต้นทุนจากกิจการ โรงแรม		118,343,823	160,829,932	-	-
ต้นทุนบริหารจัดการ		70,288,579	70,533,261	-	-
ต้นทุนการเช่า		31,273,520	28,164,132	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย		541,607,063	981,551,779	30,384,384	131,602,171
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		748,460,666	754,230,027	136,710,069	67,605,042
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>		<b>4,202,008,720</b>	<b>6,792,259,145</b>	<b>398,023,271</b>	<b>716,235,544</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน</b>		<b>241,406,230</b>	<b>651,549,847</b>	<b>(57,474,745)</b>	<b>322,976,915</b>
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	13.2	6,081,132	132,591,359	-	-
รายได้ทางการเงิน	26	37,843,207	21,720,264	258,905,639	224,219,041
ต้นทุนทางการเงิน	27	(587,292,082)	(490,135,713)	(479,118,946)	(455,649,860)
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>		<b>(301,961,513)</b>	<b>315,725,757</b>	<b>(277,688,052)</b>	<b>91,546,096</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	29	(51,303,048)	(116,389,761)	(8,568,091)	(25,065,649)
<b>กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี</b>		<b>(353,264,561)</b>	<b>199,335,996</b>	<b>(286,256,143)</b>	<b>66,480,447</b>
<b>การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)</b>					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		(353,073,625)	199,335,996	(286,256,143)	66,480,447
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		(190,936)	-	-	-
		<b>(353,264,561)</b>	<b>199,335,996</b>		
<b>กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น</b>					
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		(0.41)	0.23	(0.33)	0.08

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(353,264,561)	199,335,996	(286,256,143)	66,480,447
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:</b>				
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลัก				
คณิตศาสตร์ประกันภัย	(13,805,068)	(6,658,651)	-	212,463
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้	2,761,014	1,331,730	-	(42,493)
	(11,044,054)	(5,326,921)	-	169,970
การเปลี่ยนแปลงในส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์	25,116,383	4,042,326	-	-
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้	(5,023,277)	(808,465)	-	-
	20,093,106	3,233,861	-	-
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน				
ในภายหลัง - สุทธิจากภาษีเงินได้	9,049,052	(2,093,060)	-	169,970
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>	<b>(344,215,509)</b>	<b>197,242,936</b>	<b>(286,256,143)</b>	<b>66,650,417</b>
<b>การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม</b>				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(344,024,573)	197,242,936	(286,256,143)	66,650,417
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(190,936)	-		
	(344,215,509)	197,242,936		

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>				
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี	(301,961,513)	315,725,757	(277,688,052)	91,546,096
รายการปรับกระทบยอดกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	122,776,443	134,860,445	6,853,686	8,586,490
ขาดทุน (กำไร) จากการขายและตัดจำหน่ายสินทรัพย์	23,767,565	14,353,586	(1,460,100)	1,901,994
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและภาษีมูลค่าเพิ่ม	6,890,762	20,258,665	4,786,977	6,951,413
กลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	-	(12,500,000)	-	-
กลับรายการสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	(16,601,371)	(2,160,231)	-	(7,169,529)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(6,081,132)	(132,591,359)	-	-
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(39,117,821)	(108,810,639)	(16,552,000)	(25,550,000)
รายได้เงินปันผล	-	-	-	(198,893,760)
รายได้ทางการเงิน	(37,843,207)	(21,720,264)	(258,905,639)	(224,219,041)
ต้นทุนทางการเงิน	555,986,267	458,571,434	452,208,563	424,882,131
<b>กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง</b>				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	307,815,993	665,987,394	(90,756,565)	78,035,794
<b>สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง</b>				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(7,565,083)	(5,428,493)	(5,478,211)	18,762,124
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,722,964,870	2,125,949,667	229,140,140	516,642,377
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	55,913,046	200,141,199	264,460	8,540,154
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	124,473,439	(37,500,000)	37,076,903	-
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	153,261,977	253,539,890	-	1,318,465
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(21,233,754)	14,380,422	17,367,649	3,535,040
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(57,607,832)	(9,800,112)	(15,932,425)	400,712

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(378,139,336)	(274,892,519)	95,591,347	29,090,553
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	(165,946,961)	16,064,071	(26,012,991)	(9,973,886)
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(551,472,781)	(679,037,888)	(11,557,376)	(125,808,134)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	67,638,799	(65,942,210)	77,889,691	(37,474,208)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	6,430,056	(1,132,055)	-	-
เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	1,256,532,433	2,202,329,366	307,592,622	483,068,991
จ่ายดอกเบี้ย	(676,873,465)	(617,426,477)	(462,058,665)	(416,664,174)
รับคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและภาษีมูลค่าเพิ่ม	12,700,061	75,471,417	-	18,257,660
จ่ายภาษีเงินได้	(123,092,381)	(147,700,585)	(5,555,245)	(10,577,181)
<b>เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>469,266,648</b>	<b>1,512,673,721</b>	<b>(160,021,288)</b>	<b>74,085,296</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(8,499,679)	28,965,081	1,104,924	(19,484)
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(6,481,021)	(107,578,173)	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	8,000,000	-	8,000,000
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(19,284,453)	(97,547,161)	(60,726)	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	394,783,341	40,670,888	1,558,313	36,916
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(1,794,154)	(2,326,660)	(64,200)	(532,860)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น	(148,331,254)	(232,635,000)	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(1,999,700)	(251,999,700)
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในกิจการร่วมค้า	(5,745,000)	(5,099,701)	-	(5,099,701)
เงินสดรับคืนเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	1,461,300,000	854,475,000
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(1,127,785,416)	(629,000,000)
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(328,500,000)	(83,000,000)	(328,500,000)	(83,000,000)
รับดอกเบี้ย	2,073,443	2,694,789	156,456,516	115,197,730
รับเงินปันผล	-	198,893,760	-	198,893,760
<b>เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน</b>	<b>(121,778,777)</b>	<b>(248,962,177)</b>	<b>162,009,711</b>	<b>206,951,661</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>				
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินลดลง	-	(967,921)	-	-
ตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้นลดลง	(60,000,000)	(125,000,000)	(60,000,000)	(125,000,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	50,000,000	102,000,000	156,000,000
เงินสดจ่ายเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(50,000,000)	(65,000,000)	(50,000,000)
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(12,337,302)	(11,972,686)	(666,525)	(631,598)
เงินสดรับจากหุ้นกู้	3,297,000,000	2,138,600,000	2,697,000,000	1,988,600,000
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้	(3,300,000,000)	(1,699,400,000)	(3,300,000,000)	(1,699,400,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,213,663,367	3,498,492,478	750,000,000	96,725,718
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(3,495,493,648)	(3,904,021,732)	(750,000,000)	(96,725,718)
เงินสดรับค่าหุ้นจากผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	600,100	-	-	-
<b>เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(1,356,567,483)</b>	<b>(104,269,861)</b>	<b>(626,666,525)</b>	<b>269,568,402</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(1,009,079,612)	1,159,441,683	(624,678,102)	550,605,359
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	1,548,127,357	388,685,674	676,542,304	125,936,945
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี</b>	<b>539,047,745</b>	<b>1,548,127,357</b>	<b>51,864,202</b>	<b>676,542,304</b>
	-	-	-	-
<b>ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม</b>				
<b>รายการที่ไม่ใช่เงินสด</b>				
ซื้อสินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่า	9,500,000	36,237,446	-	-
ต้นทุนอาคาร โรงแรมเพิ่มขึ้น โดยยังไม่ได้จ่ายชำระ	-	70,201,699	-	-
โอนต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นที่ดิน				
อาคารและอุปกรณ์	-	34,830,710	-	-
โอนต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปเป็น				
เงินมัดจำซื้อที่ดิน	-	4,900,000	-	-
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	117,606,108	-	-
โอนเงินทროงไปเป็นเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	300,000,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม							
	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ							
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ถือหุ้น		ส่วนของผู้มี ส่วนได้เสียที่ ไม่มีอำนาจ ควบคุม	รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น
			จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร	ส่วนเกินทุน	รวม		
		สำรองตามกฎหมาย		จากการตีราคา สินทรัพย์	ส่วนของผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ	ของบริษัทย่อย		
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563</b>	860,411,939	875,266,939	105,000,000	3,371,358,717	244,221,709	5,456,259,304	-	5,456,259,304
กำไรสำหรับปี	-	-	-	199,335,996	-	199,335,996	-	199,335,996
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	(5,326,921)	3,233,861	(2,093,060)	-	(2,093,060)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	194,009,075	3,233,861	197,242,936	-	197,242,936
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563</b>	<u>860,411,939</u>	<u>875,266,939</u>	<u>105,000,000</u>	<u>3,565,367,792</u>	<u>247,455,570</u>	<u>5,653,502,240</u>	-	<u>5,653,502,240</u>
						-		
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564</b>	860,411,939	875,266,939	105,000,000	3,565,367,792	247,455,570	5,653,502,240	-	5,653,502,240
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(353,073,625)	-	(353,073,625)	(190,936)	(353,264,561)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	(11,044,054)	20,093,106	9,049,052	-	9,049,052
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(364,117,679)	20,093,106	(344,024,573)	(190,936)	(344,215,509)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย								
เพิ่มขึ้นจากการลงทุนเพิ่มในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	600,100	600,100
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564</b>	<u>860,411,939</u>	<u>875,266,939</u>	<u>105,000,000</u>	<u>3,201,250,113</u>	<u>267,548,676</u>	<u>5,309,477,667</u>	<u>409,164</u>	<u>5,309,886,831</u>
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	กำไรสะสม		รวมส่วนของผู้ ถือหุ้น
			จัดสรรแล้ว สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563</b>	860,411,939	875,266,939	105,000,000	2,804,946,717	4,645,625,595
กำไรสำหรับปี	-	-	-	66,480,447	66,480,447
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	169,970	169,970
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	66,650,417	66,650,417
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563</b>	<b>860,411,939</b>	<b>875,266,939</b>	<b>105,000,000</b>	<b>2,871,597,134</b>	<b>4,712,276,012</b>
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564</b>	860,411,939	875,266,939	105,000,000	2,871,597,134	4,712,276,012
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(286,256,143)	(286,256,143)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(286,256,143)	(286,256,143)
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564</b>	<b>860,411,939</b>	<b>875,266,939</b>	<b>105,000,000</b>	<b>2,585,340,991</b>	<b>4,426,019,869</b>
	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



## บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

#### 1. ข้อมูลทั่วไป

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

#### 1.2 การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ยังคงระบาดอย่างต่อเนื่อง ทำให้เกิดการชะลอตัวของเศรษฐกิจ และมีผลกระทบต่อหลายธุรกิจและอุตสาหกรรม รวมถึงกิจกรรมทางธุรกิจของกลุ่มบริษัทซึ่งส่งผลกระทบต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดในปัจจุบันและในอนาคตของกลุ่มบริษัท ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทมีการติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประเมินการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง และจะพิจารณาบันทึกผลกระทบดังกล่าวเมื่อสามารถทำได้

#### 2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

2.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้น โดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

## 2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

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

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2564 ร้อยละ	2563 ร้อยละ
<u>ถือหุ้นทางตรง</u>				
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
บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และโรงแรม	ไทย	100	100
บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนซ์ 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	โรงแรมและธุรกิจให้เช่าพื้นที่	ไทย	100	100
บริษัท เอ็มดีพีซี จำกัด	นายหน้าตัวแทนและที่ปรึกษา ทางด้านอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
<u>ถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัทย่อย</u>				
บริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี วัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
บริษัท พีเพิลสเคป จำกัด	ดำเนินธุรกิจให้คำปรึกษาและ ให้บริการด้านการพัฒนาและ บริหารองค์กร	ไทย	90	-
บริษัท เฮลท์สเคป จำกัด	ดำเนินธุรกิจสนับสนุนธุรกิจ ด้านสุขภาพ	ไทย	90	-

รายละเอียดของการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของกลุ่มบริษัทในระหว่างปีปัจจุบันแสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 12

- ข) บริษัทฯจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทฯมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้
  - ค) บริษัทฯนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
  - ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ
  - จ) ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัท รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
  - ฉ) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนรวม และส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม
- 2.3 บริษัทฯจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการโดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าตามวิธีราคาทุน

### 3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

#### ก) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงจำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบต่ออย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

#### ข) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับมีการให้ข้อผ่อนปรนในทางปฏิบัติหรือข้อยกเว้นชั่วคราวกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่มีผลกระทบต่ออย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

#### 4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

##### 4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

###### ก) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

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

###### ข) รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

รายได้จากการประกอบกิจการ โรงแรมประกอบด้วยรายได้ของค่าห้องพัก ค่าขายอาหารและเครื่องดื่มและบริการอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรับรู้เป็นรายได้เมื่อได้ให้บริการแล้ว และแสดงมูลค่าตามใบแจ้งหนี้หลังจากหักส่วนลดและไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

###### ค) รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อกิจการให้บริการเสร็จสิ้น

###### ง) รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่าพื้นที่ในอาคารรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างตลอดอายุสัญญาเช่า

###### จ) รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยจะนำมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินมาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่เกิดการด้อยค่าด้านเครดิตในภายหลัง ที่จะนำมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์ทางการเงิน (สุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น) มาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

###### ฉ) ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณหาต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์ราคาขายและพื้นที่ขาย

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์รวมถึงต้นทุนของสินค้าอื่นที่กลุ่มบริษัทได้ส่งมอบให้กับลูกค้าตามสัญญา เช่น เฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง ซึ่งถือเป็นส่วนควบของบ้านหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ส่งมอบ

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกลงเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์

## ข) ต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

## ข) เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

### 4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

### 4.3 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือแสดงมูลค่าตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

### 4.4 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เกิดขึ้นจริง รวมถึงประมาณการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

### 4.5 ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

### 4.6 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า

ก) เงินลงทุนในการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย

ข) เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

#### 4.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น กลุ่มบริษัทจะวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

#### 4.8 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาที่ดีที่สุด อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของที่ดินในราคาทุน ณ วันที่ได้สินทรัพย์มา หลังจากนั้นกลุ่มบริษัทจัดให้มีการประเมินราคาที่ดินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและบันทึกสินทรัพย์ดังกล่าวในราคาที่ดีที่สุด ทั้งนี้กลุ่มบริษัทจัดให้มีการประเมินราคาสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นครั้งคราวเพื่อมิให้ราคาตามบัญชี ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานแตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ

กลุ่มบริษัทบันทึกส่วนต่างซึ่งเกิดจากการตีราคาสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

- กลุ่มบริษัทบันทึกราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการตีราคาใหม่ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่นและรับรู้จำนวนสะสมในบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์” ในส่วนของผู้ถือหุ้น อย่างไรก็ตาม หากสินทรัพย์นั้นเคยมีการตีราคาลดลงและกลุ่มบริษัทได้รับรู้ราคาที่ลดลงในส่วนของกำไรหรือขาดทุนแล้ว ส่วนที่เพิ่มจากการตีราคาใหม่จะถูกรับรู้เป็นรายได้ไม่เกินจำนวนที่เคยลดลงซึ่งรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายปีก่อนแล้ว
- กลุ่มบริษัทบันทึกราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ลดลงจากการตีราคาใหม่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม หากสินทรัพย์นั้นเคยมีการตีราคาเพิ่มขึ้นและยังมียอดคงค้างของบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์” อยู่ในส่วนของผู้ถือหุ้น ส่วนที่ลดลงจากการตีราคาใหม่จะถูกรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในจำนวนที่ไม่เกินยอดคงเหลือของบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์”

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

อาคารชั่วคราวและส่วนปรับปรุง	5 ปี และ 10 ปี
งานระบบสาธารณูปโภค	15 ปี
อาคารโรงแรมและห้องชุด	20 - 50 ปี
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	5 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

ค่าเสื่อมราคา รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้  
รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุน  
จากการจำหน่ายสินทรัพย์ จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อกลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์นั้น  
ออกจากบัญชี

#### 4.9 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลา  
ในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์  
นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวด  
ที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

#### 4.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่าสะสม  
(ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการ  
ให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมี  
ข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการ  
ตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่าย  
ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนซึ่งเป็นคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์  
โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 3, 5 และ 10 ปี

ไม่มีการคิดค่าตัดจำหน่ายสำหรับคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ระหว่างติดตั้ง

#### 4.11 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า  
หรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิ  
ในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

##### กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่  
สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์  
อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิง  
และหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

## **สินทรัพย์สิทธิการใช้**

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุน โดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าหรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แล้วแต่ระยะเวลาที่จะสั้นกว่า ดังนี้

ที่ดิน	20 ปี
อุปกรณ์	5 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

หากความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงได้โอนให้กับกลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าหรือราคาทุนของสินทรัพย์ดังกล่าวได้รวมถึงการใช้สิทธิเลือกซื้อ ค่าเสื่อมราคาจะคำนวณจากอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์

สินทรัพย์สิทธิการใช้แสดงรวมเป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในงบแสดงฐานะการเงิน

### **หนี้สินตามสัญญาเช่า**

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระนั้นได้เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง



### **สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ**

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

### **กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า**

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่า ถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของการดำเนินงานหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

#### **4.12 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วม และบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อม ซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

#### **4.13 เงินตราต่างประเทศ**

บริษัทฯ แสดงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

#### 4.14 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สินทรัพย์สิทธิการใช้ เงินลงทุนหรือสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนของกลุ่มบริษัทหากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ กลุ่มบริษัทประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้ออกจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่ายโดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อและผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มี ความเกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน ยกเว้นในกรณีที่ดินซึ่งใช้วิธีการตีราคาใหม่และได้บันทึกส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่ไว้ในส่วนของผู้ถือหุ้นขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินไปกว่าส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่เคยบันทึกไว้

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ยกเว้นค่าความนิยม) มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่า ครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกลุ่มบริษัทไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อน ๆ กลุ่มบริษัทจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที เว้นแต่สินทรัพย์นั้นแสดงด้วยราคาที่ตีใหม่ การกลับรายการส่วนที่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นถือเป็นการตีราคาสินทรัพย์เพิ่ม

#### 4.15 ผลประโยชน์ของพนักงาน

##### ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัสและเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

##### ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานและผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

###### โครงการสมทบเงิน

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

###### โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานและผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน และตามโครงการผลตอบแทนพนักงานอื่นๆ ซึ่งกลุ่มบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทจัดให้มีโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน ได้แก่ โครงการเงินรางวัลการปฏิบัติงานครบกำหนดระยะเวลา

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานและโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงานโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงานจะรับรู้ทันทีในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทั้งจำนวนในกำไรหรือขาดทุนทันทีที่มีการแก้ไขโครงการหรือลดขนาดโครงการ หรือเมื่อกิจการรับรู้ต้นทุนการปรับโครงสร้างที่เกี่ยวข้อง แล้วแต่เหตุการณ์จะเกิดขึ้นก่อน

#### 4.16 ประมวลการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมวลการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้น ได้อย่างน่าเชื่อถือ

#### 4.17 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

##### ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

##### ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

#### 4.18 เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

## **การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน**

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

### **สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย**

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

### **การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน**

ยกเว้นหนี้สินตราสารอนุพันธ์ กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงส่วนลดหรือส่วนเกินมูลค่า รวมถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

### **การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน**

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

## การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของตราสารหนี้ทั้งหมดที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณจากผลต่างของกระแสเงินสดที่จะครบกำหนดชำระตามสัญญากับกระแสเงินสดทั้งหมดที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับชำระ และคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงโดยประมาณของสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ได้มา ในกรณีที่ความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยพิจารณาจากการผิดสัญญาที่อาจจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า ในขณะที่หากความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่เหลืออยู่ของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าความเสี่ยงด้านเครดิตจะเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 60 วัน และพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการด้อยค่าด้านเครดิตหรือมีการผิดสัญญา เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 90 วัน อย่างไรก็ตาม ในบางกรณีกลุ่มบริษัทอาจพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญและมีการผิดสัญญา โดยพิจารณาจากข้อมูลภายในหรือข้อมูลภายนอกอื่น เช่น อันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตของผู้ออกตราสาร

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้า ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้าโดยอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

## การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

#### 4.19 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

#### 5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

##### อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและรับรู้การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบางรายการโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ เนื่องจากไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้ ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้อธิบายไว้ในหมายเหตุ 14

## ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทแสดงมูลค่าของที่ดินด้วยราคาที่ดีที่สุด ซึ่งราคาที่ดีที่สุดนี้ได้ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ซึ่งการประเมินมูลค่าดังกล่าวต้องอาศัยข้อสมมติฐานและการประมาณการบางประการ

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลา และบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับสินทรัพย์นั้น

## ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทฯ จะตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย เมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า การพิจารณา ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานของบริษัทย่อย

## คดีฟ้องร้อง

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและบันทึกประมาณการหนี้สินตามมูลค่าความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

## 6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทฯ กับบริษัทย่อย และการร่วมค้า มีรายละเอียดตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 12 และข้อ 13 และลักษณะความสัมพันธ์กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่นๆ สรุปได้ดังนี้

ชื่อกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์
Must International Trading PTE Ltd.	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด และบริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด
GMM Singapore Real Estate PTE Ltd.	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด และบริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด
DANYA CEBUS LTD.	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด
GRG Global Investment Limited	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด และบริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด



ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2564	2563	2564	2563	
<b>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</b>					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
ดอกเบี้ยรับ	-	-	222	204	อัตราร้อยละ 6.80 - 7.50 ต่อปี
ค่าเช่าที่ดินรับ	-	-	5	5	ต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	3	-	อัตราร้อยละ 2.00 - 6.90 ต่อปี (2563: อัตราร้อยละ 2.00 ต่อปี)
ค่านายหน้าจ่าย	-	-	4	14	อัตราร้อยละของรายได้
<b>รายการธุรกิจกับการร่วมค้า</b>					
ดอกเบี้ยรับ	36	19	36	19	อัตราร้อยละที่อ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำของธนาคาร (MLR) ต่อปี
รายได้ค่าบริหาร	17	23	-	-	ต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม
ดอกเบี้ยจ่าย	-	1	-	1	อัตราร้อยละ 6.80 ต่อปี
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	-	191	-	191	ราคาใกล้เคียงกับราคาที่ขายให้แก่ลูกค้ารายอื่นในโครงการเดียวกัน

ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
<b>ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 8)</b>				
บริษัทย่อย	-	-	1,046,600	962,185
การร่วมค้า	139,365	88,028	124,467	88,028
รวมลูกหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	139,365	88,028	1,171,067	1,050,213
<b>เงินมัดจำจ่ายซื้อห้องชุด (แสดงรวมอยู่ในสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น)</b>				
การร่วมค้า	86,829	-	-	-
รวมเงินมัดจำจ่ายซื้อห้องชุด	86,829	-	-	-
<b>เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 18)</b>				
บริษัทย่อย	-	-	319,443	205,000
การร่วมค้า	1,394	1,392	1,392	1,392
รวมเจ้าหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,394	1,392	320,835	206,392

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ยอดคงเหลือ ณ วันที่		ยอดคงเหลือ ณ วันที่	
		31 ธันวาคม 2563	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2564
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด	7.50	1,938,000	160,000	(618,000)	1,480,000
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด	7.50	328,500	350,500	-	679,000
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนดี รีสอร์ทส์ จำกัด	6.90	123,500	62,500	(51,000)	135,000
บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนส์ จำกัด	6.90	378,800	413,500	(792,300)	-
บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด	6.90	-	130,200	-	130,200
บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	6.90	-	5,400	-	5,400
บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	6.90	-	5,685	-	5,685
<b>รวม</b>		<b>2,768,800</b>	<b>1,127,785</b>	<b>(1,461,300)</b>	<b>2,435,285</b>

(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินรวม			
		ยอดคงเหลือ ณ วันที่		ยอดคงเหลือ ณ วันที่	
		31 ธันวาคม 2563	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2564
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด	MLR - 0.75	183,600	86,700	-	270,300
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	MLR - 1.25				
	(2563: MLR - 0.75 และ 1.25)	234,600	81,600	-	316,200
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	MLR + 0.50	83,000	160,200	-	243,200
<b>รวม</b>		<b>501,200</b>	<b>328,500</b>	<b>-</b>	<b>829,700</b>
หัก: สำรองผลขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า		(55,213)			(38,809)
<b>รวม</b>		<b>445,987</b>			<b>790,891</b>
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		(244,800)			-
<b>ส่วนที่ถึงกำหนดเกินกว่าหนึ่งปี</b>		<b>201,187</b>			<b>790,891</b>

(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
		ยอดคงเหลือ ณ วันที่		ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่	
		31 ธันวาคม 2563	เพิ่มขึ้น		31 ธันวาคม 2564	
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด	MLR - 0.75	183,600	86,700	-	270,300	
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	MLR - 1.25					
	(2563: MLR - 0.75 และ 1.25)	234,600	81,600	-	316,200	
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	MLR + 0.50	83,000	160,200	-	243,200	
บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	6.80	300,000	-	-	300,000	
รวม		801,200	328,500	-	1,129,700	
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		(244,800)			(300,000)	
ส่วนที่ถึงกำหนดเกินกว่าหนึ่งปี		556,400			829,700	

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนกันยายน 2565 ถึงเดือนพฤศจิกายน 2568

(หน่วย: พันบาท)

เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
		ยอดคงเหลือ ณ วันที่		ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่	
		31 ธันวาคม 2563	เพิ่มขึ้น		31 ธันวาคม 2564	
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	2.00	106,000	-	-	106,000	
บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	6.90	-	25,000	(25,000)	-	
บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเด้นส์ จำกัด	6.90	-	77,000	(40,000)	37,000	
รวม		106,000	102,000	(65,000)	143,000	

#### ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ผลประโยชน์ระยะสั้น	124	186	10	8
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	2	3	-	-
รวม	126	189	10	8

#### การค้ำประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ มีภาระจากการค้ำประกันวงเงินสินเชื่อของกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ได้รับจากธนาคารและบุคคลภายนอกตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 32.5 โดยไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมการค้ำประกัน

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
เงินสด	7,485	1,033	96	79
เงินฝากธนาคาร	531,563	1,547,094	51,768	676,463
รวม	539,048	1,548,127	51,864	676,542

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.05 ถึง 0.25 ต่อปี (2563: ร้อยละ 0.05 ถึง 1.70 ต่อปี)

8. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
อายุหนี้ค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	17,883	10,711	-	-
3 - 6 เดือน	121	3,298	-	-
6 - 12 เดือน	827	997	-	-
มากกว่า 12 เดือน	1,118	674	-	-
รวม	19,949	15,680	-	-
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(794)	(287)	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	19,155	15,393	-	-
ลูกหนี้อื่น				
ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการ				
ที่เกี่ยวข้องกัน	37,606	22,038	675,629	657,224
ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่				
ไม่เกี่ยวข้องกัน	19,776	31,540	5,939	18,866
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	101,759	65,990	495,438	392,989
รวมลูกหนี้อื่น	159,141	119,568	1,177,006	1,069,079
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	178,296	134,961	1,177,006	1,069,079

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้ามีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	
	2564	2563
ยอดคงเหลือต้นปี	287	264
สำรองผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	507	23
ยอดคงเหลือปลายปี	794	287

#### 9. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	3,415,897	3,048,010	-	-
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	3,614,277	5,396,728	138,070	367,210
รวม	7,030,174	8,444,738	138,070	367,210

ในระหว่างปี บริษัทย่อยได้รวมต้นทุนการกู้ยืมจำนวน 105 ล้านบาท (2563: 98 ล้านบาท) เข้าเป็นต้นทุนของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนาโดยมีอัตราการจัดตั้งเป็นทุนตามอัตราดอกเบี้ยของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 19

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดินไปจดจำนองค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร ค้ำประกันการออกหุ้นกู้ และนำไปเป็นหลักประกันไว้ที่ศาลซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
มูลค่าสุทธิตามบัญชีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ติดภาระค้ำประกัน	5,508	7,829	-	-
มูลค่าสุทธิตามบัญชีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่นำไปเป็นหลักประกันไว้ที่ศาล	52	58	52	58

## 10. ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	220,433	473,973	-	1,318
เพิ่มขึ้น	84,913	191,232	11,233	40,900
ค่าตัดจำหน่าย	(238,175)	(444,772)	(11,233)	(42,218)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	67,171	220,433	-	-

## 11. เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน

ยอดคงเหลือนี้ คือ เงินฝากธนาคารซึ่งกลุ่มบริษัทได้นำไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร และการออกหนังสือค้ำประกัน ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามธุรกิจของกลุ่มบริษัท

## 12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

บริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		ค่าเพื่อการซื้อค่าเงินลงทุน		มูลค่าสุทธิ	
	2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563
			ร้อยละ	ร้อยละ						
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด	400,000	400,000	100	100	399,999	399,999	(239,800)	(239,800)	160,199	160,199
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 เรสซิเดนซ์ จำกัด	750,000	750,000	100	100	750,000	750,000	-	-	750,000	750,000
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ พาร์تنเนอร์ส 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	900,000	900,000	100	100	900,000	900,000	-	-	900,000	900,000
บริษัท เอ็มดีพีซี จำกัด	10,000	10,000	100	100	9,999	9,999	-	-	9,999	9,999
บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด	50,000	50,000	100	100	50,000	50,000	-	-	50,000	50,000
บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด	2,000	-	100	-	2,000	-	-	-	2,000	-
รวม					5,534,747	5,532,747	(603,423)	(603,423)	4,931,324	4,929,324

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในบริษัทย่อยในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีดังนี้

#### การลงทุนทางตรง

##### **บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด**

บริษัทฯ ได้ลงทุนในบริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งใหม่กับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2564 เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยมีทุนจดทะเบียน 2 ล้านบาท บริษัทฯ เข้าลงทุนและจ่ายชำระค่าหุ้นสามัญจำนวน 19,997 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมด

#### การลงทุนทางอ้อมผ่านบริษัทย่อย

**บริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด (ถือหุ้นผ่านบริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปमेंท์ จำกัด, บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัดและบริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปमेंท์ จำกัด)**

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด มีมติอนุมัติการลงทุนจดทะเบียนโดยการลดมูลค่าหุ้นจากหุ้นละ 100 บาท เหลือหุ้นละ 25 บาทเพื่อนำไปชดเชยกับผลขาดทุนสะสม บริษัทดังกล่าวได้ดำเนินการจดทะเบียนลดทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2564 การลดทุนจดทะเบียนดังกล่าวเป็นผลให้ทุนจดทะเบียนคงเหลือเป็นจำนวน 15 ล้านบาท

**บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี วัน จำกัด (ถือหุ้นผ่านบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปमेंท์ เอสเตท จำกัด)**

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปमेंท์ เอสเตท จำกัด (MDE) ได้ลงทุนในบริษัท เมเจอร์ เอสพีวี วัน จำกัด (“บริษัทย่อย”) ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งใหม่กับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2563 เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยมีทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท MDE เข้าลงทุนในหุ้นสามัญจำนวน 999,997 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมด โดย MDE จ่ายชำระค่าหุ้นจำนวน 25 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25 ของทุนจดทะเบียนในเดือนธันวาคม 2563 และได้จ่ายชำระค่าหุ้นส่วนที่เหลือจำนวน 75 ล้านบาทในเดือนมีนาคม 2564 บริษัทย่อยได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนที่ชำระแล้วกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2564

**บริษัท พีเพิลสเคป จำกัด (ถือหุ้นผ่านบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปमेंท์ เอสเตท จำกัด)**

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปमेंท์ เอสเตท จำกัด (MDE) ได้ลงทุนในบริษัท พีเพิลสเคป จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งใหม่กับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2564 เพื่อดำเนินธุรกิจให้คำปรึกษาและให้บริการด้านการพัฒนาและบริหารองค์กร โดยมีทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท MDE เข้าลงทุนและจ่ายชำระค่าหุ้นสามัญจำนวน 8,999 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 90 ของหุ้นทั้งหมด

**บริษัท เฮลท์สเคป จำกัด (ถือหุ้นผ่านบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปमेंท์ เอสเตท จำกัด)**

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปमेंท์ เอสเตท จำกัด (MDE) ได้ลงทุนในบริษัท เฮลท์สเคป จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งใหม่กับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 4 สิงหาคม 2564 เพื่อดำเนินธุรกิจสนับสนุนธุรกิจด้านสุขภาพ โดยมีทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท MDE เข้าลงทุนและจ่ายชำระค่าหุ้นสามัญจำนวน 45,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 90 ของหุ้นทั้งหมด

### บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด (บริษัทย่อย)

ในเดือนพฤศจิกายน 2562 บริษัทย่อยเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายหุ้นของบริษัทแห่งหนึ่งจำนวน 400,000 หุ้น รวมถึงหุ้นที่เกิดจากการเพิ่มทุนในอนาคต คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ในบริษัทดังกล่าว มูลค่าตามสัญญา 1,653 ล้านบาท โดยบริษัทแห่งนี้จะต้องไม่มีเจ้าหนี้ หนี้สินและความรับผิดชอบใด ๆ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากบริษัทย่อย ทั้งนี้ หนี้สินที่คงค้างที่ได้รับความยินยอมจะหักจากราคาซื้อขาย บริษัทย่อยได้ชำระเงินค่าหุ้นล่วงหน้าแก่ผู้ขายแล้วจำนวน 165 ล้านบาท กำหนดจดทะเบียนโอนหุ้นภายในเดือนกรกฎาคม 2563

ต่อมาในปี 2563 บริษัทดังกล่าวมีการเพิ่มทุนโดยการเพิ่มจำนวนหุ้นจากเดิม 400,000 หุ้น เป็น 2,000,000 หุ้น โดยบริษัทย่อยจะเข้าซื้อหุ้นทั้งหมดในราคาเดิม ในเดือนมีนาคมและสิงหาคม 2563 บริษัทย่อยได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น 2 ฉบับ เพื่อเปลี่ยนแปลงกำหนดการจดทะเบียนโอนหุ้นเป็นภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการชำระเงินและตกลงชำระเงินเพิ่มจากการเลื่อนการโอนหุ้น ในอัตรา MLR ของธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง โดยคิดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ไปจนถึงกำหนดวันโอนหุ้น

ในปี 2563 และ 2564 บริษัทย่อยชำระค่าหุ้นล่วงหน้าเพิ่มเติมอีกจำนวน 233 ล้านบาท และ 148 ล้านบาท ตามลำดับ (รวมเป็นเงินที่ชำระแล้วทั้งสิ้น 546 ล้านบาท)

## 13. เงินลงทุนในการร่วมค้า

### 13.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทฯ และบริษัทอื่นควบคุมร่วมกันมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	งบการเงินรวม						
			สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย		
			2564	2563	2564	2563	2564	2563	
			ร้อยละ	ร้อยละ					
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	51	51	12,750	12,750	54,215	57,102	
บริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด	รับเหมาก่อสร้าง	ไทย	51	51	81,599	81,599	44,101	46,390	
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	51	51	510	510	-	-	
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	51	51	5,100	5,100	-	5,016	
บริษัท เทคสคอป จำกัด	พัฒนาและออกแบบแอปพลิเคชันแพลตฟอร์ม	ไทย	51	-	5,745	-	5,614	-	
รวม					105,704	99,959	103,930	108,508	



รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในการร่วมค้าในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีดังนี้

**บริษัท เทคสเคป จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ทิวบิคซ์ไคด์ จำกัด)**

บริษัท เฮลท์สเคป จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด) เข้าลงทุนในบริษัท เทคสเคป จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งใหม่กับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2563 เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาและออกแบบแอปพลิเคชัน แพลตฟอร์ม โดยมีทุนจดทะเบียนและทุนที่เรียกชำระแล้ว จำนวน 1 ล้านบาทและ 0.25 ล้านบาท ตามลำดับ บริษัท เฮลท์สเคป จำกัด เข้าลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียน และได้จ่ายชำระค่าหุ้นแล้วรวมเป็นจำนวนเงิน 6 ล้านบาท ในเดือนสิงหาคมและตุลาคม 2564

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
			สัดส่วน		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่า		มูลค่าตามบัญชีตามวิธี	
			เงินลงทุน	ราคาทุน	เงินลงทุน	ราคาทุน - สุทธิ	2564	2563	2564	2563
			2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563
			ร้อยละ	ร้อยละ						
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ 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-เจวี1 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	51	51	510	510	-	-	510	510
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	51	51	5,100	5,100	-	-	5,100	5,100
รวม					99,959	99,959	(31,869)	(31,869)	68,090	68,090

**13.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและเงินปันผลรับ**

ในระหว่างปี บริษัทฯรับรู้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวม และรับรู้เงินปันผลรับจากกิจการดังกล่าวในงบการเงินเฉพาะกิจการดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนใน การร่วมค้าในระหว่างปี		ส่วนแบ่งกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่นจากเงินลงทุน ในการร่วมค้าในระหว่างปี		เงินปันผลที่บริษัทฯ รับในระหว่างปี	
	2564	2563	2564	2563	2564	2563
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด	(2,887)	147,448	-	-	-	198,894
บริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด	(2,289)	(895)	-	-	-	-
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	19,337	(13,878)	-	-	-	-
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	(7,949)	(84)	-	-	-	-
บริษัท เทคสเคป จำกัด	(131)	-	-	-	-	-
รวม	6,081	132,591	-	-	-	198,894

### 13.3 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญ

#### สรุปรายการฐานะทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

	บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด		บริษัท เอ็มเจดี-เจวี จำกัด	
	2564	2563	2564	2563
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2	80	107	8
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,282	1,445	2,205	1,836
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	22	46	25	32
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	76	56	31	2
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	1	10	36	42
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	29	32	33	53
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>1,412</b>	<b>1,669</b>	<b>2,437</b>	<b>1,973</b>
เงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	156	1,006	-	61
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	32	210	463	359
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	222	251	286	189
เงินกู้ยืมระยะยาว	814	-	1,690	1,420
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>1,224</b>	<b>1,467</b>	<b>2,439</b>	<b>2,029</b>
<b>สินทรัพย์ - สุทธิ</b>	<b>188</b>	<b>202</b>	<b>(2)</b>	<b>(56)</b>
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	51	51	51	51
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในสินทรัพย์ - สุทธิ	96	103	(1)	(29)
การตัดรายการระหว่างกัน	(42)	(46)	(32)	(26)
<b>มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการในการร่วมค้า</b>	<b>54</b>	<b>57</b>	<b>(33)</b>	<b>(55)</b>

#### สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด		บริษัท เอ็มเจดี-เจวี จำกัด	
	2564	2563	2564	2563
รายได้	266	1,267	439	-
รายได้อื่น	5	14	1	4
ต้นทุนขาย	(189)	(781)	(306)	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(38)	(119)	(31)	(21)
ต้นทุนทางการเงิน	(43)	(22)	(3)	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	-	(58)	(39)	7
<b>กำไร (ขาดทุน)</b>	<b>1</b>	<b>301</b>	<b>61</b>	<b>(10)</b>
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	51	51	51	51
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในกำไรขาดทุน	1	154	31	(5)
การตัดรายการระหว่างกัน	(4)	(7)	(12)	(9)
<b>ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนในการร่วมค้า</b>	<b>(3)</b>	<b>147</b>	<b>19</b>	<b>(14)</b>

## 14. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				
	ที่ดินรอการขาย และที่ดิน สำหรับ		สินทรัพย์		
	โครงการให้เช่า ระหว่างก่อสร้าง	ที่ดินและอาคาร โครงการให้เช่า	ห้องชุดให้เช่า	ระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	755,364	1,593,957	15,440	990,276	3,355,037
ซื้อเพิ่ม	-	435	-	108,425	108,860
คอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	-	-	-	64,684	64,684
โอนจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	117,606	-	-	117,606
ปรับปรุง	-	(1,283)	-	-	(1,283)
จำหน่าย	-	-	(9,920)	-	(9,920)
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม	6,800	102,011	-	-	108,811
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	762,164	1,812,726	5,520	1,163,385	3,743,795
ซื้อเพิ่ม	740	5,741	-	-	6,481
โอนเข้า (ออก) ไปที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	50	-	(2,727)	(2,677)
โอนเข้า (ออก)	(309,408)	1,444,483	-	(1,135,075)	-
ปรับปรุง	-	(1,198)	-	-	(1,198)
จำหน่าย	-	(80)	-	-	(80)
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม	1,304	37,815	-	-	39,119
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	454,800	3,299,537	5,520	25,583	3,785,440

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ที่ดินรอการขาย และที่ดินให้เช่า		สินทรัพย์		
	ที่ดินและอาคาร โครงการให้เช่า	ห้องชุดให้เช่า	ระหว่าง ก่อสร้าง	รวม	
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	771,692	-	15,440	-	787,132
จำหน่าย	-	-	(9,920)	-	(9,920)
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม	25,550	-	-	-	25,550
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	797,242	-	5,520	-	802,762
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม	16,552	-	-	-	16,552
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	813,794	-	5,520	-	819,314

ในระหว่างปี 2563 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้รวมต้นทุนการกู้ยืมจำนวน 65 ล้านบาท เข้าเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง โดยมีอัตราดอกเบี้ยตั้งขึ้นเป็นทุนในอัตราร้อยละ MLR

มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์ราคาตลาดสำหรับที่ดินรอการขายที่ดินสำหรับโครงการให้เช่าระหว่างก่อสร้างและห้องชุดให้เช่า และใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สำหรับที่ดินและอาคารโครงการให้เช่า

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของโครงการที่ดินและอาคารสำนักงานให้เช่าสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม	ผลกระทบต่อมูลค่า ยุติธรรม เมื่ออัตราตาม ข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
อัตรการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	11% - 90%	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	10%	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราค่าเช่าต่อพื้นที่ (บาท/ตารางเมตร)	400 - 770	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น

จำนวนที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนซึ่งเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
รายได้ค่าเช่า				
รายได้ค่าเช่าคงที่	76,055	73,082	4,872	4,872
รายได้ค่าเช่าผันแปรที่ไม่อิงดัชนีหรืออัตรา	16,625	14,864	-	-
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรง (รวมค่า ซ่อมแซมและบำรุงรักษา) ของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุนที่ก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่า	1,788	1,084	-	-
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรง (รวมค่า ซ่อมแซมและบำรุงรักษา) ของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุนที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่า	37	885	-	-

กลุ่มบริษัทได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวนเงิน 3,637 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 814 ล้านบาท) (2563: 3,596 ล้านบาท เฉพาะกิจการ: 797 ล้านบาท) ไปจดจำนองไว้กับธนาคารพาณิชย์หลายแห่งเพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารวางเป็นหลักประกันไว้ที่ศาลและค้ำประกันการออกหุ้นกู้

## 15. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
มูลค่าสุทธิตามบัญชี				
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2,184,051	2,642,198	47,805	52,492
สินทรัพย์สิทธิการใช้ (หมายเหตุ 21)	38,880	42,646	1,998	2,768
รวม	2,222,931	2,684,844	49,803	55,260

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

ราคาทุน/ราคาที่ตีใหม่	งบการเงินรวม							
	ที่ดิน	สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาทุน					สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	รวม
		สินทรัพย์	อาคารและ	เครื่องคกแต่ง	สินทรัพย์			
		สิทธิการใช้ (ที่ดิน)	สิ่งปลูกสร้าง	และอุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	1,224,501	-	1,652,529	354,864	44,644	101,521	3,378,059	
รายการปรับปรุงสินทรัพย์								
สิทธิการใช้จากการนำมามาตรฐาน								
การรายงานทางการเงินฉบับที่ 16								
มาถือปฏิบัติครั้งแรก	-	10,847	-	-	-	-	10,847	
ซื้อเพิ่ม	133	-	71,583	18,295	25,876	77,370	193,257	
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	-	-	-	-	-	780	780	
จำหน่าย	(33,631)	-	(13,960)	(855)	(1,859)	-	(50,305)	
ตัดจำหน่าย	-	-	(5,895)	(57,443)	-	-	(63,338)	
โอนไปเป็นอสังหาริมทรัพย์								
เพื่อการลงทุน	(95,750)	-	(24,955)	-	-	-	(120,705)	
โอนเข้า (ออก)	-	-	170,927	313	-	(171,240)	-	
โอนจากต้นทุนโครงการพัฒนา								
อสังหาริมทรัพย์	26,147	-	4,183	4,500	-	-	34,830	
ดีราคา	4,043	-	-	-	-	-	4,043	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	1,125,443	10,847	1,854,412	319,674	68,661	8,431	3,387,468	
ซื้อเพิ่ม	-	-	8,878	6,465	9,500	3,940	28,783	
จำหน่าย	(258,000)	-	(155,577)	(30,095)	(14,031)	-	(457,703)	
ตัดจำหน่าย	-	-	(7,735)	(5,406)	(230)	(632)	(14,003)	
โอนเข้า (ออก)	-	-	8,269	1,360	-	(9,629)	-	
โอนจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อ								
การลงทุน	-	-	-	2,677	-	-	2,677	
ดีราคา	25,116	-	-	-	-	-	25,116	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	892,689	10,847	1,708,117	294,675	63,900	2,110	2,972,338	

## งบการเงินรวม

สินทรัพย์ ซึ่งแสดง มูลค่าตาม ราคาที่เป็นใหม่	สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาทุน						รวม
	สินทรัพย์ สิทธิการใช้ (ที่ดิน)	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์ สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่าง ก่อสร้าง		
	ที่ดิน						
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	2,366	-	333,167	250,990	35,587	-	622,110
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	502	80,338	41,945	7,174	-	129,959
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	-	(1,487)	(799)	(1,207)	-	(3,493)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่ ตัดจำหน่าย	-	-	(3,636)	(54,452)	-	-	(58,088)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ ส่วนที่โอนออกไปเป็น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	(3,099)	-	-	-	(3,099)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	2,366	502	405,283	237,684	41,554	-	687,389
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	837	82,911	27,362	6,817	-	117,927
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	-	(29,518)	(20,131)	(11,267)	-	(60,916)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่ ตัดจำหน่าย	-	-	(7,736)	(2,431)	(61)	-	(10,228)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	2,366	1,339	450,940	242,484	37,043	-	734,172
<b>ค่าเผื่อการด้อยค่า</b>							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	-	-	15,235	-	-	-	15,235
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	-	-	15,235	-	-	-	15,235
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	-	-	15,235	-	-	-	15,235
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	1,123,077	10,345	1,433,894	81,990	27,107	8,431	2,684,844
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	890,323	9,508	1,241,942	52,191	26,857	2,110	2,222,931
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี							
2563 (85 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนจากกิจการ โรงแรม ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)							129,959
2564 (73 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนจากกิจการ โรงแรม ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)							117,927

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาทุน			
	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์ สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
<b>ราคาทุน</b>				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	80,078	77,390	28,281	185,749
จำหน่าย	-	(305)	(245)	(550)
ตัดจำหน่าย	(93)	(42,899)	-	(42,992)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	79,985	34,186	28,036	142,207
ซื้อเพิ่ม	-	61	-	61
จำหน่าย	-	(573)	(10,526)	(11,099)
ตัดจำหน่าย	-	(128)	-	(128)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	79,985	33,546	17,510	131,041
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	23,860	74,107	24,743	122,710
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	3,988	2,179	770	6,937
ค่าเสื่อมราคาส่วนที่จำหน่าย	-	(304)	(245)	(549)
ค่าเสื่อมราคาส่วนที่ตัดจำหน่าย	(93)	(42,893)	-	(42,986)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	27,755	33,089	25,268	86,112
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	3,864	787	770	5,421
ค่าเสื่อมราคาส่วนที่จำหน่าย	-	(476)	(10,526)	(11,002)
ค่าเสื่อมราคาส่วนที่ตัดจำหน่าย	-	(128)	-	(128)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	31,619	33,272	15,512	80,403
<b>ค่าเพื่อการด้อยค่า</b>				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	835	-	-	835
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	835	-	-	835
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	835	-	-	835
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	51,395	1,097	2,768	55,260
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	47,531	274	1,998	49,803
<b>ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี</b>				
2563 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)				6,937
2564 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)				5,421

ในเดือนกันยายน 2564 บริษัทย่อยกับบริษัทในประเทศแห่งหนึ่ง (“ผู้ซื้อ”) เข้าทำสัญญาซื้อขายที่ดินพร้อมอาคารโรงแรม ในราคาสุทธิจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย จำนวน 389 ล้านบาท และได้โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อแล้วเมื่อวันที่ 25 ตุลาคม 2564

กลุ่มบริษัทได้จัดให้มีการประเมินราคากลุ่มของที่ดินโดยผู้ประเมินราคาอิสระในปี 2564 โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

หากกลุ่มบริษัทแสดงมูลค่าของที่ดินดังกล่าวด้วยวิธีราคาทุน มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 จะมีจำนวนประมาณ 509 ล้านบาท และ 738 ล้านบาท ตามลำดับ

ในระหว่างปี 2563 บริษัทย่อยได้รวมต้นทุนการกู้ยืมจำนวนเงิน 1 ล้านบาท เข้าเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง โดยมีอัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนในอัตราร้อยละ MLR

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้ว แต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงิน 170 ล้านบาท (2563: 152 ล้านบาท)

กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินและอาคารซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวนเงิน 1,778 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 36 ล้านบาท) (2563: 2,162 ล้านบาท เฉพาะกิจการ: 9 ล้านบาท) ไปจดจำนองไว้กับธนาคารพาณิชย์หลายแห่งเพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร วางเป็นหลักประกันไว้ที่ศาล และค้ำประกันการออกหุ้นกู้

## 16. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	คอมพิวเตอร์		รวม	คอมพิวเตอร์		รวม
	คอมพิวเตอร์	ซอฟต์แวร์		คอมพิวเตอร์	ซอฟต์แวร์	
	ซอฟต์แวร์	ระหว่างติดตั้ง	ซอฟต์แวร์	ระหว่างติดตั้ง		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564:						
ราคาทุน	39,838	597	40,435	7,520	597	8,117
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(23,940)	-	(23,940)	(6,453)	-	(6,453)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	15,898	597	16,495	1,067	597	1,664
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563:						
ราคาทุน	37,079	1,753	38,832	7,520	533	8,053
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(19,196)	-	(19,196)	(5,020)	-	(5,020)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	17,883	1,753	19,636	2,500	533	3,033



การกระทบยอดมูลค่าสุทธิตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนสำหรับปี 2564 และ 2563 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นปี	19,636	23,253	3,033	4,162
ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	1,794	2,327	64	533
จำหน่าย	(86)	(1,042)	-	(13)
ค่าตัดจำหน่าย	(4,849)	(4,902)	(1,433)	(1,649)
มูลค่าสุทธิตามบัญชีปลายปี	16,495	19,636	1,664	3,033

17. <sup>+</sup> ตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้น

(หน่วย: พันบาท)

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ตัวแลกเปลี่ยน - ราคาตามมูลค่า			182,000	242,000
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	6.75	6.25 - 6.75	(3,694)	(2,455)
รวม			178,306	239,545

18. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น -				
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	234,297	574,860	33,429	46,178
เงินทอรองรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,394	1,392	316,985	206,026
เงินทอรองรับจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	5,526	5,936	2,643	4,715
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	3,850	366
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	42,844	53,695	37,095	48,662
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	40,068	77,236	782	1,329
รวม	324,129	713,119	394,784	307,276

## 19. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,940,507	4,222,337	-	-
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(736,601)	(1,549,502)	-	-
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี	2,203,906	2,672,835	-	-

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ยอดคงเหลือต้นปี	4,222,337	4,627,867	-	-
กู้เพิ่ม	2,213,663	3,498,492	750,000	96,726
จ่ายคืนเงินกู้	(3,495,493)	(3,904,022)	(750,000)	(96,726)
ยอดคงเหลือปลายปี	2,940,507	4,222,337	-	-

เงินกู้ยืมระยะยาวของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่มีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละตามทีระบุในสัญญาเมื่อมีการปลดจำนองหลักประกันที่วางไว้กับธนาคาร เงินกู้ยืมนี้คิดดอกเบี้ยในอัตราที่อ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำของธนาคาร (MLR) และต้องชำระคืนทั้งหมดภายในปี 2566 - 2572

กลุ่มบริษัทได้นำเงินฝากธนาคาร ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดินและอาคารไปจดจำนองไว้กับธนาคารหลายแห่งเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาว นอกจากนี้เงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทย่อยค้ำประกัน โดยบริษัทฯ

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมบางฉบับ กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ หนี้สิน หมายถึง หนี้ทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย และส่วนผู้ถือหุ้นหมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นบวกเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทย่อยมีวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงิน 5,136 ล้านบาท (2563: 5,013 ล้านบาท)

## 20. หุ้นกู้

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

หุ้นกุดังกล่าวมีข้อกำหนดว่าด้วยหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้ ซึ่งรวมถึงข้อกำหนดเรื่องการไม่จำหน่ายโอนทรัพย์สิน การไม่ประกาศหรือจ่ายเงินปันผลในกรณีที่ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ชำระเงินต้น และ/หรือดอกเบี้ยหุ้นกู้หรือผิดนัดชำระหนี้ใด ๆ ตามหุ้นกุนั้นและมีข้อกำหนดเรื่องการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน เช่น การดำรงอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น ให้อยู่ในระดับไม่เกิน 3.5:1 ของงบการเงินรวม ทั้งนี้ หนี้สิน หมายถึง หนี้ทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ยแต่ไม่รวมเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และส่วนผู้ถือหุ้น หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ปีที่ออก	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		อายุ (ปี)		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563
2562	6.8	6.7 - 7.0	2.5	2 - 2.5	700	4,000	700	4,000
2563	6.8	6.8	2 - 2.8	2 - 2.8	2,139	2,139	1,989	1,989
2564	6.4 - 6.8	-	1.5 - 2.5	-	3,297	-	2,697	-
รวมหุ้นกู้ระยะยาว - ราคาตามมูลค่า					6,136	6,139	5,386	5,989
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า					(6)	(6)	(6)	(6)
หัก: ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้ลดจ่าย					(43)	(38)	(36)	(34)
หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิ					6,087	6,095	5,344	5,949
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					(2,777)	(3,291)	(2,182)	(3,291)
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี					3,310	2,804	3,162	2,658

หุ้นกู่เงินรวม 1,100 ล้านบาทที่กลุ่มบริษัทออกในปี 2563 และ 2564 จำหน่ายโดยการจดจำนองที่ดิน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่ดินและอาคาร และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทย่อย

## 21. สัญญาเช่า

### 21.1 กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัททำสัญญาเช่าสินทรัพย์เพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท โดยมีอายุสัญญาระหว่าง 1 - 14 ปี

#### ก) สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ที่ดิน	อุปกรณ์ สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	10,847	9,940	7,625	28,412
เพิ่มขึ้น	-	-	25,390	25,390
จำหน่าย	-	-	(652)	(652)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(502)	(3,236)	(6,766)	(10,504)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	10,345	6,704	25,597	42,646
เพิ่มขึ้น	-	-	9,500	9,500
จำหน่าย	-	-	(2,752)	(2,752)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(837)	(3,236)	(6,441)	(10,514)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	9,508	3,468	25,904	38,880

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงิน เฉพาะกิจการ ยานพาหนะ
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	3,538
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(770)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	2,768
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(770)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	1,998

ข) หนี้สินตามสัญญาเช่า

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	33,123	40,188	1,251	2,002
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(2,571)	(3,474)	(57)	(141)
รวม	30,552	36,714	1,194	1,861
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(11,311)	(10,092)	(703)	(667)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี	19,241	26,622	491	1,194

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ยอดคงเหลือต้นปี	36,714	15,901	1,861	2,492
เพิ่มขึ้น	6,175	32,786	-	-
จำหน่าย	(2,150)	-	-	-
ดอกเบี้ยที่รับรู้	1,291	1,513	84	119
จ่ายค่าเช่า	(11,478)	(13,486)	(751)	(750)
ยอดคงเหลือปลายปี	30,552	36,714	1,194	1,861

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าเปิดเผยข้อมูลอยู่ในหมายเหตุ 34 ภายใต้หัวข้อความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ค) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	10,514	770
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	1,291	84

## 21.2 กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

กลุ่มบริษัทเช่าทำสัญญาเช่าดำเนินงานสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งประกอบด้วยที่ดิน อาคารสำนักงานและศูนย์การค้าขนาดเล็ก (ดูหมายเหตุ 14) โดยมีอายุสัญญาระหว่าง 1 - 25 ปี

กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่ ยกเลิกไม่ได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ภายใน 1 ปี	74	105	5	4
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	52	111	11	8
มากกว่า 5 ปี	-	-	18	16
รวม	126	216	34	28

## 22. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงาน แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานต้นปี	54,939	50,440	-	7,382
ส่วนที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน:				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	7,984	3,544	-	403
ต้นทุนดอกเบี้ย	639	1,177	-	144
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
ขาดทุน (กำไร) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์				
ประกันภัย				
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติ				
ด้านประชากรศาสตร์	(86)	823	-	-
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	3,728	1,310	-	-
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์	10,163	5,584	-	-
ปรับปรุง	(25,225)	(7,939)	-	(7,929)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี	52,142	54,939	-	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของบริษัทย่อยประมาณ 14 - 27 ปี (2563: 14 - 27 ปี)

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันประเมินสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ร้อยละต่อปี)

	งบการเงินรวม	
	2564	2563
อัตราคิดลด	1.49 - 3.07	1.49 - 3.07
อัตราการขึ้นเงินเดือน	3 - 7	3 - 7
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	4.87 - 57.30	4.87 - 57.30

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2564	
	เพิ่มขึ้น 1.0%	ลดลง 1.0%
อัตราคิดลด	(4,216)	4,851
อัตราการขึ้นเงินเดือน	4,512	(4,023)
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(7,238)	9,440

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2563	
	เพิ่มขึ้น 1.0%	ลดลง 1.0%
อัตราคิดลด	(2,213)	2,365
อัตราการขึ้นเงินเดือน	2,615	(2,451)
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(3,255)	3,811

### 23. สำรองตามกฎหมาย

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

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 1202 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยต้องจัดสรรทุนสำรองตามกฎหมายไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนผลกำไรซึ่งบริษัทฯทำมาหาได้ทุกคราวที่จ่ายเงินปันผลจนกว่าทุนสำรองนั้นจะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปหักกับขาดทุนสะสมและไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผล

### 24. ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์

ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ คือส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน การเปลี่ยนแปลงของบัญชีส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	
	2564	2563
ยอดคงเหลือต้นปี	247,455	244,221
บวก: ตีราคาเพิ่ม	25,116	4,042
หัก: ผลกระทบภาษีเงินได้	(5,023)	(808)
ยอดคงเหลือปลายปี	267,548	247,455

ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ดังกล่าวไม่สามารถนำมาหักกับขาดทุนสะสมและไม่สามารถจ่ายเป็นเงินปันผลได้



## 25. รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

### 25.1 การจำแนกรายได้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
<b>ประเภทของสินค้า</b>				
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	180,000	1,277,500	-	-
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	3,830,882	5,400,003	304,447	797,227
<b>รวมรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า</b>	<b>4,010,882</b>	<b>6,677,503</b>	<b>304,447</b>	<b>797,227</b>

### 25.2 รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นของสัญญาที่ทำกับลูกค้าจำนวน 918 ล้านบาท (2563: 2,944 ล้านบาท) ซึ่งกลุ่มบริษัทคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 1 ถึง 3 ปี

## 26. รายได้ทางการเงิน

รายได้ทางการเงินประกอบด้วยรายได้ดอกเบี้ยจากตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายซึ่งส่วนใหญ่เป็นรายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

## 27. ต้นทุนทางการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเงินตัวแลกเปลี่ยน	35,251	17,601	35,251	17,601
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืม	76,262	35,545	3,509	3,591
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเงินหุ้นกู้	443,182	404,913	414,251	403,571
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า	1,291	1,513	84	119
ค่าธรรมเนียม	31,306	30,564	26,024	30,768
<b>รวม</b>	<b>587,292</b>	<b>490,136</b>	<b>479,119</b>	<b>455,650</b>

## 28. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ซื้อที่ดินและจ่ายค่างานก่อสร้างระหว่างปี	467,652	2,739,734	1,789	386
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	2,224,383	2,057,216	229,140	516,642
เงินเดือน ค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	497,545	626,419	7,743	8,591
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	122,776	134,861	6,854	8,586
ค่านายหน้า	238,175	444,772	11,233	42,218
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	106,897	140,002	2,700	14,210
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	144,650	242,070	12,481	30,249

## 29. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
<b>ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:</b>				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	26,101	111,519	-	-
<b>ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:</b>				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	25,202	4,871	8,568	25,066
<b>ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน</b>	<b>51,303</b>	<b>116,390</b>	<b>8,568</b>	<b>25,066</b>

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกำไรขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	(2,761)	(1,332)	-	42
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกำไรจากการตีราคาที่ดิน	5,023	808	-	-
<b>รวม</b>	<b>2,262</b>	<b>(524)</b>	<b>-</b>	<b>42</b>

รายการกระทบยอดระหว่างกำไรทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	(301,962)	315,726	(277,688)	91,546
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	(60,392)	63,145	(55,538)	18,309
ผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้รับรู้ในงวดก่อนซึ่งนำมาใช้ลดค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ปัจจุบัน	(18,378)	(9,612)	(14,645)	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่ได้บันทึกระหว่างปี (ขาดทุนทางภาษี)	110,742	48,065	62,461	22,454
การปรับลดมูลค่าของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของงวดก่อน	-	34,750	-	24,082
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
- รายได้ที่ได้รับการยกเว้นและค่าใช้จ่ายต้องห้าม	22,699	7,389	16,723	(39,779)
- ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(1,216)	(26,518)	-	-
- อื่น ๆ	(2,152)	(829)	(433)	-
<b>รวม</b>	<b>19,331</b>	<b>(19,958)</b>	<b>16,290</b>	<b>(39,779)</b>
<b>ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน</b>	<b>51,303</b>	<b>116,390</b>	<b>8,568</b>	<b>25,066</b>

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีและหนี้สินภายใต้การตัดบัญชี ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบแสดงฐานะการเงิน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
<b>สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี</b>				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	6,041	11,404	2,230	3,346
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	9,874	10,988	-	-
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	629	4,620	57	4,199
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	102,460	136,058	-	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,260	1,220	-	-
<b>รวม</b>	<b>120,264</b>	<b>164,290</b>	<b>2,287</b>	<b>7,545</b>
<b>หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี</b>				
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	13,434	44,087	-	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	150,095	135,426	141,613	138,302
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน	86,810	87,387	-	-
<b>รวม</b>	<b>250,339</b>	<b>266,900</b>	<b>141,613</b>	<b>138,302</b>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ จำนวน 760 ล้านบาท (2563: 338 ล้านบาท) ที่ไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี เนื่องจากพิจารณาแล้วเห็นว่าอาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ข้างต้นมาใช้ประโยชน์ได้ ผลขาดทุนดังกล่าวจะทยอยสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ภายในปี 2565 - 2569

### 30. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ กลุ่มบริษัทมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 3 ส่วนงาน ดังนี้

- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาที่ดินขายพร้อมบ้านและคอนโดมิเนียม
- ส่วนงานธุรกิจโรงแรมเป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับให้บริการห้องพัก อาหารและเครื่องดื่มและบริการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพักร้อนและการเดินทาง
- ส่วนงานธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการเป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการให้เช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงาน

กลุ่มบริษัทไม่มีการรวมส่วนงานดำเนินงานเป็นส่วนงานที่รายงานข้างต้น

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน บริษัทฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน

การบันทึกบัญชีสำหรับรายการระหว่างส่วนงานเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบันทึกบัญชีสำหรับรายการธุรกิจกับบุคคลภายนอก

ข้อมูลรายได้ กำไร และสินทรัพย์รวมของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม									
	ธุรกิจพัฒนา		ธุรกิจโรงแรม				การตัดรายการบัญชี		งบการเงินรวม	
	อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย		ธุรกิจโรงแรม		ธุรกิจให้เช่าพื้นที่		ระหว่างกัน		งบการเงินรวม	
	2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563
รายได้จากภายนอก	4,186	7,081	98	156	65	62	-	-	4,349	7,299
รายได้ระหว่างส่วนงาน	51	66	-	1	38	35	(89)	(102)	-	-
รายได้ทั้งสิ้น	4,237	7,147	98	157	103	97	(89)	(102)	4,349	7,299
ต้นทุนขายและบริการ	(2,802)	(4,923)	(118)	(161)	(33)	(27)	41	55	(2,912)	(5,056)
กำไรขั้นต้น	1,435	2,224	(20)	(4)	70	70	(48)	(47)	1,437	2,243
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าชุดกรรม										
ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	26	112	-	-	13	(3)	-	-	39	109
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	(1,269)	(1,731)	(51)	(64)	(15)	(30)	45	89	(1,290)	(1,736)
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนส่วนแบ่งกำไร										
จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	192	605	(71)	(68)	68	37	(3)	42	186	616
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	6	132	-	-	-	-	-	-	6	132
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานตามส่วนงาน	198	737	(71)	(68)	68	37	(3)	42	192	748
รายได้ทางการเงิน	310	237	-	-	-	-	(272)	(215)	38	22
ต้นทุนทางการเงิน	(729)	(648)	(39)	(38)	(90)	(18)	271	214	(587)	(490)
รายได้อื่น	54	235	2	1	1	3	(2)	(203)	55	36
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(43)	(122)	-	-	(11)	1	3	4	(51)	(117)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(210)	439	(108)	(105)	(32)	23	(3)	(158)	(353)	199
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(41)	(43)	(74)	(84)	(8)	(7)	-	-	(123)	(134)

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	ธุรกิจพัฒนา		ธุรกิจโรงแรม				การค้ารายการบัญชี		งบการเงินรวม	
	อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย		ธุรกิจโรงแรม		ธุรกิจให้เช่าพื้นที่		ระหว่างกัน			
	2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563
<b>สินทรัพย์รวมของส่วนงาน</b>										
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	1,626	1,343	8	6	231	174	(1,687)	(1,388)	178	135
ต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	7,056	8,465	-	-	-	-	(26)	(20)	7,030	8,445
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,824	1,786	-	-	2,622	2,599	(661)	(641)	3,785	3,744
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	248	264	780	1,192	994	1,038	201	191	2,223	2,685
เงินลงทุนในการร่วมค้าที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย	104	109	-	-	-	-	-	-	104	109
อื่น ๆ	10,936	11,813	313	64	18	26	(8,620)	(8,257)	2,647	3,646
<b>รวม</b>	<b>21,794</b>	<b>23,780</b>	<b>1,101</b>	<b>1,262</b>	<b>3,865</b>	<b>3,837</b>	<b>(10,793)</b>	<b>(10,115)</b>	<b>15,967</b>	<b>18,764</b>

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียวคือประเทศไทย ดังนั้น รายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในปี 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

### 31. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทย่อยและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยบริษัทย่อยและพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 ถึง 10 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนทีเอสโก้ จำกัด และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากราชการตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของกลุ่มบริษัท ในระหว่างปี 2564 บริษัทย่อยรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวนเงิน 6 ล้านบาท (2563: 6 ล้านบาท)

### 32. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

#### 32.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

บริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2564	2563
สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	746	2,565
สัญญาจะซื้อจะขายหุ้น	1,284	1,255

#### 32.2 ภาระจำยอม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทย่อยมีที่ดินในโครงการที่ติดภาระจำยอมจำนวน 4 ไร่ (2563: 5 ไร่) มูลค่าของที่ดินที่ติดภาระจำยอมดังกล่าวได้รวมเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แล้ว

#### 32.3 ภาระผูกพันตามสัญญาในการพัฒนาโครงการและการก่อสร้างอาคารสำนักงานให้เช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทย่อยมีภาระผูกพันตามสัญญาในการพัฒนาโครงการและการก่อสร้างอาคารสำนักงานให้เช่าจำนวน 85 ล้านบาท (2563: 259 ล้านบาท)



### 32.4 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนที่เกี่ยวข้องกับการร่วมค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กิจการร่วมค้ามีภาระผูกพันตามสัญญาในการพัฒนาโครงการเป็นจำนวน 15 ล้านบาท (2563: 514 ล้านบาท)

### 32.5 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

- (1) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯค้ำประกันวงเงินสินเชื่อให้แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันในวงเงินรวม 10,125 ล้านบาท (2563: 13,634 ล้านบาท)
- (2) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามกลุ่มบริษัท ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของกลุ่มบริษัทคงเหลือ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า	3	3	1	1
หนังสือค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค	64	1	-	-
หนังสือค้ำประกันการจ่ายชำระเงินให้กับเจ้าหนี้	3	4	-	-
รวม	70	8	1	1

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทได้นำเงินฝากธนาคารจำนวนเงิน 5.3 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 0.8 ล้านบาท) (2563: 6.7 ล้านบาท เฉพาะกิจการ: 1.9 ล้านบาท) รวมทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางรายการของโครงการไปเป็นหลักประกันการออกหนังสือค้ำประกันธนาคาร

### 32.6 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาให้บริการระยะยาว

ในเดือนกันยายน 2556 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาบริหารจัดการ (Management agreement) กับบริษัทในประเทศแห่งหนึ่งเพื่อดำเนินกิจการโรงแรมของบริษัทย่อยโดยมีระยะเวลา 10 ปี นับแต่วันที่โรงแรมเปิดดำเนินการ บริษัทย่อยดังกล่าวตกลงจ่ายค่าธรรมเนียมการบริหารงาน (Management fee) และค่าส่งเสริมการขาย (Incentive fee) แก่คู่สัญญาตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา

## 32.7 คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทและการร่วมค้ำมีคดีความที่สำคัญ ดังนี้

- ก) กลุ่มบริษัทถูกฟ้องร้องจากบุคคลภายนอกเกี่ยวกับการเรียกคืนเงินมัดจำที่จ่ายในการซื้ออาคารชุด การชำระค่าก่อสร้างอาคารชุด และค่าใช้จ่ายอื่น และการร่วมชำระค่าเสียหายกรณีผู้รับเหมาโครงการทำความเสียหายแก่ทรัพย์สิน จำนวน 39 คดี ซึ่งมีทุนทรัพย์รวม 216 ล้านบาท ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างกระบวนการสอบสวนหาข้อเท็จจริง อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัทได้ประเมินความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าว และได้บันทึกประมาณการหนี้สินจำนวน 86 ล้านบาท ไว้ในบัญชีแล้ว
- ข) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งฟ้องเรียกคืนเงินมัดจำค่าที่ดินจากผู้ขายรายหนึ่ง จำนวน 100 ล้านบาท เนื่องจากผู้ขายไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่บริษัทย่อยได้ ในเดือนมกราคม 2564 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้ผู้ขายคืนเงินมัดจำค่าที่ดินแก่บริษัทย่อยพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีนับตั้งแต่วันที่ 5 มกราคม 2560 ปัจจุบัน ผู้ขายอยู่ระหว่างการยื่นอุทธรณ์ อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัทได้ประเมินผลของคดีและคาดว่าบริษัทย่อยจะชนะคดีในศาลอุทธรณ์ นอกจากนั้น ฝ่ายบริหารได้ประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเงินมัดจำจากผู้ขายดังกล่าวและได้บันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญจำนวน 13 ล้านบาทสำหรับส่วนที่คาดว่าจะไม่ได้รับคืน
- ค) การร่วมค้ำยื่นเรื่องขอคืนเงินค่าก่อสร้างบางส่วนและเรียกร้องค่าความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการยกเลิกสัญญาโดยไม่ชอบธรรมกับลูกค้ายรายหนึ่งต่อคณะอนุญาโตตุลาการ โดยมีทุนทรัพย์รวม 144 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ลูกค้ายรายดังกล่าวได้ยื่นคำคัดค้านและฟ้องแย้งต่อคณะอนุญาโตตุลาการว่า การร่วมค้ำไม่สามารถส่งมอบงานได้ตามกำหนดที่ตกลงกันได้ ตลอดจนได้ยื่นเรื่องเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการที่การร่วมค้ำส่งมอบงานล่าช้าจำนวน 202 ล้านบาท ในเดือนมิถุนายน 2564 คณะอนุญาโตตุลาการมีคำชี้ขาดให้ลูกค้ายรายดังกล่าวชำระค่าความเสียหายแก่การร่วมค้ำ จำนวน 84 ล้านบาท ต่อมาในเดือนตุลาคม 2564 ลูกค้ายรายดังกล่าวยื่นขอเพิกถอนคำชี้ขาดของคณะอนุญาโตตุลาการต่อศาลแพ่ง อย่างไรก็ตาม ในเดือนธันวาคม 2564 การร่วมค้ำได้ยื่นบังคับคำชี้ขาดของอนุญาโตตุลาการต่อศาลแพ่งเพื่อให้ลูกหนี้รายดังกล่าวชำระเงินค่าความเสียหายแก่การร่วมค้ำ ดังนั้น การร่วมค้ำจึงไม่ได้บันทึกประมาณการค่าความเสียหายของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องหรือประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชี

ง) การร่วมค้าผูกฟ้องร้องจากบุคคลภายนอกเกี่ยวกับการผิดสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างและเรียกเงินค่าจ้างค้างชำระ โดยมีทุนทรัพย์รวม 218 ล้านบาท อย่างไรก็ตามการร่วมค้าได้ยื่นคำคัดค้านและฟ้องแย้งต่อศาลว่าบุคคลภายนอกดังกล่าวไม่สามารถส่งมอบงานได้ตามกำหนดที่ตกลงกันไว้ตลอดจนได้ยื่นเรื่องเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการที่ส่งมอบงานล่าช้า จำนวน 422 ล้านบาท ปัจจุบันคดีอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการร่วมค้ามีหลักฐานและข้อมูลตามสัญญาที่สามารถใช้เป็นประเด็นเพื่อต่อสู้คดี และมีแนวโน้มที่คดีดังกล่าวจะไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่การร่วมค้า การร่วมค้าจึงไม่ได้บันทึกประมาณการค่าความเสียหายของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องหรือประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชี

### 33. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและหนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<b>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>				
ที่ดิน (ภายใต้บัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์)	-	890	-	890
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	1,600	2,185	3,785
<b>หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม</b>				
หุ้นกู้	-	6,144	-	6,144

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<b>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>				
ที่ดิน (ภายใต้บัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์)	-	1,123	-	1,123
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	3,024	720	3,744
<b>หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม</b>				
หุ้นกู้	-	6,157	-	6,157

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<b>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	819	-	819
<b>หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม</b>				
หุ้นกู้	-	5,394	-	5,394

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<b>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	803	-	803
<b>หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม</b>				
หุ้นกู้	-	6,007	-	6,007

### 34. เครื่องมือทางการเงิน

#### 34.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินลงทุน ตัวแลกเปลี่ยน เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และหุ้นกู้ กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

##### ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม และเงินฝากกับธนาคารและสถาบันการเงิน โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

##### ลูกหนี้การค้า

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงโดยใช้นโยบายและขั้นตอนในการควบคุมการให้สินเชื่ออย่างเหมาะสม จึงไม่คาดว่าจะเกิดผลขาดทุนทางการเงินที่มีสาระสำคัญ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้การค้าอย่างสม่ำเสมอและจะดำเนินการตามกฎหมายกับลูกหนี้ที่ค้างชำระเป็นเวลานานโดยประเมินถึงความคุ้มค่าในการดำเนินการด้วย

## เครื่องมือทางการเงินและเงินฝากธนาคาร

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือกับธนาคารและสถาบันการเงิน โดยจะลงทุนกับคู่สัญญาที่ได้รับการอนุมัติแล้วเท่านั้นและอยู่ในวงเงินสินเชื่อที่กำหนดให้กับคู่สัญญาแต่ละราย โดยวงเงินสินเชื่อจะถูกสอบทานโดยฝ่ายบริหารทางการเงินและอาจมีการปรับปรุงในระหว่างปี ขึ้นอยู่กับความเห็นชอบของคณะกรรมการบริหารของกลุ่มบริษัท การกำหนดวงเงินดังกล่าวเป็นการช่วยลดความเสี่ยงของการกระจุกตัวและบรรเทาผลขาดทุนทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นจากผิดนัดชำระของคู่สัญญา

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตของตราสารหนี้ไม่สูงมากนักเนื่องจากคู่สัญญาเป็นธนาคารที่มีอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตที่อยู่ในระดับสูงซึ่งประเมินโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตระหว่างประเทศ

### ความเสี่ยงด้านตลาด

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านตลาด ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และ ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

#### ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเนื่องมาจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ตัวแลกเปลี่ยน และหุ้นกู้ สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยโดยการจัดหาเงินกู้ยืมที่มีทั้งอัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยผันแปรในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม					อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (% ต่อปี)
	2564					
	อัตราดอกเบี้ยคงที่	อัตราดอกเบี้ย		ไม่มี	รวม	
ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี	ปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	อัตราดอกเบี้ย			
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	460	79	539	0.05 - 0.25
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	178	178	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	4	-	37	-	41	0.05 - 0.38
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	791	-	791	MLR
	4	-	1,288	257	1,549	

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม					อัตรากอเบิ้ล ที่แท้จริง (% ต่อปี)
	2564					
	อัตรากอเบิ้ลคงที่		อัตรากอเบิ้ล		รวม	
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตรากอเบิ้ล		
หนี้สินทางการเงิน						
ตั๋วแลกเงิน	178	-	-	-	178	6.75
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	324	324	-
หุ้นกู้	2,777	3,310	-	-	6,087	6.40 - 6.80
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	2,941	-	2,941	MLR
	2,955	3,310	2,941	324	9,530	

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม					อัตรากอเบิ้ล ที่แท้จริง (% ต่อปี)
	2563					
	อัตรากอเบิ้ลคงที่		อัตรากอเบิ้ล		รวม	
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตรากอเบิ้ล		
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	1,548	-	1,548	0.05 - 1.70
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	135	135	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	7	-	26	-	33	0.10 - 0.25
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	446	-	446	MLR
	7	-	2,020	135	2,162	
หนี้สินทางการเงิน						
ตั๋วแลกเงิน	240	-	-	-	240	6.25 - 6.75
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	713	713	-
หุ้นกู้	3,291	2,804	-	-	6,095	6.70 - 7.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	4,222	-	4,222	MLR
	3,531	2,804	4,222	713	11,270	

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					อัตรากอเบิ้ล ที่แท้จริง (% ต่อปี)
	2564					
	อัตรากอเบิ้ลคงที่		อัตรากอเบิ้ล		รวม	
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตรากอเบิ้ล		
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	48	4	52	0.05 - 0.13
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	1,177	1,177	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	1	-	-	-	1	0.05 - 0.38
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,735	-	830	-	3,565	6.80 และ MLR
	2,736	-	878	1,181	4,795	

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (% ต่อปี)
	2564					
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย		รวม	
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาดาลด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย		
หนี้สินทางการเงิน						
ตั๋วแลกเงิน	178	-	-	-	178	6.75
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	395	395	-
หุ้นกู้	2,182	3,162	-	-	5,344	6.40 - 6.80
	2,360	3,162	-	395	5,917	

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (% ต่อปี)
	2563					
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย		รวม	
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาดาลด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	677	-	677	0.05 - 1.25
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	1,069	1,069	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	2	-	-	-	2	0.15 - 0.25
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,769	-	801	-	3,570	6.80 และ MLR
	2,771	-	1,478	1,069	5,318	
หนี้สินทางการเงิน						
ตั๋วแลกเงิน	240	-	-	-	240	6.25 - 6.75
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	307	307	-
หุ้นกู้	3,291	2,657	-	-	5,948	6.70 - 7.00
	3,531	2,657	-	307	6,495	

### การวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษีของกลุ่มบริษัทจากการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 แสดงได้ดังนี้

2564		2563	
เพิ่มขึ้น / ลดลง	ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษี	เพิ่มขึ้น / ลดลง	ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษี
(ร้อยละ)	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)
+0.1	(7,989)	+0.1	(5,821)
-0.1	7,989	-0.1	5,821

การวิเคราะห์ผลกระทบข้างต้นจัดทำขึ้นโดยใช้สมมติฐานว่าจำนวนเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด และตัวแปรอื่นทั้งหมดคงที่ตลอด 1 ปี และยังถือเสมือนว่าอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดของเงินกู้ยืมไม่ได้มีอัตราดอกเบี้ยที่กำหนดไว้แล้ว ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจึงมีผลกระทบต่อดอกเบี้ยที่ต้องชำระตลอด 12 เดือนเต็ม ทั้งนี้ ข้อมูลนี้ไม่ใช่การคาดการณ์หรือพยากรณ์สถานะตลาดในอนาคต และควรใช้ด้วยความระมัดระวัง

### ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน เนื่องจากกลุ่มบริษัทไม่มีธุรกรรมที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่มีสาระสำคัญ

### ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการติดตามความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการใช้เงินเบิกเกินบัญชี ตัวแลกเปลี่ยนหุ้นกู้ เงินกู้ยืมธนาคารและสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทมีนโยบายในการดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2.5:1 ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินประมาณร้อยละ 45 ที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเมื่อเทียบกับมูลค่าตามบัญชีทั้งหมดของหนี้สินดังกล่าวที่แสดงอยู่ในงบการเงิน (2563: ร้อยละ 55) (เฉพาะบริษัทฯ: ร้อยละ 49 2563: ร้อยละ 60) กลุ่มบริษัทได้ประเมินการกระจุกตัวของความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อนำไปชำระหนี้สินเดิมและได้ข้อสรุปว่าความเสี่ยงดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำ กลุ่มบริษัทมีความสามารถในการเข้าถึงแหล่งของเงินทุนที่หลากหลายอย่างเพียงพอ

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	2564			
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
<b>รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>				
ตัวแลกเปลี่ยน	182	-	-	182
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	324	-	-	324
หุ้นกู้	2,777	3,310	-	6,087
ดอกเบี้ยหุ้นกู้จ่าย	375	205	-	580
หนี้สินตามสัญญาเช่า	12	12	7	31
เงินกู้ยืมระยะยาว	737	2,204	-	2,941
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวจ่าย	143	351	160	654
<b>รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>	<b>4,550</b>	<b>6,082</b>	<b>167</b>	<b>10,799</b>



(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	2563			
	ไม่เกิน	มากกว่า		รวม
	1 ปี	1 - 5 ปี	5 ปี	
<b>รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>				
ตัวแลกเปลี่ยน	242	-	-	242
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	713	-	-	713
หุ้นกู้	3,291	2,804	-	6,095
ดอกเบี้ยหุ้นกู้จ่าย	193	254	-	447
หนี้สินตามสัญญาเช่า	10	19	7	36
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,549	1,301	1,372	4,222
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวจ่าย	80	69	76	225
<b>รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>	<b>6,078</b>	<b>4,447</b>	<b>1,455</b>	<b>11,980</b>

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	2564				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน	มากกว่า		รวม
		1 ปี	1 - 5 ปี	5 ปี	
<b>รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>					
ตัวแลกเปลี่ยน	-	182	-	-	182
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	395	-	-	395
เงินกู้ยืมระยะสั้น	143	-	-	-	143
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะสั้น	9	-	-	-	9
หุ้นกู้	-	2,182	3,162	-	5,344
ดอกเบี้ยหุ้นกู้จ่าย	-	327	200	-	527
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	1	-	-	1
<b>รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>	<b>152</b>	<b>3,087</b>	<b>3,362</b>	<b>-</b>	<b>6,601</b>

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	2563				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
<b>รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>					
ตัวแลกเปลี่ยน	-	242	-	-	242
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	307	-	-	307
เงินกู้ยืมระยะสั้น	106	-	-	-	106
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะสั้น	2	-	-	-	2
หุ้นกู้	-	3,291	2,657	-	5,948
ดอกเบี้ยหุ้นกู้จ่าย	-	183	240	-	423
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	1	1	-	2
<b>รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>	<b>108</b>	<b>4,024</b>	<b>2,898</b>	<b>-</b>	<b>7,030</b>

### 34.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น หรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

มูลค่ายุติธรรมโดยประมาณของเครื่องมือทางการเงินกับจำนวนเงินที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงินแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	2564		2563	
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>				
หุ้นกู้	6,087	6,144	6,095	6,157

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2564		2563	
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>				
หุ้นกู้	5,345	5,394	5,948	6,007

กลุ่มบริษัทมีวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังนี้

- หุ้นกู้ที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราคงที่ แสดงมูลค่ายุติธรรม โดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต คัดลด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยประมาณในตลาดปัจจุบัน สำหรับเงินกู้ยืมที่มีเงื่อนไขใกล้เคียงกัน

ในระหว่างปีปัจจุบัน กลุ่มบริษัทได้มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (อาคารสำนักงานให้เช่า) ที่แสดงลำดับชั้นระดับ 2 ในปี 2563 จำนวน 1,447 ล้านบาท มาเป็นลำดับชั้นระดับ 3 ในปี 2564 เนื่องจากอาคารดังกล่าวเปิดดำเนินการแล้ว ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงเทคนิคการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์ดังกล่าว

### 35. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น รวมถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ โดยกลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวตลอดระยะเวลาที่รายงาน

กลุ่มบริษัทบริหาร โครงสร้างทุน โดยพิจารณาจากอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (Debt-to-Equity Ratio) เพื่อให้สอดคล้องกับเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและการออกหุ้นกู้ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 19 และ 20 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 1.74:1 (2563: 1.87:1) และเฉพาะบริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 1.28:1 (2563: 1.34:1)

### 36. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565