

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
รายงาน และ งบการเงินรวม
31 ธันวาคม 2566

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 งบกำไรขาดทุนรวม งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงิน โดยรวมในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติตามของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงิน โดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบมีดังต่อไปนี้

การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นตัวเลขที่มีสาระสำคัญที่สุดในงบกำไรขาดทุนและเป็นตัวชี้วัดหลักในการประเมินผลการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งผู้ใช้งบการเงินให้ความสนใจ ประกอบกับภาวะการแข่งขันสูงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงเกี่ยวกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องการเกิดขึ้นจริงของรายได้และระยะเวลาในการรับรู้รายได้ดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท โดยการ

- ประเมินและทดสอบระบบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับวงจรรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างมาทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมที่กลุ่มบริษัทออกแบบไว้
- สุ่มตัวอย่างสัญญาขายเพื่อตรวจสอบความถูกต้องของการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาขาย และสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้ของกลุ่มบริษัท
- สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบรายการขายที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้แบบแยกย่อย (Disaggregated data) เพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นของรายการขายตลอดรอบระยะเวลาบัญชี โดยเฉพาะรายการบัญชีที่ทำผ่านใบสำคัญทั่วไป (Journal voucher) รวมทั้งรายการปรับปรุงรายได้ที่เกิดขึ้นภายหลังวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลทั้งหมดที่อยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงิน โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อพิจารณาอย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยซึ่งผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการ หรือของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบ แต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

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

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

มณี รัตนบรรณกิจ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5313

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 27 กุมภาพันธ์ 2567

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

| หมายเหตุ | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|--|--------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 | |
| สินทรัพย์ | | | | | |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | | | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 7 | 362,294,251 | 1,007,512,875 | 91,118,533 | 316,542,753 |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | 6, 8 | 123,461,395 | 145,123,697 | 785,070,018 | 638,488,150 |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 6 | - | - | 3,448,347,593 | 3,439,200,000 |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 6 | 266,600,000 | 268,633,886 | 266,466,736 | 268,633,886 |
| ต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 9 | 10,119,086,650 | 6,677,038,744 | 9,487,227 | 36,474,790 |
| เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง | | 200,986,801 | 213,315,808 | 14,198,052 | 14,186,548 |
| เงินมัดจำซื้อที่ดิน | | 167,875,350 | 66,488,060 | - | - |
| ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า | 10 | 11,552,769 | 35,976,938 | - | - |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | | 40,829,162 | 45,309,904 | 1,300,520 | 1,393,360 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | | 11,292,686,378 | 8,459,399,912 | 4,615,988,679 | 4,714,919,487 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | | | | |
| เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน | 11 | 14,046,167 | 19,944,574 | 71,000 | 758,347 |
| เงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น | 12 | - | 796,419,330 | - | - |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย | 12 | - | - | 5,307,234,725 | 5,081,323,727 |
| เงินลงทุนในการร่วมค้า | 13 | 340,021,941 | 225,521,573 | 158,270,988 | 68,090,538 |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 6 | 254,838,450 | 398,624,758 | 573,715,911 | 711,500,000 |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 14 | 2,984,970,283 | 4,126,744,393 | 853,964,000 | 832,501,000 |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | 15 | 2,022,766,823 | 2,063,236,882 | 52,407,257 | 44,924,555 |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน | 16 | 21,597,331 | 19,302,731 | 682,139 | 781,217 |
| เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน | 34.5 | 87,500,000 | 87,500,000 | - | - |
| สินทรัพย์ภายในเงินได้รอการตัดบัญชี | 31 | 246,663,817 | 181,171,456 | 211,126 | 746,807 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | | 103,156,789 | 88,751,101 | 13,579,953 | 21,789,552 |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | 6,075,561,601 | 8,007,216,798 | 6,960,137,099 | 6,762,415,743 |
| รวมสินทรัพย์ | | 17,368,247,979 | 16,466,616,710 | 11,576,125,778 | 11,477,335,230 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

| หมายเหตุ | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|--------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| หนี้สินและผู้ถือหุ้น | | | | |
| หนี้สินหมุนเวียน | | | | |
| เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน | 17 | 1,147,841 | - | - |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก | | | | |
| ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 20 | 43,025,856 | - | 43,025,856 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก | 18 | 172,000,000 | 150,000,000 | - |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | 19 | 370,238,472 | 406,571,362 | 468,900,057 |
| เงินประกันผลงานการก่อสร้าง | | 138,373,728 | 155,576,615 | 13,172,228 |
| เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า | | 371,831,599 | 282,621,951 | 19,771,621 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 6 | - | - | 979,500,060 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | | | | |
| ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 21 | 813,664,748 | 619,018,941 | - |
| ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนด | | | | |
| ชำระภายในหนึ่งปี | 23 | 3,811,144 | 8,933,443 | - |
| หุนกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 22 | 1,818,396,494 | 2,813,155,546 | 1,818,396,494 |
| ภาษีเงินได้ค้างจ่าย | | 9,454,061 | 19,154,892 | - |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | | 131,651,431 | 125,438,828 | 85,758,741 |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน | | 3,873,595,374 | 4,580,471,578 | 3,428,525,057 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียน | | | | |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก | 20 | 90,000,000 | 40,486,122 | 90,000,000 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 21 | 4,663,797,890 | 3,511,482,985 | - |
| หุนกู้ | 22 | 3,666,495,560 | 2,962,133,927 | 3,666,495,560 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 23 | 20,719,558 | 23,228,529 | - |
| สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน | 24 | 60,128,656 | 51,086,996 | - |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | 31 | 307,476,317 | 299,384,722 | 148,542,553 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | | 44,133,043 | 38,419,081 | - |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน | | 8,852,751,024 | 6,926,222,362 | 3,905,038,113 |
| รวมหนี้สิน | | 12,726,346,398 | 11,506,693,940 | 7,333,563,170 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

| หมายเหตุ | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| 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 - ดำรงตามกฎหมาย | 25 | 105,000,000 | 105,000,000 | 105,000,000 |
| ยังไม่ได้จัดสรร | | 2,510,307,933 | 2,839,624,113 | 2,401,883,730 |
| องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น | 26 | 291,800,881 | 279,698,774 | - |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ | | 4,642,787,692 | 4,960,001,765 | 4,242,562,608 |
| ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย | | (886,111) | (78,995) | - |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้น | | 4,641,901,581 | 4,959,922,770 | 4,242,562,608 |
| รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น | | 17,368,247,979 | 16,466,616,710 | 11,576,125,778 |
| | | - | - | - |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

| หมายเหตุ | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|--|--------------|----------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 | |
| รายได้ | | | | | |
| รายได้จากการขาย | 27 | 1,640,054,669 | 2,371,711,239 | 19,888,280 | 125,972,829 |
| รายได้จากกิจการ โรงแรม | | 266,918,390 | 177,079,585 | - | - |
| รายได้ค่าบริหารจัดการ | | 82,074,534 | 78,885,938 | - | - |
| รายได้ค่าเช่า | | 174,521,609 | 132,740,587 | 5,472,000 | 5,172,000 |
| กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 14 | 19,955,136 | 134,483,676 | 21,463,000 | 13,187,000 |
| รายได้เงินปันผล | 12, 13 | - | - | 201,697,500 | 52,500,000 |
| รายได้อื่น ๆ | | 53,343,091 | 87,067,950 | 5,441,656 | 4,782,914 |
| รวมรายได้ | | 2,236,867,429 | 2,981,968,975 | 253,962,436 | 201,614,743 |
| ค่าใช้จ่าย | | | | | |
| ต้นทุนขาย | | 1,107,446,671 | 1,714,864,561 | 11,452,133 | 91,942,437 |
| ต้นทุนจากกิจการ โรงแรม | | 180,611,117 | 136,384,129 | - | - |
| ต้นทุนบริหารจัดการ | | 69,551,865 | 67,306,868 | - | - |
| ต้นทุนการเช่า | | 47,687,757 | 40,663,268 | - | - |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย | | 316,156,632 | 365,230,359 | 3,947,344 | 17,054,692 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 12, 14, 15 | 607,097,871 | 692,616,247 | 42,730,771 | 76,221,631 |
| รวมค่าใช้จ่าย | | 2,328,551,913 | 3,017,065,432 | 58,130,248 | 185,218,760 |
| กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน | | (91,684,484) | (35,096,457) | 195,832,188 | 16,395,983 |
| ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า | 13.2 | 106,808,514 | 147,525,145 | - | - |
| รายได้ทางการเงิน | 28 | 42,794,184 | 43,270,742 | 318,900,197 | 260,129,976 |
| ต้นทุนทางการเงิน | 29 | (426,996,703) | (504,310,718) | (515,012,601) | (450,696,840) |
| ขาดทุนก่อนรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้ | | (369,078,489) | (348,611,288) | (280,216) | (174,170,881) |
| รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้ | 31 | 38,955,193 | (21,790,590) | (4,828,281) | (4,177,883) |
| ขาดทุนสำหรับปี | | (330,123,296) | (370,401,878) | (5,108,497) | (178,348,764) |
| การแบ่งปันขาดทุน | | | | | |
| ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ | | (329,316,180) | (369,913,719) | (5,108,497) | (178,348,764) |
| ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ | | (807,116) | (488,159) | | |
| | | (330,123,296) | (370,401,878) | | |
| ขาดทุนต่อหุ้น | | | | | |
| ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน | | | | | |
| ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ | | (0.38) | (0.43) | (0.01) | (0.21) |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| ขาดทุนสำหรับปี | (330,123,296) | (370,401,878) | (5,108,497) | (178,348,764) |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น: | | | | |
| รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง | | | | |
| ผลกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันกับ | - | 10,359,649 | - | - |
| หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้ | - | (2,071,930) | - | - |
| | - | 8,287,719 | - | - |
| การเปลี่ยนแปลงในส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ | 15,127,634 | 15,187,623 | - | - |
| หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้ | (3,025,527) | (3,037,525) | - | - |
| | 12,102,107 | 12,150,098 | - | - |
| รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน | | | | |
| ในภายหลัง - สุทธิจากภาษีเงินได้ | 12,102,107 | 20,437,817 | - | - |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี | (318,021,189) | (349,964,061) | (5,108,497) | (178,348,764) |
| การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม | | | | |
| ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ | (317,214,073) | (349,475,902) | (5,108,497) | (178,348,764) |
| ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทขอ | (807,116) | (488,159) | - | - |
| | (318,021,189) | (349,964,061) | - | - |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|---------------|---------------|----------------------|---------------|
| | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน | | | | |
| ขาดทุนก่อนภาษี | (369,078,489) | (348,611,288) | (280,216) | (174,170,881) |
| รายการปรับกระทบยอดขาดทุนก่อนภาษีเป็น | | | | |
| เงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน | | | | |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย | 100,358,401 | 107,550,025 | 5,316,953 | 5,761,018 |
| ขาดทุนจากการซื้อขายของเงินลงทุนในบริษัทย่อย | - | - | 5,598,902 | - |
| ค่าต่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | 455,139 | 115,034 | 10,448,770 | - |
| กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย (หมายเหตุ 12) | (506,721) | - | - | - |
| ขาดทุน (กำไร) จากการขายและตัดจำหน่ายสินทรัพย์ | 1,963,852 | 39,657,455 | - | 38,350,395 |
| ขาดทุนจากการเลิกใช้สินทรัพย์ | 46,634,271 | - | - | - |
| โอนกลับขาดทุนจากการซื้อขายของสินทรัพย์ | (13,065,493) | - | (1,537,224) | - |
| ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและภาษีมูลค่าเพิ่ม | - | 348,693 | - | - |
| สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน | 9,041,660 | 9,304,179 | - | - |
| ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า | (106,808,514) | (147,525,145) | - | - |
| กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิธรรมของ | | | | |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | (19,955,136) | (134,483,676) | (21,463,000) | (13,187,000) |
| รายได้เงินปันผล | - | - | (201,697,500) | (52,500,000) |
| รายได้ทางการเงิน | (42,794,184) | (43,270,742) | (318,900,197) | (260,129,976) |
| ต้นทุนทางการเงิน | 366,037,857 | 476,487,292 | 492,639,899 | 428,015,581 |
| กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง | | | | |
| ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน | (27,717,357) | (40,428,173) | (29,873,613) | (27,860,863) |
| สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง | | | | |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | 327,538,054 | 21,013,390 | (29,671,376) | 648,068,335 |
| ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 92,029,846 | 1,025,055,943 | 11,452,134 | 91,942,437 |
| เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง | 12,329,007 | (148,150,803) | (11,504) | - |
| เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน | (380,906,340) | (34,680,440) | - | - |
| ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า | 24,424,169 | 31,193,907 | - | - |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 5,075,799 | 9,040,500 | 92,840 | 5,724,949 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | (4,000,453) | (292,012) | 77,193 | (721,296) |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---------------|---------------|----------------------|-----------------|
| | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง) | | | | |
| เข้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | (50,023,704) | 66,821,716 | (7,999,036) | (6,772,761) |
| เงินประกันผลงานการก่อสร้าง | (17,202,887) | (17,850,167) | (21,615) | (213,339) |
| เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า | 89,209,648 | (58,937,003) | (1,658,990) | (168,952) |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | 1,981,687 | (118,516,026) | (2,865,097) | (121,805,929) |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | 5,713,962 | 8,520,175 | - | - |
| เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน | 78,451,431 | 742,791,007 | (60,479,064) | 588,192,581 |
| จ่ายดอกเบี้ย | (781,236,248) | (593,723,788) | (438,898,125) | (383,875,705) |
| รับคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและภาษีมูลค่าเพิ่ม | 11,751,611 | 26,158,685 | 10,526,999 | - |
| จ่ายภาษีเงินได้ | (53,328,777) | (48,441,827) | (2,394,593) | (4,091,553) |
| เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน | (744,361,983) | 126,784,077 | (491,244,783) | 200,225,323 |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน | | | | |
| เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันลดลง | 5,898,407 | 21,080,992 | 687,347 | 3,076 |
| เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | (6,891,853) | (484,556,185) | - | - |
| เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 47,139 | - | - | - |
| เงินสดจ่ายซื้ออาคารและอุปกรณ์ | (16,281,508) | (25,750,940) | (143,724) | - |
| เงินสดรับจากการจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์ | 5,224,922 | 2,274,139 | 4,515,800 | 1,801,529 |
| เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน | (6,732,520) | (6,601,500) | - | - |
| เงินสดจ่ายซื้อบริษัทย่อย (หมายเหตุ 12) | (518,058,956) | - | (232,509,850) | (150,000,000) |
| เงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น | - | (250,183,076) | - | - |
| เงินสดรับ (ลดลง) จากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย (หมายเหตุ 12) | (595,932) | - | 980,000 | - |
| เงินสดจ่ายจากการลงทุนเพิ่มในการร่วมค้า | (89,160,750) | - | (89,160,750) | - |
| เงินสดรับคืนเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 85,488,060 | - | 864,500,000 | 312,000,000 |
| เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | - | - | (881,200,000) | (1,315,914,584) |
| เงินสดรับคืนเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 166,633,886 | 149,566,114 | 166,633,886 | 149,566,114 |
| เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | (28,050,000) | - | (28,050,000) | - |
| รับดอกเบี้ย | 75,561,601 | 55,402,163 | 200,460,695 | 103,400,479 |
| รับเงินปันผล | 89,197,560 | - | 89,197,560 | 52,500,000 |
| เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน | (237,719,944) | (538,768,293) | 95,910,964 | (846,643,386) |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|--------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
| | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน | | | | |
| เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น | 1,147,841 | - | - | - |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้น (ลดลง) | 22,000,000 | (32,000,000) | - | (182,000,000) |
| เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | - | - | 505,000,000 | 918,450,000 |
| เงินสดจ่ายเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | - | - | (283,500,000) | (144,350,000) |
| เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก | 90,000,000 | 44,000,000 | 90,000,000 | 44,000,000 |
| เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า | (10,194,990) | (12,007,616) | (490,401) | (703,386) |
| เงินสดรับจากหุ้นกู้ | 2,532,600,000 | 2,464,300,000 | 2,532,600,000 | 2,464,300,000 |
| เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ | (2,823,700,000) | (2,788,600,000) | (2,673,700,000) | (2,188,600,000) |
| เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 1,197,115,065 | 2,184,383,200 | - | - |
| เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | (672,104,613) | (979,626,238) | - | - |
| เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน | 336,863,303 | 880,449,346 | 169,909,599 | 911,096,614 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ | (645,218,624) | 468,465,130 | (225,424,220) | 264,678,551 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี | 1,007,512,875 | 539,047,745 | 316,542,753 | 51,864,202 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี | 362,294,251 | 1,007,512,875 | 91,118,533 | 316,542,753 |
| | - | - | - | - |
| ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม | | | | |
| รายการที่ไม่ใช่เงินสด | | | | |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น | | | | |
| จากสัญญาเช่าใหม่ | 2,563,720 | 13,617,167 | - | - |
| ดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันลดลงจากการ | | | | |
| หักกลับกับเงินกู้ยืมระยะสั้นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | - | - | - | 46,600,000 |
| โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปเป็นต้นทุน โครงการ | | | | |
| พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 1,160,460,422 | 489,560,000 | - | - |
| โอนต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปเป็น | | | | |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | 15,535,429 | 16,948,370 | 15,535,429 | - |
| โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลง | - | 125,707,320 | - | - |
| โอนเงินมัดจำจ่ายซื้อห้องชุดไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลง | - | 86,162,122 | - | - |
| โอนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้นไปเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย | 796,419,330 | - | - | - |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลงจาก | | | | |
| การหักกลับกับเงินปันผลรับ | - | - | 112,499,940 | - |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

| | งบการเงินรวม | | | | | | | |
|---|-----------------------------------|-----------------------------|--------------------|---------------------------|--|----------------------|---|--------------------------|
| | ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ | | | | | | | |
| | ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว | ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ | กำไรสะสม | | องค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ถือหุ้น | | ส่วนของผู้มี ส่วนได้เสียที่ ไม่มีอำนาจ ควบคุม ของบริษัทย่อย | รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น |
| | | | จัดสรรแล้ว | ยังไม่ได้จัดสรร | ส่วนเกินทุน | รวม | | |
| | | สำรองตามกฎหมาย | ยังไม่ได้จัดสรร | จากการตีราคา สินทรัพย์ | ส่วนของผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ | | | |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 | 860,411,939 | 875,266,939 | 105,000,000 | 3,201,250,113 | 267,548,676 | 5,309,477,667 | 409,164 | 5,309,886,831 |
| ขาดทุนสำหรับปี | - | - | - | (369,913,719) | - | (369,913,719) | (488,159) | (370,401,878) |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี | - | - | - | 8,287,719 | 12,150,098 | 20,437,817 | - | 20,437,817 |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี | - | - | - | (361,626,000) | 12,150,098 | (349,475,902) | (488,159) | (349,964,061) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 256 | 860,411,939 | 875,266,939 | 105,000,000 | 2,839,624,113 | 279,698,774 | 4,960,001,765 | (78,995) | 4,959,922,770 |
| | | | | | | - | | |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566 | 860,411,939 | 875,266,939 | 105,000,000 | 2,839,624,113 | 279,698,774 | 4,960,001,765 | (78,995) | 4,959,922,770 |
| ขาดทุนสำหรับปี | - | - | - | (329,316,180) | - | (329,316,180) | (807,116) | (330,123,296) |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี | - | - | - | - | 12,102,107 | 12,102,107 | - | 12,102,107 |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี | - | - | - | (329,316,180) | 12,102,107 | (317,214,073) | (807,116) | (318,021,189) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 256 | 860,411,939 | 875,266,939 | 105,000,000 | 2,510,307,933 | 291,800,881 | 4,642,787,692 | (886,111) | 4,641,901,581 |
| | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | - | - | - | - | - | - | - | - |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | รวมส่วนของผู้ถือหุ้น |
|-------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|-------------|-----------------|----------------------|
| | ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว | ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ | กำไรสะสม | | |
| | | | จัดสรรแล้ว | ยังไม่ได้จัดสรร | |
| | | สำรองตามกฎหมาย | | | |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 | 860,411,939 | 875,266,939 | 105,000,000 | 2,585,340,991 | 4,426,019,869 |
| ขาดทุนสำหรับปี | - | - | - | (178,348,764) | (178,348,764) |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี | - | - | - | (178,348,764) | (178,348,764) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | 860,411,939 | 875,266,939 | 105,000,000 | 2,406,992,227 | 4,247,671,105 |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566 | 860,411,939 | 875,266,939 | 105,000,000 | 2,406,992,227 | 4,247,671,105 |
| ขาดทุนสำหรับปี | - | - | - | (5,108,497) | (5,108,497) |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี | - | - | - | (5,108,497) | (5,108,497) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 | 860,411,939 | 875,266,939 | 105,000,000 | 2,401,883,730 | 4,242,562,608 |
| | - | - | - | - | - |
| | - | - | - | - | - |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

1. ข้อมูลทั่วไป

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

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

2.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมวันแต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

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

| ชื่อบริษัท | ลักษณะธุรกิจ | จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ | อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น | |
|--|---|-------------------------|------------------------------|----------------|
| | | | 2566 ร้อยละ | 2565 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 | 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 |

| ชื่อบริษัท | ลักษณะธุรกิจ | จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ | อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น | |
|---|--|-------------------------|------------------------------|--------|
| | | | 2566 | 2565 |
| | | | ร้อยละ | ร้อยละ |
| 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 |
| บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | ไทย | 100 | - |
| บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | ไทย | 100 | - |
| บริษัท เอ็มเอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | ไทย | 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 | 90 |
| บริษัท เซลท์สเคป จำกัด | ดำเนินธุรกิจสนับสนุนธุรกิจ ด้านสุขภาพ | ไทย | 90 | 90 |
| บริษัท อินเทลลิเจนซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | ไทย | 100 | - |

รายละเอียดของการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของกลุ่มบริษัทในระหว่างปีปัจจุบันแสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 12

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

2.3 บริษัทฯจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าตามวิธีราคาทุน

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการการเงินของกลุ่มบริษัท

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการการเงินของกลุ่มบริษัท

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

ก) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

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

ข) รายได้จากประกอบกิจการโรงแรม

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมประกอบด้วยรายได้ของค่าห้องพัก 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

ช) ต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

ซ) เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.3 สินค้าคงเหลือ

สินค้านคงเหลือแสดงมูลค่าตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

4.4 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เกิดขึ้นจริง รวมถึงประมาณการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.5 ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าถึงขอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

4.6 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า

ก) เงินลงทุนในการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย

ข) เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

4.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น กลุ่มบริษัทจะวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

4.8 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาที่ตีใหม่ อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของที่ดินในราคาทุน ณ วันที่ได้สินทรัพย์มา หลังจากนั้นกลุ่มบริษัทจัดให้มีการประเมินราคาที่ดินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและบันทึกสินทรัพย์ดังกล่าวในราคาที่ดินใหม่ ทั้งนี้กลุ่มบริษัทจัดให้มีการประเมินราคาสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นครั้งคราวเพื่อมิให้ราคาตามบัญชี ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานแตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ

กลุ่มบริษัทบันทึกส่วนต่างซึ่งเกิดจากการตีราคาสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

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

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุน โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์ โดยประมาณดังนี้

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

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อกลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์นั้น ออกจากบัญชี

4.9 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลาในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

4.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัด โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนซึ่งเป็นคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์ โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 3, 5 และ 10 ปี

ไม่มีการคิดค่าตัดจำหน่ายสำหรับคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ระหว่างติดตั้ง

4.11 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญาเว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุน โดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าหรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ดังนี้

| | | |
|----------|--------------|---|
| ที่ดิน | 20 ปี, 30 ปี | บวกอายุของสัญญาที่มีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า |
| อุปกรณ์ | 3 ปี, 4 ปี | |
| ยานพาหนะ | 5 ปี | |

หากความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงได้โอนให้กับกลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าหรือราคาทุนของสินทรัพย์ดังกล่าวได้รวมถึงการใช้สิทธิเลือกซื้อ ค่าเสื่อมราคาจะคำนวณจากอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์

สินทรัพย์สิทธิการใช้แสดงรวมเป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในงบแสดงฐานะการเงิน

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลื รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระนั้นได้เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

4.12 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม 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 เงินลงทุนหรือสินทรัพย์ไม่มีตัวตนของกลุ่มบริษัทหากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ กลุ่มบริษัทประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้อาจจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่ายโดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อและผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มี ความเกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน ยกเว้นในกรณีที่ดินซึ่งใช้วิธีการตีราคาใหม่และได้บันทึกส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่ไว้ในส่วนของผู้ถือหุ้น ขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินไปกว่าส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่เคยบันทึกไว้

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกลุ่มบริษัทไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อน ๆ กลุ่มบริษัทจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที เว้นแต่สินทรัพย์นั้นแสดงด้วยราคาที่ดีใหม่ การกลับรายการส่วนที่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นถือเป็นการตีราคาสินทรัพย์เพิ่ม

4.15 ผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัสและเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานและผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานและผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน และตามโครงการผลตอบแทนพนักงานอื่นๆ ซึ่งกลุ่มบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทจัดให้มีโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน ได้แก่ โครงการเงินรางวัลการปฏิบัติงานครบกำหนดระยะเวลา

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานและโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงานจะรับรู้ทันทีในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทั้งจำนวนในกำไรหรือขาดทุนทันทีที่มีการแก้ไขโครงการหรือลดขนาดโครงการ หรือเมื่อกิจการรับรู้ต้นทุนการปรับโครงสร้างที่เกี่ยวข้อง แล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดขึ้นก่อน

4.16 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.17 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ก่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ก่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

4.18 เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

สิทธิประโยชน์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสิทธิประโยชน์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสิทธิประโยชน์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสิทธิประโยชน์ทางการเงิน ก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้น ในวันทีระบุไว้เท่านั้น

สิทธิประโยชน์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสิทธิประโยชน์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

ยกเว้นหนี้สินตราสารอนุพันธ์ กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงส่วนลดหรือส่วนเกินมูลค่า รวมถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สิทธิประโยชน์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสิทธิประโยชน์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสิทธิประโยชน์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสิทธิประโยชน์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสิทธิประโยชน์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิม และรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่าของสิทธิประโยชน์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของตราสารหนี้ทั้งหมดที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณจากผลต่างของกระแสเงินสดที่จะครบกำหนดชำระตามสัญญากับกระแสเงินสดทั้งหมดที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับชำระ และคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงโดยประมาณของสิทธิประโยชน์ทางการเงิน ณ วันที่ได้มา

ในกรณีที่ความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยพิจารณาจากการผิดสัญญาที่อาจจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า ในขณะที่หากความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่เหลืออยู่ของเครื่องมือทางการเงิน

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

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้า ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้า โดยอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ 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 การใช้ดุลยพินิจและประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงินผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและรับรู้การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบางรายการโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ เนื่องจากไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้ ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้อธิบายไว้ในหมายเหตุ 14

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทแสดงมูลค่าของที่ดินด้วยราคาที่ตีใหม่ ซึ่งราคาที่ตีใหม่นี้ได้ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ 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 |
| บริษัท จีเอส อีแอนด์ซี ดีเวลลอปเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด | ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด |

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเจตนาใจทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | นโยบายการกำหนดราคา |
|--|--------------|------|----------------------|------|---|
| | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 | |
| รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย | | | | | |
| (ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว) | | | | | |
| ดอกเบี้ยรับ | - | - | 279 | 218 | อัตราร้อยละ 6.80 - 7.50 ต่อปี |
| เงินปันผลรับ | - | - | 112 | 53 | ตามที่ประกาศจ่าย |
| ค่าเช่าที่ดินรับ | - | - | 5 | 5 | ต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม |
| ดอกเบี้ยจ่าย | - | - | 63 | 20 | อัตราร้อยละ 2.00 - 7.00 ต่อปี |
| รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | | | | | |
| ดอกเบี้ยรับ | 36 | 41 | 36 | 41 | อัตราที่อ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำของธนาคาร (MLR) ต่อปี |
| เงินปันผลรับ | - | - | 89 | - | ตามที่ประกาศจ่าย |
| ซื้อห้องชุด | - | 86 | - | - | ราคาใกล้เคียงกับราคาซื้อของลูกค้านรายอื่นในโครงการเดียวกัน |
| ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน | 6 | 6 | - | - | ราคาตลาด |
| ค่าบริการจ่าย | 2 | 4 | - | - | ราคาตลาด |

ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|--------------|---------|----------------------|---------|
| | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 8) | | | | |
| บริษัทย่อย | - | - | 703,281 | 528,441 |
| การร่วมค้า | 85,381 | 109,959 | 80,816 | 108,915 |
| รวมลูกหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 85,381 | 109,959 | 784,097 | 637,356 |
| เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 19) | | | | |
| บริษัทย่อย | - | - | 407,508 | 334,361 |
| การร่วมค้า | 1,392 | 1,392 | 1,392 | 1,392 |
| กรรมการ | 72 | 32 | - | - |
| รวมเจ้าหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 1,464 | 1,424 | 408,900 | 335,753 |

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่ | งบการเงินรวม | | | |
|--------------------------|---------------------|-----------|---------------------|-----------------|
| | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ | | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ | |
| | 31 ธันวาคม 2565 | เพิ่มขึ้น | ลดลง | 31 ธันวาคม 2566 |
| บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด | - | 85,488 | (85,488) | - |
| รวม | - | 85,488 | (85,488) | - |

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.90 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม ในเดือนตุลาคม 2566 บริษัทฯ ได้รับคืนเงินกู้ทั้งหมดจำนวนแล้ว

(หน่วย: พันบาท)

| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่ | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 |
|---|----------------------|-----------|---|-----------|---------------------|-------------------------------------|
| | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ | | ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ | |
| | 31 ธันวาคม 2565 | เพิ่มขึ้น | ลดลง | รวม | | |
| บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด | 1,717,000 | 175,000 | (439,000) | 1,453,000 | - | 1,453,000 |
| บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด | 659,000 | 29,000 | - | 688,000 | (4,004) | 683,996 |
| บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด | 178,500 | 26,000 | (204,500) | - | - | - |
| บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด | 284,000 | 167,500 | - | 451,500 | (725) | 450,775 |
| บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | 542,000 | 190,700 | (150,000) | 582,700 | (1,809) | 580,891 |
| บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | 22,700 | 173,000 | - | 195,700 | (882) | 194,818 |
| บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | 31,000 | 1,000 | (32,000) | - | - | - |
| บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด | 5,000 | 34,000 | (39,000) | - | - | - |
| บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด | - | 82,000 | - | 82,000 | (132) | 81,868 |
| บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด | - | 3,000 | - | 3,000 | - | 3,000 |
| รวม | 3,439,200 | 881,200 | (864,500) | 3,455,900 | (7,552) | 3,448,348 |

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.90 - 7.50 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

(หน่วย: พันบาท)

| เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่ | งบการเงินรวม | | | |
|--|---------------------|-----------|---------------------|-----------------|
| | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ | | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ | |
| | 31 ธันวาคม 2565 | เพิ่มขึ้น | ลดลง | 31 ธันวาคม 2566 |
| บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด | 270,300 | - | - | 270,300 |
| บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด | 166,634 | - | (166,634) | - |
| บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด | 243,200 | 28,050 | - | 271,250 |
| รวม | 680,134 | 28,050 | (166,634) | 541,550 |
| หัก: สำรองผลขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า | (12,875) | | | (20,112) |
| รวม | 667,259 | | | 521,438 |
| หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | (268,634) | | | (266,600) |
| ส่วนที่ถึงกำหนดเกินกว่าหนึ่งปี | 398,625 | | | 254,838 |

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยในอัตราที่อ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำของธนาคาร (MLR) ต่อปีและมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2566 ถึงเดือนพฤศจิกายน 2570 (2565: ชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2566 ถึงเดือนพฤศจิกายน 2568)

(หน่วย: พันบาท)

| เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่ | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | ค่าต่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ |
|--|----------------------|-----------|-----------|---------|-----------------|---|---------------------|
| | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ | | รวม | | 31 ธันวาคม 2566 | | |
| | 31 ธันวาคม 2565 | เพิ่มขึ้น | ลดลง | รวม | | | |
| บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด | 270,300 | - | - | 270,300 | - | 270,300 | |
| บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด | 166,634 | - | (166,634) | - | - | - | |
| บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด | 243,200 | 28,050 | - | 271,250 | (436) | 270,814 | |
| บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | 300,000 | - | - | 300,000 | (932) | 299,068 | |
| รวม | 980,134 | 28,050 | (166,634) | 841,550 | (1,368) | 840,182 | |
| หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | (268,634) | | | | | (266,467) | |
| ส่วนที่ถึงกำหนดเกินกว่าหนึ่งปี | 711,500 | | | | | 573,715 | |

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.80 ต่อปีและอัตราที่อ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำของธนาคาร (MLR) ต่อปีและมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2566 ถึงเดือนพฤศจิกายน 2570 (2565: ชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2566 ถึงเดือนกันยายน 2569)

(หน่วย: พันบาท)

| เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|--|----------------------|-----------|---------------------|-----------------|
| | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ | | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ | |
| | 31 ธันวาคม 2565 | เพิ่มขึ้น | ลดลง | 31 ธันวาคม 2566 |
| บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด | 105,500 | - | (500) | 105,000 |
| บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนซ์ จำกัด | 305,000 | 446,000 | (155,500) | 595,500 |
| บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | 240,000 | - | - | 240,000 |
| บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | 220,000 | - | (220,000) | - |
| บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | - | 59,000 | (20,000) | 39,000 |
| รวม | 870,500 | 505,000 | (396,000) | 979,500 |

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 2.00 - 7.00 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|-------------------------|--------------|------|----------------------|------|
| | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| ผลประโยชน์ระยะสั้น | 121 | 111 | 2 | 3 |
| ผลประโยชน์หลังออกจากงาน | 4 | 3 | - | - |
| รวม | 125 | 114 | 2 | 3 |

การรับประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ มิมีการะจากการรับประกันวงเงินสินเชื่อของกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ได้รับจากธนาคารตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 34.2 โดยไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมการรับประกัน

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---------------|--------------|-----------|----------------------|---------|
| | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| เงินสด | 1,375 | 2,173 | 23 | 58 |
| เงินฝากธนาคาร | 360,919 | 1,005,340 | 91,096 | 316,485 |
| รวม | 362,294 | 1,007,513 | 91,119 | 316,543 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.15 ถึง 0.60 ต่อปี (2565: ร้อยละ 0.10 ถึง 0.40 ต่อปี)

8. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|--------------|---------|----------------------|---------|
| | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| <u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</u> | | | | |
| อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ | | | | |
| ค้างชำระ | | | | |
| ยังไม่ถึงกำหนดชำระ | 8,666 | 8,069 | - | - |
| ไม่เกิน 3 เดือน | 10,462 | 8,049 | - | - |
| 3 - 6 เดือน | 627 | 544 | - | - |
| 6 - 12 เดือน | 319 | - | - | - |
| มากกว่า 12 เดือน | 1,860 | 2,658 | - | - |
| รวม | 21,934 | 19,320 | - | - |
| หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | (455) | (910) | - | - |
| รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ | 21,479 | 18,410 | - | - |
| <u>ลูกหนี้อื่น</u> | | | | |
| ลูกหนี้อื่นและเงินทรองจ่ายแก่กิจการ | | | | |
| ที่เกี่ยวข้องกัน | 23,778 | 20,332 | 60,828 | 31,789 |
| ลูกหนี้อื่นและเงินทรองจ่ายแก่กิจการที่ | | | | |
| ไม่เกี่ยวข้องกัน | 16,601 | 16,755 | 973 | 1,132 |
| ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 61,603 | 89,627 | 724,798 | 605,567 |
| รวม | 101,982 | 126,714 | 786,599 | 638,488 |
| หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | - | - | (1,529) | - |
| รวมลูกหนี้อื่น - สุทธิ | 101,982 | 126,714 | 785,070 | 638,488 |
| รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ | 123,461 | 145,124 | 785,070 | 638,488 |

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น
มีรายละเอียดดังนี้

| | (หน่วย: พันบาท) | | | |
|--|-----------------|------|----------------------|------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| ยอดคงเหลือต้นปี | 910 | 794 | - | - |
| สำรองผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | (455) | 116 | 1,529 | - |
| ยอดคงเหลือปลายปี | 455 | 910 | 1,529 | - |

9. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

| | (หน่วย: พันบาท) | | | |
|------------------------------------|-----------------|-----------|----------------------|--------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา | 7,893,512 | 4,783,789 | - | - |
| ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว | 2,225,575 | 1,893,250 | 9,487 | 36,475 |
| รวม | 10,119,087 | 6,677,039 | 9,487 | 36,475 |

ในระหว่างปี บริษัทย่อยได้รวมต้นทุนการกู้ยืมจำนวน 373 ล้านบาท (2565: 145 ล้านบาท) เข้าเป็นต้นทุนของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนาโดยมีอัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนตามอัตราดอกเบี้ยของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 21

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทได้นำต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปจดจำองกำปรักันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก และนำไปเป็นหลักประกันไว้ที่ศาลซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีดังนี้

| | (หน่วย: พันบาท) | |
|--|-----------------|-------|
| | งบการเงินรวม | |
| | 2566 | 2565 |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ติด ภาระค้ำประกัน | 9,551 | 6,199 |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่นำ ไปเป็นหลักประกันไว้ที่ศาล | 3 | - |

10. ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|----------------------|--------------|----------|----------------------|---------|
| | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| มูลค่าตามบัญชีต้นปี | 35,977 | 67,171 | - | - |
| เพิ่มขึ้น | 39,158 | 55,744 | 1,064 | 2,738 |
| ค่าตัดจำหน่าย | (63,582) | (86,938) | (1,064) | (2,738) |
| มูลค่าตามบัญชีปลายปี | 11,553 | 35,977 | - | - |

11. เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน

ยอดคงเหลือนี้ คือ เงินฝากธนาคารซึ่งกลุ่มบริษัทได้นำไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร และการออกหนังสือค้ำประกัน ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามธุรกิจของกลุ่มบริษัท

12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| บริษัท | ทุนเรียกชำระแล้ว | | สัดส่วนเงินลงทุน | | ราคาทุน | | ค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุน | | มูลค่าสุทธิ | |
|--|------------------|-----------|------------------|--------|-----------|-----------|-----------------------------|-----------|-------------|-----------|
| | 2566 | 2565 | ร้อยละ | ร้อยละ | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด | 630,510 | 400,000 | 100 | 100 | 630,509 | 399,999 | (245,399) | (239,800) | 385,110 | 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 | 750,000 | 750,000 | 100 | 100 | 750,000 | 750,000 | (363,623) | (363,623) | 386,377 | 386,377 |
| 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 พาร์تنอร์ส จำกัด | 2,750 | 2,750 | 100 | 100 | 2,750 | 2,750 | - | - | 2,750 | 2,750 |
| บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด | 1,520,000 | 1,520,000 | 100 | 100 | 1,520,000 | 1,520,000 | - | - | 1,520,000 | 1,520,000 |
| บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด | 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 |
| บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด | 1,000 | - | 100 | - | 1,000 | - | - | - | 1,000 | - |
| บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด | 1,000 | - | 100 | - | 1,000 | - | - | - | 1,000 | - |
| บริษัท เอ็มเอ็ม เรสซิเดนซ์ วัน จำกัด | 1,000 | - | 100 | - | 1,000 | - | - | - | 1,000 | - |
| รวม | | | | | 5,916,257 | 5,684,747 | (609,022) | (603,423) | 5,307,235 | 5,081,324 |

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในบริษัทย่อยในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีดังนี้

การลงทุนทางตรง

บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด

บริษัทฯ ได้ลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งใหม่กับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2566 เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยมีทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท บริษัทฯ เข้าลงทุนและจ่ายชำระค่าหุ้นสามัญจำนวน 1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของหุ้นทั้งหมด

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด

เมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด (“บริษัทย่อย”) มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 400 ล้านบาท เป็น 750 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 3,500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท ทั้งนี้ บริษัทย่อยเรียกชำระค่าหุ้นครั้งแรก จำนวน 217.5 ล้านบาท บริษัทฯ เข้าลงทุนและจ่ายชำระค่าหุ้นสามัญดังกล่าวและบริษัทย่อยได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 4 ตุลาคม 2566

ต่อมาในเดือนธันวาคม 2566 บริษัทย่อยได้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมจำนวนเงิน 13.0 ล้านบาท รวมเป็น 230.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 65.9 ของทุนจดทะเบียนที่เพิ่ม บริษัทฯ ชำระค่าหุ้นดังกล่าวและบริษัทย่อยได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนที่ชำระเพิ่มกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2566

บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด

บริษัทฯ ได้ลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งใหม่กับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2566 เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยมีทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท บริษัทฯ เข้าลงทุนและจ่ายชำระค่าหุ้นสามัญจำนวน 1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของหุ้นทั้งหมด

บริษัท เอ็มเอ็ม เรสซิเดนเชส วัน จำกัด

บริษัทฯ ได้ลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เอ็มเอ็ม เรสซิเดนเชส วัน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งใหม่กับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2566 เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยมีทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท บริษัทฯ เข้าลงทุนในหุ้นดังกล่าวทั้งจำนวน

การลงทุนทางอ้อมผ่านบริษัทย่อย

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเมนท์ เอสเตท จำกัด (บริษัทย่อย)

ในเดือนพฤศจิกายน 2562 บริษัทย่อยเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายหุ้นของบริษัท อินเทลลิเจนซ์ ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด จำนวน 400,000 หุ้น รวมถึงหุ้นที่เกิดจากการเพิ่มทุนในอนาคต คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ในบริษัทดังกล่าว มูลค่าตามสัญญา 1,653 ล้านบาท โดยบริษัทแห่งนี้จะต้องไม่มีเจ้าหนี้สินและความรับผิดชอบใด ๆ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากบริษัทย่อย ทั้งนี้ หนี้สินที่คงค้างที่ได้รับ ความยินยอมจะหักจากราคาซื้อขาย 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 และเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการชำระเงิน และตกลงชำระเงินเพิ่มจากการเลื่อนการโอนหุ้นในอัตรา MLR ของธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง โดยคิดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ไปจนถึงกำหนดวันโอนหุ้น

ในเดือนมิถุนายน 2565 บริษัทย่อยได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเพื่อขยายระยะเวลาการชำระเงินและเปลี่ยนแปลงกำหนดการจดทะเบียนโอนหุ้นเป็นภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2566

เมื่อวันที่ 26 มิถุนายน 2566 บริษัทย่อยได้ชำระค่าหุ้นส่วนที่เหลือและรับโอนหุ้นของบริษัทดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาจากบริษัทดังกล่าว ณ วันที่ซื้อมีรายละเอียดดังนี้

| | (หน่วย: พันบาท) |
|--|-------------------------|
| | <u>26 มิถุนายน 2566</u> |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 3,613 |
| ลูกหนี้อื่น | 332,113 |
| ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 1,827,791 |
| สินทรัพย์อื่น | 7,158 |
| เจ้าหนี้อื่น | (24,599) |
| หนี้สินอื่น | (4,235) |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | (825,000) |
| สินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อย | 1,316,841 |
| เงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น | (796,419) |
| เงินสดจ่ายเพื่อซื้อบริษัทย่อย | (521,673) |
| ผลต่างระหว่างเงินสดจ่ายเพื่อซื้อบริษัทย่อยกับมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ของบริษัทย่อย | <u>(1,251)</u> |

(หน่วย: พันบาท)

26 มิถุนายน 2566

งบการเงินรวม

| | |
|--|---------|
| เงินสดจ่ายเพื่อซื้อบริษัทย่อย | 521,673 |
| หัก: เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย | (3,613) |
| เงินสดจ่ายซื้อบริษัทย่อยสุทธิ | 518,060 |

ในการเข้าซื้อหุ้นของบริษัทดังกล่าว บริษัทย่อยได้วิเคราะห์รายการซื้อกิจการตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 เรื่อง การรวมธุรกิจ และเห็นว่าการซื้อเงินลงทุนดังกล่าวมีเนื้อหาเป็นการซื้อสินทรัพย์ (Asset acquisition)

เนื่องจากบริษัทย่อยของบริษัทฯเป็นผู้ถือหุ้นที่มีเสียงส่วนใหญ่และสามารถสั่งการกิจกรรมที่สำคัญของบริษัทดังกล่าวได้ จึงถือว่าบริษัทดังกล่าวเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯและต้องนำมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทย่อยมีอำนาจควบคุมในบริษัทดังกล่าว

การเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนจากบริษัทย่อยเป็นการร่วมค้า

บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด

ในเดือนกันยายน 2566 บริษัทฯได้เข้าทำสัญญาร่วมทุนกับบริษัทในประเทศที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง และได้จำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด (“บริษัทย่อย”) จำนวน 9,800 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท คิดเป็นร้อยละ 49 ของหุ้นสามัญทั้งหมด บริษัทฯรับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวจำนวน 0.51 ล้านบาท ภายใต้บัญชีรายได้อื่นในงบกำไรขาดทุนรวม

ผลจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าว ทำให้บริษัทฯเหลือเพียงอำนาจควบคุมร่วมในบริษัทย่อย บริษัทฯจึงได้จัดประเภทเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า

ณ วันที่บริษัทฯสูญเสียการควบคุม บริษัทฯจะต้องรับรู้เงินลงทุนที่มีอยู่ด้วยมูลค่ายุติธรรมและถือเป็นราคาทุนเริ่มแรกของเงินลงทุนในการร่วมค้า ซึ่งผู้บริหารของบริษัทฯได้ทำการประเมินแล้ว เห็นว่ามูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวมีมูลค่าเท่ากับมูลค่าสุทธิตามบัญชี ดังนั้น บริษัทฯจึงใช้มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่สูญเสียการควบคุม เป็นราคาทุนเริ่มแรกของเงินลงทุนในการร่วมค้าข้างต้น

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯ ได้สูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อยโดยมูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันที่สูญเสียการควบคุมปรากฏดังนี้

| | (หน่วย: พันบาท) |
|--|-----------------|
| | 22 กันยายน 2566 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 1,576 |
| ต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 12,540 |
| เงินมัดจำซื้อที่ดิน | 79,519 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | (7,178) |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | (85,488) |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | (3) |
| สินทรัพย์สุทธิ | 966 |
| จำนวนเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย | 980 |
| หัก: เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย | (1,576) |
| กระแสเงินสดลดลงจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย | (596) |

เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด (“การร่วมค้า”) มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 2 ล้านบาท เป็น 317 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 3,150,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท ทั้งนี้ การร่วมค้าเรียกชำระค่าหุ้นครั้งแรก จำนวน 110.3 ล้านบาท บริษัทฯ เข้าลงทุนและจ่ายชำระค่าหุ้นสามัญจำนวน 1,606,029 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 51 ของหุ้นที่ออกใหม่ทั้งหมด การร่วมค้าได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2566

ต่อมาในเดือนพฤศจิกายน 2566 การร่วมค้าได้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมจำนวนเงิน 64.6 ล้านบาท รวมเป็น 174.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 55.5 ของทุนจดทะเบียนที่เพิ่ม บริษัทฯ ชำระค่าหุ้นดังกล่าว และการร่วมค้าได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนที่ชำระเพิ่มกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2566

เงินปันผลรับ

บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเด้นท์ จำกัด

เมื่อวันที่ 3 ตุลาคม 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อยได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลหุ้นละ 7 บาท โดยบริษัทฯ ได้รับเงินปันผลจากบริษัทย่อยเป็นจำนวนเงิน 52.5 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อยได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากกำไรสะสมของบริษัทในอัตราหุ้นละ 15 บาท รวมเป็นเงิน 112.50 ล้านบาท โดยหักกลบกับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทใหญ่

13. เงินลงทุนในการร่วมค้า

13.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทฯ และบริษัทอื่นควบคุมร่วมกันมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| ชื่อบริษัท | ลักษณะธุรกิจ | จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ | งบการเงินรวม | | | | | |
|--------------------------------------|--|-------------------------|------------------|----------------|---------|---------|--------------------------------------|---------|
| | | | สัดส่วนเงินลงทุน | | ราคาทุน | | มูลค่าตามบัญชี ตามวิธีส่วนได้เสีย | |
| | | | 2566 ร้อยละ | 2565 ร้อยละ | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย | ไทย | 51 | 51 | 12,750 | 12,750 | 29,852 | 15,896 |
| บริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด | รับเหมาก่อสร้าง | ไทย | 51 | 51 | 81,599 | 81,599 | 43,137 | 43,542 |
| บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย | ไทย | 51 | 51 | 510 | 510 | 173,244 | 160,409 |
| บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย | ไทย | 51 | 51 | 5,100 | 5,100 | - | - |
| บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย | ไทย | 51 | - | 90,181 | - | 88,235 | - |
| บริษัท เทคสเคป จำกัด | พัฒนาและออกแบบ แอปพลิเคชัน แพลตฟอร์ม | ไทย | 51 | 51 | 5,745 | 5,745 | 5,554 | 5,674 |
| รวม | | | | | 195,885 | 105,704 | 340,022 | 225,521 |

(หน่วย: พันบาท)

| ชื่อบริษัท | ลักษณะธุรกิจ | จัดตั้งขึ้น ในประเทศ | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | | | |
|--------------------------------------|----------------------------------|-------------------------|----------------------|----------------|---------|--------|---------------------------------|----------|--|--------|
| | | | สัดส่วน เงินลงทุน | | ราคาทุน | | ค่าเผื่อการด้อยค่า เงินลงทุน | | มูลค่าตามบัญชีตามวิธี ราคาทุน - สุทธิ | |
| | | | 2566 ร้อยละ | 2565 ร้อยละ | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| 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 |
| บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย | ไทย | 51 | - | 90,181 | - | - | - | 90,181 | - |
| รวม | | | | | 190,140 | 99,959 | (31,869) | (31,869) | 158,271 | 68,090 |

13.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและเงินปันผลรับ

ในระหว่างปี บริษัทฯรับรู้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวม และรับรู้เงินปันผลรับจากกิจการดังกล่าวในงบการเงินเฉพาะกิจการดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| ชื่อบริษัท | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--------------------------------------|--------------------------|----------|----------------------|------|
| | ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) | | เงินปันผลรับ | |
| | จากเงินลงทุนในการร่วมค้า | | | |
| | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด | 13,956 | (38,319) | - | - |
| บริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด | (405) | (559) | - | - |
| บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด | 102,033 | 196,285 | 89,198 | - |
| บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด | (7,236) | (9,942) | - | - |
| บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด | (1,419) | - | - | - |
| บริษัท เทคสเคป จำกัด | (120) | 60 | - | - |
| รวม | 106,809 | 147,525 | 89,198 | - |

13.3 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญ

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

| | บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด | | บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด | |
|--|----------------------------------|--------------|-----------------------------|--------------|
| | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 13 | 8 | 56 | 62 |
| ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 741 | 1,072 | 411 | 943 |
| เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง | 17 | 23 | 4 | 11 |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 12 | 21 | - | 101 |
| ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า | - | 1 | - | 3 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | 73 | 60 | 2 | 24 |
| รวมสินทรัพย์ | 856 | 1,185 | 473 | 1,144 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 367 | 589 | - | 167 |
| เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า | 1 | 4 | 19 | 344 |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | 164 | 298 | 36 | 105 |
| เงินกู้ยืมระยะยาว | 194 | 183 | 40 | 161 |
| รวมหนี้สิน | 726 | 1,074 | 95 | 777 |
| สินทรัพย์ - สุทธิ | 130 | 111 | 378 | 367 |
| สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ) | 51 | 51 | 51 | 51 |
| สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในสินทรัพย์ - สุทธิ | 66 | 57 | 193 | 187 |
| การตัดรายการระหว่างกัน | (36) | (41) | (20) | (27) |
| มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการในการร่วมค้า | 30 | 16 | 173 | 160 |

สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

| | บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด | | บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด | |
|--|----------------------------------|-------------|-----------------------------|------------|
| | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| รายได้ | 439 | 256 | 862 | 1,792 |
| รายได้อื่น | 19 | 24 | 9 | 29 |
| ต้นทุนขาย | (333) | (211) | (542) | (1,218) |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | (68) | (88) | (68) | (143) |
| ต้นทุนทางการเงิน | (36) | (41) | (10) | (28) |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ | - | (22) | (62) | (84) |
| กำไร (ขาดทุน) | 21 | (82) | 189 | 348 |
| สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ) | 51 | 51 | 51 | 51 |
| สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในกำไรขาดทุน | 10 | (42) | 96 | 177 |
| การตัดรายการระหว่างกัน | 4 | 4 | 6 | 19 |
| ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนในการร่วมค้า | 14 | (38) | 102 | 196 |

14. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | | | |
|---|----------------|----------------|-----------------|----------|-------------|
| | ที่ดินรอการขาย | | | | |
| | และที่ดิน | | | | |
| | สำหรับ | | | | |
| โครงการให้เช่า | ที่ดินและอาคาร | สินทรัพย์ | | | |
| ระหว่างก่อสร้าง | โครงการให้เช่า | ห้องชุดให้เช่า | ระหว่างก่อสร้าง | รวม | |
| มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 | 454,800 | 3,299,537 | 5,520 | 25,583 | 3,785,440 |
| ซื้อเพิ่ม | 481,126 | 89,592 | - | - | 570,718 |
| โอนออกไปต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | - | (489,560) | - | - | (489,560) |
| โอนจากที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ | - | 125,707 | - | - | 125,707 |
| ปรับปรุง | - | (45) | - | - | (45) |
| กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิธรรม | - | 134,484 | - | - | 134,484 |
| มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | 935,926 | 3,159,715 | 5,520 | 25,583 | 4,126,744 |
| ซื้อเพิ่ม | 6 | 6,686 | - | 200 | 6,892 |
| ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนสินทรัพย์ | - | - | - | 38,586 | 38,586 |
| โอนออกไปต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | (877,749) | (218,344) | - | (64,369) | (1,160,462) |
| ปรับปรุง | - | (20) | - | - | (20) |
| จำหน่าย | - | (91) | - | - | (91) |
| ผลขาดทุนจากการเลิกใช้สินทรัพย์ | - | (46,634) | - | - | (46,634) |
| กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิธรรม | 652 | 19,303 | - | - | 19,955 |
| มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 | 58,835 | 2,920,615 | 5,520 | - | 2,984,970 |

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|--|----------------------|----------------|---------|
| | ที่ดินรอการขาย | | |
| | และที่ดินให้เช่า | ห้องชุดให้เช่า | รวม |
| มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 | 813,794 | 5,520 | 819,314 |
| กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม | 13,187 | - | 13,187 |
| มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | 826,981 | 5,520 | 832,501 |
| กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม | 21,463 | - | 21,463 |
| มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 | 848,444 | 5,520 | 853,964 |

มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์ราคาตลาดสำหรับที่ดินรอการขายที่ดินสำหรับโครงการให้เช่าระหว่างก่อสร้างและห้องชุดให้เช่า และใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สำหรับที่ดินและอาคารโครงการให้เช่า

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของโครงการที่ดินและอาคารสำนักงานให้เช่าสรุปได้ดังนี้

| | งบการเงินรวม | | ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมเมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น |
|--|--------------|-----------|---|
| | 2566 | 2565 | |
| อัตรการใช้พื้นที่ (ร้อยละ) | 44 - 99 | 24 - 94 | มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น |
| อัตราคิดลด (ร้อยละ) | 10 | 10 | มูลค่ายุติธรรมลดลง |
| อัตราค่าเช่าต่อพื้นที่ (บาท/ตารางเมตร) | 400 - 770 | 400 - 770 | มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น |

จำนวนที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนซึ่งเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน มีดังนี้

| | (หน่วย: พันบาท) | | | |
|--|-----------------|---------|----------------------|-------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| รายได้ค่าเช่า | | | | |
| รายได้ค่าเช่าคงที่ | 135,460 | 106,663 | 5,472 | 5,172 |
| รายได้ค่าเช่าผันแปรที่ไม่อิงดัชนีหรืออัตรา | 39,062 | 26,078 | - | - |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรง (รวมค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา) ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่า | 5,842 | 4,991 | - | - |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรง (รวมค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา) ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่า | 915 | 806 | - | - |

กลุ่มบริษัทได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวนเงิน 2,587 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 848 ล้านบาท) (2565: 3,606 ล้านบาท เฉพาะกิจการ: 714 ล้านบาท) ไปจดจำนองไว้กับธนาคารพาณิชย์หลายแห่งเพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารและเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก ค้ำประกันการออกหุ้นกู้ และนำไปเป็นหลักประกันไว้ที่ศาล

15. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|------------------------------------|------------------|------------------|----------------------|---------------|
| | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชี: | | | | |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | 1,979,072 | 2,012,124 | 51,949 | 43,697 |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ (หมายเหตุ 23) | 43,695 | 51,113 | 458 | 1,228 |
| รวม | <u>2,022,767</u> | <u>2,063,237</u> | <u>52,407</u> | <u>44,925</u> |

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| ราคาทุน/ราคาที่ตีใหม่ | งบการเงินรวม | | | | | | |
|---|--------------|-----------------------------------|-----------------------|---------------------------------|----------|--------------------------|-----------|
| | ที่ดิน | สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาทุน | | | | สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง | รวม |
| | | สินทรัพย์สิทธิการใช้ (ที่ดิน) | อาคารและสิ่งปลูกสร้าง | เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน | ยานพาหนะ | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 | 892,559 | 10,847 | 1,708,247 | 294,675 | 63,900 | 2,110 | 2,972,338 |
| ซื้อเพิ่ม | - | - | 1,224 | 14,160 | 2,179 | 2,805 | 20,368 |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้เพิ่มขึ้น | - | 19,000 | - | - | - | - | 19,000 |
| จำหน่าย | - | - | - | (515) | (8,041) | - | (8,556) |
| ตัดจำหน่าย | - | - | - | (1,850) | - | - | (1,850) |
| โอนเข้า (ออก) | - | - | 3,496 | 1,437 | - | (4,933) | - |
| โอนออกไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | (100,550) | - | (30,594) | (11,641) | - | (188) | (142,973) |
| โอนจากต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | - | - | 16,494 | 231 | - | 223 | 16,948 |
| ปรับปรุง | - | - | (449) | (421) | - | - | (870) |
| ดีราคา | 15,188 | - | - | - | - | - | 15,188 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | 807,197 | 29,847 | 1,698,418 | 296,076 | 58,038 | 17 | 2,889,593 |

| สินทรัพย์ ซึ่งแสดง มูลค่าตาม ราคาที่ดีใหม่ | งบการเงินรวม | | | | | | |
|--|-----------------------------------|---------------------------|---|----------|----------------------------------|----------|-----------|
| | สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาทุน | | | | | | |
| | สินทรัพย์ สิทธิการใช้ | อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง | เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์ สำนักงาน | ยานพาหนะ | สินทรัพย์ ระหว่าง ก่อสร้าง | รวม | |
| | ที่ดิน (ที่ดิน) | | | | | | |
| ซื้อเพิ่ม | - | 775 | 17,691 | 261 | 118 | 18,845 | |
| จำหน่าย | - | (4,878) | (4,294) | (1,099) | - | (10,271) | |
| ตัดจำหน่าย | - | (1,065) | (6,430) | - | - | (7,495) | |
| โอนเข้า (ออก) | - | - | 17 | - | (17) | - | |
| รับโอนมาจากต้นทุนโครงการ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | - | 15,535 | - | - | - | 15,535 | |
| ดีราคา | 15,128 | - | - | - | - | 15,128 | |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 | 822,325 | 29,847 | 1,708,785 | 303,060 | 57,200 | 118 | 2,921,335 |
| ค่าเสื่อมราคาสะสม | | | | | | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 | 2,366 | 1,339 | 450,940 | 242,484 | 37,043 | - | 734,172 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | - | 802 | 75,506 | 19,529 | 8,058 | - | 103,895 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย | - | - | - | (473) | (8,000) | - | (8,473) |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่ ตัดจำหน่าย | - | - | - | (982) | - | - | (982) |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่โอนไป อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | - | - | (8,687) | (8,579) | - | - | (17,266) |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่ปรับปรุง | - | - | (244) | 19 | - | - | (225) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | 2,366 | 2,141 | 517,515 | 251,998 | 37,101 | - | 811,121 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | - | 987 | 75,519 | 12,996 | 8,112 | - | 97,614 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย | - | - | (1,424) | (4,226) | (798) | - | (6,448) |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่ ตัดจำหน่าย | - | - | (431) | (5,458) | - | - | (5,889) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 | 2,366 | 3,128 | 591,179 | 255,310 | 44,415 | - | 896,398 |
| ค่าเผื่อการด้อยค่า | | | | | | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 | - | - | 15,235 | - | - | - | 15,235 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | - | - | 15,235 | - | - | - | 15,235 |
| เพิ่มขึ้นระหว่างปี | - | - | 2,170 | - | - | - | 2,170 |
| ลดลงระหว่างปี | - | - | (15,235) | - | - | - | (15,235) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 | - | - | 2,170 | - | - | - | 2,170 |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชี | | | | | | | |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | 804,831 | 27,706 | 1,165,668 | 44,078 | 20,937 | 17 | 2,063,237 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 | 819,959 | 26,719 | 1,115,436 | 47,750 | 12,785 | 118 | 2,022,767 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | | | | | | | |
| 2565 (61 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนจากกิจการ โรงแรม ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร) | | | | | | | 103,895 |
| 2566 (60 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนจากกิจการ โรงแรม ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร) | | | | | | | 97,614 |

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|---|-----------------------------------|---|----------|---------|
| | สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาทุน | | | |
| | อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง | เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์ สำนักงาน | ยานพาหนะ | รวม |
| ราคาทุน | | | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 | 79,985 | 33,546 | 17,510 | 131,041 |
| จำหน่าย | - | (36) | (6,249) | (6,285) |
| ตัดจำหน่าย | - | (89) | - | (89) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | 79,985 | 33,421 | 11,261 | 124,667 |
| ซื้อเพิ่ม | 15 | 130 | - | 145 |
| จำหน่าย | (4,851) | (1,523) | - | (6,374) |
| ตัดจำหน่าย | (535) | (28) | - | (563) |
| โอนจากต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 15,535 | - | - | 15,535 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 | 90,149 | 32,000 | 11,261 | 133,410 |
| ค่าเสื่อมราคาสะสม | | | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 | 31,619 | 33,272 | 15,512 | 80,403 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | 3,856 | 252 | 770 | 4,878 |
| ค่าเสื่อมราคาส่วที่จำหน่าย | - | (36) | (6,249) | (6,285) |
| ค่าเสื่อมราคาส่วที่ตัดจำหน่าย | - | (89) | - | (89) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | 35,475 | 33,399 | 10,033 | 78,907 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | 4,423 | 26 | 770 | 5,219 |
| ค่าเสื่อมราคาส่วที่จำหน่าย | (1,410) | (1,523) | - | (2,933) |
| ค่าเสื่อมราคาส่วที่ตัดจำหน่าย | (162) | (28) | - | (190) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 | 38,326 | 31,874 | 10,803 | 81,003 |
| ค่าเผื่อการด้อยค่า | | | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 | 835 | - | - | 835 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | 835 | - | - | 835 |
| ลดลงระหว่างปี | (835) | - | - | (835) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 | - | - | - | - |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชี | | | | |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | 43,675 | 22 | 1,228 | 44,925 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 | 51,823 | 126 | 458 | 52,407 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | | | | |
| 2565 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร) | | | | 4,878 |
| 2566 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร) | | | | 5,219 |

กลุ่มบริษัทได้จัดให้มีการประเมินราคาของกลุ่มของที่ดินโดยผู้ประเมินราคาอิสระในปี 2566 โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

หากกลุ่มบริษัทแสดงมูลค่าของที่ดินดังกล่าวด้วยวิธีราคาทุน มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 จะมีจำนวนประมาณ 466 ล้านบาท และ 466 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้ว แต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงิน 251 ล้านบาท (2565: 209 ล้านบาท)

กลุ่มบริษัทได้นำที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวนเงิน 1,589 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 31 ล้านบาท) (2565: 1,619 ล้านบาท เฉพาะกิจการ: 34 ล้านบาท) ไปจดจำนองไว้กับธนาคารพาณิชย์หลายแห่งเพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารและวางเป็นหลักประกันไว้ที่ศาล

16. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|---------------------------|----------------|-----------|-----------|----------------------|-----------|---------|
| | คอมพิวเตอร์ | | รวม | คอมพิวเตอร์ | | รวม |
| | คอมพิวเตอร์ | ซอฟต์แวร์ | | คอมพิวเตอร์ | ซอฟต์แวร์ | |
| ซอฟต์แวร์ | ระหว่างติดตั้ง | | ซอฟต์แวร์ | ระหว่างติดตั้ง | | |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566: | | | | | | |
| ราคาทุน | 37,852 | 13,152 | 51,004 | 7,521 | 597 | 8,118 |
| หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม | (29,407) | - | (29,407) | (7,436) | - | (7,436) |
| มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ | 8,445 | 13,152 | 21,597 | 85 | 597 | 682 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565: | | | | | | |
| ราคาทุน | 39,483 | 7,304 | 46,787 | 7,520 | 597 | 8,117 |
| หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม | (27,484) | - | (27,484) | (7,336) | - | (7,336) |
| มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ | 11,999 | 7,304 | 19,303 | 184 | 597 | 781 |

การกระทบยอดมูลค่าสุทธิตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนสำหรับปี 2566 และ 2565 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---------------------------|--------------|---------|----------------------|-------|
| | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นปี | 19,303 | 16,495 | 781 | 1,664 |
| ซื้อซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ | 6,732 | 6,602 | - | - |
| ตัดจำหน่าย | (1,694) | - | - | - |
| ค่าตัดจำหน่าย | (2,744) | (3,655) | (99) | (883) |
| ปรับปรุง | - | (139) | - | - |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชีปลายปี | 21,597 | 19,303 | 682 | 781 |

17. เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน

วงเงินเบิกเกินบัญชีจากธนาคารคิดดอกเบี้ยในอัตราที่อ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินเบิกเกินบัญชีขั้นต่ำของธนาคาร (MOR) และค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย และค้ำประกันโดยบริษัทฯและกรรมการของบริษัทฯ

18. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก

เงินกู้ยืมระยะสั้นคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.75 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนพฤษภาคมถึงเดือนมิถุนายน 2567 (2565: มีกำหนดชำระคืนภายในเดือนกรกฎาคมถึงเดือนกันยายน 2566)

บริษัทย่อยได้นำต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปจดจำนองไว้กับบุคคลภายนอกเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอก

19. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|--------------|---------|----------------------|---------|
| | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - | | | | |
| กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน | 259,363 | 266,985 | 13,845 | 27,697 |
| เงินทอรองรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 1,464 | 1,424 | 324,025 | 312,765 |
| เงินทอรองรับจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน | 319 | 810 | - | - |
| ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | - | - | 84,875 | 22,988 |
| ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน | - | 59,703 | - | 56,140 |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน | 109,093 | 77,649 | 46,155 | 5,365 |
| รวม | 370,239 | 406,571 | 468,900 | 424,955 |

20. เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--------------------------------------|---------------------------------------|---------|
| | 2566 | 2565 |
| ตัวแลกเปลี่ยน | 44,000 | 44,000 |
| เงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอก | 90,000 | - |
| รวม | 134,000 | 44,000 |
| หัก: ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า | (974) | (3,514) |
| เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ | 133,026 | 40,486 |
| หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | (43,026) | - |
| ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี | 90,000 | 40,486 |

ตัวแลกเปลี่ยนระยะยาวเป็นตัวแลกเปลี่ยนที่ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน โดยคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.20 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนพฤษภาคม 2567

เงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอกคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 8.00 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนพฤศจิกายน 2569

บริษัทขอได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ไปจดจำนองไว้กับบุคคลภายนอกเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอก

21. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | |
|--------------------------------------|--------------|-----------|
| | 2566 | 2565 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 5,477,463 | 4,130,502 |
| หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | (813,665) | (619,019) |
| ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี | 4,663,798 | 3,511,483 |

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีรายละเอียดดังนี้

| | (หน่วย: พันบาท) | |
|--|-----------------|-----------|
| | งบการเงินรวม | |
| | 2566 | 2565 |
| ยอดคงเหลือต้นปี | 4,130,502 | 2,927,790 |
| บวก: กู้เพิ่ม | 1,197,115 | 2,184,383 |
| การได้มาจากการเข้าซื้อกลุ่มสินทรัพย์ | 825,000 | - |
| หัก: ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย | (3,050) | (2,045) |
| จ่ายคืนเงินกู้ | (672,104) | (979,626) |
| ยอดคงเหลือปลายปี | 5,477,463 | 4,130,502 |

เงินกู้ยืมระยะยาวของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่มีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นในอัตราลอยละตามทีละใบในสัญญาเมื่อมีการปลดจองหลักประกันที่วางไว้กับธนาคาร เงินกู้ยืมนี้คิดดอกเบี้ยในอัตราที่อ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำของธนาคาร (MLR) และต้องชำระคืนทั้งหมดภายในปี 2567 - 2576

กลุ่มบริษัทได้นำเงินฝากธนาคาร ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างไปจดจำนองไว้กับธนาคารหลายแห่งเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาว นอกจากนี้ เงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทย่อยค้ำประกันโดยบริษัทฯ

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมบางฉบับ กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ หนี้สิน หมายถึง หนี้ทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ยและส่วนผู้ถือหุ้น หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นบวกเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทย่อยมีวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงิน 2,682 ล้านบาท (2565: 3,579 ล้านบาท)

22. หุ้นกู้

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

หุ้นกู้ดังกล่าวมีข้อกำหนดว่าด้วยหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้ ซึ่งรวมถึงข้อกำหนดเรื่องการไม่จำหน่ายโอนทรัพย์สิน การไม่ประกาศหรือจ่ายเงินปันผลในกรณีที่ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ชำระเงินต้น และ/หรือดอกเบี้ยหุ้นกู้หรือผิดนัดชำระหนี้ใด ๆ ตามหุ้นกู้และข้อกำหนดเรื่องการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น ให้อยู่ในระดับไม่เกิน 3.5:1 ของงบการเงินรวม ทั้งนี้ หนี้สิน หมายถึง หนี้ทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ยแต่ไม่รวมเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และส่วนผู้ถือหุ้น หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| ปีที่ออก | อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี) | | อายุ (ปี) | | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|-----------------------------|-------------|-----------|-----------|--------------|---------|----------------------|---------|
| | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| 2563 | - | 6.80 | - | 2 - 2.8 | - | 650 | - | 500 |
| 2564 | 6.80 | 6.40 - 6.80 | 2.5 | 1.5 - 2.5 | 923 | 2,697 | 923 | 2,697 |
| 2565 | 6.80 - 6.95 | 6.25 - 6.95 | 2.5 | 1.5 - 2.5 | 2,064 | 2,464 | 2,064 | 2,464 |
| 2566 | 7.00 - 7.10 | - | 2.5 - 2.6 | - | 2,533 | - | 2,533 | - |
| รวมหุ้นกู้ระยะยาว - ราคาตามมูลค่า | | | | | 5,520 | 5,811 | 5,520 | 5,661 |
| หัก: ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้หรือค้ำจ่าย | | | | | (36) | (36) | (36) | (36) |
| หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิ | | | | | 5,484 | 5,775 | 5,484 | 5,625 |
| หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | | | | | (1,818) | (2,813) | (1,818) | (2,663) |
| ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี | | | | | 3,666 | 2,962 | 3,666 | 2,962 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 หุ้นกู้วงเงินรวม 150 ล้านบาทค้ำประกัน โดยการจดจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทย่อย

23. สัญญาเช่า

23.1 กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีสัญญาเช่าสินทรัพย์เพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท โดยมีอายุสัญญาระหว่าง 3 ปี - 30 ปี (2565: 4 ปี - 30 ปี) นอกจากนี้สัญญาเช่าจำนวนหนึ่งสัญญาระบุสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า

ก) สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | | |
|--------------------------|--------------|----------|----------|----------|
| | อุปกรณ์ | | | |
| | ที่ดิน | สำนักงาน | ยานพาหนะ | รวม |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 | 9,508 | 3,468 | 25,904 | 38,880 |
| เพิ่มขึ้น | 19,000 | 3,201 | 2,179 | 24,380 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | (802) | (3,629) | (7,716) | (12,147) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | 27,706 | 3,040 | 20,367 | 51,113 |
| เพิ่มขึ้น | - | 2,563 | - | 2,563 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | (987) | (1,069) | (7,925) | (9,981) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 | 26,719 | 4,534 | 12,442 | 43,695 |

| | (หน่วย: พันบาท) |
|--------------------------|-----------------|
| | งบการเงิน |
| | เฉพาะกิจการ |
| | ยานพาหนะ |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 | 1,998 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | (770) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | 1,228 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | (770) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 | 458 |

ข) หนี้สินตามสัญญาเช่า

| | (หน่วย: พันบาท) | | | |
|--|-----------------|---------|----------------------|-------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า | 26,010 | 34,183 | - | 500 |
| หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย | (1,479) | (2,021) | - | (9) |
| รวม | 24,531 | 32,162 | - | 491 |
| หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | (3,811) | (8,933) | - | (491) |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี | 20,720 | 23,229 | - | - |

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

| | (หน่วย: พันบาท) | | | |
|-------------------|-----------------|----------|----------------------|-------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| ยอดคงเหลือต้นปี | 32,162 | 30,552 | 491 | 1,194 |
| เพิ่มขึ้น | 2,588 | 13,617 | - | - |
| ดอกเบี้ยที่รับรู้ | 1,349 | 1,379 | 10 | 48 |
| จ่ายค่าเช่า | (11,568) | (13,386) | (501) | (751) |
| ยอดคงเหลือปลายปี | 24,531 | 32,162 | - | 491 |

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าเปิดเผยข้อมูลอยู่ในหมายเหตุ 36 ภายใต้อัฒติความเสียด้านสภาพคล่อง

ค) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--------------------------------------|--------------|--------|----------------------|------|
| | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้ | 9,981 | 12,147 | 770 | 770 |
| ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า | 1,349 | 1,379 | 10 | 48 |

23.2 กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

กลุ่มบริษัทเช่าทำสัญญาเช่าดำเนินงานสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งประกอบด้วยที่ดิน อาคารสำนักงานและศูนย์การค้าขนาดเล็ก (ตามหมายเหตุ 14) โดยมีอายุสัญญาเช่าระหว่าง 1 - 3 ปี

กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่ ยกเลิกไม่ได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|------------------------------|--------------|------|----------------------|------|
| | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| ภายใน 1 ปี | 193 | 158 | 5 | 5 |
| มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี | 410 | 306 | 1 | 6 |
| รวม | 603 | 464 | 6 | 11 |

24. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | |
|---|--------------|----------|
| | 2566 | 2565 |
| สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานต้นปี | 51,087 | 52,142 |
| ส่วนที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน: | | |
| ต้นทุนบริการในปัจจุบัน | 7,404 | 7,882 |
| ต้นทุนดอกเบี้ย | 1,638 | 766 |
| กำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย | | |
| ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน | - | (43) |
| ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์ | - | (398) |
| ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น: | | |
| ขาดทุน (กำไร) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย | | |
| ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์ | - | 3,118 |
| ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน | - | (11,818) |
| ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์ | - | (1,660) |
| ปรับปรุง | - | 1,098 |
| สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี | 60,129 | 51,087 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของบริษัทย่อยประมาณ 8 - 21 ปี (2565: 8 - 21 ปี)

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันประเมินสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ร้อยละต่อปี)

| | งบการเงินรวม | |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| | 2566 | 2565 |
| อัตราคิดลด | 2.63 - 4.15 | 2.63 - 4.15 |
| อัตราการขึ้นเงินเดือน | 3 - 7 | 3 - 7 |
| อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน | 1.91 - 57.30 | 1.91 - 57.30 |

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | | |
|-----------------------------------|----------------|-----------|----------------|-----------|
| | 2566 | | 2565 | |
| | เพิ่มขึ้น 1.0% | ลดลง 1.0% | เพิ่มขึ้น 1.0% | ลดลง 1.0% |
| อัตราคิดลด | (3,204) | 3,603 | (3,204) | 3,603 |
| อัตราการขึ้นเงินเดือน | 4,090 | (3,696) | 4,090 | (3,696) |
| อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน | (5,819) | 7,246 | (5,819) | 7,246 |

25. สำรองตามกฎหมาย

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯ ต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปี หลังจากหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเป็นเงินปันผล ในปัจจุบัน บริษัทฯ ได้จัดสรรสำรองตามกฎหมายไว้ครบถ้วนแล้ว

26. ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์

ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ คือส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน การเปลี่ยนแปลงของบัญชี ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีรายละเอียด ดังนี้

| | (หน่วย: พันบาท) | |
|-------------------------|-----------------|---------|
| | งบการเงินรวม | |
| | 2566 | 2565 |
| ยอดคงเหลือต้นปี | 279,698 | 267,548 |
| บวก: ตีราคาเพิ่ม | 15,128 | 15,188 |
| หัก: ผลกระทบภาษีเงินได้ | (3,026) | (3,038) |
| ยอดคงเหลือปลายปี | 291,800 | 279,698 |

ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ดังกล่าวไม่สามารถนำมาหักกับขาดทุนสะสมและไม่สามารถจ่ายเป็นเงินปันผลได้

27. รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

27.1 การจำแนกรายได้

| | (หน่วย: พันบาท) | | | |
|---------------------------------|-----------------|-----------|----------------------|---------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| ประเภทของสินค้า | | | | |
| รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน | 358,877 | 120,500 | - | - |
| รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุด | | | | |
| พักอาศัย | 1,281,178 | 2,251,211 | 19,888 | 125,973 |
| รวมรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า | 1,640,055 | 2,371,711 | 19,888 | 125,973 |

27.2 รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นของสัญญาที่ทำกับลูกค้าจำนวน 2,659 ล้านบาท (2565: 1,990 ล้านบาท) ซึ่งกลุ่มบริษัทคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 1 ถึง 3 ปี

28. รายได้ทางการเงิน

รายได้ทางการเงินประกอบด้วยรายได้ดอกเบี้ยจากตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายซึ่งส่วนใหญ่เป็นรายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

29. ต้นทุนทางการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|--------------|---------|----------------------|---------|
| | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืม | 114,973 | 26,936 | 66,439 | 24,339 |
| ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของหุ้นกู้ | 273,163 | 437,071 | 412,199 | 392,481 |
| ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า | 1,349 | 1,379 | 10 | 48 |
| ค่าธรรมเนียม | 37,512 | 38,925 | 36,365 | 33,829 |
| รวม | 426,997 | 504,311 | 515,013 | 450,697 |

30. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|--------------|-----------|----------------------|--------|
| | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| ซื้อที่ดินและจ่ายค่างานก่อสร้างระหว่างปี | 3,404,134 | 1,202,774 | - | - |
| การเปลี่ยนแปลงในต้นทุน โครงการพัฒนา | | | | |
| อสังหาริมทรัพย์ | (2,296,687) | 512,090 | 11,452 | 91,942 |
| เงินเดือน ค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของ | | | | |
| พนักงาน | 511,519 | 540,385 | 289 | 2,232 |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย | 100,358 | 107,550 | 5,317 | 5,761 |
| ค่านายหน้า | 63,582 | 86,938 | 1,064 | 2,738 |
| ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย | 151,466 | 117,824 | 205 | 1,609 |
| ภาษีธุรกิจเฉพาะ | 59,341 | 87,900 | 1,033 | 6,282 |

31. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|--------------|----------|----------------------|-------|
| | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| ภาษีเงินได้ปัจจุบัน: | | | | |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี | 21,471 | 38,762 | - | - |
| ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี: | | | | |
| ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิด | | | | |
| ผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการ | | | | |
| ผลแตกต่างชั่วคราว | (60,426) | (16,971) | 4,828 | 4,177 |
| ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน | | | | |
| กำไรขาดทุน | (38,955) | 21,791 | 4,828 | 4,177 |

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | |
|--|--------------|--------------|
| | 2566 | 2565 |
| ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกำไรจากการประมาณการ | | |
| ตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย | - | 2,071 |
| ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกำไรจากการตีราคาที่ดิน | 3,026 | 3,038 |
| รวม | 3,026 | 5,109 |

รายการกระทบยอดระหว่างขาดทุนทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ มีดังนี้

| | (หน่วย: พันบาท) | | | |
|---|-----------------|-----------|----------------------|-----------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| ขาดทุนทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล | (369,078) | (348,611) | (280) | (174,171) |
| อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล | ร้อยละ 20 | ร้อยละ 20 | ร้อยละ 20 | ร้อยละ 20 |
| ขาดทุนทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล คูณอัตราภาษี | (73,816) | (69,722) | (56) | (34,834) |
| ผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษี ที่ยังไม่ได้รับรู้ในงวดก่อนซึ่งนำมาใช้ลดค่าใช้จ่าย ภาษีเงินได้ปัจจุบัน | - | (13,865) | - | (13,768) |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่ได้บันทึก ในปีก่อนแต่นำมาบันทึกในระหว่างปี (ขาดทุนทางภาษี) | (16,203) | - | - | - |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่ได้บันทึก ระหว่างปี (ขาดทุนทางภาษี) | 63,392 | 110,361 | 42,171 | 61,025 |
| โอนกลับสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ เคยบันทึกไว้ | 1,180 | 11,646 | - | - |
| ผลกระทบทางภาษีสำหรับ: | | | | |
| - รายได้ที่ได้รับการยกเว้นและค่าใช้จ่ายต้องห้าม | 6,667 | 13,081 | (37,297) | (8,322) |
| - ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า | (21,362) | (29,505) | - | - |
| - อื่น ๆ | 1,187 | (205) | 10 | 76 |
| รวม | (13,508) | (16,629) | (37,287) | (8,246) |
| ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไร ขาดทุน | (38,955) | 21,791 | 4,828 | 4,177 |

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีและหนี้สินภายใต้การตัดบัญชี ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

| | งบแสดงฐานะการเงิน | | | |
|--|-------------------|----------------|----------------------|----------------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี | | | | |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | 4,106 | 6,782 | 211 | 747 |
| สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน | 12,026 | 9,654 | - | - |
| เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า | 480 | 546 | - | - |
| ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ | 230,052 | 162,891 | - | - |
| ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | - | 1,299 | - | - |
| รวม | 246,664 | 181,172 | 211 | 747 |
| หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี | | | | |
| ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า | 2,311 | 7,195 | - | - |
| กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 215,439 | 200,420 | 148,543 | 144,250 |
| ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน | 87,996 | 89,848 | - | - |
| สัญญาเช่า | 1,730 | 1,922 | - | - |
| รวม | 307,476 | 299,385 | 148,543 | 144,250 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ จำนวน 1,800 ล้านบาท (2565: 1,592 ล้านบาท) ที่ไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี เนื่องจากพิจารณาแล้วเห็นว่าอาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ข้างต้นมาใช้ประโยชน์ได้ ผลขาดทุนดังกล่าวจะทยอยสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ภายในปี 2567 - 2571

32. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯ ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบถามอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ กลุ่มบริษัทมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 3 ส่วนงาน ดังนี้

- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาที่ดินขายพร้อมบ้านและคอนโดมิเนียม
- ส่วนงานธุรกิจโรงแรมเป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับให้บริการห้องพัก อาหารและเครื่องดื่มและบริการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพักอาศัยและการเดินทาง
- ส่วนงานธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการเป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการให้เช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงาน

กลุ่มบริษัทไม่มีการรวมส่วนงานดำเนินงานเป็นส่วนงานที่รายงานข้างต้น

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน บริษัทฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน

การบันทึกบัญชีสำหรับรายการระหว่างส่วนงานเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบันทึกบัญชีสำหรับรายการธุรกิจกับบุคคลภายนอก

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียวคือประเทศไทย ดังนั้น รายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในปี 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

ข้อมูลรายได้ กำไร และสินทรัพย์รวมของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม | | | | | | | | | |
|---|----------------------------------|---------|--------------|-------|-----------------------------------|-------|---------------------------------|-------|--------------|---------|
| | ธุรกิจพัฒนา | | ธุรกิจโรงแรม | | ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ และบริการ | | การตัดรายการบัญชี ระหว่างกัน | | งบการเงินรวม | |
| | อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | | | | | | | | | |
| | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| รายได้จากภายนอก | 1,791 | 2,540 | 267 | 177 | 140 | 104 | - | - | 2,198 | 2,821 |
| รายได้ระหว่างส่วนงาน | 89 | 16 | - | - | 34 | 30 | (123) | (46) | - | - |
| รายได้ทั้งสิ้น | 1,880 | 2,556 | 267 | 177 | 174 | 134 | (123) | (46) | 2,198 | 2,821 |
| ต้นทุนขายและบริการ | (1,252) | (1,827) | (181) | (136) | (48) | (41) | 76 | 45 | (1,405) | (1,959) |
| กำไรขั้นต้น | 628 | 729 | 86 | 41 | 126 | 93 | (47) | (1) | 793 | 862 |
| กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม | | | | | | | | | | |
| ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 12 | 27 | - | - | 8 | 107 | - | - | 20 | 134 |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน | (927) | (1,016) | (69) | (71) | (17) | (19) | 90 | 48 | (923) | (1,058) |
| กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนส่วนแบ่งกำไร | | | | | | | | | | |
| จากเงินลงทุนในการร่วมค้า | (287) | (260) | 17 | (30) | 117 | 181 | 43 | 47 | (110) | (62) |
| ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า | 107 | 148 | - | - | - | - | - | - | 107 | 148 |
| กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานตามส่วนงาน | (180) | (112) | 17 | (30) | 117 | 181 | 43 | 47 | (3) | 86 |
| รายได้ทางการเงิน | 462 | 337 | - | - | - | - | (419) | (294) | 43 | 43 |
| ต้นทุนทางการเงิน | (698) | (657) | (48) | (41) | (98) | (102) | 417 | 296 | (427) | (504) |
| รายได้เงินปันผล | 202 | 52 | - | - | - | - | (202) | (52) | - | - |
| รายได้อื่น | 44 | 41 | 2 | 2 | 1 | 2 | (29) | (19) | 18 | 26 |
| ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ | 47 | 15 | - | (2) | (12) | (38) | 4 | 3 | 39 | (22) |
| กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี | (123) | (324) | (29) | (71) | 8 | 43 | (186) | (19) | (330) | (371) |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย | (32) | (39) | (60) | (61) | (8) | (8) | - | - | (100) | (108) |
| จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้ | | | | | | | | | | |
| รับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง | | | | | | | | | 1,791 | 2,540 |
| รับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง | | | | | | | | | 407 | 281 |

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

| | ธุรกิจพัฒนา | | ธุรกิจโรงแรม | | | | การค้ารายการบัญชี | | งบการเงินรวม | |
|--|-------------------------|---------------|--------------|------------|----------------------|--------------|-------------------|-----------------|---------------|---------------|
| | อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | | ธุรกิจโรงแรม | | ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ | | ระหว่างกัน | | งบการเงินรวม | |
| | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| สินทรัพย์รวมของส่วนงาน | | | | | | | | | | |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | 1,427 | 1,156 | 5 | 1 | 276 | 269 | (1,585) | (1,281) | 123 | 145 |
| ต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 10,163 | 6,704 | - | - | - | - | (44) | (27) | 10,119 | 6,677 |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 1,358 | 1,588 | - | - | 2,312 | 3,205 | (685) | (666) | 2,985 | 4,127 |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | 110 | 116 | 783 | 786 | 928 | 964 | 202 | 197 | 2,023 | 2,063 |
| เงินลงทุนในการร่วมค้าที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย | 340 | 226 | - | - | - | - | - | - | 340 | 226 |
| อื่น ๆ | 13,630 | 13,564 | 50 | 48 | 26 | 27 | (11,928) | (10,410) | 1,778 | 3,229 |
| รวม | 27,028 | 23,354 | 838 | 835 | 3,542 | 4,465 | (14,040) | (12,187) | 17,368 | 16,467 |

33. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทย่อยและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยบริษัทย่อยและพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 ถึง 10 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนทีสโก้ จำกัด และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากงาน ตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของกลุ่มบริษัท ในระหว่างปี 2566 บริษัทย่อยรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวนเงิน 15 ล้านบาท (2565: 10 ล้านบาท)

34. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

34.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ก) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| | งบการเงินรวม | |
|---|--------------|-------|
| | 2566 | 2565 |
| <u>บริษัทย่อย</u> | | |
| สัญญาก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | 1,779 | 1,401 |
| สัญญาก่อสร้างอาคารสำนักงานให้เช่า | 16 | 16 |
| สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน | 1,106 | 378 |
| สัญญาจะซื้อจะขายหุ้น | - | 1,015 |
| <u>การร่วมค้า</u> | | |
| สัญญาก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | 23 | 15 |

ข) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับส่วนของเงินลงทุนที่ยังไม่เรียกชำระในบริษัทย่อยและการร่วมค้าเป็นจำนวน 191 ล้านบาท (2565: ไม่มี)

34.2 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

(1) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯค้ำประกันวงเงินสินเชื่อให้แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันในวงเงินรวม 12,910 ล้านบาท (2565: 11,420 ล้านบาท)

- (2) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามกลุ่มบริษัท ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของกลุ่มบริษัทคงเหลือดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|-------------------------------------|--------------|------|----------------------|------|
| | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า | 2 | 3 | - | 1 |
| หนังสือค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค | 249 | 64 | - | - |
| หนังสือค้ำประกันการชำระค่าสินค้า | 7 | - | - | - |
| รวม | 258 | 67 | - | 1 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทได้นำเงินฝากธนาคารจำนวนเงิน 0.4 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 0.1 ล้านบาท) (2565: 1.8 ล้านบาท เฉพาะกิจการ: 0.8 ล้านบาท) รวมทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางรายการของโครงการไปเป็นหลักประกันการออกหนังสือค้ำประกันธนาคาร

34.3 ภาระจำยอม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทย่อยมีที่ดินในโครงการที่ติดภาระจำยอมจำนวน 7 ไร่ (2565: 7 ไร่) มูลค่าของที่ดินที่ติดภาระจำยอมดังกล่าวได้รวมเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แล้ว

34.4 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาให้บริการระยะยาว

ในเดือนกันยายน 2556 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาบริหารจัดการ (Management agreement) กับบริษัทในประเทศแห่งหนึ่งเพื่อดำเนินกิจการโรงแรมของบริษัทย่อยโดยมีระยะเวลา 10 ปี นับแต่วันที่โรงแรมเปิดดำเนินการ (มกราคม 2559) ภายในเงื่อนไขในสัญญา บริษัทย่อยดังกล่าวตกลงจ่ายค่าธรรมเนียมการบริหารงาน (Management fee) และค่าส่งเสริมการขาย (Incentive fee) แก่คู่สัญญาตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา

34.5 คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทและการร่วมค้ำมีคดีความที่สำคัญ ดังนี้

- ก) กลุ่มบริษัทถูกฟ้องร้องจากบุคคลภายนอกในคดีต่าง ๆ เกี่ยวกับการผิดสัญญา การเลิกสัญญา การเรียกเงินคืนและค่าเสียหาย จำนวน 23 คดี (2565: 34 คดี) ซึ่งมีทุนทรัพย์รวมเป็นจำนวนเงินประมาณ 145 ล้านบาท (2565: 271 ล้านบาท) ปัจจุบัน คดีต่าง ๆ ยังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลชั้นต้น ศาลอุทธรณ์และศาลฎีกาซึ่งผลของคดียังไม่เป็นที่สิ้นสุด ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของบริษัทฯ ได้ประเมินความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าว และได้บันทึกประมาณการหนี้สินจำนวน 69 ล้านบาท (2565: 89 ล้านบาท) ไว้ในบัญชีแล้ว

- ข) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งฟ้องเรียกคืนเงินมัดจำค่าที่ดินจากผู้ขายรายหนึ่ง จำนวน 100 ล้านบาท เนื่องจากผู้ขายไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่บริษัทย่อยได้ ในเดือนมกราคม 2564 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้ผู้ขายคืนเงินมัดจำค่าที่ดินแก่บริษัทย่อยพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีนับตั้งแต่วันที่ 5 มกราคม 2560 ปัจจุบัน อยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัทได้ประเมินผลของคดีและคาดว่าบริษัทย่อยจะชนะคดีในศาลอุทธรณ์ นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารได้ประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเงินมัดจำจากผู้ขายดังกล่าวและได้บันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญจำนวน 13 ล้านบาท (2565: 13 ล้านบาท) สำหรับส่วนที่คาดว่าจะไม่ได้รับคืน
- ค) การร่วมค้ายื่นเรื่องขอคืนเงินค่าก่อสร้างบางส่วนและเรียกร้องค่าความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการยกเลิกสัญญาโดยไม่ชอบธรรมกับลูกค้ายรายหนึ่งต่อคณะอนุญาโตตุลาการ โดยมีทุนทรัพย์ร่วม 144 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ลูกค้ายรายดังกล่าวได้ยื่นคำคัดค้านและฟ้องแย้งต่อคณะอนุญาโตตุลาการว่าการร่วมค้าไม่สามารถส่งมอบงานได้ตามกำหนดที่ตกลงกันได้ ตลอดจนได้ยื่นเรื่องเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการที่การร่วมค้าส่งมอบงานล่าช้าจำนวน 202 ล้านบาท ในเดือนมิถุนายน 2564 คณะอนุญาโตตุลาการมีคำชี้ขาดให้ลูกค้ายรายดังกล่าวชำระค่าความเสียหายแก่การร่วมค้าจำนวน 84 ล้านบาท ต่อมาในเดือนตุลาคม 2564 ลูกค้ายรายดังกล่าวยื่นขอเพิกถอนคำชี้ขาดของคณะอนุญาโตตุลาการต่อศาลแพ่ง อย่างไรก็ตาม ในเดือนธันวาคม 2564 การร่วมค้าได้ยื่นบังคับคำชี้ขาดของอนุญาโตตุลาการต่อศาลแพ่งเพื่อให้ลูกหนี้รายดังกล่าวชำระเงินค่าความเสียหายแก่การร่วมค้า ในเดือนพฤศจิกายน 2566 ศาลชั้นต้นพิพากษายกคำร้องเพิกถอนของลูกค้ายรายดังกล่าวและให้ยึดตามคำชี้ขาดของคณะอนุญาโตตุลาการ ปัจจุบัน ลูกค้ายรายดังกล่าวอยู่ระหว่างการยื่นอุทธรณ์ ดังนั้น การร่วมค้าจึงไม่ได้บันทึกประมาณการค่าความเสียหายของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องหรือประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชี
- ง) การร่วมค้าถูกฟ้องร้องจากบุคคลภายนอกเกี่ยวกับการผิดสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างและเรียกเงินค่าจ้างค้างชำระ โดยมีทุนทรัพย์ร่วม 218 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม การร่วมค้าได้ยื่นคำคัดค้านและฟ้องแย้งต่อศาลว่าบุคคลภายนอกดังกล่าวไม่สามารถส่งมอบงานได้ตามกำหนดที่ตกลงกันได้ ตลอดจนได้ยื่นเรื่องเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการที่ส่งมอบงานล่าช้า จำนวน 422 ล้านบาท ในเดือนกรกฎาคม 2566 ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้องคดีดังกล่าวและให้บุคคลภายนอกชดเชยค่าเสียหายแก่การร่วมค้าเป็นจำนวน 175 ล้านบาทพร้อมดอกเบี้ย ปัจจุบัน บุคคลภายนอกอยู่ระหว่างการยื่นอุทธรณ์ ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัทได้ประเมินความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าว และได้บันทึกประมาณการหนี้สินจำนวน 47 ล้านบาท (2565: 47 ล้านบาท) ไว้ในบัญชีแล้ว

จ) การร่วมค้าฟ้องร้องบุคคลภายนอกเกี่ยวกับการผิดสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างและเรียกเงินค่าเสียหาย โดยมีทุนทรัพย์รวม 248 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บุคคลภายนอกได้ยื่นคำคัดค้านและฟ้องแย้งต่อศาลเรียกร้องให้การร่วมค้าชำระค่าจ้างส่วนที่เหลือ จำนวน 79 ล้านบาท ในเดือนกันยายน 2565 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้การร่วมค้าชำระเงินจำนวน 72 ล้านบาทพร้อมดอกเบี้ย ปัจจุบัน คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัทได้ประเมินความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าว และได้บันทึกประมาณการหนี้สินจำนวน 52 ล้านบาท (2565: 51 ล้านบาท) ไว้ในบัญชีแล้ว

35. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและหนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรมแยกแยะตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| | งบการเงินรวม | | | |
|--|--------------------------|---------|---------|-------|
| | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 | | | |
| | ระดับ 1 | ระดับ 2 | ระดับ 3 | รวม |
| สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม | | | | |
| ที่ดิน (ภายใต้บัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์) | - | 820 | - | 820 |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | - | 683 | 2,302 | 2,985 |
| หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม | | | | |
| หุ้นกู้ | - | 5,494 | - | 5,494 |

(หน่วย: ล้านบาท)

| | งบการเงินรวม | | | |
|--|--------------------------|---------|---------|-------|
| | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | | | |
| | ระดับ 1 | ระดับ 2 | ระดับ 3 | รวม |
| สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม | | | | |
| ที่ดิน (ภายใต้บัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์) | - | 805 | - | 805 |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | - | 1,834 | 2,293 | 4,127 |
| หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม | | | | |
| หุ้นกู้ | - | 5,821 | - | 5,821 |

(หน่วย: ล้านบาท)

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|---|--------------------------|---------|---------|-------|
| | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 | | | |
| | ระดับ 1 | ระดับ 2 | ระดับ 3 | รวม |
| สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม | | | | |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | - | 854 | - | 854 |
| หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม | | | | |
| หุ้นกู้ | - | 5,494 | - | 5,494 |

หน่วย: ล้านบาท)

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|---|--------------------------|---------|---------|-------|
| | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | | | |
| | ระดับ 1 | ระดับ 2 | ระดับ 3 | รวม |
| สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม | | | | |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | - | 833 | - | 833 |
| หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม | | | | |
| หุ้นกู้ | - | 5,671 | - | 5,671 |

36. เครื่องมือทางการเงิน

36.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม เงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาว เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และหุ้นกู้ กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม และเงินฝากกับธนาคาร และสถาบันการเงิน โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ลูกหนี้การค้า

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงโดยใช้นโยบายและขั้นตอนในการควบคุมการให้สินเชื่ออย่างเหมาะสม จึงไม่คาดว่าจะเกิดผลขาดทุนทางการเงินที่มีสาระสำคัญ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้การค้าอย่างสม่ำเสมอและจะดำเนินการตามกฎหมายกับลูกหนี้ที่ค้างชำระเป็นเวลานาน โดยประเมินถึงความคุ้มค่าในการดำเนินการด้วย

เครื่องมือทางการเงินและเงินฝากธนาคาร

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือกับธนาคารและสถาบันการเงิน โดยจะลงทุนกับคู่สัญญาที่ได้รับการอนุมัติแล้วเท่านั้นและอยู่ในวงเงินสินเชื่อที่กำหนดให้กับคู่สัญญาแต่ละราย โดยวงเงินสินเชื่อจะถูกสอบทานโดยฝ่ายบริหารทางการเงินและอาจมีการปรับปรุงในระหว่างปี ขึ้นอยู่กับความเห็นชอบของคณะกรรมการบริหารของกลุ่มบริษัท การกำหนดวงเงินดังกล่าวเป็นการช่วยลดความเสี่ยงของการกระจุกตัวและบรรเทาผลขาดทุนทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นจากผิดนัดชำระของคู่สัญญา

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตของตราสารหนี้ไม่สูงมากนักเนื่องจากคู่สัญญาเป็นธนาคารที่มีอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตที่อยู่ในระดับสูงซึ่งประเมินโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตระหว่างประเทศ

ความเสี่ยงด้านตลาด

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านตลาด ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และ ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอก และหุ้นกู้ สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยโดยการจัดหาเงินกู้ยืมที่มีทั้งอัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยผันแปรในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| งบการเงินรวม | | | | | | |
|--|--------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------|--------|--|
| 2566 | | | | | | |
| สินทรัพย์ทางการเงิน | อัตราดอกเบี้ยคงที่ | | อัตราดอกเบี้ย | | รวม | อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (% ต่อปี) |
| | ภายใน 1 ปี | มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี | ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด | ไม่มี อัตราดอกเบี้ย | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | - | - | 323 | 39 | 362 | 0.15 - 0.60 |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | - | - | - | 123 | 123 | - |
| เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน | - | - | 14 | - | 14 | 0.15 - 0.50 |
| เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | - | - | 521 | - | 521 | MLR |
| | - | - | 858 | 162 | 1,020 | |
| หนี้สินทางการเงิน | | | | | | |
| เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน | - | - | 1 | - | 1 | MOR |
| เงินกู้ยืมระยะสั้น | 172 | - | - | - | 172 | 6.75 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | - | - | - | 370 | 370 | - |
| หุ้นกู้ | 1,818 | 3,666 | - | - | 5,484 | 6.80 - 7.10 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก | 43 | 90 | - | - | 133 | 6.20 และ 8.00 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | - | - | 5,477 | - | 5,477 | MLR |
| | 2,033 | 3,756 | 5,478 | 370 | 11,637 | |

(หน่วย: ล้านบาท)

| งบการเงินรวม | | | | | | |
|--|--------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------|--------|--|
| 2565 | | | | | | |
| สินทรัพย์ทางการเงิน | อัตราดอกเบี้ยคงที่ | | อัตราดอกเบี้ย | | รวม | อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (% ต่อปี) |
| | ภายใน 1 ปี | มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี | ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด | ไม่มี อัตราดอกเบี้ย | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | - | - | 951 | 57 | 1,008 | 0.10 - 0.40 |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | - | - | - | 145 | 145 | - |
| เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน | - | - | 19 | - | 19 | 0.10 - 0.38 |
| เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | - | - | 667 | - | 667 | MLR |
| | - | - | 1,637 | 202 | 1,839 | |
| หนี้สินทางการเงิน | | | | | | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้น | 150 | - | - | - | 150 | 6.75 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | - | - | - | 407 | 407 | - |
| หุ้นกู้ | 2,813 | 2,962 | - | - | 5,775 | 6.25 - 6.95 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก | - | 40 | - | - | 40 | 6.20 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | - | - | 4,131 | - | 4,131 | MLR |
| | 2,963 | 3,002 | 4,131 | 407 | 10,503 | |

(หน่วย: ล้านบาท)

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (% ต่อปี) |
|--|----------------------------------|--|---|------------------------|-------|--|
| | 2566 | | | | | |
| | อัตราดอกเบี้ยคงที่ ภายใน 1 ปี | อัตราดอกเบี้ยคงที่ มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี | อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาลาด | ไม่มี อัตราดอกเบี้ย | รวม | |
| สินทรัพย์ทางการเงิน | | | | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | - | - | 76 | 15 | 91 | 0.15 - 0.60 |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | - | - | - | 785 | 785 | - |
| เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 3,448 | 299 | 541 | - | 4,288 | 6.80 - 7.50 และ MLR |
| | 3,448 | 299 | 617 | 800 | 5,164 | |
| หนี้สินทางการเงิน | | | | | | |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | - | - | - | 468 | 468 | - |
| หุ้นกู้ | 1,818 | 3,666 | - | - | 5,484 | 6.80 - 7.10 |
| เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 980 | - | - | - | 980 | 2.00 - 7.00 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก | 43 | 90 | - | - | 133 | 6.20 และ 8.00 |
| | 2,841 | 3,756 | - | 468 | 7,065 | |

(หน่วย: ล้านบาท)

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (% ต่อปี) |
|--|----------------------------------|--|---|------------------------|-------|--|
| | 2565 | | | | | |
| | อัตราดอกเบี้ยคงที่ ภายใน 1 ปี | อัตราดอกเบี้ยคงที่ มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี | อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาลาด | ไม่มี อัตราดอกเบี้ย | รวม | |
| สินทรัพย์ทางการเงิน | | | | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | - | - | 293 | 24 | 317 | 0.10 - 0.40 |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | - | - | - | 638 | 638 | - |
| เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 3,708 | - | 712 | - | 4,420 | 6.80 - 7.50 และ MLR |
| เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน | - | - | 1 | - | 1 | 0.10 - 0.38 |
| | 3,708 | - | 1,006 | 662 | 5,376 | |
| หนี้สินทางการเงิน | | | | | | |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก | - | 40 | - | - | 40 | 6.20 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | - | - | - | 425 | 425 | - |
| หุ้นกู้ | 2,664 | 2,962 | - | - | 5,626 | 6.25 - 6.95 |
| | 2,664 | 3,002 | - | 425 | 6,091 | |

การวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษีของกลุ่มบริษัทจากการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 แสดงได้ดังนี้

| 2566 | | 2565 | |
|------------------|------------------------|------------------|------------------------|
| เพิ่มขึ้น / ลดลง | ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษี | เพิ่มขึ้น / ลดลง | ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษี |
| (ร้อยละ) | (พันบาท) | (ร้อยละ) | (พันบาท) |
| +0.1 | (5,477) | +0.1 | (4,145) |
| -0.1 | 5,477 | -0.1 | 4,145 |

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

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเนื่องจากกลุ่มบริษัทไม่มีธุรกรรมที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่มีสาระสำคัญ

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการติดตามความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการใช้เงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาว หุ้นกู้ เงินกู้ยืมธนาคารและหนี้สินตามสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทมีนโยบายในการดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2.5:1 ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินประมาณร้อยละ 30 (2565: ร้อยละ 40) (เฉพาะบริษัทฯ: ร้อยละ 47, 2565: ร้อยละ 56) ที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเมื่อเทียบกับมูลค่าตามบัญชีทั้งหมดของหนี้สินดังกล่าวที่แสดงอยู่ในงบการเงิน กลุ่มบริษัทได้ประเมินการกระจุกตัวของความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อนำไปชำระหนี้สินเดิมและได้ข้อสรุปว่า ความเสี่ยงดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำ กลุ่มบริษัทมีความสามารถในการเข้าถึงแหล่งของเงินทุนที่หลากหลายอย่างเพียงพอ

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันสามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| | งบการเงินรวม | | | |
|---|-----------------|--------------|--------------|---------------|
| | 31 ธันวาคม 2566 | | | |
| | ไม่เกิน 1 ปี | 1 - 5 ปี | มากกว่า 5 ปี | รวม |
| รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ | | | | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้น | 172 | - | - | 172 |
| ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะสั้นจ่าย | 5 | - | - | 5 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | 370 | - | - | 370 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก | 43 | 90 | - | 133 |
| ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอกจ่าย | - | 21 | - | 21 |
| หุ้นกู้ | 1,818 | 3,666 | - | 5,484 |
| ดอกเบี้ยหุ้นกู้จ่าย | 322 | 205 | - | 527 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 4 | 15 | 5 | 24 |
| เงินกู้ยืมระยะยาว | 814 | 3,385 | 1,278 | 5,477 |
| ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวจ่าย | 141 | 769 | 354 | 1,264 |
| รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ | 3,689 | 8,151 | 1,637 | 13,477 |

(หน่วย: ล้านบาท)

| | งบการเงินรวม | | | |
|---|-----------------|--------------|--------------|---------------|
| | 31 ธันวาคม 2565 | | | |
| | ไม่เกิน 1 ปี | 1 - 5 ปี | มากกว่า 5 ปี | รวม |
| รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ | | | | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้น | 150 | - | - | 150 |
| ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะสั้นจ่าย | 6 | - | - | 6 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก | - | 44 | - | 44 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | 407 | - | - | 407 |
| หุ้นกู้ | 2,813 | 2,962 | - | 5,775 |
| ดอกเบี้ยหุ้นกู้จ่าย | 342 | 172 | - | 514 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 9 | 18 | 5 | 32 |
| เงินกู้ยืมระยะยาว | 619 | 3,512 | - | 4,131 |
| ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวจ่าย | 208 | 679 | 219 | 1,106 |
| รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ | 4,554 | 7,387 | 224 | 12,165 |

(หน่วย: ล้านบาท)

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|---|----------------------|--------------|--------------|--------------|
| | 31 ธันวาคม 2566 | | | |
| | เมื่อทวงถาม | ไม่เกิน 1 ปี | 1 - 5 ปี | รวม |
| รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ | | | | |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก | - | 43 | - | 43 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | - | 468 | - | 468 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 980 | - | - | 980 |
| ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันจ่าย | 63 | - | - | 63 |
| หุ้นกู้ | - | 1,818 | 3,666 | 5,484 |
| ดอกเบี้ยหุ้นกู้จ่าย | - | 322 | 205 | 527 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก | - | - | 90 | 90 |
| ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอกจ่าย | - | - | 21 | 21 |
| รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ | 1,043 | 2,651 | 3,982 | 7,676 |

(หน่วย: ล้านบาท)

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|---|----------------------|--------------|--------------|--------------|
| | 31 ธันวาคม 2565 | | | |
| | เมื่อทวงถาม | ไม่เกิน 1 ปี | 1 - 5 ปี | รวม |
| รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ | | | | |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก | - | - | 44 | 44 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | - | 425 | - | 425 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 871 | - | - | 871 |
| ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันจ่าย | 55 | - | - | 55 |
| หุ้นกู้ | - | 2,664 | 2,962 | 5,626 |
| ดอกเบี้ยหุ้นกู้จ่าย | - | 307 | 172 | 479 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | - | 1 | - | 1 |
| รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ | 926 | 3,397 | 3,178 | 7,501 |

36.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น หรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

มูลค่ายุติธรรมโดยประมาณของเครื่องมือทางการเงินกับจำนวนเงินที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงินแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| | งบการเงินรวม | | | |
|-------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2566 | | 2565 | |
| | มูลค่าตามบัญชี | มูลค่ายุติธรรม | มูลค่าตามบัญชี | มูลค่ายุติธรรม |
| หนี้สินทางการเงิน | | | | |
| หุ้นกู้ | 5,484 | 5,494 | 5,775 | 5,821 |

(หน่วย: ล้านบาท)

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|-------------------|----------------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2566 | | 2565 | |
| | มูลค่าตามบัญชี | มูลค่ายุติธรรม | มูลค่าตามบัญชี | มูลค่ายุติธรรม |
| หนี้สินทางการเงิน | | | | |
| หุ้นกู้ | 5,484 | 5,494 | 5,626 | 5,671 |

กลุ่มบริษัทมีวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังนี้

- หุ้นกู้ที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราคงที่ แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต คัดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยประมาณในตลาดปัจจุบัน สำหรับเงินกู้ยืมที่มีเงื่อนไขใกล้เคียงกัน

ในระหว่างปีปัจจุบันไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

37. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของธุรกิจของบริษัทฯ และเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น รวมถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ โดยกลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวตลอดระยะเวลาที่รายงาน

กลุ่มบริษัทบริหารโครงสร้างทุนโดยพิจารณาจากอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (Debt-to-Equity Ratio) เพื่อให้สอดคล้องกับเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและการออกหุ้นกู้ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 21 และ 22 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 2.43:1 (2565: 2.04:1) และเฉพาะบริษัทที่มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 1.32:1 (2565: 1.33:1)

38. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

- 38.1 บริษัทฯ ได้ลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เมเจอร์ เอสพีวี ทุ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งใหม่กับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 5 มกราคม 2567 เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยมีทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท บริษัทฯ เข้าลงทุนและจ่ายชำระค่าหุ้นสามัญจำนวน 1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของหุ้นทั้งหมด
- 38.2 เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2567 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เอ็มเอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด (“บริษัทย่อย”) มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 1 ล้านบาท เป็น 73 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 720,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท ทั้งนี้ บริษัทฯ เข้าลงทุนและจ่ายชำระค่าหุ้นสามัญดังกล่าว และบริษัทย่อยได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2567

39. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567