

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
รายงาน และ งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
31 ธันวาคม 2567

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 งบกำไรขาดทุนรวม งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน (รวมเรียกว่า “งบการเงิน”)

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท 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 โดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า 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 ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่อยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อบงการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่ามี การแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงิน โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อพิจารณาอย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ 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 หรือของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการ 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: 28 กุมภาพันธ์ 2568

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2567	2566	2567	2566	
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	272,365,346	362,294,251	52,122,651	91,118,533
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	6, 8	153,985,914	123,286,357	1,004,990,689	785,070,018
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	-	3,800,330,484	3,448,347,593
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6	142,901,208	266,600,000	142,901,208	266,466,736
ต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	9	10,352,364,201	10,119,086,650	9,147,723	9,487,227
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง		120,151,705	201,161,839	-	14,198,052
เงินมัดจำซื้อที่ดิน		-	167,875,350	-	-
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	10	4,980,135	11,552,769	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		39,663,072	40,829,162	4,293,040	1,300,520
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		11,086,411,581	11,292,686,378	5,013,785,795	4,615,988,679
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	11	215,357,300	14,046,167	149,589,440	71,000
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	12	-	-	5,423,725,325	5,307,234,725
เงินลงทุนในการร่วมค้า	13	560,363,501	340,021,941	576,507,437	158,270,988
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	274,449,476	254,838,450	615,713,827	573,715,911
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14	3,076,069,316	2,984,970,283	870,404,000	853,964,000
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	15	1,980,585,335	2,022,766,823	47,685,845	52,407,257
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		18,876,685	21,597,331	597,081	682,139
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	33.5	100,000,000	87,500,000	-	-
สินทรัพย์ภายในเงินได้รอการตัดบัญชี	29	251,599,562	246,663,817	-	211,126
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		114,234,680	103,156,789	3,639,611	13,579,953
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		6,591,535,855	6,075,561,601	7,687,862,566	6,960,137,099
รวมสินทรัพย์		17,677,947,436	17,368,247,979	12,701,648,361	11,576,125,778

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	8,502,939	1,147,841	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	17 353,785,936	370,238,472	619,490,799	468,900,057
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	129,783,790	138,373,728	-	13,172,228
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	233,213,596	371,831,599	187,196	19,771,621
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก	16 85,000,000	172,000,000	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6 39,580,822	-	1,082,280,822	979,500,060
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	18 41,149,874	43,025,856	-	43,025,856
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	19 2,126,515,911	813,664,748	-	-
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนด				
ชำระภายในหนึ่งปี	21 4,455,177	3,811,144	-	-
หุ้นกู้ระยะสั้น	20 148,986,983	-	148,986,983	-
หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20 3,054,928,194	1,818,396,494	3,054,928,194	1,818,396,494
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	3,951,280	9,454,061	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	120,713,950	131,651,431	72,100,829	85,758,741
รวมหนี้สินหมุนเวียน	6,350,568,452	3,873,595,374	4,977,974,823	3,428,525,057
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	18 90,000,000	90,000,000	90,000,000	90,000,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	19 3,152,077,855	4,663,797,890	-	-
หุ้นกู้ระยะยาว	20 3,249,357,275	3,666,495,560	3,249,357,275	3,666,495,560
หนี้สินตามสัญญาเช่า	21 21,942,043	20,719,558	-	-
สำรองผลประ โยชน์ระยะยาวของพนักงาน	22 68,014,455	60,128,656	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	29 310,917,969	307,476,317	151,830,553	148,542,553
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	65,626,294	44,133,043	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	6,957,935,891	8,852,751,024	3,491,187,828	3,905,038,113
รวมหนี้สิน	13,308,504,343	12,726,346,398	8,469,162,651	7,333,563,170

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2567	2566	2567	2566
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น	23				
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 946,453,132 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท					
(2566: หุ้นสามัญ 1,050,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1		946,453,132	1,050,000,000	946,453,132	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 - สรรองตามกฎหมาย	24	105,000,000	105,000,000	105,000,000	105,000,000
ยังไม่ได้จัดสรร		2,241,239,258	2,510,307,933	2,391,806,832	2,401,883,730
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	25	289,464,108	291,800,881	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		4,371,382,244	4,642,787,692	4,232,485,710	4,242,562,608
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อ		(1,939,151)	(886,111)	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		4,369,443,093	4,641,901,581	4,232,485,710	4,242,562,608
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		17,677,947,436	17,368,247,979	12,701,648,361	11,576,125,778
		-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2567	2566	2567	2566	
รายได้					
รายได้จากการขาย	26	1,668,966,403	1,640,054,669	-	19,888,280
รายได้จากกิจการ โรงแรม		290,862,021	266,918,390	-	-
รายได้ค่าบริการจัดการ		193,244,742	82,074,534	-	-
รายได้ค่าเช่า		208,885,632	174,521,609	5,472,000	5,472,000
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14	57,244,077	19,955,136	16,440,000	21,463,000
รายได้เงินปันผล	6, 13	-	-	216,622,500	201,697,500
รายได้อื่น		97,043,374	53,343,091	22,650,823	5,441,656
รวมรายได้		<u>2,516,246,249</u>	<u>2,236,867,429</u>	<u>261,185,323</u>	<u>253,962,436</u>
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขาย		1,260,836,644	1,107,446,671	-	11,452,133
ต้นทุนจากกิจการ โรงแรม		184,169,386	180,611,117	-	-
ต้นทุนบริหารจัดการ		117,929,068	69,551,865	-	-
ต้นทุนการเช่า		50,889,784	47,687,757	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย		259,547,818	316,156,632	-	3,947,344
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	14, 15	550,449,342	580,347,352	18,586,748	35,383,077
ค่าใช้จ่ายและประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับคดีความ		28,413,225	26,750,519	31,027,532	7,347,694
รวมค่าใช้จ่าย		<u>2,452,235,267</u>	<u>2,328,551,913</u>	<u>49,614,280</u>	<u>58,130,248</u>
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน		64,010,982	(91,684,484)	211,571,043	195,832,188
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	13.2	4,122,201	106,808,514	-	-
รายได้ทางการเงิน	27	35,904,405	42,794,184	313,698,231	318,900,197
ต้นทุนทางการเงิน	28	(400,811,866)	(426,996,703)	(531,847,046)	(515,012,601)
ขาดทุนก่อนรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้		<u>(296,774,278)</u>	<u>(369,078,489)</u>	<u>(6,577,772)</u>	<u>(280,216)</u>
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	29	(3,187,437)	38,955,193	(3,499,126)	(4,828,281)
ขาดทุนสำหรับปี		<u>(299,961,715)</u>	<u>(330,123,296)</u>	<u>(10,076,898)</u>	<u>(5,108,497)</u>
การแบ่งปันขาดทุน					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		(298,908,675)	(329,316,180)	(10,076,898)	(5,108,497)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ		(1,053,040)	(807,116)		
		<u>(299,961,715)</u>	<u>(330,123,296)</u>		
ขาดทุนต่อหุ้น					
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		(0.35)	(0.38)	(0.01)	(0.01)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ขาดทุนสำหรับปี	(299,961,715)	(330,123,296)	(10,076,898)	(5,108,497)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
การเปลี่ยนแปลงในส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์	34,379,034	15,127,634	-	-
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้	(6,875,807)	(3,025,527)	-	-
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน ในภายหลัง - สุทธิจากภาษีเงินได้	27,503,227	12,102,107	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(272,458,488)	(318,021,189)	(10,076,898)	(5,108,497)
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(271,405,448)	(317,214,073)	(10,076,898)	(5,108,497)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(1,053,040)	(807,116)		
	(272,458,488)	(318,021,189)		

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม							
	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ							
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ถือหุ้น		ส่วนของผู้มี ส่วนได้เสียที่ ไม่มีอำนาจ ควบคุม ของบริษัทย่อย	รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น
			จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร	ส่วนเกินทุน	รวม		
		สำรองตามกฎหมาย		จากการตีราคา สินทรัพย์	ส่วนของผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ			
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 2566	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
						-		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	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
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(298,908,675)	-	(298,908,675)	(1,053,040)	(299,961,715)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	27,503,227	27,503,227	-	27,503,227
โอนไปกำไรสะสม (หมายเหตุ 25)	-	-	-	29,840,000	(29,840,000)	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(269,068,675)	(2,336,773)	(271,405,448)	(1,053,040)	(272,458,488)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	860,411,939	875,266,939	105,000,000	2,241,239,258	289,464,108	4,371,382,244	(1,939,151)	4,369,443,093
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเงินเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	กำไรสะสม		
			จัดสรรแล้ว สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	
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)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-
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
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	860,411,939	875,266,939	105,000,000	2,401,883,730	4,242,562,608
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(10,076,898)	(10,076,898)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(10,076,898)	(10,076,898)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	860,411,939	875,266,939	105,000,000	2,391,806,832	4,232,485,710
	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
ขาดทุนก่อนภาษี	(296,774,278)	(369,078,489)	(6,577,772)	(280,216)
รายการปรับกระทบยอดขาดทุนก่อนภาษีเป็น				
เงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	93,585,415	100,358,401	4,836,890	5,316,953
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	5,598,902
ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	6,380,000	455,139	1,100,987	10,448,770
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย (หมายเหตุ 12)	(7,671,060)	(506,721)	-	-
ขาดทุน (กำไร) จากการขายและตัดจำหน่ายสินทรัพย์	5,965,798	1,963,852	(84,467)	-
ขาดทุนจากการเลิกใช้สินทรัพย์	-	46,634,271	-	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	17,505,919	-	339,510	-
โอนกลับขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์	(8,469,489)	(13,065,493)	-	(1,537,224)
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	3,744,006	-	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	7,885,799	9,041,660	-	-
ประมาณการหนี้สินจากคดีความ	32,000,000	-	32,000,000	-
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(4,122,201)	(106,808,514)	-	-
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าธุรกรรมของ				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(57,244,076)	(19,955,136)	(16,440,000)	(21,463,000)
รายได้เงินปันผล	-	-	(216,622,500)	(201,697,500)
รายได้ทางการเงิน	(35,904,405)	(42,794,184)	(313,698,231)	(318,900,197)
ต้นทุนทางการเงิน	349,981,483	366,037,857	495,148,850	492,639,899
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	106,862,911	(27,717,357)	(19,996,733)	(29,873,613)
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	77,028,113	327,538,054	(10,060,415)	(29,671,376)
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(126,856,309)	92,029,846	-	11,452,134
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	70,463,799	12,329,007	14,198,052	(11,504)
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	(24,906,600)	(380,906,340)	-	-
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	6,572,634	24,424,169	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	704,523	5,075,799	(2,992,520)	92,840
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(7,333,885)	(4,000,453)	1,476,380	77,193

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
หนี้สินค่านางานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(92,093,941)	(50,023,704)	81,907,574	(7,999,036)
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	(8,589,938)	(17,202,887)	(13,172,228)	(21,615)
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(35,112,160)	89,209,648	(19,584,425)	(1,658,990)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(42,750,297)	1,981,687	(45,657,912)	(2,865,097)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	21,493,251	5,713,962	-	-
เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(54,517,899)	78,451,431	(13,882,227)	(60,479,064)
จ่ายดอกเบี้ย	(794,605,153)	(781,236,248)	(430,830,318)	(438,898,125)
รับคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและภาษีมูลค่าเพิ่ม	20,477,325	11,751,611	9,646,778	10,526,999
จ่ายภาษีเงินได้	(43,591,865)	(53,328,777)	(1,182,816)	(2,394,593)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(872,237,592)	(744,361,983)	(436,248,583)	(491,244,783)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(201,311,133)	5,898,407	(149,518,440)	687,347
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(4,447,810)	(6,891,853)	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	47,139	-	-
เงินสดจ่ายซื้ออาคารและอุปกรณ์	(42,685,885)	(16,281,508)	(30,488)	(143,724)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์	320,160	5,224,922	84,529	4,515,800
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(452,000)	(6,732,520)	-	-
เงินสดจ่ายซื้อบริษัทย่อย (หมายเหตุ 12)	-	(518,058,956)	(119,490,000)	(232,509,850)
เงินสดจ่ายจากการลงทุนในการร่วมค้า	(272,397,049)	(89,160,750)	(416,217,049)	(89,160,750)
เงินสดรับลดลงจากการเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(2,189,476)	-	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	980,000	980,000
เงินสดรับลดลงจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย (หมายเหตุ 12)	(15,125,166)	(595,932)	-	-
เงินสดรับคืนเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	99,000,000	85,488,060	534,000,000	864,500,000
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(887,145,648)	(881,200,000)
เงินสดรับคืนเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	127,398,792	166,633,886	127,398,792	166,633,886
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(45,900,000)	(28,050,000)	(45,900,000)	(28,050,000)
รับดอกเบี้ย	33,098,143	75,561,601	103,968,565	200,460,695
รับเงินปันผล	216,622,500	89,197,560	216,622,500	89,197,560
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(108,068,924)	(237,719,944)	(635,247,239)	95,910,964

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น	7,355,098	1,147,841	-	-
เงินสหรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก	23,000,000	22,000,000	-	-
เงินสจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก	(110,000,000)	-	-	-
เงินสหรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	40,000,000	-	319,686,301	505,000,000
เงินสจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(216,486,361)	(283,500,000)
เงินสหรับจากหุ้นกู้ระยะสั้น	150,000,000	-	150,000,000	-
เงินสหรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	59,771,060	90,000,000	-	90,000,000
เงินสจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	(61,873,000)	-	(44,000,000)	-
เงินสจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(4,547,637)	(10,194,990)	-	(490,401)
เงินสหรับจากหุ้นกู้ระยะยาว	2,646,600,000	2,532,600,000	2,646,600,000	2,532,600,000
เงินสจ่ายคืนหุ้นกู้ระยะยาว	(1,823,300,000)	(2,823,700,000)	(1,823,300,000)	(2,673,700,000)
เงินสหรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,089,417,231	1,197,115,065	-	-
เงินสจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(1,126,045,141)	(672,104,613)	-	-
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	890,377,611	336,863,303	1,032,499,940	169,909,599
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	(89,928,905)	(645,218,624)	(38,995,882)	(225,424,220)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	362,294,251	1,007,512,875	91,118,533	316,542,753
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	272,365,346	362,294,251	52,122,651	91,118,533
	-	-	-	-
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
สินทรัพย์สิทธิการใ้และหนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น				
จากสัญญาเช่าใหม่	6,414,155	2,563,720	-	-
โอนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปเป็น				
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	15,535,429	-	15,535,429
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปเป็นต้นทุนโครงการ				
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	1,160,460,422	-	-
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการ	29,564,582	-	-	-
โอนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้นไปเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	796,419,330	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลงจาก				
การหักกลับกับเงินปันผลรับ	-	-	-	112,499,940

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

1. ข้อมูลทั่วไป

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

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมวันแต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

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

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2567 ร้อยละ	2566 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 เอ็มเจที 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

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ	
			ของการถือหุ้น	
			2567 ร้อยละ	2566 ร้อยละ
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด	โรงแรมและธุรกิจให้เช่าพื้นที่	ไทย	100	100
บริษัท เอ็มดีพีซี จำกัด	นายหน้าตัวแทนและที่ปรึกษา ทางด้านอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	-	100
บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	-	100
บริษัท เอ็มเอ็ม เรสซิเดนซ์ เวส 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 คาซ่าเคป จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท พีเพิลสเคป จำกัด”)	ดำเนินธุรกิจให้คำปรึกษาและ ให้บริการด้านการพัฒนาและ บริหารองค์กร	ไทย	90	90
บริษัท เฮลท์สเคป จำกัด	ดำเนินธุรกิจสนับสนุนธุรกิจ ด้านสุขภาพ	ไทย	90	90
บริษัท อินเทลลิเจนซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100

รายละเอียดของการเปลี่ยนแปลง โครงสร้างของกลุ่มบริษัท ในระหว่างปีปัจจุบันแสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12

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

2.3 บริษัทฯจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าตามวิธีราคาทุน

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

4. นโยบายการบัญชี

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

ก) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยรับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้มีการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแล้ว ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง กล่าวคือเมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์/เมื่อมีการส่งมอบสินค้า รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่ได้รับหักด้วยส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่กลุ่มบริษัทจ่ายแทนให้แก่ลูกค้า เงื่อนไขในการจ่ายชำระเป็นไปตามงวดการจ่ายชำระที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า จำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทได้รับจากลูกค้าก่อนการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแสดงไว้เป็น “เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า” ในงบฐานะการเงิน

ข) รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

รายได้จากการประกอบกิจการ โรงแรมประกอบด้วยรายได้ของค่าห้องพัก ค่าขายอาหารและเครื่องดื่มและบริการอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรับรู้เป็นรายได้เมื่อได้ให้บริการแล้ว และแสดงมูลค่าตามใบแจ้งหนี้หลังจากหักส่วนลดและไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ค) รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการ รายได้ค่าบริการบริหารโครงการและบริหารงานขายรับรู้เมื่อกิจการให้บริการเสร็จสิ้น

รายได้จากการให้บริการบริหารงานก่อสร้างรับรู้ตลอดช่วงเวลาที่ให้บริการ

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 เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

4.6 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า

ก) เงินลงทุนในการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย

ข) เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

4.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น กลุ่มบริษัทจะวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

4.8 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาที่ดีใหม่ อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของที่ดินในราคาทุน ณ วันที่ได้สินทรัพย์มา หลังจากนั้นกลุ่มบริษัทจัดให้มีการประเมินราคาที่ดินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและบันทึกสินทรัพย์ดังกล่าวในราคาที่ดีใหม่ ทั้งนี้กลุ่มบริษัทจัดให้มีการประเมินราคาสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นครั้งคราวเพื่อมิให้ราคาตามบัญชี ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานแตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ

กลุ่มบริษัทบันทึกส่วนต่างซึ่งเกิดจากการตีราคาสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

- กลุ่มบริษัทบันทึกราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการตีราคาใหม่ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่นและรับรู้จำนวนสะสมในบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์” ในส่วนของผู้ถือหุ้น อย่างไรก็ตาม หากสินทรัพย์นั้นเคยมีการตีราคาลดลงและกลุ่มบริษัทได้รับรู้ราคาที่ลดลงในส่วนของกำไรหรือขาดทุนแล้ว ส่วนที่เพิ่มจากการตีราคาใหม่นี้จะถูกรับรู้เป็นรายได้ไม่เกินจำนวนที่เคยลดลงซึ่งรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายปีก่อนแล้ว
- กลุ่มบริษัทบันทึกราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ลดลงจากการตีราคาใหม่ในกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม หากสินทรัพย์นั้นเคยมีการตีราคาเพิ่มขึ้นและยังมียอดคงค้างของบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์” อยู่ในส่วนของผู้ถือหุ้น ส่วนที่ลดลงจากการตีราคาใหม่จะถูกรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในจำนวนที่ไม่เกินยอดคงเหลือของบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์”

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

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

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อกลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์นั้น ออกจากบัญชี

4.9 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

4.10 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญาเว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าหรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ดังนี้

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

หากความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงได้โอนให้กับกลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าหรือราคาทุนของสินทรัพย์ดังกล่าวได้รวมถึงการใช้สิทธิเลือกซื้อ ค่าเสื่อมราคาจะคำนวณจากอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์

สินทรัพย์สิทธิการใช้แสดงรวมเป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในงบฐานะการเงิน

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระนั้นได้เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตามบัญชีของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่า ถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

4.11 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วม และบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อม ซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

4.12 เงินตราต่างประเทศ

บริษัทฯ แสดงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

4.13 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สินทรัพย์สิทธิการใช้ เงินลงทุนหรือสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนของกลุ่มบริษัทหากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ กลุ่มบริษัทประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้อาจจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่ายโดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อและผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มี ความเกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน ยกเว้นในกรณีที่ดินซึ่งใช้วิธีการตีราคาใหม่และได้บันทึกส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่ไว้ในส่วนของผู้ถือหุ้น ขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินไปกว่าส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่เคยบันทึกไว้

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกลุ่มบริษัทไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อน ๆ กลุ่มบริษัทจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที เว้นแต่สินทรัพย์นั้นแสดงด้วยราคาที่ดีใหม่ การกลับรายการส่วนที่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นถือเป็นการตีราคาสินทรัพย์เพิ่ม

4.14 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

4.15 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.16 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ก่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ก่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

4.17 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 และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบฐานะการเงินก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

4.18 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 ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจ ในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและบันทึกประมาณการหนี้สินตามมูลค่าความเสียหายที่ คาดว่าจะเกิดขึ้น ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทฯ กับบริษัทย่อย และการร่วมค้า มีรายละเอียดตามที่กล่าวไว้ใน หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 12 และข้อ 13 และลักษณะความสัมพันธ์กับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน อื่นๆ สรุปได้ดังนี้

ชื่อกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์
Must International Trading PTE Ltd.	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด และ บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด
GMM Singapore Real Estate PTE Ltd.	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด และ บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด
DANYA CEBUS LTD.	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด
GRG Global Investment Limited	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด และ บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด
GSEC (THA) PTE Ltd.	ผู้ถือหุ้นร่วมกันบริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด
GSEC (THA2) PTE Ltd.	ผู้ถือหุ้นร่วมกันบริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด
บริษัท ทาคาระ เลเบิน (ไทยแลนด์) จำกัด	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท เอ็ม ที เรสซิเดนเซส วัน จำกัด
Mori Trust Co., Ltd.	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท เอ็ม เอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2567	2566	2567	2566	
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
ดอกเบี้ยรับ	-	-	278	279	อัตราร้อยละคงที่ต่อปี
เงินปันผลรับ	-	-	-	113	ตามที่ประกาศจ่าย
ค่าเช่าที่ดินรับ	-	-	5	5	ต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	65	63	อัตราร้อยละคงที่ต่อปี
รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
ดอกเบี้ยรับ	33	36	33	36	อัตราที่อ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำของธนาคาร (MLR) ต่อปี
เงินปันผลรับ	-	-	217	89	ตามที่ประกาศจ่าย
รายได้ค่าบริการจัดการ	142	4	-	-	ต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	6	-	-	ราคาตลาด
ค่าบริการ	-	2	-	-	ราคาตลาด

ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 8)				
บริษัทย่อย	-	-	921,027	703,281
การร่วมค้า	115,371	85,381	83,399	80,816
รวมลูกหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	115,371	85,381	1,004,426	784,097
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 17)				
บริษัทย่อย	-	-	555,618	407,508
การร่วมค้า	1,602	1,392	1,392	1,392
กรรมการ	1,653	72	1,650	-
รวมเจ้าหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3,255	1,464	558,660	408,900

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด	-	19,000	(19,000)	-
บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด	-	80,000	(80,000)	-
รวม	-	99,000	(99,000)	-

(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด	1,453,000	469,815	(263,000)	1,659,815
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด	688,000	-	-	688,000
บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด	451,500	214,730	-	666,230
บริษัท เอ็มจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	582,700	160,600	-	743,300
บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	195,700	2,000	(155,000)	42,700
บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด	82,000	14,000	(96,000)	-
บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด	3,000	17,000	(20,000)	-
บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี วัน จำกัด	-	9,000	-	9,000
รวม	3,455,900	887,145	(534,000)	3,809,045
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(7,552)			(8,715)
รวม	3,448,348			3,800,330

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละคงที่ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่		ยอดคงเหลือ ณ วันที่	
	31 ธันวาคม 2566	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2567
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด	270,300	-	(127,399)	142,901
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	271,250	-	-	271,250
บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด	-	45,900	-	45,900
รวม	541,550	45,900	(127,399)	460,051
หัก: สำรองผลขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(20,112)			(42,701)
รวม	521,438			417,350
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(266,600)			(142,901)
ส่วนที่ถึงกำหนดเกินกว่าหนึ่งปี	254,838			274,449

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละคงที่ต่อปี และในอัตรา MLR-อัตรากำหนดต่อปี มีกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2568 ถึงเดือนสิงหาคม 2571 (2566: ชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2566 ถึงเดือนพฤศจิกายน 2570)

(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่		ยอดคงเหลือ ณ วันที่	
	31 ธันวาคม 2566	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2567
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด	270,300	-	(127,399)	142,901
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	271,250	-	-	271,250
บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	300,000	-	-	300,000
บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด	-	45,900	-	45,900
รวม	841,550	45,900	(127,399)	760,051
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(1,368)			(1,436)
สุทธิ	840,182			758,615
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(266,467)			(142,901)
ส่วนที่ถึงกำหนดเกินกว่าหนึ่งปี	573,715			615,714

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละคงที่และในอัตรา MLR-อัตรากำหนดต่อปี และมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2568 ถึงเดือนสิงหาคม 2571 (2566: ชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2566 ถึงเดือนพฤศจิกายน 2570)

(หน่วย: พันบาท)

เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่		ยอดคงเหลือ ณ วันที่	
	31 ธันวาคม 2566	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2567
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	39,581	-	39,581
รวม	-	39,581	-	39,581

(หน่วย: พันบาท)

เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่		ยอดคงเหลือ ณ วันที่	
	31 ธันวาคม 2566	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2567
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	105,000	-	(500)	104,500
บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนซ์ จำกัด	595,500	65,000	(95,300)	565,200
บริษัท เอ็มเจที พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	240,000	-	-	240,000
บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	39,000	199,686	(105,686)	133,000
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ท จำกัด	-	15,000	(15,000)	-
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	39,581	-	39,581
รวม	979,500	319,267	(216,486)	1,082,281

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละคงที่ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 40 ล้านบาท เป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละคงที่ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนมีนาคม 2568

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ผลประโยชน์ระยะสั้น	115	121	2	2
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	4	4	-	-
รวม	119	125	2	2

การค้ำประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ มีภาระจากการค้ำประกันวงเงินสินเชื่อของกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ได้รับจากธนาคารและกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 33.2 โดยไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมการค้ำประกัน

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เงินสด	1,557	1,375	17	23
เงินฝากธนาคาร	270,808	360,919	52,106	91,096
รวม	272,365	362,294	52,123	91,119

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เงินฝากออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.15 ถึง 1.10 ต่อปี (2566: ร้อยละ 0.15 ถึง 0.60 ต่อปี)

8. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</u>				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ค้างชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	14,597	8,666	-	-
ไม่เกิน 3 เดือน	12,269	10,462	-	-
3 - 6 เดือน	1,424	627	-	-
6 - 12 เดือน	370	319	-	-
มากกว่า 12 เดือน	603	1,860	-	-
รวม	29,263	21,934	-	-
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(455)	(455)	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	28,808	21,479	-	-
<u>ลูกหนี้อื่น</u>				
ลูกหนี้อื่นและเงินทรองจ่ายแก่กิจการ				
ที่เกี่ยวข้องกัน	50,962	23,778	71,296	60,828
ลูกหนี้อื่นและเงินทรองจ่ายแก่กิจการที่				
ไม่เกี่ยวข้องกัน	9,807	16,426	565	973
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	64,409	61,603	934,528	724,798
รวม	125,178	101,807	1,006,389	786,599
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	(1,398)	(1,529)
รวมลูกหนี้อื่น - สุทธิ	125,178	101,807	1,004,991	785,070
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	153,986	123,286	1,004,991	785,070

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น
มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ยอดคงเหลือต้นปี	455	910	1,529	-
สำรองผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	(455)	(131)	1,529
ยอดคงเหลือปลายปี	455	455	1,398	1,529

9. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	9,232,160	7,893,512	-	-
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	1,120,204	2,225,575	9,148	9,487
รวม	10,352,364	10,119,087	9,148	9,487

ในระหว่างปี บริษัทย่อยได้รวมต้นทุนการกู้ยืมจำนวน 458 ล้านบาท (2566: 373 ล้านบาท) เข้าเป็นต้นทุนของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนาโดยมีอัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนตามอัตราดอกเบี้ยของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 19

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทย่อยได้นำต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปจดจำนองค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันและหุ้นกู้ (2566: ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก และนำไปเป็นหลักประกัน ไร่ที่ศาล) ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	งบการเงินรวม	
	2567	2566
มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่คิดภาระค้ำประกัน	10,340	9,551
มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่นำไปเป็นหลักประกัน ไร่ที่ศาล	-	3

10. ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	11,553	35,977	-	-
เพิ่มขึ้น	41,345	39,158	-	1,064
ค่าตัดจำหน่าย	(47,918)	(63,582)	-	(1,064)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	4,980	11,553	-	-

11. เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน

ยอดคงเหลือนี้ คือ เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำซึ่งกลุ่มบริษัทได้นำไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารและค้ำประกันหุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.40 - 1.10 ต่อปี (2566: ร้อยละ 0.15 - 0.60 ต่อปี)

12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

บริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		ค่าต่อการถือครองเงินลงทุน		(หน่วย: พันบาท)	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	มูลค่าสุทธิ	
			ร้อยละ	ร้อยละ					2567	2566
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด	750,000	630,510	100	100	749,999	630,509	(245,399)	(245,399)	504,600	385,110
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 เรสซิเดนส์ จำกัด	750,000	750,000	100	100	750,000	750,000	-	-	750,000	750,000
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ส 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 เอ็มเจวี5 จำกัด	-	1,000	-	100	-	1,000	-	-	-	1,000
บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด	-	1,000	-	100	-	1,000	-	-	-	1,000
บริษัท เอ็ม เอ็ม เรสซิเดนซ์ วัน จำกัด	-	1,000	-	100	-	1,000	-	-	-	1,000
รวม					6,032,747	5,916,257	(609,022)	(609,022)	5,423,725	5,307,235

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในบริษัทย่อยในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีดังนี้

การลงทุนทางตรง

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเมนท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด

ในระหว่างปี บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเมนท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด (“บริษัทย่อย”) ได้เรียกชำระค่าหุ้นจำนวน 2 ครั้งจนครบร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนที่เพิ่มรวมเป็นเงิน 119.49 ล้านบาท บริษัทฯชำระค่าหุ้นดังกล่าวและบริษัทย่อยได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนที่ชำระเพิ่มกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 25 เมษายน 2567

การเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนจากบริษัทย่อยเป็นการร่วมค้า

บริษัท เอ็ม เอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2567 บริษัทฯได้เข้าทำสัญญาร่วมทุนกับบริษัทต่างประเทศที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง (“ผู้ร่วมทุน”) เพื่อโอนหุ้นสามัญของบริษัท เอ็ม เอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด (“บริษัทย่อย”) จำนวนร้อยละ 49 ของหุ้นสามัญทั้งหมด โดยสัญญาร่วมทุนระบุให้บริษัทฯและบริษัทย่อยดำเนินการดังต่อไปนี้

- ก) บริษัทย่อยเพิ่มทุนจดทะเบียนตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยเมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2567 จาก 1 ล้านบาท เป็น 73 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 720,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท ทั้งนี้ บริษัทฯเข้าลงทุนและจ่ายชำระค่าหุ้นสามัญดังกล่าว และบริษัทย่อยได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2567
- ข) บริษัทย่อยเพิ่มทุนจดทะเบียนตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยเมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2567 จาก 73 ล้านบาท เป็น 283 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 2,100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท บริษัทฯเข้าลงทุนและจ่ายชำระค่าหุ้นสามัญดังกล่าว ในอัตราส่วนที่น้อยกว่าผู้ร่วมทุน ทำให้อัตราส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อยของบริษัทฯลดลงจากร้อยละ 99.99 เป็นร้อยละ 51 ผลจากเหตุการณ์ดังกล่าวทำให้บริษัทฯเหลือเพียงอำนาจควบคุมร่วมในบริษัทย่อย บริษัทฯจึงเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนจากเงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า และรับรู้กำไรจากการเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวจำนวน 2.59 ล้านบาท เป็นรายได้อื่นในงบกำไรขาดทุนรวม ทั้งนี้บริษัทย่อยได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2567

บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด

ในเดือนมิถุนายน 2567 บริษัทฯได้เข้าทำสัญญาร่วมทุนกับบริษัทต่างประเทศที่ไม่เกี่ยวข้องกันจำนวน 3 แห่ง และได้จำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด (“บริษัทย่อย”) จำนวน 4,900 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท คิดเป็นร้อยละ 49 ของหุ้นสามัญทั้งหมด ผลจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าว ทำให้บริษัทฯเหลือเพียงอำนาจควบคุมร่วมในบริษัทย่อย บริษัทฯจึงจัดประเภทเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า และรับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวจำนวน 0.95 ล้านบาท เป็นรายได้อื่นในงบกำไรขาดทุนรวม

บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด

ในเดือนตุลาคม 2567 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาร่วมทุนกับบริษัทต่างประเทศที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง และได้จำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด (“บริษัทย่อย”) จำนวน 4,900 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท คิดเป็นร้อยละ 49 ของหุ้นสามัญทั้งหมด ผลจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าว ทำให้บริษัทฯ เหลือเพียงอำนาจควบคุมร่วมในบริษัทย่อย บริษัทฯ จึงได้จัดประเภทเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า และรับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าว จำนวน 3.60 ล้านบาท เป็นรายได้อื่นในงบกำไรขาดทุนรวม

ต่อมาในวันที่ 7 ตุลาคม 2567 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด (“การร่วมค้า”) มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 1 ล้านบาท เป็น 942.5 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 9,415,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท ทั้งนี้ การร่วมค้าเรียกชำระค่าหุ้นครั้งแรก จำนวน 245 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 26.03 ของทุนจดทะเบียนที่เพิ่มทั้งหมด บริษัทฯ เข้าลงทุนและจ่ายชำระค่าหุ้นสามัญจำนวน 4,801,650 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 51 ของหุ้นที่ออกใหม่ทั้งหมด การร่วมค้าได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนที่ชำระเพิ่มกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 15 ตุลาคม 2567

บริษัท เอ็ม ที เรสซิเดนเซส วัน จำกัด

บริษัทฯ ได้ลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เอ็ม ที เรสซิเดนเซส วัน จำกัด (“บริษัทย่อย”) ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งใหม่กับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 5 มกราคม 2567 เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยมีทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท บริษัทฯ เข้าลงทุนและจ่ายชำระค่าหุ้นสามัญจำนวน 1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.98 ของหุ้นทั้งหมด

ต่อมาในเดือนตุลาคม 2567 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาร่วมทุนกับบริษัทในประเทศที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง และได้จำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัทย่อย จำนวน 4,900 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท คิดเป็นร้อยละ 49 ของหุ้นสามัญทั้งหมด ผลจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าว ทำให้บริษัทฯ เหลือเพียงอำนาจควบคุมร่วมในบริษัทย่อย บริษัทฯ จึงได้จัดประเภทเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า และรับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวจำนวน 0.53 ล้านบาท เป็นรายได้อื่นในงบกำไรขาดทุนรวม

ในวันที่ 21 พฤศจิกายน 2567 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เอ็ม ที เรสซิเดนเซส วัน จำกัด (“การร่วมค้า”) มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 1 ล้านบาท เป็น 210 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 2,090,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท บริษัทฯ เข้าลงทุนและจ่ายชำระค่าหุ้นสามัญจำนวน 1,065,900 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 51 ของหุ้นที่ออกใหม่ทั้งหมด การร่วมค้าได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนที่ชำระเพิ่มกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2567

ณ วันที่บริษัทฯ สูญเสียการควบคุม บริษัทฯ จะต้องรับรู้เงินลงทุนที่มีอยู่ด้วยมูลค่ายุติธรรมและถือเป็นราคาทุนเริ่มแรกของเงินลงทุนในการร่วมค้า ซึ่งผู้บริหารของบริษัทฯ ได้ทำการประเมินแล้ว เห็นว่ามูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวมีมูลค่าเท่ากับมูลค่าสุทธิตามบัญชี ดังนั้น บริษัทฯ จึงใช้มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่สูญเสียการควบคุม เป็นราคาทุนเริ่มแรกของเงินลงทุนในการร่วมค้าข้างต้น

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯ ได้สูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อยโดยมูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันที่สูญเสียการควบคุมปรากฏดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	บริษัท เอ็ม เอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด	บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด	บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด	บริษัท เอ็ม ที เรสซิเดนเซส วัน จำกัด
	24 มิถุนายน 2567	11 มิถุนายน 2567	7 ตุลาคม 2567	17 ตุลาคม 2567
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	140,859	7,156	8,522	937
ลูกหนี้อื่น	71,330	-	50,000	-
ต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	2,684	5,856	30,845	295,017
เงินจ่ายล่วงหน้าก่อสร้าง	-	2,268	1,412	46
เงินมัดจำซื้อที่ดิน	90,834	10,000	91,948	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	169	355	37
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	137	323	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(27,996)	(1,676)	(6,137)	(125,422)
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	-	-	(103,506)	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(19,000)	(80,000)	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	(85)	(101)	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	-	(5,763)	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	(170,704)
สินทรัพย์ (หนี้สิน) สุทธิ	277,711	(938)	(6,339)	(89)
จำนวนเงินที่ได้รับจากการเปลี่ยนแปลงประเภท/จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	138,670	490	490	490
หัก: เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย	(140,859)	(7,156)	(8,522)	(937)
กระแสเงินสดลดลงจากการเปลี่ยนแปลงประเภท/จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(2,189)	(6,666)	(8,032)	(447)

13. เงินลงทุนในการร่วมค้า

13.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทฯ และบริษัทอื่นควบคุมร่วมกันมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	งบการเงินรวม					
			สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		มูลค่าตามบัญชี ตามวิธีส่วนได้เสีย	
			2567 ร้อยละ	2566 ร้อยละ	2567	2566	2567	2566
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	51	51	12,750	12,750	28,054	29,852
บริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด	รับเหมาก่อสร้าง	ไทย	51	51	81,599	81,599	42,643	43,137
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	51	51	510	510	25,153	173,244
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	51	51	5,100	5,100	-	-
บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	51	51	130,980	90,181	121,984	88,235
บริษัท เทกสเคป จำกัด	พัฒนาและออกแบบ แอปพลิเคชัน แพลตฟอร์ม	ไทย	51	51	5,745	5,745	5,469	5,554
บริษัท เอ็ม เอ็ม เรสซิเดนเชส วัน จำกัด*	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	51	-	144,330	-	137,972	-
บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด*	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	51	-	510	-	-	-
บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด*	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	51	-	125,497	-	96,169	-
บริษัท เอ็ม ที เรสซิเดนเชส วัน จำกัด*	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	51	-	107,100	-	102,920	-
รวม					614,121	195,885	560,364	340,022

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศไทย	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
			สัดส่วน		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่า		มูลค่าตามบัญชีตามวิธี	
			เงินลงทุน				เงินลงทุน		ราคาทุน - สุทธิ	
			2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
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	51	130,980	90,181	-	-	130,980	90,181
บริษัท เอ็ม เอ็ม เรสซิเดนเชส วัน จำกัด*	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	51	-	144,330	-	-	-	144,330	-
บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด*	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	51	-	510	-	-	-	510	-
บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด*	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	51	-	125,497	-	-	-	125,497	-
บริษัท เอ็ม ที เรสซิเดนเชส วัน จำกัด*	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	51	-	107,100	-	-	-	107,100	-
รวม					608,376	190,140	(31,869)	(31,869)	576,507	158,271

* ในระหว่างปี 2567 บริษัทฯมีการเปลี่ยนแปลงสถานะของเงินลงทุนในบริษัทใหม่เป็นเงินลงทุนในการร่วมค่าตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 12

การลงทุนเพิ่มในการร่วมค่า

บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด

เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด (“การร่วมค่า”) มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 2 ล้านบาท เป็น 317 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 3,150,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท ทั้งนี้ การร่วมค่าเรียกชำระค่าหุ้นจำนวนสองครั้งรวมเป็นเงิน 174.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 55.5 ของทุนจดทะเบียนที่เพิ่ม บริษัทฯชำระค่าหุ้นดังกล่าวและการร่วมค่าได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนที่ชำระเพิ่มกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2566

ต่อมาในปี 2567 การร่วมค่าได้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมจำนวนสองครั้งรวมเป็นเงิน 80 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25.4 ของทุนจดทะเบียนที่เพิ่ม บริษัทฯชำระค่าหุ้นดังกล่าวและการร่วมค่าได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนที่ชำระเพิ่มกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2567

นอกจากนี้ ในเดือนมกราคม 2568 การร่วมค่าได้เรียกชำระค่าหุ้นจำนวน 20 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 10.29 ของทุนจดทะเบียนที่เพิ่มทั้งหมด บริษัทฯชำระค่าหุ้นดังกล่าวและการร่วมค่าได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนที่ชำระเพิ่มกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 31 มกราคม 2568

13.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและเงินปันผลรับ

ในระหว่างปี บริษัทฯรับรู้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวม และรับรู้เงินปันผลรับจากกิจการดังกล่าวในงบการเงินเฉพาะกิจการดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน)		เงินปันผลรับ	
	จากเงินลงทุนในการร่วมค้า			
	2567	2566	2567	2566
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด	(1,798)	13,956	-	-
บริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด	(494)	(405)	-	-
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	68,532	102,033	216,623	89,198
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	(20,845)	(7,236)	-	-
บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด	(7,051)	(1,419)	-	-
บริษัท เทคสเคป จำกัด	(85)	(120)	-	-
บริษัท เอ็ม เอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด	(3,661)	-	-	-
บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด	(1,266)	-	-	-
บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด	(25,585)	-	-	-
บริษัท เอ็ม ที เรสซิเดนเซส วัน จำกัด	(3,625)	-	-	-
รวม	4,122	106,809	216,623	89,198

13.3 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญ

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

	บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด		บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด		บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด		บริษัท เอ็มเอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด		บริษัท เอ็ม ที เรสซิเดนเซส วัน จำกัด	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
	เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	15	13	8	56	66	29	35	-	74
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	480	741	107	411	302	266	465	-	312	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	17	17	-	4	1	-	-	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	8	12	1	-	6	2	1	-	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	47	73	3	2	1	1	-	-	-	-
รวมสินทรัพย์	567	856	119	473	376	298	501	-	386	-
เงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	282	367	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	9	1	1	19	15	-	-	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	157	164	14	36	-	-	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	194	-	-	116	116	215	-	170	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	21	40	-	-	-	-	-	-
รวมหนี้สิน	448	726	36	95	131	116	215	-	170	-
สินทรัพย์ - สุทธิ	119	130	83	378	245	182	286	-	216	-
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	51	51	51	51	51	51	51	-	51	-
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการใน										
สินทรัพย์ - สุทธิ	61	66	42	193	125	93	146	-	110	-
การตัดรายการระหว่างกัน	(33)	(36)	(17)	(20)	(4)	(5)	(8)	-	(7)	-
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการ ในการร่วมค้า	28	30	25	173	121	88	138	-	103	-

สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	บริษัท เมเจอร์		บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด				บริษัท เอ็มเอ็ม		บริษัท เอ็ม ที	
	เรตซีเค็นส์ จำกัด		บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด		บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด		เรตซีเค็นเซส วัน จำกัด		เรตซีเค็นเซส วัน จำกัด	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
รายได้	351	439	495	862	-	-	-	-	-	-
รายได้อื่น	1	19	2	9	-	1	-	-	-	-
ต้นทุนขาย	(261)	(333)	(289)	(542)	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(74)	(68)	(48)	(68)	(16)	(1)	(7)	-	(6)	-
ต้นทุนทางการเงิน	(28)	(36)	-	(10)	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	-	-	(32)	(62)	(3)	-	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน)	(11)	21	128	189	(19)	-	(7)	-	(6)	-
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	51	51	51	51	51	51	51	-	51	-
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการใน										
กำไรขาดทุน	(5)	10	65	96	(10)	-	(4)	-	(3)	-
การตัดรายการระหว่างกัน	3	4	4	6	3	(1)	-	-	(1)	-
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนใน										
การร่วมค้า	(2)	14	69	102	(7)	(1)	(4)	-	(4)	-

14. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				
	ที่ดินรอการขาย				
	และที่ดิน				
	สำหรับ				
	โครงการให้เช่า	ที่ดินและอาคาร	ห้องชุดให้เช่า	สินทรัพย์	รวม
	ระหว่างก่อสร้าง	โครงการให้เช่า		ระหว่างก่อสร้าง	
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	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)
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม	652	19,303	-	-	19,955
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	58,835	2,920,615	5,520	-	2,984,970
ซื้อเพิ่ม	-	4,449	-	-	4,449
โอนจากที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	-	29,564	-	-	29,564
ปรับปรุง	-	(158)	-	-	(158)
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม	3,260	53,304	680	-	57,244
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	62,095	3,007,774	6,200	-	3,076,069

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ที่ดินรอการขาย		
	และที่ดินให้เช่า	ห้องชุดให้เช่า	รวม
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	826,981	5,520	832,501
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม	21,463	-	21,463
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	848,444	5,520	853,964
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม	15,760	680	16,440
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	864,204	6,200	870,404

มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์ราคาตลาดสำหรับที่ดินรอการขาย ที่ดินสำหรับโครงการให้เช่าระหว่างก่อสร้างและห้องชุดให้เช่า และใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สำหรับที่ดินและอาคารโครงการให้เช่า

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของโครงการที่ดินและอาคารสำนักงาน ให้เช่าสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม เมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
	2567	2566	
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	57 - 100	44 - 99	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	10	10	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราค่าเช่าต่อพื้นที่ (บาท/ตารางเมตร)	450 - 1,400	400 - 1,400	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น

จำนวนที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนซึ่งเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
รายได้ค่าเช่า				
รายได้ค่าเช่าคงที่	164,069	135,460	5,472	5,472
รายได้ค่าเช่าผันแปรที่ไม่อิงดัชนีหรืออัตรา	44,816	39,062	-	-
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรง (รวมค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา) ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่า	6,099	5,842	-	-
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรง (รวมค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา) ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่า	706	915	-	-

กลุ่มบริษัทได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวนเงิน 2,965 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 870 ล้านบาท) (2566: 2,587 ล้านบาท เฉพาะกิจการ: 848 ล้านบาท) ไปจดจำนองไว้กับธนาคารพาณิชย์หลายแห่งเพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารและเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน และค้ำประกันการออกหุ้นกู้

15. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
มูลค่าสุทธิตามบัญชี:				
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,940,484	1,979,072	47,686	51,949
สินทรัพย์สิทธิการใช้ (หมายเหตุ 21)	40,101	43,695	-	458
รวม	1,980,585	2,022,767	47,686	52,407

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

สินทรัพย์ ซึ่งแสดง มูลค่าตาม ราคาที่เป็นใหม่	งบการเงินรวม						รวม
	ที่ดิน	สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาทุน				สินทรัพย์ ระหว่าง ก่อสร้าง	
		สินทรัพย์ สิทธิการใช้ (ที่ดิน)	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์ สำนักงาน	ยานพาหนะ		
ราคาทุน/ราคาที่เป็นใหม่							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	807,197	29,847	1,698,418	296,076	58,038	17	2,889,593
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
ซื้อเพิ่ม	65	-	839	21,299	5,513	19,653	47,369
จำหน่าย	-	-	(507)	(3,777)	-	-	(4,284)
ตัดจำหน่าย	-	-	(22,946)	(4,315)	-	-	(27,261)
โอนเข้า (ออก)	-	-	17,030	-	-	(17,030)	-
โอนออกไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อ การลงทุน	(21,000)	-	(7,255)	(2,819)	-	-	(31,074)
ดีราคา	34,379	-	-	-	-	-	34,379
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	835,769	29,847	1,695,946	313,448	62,713	2,741	2,940,464
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	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
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	32	987	66,863	14,424	8,107	-	90,413
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	-	(276)	(3,655)	-	-	(3,931)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่ ตัดจำหน่าย	-	-	(18,938)	(2,553)	-	-	(21,491)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่โอน ออกไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการ ลงทุน	-	-	(1,321)	(189)	-	-	(1,510)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	2,398	4,115	637,507	263,337	52,522	-	959,879
ค่าเผื่อการด้อยค่า							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	-	-	15,235	-	-	-	15,235
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	-	2,170	-	-	-	2,170
ลดลงระหว่างปี	-	-	(15,235)	-	-	-	(15,235)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	-	-	2,170	-	-	-	2,170
ลดลงระหว่างปี	-	-	(2,170)	-	-	-	(2,170)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-	-	-	-	-	-	-
มูลค่าสุทธิตามบัญชี							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	819,959	26,719	1,115,436	47,750	12,785	118	2,022,767
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	833,371	25,732	1,058,439	50,111	10,191	2,741	1,980,585
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี							
2566 (60 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนจากกิจการ โรงแรม ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)							97,614
2567 (61 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนจากกิจการ โรงแรม ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)							90,413

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาทุน			
	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์ สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
ราคาทุน				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	79,985	33,421	11,261	124,667
ซื้อเพิ่ม	15	130	-	145
จำหน่าย	(4,851)	(1,523)	-	(6,374)
ตัดจำหน่าย	(535)	(28)	-	(563)
โอนจากต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	15,535	-	-	15,535
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	90,149	32,000	11,261	133,410
ซื้อเพิ่ม	-	30	-	30
จำหน่าย	-	(978)	-	(978)
ตัดจำหน่าย	-	(243)	-	(243)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	90,149	30,809	11,261	132,219
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	35,475	33,399	10,033	78,907
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	4,423	26	770	5,219
ค่าเสื่อมราคาส่วนที่จำหน่าย	(1,410)	(1,523)	-	(2,933)
ค่าเสื่อมราคาส่วนที่ตัดจำหน่าย	(162)	(28)	-	(190)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	38,326	31,874	10,803	81,003
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	4,260	33	458	4,751
ค่าเสื่อมราคาส่วนที่จำหน่าย	-	(978)	-	(978)
ค่าเสื่อมราคาส่วนที่ตัดจำหน่าย	-	(243)	-	(243)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	42,586	30,686	11,261	84,533
ค่าเพื่อการด้อยค่า				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	835	-	-	835
ลดลงระหว่างปี	(835)	-	-	(835)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-	-	-	-
มูลค่าสุทธิตามบัญชี				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	51,823	126	458	52,407
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	47,563	123	-	47,686
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี				
2566 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)				5,219
2567 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)				4,751

กลุ่มบริษัทได้จัดให้มีการประเมินราคาของกลุ่มของที่ดิน โดยผู้ประเมินราคาอิสระในปี 2567 โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

หากกลุ่มบริษัทแสดงมูลค่าของที่ดินดังกล่าวด้วยวิธีราคาทุน มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 จะมีจำนวนประมาณ 455 ล้านบาท และ 466 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้ว แต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงิน 288 ล้านบาท (2566: 251 ล้านบาท)

กลุ่มบริษัทได้นำที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวนเงิน 1,850 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 24 ล้านบาท) (2566: 1,589 ล้านบาท เฉพาะกิจการ: 31 ล้านบาท) ไปจดจำนองไว้กับธนาคารพาณิชย์หลายแห่งเพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร หุ่นกู้ระยะยาวและวางเป็นหลักประกันไว้ที่ศาล

16. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอกสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงินรวม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	172,000
บวก: กู้เพิ่ม	23,000
หัก: จ่ายชำระ	(110,000)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	85,000

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอกคิดดอกเบี้ยในอัตราคงที่ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนกันยายน 2568

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวนเงิน 110 ล้านบาท ค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์กับบุคคลภายนอก

17. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น -				
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	240,005	270,291	5,625	13,845
เงินทอนรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3,255	1,464	413,647	324,025
เงินทอนรับจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	206	319	-	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	145,013	84,875
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	56,562	48,987	53,743	45,197
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	53,758	49,178	1,463	958
รวม	353,786	370,239	619,491	468,900

18. เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	(หน่วย: พันบาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2567	2566	2567	2566
ตัวแลกเปลี่ยน	อัตราคงที่	-	44,000	-	44,000
เงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอก	อัตราคงที่	90,000	90,000	90,000	90,000
เงินกู้ยืมจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	MLR+อัตราคงที่ แต่ไม่ต่ำกว่าอัตรา ที่ตกลงกัน	41,898	-	-	-
รวม		131,898	134,000	90,000	134,000
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า		(748)	(974)	-	(974)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ		131,150	133,026	90,000	133,026
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		(41,150)	(43,026)	-	(43,026)
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี		90,000	90,000	90,000	90,000

เงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอกมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนพฤศจิกายน 2569 บริษัทย่อยได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปจดจำนองไว้กับบุคคลภายนอกเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอก

เงินกู้ยืมจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นในอัตราตามที่ระบุในสัญญา และต้องชำระคืนทั้งหมดภายในเดือนสิงหาคม 2569 บริษัทย่อยได้นำต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปจดจำนองไว้กับกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน นอกจากนี้ เงินกู้ยืมจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันค้ำประกันโดยบริษัทฯ ในเดือนกุมภาพันธ์ 2568 บริษัทย่อยจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันแล้วทั้งจำนวน

19. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2567	2566
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	5,278,594	5,477,463
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(2,126,516)	(813,665)
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี	3,152,078	4,663,798

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2567	2566
ยอดคงเหลือต้นปี	5,477,463	4,130,502
บวก: กู้เพิ่ม	1,089,417	1,197,115
การได้มาจากการเข้าซื้อกลุ่มสินทรัพย์	-	825,000
ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอดตัดจ่าย	8,463	-
หัก: ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินรอดตัดจ่าย	-	(3,050)
จ่ายคืนเงินกู้	(1,126,045)	(672,104)
ลดลงจากการจำหน่ายบริษัทย่อย	(170,704)	-
ยอดคงเหลือปลายปี	5,278,594	5,477,463

เงินกู้ยืมระยะยาวของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่มีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละตามที่ระบุในสัญญาเมื่อมีการปลดจำนองหลักประกันที่วางไว้กับธนาคาร เงินกู้ยืมนี้คิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR-อัตราคงที่ต่อปีและต้องชำระคืนทั้งหมดภายในปี 2568 - 2576

กลุ่มบริษัทได้นำเงินฝากธนาคาร ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างไปจดจำนองไว้กับธนาคารหลายแห่งเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาว นอกจากนี้ เงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทย่อยค้ำประกัน โดยบริษัทฯ

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมบางฉบับ กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ หนี้สิน หมายถึง หนี้ทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ยและส่วนผู้ถือหุ้น หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นบวกเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทย่อยมีวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงิน 2,096 ล้านบาท (2566: 2,682 ล้านบาท)

20. หุ้นกู้

20.1 หุ้นกู้ระยะสั้น

รายการเคลื่อนไหวของหุ้นกู้ระยะสั้นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	-
บวก: กู้เพิ่ม	150,000
หัก: ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้ลดจ่าย	(1,013)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 - สุทธิ	148,987

ในเดือนมิถุนายน 2567 บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ระยะสั้นชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันจำนวน 50 ล้านบาท หุ้นกู้ระยะสั้นนี้สามารถไถ่ถอนก่อนครบกำหนดได้ โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละคงที่ต่อปี และมีอายุ 9 เดือน กำหนดชำระคืนภายในเดือนมีนาคม 2568

ต่อมาในเดือนกันยายน 2567 บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันจำนวน 50 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละคงที่ต่อปี และมีอายุ 1 ปี กำหนดชำระคืนภายในเดือนกันยายน 2568

นอกจากนี้ ในเดือนตุลาคม 2567 บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ระยะสั้นชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันจำนวน 50 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละคงที่ต่อปี และมีอายุ 6 เดือน กำหนดชำระคืนภายในเดือนเมษายน 2568

20.2 หุ้นกู้ระยะยาว

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

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

ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ปีที่ออก	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	อายุ (ปี)		งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2567	2566	2567	2566
2564	6.80	-	2.5	-	923
2565	6.80 - 6.95	2.5	1.5 - 2.5	1,164	2,064
2566	7.00 - 7.10	2.5 - 2.6	2.5 - 2.6	2,533	2,533
2567	7.40	1.9 - 2.6	-	2,646	-
รวมหุ้นกู้ระยะยาว - ราคาตามมูลค่า				6,343	5,520
หัก: ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย				(39)	(36)
หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิ				6,304	5,484
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				(3,055)	(1,818)
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี				3,249	3,666

หุ้นกู้ระยะยาวมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนเมษายน 2568 ถึงเดือนเมษายน 2570

นอกจากนี้ ในเดือนกุมภาพันธ์ 2568 บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ระยะยาวชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันภายในวงเงินรวม 900 ล้านบาท หุ้นกู้ระยะยาวนี้สามารถไถ่ถอนก่อนกำหนดได้ โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.4 ต่อปี และมีอายุ 2.5 ปี กำหนดชำระคืนภายในเดือนสิงหาคม 2570

กลุ่มบริษัทได้นำเงินฝากธนาคาร ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างไปจดจำนองเป็นหลักประกันค้ำประกันหุ้นกู้ระยะสั้น และหุ้นกู้ระยะยาวไว้กับผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

21. สัญญาเช่า

21.1 กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีสัญญาเช่าสินทรัพย์เพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท โดยมีอายุสัญญาระหว่าง 3 ปี - 30 ปี (2566: 3 ปี - 30 ปี) นอกจากนี้สัญญาเช่าจำนวนหนึ่งสัญญาระบุสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า

ก) สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	อุปกรณ์			รวม
	ที่ดิน	สำนักงาน	ยานพาหนะ	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	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
เพิ่มขึ้น	-	1,589	4,991	6,580
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(987)	(1,326)	(7,861)	(10,174)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	25,732	4,797	9,572	40,101

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงิน
	เฉพาะกิจการ
	ยานพาหนะ
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	1,228
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(770)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	458
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(458)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-

ข) หนี้สินตามสัญญาเช่า

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	27,948	26,010	-	-
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(1,551)	(1,479)	-	-
รวม	26,397	24,531	-	-
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(4,455)	(3,811)	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21,942	20,720	-	-

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ยอดคงเหลือต้นปี	24,531	32,162	-	491
เพิ่มขึ้น	6,075	2,588	-	-
ดอกเบี้ยที่รับรู้	1,192	1,349	-	10
จ่ายค่าเช่า	(5,401)	(11,568)	-	(501)
ยอดคงเหลือปลายปี	26,397	24,531	-	-

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าเปิดเผยข้อมูลอยู่ในหมายเหตุ 35 ภายใต้วีธีข้อความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ค) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	10,174	9,981	458	770
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	1,192	1,349	-	10

21.2 กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

กลุ่มบริษัทเช่าทำสัญญาเช่าดำเนินงานสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งประกอบด้วยที่ดิน อาคารสำนักงานและศูนย์การค้าขนาดเล็ก (ตามหมายเหตุ 13) โดยมีอายุสัญญาเช่าระหว่าง 1 - 3 ปี

กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่ ยกเลิกไม่ได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ภายใน 1 ปี	237	193	5	5
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	485	410	7	1
รวม	722	603	12	6

22. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2567	2566
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานต้นปี	60,129	51,087
ส่วนที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน:		
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	6,166	7,404
ต้นทุนดอกเบี้ย	1,720	1,638
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี	68,015	60,129

บริษัททยอยคาดว่าจะจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายใน 1 ปีข้างหน้า เป็นจำนวนประมาณ 4 ล้านบาท (2566: 0.5 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของบริษัททยอยประมาณ 8 - 21 ปี

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันประเมินสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ร้อยละต่อปี)

	งบการเงินรวม	
	2567	2566
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 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	2567		2566	
	เพิ่มขึ้น 1.0%	ลดลง 1.0%	เพิ่มขึ้น 1.0%	ลดลง 1.0%
อัตราคิดลด	(4,154)	4,670	(3,204)	3,603
อัตราการขึ้นเงินเดือน	5,741	(5,169)	4,090	(3,696)
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(8,392)	10,704	(5,819)	7,246

23. ทุนเรือนหุ้น

เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2567 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯประจำปี 2567 มีมติอนุมัติ ดังนี้

- 1) การลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯจากเดิม 1,050,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 860,411,939 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ยังไม่ได้ออกจำหน่าย จำนวน 189,588,061 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
- 2) การเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จากทุนจดทะเบียนเดิม 860,411,939 บาท เป็น 946,453,132 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 86,041,193 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement)

บริษัทฯ ได้จดทะเบียนการลดทุนและเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 4 มิถุนายน และ 5 มิถุนายน 2567 ตามลำดับ

24. สำรองตามกฎหมาย

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

25. ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์

ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ คือส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน การเปลี่ยนแปลงของบัญชีส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียด ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	
	2567	2566
ยอดคงเหลือต้นปี	291,800	279,698
บวก: ตีราคาเพิ่ม	34,379	15,128
หัก: ผลกระทบภาษีเงินได้	(6,875)	(3,026)
โอนไปกำไรสะสม	(29,840)	-
ยอดคงเหลือปลายปี	289,464	291,800

ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ดังกล่าวไม่สามารถนำมาหักกับขาดทุนสะสมและไม่สามารถจ่ายเป็นเงินปันผลได้

26. รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

26.1 การจำแนกรายได้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ประเภทของสินค้า				
รายได้จากการขายที่ดิน	180,000	-	-	-
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	795,824	358,877	-	-
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุด				
พักอาศัย	693,142	1,281,178	-	19,888
รวมรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	1,668,966	1,640,055	-	19,888

26.2 รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นของสัญญาที่ทำกับลูกค้าจำนวน 2,219 ล้านบาท (2566: 2,659 ล้านบาท) ซึ่งกลุ่มบริษัทคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 1 ถึง 3 ปี

อย่างไรก็ตาม มูลค่าการรับรู้รายได้ในอนาคตดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงได้ขึ้นอยู่กับทั้งปัจจัยภายในและภายนอก ได้แก่ ความสามารถในการจ่ายชำระของลูกค้าและการอนุมัติสินเชื่อของลูกค้าจากธนาคารพาณิชย์ ความคืบหน้าในการก่อสร้างโครงการของบริษัทย่อยรวมทั้งภาวะเศรษฐกิจและการเมือง

27. รายได้ทางการเงิน

รายได้ทางการเงินประกอบด้วยรายได้ดอกเบี้ยจากตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายซึ่งส่วนใหญ่เป็นรายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

28. ต้นทุนทางการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืม	123,646	114,973	73,452	66,439
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของหุ้นกู้	225,143	273,163	421,697	412,199
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า	1,192	1,349	-	10
ค่าธรรมเนียม	50,831	37,512	36,698	36,365
รวม	400,812	426,997	531,847	515,013

29. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	11,556	21,471	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิด				
ผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการ				
ผลแตกต่างชั่วคราว	(8,369)	(60,426)	3,499	4,828
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน				
กำไรขาดทุน	3,187	(38,955)	3,499	4,828

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2567	2566
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกำไรจากการตีราคาที่ดิน	6,875	3,026
รวม	6,875	3,026

รายการกระทบยอดระหว่างขาดทุนทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ขาดทุนทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	(296,774)	(369,078)	(6,578)	(280)
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20
ขาดทุนทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล คูณอัตราภาษี	(59,355)	(73,816)	(1,316)	(56)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่ได้บันทึก ในปีก่อนแต่นำมาบันทึกในระหว่างปี (ขาดทุนทางภาษี)	(2,668)	(16,203)	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่ได้บันทึก ระหว่างปี (ขาดทุนทางภาษี)	79,371	63,392	49,196	42,171
โอนกลับสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ เคยบันทึกไว้	-	1,180	-	-
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
- รายได้ที่ได้รับการยกเว้นและค่าใช้จ่ายต้องห้าม	(9,074)	6,667	(44,390)	(37,297)
- ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(824)	(21,362)	-	-
- อื่น ๆ	(4,263)	1,187	9	10
รวม	(14,161)	(13,508)	(44,381)	(37,287)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไร ขาดทุน	3,187	(38,955)	3,499	4,828

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีและหนี้สินภายใต้การตัดบัญชี ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบฐานะการเงิน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	3,578	4,106	-	211
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	13,603	12,026	-	-
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	-	480	-	-
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	234,419	230,052	-	-
รวม	251,600	246,664	-	211
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี				
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	996	2,311	-	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	226,590	215,439	151,831	148,543
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน	81,803	87,996	-	-
สัญญาเช่า	1,529	1,730	-	-
รวม	310,918	307,476	151,831	148,543

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ จำนวน 1,737 ล้านบาท (2566: 1,800 ล้านบาท) ที่ไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี เนื่องจากพิจารณาแล้วเห็นว่าอาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ข้างต้นมาใช้ประโยชน์ได้ ผลขาดทุนดังกล่าวจะทยอยสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ภายในปี 2568 - 2572

30. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ซื้อที่ดินและจ่ายค่างานก่อสร้างระหว่างปี	1,833,464	3,404,134	-	-
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(572,628)	(2,296,687)	-	11,452
เงินเดือน ค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	546,355	511,519	-	289
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	93,585	100,358	4,836	5,317
ค่านายหน้า	47,917	63,582	-	1,064
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	117,698	151,466	-	205
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน	56,610	59,341	-	1,033

31. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ กลุ่มบริษัทมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 3 ส่วนงาน ดังนี้

- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาที่ดินขายพร้อมบ้านและคอนโดมิเนียม
- ส่วนงานธุรกิจโรงแรมเป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับให้บริการห้องพัก อาหารและเครื่องดื่มและบริการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพักอาศัยและการเดินทาง
- ส่วนงานธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการเป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการให้เช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงาน

กลุ่มบริษัทไม่มีการรวมส่วนงานดำเนินงานเป็นส่วนงานที่รายงานข้างต้น

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน บริษัทฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน

การบันทึกบัญชีสำหรับรายการระหว่างส่วนงานเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบันทึกบัญชีสำหรับรายการธุรกิจกับบุคคลภายนอก

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียวคือประเทศไทย ดังนั้น รายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในปี 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

ข้อมูลรายได้ กำไร และสินทรัพย์รวมของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม									
	ธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย		ธุรกิจโรงแรม		ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ และบริการ		การตัดรายการบัญชี ระหว่างกัน		งบการเงินรวม	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
รายได้จากภายนอก	1,938	1,791	291	267	178	140	-	-	2,407	2,198
รายได้ระหว่างส่วนงาน	117	89	1	-	35	34	(153)	(123)	-	-
รายได้ทั้งสิ้น	2,055	1,880	292	267	213	174	(153)	(123)	2,407	2,198
ต้นทุนขายและบริการ	(1,463)	(1,252)	(184)	(181)	(51)	(48)	85	76	(1,613)	(1,405)
กำไรขั้นต้น	592	628	108	86	162	126	(68)	(47)	794	793
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม										
ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	28	12	-	-	29	8	-	-	57	20
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	(783)	(927)	(99)	(69)	(23)	(17)	68	90	(837)	(923)
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนส่วนแบ่งกำไร										
จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(163)	(287)	9	17	168	117	-	43	14	(110)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	4	107	-	-	-	-	-	-	4	107
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานตามส่วนงาน	(159)	(180)	9	17	168	117	-	43	18	(3)
รายได้ทางการเงิน	489	462	1	-	-	-	(454)	(419)	36	43
ต้นทุนทางการเงิน	(718)	(698)	(32)	(48)	(105)	(98)	454	417	(401)	(427)
รายได้เงินปันผล	217	202	-	-	-	-	(217)	(202)	-	-
รายได้อื่น	39	44	1	2	6	1	6	(29)	52	18
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) รายได้ภาษีเงินได้	9	47	-	-	(17)	(12)	3	4	(5)	39
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(123)	(123)	(21)	(29)	52	8	(208)	(186)	(300)	(330)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(26)	(32)	(61)	(60)	(8)	(8)	-	-	(94)	(100)
จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้										
รับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง									1,938	1,791
รับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง									469	407

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	ธุรกิจพัฒนา		ธุรกิจโรงแรม				การค้ารายการบัญชี		งบการเงินรวม	
	อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย		ธุรกิจโรงแรม		ธุรกิจให้เช่าพื้นที่		ระหว่างกัน			
	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
สินทรัพย์รวมของส่วนงาน										
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	2,215	1,427	9	5	410	276	(2,480)	(1,585)	154	123
ต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	10,720	10,163	-	-	-	-	(368)	(44)	10,352	10,119
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,430	1,358	-	-	2,343	2,312	(697)	(685)	3,076	2,985
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	104	110	775	783	897	928	205	202	1,981	2,023
เงินลงทุนในการร่วมค้าที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย	560	340	-	-	-	-	-	-	560	340
อื่น ๆ	14,230	13,630	86	50	22	26	(12,783)	(11,928)	1,555	1,778
รวม	29,259	27,028	870	838	3,672	3,542	(16,123)	(14,040)	17,678	17,368

32. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทย่อยและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยบริษัทย่อยและพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 ถึง 10 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนทีสโก้ จำกัด และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากงาน ตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของกลุ่มบริษัท ในระหว่างปี 2567 บริษัทย่อยรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวนเงิน 18 ล้านบาท (2566: 15 ล้านบาท)

33. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

33.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ก) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	
	2567	2566
<u>บริษัทย่อย</u>		
สัญญาก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1,435	1,779
สัญญาก่อสร้างอาคารสำนักงานให้เช่า	7	16
สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	-	1,106
<u>การร่วมค้า</u>		
สัญญาก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	903	23
สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	103	-

ข) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับส่วนของเงินลงทุนที่ยังไม่เรียกชำระในการร่วมค้าเป็นจำนวน 386 ล้านบาท (2566: ภาระผูกพันเกี่ยวกับส่วนของเงินลงทุนที่ยังไม่เรียกชำระในบริษัทย่อยและการร่วมค้าเป็นจำนวน 191 ล้านบาท)

33.2 หนังสือค้ำประกัน

(1) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯค้ำประกันวงเงินสินเชื่อให้แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันในวงเงินรวม 13,911 ล้านบาท (2566: 12,910 ล้านบาท)

- (2) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามกลุ่มบริษัท ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของกลุ่มบริษัทคงเหลือดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า	4	2	-	-
หนังสือค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค	163	249	-	-
หนังสือค้ำประกันการชำระค่าสินค้า	10	7	-	-
รวม	177	258	-	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทได้นำเงินฝากธนาคารจำนวนเงิน 2.2 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 0.2 ล้านบาท) (2566: 0.4 ล้านบาท เฉพาะกิจการ: 0.1 ล้านบาท) รวมทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บางรายการของโครงการไปเป็นหลักประกันการออกหนังสือค้ำประกันธนาคาร

33.3 ภาระจำยอม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทย่อยมีที่ดินในโครงการที่ติดภาระจำยอมจำนวน 7 ไร่ มูลค่าของที่ดินที่ติดภาระจำยอมดังกล่าวได้รวมเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แล้ว

33.4 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาให้บริการระยะยาว

ในเดือนกันยายน 2556 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาบริหารจัดการ (Management agreement) กับ บริษัทในประเทศแห่งหนึ่งเพื่อดำเนินกิจการโรงแรมของบริษัทย่อยโดยมีระยะเวลา 10 ปี นับแต่วันที่ โรงแรมเปิดดำเนินการ (มกราคม 2559) ภายในเงื่อนไขในสัญญา บริษัทย่อยดังกล่าวตกลงจ่าย ค่าธรรมเนียมการบริหารงาน (Management fee) และค่าส่งเสริมการขาย (Incentive fee) แก่คู่สัญญา ตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทย่อยมีค่าธรรมเนียมที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่าย ภายใต้สัญญาดังกล่าวเป็นจำนวนเงินประมาณ 11.1 ล้านบาท (2566: 11.1 ล้านบาท)

33.5 คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทและการร่วมค้ำมีคดีความที่สำคัญ ดังนี้

ก) กลุ่มบริษัทถูกฟ้องร้องจากบุคคลภายนอกในคดีต่าง ๆ เกี่ยวกับการผิดสัญญา การเลิกสัญญา การเรียกเงินคืนและค่าเสียหาย จำนวน 19 คดี (2566: 23 คดี) ซึ่งมีทุนทรัพย์รวมเป็นจำนวนเงิน ประมาณ 119 ล้านบาท (2566: 145 ล้านบาท) ปัจจุบัน คดีต่าง ๆ ยังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของ ศาลชั้นต้น ศาลอุทธรณ์และศาลฎีกาซึ่งผลของคดียังไม่เป็นที่สิ้นสุด ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทาง กฎหมายของบริษัทฯได้ประเมินความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าว และได้บันทึก ประมาณการหนี้สินจำนวน 68 ล้านบาท (2566: 69 ล้านบาท) ไว้ในบัญชีแล้ว

- ข) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งฟ้องเรียกคืนเงินมัดจำค่าที่ดินจากผู้ขายรายหนึ่ง จำนวน 100 ล้านบาท เนื่องจากผู้ขายไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่บริษัทย่อยได้ ในเดือนมกราคม 2564 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้ผู้ขายคืนเงินมัดจำค่าที่ดินแก่บริษัทย่อยพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับตั้งแต่วันที่ 5 มกราคม 2560 ต่อมา ในเดือนตุลาคม 2567 ศาลอุทธรณ์พิพากษายืนตามศาลชั้นต้น อย่างไรก็ตาม ณ ปัจจุบันผู้ขายที่ดินดังกล่าวอยู่ระหว่างการขอขยายระยะเวลาการยื่นฎีกา
- เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2568 เจ้าพนักงานบังคับคดีได้นัดไต่ถามถ้อยคำ แต่ไม่สามารถตกลงกันได้ ส่งผลให้บริษัทย่อยยื่นคำร้องต่อสำนักงานบังคับคดีในวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2568 เพื่อออกหมายขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้ขาย ซึ่งเป็นที่ดินจำนวน 4 แปลง โดยมีราคาตั้งต้นขายจากคณะกรรมการกำหนดหลักทรัพย์ไม่ต่ำกว่า 130 ล้านบาท ปัจจุบัน คดีอยู่ระหว่างกระบวนการบังคับคดี โดยฝ่ายบริหารได้ประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ซึ่งครอบคลุมมูลค่าเงินมัดจำค่าที่ดินแล้ว ดังนั้น บริษัทย่อยจึงกลับรายการค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญที่เคยตั้งไว้จำนวน 13 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนรวมสำหรับปี 2567
- ค) การร่วมค้ายื่นเรื่องขอคืนเงินค่าก่อสร้างบางส่วนและเรียกค่าความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการยกเลิกสัญญาโดยไม่ชอบธรรมกับลูกค้ายรายหนึ่งต่อคณะอนุญาโตตุลาการ โดยมีทุนทรัพย์รวม 144 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ลูกค้ายรายดังกล่าวได้ยื่นคำคัดค้านและฟ้องแย้งต่อคณะอนุญาโตตุลาการว่าการร่วมค้าไม่สามารถส่งมอบงานได้ตามกำหนดที่ตกลงกันได้ ตลอดจนได้ยื่นเรื่องเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการที่การร่วมค้าส่งมอบงานล่าช้าจำนวน 202 ล้านบาท ในเดือนมิถุนายน 2564 คณะอนุญาโตตุลาการมีคำชี้ขาดให้ลูกค้ายรายดังกล่าวชำระค่าความเสียหายแก่การร่วมค้าจำนวน 84 ล้านบาท ต่อมาในเดือนตุลาคม 2564 ลูกค้ายรายดังกล่าวยื่นขอเพิกถอนคำชี้ขาดของคณะอนุญาโตตุลาการต่อศาลแพ่ง อย่างไรก็ตาม ในเดือนธันวาคม 2564 การร่วมค้าได้ยื่นบังคับคำชี้ขาดของอนุญาโตตุลาการต่อศาลแพ่งเพื่อให้ลูกหนี้รายดังกล่าวชำระเงินค่าความเสียหายแก่การร่วมค้า ในเดือนพฤศจิกายน 2566 ศาลชั้นต้นพิพากษายกคำร้องเพิกถอนของลูกค้ายรายดังกล่าวและให้ยึดตามคำชี้ขาดของคณะอนุญาโตตุลาการ ปัจจุบัน คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา ดังนั้น การร่วมค้าจึงไม่ได้บันทึกประมาณการค่าความเสียหายของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องหรือประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชี
- ง) การร่วมค้าถูกฟ้องร้องจากบุคคลภายนอกเกี่ยวกับการผิดสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างและเรียกเงินค่าจ้างค้างชำระ โดยมีทุนทรัพย์รวม 218 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม การร่วมค้าได้ยื่นคำคัดค้านและฟ้องแย้งต่อศาลว่าบุคคลภายนอกดังกล่าวไม่สามารถส่งมอบงานได้ตามกำหนดที่ตกลงกันได้ ตลอดจนได้ยื่นเรื่องเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการที่ส่งมอบงานล่าช้า จำนวน 422 ล้านบาท ในเดือนกรกฎาคม 2566 ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้องคดีดังกล่าวและให้บุคคลภายนอกชดเชยค่าเสียหายแก่การร่วมค้าเป็นจำนวน 175 ล้านบาทพร้อมดอกเบี้ย ปัจจุบัน คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัทได้ประเมินความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าว และได้บันทึกประมาณการหนี้สินจำนวน 62 ล้านบาท (2566: 47 ล้านบาท) ไว้ในบัญชีแล้ว

จ) การร่วมค้าฟ้องร้องบุคคลภายนอกเกี่ยวกับการผิดสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างและเรียกเงินค่าเสียหาย โดยมีทุนทรัพย์รวม 248 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บุคคลภายนอกได้ยื่นคำคัดค้านและฟ้องแย้งต่อศาลเรียกร้องให้การร่วมค้าชำระค่าจ้างส่วนที่เหลือ จำนวน 79 ล้านบาท ในเดือนกันยายน 2565 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้การร่วมค้าชำระเงินจำนวน 72 ล้านบาทพร้อมดอกเบี้ย ปัจจุบัน คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัทได้ประเมินความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าว และได้บันทึกประมาณการหนี้สินจำนวน 54 ล้านบาท (2566: 52 ล้านบาท) ไว้ในบัญชีแล้ว

34. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและหนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรมแยกแยะตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ที่ดิน (ภายใต้บัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์)	-	833	-	833
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	741	2,335	3,076
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	6,359	-	6,359

(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)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	870	-	870
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	6,359	-	6,359

(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

35. เครื่องมือทางการเงิน

35.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม เงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาว เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และหุ้นกู้ กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม และเงินฝากกับธนาคาร และสถาบันการเงิน โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบฐานะการเงิน

ลูกหนี้การค้า

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงโดยใช้นโยบายและขั้นตอนในการควบคุมการให้สินเชื่ออย่างเหมาะสม จึงไม่คาดว่าจะเกิดผลขาดทุนทางการเงินที่มีสาระสำคัญ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้การค้าอย่างสม่ำเสมอและจะดำเนินการตามกฎหมายกับลูกหนี้ที่ค้างชำระเป็นเวลานาน โดยประเมินถึงความคุ้มค่าในการดำเนินการด้วย

เครื่องมือทางการเงินและเงินฝากธนาคาร

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือกับธนาคารและสถาบันการเงิน โดยจะลงทุนกับคู่สัญญาที่ได้รับการอนุมัติแล้วเท่านั้นและอยู่ในวงเงินสินเชื่อที่กำหนดให้กับคู่สัญญาแต่ละราย โดยวงเงินสินเชื่อจะถูกสอบทานโดยฝ่ายบริหารทางการเงินและอาจมีการปรับปรุงในระหว่างปี ขึ้นอยู่กับความเห็นชอบของคณะกรรมการบริหารของกลุ่มบริษัท การกำหนดวงเงินดังกล่าวเป็นการช่วยลดความเสี่ยงของการกระจุกตัวและบรรเทาผลขาดทุนทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นจากผิดนัดชำระของคู่สัญญา

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตของตราสารหนี้ไม่สูงมากนักเนื่องจากคู่สัญญาเป็นธนาคารที่มีอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตที่อยู่ในระดับสูงซึ่งประเมินโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตระหว่างประเทศ

ความเสี่ยงด้านตลาด

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านตลาด ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และ ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเนื่องมาจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้อง เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน และหุ้นกู้ สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน ส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยโดยการจัดหาเงินกู้ยืมที่มีทั้งอัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยผันแปรในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม						
2567						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (หมายเหตุ)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาดลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	234	38	272	7
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	154	154	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	215	-	215	11
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	44	373	-	417	6
	-	44	822	192	1,058	
หนี้สินทางการเงิน						
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	-	-	9	-	9	MOR
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	354	354	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก	85	-	-	-	85	16
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	40	-	-	-	40	6
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	-	90	41	-	131	18
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	5,279	-	5,279	19
หุ้นกู้	3,204	3,249	-	-	6,453	20
	3,329	3,339	5,329	354	12,351	

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม						
2566						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (หมายเหตุ)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาดลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	323	39	362	7
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	123	123	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	14	-	14	11
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	521	-	521	6
	-	-	858	162	1,020	
หนี้สินทางการเงิน						
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	-	-	1	-	1	MOR
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	370	370	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก	172	-	-	-	172	16
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	43	90	-	-	133	18
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	5,477	-	5,477	19
หุ้นกู้	1,818	3,666	-	-	5,484	20
	2,033	3,756	5,478	370	11,637	

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ						
2567						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (หมายเหตุ)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	27	25	52	7
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	1,005	1,005	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	150	-	150	11
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3,801	345	414	-	4,560	6
	3,801	345	591	1,030	5,767	
หนี้สินทางการเงิน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	619	619	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,082	-	-	-	1,082	6
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	-	90	-	-	90	18
หุ้นกู้	3,204	3,249	-	-	6,453	20
	4,286	3,339	-	619	8,244	

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ						
2566						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (หมายเหตุ)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	76	15	91	7
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	785	785	-
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3,448	299	541	-	4,288	6
	3,448	299	617	800	5,164	
หนี้สินทางการเงิน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	468	468	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	980	-	-	-	980	6
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	43	90	-	-	133	18
หุ้นกู้	1,818	3,666	-	-	5,484	20
	2,841	3,756	-	468	7,065	

การวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษีของกลุ่มบริษัทจากการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงได้ดังนี้

2567		2566	
เพิ่มขึ้น / ลดลง	ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษี	เพิ่มขึ้น / ลดลง	ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษี
(ร้อยละ)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)	(ล้านบาท)
+0.1	(5.3)	+0.1	(5.5)
-0.1	5.3	-0.1	5.5

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

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเนื่องจากกลุ่มบริษัทไม่มีธุรกรรมที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่มีสาระสำคัญ

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการติดตามความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการใช้เงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาว หุ้นกู้ระยะสั้นและระยะยาว เงินกู้ยืมธนาคารและหนี้สินตามสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทมีนโยบายในการดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5:1 ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินประมาณร้อยละ 48 (2566: ร้อยละ 30) (เฉพาะบริษัทฯ: ร้อยละ 59, 2566: ร้อยละ 47) ที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเมื่อเทียบกับมูลค่าตามบัญชีทั้งหมดของหนี้สินดังกล่าวที่แสดงอยู่ในงบการเงิน กลุ่มบริษัทได้ประเมินการกระจุกตัวของความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อนำไปชำระหนี้สินเดิมและได้ข้อสรุปว่า ความเสี่ยงดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำ กลุ่มบริษัทมีความสามารถในการเข้าถึงแหล่งของเงินทุนที่หลากหลายอย่างเพียงพอ

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันสามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	31 ธันวาคม 2567			
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	354	-	-	354
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก	85	-	-	85
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอกจ่าย	2	-	-	2
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	40	-	-	40
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	41	90	-	131
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการ ที่ไม่เกี่ยวข้องกันจ่าย	-	14	-	14
เงินกู้ยืมระยะยาว	2,127	2,685	467	5,279
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวจ่าย	213	692	42	947
หนี้สินตามสัญญาเช่า	4	17	5	26
หุ้นกู้ระยะสั้น	149	-	-	149
ดอกเบี้ยหุ้นกู้ระยะสั้นจ่าย	4	-	-	4
หุ้นกู้ระยะยาว	3,055	3,249	-	6,304
ดอกเบี้ยหุ้นกู้ระยะยาวจ่าย	375	198	-	573
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	6,449	6,945	514	13,908

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	31 ธันวาคม 2566			
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	370	-	-	370
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก	172	-	-	172
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอกจ่าย	5	-	-	5
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	43	90	-	133
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการ ที่ไม่เกี่ยวข้องกันจ่าย	-	21	-	21
หนี้สินตามสัญญาเช่า	4	15	5	24
เงินกู้ยืมระยะยาว	814	3,385	1,278	5,477
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวจ่าย	141	769	354	1,264
หุ้นกู้ระยะยาว	1,818	3,666	-	5,484
ดอกเบี้ยหุ้นกู้ระยะยาวจ่าย	322	205	-	527
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	3,689	8,151	1,637	13,477

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	31 ธันวาคม 2567			
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	619	-	619
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,042	40	-	1,082
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันจ่าย	68	-	-	68
หุ้นกู้ระยะสั้น	-	149	-	149
ดอกเบี้ยหุ้นกู้ระยะสั้นจ่าย	-	4	-	4
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	-	-	90	90
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันจ่าย	-	-	14	14
หุ้นกู้ระยะยาว	-	3,055	3,249	6,304
ดอกเบี้ยหุ้นกู้ระยะยาวจ่าย	-	375	198	573
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	1,110	4,242	3,551	8,903

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	31 ธันวาคม 2566			
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	468	-	468
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	980	-	-	980
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันจ่าย	63	-	-	63
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	-	43	90	133
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันจ่าย	-	-	21	21
หุ้นกู้ระยะยาว	-	1,818	3,666	5,484
ดอกเบี้ยหุ้นกู้ระยะยาวจ่าย	-	322	205	527
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	1,043	2,651	3,982	7,676

35.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น หรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

มูลค่ายุติธรรมโดยประมาณของเครื่องมือทางการเงินกับจำนวนเงินที่แสดงในงบฐานะการเงิน แสดง
ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	2567		2566	
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
หนี้สินทางการเงิน				
หุ้นกู้	6,304	6,359	5,484	5,494

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2567		2566	
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
หนี้สินทางการเงิน				
หุ้นกู้	6,304	6,359	5,484	5,494

กลุ่มบริษัทมีวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังนี้

- หุ้นกู้ที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราคงที่ แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต คัดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยประมาณในตลาดปัจจุบันสำหรับเงินกู้ยืมที่มีเงื่อนไขใกล้เคียงกัน

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

36. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือ การจัดหาเงินซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น รวมถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ โดยกลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวตลอดระยะเวลาที่รายงาน

กลุ่มบริษัทบริหารโครงสร้างทุนโดยพิจารณาจากอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (Debt-to-Equity Ratio) และอัตราส่วนทางการเงินที่ใช้วัดภาวะหนี้สินที่มีดอกเบี้ย (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) เพื่อให้สอดคล้องกับเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและการออกหุ้นตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 19 และ 20 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 2.68:1 (2566: 2.43:1) และเฉพาะบริษัทที่มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 1.79:1 (2566: 1.32:1) และกลุ่มบริษัทที่มีอัตราส่วนทางการเงินที่ใช้วัดภาวะหนี้สินที่มีดอกเบี้ย เท่ากับ 2.75:1 (2566: 2.43:1) และเฉพาะบริษัทที่มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 1.80:1 (2566: 1.54:1)

37. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2568 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งยื่นฟ้องผู้รับเหมาเนื่องจากผิดสัญญาว่าจ้าง รวมถึงฟ้องคู่สมรสและทายาทของผู้รับเหมา (บังคับตามสัญญาค้ำประกันที่ผู้รับเหมาทำต่อบริษัทย่อย) ให้เป็นจำเลยร่วมกันรับผิดชอบคืนเงินค่าจ้างล่วงหน้าและค่าใช้จ่ายเสียหายให้แก่บริษัทย่อย รวมทุนทรัพย์เป็นเงินจำนวน 67 ล้านบาทพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี นับแต่วันถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไป ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลชั้นต้น ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัทได้ประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเงินค่าจ้างล่วงหน้าจากผู้รับเหมาดังกล่าวและได้บันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญจำนวน 6 ล้านบาท สำหรับส่วนที่คาดว่าจะไม่ได้รับคืน

38. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568