

MAJOR
DEVELOPMENT

Form 56-1 One Report

ANNUAL REPORT

2023

MAJOR LOCALITY OVERVIEW



ARL AIRPORT RAIL LINK
BTS SKYTRAIN SUKHUMVIT LINE
MRT PURPLE LINE
BTS SKYTRAIN SILOM LINE
MRT BLUE LINE

KHLONG BANG PHAI
TALAT BANG YAI
SAM YAEK BANGYAI
BANG PHLU
BANG RAK YAI
THA IT
SAI MA
PHRANANGKLAO BRIDGE
YAEK NONTHABURI 1
SI PHONSAWAN
NONTHABURI CIVIC CENTER
MANOR SANAMBINNAM
MANOR AVENUE
MINISTRY OF PUBLIC HEALTH
YAEK TIWANON
WONG SAWANG
BANG SON
TAO POON
BANG PHO
BANG SUE
KAMPHAENG PHET
CHATUCHAK
MO CHIT
PHAHON YOTHIN
LADPRAO
HA YAEK LAT PHRAO
WIND RATCHAYOTHIN
M LADPRAO
MARU LADPRAO 15
METRIS DISTRICT LADPRAO
METRIS LADPRAO
EQUINOX PHAHOL - VIBHA
RATCHADAPHISEK
MAYFIELD LANE RATCHADA - LADPRAO
SUTTHISAN
MAESTRO 19 RATCHADA 19 - VIPHA
HUAL KHWANG
M JATUJAK
SAPHAN KHWAI
ARI
MALTON PRIVATE RESIDENCES ARI
THAILAND CULTURAL CENTRE
MAESTRO 03 RATCHADA - RAMA 9
CHIC DISTRICT RAM 53
MALTON GATES KRUNGTHEP KREETHA
SANAM PAO
PHRA RAM 9
MAVISTRA PRESTIGE VILLAGE KRUNGTHEP KREETHA
VICTORY MONUMENT
M PHYATHAI
MAKKASAN
METRIS RAMA 9 - RAMKUMHANG
MAJOR TOWER RAMA 9 - RAMKUMHANG
PHAYA THAI
RATCHAPRAROP
PHETCHABURI
RAMKHAMHAENG
HUA MAK
BAN THAP CHANG
LAT KRABANG
SUVARNABHUMI AIRPORT
MAESTRO 07 VICTORY MONUMENT
MALTON PRIVATE RESIDENCES SUKHUMVIT 31
10&ONLY PATTANAKARN 20
METRIS PATTANAKARN - EKKAMAI
ROYCE PRIVATE RESIDENCES
MAESTRO 12 RATCHATHEWI
RATCHATHEWI
MANHATTAN CHIDLOM
WIND SUKHUMVIT 23
MAESTRO 39 SUKHUMVIT 39
MAESTRO 14 SIAM - RATCHATHEWI
MUNIQ SUKHUMVIT 23
MARQUE SUKHUMVIT 39
MAJOR TOWER THONGLOR
NATIONAL STADIUM
SIAM
CHIT LOM
PHLOEN CHIT
ASOK
PHROM PHON
HAMPTON THONGLOR 10
THE MARVEL RESIDENCE THONGLOR 5
NANA
SUKHUMVIT
M THONGLOR 10
FULLERTON SUKHUMVIT
THONG LO
MUNIQ LANGSUAN
MAESTRO 02 RUAMRUDEE
MARU EKKAMAI 2
RATCHADAMRI
QUEEN SIRIKIT NATIONAL CONVENTION CENTRE
EKKAMAI
PHRA KHANONG
MIELER SUKHUMVIT 40
ON NUT
LUMPHINI
KHLONG TOEI
SALA DAENG
AGUSTON SUKHUMVIT 22
BANG CHAK
MAESTRO 01 SATHORN - YENAKAT
M SILOM
COLLEZIO SATHORN - PIPAT
CHONG NONSI
CBD AREA
PUNNAWITHI
UDOM SUK
BANG NA
BEARING
SAMRONG
SURASAK
WUTTHAKAT
TALAT PHLU
PHO NIMIT
WONGWIAN YAI
KRUNG THON BURI
WATERMARK CHAO PHRAYA RIVER
MAYFIELD PINKLAO
BANG YI KHAN
BANG KHUN NON
FAI CHAI
CHARAN 13
LAK SONG
BANG KHAE
PASI CHAROEN
PHETKASEM 48
BANG WA
BANG PHAI
THA PHRA
ITSARAPHAP
SAM YOD
SANAM CHAI
WAT MANGKON
HUA LAMPHONG
SAM YAN
SI LOM
BANG PHILAT
BANG O
SIRINTHORN
PHAHON YOTHIN 59
WAT PHRA SRI MAHATHAT
11TH INFANTRY REGIMENT
BANG BUA
ROYAL FOREST DEPARTMENT
KASETSART UNIVERSITY
SENA NIKHOM
RATCHAYOTHIN
PHAHON YOTHIN 24
MAYFIELD RAMINDRA - KHUNBON

2545
HAMPTON Chonglor 10

2547
WIND Ratchayothin
WATERMARK Chaophraya River
FULLERTON Sukhumvit

2548
MANHATTAN CHIDLOM

2549
WIND Sukhumvit 23

2550
mykonos CONDOMINIUM HUA HIN
AGUSTON Sukhumvit 22

2551
MARRAKESH HUA HIN RESIDENCES
REFLECTION JOMTIEN BEACH PATTAYA

2552
Collezio Sathorn-Pipat
ROYCE PRIVATE RESIDENCES

2553
EQUINOX
SILOM

2554
THE MARVEL RESIDENCE THONGLOR 5
MANOR SANAMBINNAM
LADPRAO
PHYATHAI

2556
CHIC HOME OFFICE
MARQUE SUKHUMVIT
MAESTRO 12 RATCHATHEWI
MAESTRO 39 SUKHUMVIT 39

2557
MAESTRO 02 RUAMRUDEE
JATUJAK
THONGLOR10

2558
MAESTRO 14 SIAM-RATCHATHEWI
MAESTRO 03 RATCHADA-RAMA 9
MAESTRO 01 SATHORN-YENAKAT

2559
MUNIQ SUKHUMVIT 23
MAESTRO 07 VICTORY MONUMENT

2560
LIVE MORE MARU LADPRAO 15
LIVE MORE MARU EKKAMAI 2
METRIS RAMA 9-RAMKUMHANG
METRIS LADPRAO
MAESTRO 19 RATCHADA 19-VIPHA

2561
MAVEN STYLISH HOTEL BANGKOK
MIELER Sukhumvit 40
MARVEST HUA HIN
MUNIQ LANGSUAN

2562
MALTON PRIVATE RESIDENCES Sukhumvit 31
MALTON PRIVATE RESIDENCES Ari
MAVISTA KRUNGTHEP KREETHA
METRIS PATTANAKARN-EKKAMAI

2563
MAVEN STYLISH HOTEL HUA HIN

2564
MALTON GATES KRUNGTHEP KREETHA
METRIS DISTRICT LADPRAO

2565
MAYFIELD PINKLAO

2566
10 ON LY PATTANAKARN 20

AWARDS

2008

CHARRIOR GENEVE PRESENTS
LIVING AWARD 2008
THE WINNER OF BEST DESIGNED PROPERTY

2014

THAILAND PROPERTY AWARDS 2014
BEST DEVELOPER (THAILAND)

SOUTH EAST ASIA
PROPERTY AWARDS 2014
BEST DEVELOPER (THAILAND)

2015

ASIA PACIFIC PROPERTY AWARDS
HIGHLY COMMENDED RESIDENTIAL
HIGH-RISE DEVELOPMENT THAILAND
MARQUE SUKHUMVIT

AGENCY FOR REAL ESTATE
AFFAIRS AWARDS
BEST CONDOMINIUM DEVELOPMENT
MANOR SANAMBINNAM

2016

THAILAND PROPERTY AWARDS 2016
REAL ESTATE PERSONALITY OF THE YEAR
DR. SURIYA POOLVORALAKS
MANAGING DIRECTOR

THINK OF LIVING.COM
PEOPLE'S CHOICE AWARDS THAILAND 2016
EDITOR'S CHOICE MUNIQ SUKHUMVIT 23

2017

THAILAND PROPERTY AWARDS
BEST ULTRA LUXURY CONDO
DEVELOPMENT
(THAILAND) MARQUE SUKHUMVIT

THAILAND PROPERTY AWARDS
BEST CONDO DEVELOPMENT
(THAILAND)
MARQUE SUKHUMVIT

2020

ASIA PACIFIC PROPERTY AWARDS
MIXED USE ARCHITECTURE AWARD
METRIS RAMA 9 – RAMKHUMHANG
AND MAJOR TOWER RAMA 9 –
RAMKHUMHANG

THAILAND LABOUR MANAGEMENT
EXCELLENCE AWARD 2020

2021

THAILAND LABOUR MANAGEMENT
EXCELLENCE AWARD 2021

2022

BAAN LAE SUAN PETS AWARDS 2022
BEST PET-FRIENDLY PROPERTY
DEVELOPER OF THE YEAR

2023

LIVING INSIDER AWARD
BEST CONCEPT HOME AWARD 2023
10&ONLY PATTANAKARN 20

ADMAN AWARD 2023
CORPORATE IMAGE/COMMUNICATION &
PUBLIC MANAGEMENT FROM
MAJOR PET FAMILY CAMPAIGN

สารบัญ

010 **วิสัยทัศน์ พันธกิจ**

012 **สารจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร**

014 **คณะกรรมการบริษัท**

016 **ข้อมูลสำคัญทางการเงิน**

018 **โครงการของบริษัท**

การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

054 โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

084 การบริหารจัดการความเสี่ยง

098 การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

112 การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

144 ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

การกำกับดูแลกิจการ

148 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

172 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการและข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงาน และอื่นๆ

182 รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

190 การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

204 **งบการเงิน**

เอกสารแนบ

286 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท

298 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

300 รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท

301 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

305 นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการและจรรยาบรรณธุรกิจ

317 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

วิสัยทัศน์

TOP OF CLASS

ด้วยวิสัยทัศน์แห่งอนาคต และการมอบคุณค่าที่
เหนือกาลเวลา เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์
ยังคงมุ่งพัฒนาต่อไปไม่หยุดนิ่ง
ในการสร้างสรรค์ พื้นที่แห่งความสมบูรณ์แบบ
เพื่อเติมเต็มชีวิตสู่ที่สุดของความเป็นเลิศ

พันธกิจ

TRULY PROFESSIONAL INTEGRATED REAL ESTATE SOLUTIONS

- พัฒนาโครงการที่มีคุณภาพ ส่งต่องานออกแบบ
ที่งดงามเหนือกาลเวลาอย่างมืออาชีพ
- ให้บริการที่ดีที่สุดเพื่อส่งต่อความพึงพอใจสูงสุด
แก่ลูกค้า รักษาโครงการให้อยู่ในสภาพดีเลิศ
เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้ได้มากที่สุด
- พัฒนาและบริหารงานในธุรกิจโรงแรมและ
บริการเชิงพาณิชย์เพื่อตอบโจทย์ทางธุรกิจ และ
วิถีชีวิตในจุดยุทธศาสตร์สำคัญใจกลางเมือง
- เป็นที่ปรึกษามืออาชีพให้กับการลงทุนด้าน
อสังหาริมทรัพย์ที่หลากหลาย

สารจาก ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ปี 2566 ถือเป็นอีกหนึ่งปีที่ เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ประสบความสำเร็จในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยบนเส้นทางการมุ่งสู่การเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำในประเทศไทย ตามแนวคิด Crafting Lifescape to Excellence แม้ว่าจะเผชิญความท้าทายจากสภาพแวดล้อมในการดำเนินธุรกิจทั้งจากปัจจัยภายในและภายนอกประเทศ แต่ความสามารถในการแข่งขันและนโยบายในการบริหารความเสี่ยงที่อยู่ใน DNA ของเมเจอร์ฯ เป็นเครื่องมือสำคัญที่ช่วยกำหนดทิศทางที่ถูกต้องต่อการพัฒนาองค์กร

เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ก้าวผ่านสถานการณ์ที่ท้าทายมากมาย รวมถึงการต้องเผชิญกับสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนาซึ่งส่งผลกระทบอย่างรุนแรงต่อภาคเศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทยและประชาคมโลก เป็นเวลากว่า 2 ปีที่เราชะลอการเปิดโครงการใหม่ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของกลยุทธ์การบริหารความเสี่ยงที่สำคัญ เพื่อพิจารณาบริบทแวดล้อมที่เหมาะสมในการทำการตลาด เร่งเดินหน้าระบายโครงการพร้อมอยู่อย่างต่อเนื่อง ทำให้เรายังคงยืนยัดและสามารถก้าวข้ามทุกความท้าทายมาได้อย่างแข็งแกร่ง

กลางปี 2566 เมเจอร์ฯ กลับมาเริ่มเปิดตัวโครงการแนวราบ ตามความตั้งใจที่จะปรับสัดส่วนการดำเนินธุรกิจหลักระหว่างโครงการแนวราบและแนวสูงให้กลับมาใกล้เคียงกัน เพื่อตอบสนองความต้องการของตลาด กับการเปิดตัวแบรนด์ใหม่อย่าง MAYFIELD และ 10 & ONLY ซึ่งเป็นโครงการที่ได้รับรางวัลคอนเซ็ปต์ยอดเยี่ยมแห่งปี กับแนวคิด Duplex Supercar Garage สร้างความตื่นตาตื่นใจให้กับวงการอสังหาริมทรัพย์ พร้อมกันนี้ในมุมของความแข็งแกร่งในการสร้างแบรนด์ เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ได้รับการยกย่องถึงความเป็นเลิศในด้านการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมเลี้ยงสัตว์ได้อันดับหนึ่งของไทย เราได้ยกระดับสู่การเป็น MAJOR PET FAMILY RESIDENCES ที่ให้ความสำคัญสัตว์เลี้ยงเท่ากับสมาชิกคนหนึ่งในครอบครัว ตอบโจทย์รูปแบบการใช้ชีวิตของคนเมืองรุ่นใหม่อย่างเข้าอกเข้าใจจนคว้ารางวัลที่อยู่อาศัยที่เข้าใจคนรักสัตว์ยอดเยี่ยมแห่งปี

สำหรับปี 2567 เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มฟื้นในหลากหลายภาคอุตสาหกรรมรวมทั้งกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร้อมแล้วที่จะกลับมาเปิดตัวโครงการใหม่ในทำเลศักยภาพอย่างต่อเนื่อง เพื่อจะเติบโตแบบก้าวกระโดด ส่งมอบผลประกอบการที่แข็งแกร่งด้วยผลกำไรอย่างต่อเนื่องและมั่นคง

คณะกรรมการบริษัทขอขอบคุณ ผู้บริหารและพนักงานซึ่งได้ทุ่มเททำงานด้วยความอุตสาหะ ร่วมแรงร่วมใจและพร้อมเผชิญทุกความท้าทาย เดินหน้าสู่ความสำเร็จ เพื่อสร้างองค์กรที่ยั่งยืนตลอดไป

นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)



คณะกรรมการบริษัท



01 นางประทิน พูลวรลักษณ์
- ประธานกรรมการ
- ประธานกรรมการบริหาร



02 นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์
- รองประธานกรรมการ
- กรรมการบริหาร
- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



03 นายสุริยา พูลวรลักษณ์
- รองประธานกรรมการ
- กรรมการบริหาร
- กรรมการผู้จัดการ



04 นางสาวนฑา กิตติอักษร
- กรรมการ
- กรรมการบริหาร
- ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน



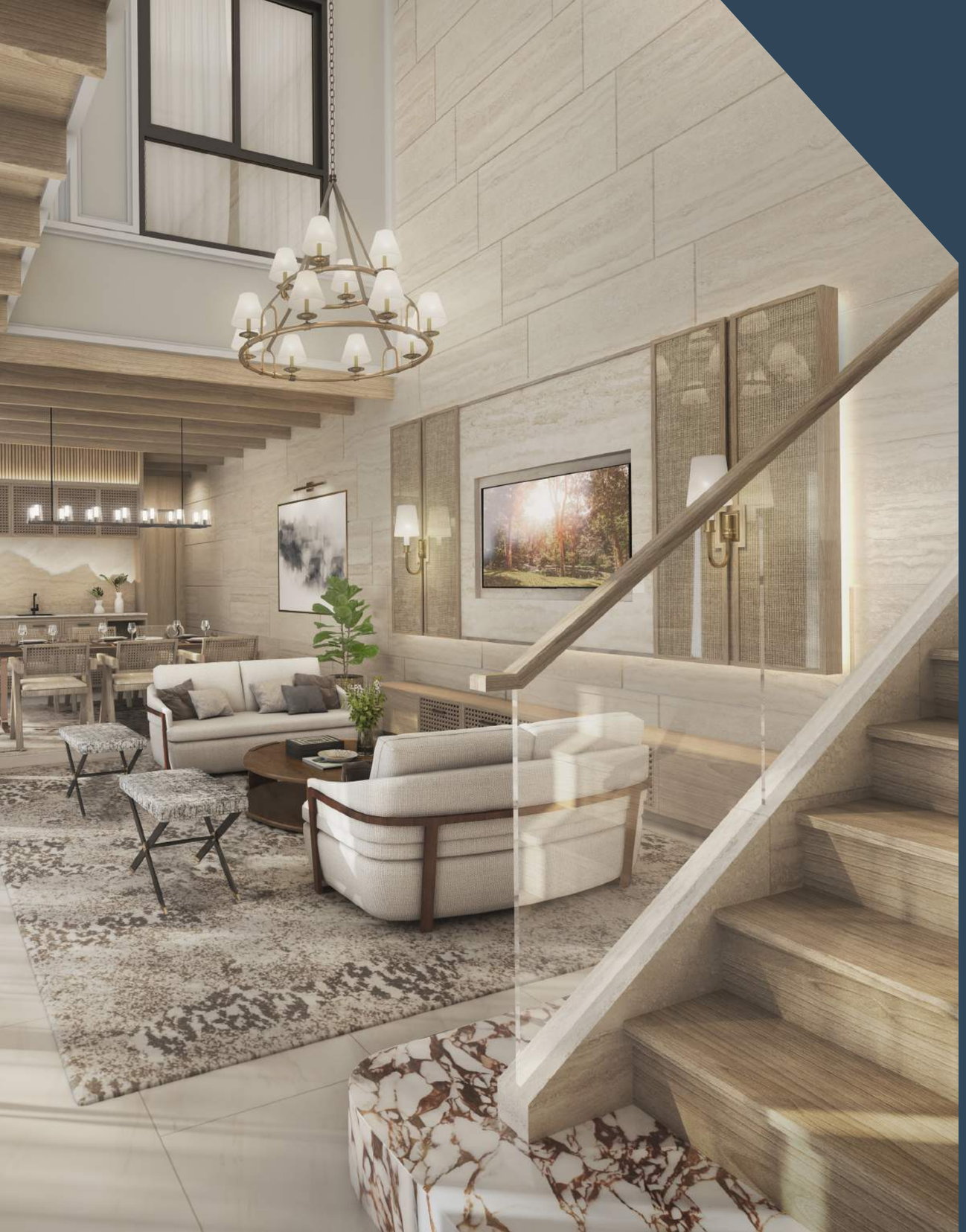
05 นายชนินทร์ รุ่งแสง
- กรรมการอิสระ
- ประธานกรรมการตรวจสอบ



06 นางศุภรานันท์ ตันวิรัช
- กรรมการอิสระ
- กรรมการตรวจสอบ



07 นายอิทธินันท์ สุวรรณจูฑะ
- กรรมการอิสระ
- กรรมการตรวจสอบ



ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงิน	2566	2565	2564
สินทรัพย์รวม	17,368.25	16,466.62	15,966.70
หนี้สินรวม	12,726.35	11,506.70	10,656.82
ส่วนของผู้ถือหุ้น	4,641.90	4,959.92	5,309.89
รายได้รวม	2,236.87	2,981.97	4,443.41
ค่าใช้จ่ายรวม	2,328.55	3,017.07	4,202.01
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(330.12)	(370.40)	(353.26)
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	35.05	29.02	32.25
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	2.47	3.59	5.56
อัตราขาดทุนสุทธิ (ร้อยละ)	(14.09)	(11.84)	(7.94)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	(6.88)	(7.21)	(6.44)
อัตราหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.66	2.12	1.91
อัตราหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ (เท่า)	2.35	1.83	1.63
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.92	1.85	1.71
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.30	0.39	0.24
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า) (ICR)	0.19	0.44	0.63
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (เท่า) (DSCR)	0.06	0.06	0.10
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า) (D/E)	2.74	2.32	2.01
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.43	2.04	1.74
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงิน ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	71.35	38.47	22.63
อัตราส่วนตั๋วเงินจ่ายต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (เท่า)	0.38	0.40	1.93
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด (ร้อยละ)	24.87	35.46	40.09
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินรวม (ร้อยละ)	43.05	35.90	27.59
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	48.51	40.78	31.84
อัตราส่วนตราสารหนี้ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	48.95	57.42	67.83
อัตราส่วนหนี้สินอื่น ๆ ที่มีภาระดอกเบี้ยต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	2.54	1.80	0.33



MUNIQ LANGSUAN

มิวนีค หลังสวน

ที่ตั้งโครงการ: **ซอยต้นสน**
จำนวน: 166 **ยูนิต**
มูลค่าโครงการ: 3,907 **ล้านบาท**

MUNIQ
LANGSUAN



MUNIQ SUKHUMVIT 23

มิวนีค สุขุมวิท 23

ที่ตั้งโครงการ: **ซอยสุขุมวิท** 23
จำนวน: 201 **ยูนิต**
มูลค่าโครงการ: 2,394 **ล้านบาท**

MUNIQ
SUKHUMVIT 23



10 & ONLY PATTANAKARN 20

เท็น แอนด์ โอนลี่ พัฒนาการ 20

ที่ตั้งโครงการ: **ซอยพัฒนาการ 20**
จำนวน: **10 หลัง**
มูลค่าโครงการ: **1,100 ล้านบาท**

10 & ONLY
PATTANAKARN 20



MALTON GATES
KRUNGTHEP - KREETHA

มอลตัน เกทส์ - กรุงเทพกรีฑา

ที่ตั้งโครงการ: **ถนนศรีนครินทร์ - ร่มเกล้า**
จำนวน: **49 ยูนิต**
มูลค่าโครงการ: **2,203 ล้านบาท**

MALTON
GATES
KRUNGTHEP KREETHA



MARU EKKAMAI 2

มารุ เอกมัย 2

ที่ตั้งโครงการ: **ซอยเอกมัย 2**
จำนวน: 333 **ยูนิต**
มูลค่าโครงการ: 2,571 **ล้านบาท**

MARU
EKKAMAI 2



MARU
LADPRAO 15

มารุ ลาดพร้าว 15

ที่ตั้งโครงการ: **ซอยลาดพร้าว** 15
จำนวน: 332 **ยูนิต**
มูลค่าโครงการ: 1,718 **ล้านบาท**

MARU
LADPRAO 15

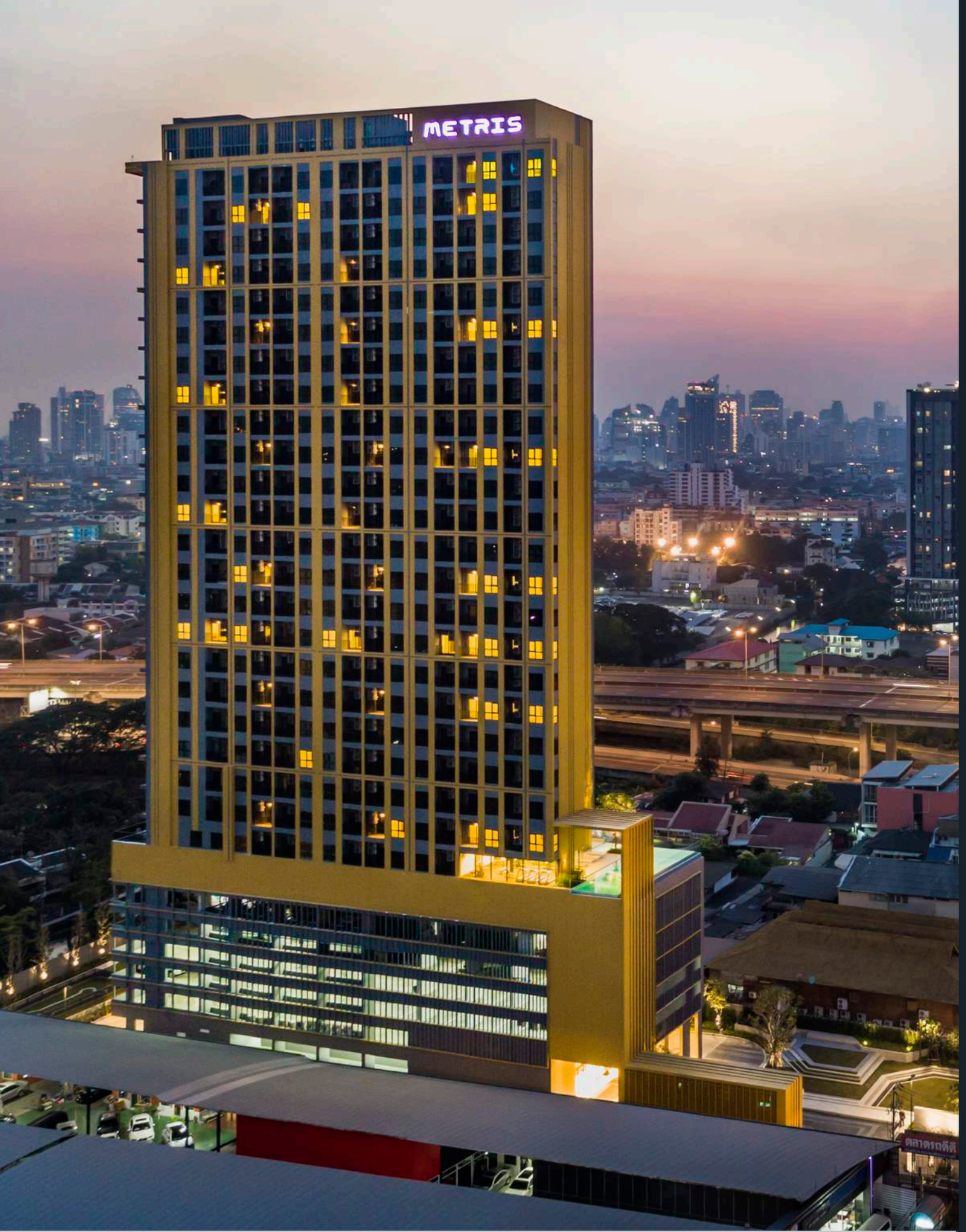


METRIS DISTRICT LADPRAO

เมทริส ดิสทริค ลาดพร้าว

ที่ตั้งโครงการ: **ถนนลาดพร้าว**
จำนวน: 741 **ยูนิต**
มูลค่าโครงการ: 3,057 **ล้านบาท**

METRIS
DISTRICT
LADPRAO



METRIS
PATTANAKARN - EKKAMAI

เมทริส พัฒนาการ - เอกมัย

ที่ตั้งโครงการ: **ถนนพัฒนาการ**
จำนวน: 341 **ยูนิต**
มูลค่าโครงการ: 1,204 **ล้านบาท**

METRIS
PATTANAKARN-EKKAMAI



MAYFIELD PINKLAO

เมย์ฟีลด์ ปิ่นเกล้า

ที่ตั้งโครงการ: **บรมราชชนนี ซอย** 6
จำนวน: 68 **หลัง**
มูลค่าโครงการ: 1,041 **ล้านบาท**

MAYFIELD
PINKLAO



MAYFIELD LANE
RATCHADA - LADPRAO

เมย์ฟีลด์ เลน รัชดา - ลาดพร้าว

ที่ตั้งโครงการ: **ซอยลาดพร้าว** 26
จำนวน: 11 **หลัง**
มูลค่าโครงการ: 432 **ล้านบาท**

MAYFIELD LANE
RATCHADA LADPRAO



MAYFIELD
RAMINDRA KHUBON

เมย์ฟีลด์ รามอินทรา คู้บอน

ที่ตั้งโครงการ: **ถนนเลียบคลองสอง**
จำนวน: 167 **หลัง**
มูลค่าโครงการ: 2,330 **ล้านบาท**

MAYFIELD
RAMINDRA KHUBON



MARVEST HUA HIN

มาร์เวสท์ หัวหิน

ที่ตั้งโครงการ: **อ.หัวหิน, จ.ประจวบคีรีขันธ์**
จำนวน: 336 **ยูนิต**
มูลค่าโครงการ: 915 **ล้านบาท**

MARVEST
HUA HIN
URBAN LIVING



MAJOR TOWER THONGLOR

เมเจอร์ ทาวเวอร์ ทองหล่อ

ที่ตั้งโครงการ: **ซอยทองหล่อ 10**
มูลค่าโครงการ: **1,110 ล้านบาท**

MAJOR TOWER THONGLOR

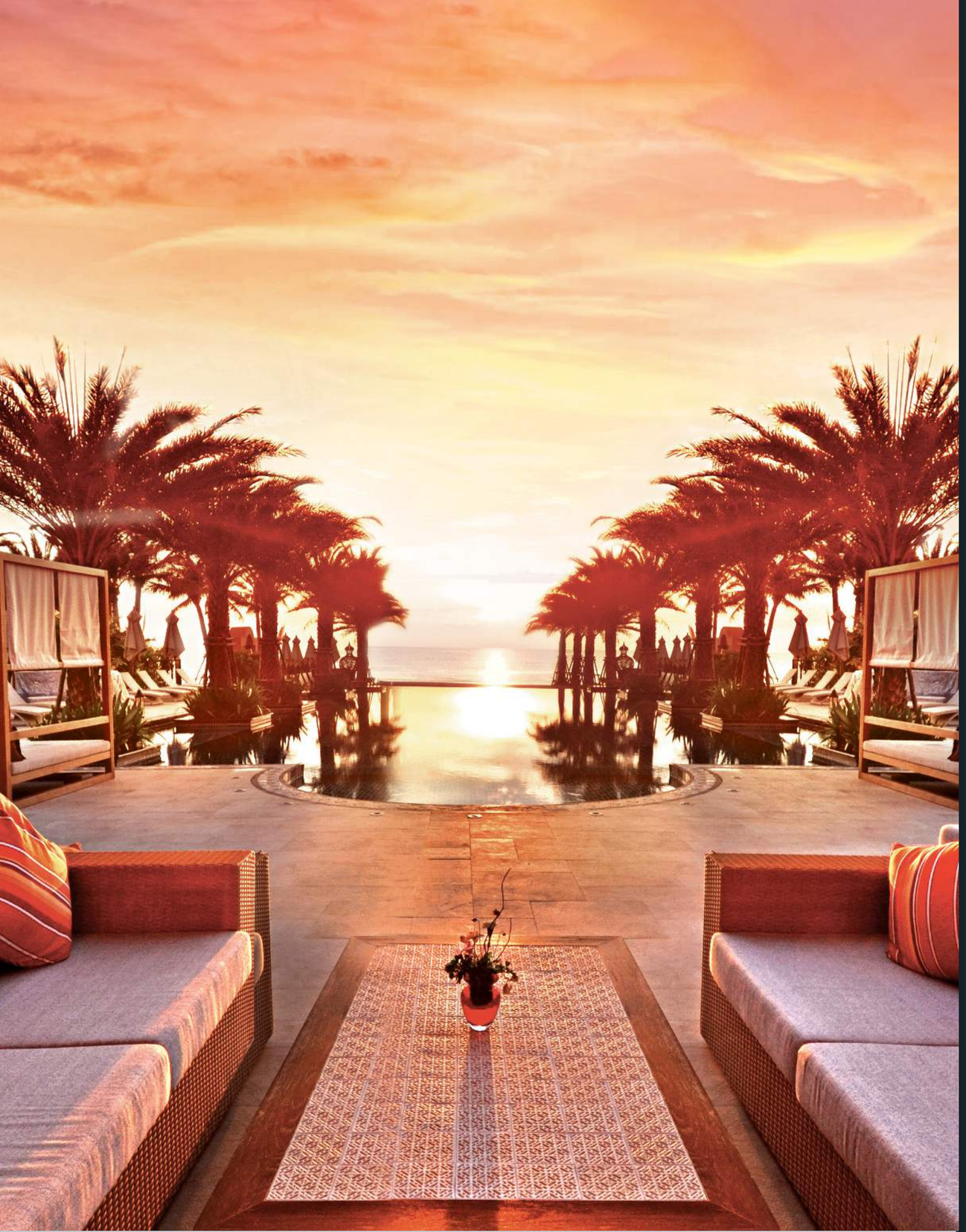


MAJOR TOWER
RAMA 9 - RAMKUMHANG

เมเจอร์ ทาวเวอร์ พระราม 9 - รามคำแหง

ที่ตั้งโครงการ: **ถนนรามคำแหง**
มูลค่าโครงการ: 1,521 **ล้านบาท**

MAJOR
TOWER
RAMA9
RAMKUMHANG

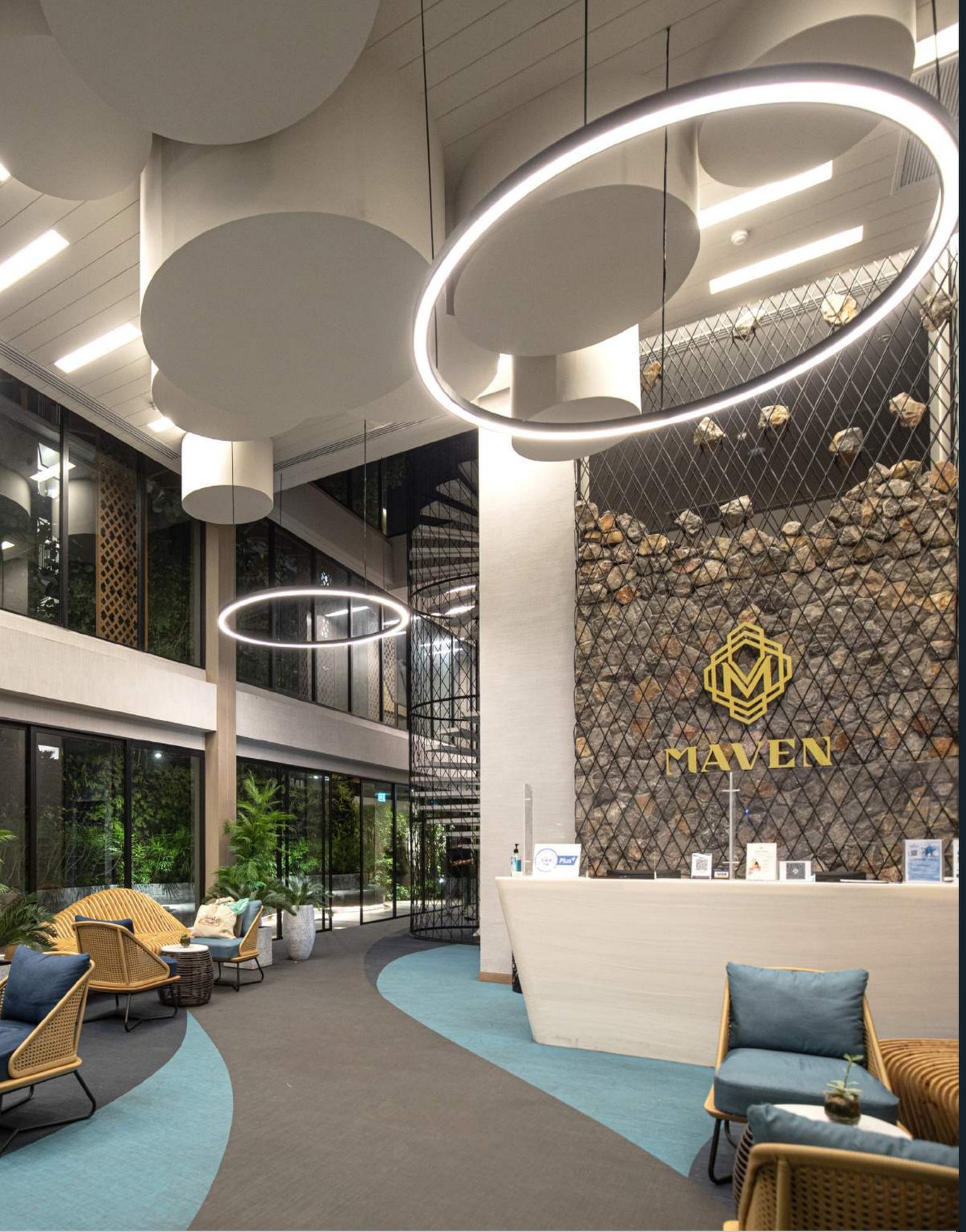


MARRAKESH HUA HIN RESORT & SPA

มาราเกช หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา

ที่ตั้งโครงการ: **อ.หัวหิน, จ.ประจวบคีรีขันธ์**
จำนวน: **76 ห้อง**
มูลค่าโครงการ: **520 ล้านบาท**

Marrakesh
hua·hin·resort & spa



MAVEN STYLISH HOTEL HUA HIN

เมเว่น สไตลิช โฮเทล หัวหิน

ที่ตั้งโครงการ: **อ.หัวหิน, จ.ประจวบคีรีขันธ์**
จำนวน: 59 **ห้อง**
มูลค่าโครงการ: 266 **ล้านบาท**

MAVEN
STYLISH HOTEL
HUA HIN



CENTARA LIFE MARIS RESORT JOMTIEN

เซ็นทารา ไลฟ์ มาริส รีสอร์ท จอมเทียน

ที่ตั้งโครงการ: **หาดจอมเทียน จังหวัดชลบุรี**
จำนวน: 282 **ห้อง**
มูลค่าโครงการ: 1,130 **ล้านบาท**

CENTARA LIFE
MARIS RESORT
JOMTIEN



MANOR AVENUE

แมเนอร์ อเวนิว

ที่ตั้งโครงการ: **ถนนสนามบินน้ำ**
มูลค่าโครงการ: 134 **ล้านบาท**

MANOR AVENUE

01

การประกอบธุรกิจและ ผลการดำเนินงาน

โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (บริษัท) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2542 โดยนายจำเริญ พูลวรลักษณ์ และนางประทิน พูลวรลักษณ์ เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 1 ล้านบาท เริ่มพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมแห่งแรกของบริษัทในปี 2545 ได้แก่ โครงการ Hampton Thonglor 10 โดยเป็นโครงการคอนโดมิเนียมระดับ Top High Rise ขนาด 30 ชั้น จำนวนยูนิตรวม 73 ยูนิต มูลค่าโครงการ 950 ล้านบาท หลังจากนั้นได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนในปี 2548 และปี 2550 บริษัทเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 700 ล้านบาท จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และได้รับอนุญาตให้ทำการซื้อขายหลักทรัพย์

นโยบายและแผนการดำเนินธุรกิจในปี 2566 และในระยะต่อไปบริษัทจะยังคงมุ่งเน้นพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมระดับ High End ซึ่งเป็นสินค้าหลักของบริษัทต่อไป โดยจะมีการปรับรูปแบบสินค้า ระดับราคาที่เหมาะสมต่อกำลังซื้อในปัจจุบันของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย นอกจากนี้บริษัทได้เริ่มพัฒนาโครงการในสู่ segment ใหม่ อาทิ คอนโดมิเนียมระดับ Middle End และที่อยู่อาศัยแนวราบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ เพื่อเป็นการเพิ่มความหลากหลายของพอร์ทสินค้าของบริษัท ปรับตัวไปตามอุปสงค์ในตลาด และเป็นการขยายฐานไปยังลูกค้ากลุ่มใหม่เพิ่มขึ้น

วิสัยทัศน์

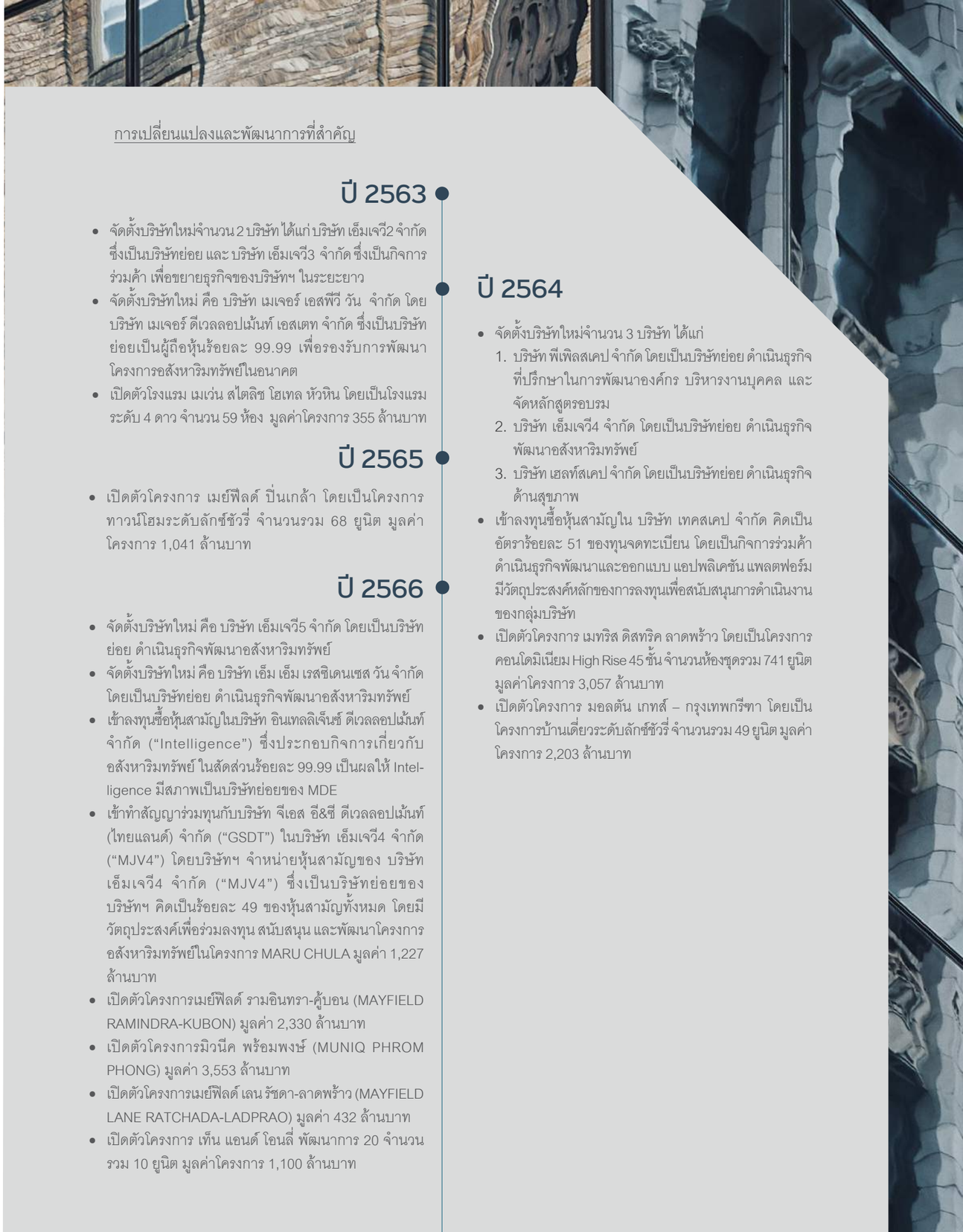
TOP OF CLASS

ด้วยวิสัยทัศน์แห่งอนาคต และการมอบคุณค่าที่เหนือกาลเวลา เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ยังคงมุ่งพัฒนาต่อไปไม่หยุดนิ่ง ในการสร้างสรรค์ พื้นที่แห่งความสมบูรณ์แบบ เพื่อเติมเต็มชีวิตสู่ที่สุดของความเป็นเลิศ

พันธกิจ

TRULY PROFESSIONAL INTEGRATED REAL ESTATE SOLUTIONS

- พัฒนาโครงการที่มีคุณภาพ ส่งต่องานออกแบบที่งดงามเหนือกาลเวลาอย่างมืออาชีพ
- ให้บริการที่ดีที่สุดเพื่อส่งต่อความพึงพอใจสูงสุดแก่ลูกค้า รักษาโครงการให้อยู่ในสภาพดีเลิศ เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้ได้มากที่สุด
- พัฒนาและบริหารงานในธุรกิจโรงแรมและบริการเชิงพาณิชย์เพื่อตอบโจทย์ทางธุรกิจ และวิถีชีวิตในจุดยุทธศาสตร์สำคัญใจกลางเมือง
- เป็นที่ปรึกษามืออาชีพให้กับการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ที่หลากหลาย



การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ปี 2563

- จัดตั้งบริษัทใหม่จำนวน 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย และ บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด ซึ่งเป็นกิจการร่วมค้า เพื่อขยายธุรกิจของบริษัทฯ ในระยะยาว
- จัดตั้งบริษัทใหม่ คือ บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี วัน จำกัด โดยบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต
- เปิดตัวโรงแรม เมเว่น สไตลิช โฮเทล หัวหิน โดยเป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว จำนวน 59 ห้อง มูลค่าโครงการ 355 ล้านบาท

ปี 2565

- เปิดตัวโครงการ เมย์ฟิลด์ ปิ่นเกล้า โดยเป็นโครงการทาวน์โฮมระดับลักซ์ชัวรี่ จำนวนรวม 68 ยูนิต มูลค่าโครงการ 1,041 ล้านบาท

ปี 2566

- จัดตั้งบริษัทใหม่ คือ บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด โดยเป็นบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- จัดตั้งบริษัทใหม่ คือ บริษัท เอ็ม เอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด โดยเป็นบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- เข้าลงทุนซื้อหุ้นสามัญในบริษัท อินเทลลิเจ็นซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“Intelligence”) ซึ่งประกอบกิจการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 เป็นผลให้ Intelligence มีสภาพเป็นบริษัทย่อยของ MDE
- เข้าทำสัญญาร่วมทุนกับบริษัท จีเอส อี&ซี ดีเวลลอปเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด (“GSDT”) ในบริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด (“MJV4”) โดยบริษัทฯ จำหน่ายหุ้นสามัญของ บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด (“MJV4”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ คิดเป็นร้อยละ 49 ของหุ้นสามัญทั้งหมด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อร่วมลงทุน สนับสนุน และพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในโครงการ MARU CHULA มูลค่า 1,227 ล้านบาท
- เปิดตัวโครงการเมย์ฟิลด์ รามอินทรา-คู้บอน (MAYFIELD RAMINDRA-KUBON) มูลค่า 2,330 ล้านบาท
- เปิดตัวโครงการมิวนีค พร้อมพงษ์ (MUNIQ PHROM PHONG) มูลค่า 3,553 ล้านบาท
- เปิดตัวโครงการเมย์ฟิลด์ เลน รัชดา-ลาดพร้าว (MAYFIELD LANE RATCHADA-LADPRAO) มูลค่า 432 ล้านบาท
- เปิดตัวโครงการ เท็น แอนด์ โอนลี่ พัฒนาการ 20 จำนวนรวม 10 ยูนิต มูลค่าโครงการ 1,100 ล้านบาท

ปี 2564

- จัดตั้งบริษัทใหม่จำนวน 3 บริษัท ได้แก่
  1. บริษัท พีเพิลสเคป จำกัด โดยเป็นบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจที่ปรึกษาในการพัฒนาองค์กร บริหารงานบุคคล และจัดหลักสูตรอบรม
  2. บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด โดยเป็นบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
  3. บริษัท เฮลท์สเคป จำกัด โดยเป็นบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจด้านสุขภาพ
- เข้าลงทุนซื้อหุ้นสามัญใน บริษัท เทคสเคป จำกัด คิดเป็นอัตราร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียน โดยเป็นกิจการร่วมค้าดำเนินธุรกิจพัฒนาและออกแบบ แอปพลิเคชัน แพลตฟอร์ม มีวัตถุประสงค์หลักของการลงทุนเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท
- เปิดตัวโครงการ เมทริส ดิสทริค ลาดพร้าว โดยเป็นโครงการคอนโดมิเนียม High Rise 45 ชั้น จำนวนห้องชุดรวม 741 ยูนิต มูลค่าโครงการ 3,057 ล้านบาท
- เปิดตัวโครงการ มอลตัน เกทส์ – กรุงเทพกรีฑา โดยเป็นโครงการบ้านเดี่ยวระดับลักซ์ชัวรี่ จำนวนรวม 49 ยูนิต มูลค่าโครงการ 2,203 ล้านบาท

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

โครงสร้างรายได้

ตารางจำแนกรายได้จากการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ปี 2566, ปี 2565 และ ปี 2564

ประเภทรายได้	2566		2565		2564	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขาย	1,640.05	73.32%	2,371.71	79.54%	4,010.88	90.27%
รายได้จากกิจการโรงแรม	266.92	11.93%	177.08	5.94%	97.99	2.21%
รายได้ค่าบริหารจัดการ	82.07	3.67%	78.89	2.65%	96.39	2.17%
รายได้ค่าเช่า	174.52	7.80%	132.74	4.45%	92.68	2.09%
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	19.96	0.89%	134.48	4.51%	39.12	0.88%
รายได้อื่น	53.35	2.39%	87.07	2.92%	106.35	2.39%
รวม	2,236.87	100.00%	2,981.97	100.00%	4,443.41	100.00%

การประกอบธุรกิจแต่ละสายผลิตภัณฑ์

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

1.1 ลักษณะของผลิตภัณฑ์และบริการ

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัท โดยบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายประเภทโครงการอาคารชุดที่พักอาศัยทั้งประเภท High Rise และ Low Rise โดยเน้นการพัฒนาโครงการในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล บริเวณทำเลที่มีศักยภาพ ใกล้แหล่งคมนาคมที่สำคัญ เช่น แนวเส้นทางรถไฟฟ้า หรือย่านธุรกิจ/ที่อยู่อาศัยที่สำคัญๆ รวมทั้งการพัฒนาโครงการอาคารชุดในต่างจังหวัดที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวสำคัญ เช่น จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ (หัวหิน) จังหวัดชลบุรี (พัทยา) เป็นต้น

โครงการภายใต้การพัฒนาบริษัทประกอบด้วย

ปี	โครงการ	ที่ตั้งโครงการ
2545	แฮมป์ตัน ทองหล่อ 10	ทองหล่อ ซอย 10
2547	ฟูลเลอตัน สุขุมวิท	ถนนสุขุมวิท
	วอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยาริเวอร์	ระหว่างถนนเจริญนคร ซอย 39 และ 41
	วินด์ รัชโยธิน	รัชโยธิน ตรงข้ามธนาคารไทยพาณิชย์ สำนักงานใหญ่
2548	แมนฮัตตัน ชิดลม	ถนนเพชรบุรี 7
2549	วินด์ สุขุมวิท 23	สุขุมวิท ซอย 23
2550	อกัสตัน สุขุมวิท 22	สุขุมวิท ซอย 22
	มิคโคนอส หัวหิน	หัวหิน
2551	รีเฟล็คชั่น จอมเทียน บีช พัทยา	หาดจอมเทียน พัทยา
	มาราเกซ หัวหิน เรสซิเดนซ์เซส	หัวหิน

ปี	โครงการ	ที่ตั้งโครงการ
2552	ร๊อยซ์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์เซส	สุขุมวิท 31
	คอลเลซชิโอ สาทร - พิพัฒน์	ถนนสาทร ซอยพิพัฒน์ 1
2553	เอ็ม สีลม	ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 2
	อีควิน็อกซ์ พหล - วิภา	ถนนพหลโยธิน - ถนนวิภาวดีรังสิต
2554	เอ็ม พญาไท	ถนนพญาไท
	เอ็ม ลาดพร้าว	ถนนพหลโยธิน ตรงข้ามเซ็นทรัล พลาซ่า ลาดพร้าว
	เดอะ มาร์เวล เรสซิเดนซ์	ทองหล่อ 5
	แมเนอร์ สนามบินน้ำ	ถนนสนามบินน้ำ ติดกระทรวงพาณิชย์
2556	มาร์ค สุขุมวิท	ถนนสุขุมวิท ตรงข้ามดิเอ็มโพเรียม
	มาเอสโตร 39 สุขุมวิท 39	ซอยสุขุมวิท 39
	มาเอสโตร 12 ราชเทวี	เพชรบุรี 12
	ชิค ดิสทริคท์ ราม 53	รามคำแหง 53
2557	มาเอสโตร 02 ร่วมฤดี	ซอยร่วมฤดี 2
	เอ็ม จตุจักร	ซอยพหลโยธิน 18
	เอ็ม ทองหล่อ 10	ซอยเอกมัย 12
2558	มาเอสโตร 01 สาทร - เย็นอากาศ	ถนนเย็นอากาศ
	มาเอสโตร 03 รัชดา - พระราม 9	ซอยรัชดา 3 (ซอยสถานทูตจีน)
	มาเอสโตร 14 สยาม - ราชเทวี	ซอยเพชรบุรี 12
2559	มาเอสโตร 07 อนุสาวรีย์ชัยฯ	ซอยราชวิถี 7
	มิวนีค สุขุมวิท 23	ซอยสุขุมวิท 23
2560	มาเอสโตร 19 รัชดา 19 - วิภา	ซอยรัชดา 19
	เมทริส พระราม 9 - รามคำแหง	ถนนรามคำแหง
	เมทริส ลาดพร้าว	ถนนลาดพร้าว
	มารุ เอกมัย 2	เอกมัย 2
	มารุ ลาดพร้าว 15	ลาดพร้าว 15
2561	มิวนีค หลังสวน	ซอยต้นสน เชื่อมต่อถนนสารสิน
	มีลเล่อร์ สุขุมวิท 40	ซอยสุขุมวิท 40
	มาร์เวสท์ หัวหิน	อำเภอหัวหิน ประจวบคีรีขันธ์
2562	เมทริส พัฒนาการ - เอกมัย	ถนนพัฒนาการ
	มอลตัน ไพรเวท เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 31	ซอยสี่แยกสวัสดี (สุขุมวิท 31)
	มอลตัน ไพรเวท เรสซิเดนซ์ อารีย์	พหลโยธิน 8 (ซอยสายลม)
	มาวิสต้า เพรสทีจ วิลเลจ กรุงเทพกรีฑา	ถนนกรุงเทพกรีฑา

ปี	โครงการ	ที่ตั้งโครงการ
2564	เมทริส ดิสทริค ลาดพร้าว	ถนนลาดพร้าว
	มอลตัน เกทส์ - กรุงเทพกรีฑา	ถนนศรีนครินทร์ - ร่มเกล้า
2565	เมย์ฟิลด์ ปิ่นเกล้า	บรมราชชนนี ซอย 6
2566	เท็น แอนด์ โอนลี่	พัฒนาการ 20
	เมย์ฟิลด์ รามอินทรา - คู้บอน	ถนนคู้บอน
	เมย์ฟิลด์ เลน รัชดา - ลาดพร้าว	ลาดพร้าว 26
	มิวนิค พร้อมพงษ์	ปากซอยสุขุมวิท 39

ณ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ และ โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ดังนี้

โครงการคอนโดมิเนียม

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวนยูนิต	พื้นที่ขาย (ตร.ม.)	สถานะโครงการ	กำหนดแล้วเสร็จ
อกัสตัน สุขุมวิท 22	ซอยสุขุมวิท 22	2,345	251	21,713	พร้อมเข้าอยู่	-
เอ็ม จตุจักร /1	ถนนพหลโยธิน ใกล้ BTS หมอชิตและสะพานควาย MRT กำแพงเพชรและจตุจักร	4,436	864	32,934	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 01 สาทร - เย็นอากาศ /1	ซอยเย็นอากาศ 1 - สาทร	700	88	5,446	พร้อมเข้าอยู่	-
มาร์เวสท์ หัวหิน /5	หัวหิน ประจวบคีรีขันธ์	915	336	11,596	พร้อมเข้าอยู่	-
มิวนีค สุขุมวิท 23 /2	ซอยสุขุมวิท 23	2,394	201	11,826	พร้อมเข้าอยู่	-
เมทริส พระราม 9 - รามคำแหง /1	ถนนรามคำแหง	2,250	570	20,925	พร้อมเข้าอยู่	-
เมทริส ลาดพร้าว /1	ถนนลาดพร้าว	880	193	7,139	พร้อมเข้าอยู่	-
มารุ เอกมัย 2 /3	เอกมัย 2	2,571	333	13,798	พร้อมเข้าอยู่	-
เมทริส พัฒนาการ - เอกมัย /1	ถนนพัฒนาการ	1,204	341	12,757	พร้อมเข้าอยู่	-
มิวนีค หลังสวน /4	ซอยต้นสน เชื่อมต่อถนนสารสิน	3,907	166	13,149	พร้อมเข้าอยู่	-
เมทริส ดิสทริค ลาดพร้าว /6	ถนนลาดพร้าว	3,057	741	24,857	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส 1 ปี 2568
มิวนิค พร้อมพงษ์ /8	ปากซอยสุขุมวิท 39	3,553	106	10,450	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส 2 ปี 2570

โครงการแนวราบ

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวนยูนิต	พื้นที่โครงการ (ไร่)	สถานะโครงการ	กำหนดแล้วเสร็จ
มอลตัน ไพรเวท เรสซิเดนซ์ อารีย์ /1	พหลโยธิน 8 (ซอยสายลม)	505	8	1-1-97.7	พร้อมเข้าอยู่	-
มอลตัน เกทส์ - กรุงเทพกรีฑา /1	ถนนศรีนครินทร์ – ร่มเกล้า	2,203	49	1-3-41	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส 4 ปี 2567
เมย์ฟิลด์ ปิ่นเกล้า /7	บรมราชชนนี ซอย 6	1,041	68	8-2-45	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส 4 ปี 2567
เท็น แอนด์ โอนลี่ /1	พัฒนาการ 20	1,100	10	4-0-63	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส 1 ปี 2568
เมย์ฟิลด์ รามอินทรา - คู้บอน /10	ถนนคู้บอน	2,330	167	40-0-8	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส 4 ปี 2569
เมย์ฟิลด์ เลน รัชดา - ลาดพร้าว /7	ลาดพร้าว 26	432	11	1-3-36	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส 3 ปี 2567

หมายเหตุ : */1 พัฒนาโดย บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเทท จำกัด*
/2 พัฒนาโดย บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด (กิจการร่วมค้า)
/3 พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเด้นส์ จำกัด
/4 พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด (กิจการร่วมค้า)
/5 พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
/6 พัฒนาโดย บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี วัน จำกัด
/7 พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด
/8 พัฒนาโดยบริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด (กิจการร่วมค้า)
/9 พัฒนาโดยบริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด (กิจการร่วมค้า)
/10 พัฒนาโดยบริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

1.2 ลักษณะตลาด ภาวะการแข่งขัน ภาวะอุตสาหกรรมและแนวโน้ม

ก) ภาวะอุตสาหกรรมและแนวโน้ม

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ปี 2566 ด้านอุปสงค์ การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า การลดลงของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ได้ส่งผลให้มูลค่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ลดลงเช่นกัน ขณะที่ด้านอุปทานพบว่าจำนวนหน่วยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรสำหรับที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น แต่ประมาณการว่าพื้นที่การออกใบอนุญาตก่อสร้างทั่วประเทศลดลง แต่อุปทานการเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ในกรุงเทพฯ - ปริมณฑลเพิ่มขึ้น ซึ่งไตรมาส 4 เป็นไตรมาสแรกที่มีการขยายตัวครั้งแรก ในปี 2566 เศรษฐกิจไทยเผชิญความเสี่ยงจากเศรษฐกิจโลกชะลอตัว สงครามการค้า ปัญหาหนี้ครัวเรือนอยู่ในระดับสูงถึงร้อยละ 90.9 ของ GDP ประกอบกับค่าครองชีพที่สูงขึ้นตั้งแต่ปี 2565 ปัจจัยลบเหล่านี้ส่งผลโดยตรงต่ออุปสงค์ โดยทำให้ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยและการขอสินเชื่อของประชาชนลดลง โดยพบว่าจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศลดลง ส่งผลให้มูลค่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อน

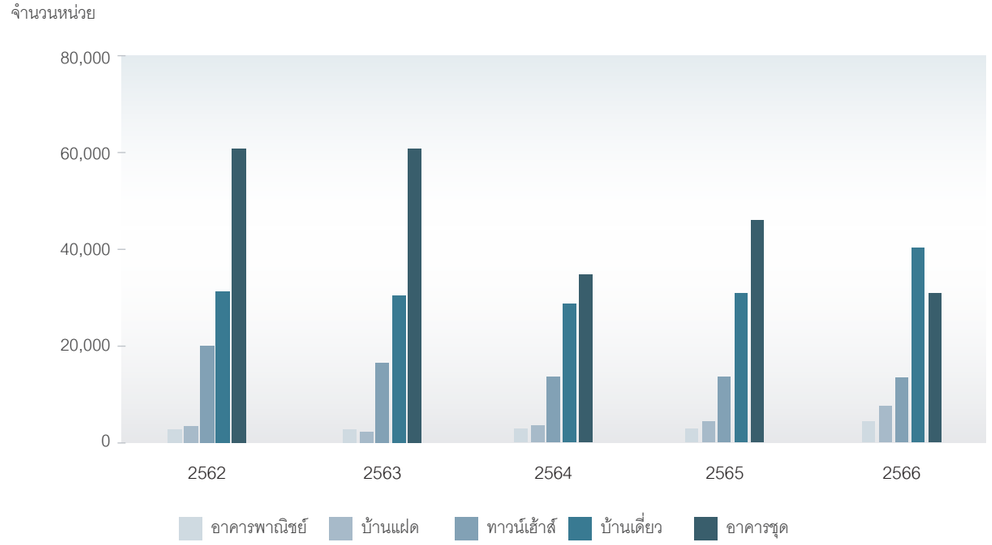
หากพิจารณาถึงระดับราคาที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย พบว่า ภาพรวมหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ (ทั้งบ้านใหม่และบ้านมือสอง) ลดลงในทุกระดับราคาที่ไม่เกิน 5.00 ล้านบาท โดยระดับราคาที่มีการโอนกรรมสิทธิ์มากที่สุดคือ ไม่เกิน 1.00 ล้านบาท และ 2.01 – 3.00 ล้านบาท แต่ระดับราคา 5.00 ล้านบาทขึ้นไปมีการขยายตัวในทุกระดับราคา

ในปี 2566 เศรษฐกิจไทยเผชิญความเสี่ยงจากเศรษฐกิจโลกชะลอตัว สงครามการค้า ปัญหาหนี้ครัวเรือนอยู่ในระดับสูงถึงร้อยละ 90.9 ของ GDP ประกอบกับค่าครองชีพที่สูงขึ้นตั้งแต่ปี 2565 ปัจจัยลบเหล่านี้ส่งผลโดยตรงต่ออุปสงค์ โดยทำให้ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยและการขอสินเชื่อของประชาชนลดลง

การชะลอตัวของอุปสงค์ โดยเฉพาะอุปสงค์ในระดับรายได้ปานกลางถึงรายได้น้อยได้ส่งผลต่อการปรับตัวของอุปทานที่อยู่อาศัยในระบบ ที่เกิดกระแสที่ผู้ประกอบการได้เบนเข็มไปจับตลาดที่อยู่อาศัยราคาแพงมากขึ้น โดยจะเห็นได้ชัดในพื้นที่กรุงเทพฯ - ปริมณฑล ซึ่งพบว่า บ้านเดี่ยวและบ้านแฝดมีการขยายตัว ส่วนทาวน์เฮ้าส์ที่ส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางและรายได้น้อยมีการเปิดตัวใหม่ลดลง โดยทาวน์เฮ้าส์แม้ว่าเปิดตัวใหม่ยังมีจำนวนการเปิดตัวโครงการใหม่ ขณะที่อาคารชุดมีการเปิดตัวใหม่ลดลงแต่กลับมีมูลค่าสูง เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งแสดงให้เห็นว่าอาคารชุดที่เปิดตัวใหม่ในช่วงปี 2566 เป็นอาคารชุดที่มีราคาสูงกว่าปี 2565 ทั้งนี้ภาพรวมโครงการที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ลดลง แต่มีมูลค่าเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน ซึ่งสอดคล้องกับการขยายตัวของใบอนุญาตจัดสรรที่ดินโดยใบอนุญาตจัดสรรประเภททาวน์เฮ้าส์ปรับตัวลดลง แต่บ้านเดี่ยวและบ้านแฝดเพิ่มขึ้น

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาตลาดที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ปี 2566 มีจำนวนรวม 95,863 หน่วย ลดลงร้อยละ 0.7 เมื่อเทียบกับปี 2565 ซึ่งมีจำนวนรวม 96,547 หน่วย โดยแบ่งเป็น อาคารชุดมีจำนวน 31,010 หน่วย ลดลงร้อยละ 32.4, บ้านเดี่ยวมีจำนวน 40,349 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 31.9, บ้านแฝดมีจำนวน 7,503 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 97.2, ทาวน์เฮ้าส์มีจำนวน 12,981 หน่วย ลดลงร้อยละ 2.9 และอาคารพาณิชย์มีจำนวน 4,020 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 39.5

ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ กรุงเทพฯ - ปริมณฑล



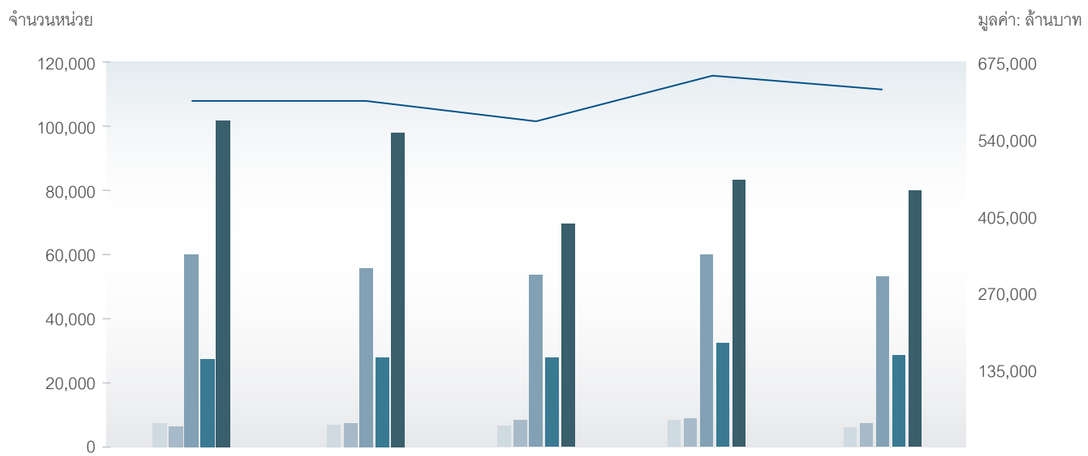
ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน (หน่วย)	2562	2563	2564	2565	2566	ΔYTD
อาคารชุด	60,707	60,917	33,748	45,894	31,010	-32.4%
บ้านเดี่ยว	31,581	29,974	28,423	30,595	40,349	31.9%
บ้านแฝด	3,154	2,619	3,247	3,805	7,503	97.2%
ทาวน์เฮ้าส์	20,238	15,337	12,880	13,372	12,981	-2.9%
อาคารพาณิชย์	3,004	3,193	2,539	2,881	4,020	39.5%
รวม	118,684	112,040	80,837	96,547	95,863	-0.7%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

หมายเหตุ : ΔYTD หมายถึง การเปรียบเทียบผลรวมของปี 2566 กับผลรวมของปี 2565 ในช่วงเวลาเดียวกัน

การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ปี 2566 มีจำนวนรวม 177,847 หน่วย ลดลงร้อยละ 8.8 เมื่อเทียบกับปี 2565 ซึ่งมีจำนวนรวม 194,914 หน่วย โดยแบ่งเป็น อาคารชุดมีจำนวน 79,893 หน่วย ลดลงร้อยละ 4.4 บ้านเดี่ยวมีจำนวน 28,263 หน่วย ลดลงร้อยละ 14.1 ทาวน์เฮ้าส์มีจำนวน 53,712 หน่วย ลดลงร้อยละ 10.8 บ้านแฝดมีจำนวน 8,466 หน่วย ลดลงร้อยละ 11.5 และอาคารพาณิชย์มีจำนวน 7,513 หน่วย ลดลงร้อยละ 13.6

ข้อมูลโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย กรุงเทพฯ - ปริมณฑล

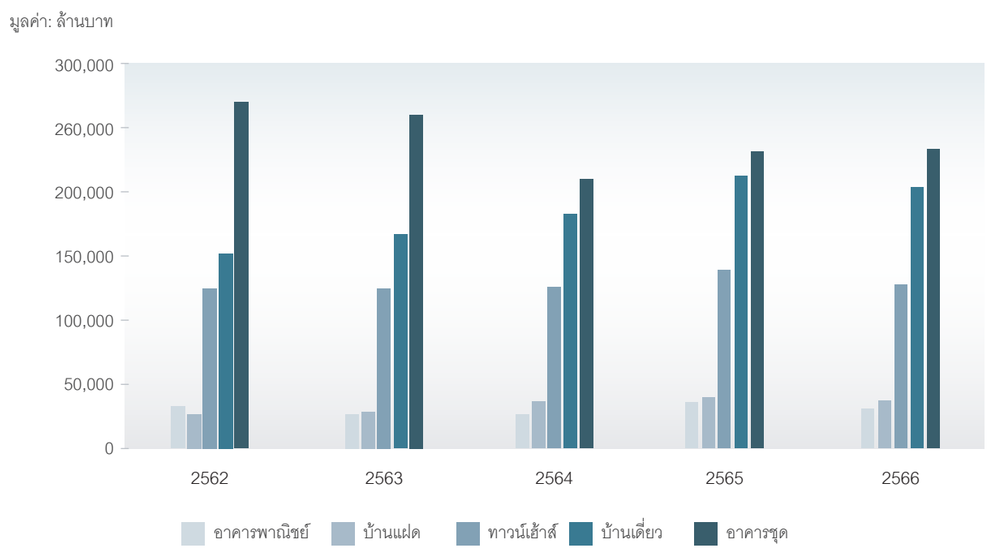


มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย (ล้านบาท)	2562	2563	2564	2565	2566	ΔYTD
อาคารชุด	102,066	98,795	70,126	83,570	79,893	-4.4%
บ้านเดี่ยว	27,949	27,951	28,147	32,889	28,263	-14.1%
ทาวน์เฮ้าส์	60,099	55,592	53,451	60,190	53,712	-10.8%
บ้านแฝด	7,365	7,828	8,771	9,570	8,466	-11.5%
อาคารพาณิชย์	8,811	7,315	6,969	8,695	7,513	-13.6%
รวม	206,290	197,481	167,464	194,914	177,847	-8.8%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
หมายเหตุ : ΔYTD หมายถึง การเปรียบเทียบผลรวมของปี 2566 กับผลรวมของปี 2565 ในช่วงเวลาเดียวกัน

ทั้งนี้เมื่อพิจารณาจากมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ปี 2566 มีมูลค่ารวม 633,843 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 4.2 เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีมูลค่ารวม 661,587 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น อาคารชุดมีมูลค่ารวม 234,545 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4 บ้านเดี่ยวมีมูลค่ารวม 202,696 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 5.7 ทาวน์เฮ้าส์มีมูลค่ารวม 128,316 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 9.0 บ้านแฝดมีมูลค่ารวม 38,541 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 6.1 และอาคารพาณิชย์มีมูลค่ารวม 29,745 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 4.1

มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย กรุงเทพฯ - ปริมณฑล



มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย (ล้านบาท)	2562	2563	2564	2565	2566	ΔYTD
อาคารชุด	269,974	260,628	210,327	233,643	234,545	0.4%
บ้านเดี่ยว	152,983	168,365	183,177	214,901	202,696	-5.7%
ทาวน์เฮ้าส์	124,680	127,090	126,653	140,966	128,316	-9.0%
บ้านแฝด	27,419	31,110	36,866	41,057	38,541	-6.1%
อาคารพาณิชย์	36,962	29,062	27,413	31,020	29,745	-4.1%
รวม	612,018	616,254	584,436	661,587	633,843	-4.2%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
หมายเหตุ : ΔYTD หมายถึง การเปรียบเทียบผลรวมของปี 2566 กับผลรวมของปี 2565 ในช่วงเวลาเดียวกัน



แนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2566 ตลาดที่อยู่อาศัยยังคงเผชิญกับโจทย์ความต้องการซื้อที่จำกัด เนื่องจากกำลังซื้อที่ยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ ภาวะหนี้ครัวเรือนสูง อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อปรับตัวสูงขึ้นและน่าจะยังยืนระดับสูงต่อเนื่อง

ตั้งแต่ต้นปี 2566 ภาพรวมกิจกรรมการซื้อขายในตลาดที่อยู่อาศัยปรับตัวลดลงจากปีที่ผ่านมา แม้ตลาดยังพอมีปัจจัยบวกจากการกลับมาซื้อที่อยู่อาศัยคอนโดมิเนียมของชาวต่างชาติ มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และการจดจำนองที่อยู่อาศัยสำหรับราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท รวมถึงการจัดโปรโมชั่นของผู้ประกอบการเพื่อเร่งระบายสินค้าคงเหลือรอขาย แต่เนื่องจากความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยได้ถูกดูดซับไปในช่วงก่อนหน้าโดยเฉพาะในช่วงที่มีการผ่อนปรนเกณฑ์ LTV และกำลังซื้อของผู้บริโภคยังฟื้นตัวไม่เต็มที่และมีหนี้สูง ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัยปรับตัวสูงขึ้น มีผลต่อภาระผ่อนต่อเดือนและวงเงินสินเชื่อใหม่ ส่งผลให้ตลาดชะลอตัว

ในปี 2567 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลอาจพลิกกลับมาเติบโตในปี 2567 จากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาลชุดใหม่ที่จะเน้นการช่วยเหลือกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลางลงล่าง รวมถึงการปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบาย รวมถึงมาตรการต่างๆ ที่อาจมีส่วนช่วยหนุนกิจกรรมการซื้อขายที่อยู่อาศัยในปี 2567

อย่างไรก็ดี การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยยังมีโจทย์ท้าทายทั้งปริมาณอุปทานสะสมรอขายที่สูงเมื่อเทียบกับการฟื้นตัวของอุปสงค์ที่ต้องใช้เวลา ต้นทุนการดำเนินธุรกิจมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ทั้งราคาที่ดิน วัสดุก่อสร้าง ค่าจ้างแรงงาน และอื่นๆ เช่น ค่าการตลาด ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงต้นทุนการเงินที่สูงขึ้นจากอัตราดอกเบี้ยเพื่อการกู้ยืมที่ปรับตัวสูงขึ้น และประเด็นเชิงโครงสร้างประชากรที่มีแนวโน้มลดลงและเป็นสังคมสูงวัย

ข) นโยบายการตลาด

กลยุทธ์ทางการตลาด

การเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการ

บริษัทให้ความสำคัญสูงสุดกับการเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการอาคารชุด เนื่องจากทำเลที่ตั้งโครงการเป็นปัจจัยหลักที่สำคัญที่สุดในความสำเร็จของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด โดยเฉพาะทำเลที่ตั้งโครงการอาคารในกลุ่ม High End จะต้องอยู่ในทำเลบริเวณใจกลางเมือง ใกล้เส้นทางรถไฟฟ้า ใกล้แหล่งชุมชน หรือมีเส้นทางคมนาคมที่สะดวก ซึ่งนอกจากปัจจัยดังกล่าวแล้ว การเลือกทำเลที่ตั้งโครงการ ยังต้องคำนึงถึงโซนนิ่ง (Zoning) ของโครงการด้วยว่าเหมาะสมกับ Life style ของกลุ่มลูกค้าหรือไม่

สำหรับโครงการอาคารชุด ในต่างจังหวัด บริษัทให้ความสำคัญกับการพัฒนาโครงการในจังหวัดที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวสำคัญๆ ของประเทศ โดยการเลือกที่ตั้งโครงการจะคำนึงถึงทัศนียภาพของโครงการและความสะดวกในการคมนาคม

การกำหนดและรักษาจุดยืนของสินค้า (Brand Positioning)

จากวิสัยทัศน์ของบริษัทในการที่ต้องการเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศในตลาดที่อยู่อาศัยระดับบน (High End) ได้นำมาสู่การกำหนดภาพลักษณ์และจุดยืนของโครงการอาคารชุดของบริษัท โดยโครงการทุกโครงการของบริษัทจะสะท้อนถึงจุดยืนของสินค้าในระดับ High End ทั้งความพิถีพิถันในการออกแบบ การเลือกใช้วัสดุที่เหมาะสมกับระดับราคาของแต่ละโครงการ ความครบถ้วนสมบูรณ์ของระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ในการอยู่อาศัย ซึ่งการรักษามาตรฐานของโครงการต่างๆ ของบริษัทตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา นำไปสู่การรับรู้และจดจำของลูกค้าว่า โครงการอาคารชุดภายใต้แบรนด์ “เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์” เป็นโครงการระดับ High End

> *สำหรับโครงการอาคารชุด ในต่างจังหวัด บริษัทให้ความสำคัญกับการพัฒนาโครงการในจังหวัดที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวสำคัญๆ ของประเทศ โดยการเลือกที่ตั้งโครงการจะคำนึงถึงทัศนียภาพของโครงการและความสะดวกในการคมนาคม*

การออกแบบที่มีเอกลักษณ์ เหมาะสมกับผลิตภัณฑ์

ในการพัฒนาโครงการแต่ละแห่งของบริษัทจะมีการกำหนด Concept ของแต่ละโครงการ โดยคำนึงถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และระดับราคาของโครงการ ซึ่งจะส่งผลต่อการออกแบบโครงการให้มีเอกลักษณ์ สะท้อนถึงกลุ่มเป้าหมาย ผสมผสานกับจุดยืนของการเป็นโครงการระดับ High End ดังจะเห็นได้จากการออกแบบโครงการที่ผ่านมาของบริษัท อาทิเช่น

- โครงการเท็น แอนด์ โอนลี่ พัฒนาการ 20 “MAJOR's Subtle Luxury Collection” พร้อม DUPLEX SUPERCAR LOUNGE หนึ่งเดียวในย่านพัฒนาการสะท้อนตัวตนที่แตกต่าง
- โครงการมาราเกช หัวหิน เรสซิเดนซ์เซส “Super Luxury Contemporary Moroccan Style” พร้อม Infinity-Edge Swimming Lagoon ยาวกว่า 240 เมตร
- โครงการมาร์ค สุขุมวิท “Super Luxury Metropolitan Luxe Style” โดดเด่นด้วยการออกแบบสถาปัตยกรรมที่ได้แรงบันดาลใจจาก “Marquise Diamond Shape”

การรักษาและควบคุมคุณภาพโครงการ

บริษัทให้ความสำคัญกับการรักษาและควบคุมคุณภาพของโครงการทุกโครงการให้เป็นไปตามมาตรฐานคุณภาพที่บริษัทกำหนด เริ่มตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบวางผังโครงการที่คำนึงถึงประโยชน์ในการพักอาศัยของลูกค้า การเลือกใช้ผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีคุณภาพและเชื่อถือได้ การเลือกใช้วัสดุในการก่อสร้างและตกแต่งในโครงการที่มีคุณภาพเหมาะสมกับระดับราคาของโครงการ รวมทั้งความพิถีพิถันในการตรวจสอบคุณภาพการก่อสร้างโครงการในทุกๆ ขั้นตอนของการพัฒนาโครงการจากทีมงานควบคุมคุณภาพทั้งภายนอกและภายในบริษัท เหล่านี้เพื่อรักษาและควบคุมคุณภาพของโครงการทุกโครงการให้มีมาตรฐานที่ดี

การสื่อสารการตลาดและประชาสัมพันธ์ที่ตรงกลุ่มเป้าหมาย

บริษัทถือเป็นหนึ่งในผู้นำในการใช้การสื่อสารการตลาด และสื่อการขายในรูปแบบใหม่ เช่น การสร้างห้องตัวอย่าง (Mock up Room) เสมือนจริงเพื่อให้ลูกค้าได้สัมผัสกับลักษณะการจัดวางรูปแบบห้อง การเลือกใช้วัสดุ บรรยากาศของโครงการ เพื่อสร้างความประทับใจและช่วยให้ลูกค้าตัดสินใจซื้อโครงการรวดเร็วขึ้น

ในด้านการโฆษณาประชาสัมพันธ์ บริษัทเลือกใช้การโฆษณาประชาสัมพันธ์หลากหลายช่องทาง อาทิเช่น ป้ายโฆษณากลางแจ้ง สื่อสิ่งพิมพ์ ทั้งหนังสือพิมพ์ นิตยสาร เพื่อให้ผู้บริโภคได้รับทราบข้อมูลโครงการและเป็นการสร้างการรับรู้ตราสินค้าให้รู้จักในวงกว้างมากขึ้น โดยเน้นการทำการตลาดโดยตรง (Direct Marketing) ซึ่งเป็นการทำการตลาดที่สามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าระดับบนได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้บริษัทฯ ได้มีการจัดอีเว้นท์ในห้างสรรพสินค้าระดับบน รวมทั้งการทำโรดโชว์ทั้งในประเทศและต่างประเทศ ซึ่งเป็นกิจกรรมที่เข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้โดยตรง รวมไปถึงการทำกิจกรรมร่วมกับสินค้าที่มีภาพลักษณ์ใกล้เคียงกันด้วย

นอกเหนือจากการสื่อสารการตลาดและการประชาสัมพันธ์ข้างต้นแล้ว บริษัทยังจัดให้มีการประชาสัมพันธ์โครงการใหม่ๆ ของบริษัท ไปยังฐานข้อมูลลูกค้าของบริษัท (Customer Relationship Management) ซึ่งเป็นฐานข้อมูลของลูกค้าในโครงการ รวมทั้ง Potential Customer ที่ชื่นชอบในโครงการของบริษัทซึ่งทำให้สามารถสื่อสารไปยังกลุ่มเป้าหมายโดยตรงอย่างมีประสิทธิภาพ

ค) นโยบายราคาและลูกค้า/กลุ่มเป้าหมาย

ในการกำหนดราคาขายของแต่ละโครงการ จะพิจารณาจากภาพรวมของโครงการว่าเป็นโครงการในระดับใด เช่น Super luxury, Luxury เป็นต้น ซึ่งการกำหนดราคาขายในภาพรวมของโครงการ จะคำนึงถึงต้นทุนที่ดิน ต้นทุนการก่อสร้างและตกแต่ง ค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาด ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง และอัตรากำไรตามนโยบายของบริษัท นอกจากปัจจัยดังกล่าวแล้ว บริษัทยังคำนึงถึงราคาขายของสินค้าของคู่แข่งที่อยู่ในระดับเดียวกันหรือเทียบเคียง รวมทั้งสินค้าทดแทนที่อยู่ในบริเวณทำเลใกล้เคียงกันด้วย

เมื่อได้ราคาขายในภาพรวมของโครงการแล้ว บริษัทจะทำการกำหนดราคาขายของแต่ละยูนิตภายในโครงการ ซึ่งจะแตกต่างกันไปตามทำเลที่ตั้งภายในชั้น ทัศนียภาพของห้อง และความสูงของชั้นอาคาร นอกเหนือจากการกำหนดราคาที่แตกต่างกันดังกล่าว บริษัทยังมีนโยบายในการปรับราคาขายของโครงการไปตามระยะเวลาในการพัฒนาโครงการ โดยจะทำการปรับราคาขายเป็นระยะๆ เริ่มตั้งแต่เปิดตัวโครงการ ไปจนถึงวันที่โครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ

สำหรับลูกค้าและกลุ่มเป้าหมายของบริษัทนั้นจะสอดคล้องกับ Brand Positioning ของโครงการ โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายจะเป็นกลุ่มที่มีรายได้ระดับกลางขึ้นไป ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม ไม่ว่าจะเป็นผู้ที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยแห่งแรกหรือแห่งที่ 2 ที่อยู่ในทำเลใจกลางเมือง ใกล้แหล่งธุรกิจและมีการคมนาคมที่สะดวก

1.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

การจัดหาให้ได้มาซึ่งผลิตภัณฑ์เพื่อจำหน่าย

การจัดซื้อที่ดิน

ในการจัดหาที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทจะพิจารณาจากความเหมาะสมและศักยภาพของทำเลที่ตั้งในการนำมาพัฒนาโครงการเป็นสำคัญ เมื่อได้รายละเอียดของที่ดินเบื้องต้น บริษัทฯ ก็จะทำการกำหนดรูปแบบโครงการให้เหมาะสมกับทำเลที่ตั้ง ศึกษาความเป็นไปได้เบื้องต้นพร้อมทั้งตรวจสอบข้อกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง แล้วบริษัทฯ ก็จะกำหนดราคาซื้อและทำการเจรจาเพื่อซื้อที่ดินต่อไป โดยนโยบายการซื้อที่ดินของบริษัทฯ จะเป็นการซื้อแล้วพัฒนาทันที โดยคำนึงถึงความต่อเนื่องในการพัฒนาโครงการในทุกๆ รอบ ของการพัฒนาโครงการ 2-3 ปี ของบริษัทฯ ทั้งนี้บริษัทจะไม่ทำการซื้อที่ดินเก็บไว้รอ เนื่องจากไม่ต้องการแบกรับต้นทุนการถือครองที่ดินโดยไม่จำเป็น และหากมีการซื้อที่ดินจากบุคคลหรือบริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง บริษัทจะปฏิบัติตามนโยบายการทำรายการระหว่างกัน

การจัดหาที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้าง (Construction Management Consultant)

การคัดเลือกบริษัทที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้าง บริษัทจะพิจารณาจาก ชื่อเสียง ผลงาน ประสบการณ์ และความพร้อมของทีมงานของบริษัทที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างเป็นหลักโดยเป็นผู้ทำหน้าที่รับผิดชอบในการให้คำปรึกษา จัดทำรายงาน รวมทั้งตรวจสอบคุณภาพ ความถูกต้องในรายละเอียดเทคนิค ขั้นตอนวิธีการทำงาน การติดตั้งและทดสอบงานทุกประเภท ในระหว่างการก่อสร้างจนแล้วเสร็จ โดยในปัจจุบันบริษัทฯ ได้ใช้บริการบริษัทที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างแตกต่างกันในแต่ละโครงการของบริษัทฯ ซึ่งแสดงให้เห็นว่าบริษัทฯ ไม่ได้มีการใช้บริษัทที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างรายใดรายหนึ่งเพียงรายเดียว

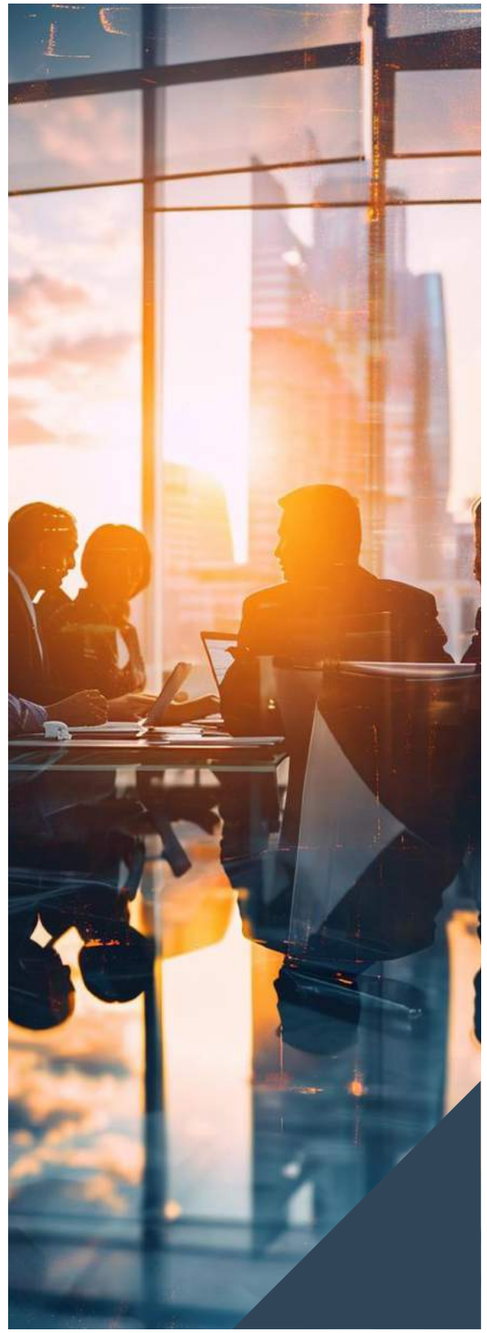
การจัดหาผู้ให้บริการ/รับจ้างและผู้รับเหมาก่อสร้าง

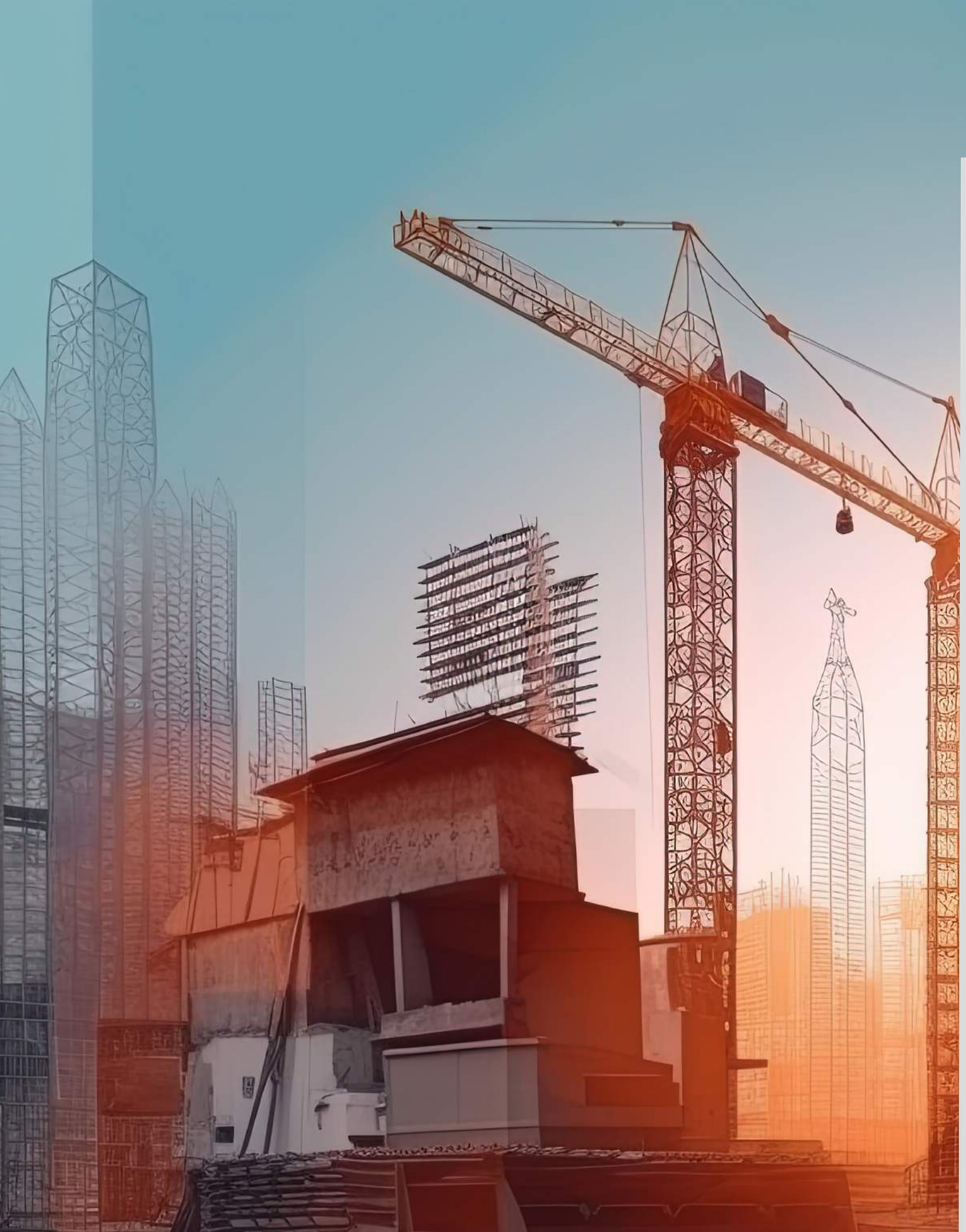
ในการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง บริษัทฯ มีกระบวนการในการคัดเลือกดังนี้

- ☐ การคัดเลือกคุณสมบัติ (Pre-qualification) ของผู้รับเหมา โดยที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างจะรวบรวมรายชื่อที่ผ่านเข้าร่วมการประกวดราคา นำเสนอต่อบริษัทในการคัดเลือก โดยจะพิจารณาจากความชำนาญ ประสบการณ์ผลงานที่ผ่านมา ประวัติการทำงานร่วมกัน และสถานะทางการเงิน เป็นต้น
- ☐ กำหนดวิธีการคัดเลือกโดยพิจารณาจากมูลค่างาน แบ่งเป็น 2 วิธี คือ
  - การเทียบราคา (Competitive Bid) จะใช้ในกรณีที่มูลค่าของงานไม่สูงมาก หรือต้องการให้การคัดเลือกเป็นไปอย่างรวดเร็ว การเทียบราคาจะจัดทำสำหรับผู้ให้บริการ/รับจ้างหรือผู้รับเหมาตั้งแต่ 3 รายขึ้นไป
  - การประกวดราคา (Sealed Bid) จะใช้ในกรณีที่สินค้าหรืองานมีมูลค่าสูง และการคัดเลือกจำเป็นต้องทำด้วยความละเอียดรอบคอบ จะจัดทำสำหรับผู้รับเหมาตั้งแต่ 5 รายขึ้นไป
- ☐ การออกเอกสารจัดซื้อ (Purchase Order) หรือหนังสือยืนยันการว่าจ้าง (Letter of Intent) หรือหนังสือสัญญา (Contract Document) หลังจากที่บริษัทฯ ได้สรุปผลการคัดเลือกผู้ให้บริการ/รับจ้างหรือผู้รับเหมาสำหรับสินค้าหรือบริการที่ต้องการแล้ว ในกรณีการเทียบราคาที่มูลค่าของงานไม่สูงมากจะต้องมีการจัดทำเอกสารจัดซื้อ (Purchase Order) และในกรณีการประกวดราคาของงานที่มีมูลค่าสูง จะมีการจัดทำเอกสารหนังสือยืนยันการว่าจ้าง (Letter of Intent) และหนังสือสัญญา (Contract Document) เพื่อแจ้งให้ผู้ให้บริการ/รับจ้างหรือผู้รับเหมาก่อสร้างรายนั้นรับทราบถึงการยืนยันการจัดซื้อจัดจ้าง

การจัดหาวัสดุอุปกรณ์

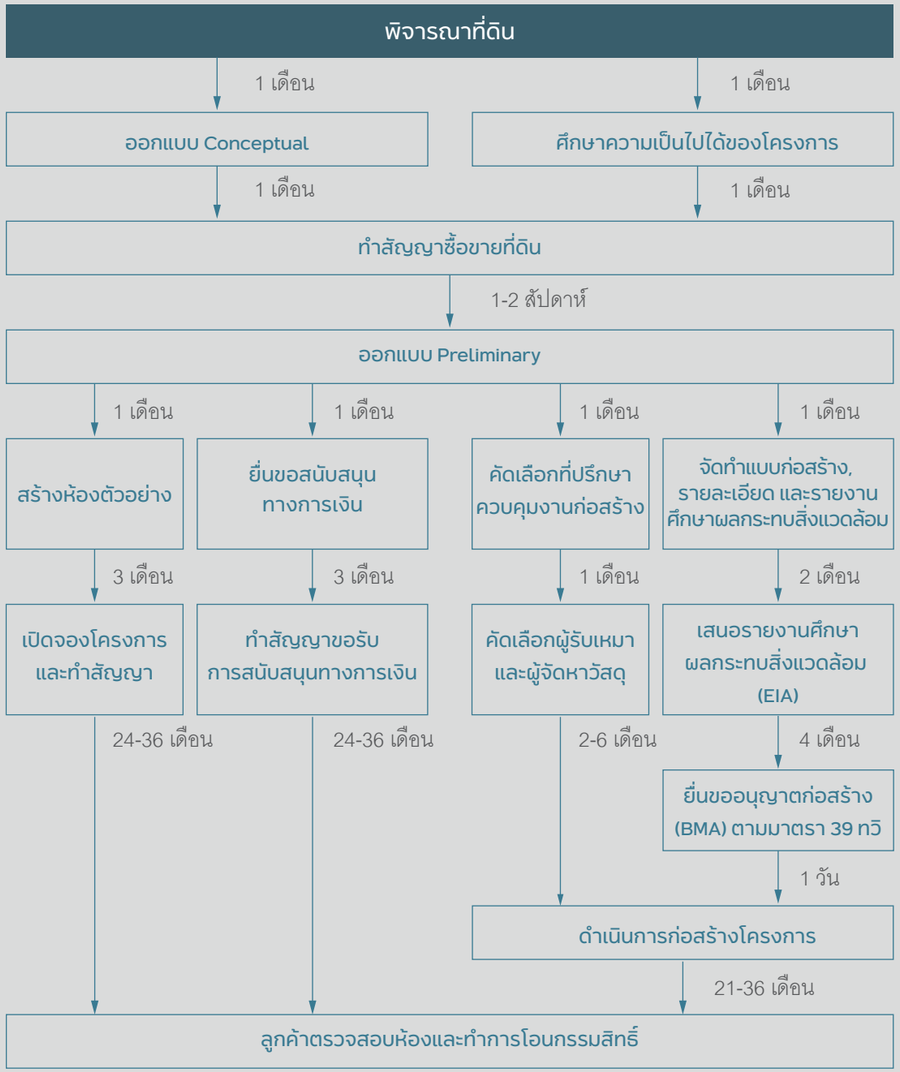
ในการจัดหาวัสดุก่อสร้างที่ใช้ในการก่อสร้างโครงการนั้นสามารถแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ วัสดุก่อสร้างหลักและวัสดุก่อสร้างที่บริษัทฯ เป็นผู้จัดหาเอง ทั้งนี้ในส่วนของวัสดุก่อสร้างหลัก เช่น อิฐ หิน ปูน ทราย และเหล็ก เป็นต้น บริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างจะเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างหลักเหล่านั้นโดยคำนวณรวมเป็นส่วนหนึ่งในราคาค่าจ้างก่อสร้าง ในส่วนของวัสดุก่อสร้างที่บริษัทฯ เป็นผู้จัดหาเอง ได้แก่ วัสดุก่อสร้างบางประเภทที่สามารถนับจำนวนได้แน่นอนและมีราคาต่อหน่วยค่อนข้างสูง และวัสดุอุปกรณ์ในส่วนที่ไม่ได้รวมอยู่ในงานของผู้ให้บริการรับจ้างและผู้รับเหมาก่อสร้าง เช่น ลิฟท์ สุขภัณฑ์ เครื่องปั่นไฟ เป็นต้น





ขั้นตอนและระยะเวลาในการก่อสร้าง

การพัฒนาโครงการต่างๆ ของบริษัทจะมีระยะเวลาในการดำเนินการที่แตกต่างกันไป โดยจะขึ้นอยู่กับขนาดและรูปแบบของแต่ละโครงการ ซึ่งจะมีขั้นตอนและระยะเวลาโดยประมาณดังนี้



ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

การก่อสร้างอาคารและการก่อสร้างสาธารณูปโภคต่างๆ ของบริษัททุกโครงการจะอยู่ภายใต้การควบคุมของประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนด หลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยโครงการอาคารชุดที่มีการสร้างอาคารสูงตั้งแต่ 23 เมตร หรือ 80 หน่วย ขึ้นไป จะต้องมีการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพื่อเสนอในขั้นตอนของการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามกฎหมาย

นอกจากนี้บริษัทได้มีมาตรการการป้องกันมลภาวะที่จะมีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ทั้งในระหว่างการก่อสร้างและหลังการก่อสร้าง เช่น มีผ้าใบคลุมอาคารในระหว่างที่ก่อสร้าง เพื่อป้องกันอุบัติเหตุที่อาจเกิดกับบ้านเรือนผู้อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงจากเศษวัสดุที่หล่นจากการก่อสร้าง และเมื่อก่อสร้างเสร็จแล้วในอาคารนั้นๆ จะมีระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง ซึ่งมาตรการต่างๆ ที่เกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมนั้นเป็นสิ่งที่บริษัทฯ ให้ความสำคัญและจัดให้ทุกโครงการมีการปฏิบัติตามมาตรฐานที่กำหนดอย่างเคร่งครัด โดยที่ผ่านมาบริษัทฯ ไม่มีประเด็นเรื่องผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และไม่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการป้องกันผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมแต่อย่างใด ยกเว้นค่าใช้จ่ายในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพื่อประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามกฎหมาย

1.4 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมียอดทำสัญญาในอาคารชุดพักอาศัย คิดเป็นมูลค่าขายทั้งสิ้น 22,352 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นยอดที่รับรู้รายได้แล้วและยอดที่รอการรับรู้รายได้ (Backlog) ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ประเภทโครงการ	31 ธันวาคม 2566		
	ยอดทำสัญญา	การรับรู้รายได้ (สะสม)	ยอดขาย รอรับรู้รายได้
โครงการ High Rise	14,277	12,768	1,509
โครงการ Low Rise	1,383	1,358	25
โครงการแนวราบ	1,819	694	1,125
รวม	17,479	14,820	2,659
โครงการ High Rise (กิจการร่วมค้า)*	4,873	4,754	119
รวมทั้งสิ้น	22,352	19,574	2,778

** พัฒนาโดย บจก. เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ และ บจก. เอ็มเจดี-เจวี1 ซึ่งเป็นกิจการร่วมค้าที่ทางบริษัทฯ ถือหุ้น 51% (ไม่นำมาจัดทำงบการเงินรวม)*

(หน่วย: ล้านบาท)

ชื่อโครงการ	ยอดทำสัญญา	การรับรู้รายได้ (สะสม)	ยอดขาย รอรับรู้รายได้
อกัสตัน สุขุมวิท 22	2,325	2,325	-
มาเอสโตร 01	594	587	7
เอ็ม จตุจักร	4,280	4,280	-
มาร์เวสท์ หัวหิน	789	771	18
มิวนีค สุขุมวิท 23	1,540	1,531	9
เมทริส พระราม 9 - รามคำแหง	2,247	2,235	12
เมทริส ลาดพร้าว	837	837	-
มารุ เอกมัย 2	2,530	2,521	9
เมทริส พัฒนาการ - เอกมัย	577	570	7
มิวนีค หลังสวน	3,333	3,223	110
มอลตัน ไพรเวท เรสซิเดนซ์ อารีย์	390	390	-
เมทริส ดิสทริค ลาดพร้าว	1,481	-	1,481
มอลตัน เกทส์ - กรุงเทพกรีฑา	1,272	304	968
เมย์ฟิลด์ ปิ่นเกล้า	157	-	157
รวม	22,352	19,574	2,778



2. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า

2.1 ลักษณะของผลิตภัณฑ์และบริการ

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า เป็นกลุ่มธุรกิจที่จัดตั้งขึ้นตามนโยบายของบริษัทที่ต้องการสร้างความสม่ำเสมอทางด้านรายได้ และกระจายความเสี่ยงออกไปยังธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นนอกเหนือจากการพัฒนาโครงการเพื่อขาย โดยธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าของกลุ่มบริษัทในปัจจุบันจะประกอบด้วย

- โรงแรม มาราเกซ หัวหิน รีสอร์ทแอนด์สปา
- โรงแรม เซ็นทารา ไลฟ์ มาริส รีสอร์ท จอมเทียน
- โรงแรม เมเว่น สไตลิช โฮเทล หัวหิน
- อาคารสำนักงาน เมเจอร์ ทาวเวอร์ ทองหล่อ 10
- อาคารสำนักงาน เมเจอร์ ทาวเวอร์ พระราม 9 - รามคำแหง
- ชิค ดิสทริคท์ รามคำแหง 53 ช้อปเฮาส์พร้อมคอมมูนิตี้มอลล์
- แมเนอร์ อเวนิว คอมมูนิตี้มอลล์หน้าโครงการแมเนอร์ สนามบินน้ำ

2.2 ลักษณะตลาด ภาวะการแข่งขัน ภาวะอุตสาหกรรม และแนวโน้ม (ธุรกิจโรงแรม)

ก) ภาวะอุตสาหกรรมและแนวโน้ม

ภาพรวมจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2566 มีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องนับตั้งแต่มาตรการผ่อนคลายและเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบเพื่อรับนักท่องเที่ยวตั้งแต่ปี 2565 ที่ผ่านมา ส่งผลให้นักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในไทยมากขึ้น ธุรกิจโรงแรมเริ่มทยอยฟื้นตัว กลุ่มธุรกิจที่มีโอกาสฟื้นตัวได้ดีขึ้นคือ กลุ่มที่อยู่ในจุดหมายปลายทางของนักท่องเที่ยวไทย, กลุ่มที่รองรับนักท่องเที่ยวต่างชาติในภูมิภาคเอเชียและตะวันออกกลาง รวมถึงกลุ่มโรงแรมที่มีรายได้จากการจัดอีเว้นท์และประชุมสัมมนา โดยโรงแรมและที่พักที่ฟื้นตัวได้ดีจะเป็นกลุ่มระดับราคาเฉลี่ยไม่เกิน 3,000 บาทต่อคืน เช่น กลุ่ม Economy และ Middle Scale เนื่องจากกำลังซื้อและกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศส่วนใหญ่เป็นกลุ่ม Young Traveler และเดินทางมาคนเดียว ซึ่งมี Budget จำกัด เน้นที่พักตั้งอยู่ในแหล่งท่องเที่ยวธรรมชาติ อย่างไรก็ตามธุรกิจโรงแรมยังคงเผชิญกับปัจจัยที่อาจจะส่งผลกระทบกับการฟื้นตัว ได้แก่ ภาวะเศรษฐกิจโลกที่มีความเสี่ยงสูง รวมถึงยังต้องติดตามปัญหาระหว่างรัสเซียและยูเครนที่อาจมีผลต่อการฟื้นตัวของตลาดในช่วงที่เหลือของปี ขณะที่ธุรกิจที่เกี่ยวเนื่องกับการท่องเที่ยว โดยเฉพาะธุรกิจโรงแรมและที่พักยังมีโจทย์ท้าทายรออยู่ เช่น การใช้จ่ายเพื่อการท่องเที่ยวต่อทริปยังต่ำกว่าก่อนการระบาดของโรคโควิด ขณะที่การฟื้นตัวของธุรกิจยังไม่ทั่วถึงและยังกระจุกตัวแต่เมืองท่องเที่ยวหลักและที่สำคัญต้นทุนการทำธุรกิจสูงขึ้น โดยเฉพาะด้านแรงงานที่ไม่เพียงแต่ค่าแรงที่ปรับสูงขึ้นยังต้องเผชิญกับปัญหาการขาดแคลนแรงงานอีกด้วย

จำนวนและรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติ ปี 2562 – 2565 และ 2566P

ปี	จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ		รายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติ	
	จำนวน (คน)	%Change	จำนวน (ล้านบาท)	%Change
2562	39,916,251	4.55	1,911,807	1.90
2563	6,702,396	-83.21	332,013	-82.63
2564	427,869	-93.62	N/A	N/A
2565	11,153,026	2,506.65	1,084,575	N/A
2566	24,838,066	122.7	2,173,888	100.44

หมายเหตุ: P หมายถึง ข้อมูลเบื้องต้นที่อาจมีการปรับปรุงให้สมบูรณ์ขึ้นภายหลัง
ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ อยู่ในระหว่างการรวบรวมและประมวลผล
ที่มา: กองเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและกีฬา

ข) นโยบายการตลาด

- กลยุทธ์ทางการตลาด

การกำหนดจุดยืนของสินค้า (Brand Positioning) และการออกแบบตกแต่งที่มีเอกลักษณ์

โรงแรมมาราเกซ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ได้กำหนดภาพลักษณ์ของโรงแรมเป็น Boutique Luxury Hotel ที่ต้องการสร้างความแตกต่างจากคู่แข่ง จึงสะท้อนมาเป็นการออกแบบตกแต่งภายใต้ Concept Neo Moroccan Style ซึ่งเป็นกลยุทธ์ที่ใช้ในการสร้างความแตกต่าง มีเอกลักษณ์เฉพาะตัวโดดเด่น แปลกใหม่ สร้างความสนใจแก่ลูกค้า และเกิดความประทับใจในการเข้าพัก โดยนอกจากการตกแต่งแล้ว Facilities ต่างๆ ภายในโรงแรมก็จะมีเอกลักษณ์ไปในทิศทางเดียวกัน เช่น ห้องอาหาร Moroccan style ที่มีเมนูอาหารโมร็อคโค หรือบริการสปาที่มีบริการและใช้สินค้าของโมร็อคโค เหล่านี้เพื่อเสริมสร้างความเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัวของโรงแรม ทำให้เกิดความประทับใจทุกๆ ครั้งที่เข้าพัก

สำหรับโรงแรม เซ็นทารา ไลฟ์ มาริส รีสอร์ท จอมเทียน โดดเด่นด้วยสไตล์ทันสมัย ในบรรยากาศของความสนุกสนาน เหมาะสำหรับเป็นสถานที่พักผ่อนของครอบครัว การตกแต่งสไตล์รีสอร์ทพร้อมด้วยพื้นที่บริเวณสระว่ายน้ำขนาดใหญ่ ที่มีสวนป่าสไตล์ทรอปิคอลโอบล้อมและสายน้ำตกที่งดงาม บริการห้องพักหลากหลายสไตล์ ที่ล้วนมีพื้นที่ใช้สอยขนาดใหญ่ที่สามารถมอบความสะดวกสบายได้อย่างเต็มที่เหมาะกับการพักผ่อนภายในครอบครัว ซึ่งมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ไม่ว่าจะเป็นโซนสุขภาพที่ประกอบด้วย “เซนส์ บายสปาเซ็นวารี” ห้องออกกำลังกายสำหรับเด็ก โซนแห่งความบันเทิงที่ประกอบด้วย “อีโซน” แหล่งความบันเทิงของวัยรุ่น และ “คิดส์คลับ” ในธีม “ฮอบบิท” หรือธีม “คนแคระ” แห่งแรกในประเทศไทย

การสื่อสารการตลาดและประชาสัมพันธ์ที่หลากหลาย

โรงแรมมาราเกซ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์สปา และโรงแรมเซ็นทารา ไลฟ์ มาริส รีสอร์ท จอมเทียน ให้ความสำคัญต่อการใช้ช่องทางการสื่อสารการตลาดไปยังกลุ่มลูกค้าอย่างหลากหลายผ่านสื่อต่างๆ ทั้งสื่อพื้นฐานและสื่อออนไลน์ เช่น Facebook, Instagram โดยกลยุทธ์การสื่อสารการตลาดที่ใช้ได้แก่

- การเผยแพร่ข่าวสารไปยังสื่อท่องเที่ยวชั้นนำทั้งในและต่างประเทศที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจของนักท่องเที่ยว
- Celebrity marketing การโปรโมทโรงแรมผ่านบุคคลที่มีชื่อเสียงในสังคม เช่น ดารา นักร้อง เซเลบฯ
- การทำกิจกรรมการตลาดร่วมกับสินค้าต่างๆ ซึ่งช่วยประชาสัมพันธ์โรงแรมไปพร้อมๆ กับการประชาสัมพันธ์ของสินค้า

การใช้ช่องทางการขายที่หลากหลาย

ช่องทางการขายของโรงแรมทั้งสองแห่งครบถ้วนทั้งช่องทางการขายผ่าน Travel Agency ทั้ง Online agency และ Traditional agency ครอบคลุมทั้งลูกค้าบุคคลและลูกค้าองค์กร รวมทั้งกลุ่มสัมมนาจากต่างประเทศ (MICE) นอกจากช่องทางการขายที่ครบถ้วนแล้ว ยังมีการทำการส่งเสริมการขายอย่างสม่ำเสมอ ทั้งการเข้าร่วมงาน Event ทางด้านการท่องเที่ยว การจัด package ที่เหมาะสมในแต่ละช่วงเวลาหรือ เทศกาลต่างๆ รวมทั้งการส่งเสริมการขายผ่านบัตรเครดิต/ห้างสรรพสินค้าต่างๆ



ค) นโยบายราคาและลูกค้า/กลุ่มเป้าหมาย

ในการกำหนดราคาห้องพักของโรงแรมมาราเกช หัวหิน รีสอร์ท แอนด์สปา และ โรงแรม เซ็นทารา ไลฟ์ มาริส รีสอร์ท จอมเทียน จะพิจารณาจากอัตราค่าห้องพักของคู่แข่งที่จัดอยู่ในระดับเดียวกันหรือใกล้เคียงกันเป็นลำดับแรก โดยราคาห้องพักแต่ละชนิด จะแตกต่างกันตามขนาดของห้องพัก สิ่งอำนวยความสะดวก และทัศนียภาพของห้องพักแต่ละห้อง

จาก Brand Positioning และระดับราคาของห้องพัก ทำให้ลูกค้ากลุ่มเป้าหมายของโรงแรมทั้งสองแห่ง จะเน้นที่กลุ่มนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างประเทศระดับกลางขึ้นไป ด้วยบรรยากาศที่สงบ มีความเป็นส่วนตัวค่อนข้างสูง และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ทำให้โรงแรมมาราเกช หัวหิน รีสอร์ท แอนด์สปา และ โรงแรม เซ็นทารา ไลฟ์ มาริส รีสอร์ท จอมเทียน ได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติอย่างต่อเนื่อง ดังจะเห็นได้จากอัตราการเข้าพักที่เพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องตลอดระยะเวลาที่เปิดดำเนินการ รวมทั้งอัตราการเข้าพักซ้ำที่เป็นที่น่าพอใจ

ด้วยบรรยากาศที่สงบ มีความเป็นส่วนตัวค่อนข้างสูง และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ทำให้โรงแรมมาราเกช หัวหิน รีสอร์ท แอนด์สปา และโรงแรม เซ็นทารา ไลฟ์ มาริส รีสอร์ท จอมเทียน ได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติอย่างต่อเนื่อง

3. ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจอื่น

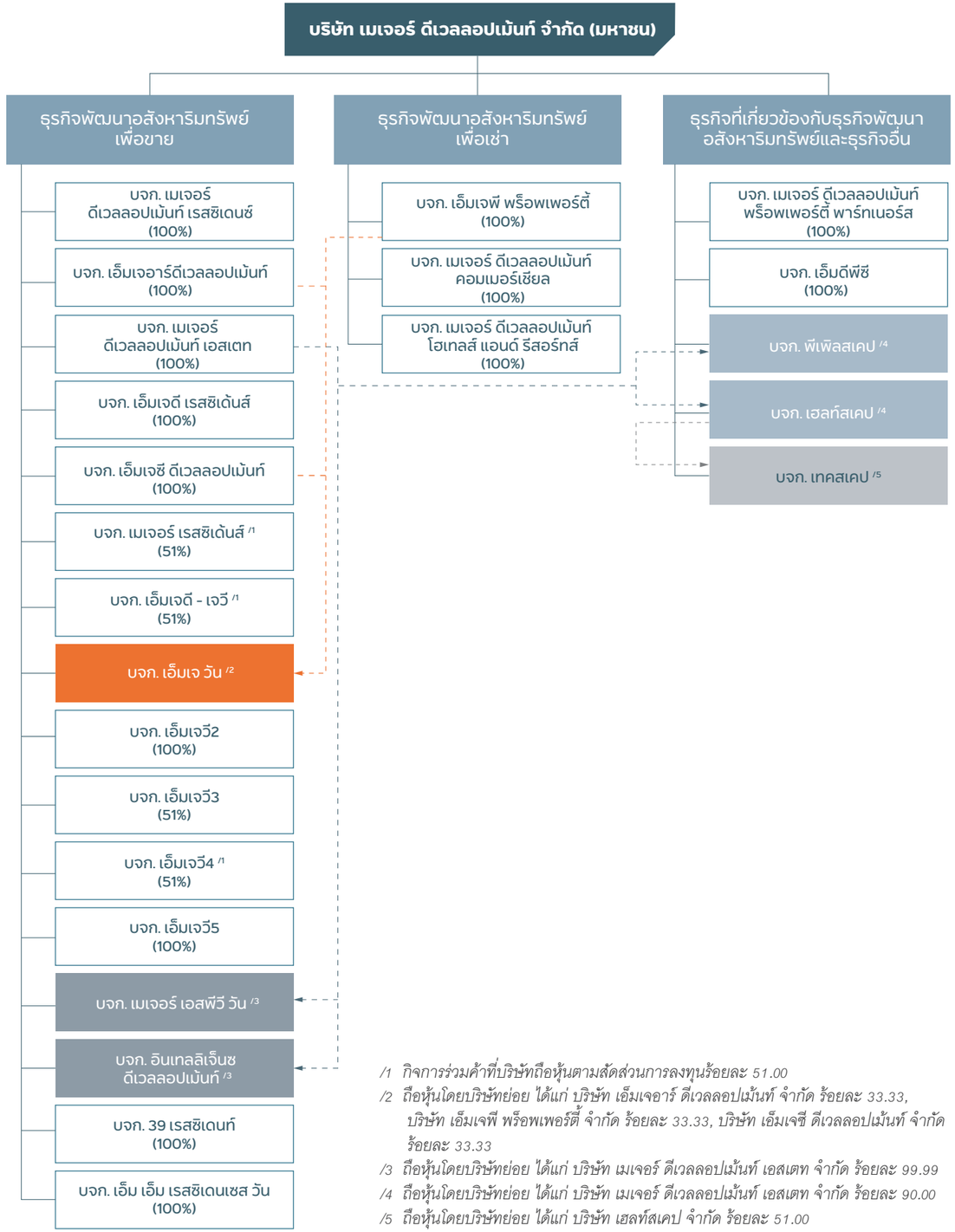
กลุ่มธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจอื่น จำนวน 5 บริษัท ได้แก่

- บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ส จำกัด ดำเนินธุรกิจเป็นที่ปรึกษา การจัดการ ตัวแทน และบริการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น รับบริหารโครงการ การรับบริหารงานนิติบุคคลในโครงการอาคารชุดแก่กิจการภายนอก และบริหารงานขายแก่กิจการภายนอก
- บริษัท เอ็มดีพีซี จำกัด ดำเนินธุรกิจเป็นที่ปรึกษา การจัดการ ตัวแทน และบริการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น รับบริหารโครงการ การรับบริหารงานนิติบุคคลในโครงการอาคารชุดแก่กิจการภายนอก และบริหารงานขายแก่กิจการภายนอก
- บริษัท พีเพิลสเคป จำกัด ดำเนินธุรกิจที่ปรึกษาในการพัฒนาองค์กร บริหารงานบุคคล และจัดหลักสูตรอบรม
- บริษัท เฮลท์สเคป จำกัด ดำเนินธุรกิจทางด้านสุขภาพ
- บริษัท เทคสเคป จำกัด ดำเนินธุรกิจพัฒนาและออกแบบแอปพลิเคชั่น แพลตฟอร์ม

โครงสร้างการถือหุ้นและภาพรวมการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัท

ณ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีบริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยตรงและกิจการร่วมค้าที่ถือหุ้นตามสัดส่วนการลงทุน จำนวนรวม 24 บริษัท โดยแบ่งออกเป็น 3 กลุ่มธุรกิจดังนี้

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จำนวน 16 บริษัท ประกอบธุรกิจการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อขายประเภทอาคารชุด บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม โดยเน้นโครงการในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล รวมทั้งจังหวัดใหญ่ที่เป็นแหล่งท่องเที่ยว เช่น ประจวบคีรีขันธ์ (หัวหิน) ชลบุรี (พัทยา) เป็นต้น
2. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า จำนวน 3 บริษัท ประกอบธุรกิจการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อขาย รวมทั้งธุรกิจให้เช่าและให้บริการเกี่ยวกับโรงแรม รีสอร์ท เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ อาคารสำนักงาน อาคารพาณิชย์และพื้นที่ขาย ในเขตกรุงเทพมหานคร และจังหวัดที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวหลัก เช่น ประจวบคีรีขันธ์ (หัวหิน) ชลบุรี (พัทยา) เป็นต้น
3. ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจอื่น จำนวน 5 บริษัท ประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การรับบริหารอาคารชุด ที่ปรึกษาและตัวแทนการจัดการอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจอื่น ได้แก่ ที่ปรึกษาในการพัฒนาองค์กร การจัดหลักสูตรอบรม, ธุรกิจด้านสุขภาพ และธุรกิจพัฒนาและออกแบบแอปพลิเคชั่น แพลตฟอร์ม



/1 กิจการร่วมค้าที่บริษัทถือหุ้นตามสัดส่วนการลงทุนร้อยละ 51.00

/2 ถือหุ้นโดยบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 33.33, บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ร้อยละ 33.33, บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 33.33

/3 ถือหุ้นโดยบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด ร้อยละ 99.99

/4 ถือหุ้นโดยบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด ร้อยละ 90.00

/5 ถือหุ้นโดยบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท เฮลท์สเคป จำกัด ร้อยละ 51.00

จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ชื่อบริษัท : บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ชื่อภาษาอังกฤษ : Major Development Public Company Limited
ลักษณะการประกอบธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 141 เมเจอร์ทาวเวอร์ ชั้น 16 ซอยทองหล่อ 10 (สุขุมวิท 55)
ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110
เลขทะเบียนบริษัท : 0107548000692
ทุนจดทะเบียน : 1,050,000,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว : 860,411,939 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)
โทรศัพท์ : 0-2030-1111
โทรสาร : 0-2030-1122
Website : www.mjd.co.th

นิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (บาท)	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
บริษัทย่อย			
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2030-1111 โทรสาร 0-2030-1122	ประกอบกิจการโรงแรม รีสอร์ทและสปา	750,000,000	100
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2392-1111 โทรสาร 0-2392-2255	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	100,000,000	100
บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด 398 มาเซ่ร์ ราม 53 ชั้น 3 อาคาร เอ ซอยรามคำแหง 53 (จันทร์ศรีชวาลา) แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ 0-2138-8077, 0-2138-8078	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	750,000,000	100
บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด 12 ถนนกรุงเทพกรีฑา แขวงทับช้าง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร 10240 โทรศัพท์ 0-2138-8077, 0-2138-8078	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า	600,000,000	100
บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด 398 มาเซ่ร์ ราม 53 ชั้น 3 อาคาร เอ ซอยรามคำแหง 53 (จันทร์ศรีชวาลา) แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ 0-2138-8077, 0-2138-8078	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	600,000,000	100
บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเด้นส์ จำกัด 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2030-1111 โทรสาร 0-2030-1122	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	750,000,000	100
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ส จำกัด 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2392-1111 โทรสาร 0-2392-2255	เป็นที่ปรึกษา การจัดการ ตัวแทน อสังหาริมทรัพย์/บริหารธุรกิจให้เช่า	8,000,000	100
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2392-1111 โทรสาร 0-2392-2255	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	2,500,000,000	100
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2392-1111 โทรสาร 0-2392-2255	ประกอบกิจการโรงแรม อาคารสำนักงานให้เช่า	900,000,000	100
บริษัท เอ็มดีพีซี จำกัด 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2392-1111 โทรสาร 0-2392-2255	เป็นที่ปรึกษา การจัดการ ตัวแทน อสังหาริมทรัพย์ /บริหารธุรกิจให้เช่า	10,000,000	100
บริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด [1] 398 มาเซ่ร์ ราม 53 ซอยรามคำแหง 53 (จันทร์ศรีชวาลา) แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ 0-2138-8077, 0-2138-8078	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	15,000,000	100
บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2030-1111 โทรสาร 0-2030-1122	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	50,000,000	100

ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (บาท)	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี วัน จำกัด /2 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2392-1111 โทรสาร 0-2392-2255	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	100,000,000	100
บริษัท พีเพิลสเคป จำกัด /3 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2392-1111 โทรสาร 0-2392-2255	ที่ปรึกษาในการพัฒนาองค์กร บริหารงานบุคคลและจัดหลักสูตรอบรม	1,000,000	90
บริษัท เฮลท์สเคป จำกัด /3 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2392-1111 โทรสาร 0-2392-2255	สนับสนุนธุรกิจด้านสุขภาพ	5,000,000	90
บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2030-1111 โทรสาร 0-2030-1122	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1,000,000	100
บริษัท อินเทลลิเจ็นซ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด /2 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2392-1111 โทรสาร 0-2392-2255	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	200,000,000	100
บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2030-1111 โทรสาร 0-2030-1122	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1,000,000	100
บริษัท เอ็ม เอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2392-1111 โทรสาร 0-2392-2255	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1,000,000	100

ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (บาท)	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
กิจการร่วมค้า			
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2030-1111 โทรสาร 0-2030-1122	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	25,000,000	51
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2030-1111 โทรสาร 0-2030-1122	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1,000,000	51
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2030-1111 โทรสาร 0-2030-1122	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	10,000,000	51
บริษัท เทคสเคป จำกัด /4 172 ซอยลาซาล 48 ถนนสุขุมวิท 105 แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร 10270 โทรศัพท์ 0-208-5400-6	พัฒนาและออกแบบแอปพลิเคชั่นแพลตฟอร์ม	1,000,000	51
บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2030-1111 โทรสาร 0-2030-1122	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	2,000,000	51

หมายเหตุ :

/1 บริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด ถือหุ้น โดยบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 33.33, บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ร้อยละ 33.33, บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 33.33

/2 บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี วัน จำกัด และ บริษัท อินเทลลิเจ็นซ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ถือหุ้น โดยบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด ร้อยละ 100

/3 บริษัท พีเพิลสเคป จำกัด และ บริษัท เฮลท์สเคป จำกัด ถือหุ้น โดยบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด ร้อยละ 90.00

/4 บริษัท เทคสเคป จำกัด ถือหุ้น โดยบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท เฮลท์สเคป จำกัด ร้อยละ 51.00

การออกหลักทรัพย์อื่น

ตั๋วแลกเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีภาระคงค้างจากการออกตั๋วแลกเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 44 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

บริษัทหลักทรัพย์	วันที่ออก	วันที่ครบกำหนด	ระยะเวลา	มูลค่า (ล้านบาท)
บริษัทหลักทรัพย์เคจีไอ	18-05-22	20-05-24	2 ปี	44,000,000

หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีภาระคงค้างจากการออกหุ้นกู้ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 5,520.20 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

หุ้นกู้	วันที่ออก	วันที่ครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย	มูลค่า (ล้านบาท)
MJD242A	05-08-21	05-02-24	6.80%	523,300,000
MJD246A	16-12-21	16-06-24	6.80%	400,000,000
MJD24OA	05-04-22	05-10-24	6.80%	900,000,000
MJD255A	11-11-22	11-05-25	6.95%	1,164,300,000
MJD25OA	24-03-23	24-10-25	7.00%	1,600,000,000
MJD263A	29-09-23	29-03-26	7.10%	753,300,000
MJD265A	10-11-23	10-05-26	7.10%	179,300,000

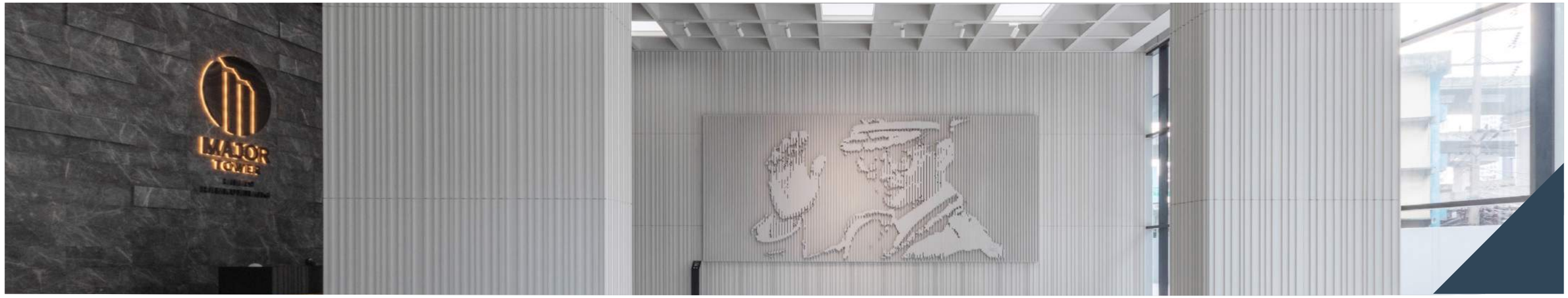
ผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีผู้ถือหุ้น 10 อันดับแรก ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	จำนวนหุ้น	สัดส่วน
1	นางประทิน พูลวรลักษณ์	170,000,000	19.76%
2	น.ส.เพชรลดา พูลวรลักษณ์	121,227,100	14.09%
3	นายสุริยา พูลวรลักษณ์	108,055,000	12.56%
4	นายสุธน สิงหสิทธางกูร	50,279,700	5.84%
5	นายประชุม มาลีนนท์	42,467,000	4.94%
6	น.ส.รัตนา มาลีนนท์	37,700,000	4.38%
7	นางจิตรดี พูลวรลักษณ์	26,000,000	3.02%
8	นายจิรวัฒน์ มาลีนนท์	25,000,000	2.91%
9	นางอัญชลี พิณรัตน์	21,000,000	2.44%
10	น.ส.ปราลี มาลีนนท์	18,270,000	2.12%
	รวม	619,998,800	72.06%
	ผู้ถือหุ้นรายย่อย	240,413,139	27.94%
	รวมทั้งหมด	**860,411,939**	**100.00%**

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทได้กำหนดนโยบายการจ่ายเงินปันผล โดยบริษัทจะจ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีและหลังหักสำรองตามกฎหมาย ซึ่งคณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาการจ่ายเงินปันผลโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นเป็นหลัก เช่น การสำรองเงินไว้เพื่อลงทุนในอนาคต การสำรองเงินไว้เพื่อจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม หรือเป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัท



02

การบริหารจัดการความเสี่ยง

นโยบายและ แผนบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ นำแนวทางการบริหารความเสี่ยง ตามมาตรฐานสากล มาประยุกต์ใช้ร่วมกับ แนวทางความยั่งยืน ของตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย ในการพิจารณาประเด็น ความเสี่ยงและบริหารความเสี่ยง เพื่อให้กระบวนการบริหารความเสี่ยงของ บริษัทฯ เป็นไปอย่างมีระบบและ ต่อเนื่องเพื่อลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น ต่อการดำเนินธุรกิจ

การบริหารจัดการความเสี่ยง

จากสถานการณ์ในปัจจุบันที่มีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา บริษัทฯ จำเป็นต้องมีการบริหารจัดการที่ดีและการบริหารความเสี่ยงขององค์กรที่เหมาะสม ส่งผลให้การดำเนินงานขององค์กรเป็นไปตามวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่วางไว้ คณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงเป็นอย่างมาก จึงได้กำหนดนโยบายกรอบการบริหารความเสี่ยงและแนวทางการดำเนินงานที่ชัดเจนเพื่อเป็นแนวปฏิบัติให้กับบุคลากรในองค์กร โดยมีหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ หน่วยงานบริหารความเสี่ยง หน่วยงานตรวจสอบภายใน และหน่วยงานเจ้าของความเสี่ยง (Risk Owner) ดำเนินงานเชื่อมโยงกัน เพื่อให้สามารถบริหารจัดการความเสี่ยงไปในทิศทางเดียวกันทั่วทั้งองค์กรอย่างเป็นระบบ มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลครอบคลุมประเด็นความเสี่ยงที่สำคัญขององค์กร ตลอดจนมีระบบในการติดตามและตรวจสอบผลการดำเนินการบริหารความเสี่ยง พร้อมเฝ้าระวังความเสี่ยงใหม่ๆ ที่อาจเกิดขึ้นได้ตลอดเวลา เพื่อลดโอกาสที่จะทำให้เกิดความสูญเสียในกรณีที่มีความเสี่ยงเกิดขึ้นให้อยู่ในระดับที่องค์กรยอมรับได้และ/หรือโอกาสใหม่ทางธุรกิจให้กับองค์กร

นโยบายการบริหารความเสี่ยง และแผนการบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ นำแนวทางการบริหารความเสี่ยงตามมาตรฐานสากล (COSO Enterprise Risk Management Framework: COSO ERM) มาประยุกต์ใช้ร่วมกับแนวทางความยั่งยืน (Environmental, Social and Governance: ESG) ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในการพิจารณาประเด็นความเสี่ยงและบริหารความเสี่ยง เพื่อให้กระบวนการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ เป็นไปอย่างมีระบบและต่อเนื่องเพื่อลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อการดำเนินธุรกิจ รวมถึงการพัฒนาการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้ไปในทิศทางเดียวกันทั่วทั้งองค์กร คณะกรรมการบริษัทจึงได้กำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยงและโครงสร้างการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

นโยบายการบริหารความเสี่ยง

1. คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร พนักงานทุกคน และทุกหน่วยงานเป็นเจ้าของความเสี่ยง มีหน้าที่รับผิดชอบ ดำเนินการประเมิน ติดตาม และสนับสนุนให้มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ
2. หน่วยธุรกิจ (Business Unit) ของบริษัท ต้องมีกระบวนการบริหารและการจำกัดความเสี่ยง อีกทั้งการประเมินผลและการติดตามอย่างเป็นระบบและต่อเนื่อง โดยต้องมีการปรับปรุงกระบวนการให้เหมาะสมกับการเปลี่ยนแปลงทางธุรกิจอย่างสม่ำเสมออย่างน้อยปีละครั้ง
3. กำหนดให้การประเมินความเสี่ยงเป็นส่วนหนึ่งของแผนงานประจำปีของทุกฝ่าย โดยพิจารณาความเสี่ยงทั้งหมดครอบคลุมทั่วทั้งองค์กร โดยคำนึงถึงปัจจัยเสี่ยงทั้งภายในและภายนอกองค์กร รวมทั้งกำหนดให้มีการจัดการความเสี่ยงและสร้างสัญญาณเตือนภัยที่เหมาะสม
4. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีหน้าที่ติดตามการบริหารความเสี่ยงและเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัท
5. สร้างวัฒนธรรมองค์กรให้เกิดความเข้าใจร่วมกันและมีจิตสำนึกในเรื่องความเสี่ยง ด้วยการสร้างฐานองค์ความรู้ (Knowledge Base) เพราะบริษัทเชื่อว่าความเสี่ยงสามารถบรรเทาลงหรือยอมรับได้เมื่อผู้บริหารหรือเจ้าหน้าที่ทุกส่วนงานรู้เท่าทันความเสียหายที่จะตามมา ดังนั้น บริษัทจึงมุ่งพัฒนาฐานข้อมูลทั้งภายในและภายนอกองค์กร ด้วยการลงทุนด้านไอทีและนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยนำมาใช้งาน เพื่อให้พนักงานทุกระดับสามารถเข้าถึงข้อมูล แลกเปลี่ยนประสบการณ์ อันจะนำไปสู่การพัฒนาและปรับปรุงกระบวนการบริหารความเสี่ยงให้เกิดประสิทธิภาพ

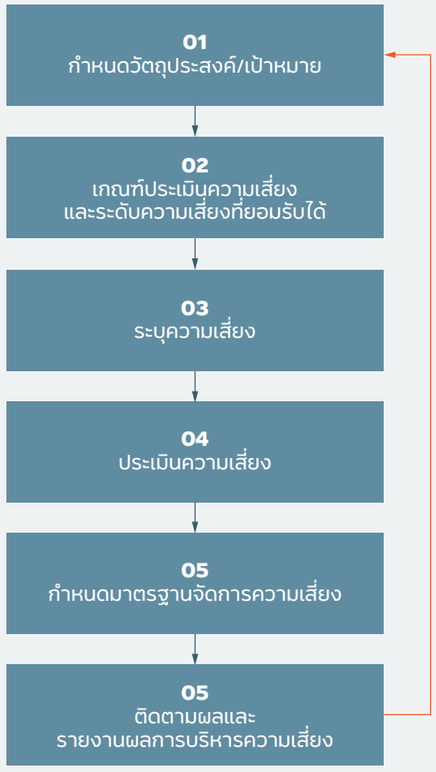
นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการจัดทำกรอบการบริหารความเสี่ยง เพื่อกำหนดรายละเอียดขั้นตอนการบริหารความเสี่ยงหน้าที่ความรับผิดชอบในการบริหารความเสี่ยง ประเภทความเสี่ยง และเกณฑ์ประเมินระดับความเสี่ยง ทั้งนี้เพื่อให้ทุกหน่วยงานมีแนวทางในการบริหารความเสี่ยงอย่างชัดเจน



แผนการบริหารความเสี่ยง

เพื่อให้การบริหารความเสี่ยงเป็นไปอย่างมีระบบ บริษัทฯ ได้นำเอาแนวทางบริหารความเสี่ยงตามมาตรฐานสากล COSO ERM Framework มาประยุกต์ใช้

1. **กำหนดวัตถุประสงค์/เป้าหมาย**
   เป็นการกำหนดวัตถุประสงค์ในระดับองค์กร/ สายธุรกิจที่สอดคล้อง / เป็นไปในทิศทางเดียวกับ วิสัยทัศน์ พันธกิจขององค์กร นโยบายและเป้าหมายหลัก รวมถึงการกำหนดแผนบริหารความเสี่ยงจะต้องสอดคล้องและสนับสนุนกับวัตถุประสงค์
2. **กำหนดเกณฑ์ประเมินความเสี่ยงและระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้**
   เป็นการกำหนดเกณฑ์ในการประเมินความเสี่ยงทางด้านโอกาสที่จะเกิดความเสี่ยง (Likelihood) ผลกระทบจากเหตุการณ์ความเสี่ยง (Impact) เพื่อจัดระดับความสำคัญของความเสี่ยง โดยใช้ Risk Map รวมทั้งกำหนดระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ และตัวชี้วัดความเสี่ยง (Key Risk indicators/ Trigger Point : KPIs)
3. **ระบุความเสี่ยง**
   เป็นการค้นหา และระบุสาเหตุหรือปัจจัยความเสี่ยงโดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ ทั้งภายในและภายนอก (เช่น สภาพเศรษฐกิจ สังคม การแข่งขัน เป็นต้น) ที่ส่งผลกระทบต่อเป้าหมายขององค์กร
4. **ประเมินความเสี่ยง**
   เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยเสี่ยงที่ระบุ (ในขั้นตอนที่ 3 ระบุความเสี่ยง) เพื่อนำมาประเมินความเสี่ยงตามเกณฑ์ที่กำหนด
5. **กำหนดมาตรการจัดการความเสี่ยง**
   เป็นการกำหนดวิธีการในการจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ด้วยมาตรการต่างๆ เช่น การยกเลิกกิจกรรมทางธุรกิจที่มีความเสี่ยงสูงมากและบริษัทฯ ไม่สามารถจัดการได้ การซื้อประกันความเสี่ยง การใช้บริการจากบุคคลที่สาม (Outsource) เป็นต้น
6. **ติดตามและรายงานผลการบริหารความเสี่ยง**
   บริษัทฯ ได้กำหนดให้ฝ่ายจัดการผู้รับผิดชอบความเสี่ยง (Risk Owners) ต้องติดตามและดำเนินการเพื่อจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ โดยต้องรายงานผลการบริหารความเสี่ยงต่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการบริษัทเป็นประจำ



Risk Map – Risk Assessment

Impact

มากที่สุด (5)	5 (C)	10 (B)	15 (B)	20 (A)	25 (A)
มาก (4)	4 (C)	8 (C)	12 (B)	15 (A)	20 (A)
ปานกลาง (3)	3 (D)	6 (C)	9 (C)	12 (B)	15 (B)
น้อย (2)	2 (D)	4 (C)	6 (C)	8 (C)	10 (BC)
น้อยมาก (1)	1 (D)	2 (D)	3 (D)	4 (C)	5 (C)

Likelihood

การจัดลำดับความสำคัญของความเสี่ยง (ระดับความรุนแรง) ของความเสี่ยงและแนวทางจัดการความเสี่ยง

ระดับคะแนน	ความสำคัญ (ความรุนแรง) ของความเสี่ยง	สัญลักษณ์
16 - 20	ระดับความรุนแรง/ความสำคัญสูงมาก ต้องได้รับการบริหารจัดการทันที	A
10 - 16	ระดับความรุนแรง/ความสำคัญค่อนข้างสูงต้องบริหารจัดการเร่งด่วน	B
4 – 9	ระดับความรุนแรง/ความสำคัญปานกลางต้องติดตามเฝ้าระวังสม่ำเสมอ	C
ต่ำกว่า 3	ระดับความรุนแรงต่ำ/ความสำคัญน้อย เป็นความเสี่ยงในระดับที่บริษัทยอมรับได้	D

บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบในการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัท

มีหน้าที่ความรับผิดชอบในการกำหนดนโยบาย ทิศทางกลยุทธ์ของบริษัทฯ และกำกับดูแลให้บริษัทฯ มีระบบการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ ประสิทธิผล เพื่อให้มั่นใจว่าฝ่ายบริหารให้ความสำคัญต่อการบริหารความเสี่ยง และปลูกฝังจนเป็นวัฒนธรรมองค์กร

คณะกรรมการตรวจสอบ

มีหน้าที่ความรับผิดชอบในการสอบทานระบบรายงานทางการเงินและบัญชี การกำกับดูแลกิจการที่ดี ระบบการควบคุมภายในระบบการตรวจสอบภายในและระบบการบริหารความเสี่ยง รวมทั้งนโยบายและมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชั่น เพื่อให้มั่นใจว่าเป็นไปตามมาตรฐานสากล ข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเหมาะสมและเพียงพอ และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

มีหน้าที่ความรับผิดชอบในการกำหนดแนวทางในการบริหารความเสี่ยง พิจารณาให้ความเห็นชอบกรอบการบริหารความเสี่ยงเพื่อใช้เป็นแนวทางปฏิบัติของบริษัทฯ ติดตามผลการบริหารความเสี่ยง สนับสนุนให้มีการเผยแพร่ เพื่อสร้างความเข้าใจในเรื่องการบริหารความเสี่ยงให้กับพนักงานทุกระดับและให้มีผลในทางปฏิบัติทั่วทั้งองค์กร รวมทั้งให้ความเห็น/ข้อแนะนำ/ให้คำปรึกษาแก่ฝ่ายบริหาร และรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือคณะกรรมการบริษัท

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
ประธานอำนวยการและผู้บริหาร

มีหน้าที่ความรับผิดชอบในการจัดให้มีระบบบริหารงานความเสี่ยงตามนโยบายและแนวทางที่คณะกรรมการกำหนด พิจารณากำหนดกลยุทธ์และกำหนดให้มีการจัดทำและติดตามแผนบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กรให้ครอบคลุมความเสี่ยงสำคัญทั้งทางด้านการดำเนินธุรกิจและความเสี่ยงด้านความยั่งยืน (ESG Risks) กำหนดและมอบหมายผู้รับผิดชอบความเสี่ยง (Risk

บริษัทก็ยังมีความได้เปรียบใน ด้านภาพลักษณ์ และชื่อเสียง ในด้านคุณภาพของสินค้า ในฐานะที่เป็นผู้ประกอบการในธุรกิจ คอนโดมิเนียม ระดับบน (High End) มาโดยตลอดระยะเวลากว่า 20 ปี ทำให้ได้รับความไว้วางใจ และการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี

Owners) พิจารณาและกำหนดระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ เพื่อนำเสนอขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัทฯ สื่อสารและพัฒนาวัฒธรรมองค์กรที่ตระหนักรู้ถึงความเสี่ยง รวมทั้งทบทวนความเหมาะสมของระบบและมาตรการต่างๆ เช่น มาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชั่น เพื่อให้เหมาะสมกับการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจ ข้อบังคับระเบียบปฏิบัติและข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผู้รับผิดชอบความเสี่ยง (Risk Owner)

มีหน้าที่ความรับผิดชอบในการประเมินและวิเคราะห์ความเสี่ยง กำหนดมาตรการ/กิจกรรมที่ใช้ในการจัดการความเสี่ยงวิเคราะห์ Cost-Benefit ของแต่ละทางเลือก ติดตามผลการประเมินความเสี่ยงและนำเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารและ/หรือคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

หน่วยงานบริหารความเสี่ยง
หน่วยงานรับผิดชอบด้านความยั่งยืน

มีหน้าที่ความรับผิดชอบในการพัฒนาระบบบริหารความเสี่ยงให้มีประสิทธิภาพ ประสิทธิผล ให้คำแนะนำ ปรึกษา และจัดอบรมสร้างความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยง ติดตามและสื่อสารแนวโน้มในอนาคตที่จะส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจและประเด็นความเสี่ยงด้าน ESG ที่อาจส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจทั้งในระยะสั้น ระยะกลางและระยะยาว รวมทั้งประสานและติดตามผล การบริหารความเสี่ยงจาก Risk Owners และผู้ที่เกี่ยวข้อง เพื่อจัดทำรายงานความเสี่ยงเสนอฝ่ายจัดการ และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือคณะกรรมการบริษัท ตามที่ได้รับมอบหมาย รวมทั้งสนับสนุนทางปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

หน่วยงานตรวจสอบภายใน

มีหน้าที่รับผิดชอบในการตรวจสอบและสอบทานกระบวนการปฏิบัติงานว่าเป็นไปตามนโยบาย ระเบียบปฏิบัติที่บริษัทฯ กำหนด/แนวทางปฏิบัติที่ดี กฎระเบียบ ข้อบังคับของภาครัฐที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายใน/การจัดการความเสี่ยงที่เพียงพอและเหมาะสม และรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ

ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

ปัจจัยเสี่ยงในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่อาจจะเกิดขึ้นและส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานในอนาคตมีดังนี้

ความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอก

1. **ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น**

ผู้ประกอบการหลายรายมีการกำหนดกลยุทธ์ในการขายโดยเพิ่มสินค้ากลุ่มอสังหาริมทรัพย์ประเภทระดับ High End มากขึ้น เห็นได้จากสัดส่วนการจดทะเบียนที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแฝดและบ้านเดี่ยวที่เพิ่มสูงขึ้น เมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากการชะลอตัวของอุปสงค์ของลูกค้ารายได้ปานกลางถึงรายได้น้อย ส่งผลให้การแข่งขันในกลุ่มสินค้าระดับ High End สูงขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน แต่บริษัทก็ยังมีความได้เปรียบในด้านภาพลักษณ์ และชื่อเสียงในด้านคุณภาพของสินค้า ในฐานะที่เป็นผู้ประกอบการในธุรกิจคอนโดมิเนียม ระดับบน (High End) มาโดยตลอดระยะเวลากว่า 20 ปี ทำให้ได้รับความไว้วางใจและการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี นอกจากนี้ บริษัทมีโครงการบ้านเดี่ยวระดับซุปเปอร์ลักซ์ชัวรี่จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการมาวิสต้า เพรสทีจ วิลเลจ กรุงเทพกรีฑา, โครงการมอลตัน ไพรเวท เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 31 และ โครงการมอลตัน ไพรเวท เรสซิเดนซ์ อารีย์ ซึ่งได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี

2. **ความเสี่ยงที่ธนาคารพาณิชย์จะปฏิเสธไม่อนุมัติสินเชื่อแก่ลูกค้า**

ธนาคารพาณิชย์ยังคงมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อบ้านที่อยู่อาศัยแก่ผู้ซื้อ จึงมีความเสี่ยงที่ลูกค้าจะถูกปฏิเสธสินเชื่อและส่งผลกระทบต่อยอดการโอน แต่เนื่องจากโครงการของบริษัทเป็นโครงการระดับบน (High End) ลูกค้าของบริษัทส่วนมากจึงเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีประวัติฐานะการเงินดี และได้รับสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์เป็นปกติ ทำให้ความเสี่ยงที่ลูกค้าจะถูกปฏิเสธสินเชื่อและไม่สามารถโอนเงินซื้อโครงการอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากบริษัทจะทำการประเมินคุณสมบัติเบื้องต้นและความสามารถในการผ่อนชำระเงินกู้ของลูกค้าที่ขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินตั้งแต่ที่เข้ามาซื้อโครงการไปจนถึงการขอสินเชื่อกับสถาบันการเงิน นอกจากนี้ลูกค้าของบริษัทส่วนใหญ่เป็นกลุ่มที่มีกำลังซื้อสูง เช่น ลูกค้าต่างชาติที่โอนกรรมสิทธิโดยชำระเป็นเงินสด รวมถึงกลุ่มลูกค้าที่มีความสามารถในการผ่อนชำระ ทำให้ได้รับการสนับสนุนสินเชื่อกับสถาบันการเงินต่างๆ

3. **ความเสี่ยงจากการปรับเปลี่ยนกฎระเบียบ ข้อบังคับหรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์**

การดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในกฎระเบียบ ข้อบังคับ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น การถูกจำกัดประโยชน์ในการใช้พื้นที่ในการก่อสร้างอาคารบางประเภท เขตจำกัดความสูง ระยะถอยร่นของอาคาร รวมทั้งปัญหาพิพาทแนวเขตที่ดินกับเจ้าของที่ดินข้างเคียง ตลอดจนปัญหาการร้องเรียนระหว่างก่อสร้าง หรือการถูกเวนคืนที่ดินเพื่อการก่อสร้างสาธารณูปโภคของภาครัฐ หรือปัญหาอันเกิดจากการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ และข้อกำหนดต่างๆ ของทางราชการที่มีผลบังคับใช้ในระหว่างที่บริษัทถือครองที่ดิน แต่อยู่ระหว่างการเตรียมงานเพื่ออนุญาตต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม บริษัทมีแนวทางลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยก่อนที่จะเริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ จะต้องมีการตรวจสอบข้อจำกัดทางกฎหมายและข้อบังคับต่างๆของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินว่ามีข้อควบคุมใดๆ บ้างที่มีผลต่อแนวทางการพัฒนาที่บริษัทกำหนดขึ้นบนที่ดินแปลงนั้นๆ



4. **ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน**

ลูกค้าต่างชาติมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นมากในตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร ทั้งนี้แนวโน้มค่าเงินบาทที่เกิดการแข็งค่าอย่างต่อเนื่องมีผลกระทบกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งกับตลาดผู้ซื้อต่างชาติ ทำให้นักลงทุนต่างชาติต้องพิจารณาถึงความคุ้มค่าในการลงทุน และหากค่าเงินบาทยังคงแข็งค่าอย่างต่อเนื่อง ยังจะส่งผลกระทบโดยตรงต่อภาคการส่งออก และการท่องเที่ยวไทย ทำให้กำลังซื้อในประเทศลดน้อยลง ส่งผลกระทบต่ออัตราเติบโตทางเศรษฐกิจ และอาจส่งผลให้เกิดการเลิกจ้างแรงงานต่างๆ มากขึ้น นอกจากนี้ยังมีความเสี่ยงที่ลูกค้าต่างชาติอาจไม่โอนตามที่จองไว้หากค่าเงินบาทแข็งค่าขึ้น อย่างไรก็ตามโครงการต่างๆ ของบริษัทตั้งอยู่ในทำเลที่ดี รวมถึงบริษัทเก็บเงินดาวน์กับลูกค้าต่างชาติของบริษัทที่ประมาณ 20 - 30% ของราคาสินค้า จึงมีความเสี่ยงต่ำที่ลูกค้าจะทิ้งเงินดาวน์ และไม่โอน หรือหากเกิดกรณีที่ลูกค้าทิ้งเงินดาวน์ บริษัทจะนำเงินดาวน์ส่วนนี้มาจัดโปรโมชั่นเพื่อขายห้องดังกล่าว



ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจ

1. **ความเสี่ยงจากการมีกลุ่ม พูลวรลักษณ์ เป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่**

กลุ่มพูลวรลักษณ์ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นกลุ่มใหญ่ในบริษัทคิดเป็นร้อยละ 49.89 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมดของบริษัท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566) จึงทำให้กลุ่มพูลวรลักษณ์สามารถควบคุมมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้เกือบทั้งหมด ยกเว้นมติพิเศษที่ต้องอาศัยเสียงของที่ประชุมผู้ถือหุ้นมากกว่า 3 ใน 4 ดังนั้นผู้ถือหุ้นรายอื่นจึงอาจไม่สามารถรวมคะแนนเสียงเพื่อตรวจสอบถ่วงดุลเรื่องที่ผู้ถือหุ้นเสนอได้ อย่างไรก็ตามบริษัทได้แต่งตั้งบุคคลภายนอก 3 ท่าน ที่มีประสบการณ์ ความรู้ ความสามารถที่หลากหลาย เข้าเป็นกรรมการอิสระ และคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งก่อนมติต่างๆ จะถูกนำส่งเข้าที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญ จะต้องผ่านกรรมการทั้ง 3 ท่านก่อน เพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบและพิจารณาให้เกิดความโปร่งใสในการดำเนินงานของบริษัท

2. **ความเสี่ยงจากปัญหาความล่าช้าและคุณภาพผลงานในการก่อสร้าง**

บริษัทว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างภายนอกในการดำเนินงานก่อสร้างโครงการคอนโด ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงจากการที่ผู้รับเหมาก่อสร้างไม่ส่งมอบงานตามเวลาที่กำหนด หรืองานก่อสร้างไม่ได้คุณภาพ หากว่าผู้รับเหมาที่มีความชำนาญไม่เพียงพอ หรือมีปัญหาด้านบุคลากร และปัญหาด้านสภาพคล่องทางการเงิน เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทได้มีการบริหารจัดการ โดยคัดเลือกผู้รับเหมาและผู้ผลิตวัสดุที่มีประสบการณ์และมีคุณภาพในจำนวนที่มากเพียงพอสำหรับการก่อสร้างตามแผนงาน และไม่ให้มีการกระจุกตัวอยู่กับรายใดรายหนึ่งมากเกินไป มีการแบ่งงวดงานให้ดีขึ้น เพื่อให้ผู้รับเหมามีสภาพคล่องมากขึ้น และยังช่วยจัดหาวัสดุบางรายการ เพื่อลดภาระทางการด้านการเงินให้กับผู้รับเหมาด้วย นอกจากนี้ บริษัทยังมีนโยบายที่ชัดเจนในการสร้างพันธมิตรกับกลุ่มผู้รับเหมาก่อสร้างและผู้ผลิต เพื่อร่วมกันพัฒนางานก่อสร้างและวัสดุก่อสร้างให้ได้คุณภาพและในเวลาที่รวดเร็วขึ้น โดยจะเลือกใช้เทคโนโลยีที่เหมาะสม ที่ได้มีการศึกษา ตรวจสอบก่อนพิจารณานำมาใช้งาน โดยจะมีการตรวจสอบและคัดเลือกผู้รับเหมาหรือผู้ผลิตที่มีความชำนาญ รวมทั้งมีการศึกษาหาแนวทางก่อสร้างที่ใช้แรงงานน้อยลงเพื่อลดความเสี่ยงในเรื่องการขาดแคลนแรงงานในอุตสาหกรรมก่อสร้าง

3. **ความเสี่ยงในการจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนา**

<u>ความเสี่ยงทางด้านกฎหมายและข้อบังคับ</u>

ความเสี่ยงทางด้านกฎหมายและข้อบังคับ คือ ความเสี่ยงที่เกิดจากความสามารถพัฒนาโครงการในรูปแบบที่กำหนดไว้โดยไม่ติดข้อกำหนด กฎหมาย หรือข้อบังคับใด โดยบริษัทได้ทำการควบคุมความเสี่ยงในด้านนี้โดยการตรวจสอบข้อบัญญัติต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการอย่างรอบคอบ ทั้งข้อบัญญัติที่มีอยู่ในปัจจุบัน และที่จะประกาศใช้ในอนาคตอันใกล้ เช่น ข้อบัญญัติเกี่ยวกับผังเมือง ข้อบัญญัติเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร ข้อบัญญัติเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน และข้อบัญญัติย่อยแต่ละท้องถิ่น ซึ่งมีผลต่อการพัฒนาโครงการ รวมถึงการตรวจสอบกรรมสิทธิ์และการโอนสิทธิ์ต่างๆ บนที่ดินอย่างครบถ้วน ต่อจากนั้นบริษัทจะทดลองวางผังโครงการที่ผ่านการคำนึงถึงปัจจัยเหล่านี้แล้วบนที่ดินนั้นๆ ว่าได้ผลตรงความต้องการของบริษัทหรือไม่ก่อนการซื้อที่ดิน

ทั้งนี้ ผังเมืองใหม่ ที่กำลังจะประกาศออกมาในปีหน้า ถือว่ามีผลบวกต่อบริษัท เนื่องจากการประกาศผังเมืองดังกล่าวสะท้อนการเติบโตของเมือง โดยผังเมืองใหม่ที่จะประกาศออกมามีลักษณะที่กระจายความเจริญของเมืองออกไปจากศูนย์กลางมากขึ้น ทำให้บริษัทมีโอกาสในการพัฒนาที่ดินนอกเขตศูนย์กลางเมืองได้มากขึ้นเช่นเดียวกัน สำหรับในส่วนของศูนย์กลางของเมืองนั้น กฎหมายผังเมืองที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาของบริษัทจะมีลักษณะคล้ายๆเดิม หรือมีการปรับเปลี่ยนไปในทางที่ดีต่อบริษัท เช่น ในบางพื้นที่ บริษัทสามารถการพัฒนาพื้นที่อาคารได้มากกว่าผังเมืองฉบับที่แล้ว

ในส่วนของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บริษัทอาจได้รับผลกระทบในด้านของระยะเวลายกเว้นการเก็บภาษีของห้องคอนโดที่ก่อสร้างเสร็จซึ่งมีผลต่อต้นทุนของโครงการ ซึ่งบริษัทต้องวางแผนการควบคุมระยะเวลาก่อสร้างในแต่ละโครงการไม่ให้ใช้ระยะเวลานานเกินไป อาจจะมีผลต่อการพิจารณาทำโครงการขนาดใหญ่ที่ใช้ระยะเวลาก่อสร้างนาน เนื่องจากต้องคิดถึงต้นทุนทางภาษีที่เพิ่มขึ้น

<u>ความเสี่ยงของการจัดซื้อที่ดินเชิงธุรกิจ</u>

ความเสี่ยงของการจัดซื้อที่ดินเชิงธุรกิจ คือ ความเสี่ยงของความสามารถในการขายโครงการบนที่ดินที่จัดซื้อมาแล้วให้ได้รับผลตอบแทนตามเป้าหมายที่วางไว้ภายในระยะเวลาที่กำหนดได้หรือไม่ บริษัทได้ควบคุมความเสี่ยงดังกล่าวโดยทำการวิเคราะห์ความต้องการของตลาดในแต่ละท้องที่ วิเคราะห์สภาพเศรษฐกิจ ปรับปรุงข้อมูลทางด้านการตลาดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในทำเลต่างๆ อย่างต่อเนื่องซึ่งทำให้บริษัท สามารถปรับแนวทางในการเลือกซื้อที่ดินในทำเลที่ดีที่มีขนาดเหมาะสม เพื่อพัฒนาเป็นโครงการที่ตอบสนองต่อภาวะตลาดและเศรษฐกิจในแต่ละช่วงเวลาได้ถูกต้อง การพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆ ข้างต้นทำให้บริษัทสามารถลดความเสี่ยงในการซื้อที่ดินได้เป็นอย่างดี

<u>ความเสี่ยงจากการหาซื้อที่ดินเพื่อพัฒนา</u>

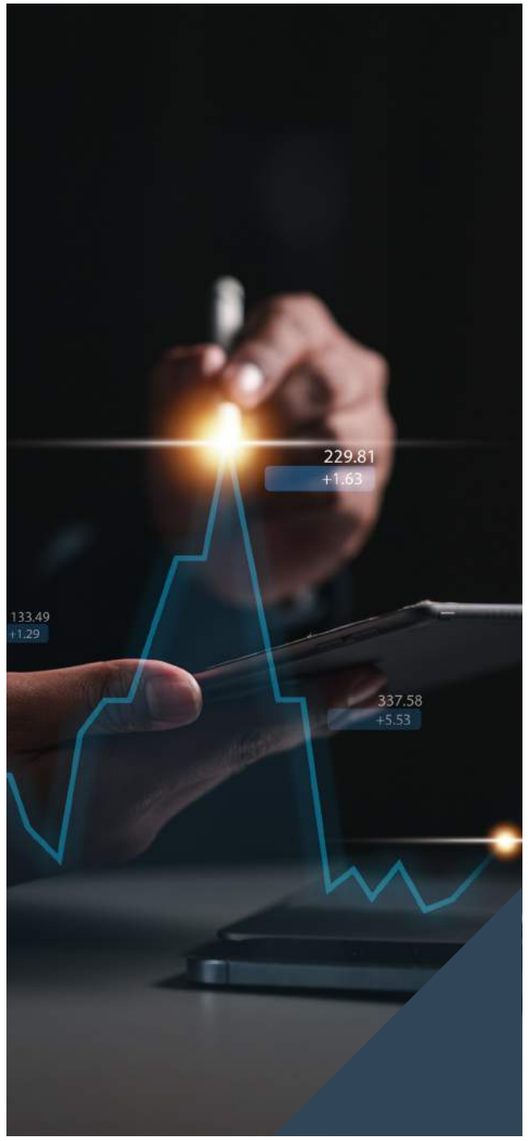
บริษัทเน้นพัฒนาโครงการระดับบน (High End) โดยเป็นโครงการที่จะตั้งอยู่บนทำเลดี เช่น อยู่ใจกลางเมือง ใกล้สถานที่สำคัญหรือห้างสรรพสินค้า เป็นต้น ซึ่งที่ดินลักษณะนี้มีอยู่จำกัด จึงมีความเสี่ยงที่บริษัทจะไม่สามารถหาที่ดินที่ดีพอสำหรับพัฒนาโครงการระดับบนในอนาคต อย่างไรก็ดี เนื่องจากเมืองมีการพัฒนา การกระจายตัว และความเจริญอย่างต่อเนื่อง ดังนั้นบริษัทมองว่าพื้นที่ CBD ในปัจจุบันและในอนาคต จะไม่ใช่แค่บริเวณย่านสีลม สาทร สยาม หรือสุขุมวิทตอนกลางอีกต่อไป โดยการกระจายตัวของเมืองจะทำให้ความเจริญขยายไปยังพื้นที่ต่างๆ มากขึ้น และเป็นโอกาสที่บริษัทจะสามารถทำโครงการใหม่ๆ ได้ เนื่องจากปัจจุบันบริษัทไม่ได้ทำแต่โครงการ High End เพียงอย่างเดียว ทั้งนี้ในส่วนของพื้นที่ CBD เดิม แม้ที่ดินในการพัฒนาโครงการจะหายากขึ้น แต่บริษัทมีการปรับตัวให้เข้ากับสถานการณ์ปัจจุบัน โดยที่ดินบางแปลงที่ในอดีตไม่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการนั้น ปัจจุบันอาจจะมีผลิตภัณฑ์ที่เหมาะสมและเป็นที่ต้องการของลูกค้า ส่งผลให้บริษัทสามารถพัฒนาโครงการบนที่ดินแปลงนั้นได้

4. **ความเสี่ยงจากต้นทุนวัสดุก่อสร้างที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น**

ปัจจุบันวัสดุก่อสร้างซึ่งเป็นต้นทุนหลักสำคัญมีราคาผันผวนไปตามภาวะราคาน้ำมันที่ปรับเปลี่ยน ทำให้มีผลต่อต้นทุนการดำเนินโครงการของบริษัท อาจทำให้ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัทได้รับผลกระทบในอนาคต ดังนั้นเพื่อลดความเสี่ยงจากการผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง บริษัทจะบริหารต้นทุนการก่อสร้างตั้งแต่ช่วงการออกแบบตลอดจนได้ทำสัญญาจ้างเหมาทั้งค่าแรงและค่าวัสดุก่อสร้างกับผู้รับเหมา โดยผู้รับเหมาจะเป็นผู้จัดหาวัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้างและผู้รับเหมาได้จัดหาวัสดุก่อสร้างจากคู่ค้าหรือตัวแทนจำหน่ายรายใหญ่ซึ่งจะได้ราคาที่เป็นส่วนลดโครงการ และมีกำหนดยืนราคาที่ทำให้บริษัทควบคุมต้นทุนได้ พร้อมจะติดตามการเคลื่อนไหวของราคาและประมาณราคาไว้ล่วงหน้า ซึ่งหากจำเป็นก็จะสั่งซื้อไว้ล่วงหน้าโดยจะจัดซื้อคราวละมากๆ ทำให้สามารถต่อรองราคาและควบคุมต้นทุนก่อสร้างได้ รวมทั้งสามารถบริหารและควบคุมคุณภาพและมาตรฐานของบ้านตามที่กำหนดไว้ได้ นอกจากนี้บริษัทยังได้มีการศึกษาทางเลือกในการใช้วัสดุแต่ละประเภทที่ทดแทนกันได้โดยเลือกใช้ให้เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ รวมไปถึงการพัฒนาปรับปรุง วิธีการผลิต ขนส่งวัสดุก่อสร้างร่วมกับผู้ผลิต เพื่อให้ประสิทธิภาพในด้านต้นทุน การจัดส่ง ลดปัญหาความผันผวนด้านราคา หรือการขาดแคลนวัสดุก่อสร้างให้น้อยลง

5. **ความเสี่ยงจากแผนที่จะขยายฐานไปยังลูกค้ากลุ่มใหม่**

ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน บริษัทเน้นพัฒนาโครงการคอนโดระดับ High End (150,000 – 200,000 บ. / ตร.ม.) ระดับ Luxury (200,000 – 280,000 บ. / ตร.ม.) และ ระดับ Super Luxury (>300,000 บ. / ตร.ม.) ซึ่งถือว่าประสบความสำเร็จตามเป้าที่วางไว้ ทั้งนี้บริษัทเล็งเห็นโอกาสในการขยายพอร์ทสินค้าของกลุ่มบริษัท จึงเริ่มพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวระดับ Super Luxury โดยมียูนิตรวมน้อย เน้นความเป็นส่วนตัว ซึ่งได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี อย่างไรก็ดี เพื่อที่จะลดความผันผวนทางด้านรายได้จากการพัฒนาโครงการใน Segment เดียว บริษัทจึงได้ขยายฐานลูกค้าไปยังกลุ่มอื่นเพิ่มขึ้นโดยการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมระดับกลางบน (90,000 บ. / ตร.ม.) และโครงการแนวราบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว และทาวน์โฮม โดยเริ่มพัฒนาโครงการคอนโดประเภท Low rise ซึ่งเป็นโครงการขนาดเล็กและใช้เงินลงทุนไม่มากและในส่วนของโครงการแนวราบจะเป็นการทยอยสร้างทีละเฟส ทำให้สามารถควบคุมความเสี่ยงของโครงการได้



6. **ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องจากการลงทุนโครงการในอนาคต**

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องลงทุนอย่างต่อเนื่อง บริษัทจึงจำเป็นต้องลงทุนในโครงการใหม่ๆ เพื่อรักษาระดับรายได้จากการดำเนินธุรกิจให้เกิดความต่อเนื่อง นอกจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม โรงแรม และสำนักงานออฟฟิศให้เช่าที่มีอยู่เดิม ปัจจุบันบริษัทเริ่มลงทุนไปสู่โครงการแนวราบเพิ่มขึ้น เนื่องจากการพัฒนาโครงการแนวราบใช้ระยะเวลาสั้นกว่าการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม จึงสามารถรับรู้รายได้เร็วกว่า อย่างไรก็ตามการลงทุนในการพัฒนาโครงการต่างๆ จำเป็นต้องพึ่งพิงสินเชื่อจากสถาบันการเงินต่างๆ รวมถึงแหล่งเงินกู้ยืมอื่นๆ เช่น การเสนอขายหุ้นกู้ เป็นต้น โดยการจัดหาเงินลงทุนอาจมีความเสี่ยงที่เงินลงทุนอาจไม่เพียงพอในระหว่างก่อสร้าง ดังนั้นบริษัทจึงมีการจัดทำแผนการลงทุนและการจัดหาเงินที่ชัดเจนแต่ละโครงการ มีการวางแผนระยะเวลาในการพัฒนาโครงการ การรับรู้รายได้ให้เกิดความต่อเนื่องในกลุ่มบริษัท และร่วมกันพิจารณาในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำเสนอต่อสถาบันการเงินพิจารณาให้เงินกู้ยืม ทั้งนี้ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาโครงการของกลุ่มบริษัทได้รับการสนับสนุนสินเชื่อโครงการจากธนาคารพาณิชย์มาโดยตลอด

7. **ความเสี่ยงด้านความสม่ำเสมอของรายได้**

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งกับโครงการคอนโดมิเนียมประเภท High Rise ซึ่งต้องใช้ระยะเวลาพัฒนาโครงการประมาณ 3-4 ปีจึงมีความเสี่ยงที่รายได้จะเกิดความผันผวนหากโครงการส่วนใหญ่อยู่ระหว่างก่อสร้าง ทั้งนี้บริษัทมีการเพิ่มสัดส่วนโครงการระดับ Low Rise ที่ใช้ระยะเวลาก่อสร้างสั้นกว่าโครงการ High Rise รวมถึงพัฒนาโครงการแนวราบ ซึ่งเป็นรูปแบบทยอยสร้างทยอยขาย ทำให้ช่วยลดความผันผวนของรายได้ นอกจากนี้บริษัทมีแผนในการขยายธุรกิจไปยังธุรกิจอื่นๆ ได้แก่ กลุ่มธุรกิจด้านสุขภาพ (Health Scape) โดยเริ่มศึกษาพัฒนาผลิตภัณฑ์เพื่อสุขภาพและสุขอนามัย รวมถึงด้านเทคโนโลยี (Tech Scape) โดยวางแผนพัฒนาเทคโนโลยีด้านอสังหาริมทรัพย์ (PropTech), ด้านสุขภาพ (HealthTech)

ความเสี่ยงด้านการเงิน

1. **การดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้และเงื่อนไขสัญญาเงินกู้จากสถาบันการเงิน**

ตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ บริษัทมีหน้าที่ต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาสหรือ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีกรณีไตรมาสสุดท้ายไม่เกิน 3.5:1 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และวันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวเท่ากับ 2.66 เท่า 2.12 เท่า และ 1.91 เท่า ตามลำดับ ซึ่งเห็นได้ว่าอัตราส่วนดังกล่าวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง สาเหตุหลักมาจากการขาดทุนในช่วงที่ผ่านมา ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง ถึงแม้ปัจจุบันจะยังไม่ผิดข้อกำหนดสิทธิ แต่หากผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามแผนก็อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถดำรงเงื่อนไขอัตราส่วนดังกล่าว และอาจเกิดเหตุผิดนัดชำระหนี้ได้

นอกจากนี้ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมบางฉบับ เมเจอร์ดีเวลลอปเม้นท์และบริษัทย่อยต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนของหนี้สินสุทธิต่อส่วนผู้ถือหุ้น ให้อยู่ในระดับไม่เกิน 3.5:1 ของงบการเงินในบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งปัจจุบันมีอัตราส่วนไม่เกินเงื่อนไขดังกล่าว

2. **ความสามารถในการชำระหนี้**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (“EBITDA”) เท่ากับ 158.28 ล้านบาท 263.25 ล้านบาท และ 408.11 ล้านบาท ตามลำดับ

<u>อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (“DSCR”)</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และวันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมี DSCR เท่ากับ 0.06 เท่า 0.07 เท่า และ 0.11 เท่า ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยครบกำหนดใน 1 ปี จำนวน 2,852.05 ล้านบาท ซึ่งเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 813.66 ล้านบาท เป็นสินเชื่อจากการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และมีเงื่อนไขในการชำระคืนต่อเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้า จึงอาจไม่ได้รับผลกระทบมากนักในการชำระหนี้สถาบันการเงิน ทั้งนี้หากรายได้จากการขายโครงการไม่เป็นไปตามเป้า อาจส่งผลกระทบต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะครบกำหนดชำระใน 1 ปี จำนวน 2,852.05 ล้านบาท เนื่องจาก EBITDA อาจไม่เพียงพอในการชำระหนี้ส่วนนี้ โดยบริษัทได้ดำเนินการหาแหล่งเงินทุนในทางอื่น ได้แก่ การออกหุ้นกู้รอบใหม่ กู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ และกระแสเงินสดจากการดำเนินกิจการ

3. **ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง**

อัตราส่วนสภาพคล่อง คำนวณจากสินทรัพย์หมุนเวียน หารด้วยหนี้สินหมุนเวียน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และวันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีอัตราส่วนดังกล่าวเท่ากับ 2.92 เท่า 1.85 เท่า และ 1.71 เท่า ตามลำดับ

ทั้งนี้หนี้สินหมุนเวียนของบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 3,873.60 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 813.66 ล้านบาท และหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 1,818.40 ล้านบาท สำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เป็นสินเชื่อจากการลงทุนสร้างโครงการและมีเงื่อนไขในการชำระเมื่อโอนโครงการได้ จึงไม่จำเป็นต้องเตรียมเงินสดเพื่อชำระหนี้สินดังกล่าว ในส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี บริษัทมีแผนชำระโดยการออกหุ้นกู้วงเงินใหม่ การเบิกเงินกู้ธนาคาร และใช้กระแสเงินสดภายในบริษัทเพื่อชำระคืนหุ้นกู้ดังกล่าว



03

การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

1. นโยบายและเป้าหมาย การจัดการด้านความยั่งยืน

1.1 ดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงการเติบโตทางธุรกิจทั้งระยะสั้นและระยะยาว

เพื่อให้ธุรกิจมีการเติบโตอย่างยั่งยืน บริษัทกำหนดกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงปัจจัยเสี่ยงต่างๆ ทั้งปัจจัยภายในบริษัทและปัจจัยภายนอกที่มีผลกระทบต่อธุรกิจทั้งในระยะสั้นและระยะยาว ทั้งนี้ บริษัทมีความยืดหยุ่นในการเปลี่ยนแปลง หรือปรับตัวหากสถานการณ์/ปัจจัยเสี่ยงเปลี่ยนไป

1.2 ดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใสตรวจสอบได้

บริษัทไม่สนับสนุนและต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชั่น โดยมีนโยบายในการดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใสและตรวจสอบได้ในทุกๆ ขั้นตอนของการดำเนินงาน

1.3 ดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง

บริษัทมีนโยบายในการดำเนินธุรกิจที่คำนึงถึงผลกระทบที่จะเกิดขึ้นต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจให้เกิดผลกระทบน้อยที่สุด ทั้งผลกระทบในระยะสั้นและระยะยาว

1.4 ดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงสิ่งแวดล้อมและสังคม

บริษัทมีนโยบายในการบริหารจัดการการใช้ทรัพยากรต่างๆ ให้เกิดประโยชน์สูงสุด สร้างจิตสำนึกที่ดีในการรักษาดูแลสิ่งแวดล้อม และลดผลกระทบที่จะเกิดต่อสิ่งแวดล้อมให้น้อยที่สุด

จากนโยบายการจัดการด้านความยั่งยืน บริษัทได้นำเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืนในระดับสากล (Sustainable Development Goals) มาร่วมใช้ในการกำหนดขอบเขตของประเด็นหลักด้านความยั่งยืน เพื่อใช้เป็นกรอบในการกำหนดกลยุทธ์และแนวทางการดำเนินงาน พัฒนาองค์กรไปสู่การพัฒนาอย่างยั่งยืน ซึ่งครอบคลุมมิติทางด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ดังนี้

เป้าหมาย SDGs	ผู้มีส่วนได้เสีย	แนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน		
		มิติเศรษฐกิจ	มิติสังคม	มิติสิ่งแวดล้อม
 การมีสุขภาพและมีสภาวะความเป็นอยู่ที่ดี	พนักงาน ลูกค้า พันธมิตร ชุมชน		• คุณภาพสินค้าและบริการที่คำนึงถึงคุณภาพชีวิต และความปลอดภัย • การดูแลและพัฒนาพนักงาน • การบริหารจัดการชุมชน	
 การศึกษาและการเรียนรู้	พนักงาน ลูกค้า พันธมิตร ชุมชน		• การพัฒนาทรัพยากรบุคคล • การสนับสนุนและสร้างโอกาสทางการศึกษา	
 การเติบโตทางเศรษฐกิจและการจ้างงานที่ดี	พนักงาน ลูกค้า พันธมิตร ชุมชน	• การเติบโตทางธุรกิจ • การจ้างงานที่เหมาะสมและเป็นธรรม	• การพัฒนาทรัพยากรบุคคล	
 อุตสาหกรรม นวัตกรรมและโครงสร้างพื้นฐาน	พนักงาน ลูกค้า พันธมิตร		• การพัฒนาสินค้าและบริการ	• การดำเนินงานที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม
 ชุมชนและเมืองที่มีการพัฒนาอย่างยั่งยืน	พนักงาน ลูกค้า พันธมิตร ชุมชน		• การพัฒนาสินค้าและบริการ • การสร้างคุณค่าให้แก่ชุมชนและสังคม	• การลดการใช้ทรัพยากรและผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม • การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก
 การผลิตและการบริโภคที่ยั่งยืน	พนักงาน ลูกค้า พันธมิตร ชุมชน		• การพัฒนาสินค้าและบริการ	• การลดการใช้ทรัพยากรและผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม • การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก
 การร่วมมือเพื่อการพัฒนาที่ยั่งยืน	พันธมิตร ชุมชน ผู้ถือหุ้น	• การเติบโตทางธุรกิจ	• การสร้างคุณค่าให้ชุมชนและสังคม	• การลดการใช้ทรัพยากรและผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

2. การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

2.1 ห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจหลักในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยมีห่วงโซ่คุณค่าทางธุรกิจตั้งแต่เริ่มต้นโครงการจนถึงการส่งมอบให้แก่ลูกค้า ดังนี้

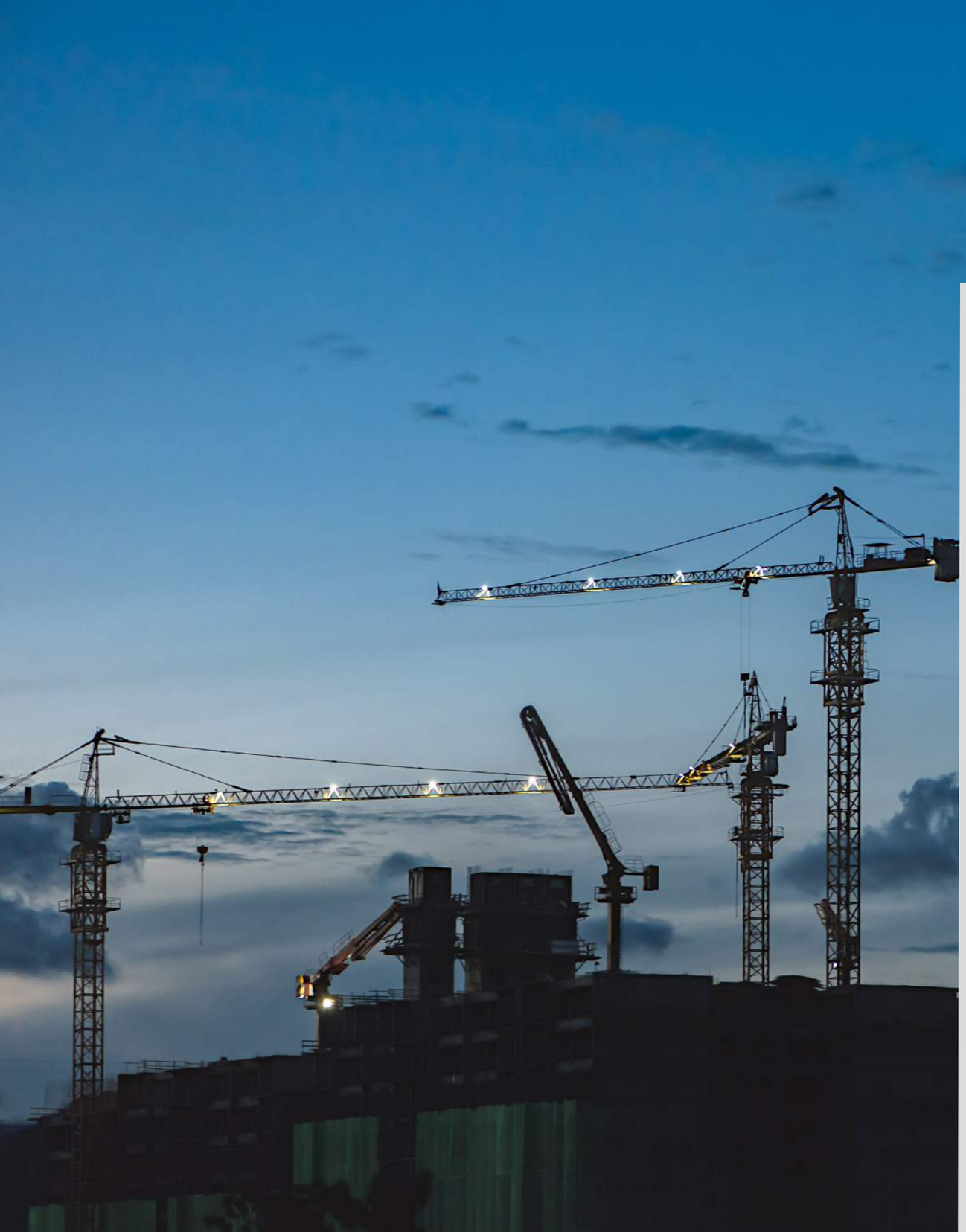


ห่วงโซ่คุณค่า	กระบวนการ	ผู้เกี่ยวข้อง
01 **การจัดหาที่ดินและเงินทุน**	• เสาะหาทำเลที่มีศักยภาพและประเมินความเป็นไปได้ของโครงการ • จัดเตรียมเงินทุน/แผนการใช้เงินทุน • เจรจาการซื้อขายที่ดิน	พนักงาน เจ้าของที่ดิน สถาบันการเงิน
02 **การออกแบบโครงการ**	• ออกแบบโครงการโดยคำนึงถึงความต้องการของลูกค้าและข้อกฎหมาย • การกำหนด/เลือกใช้วัสดุที่มีคุณภาพและปลอดภัย	พนักงาน คู่ค้า หน่วยงานภาครัฐ
03 **การจัดซื้อจัดจ้าง**	• การเปรียบเทียบคุณภาพวัสดุที่เหมาะสมสอดคล้องกับการออกแบบ • การคัดเลือกผู้รับเหมา/ผู้ขายที่เป็นธรรมและโปร่งใส	พนักงาน คู่ค้า
04 **การขายและการตลาด**	• การสื่อสารข้อมูลที่ถูกต้องและครบถ้วน • การจัดกิจกรรมการขายการตลาด • การรักษาข้อมูลลูกค้า	พนักงาน คู่ค้า ลูกค้า
05 **การก่อสร้าง**	• การขออนุญาต และการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง • การควบคุมคุณภาพการก่อสร้าง • การดูแลรักษาความปลอดภัยและผลกระทบจากการก่อสร้าง	พนักงาน คู่ค้า หน่วยงานภาครัฐ ชุมชน
06 **การโอนกรรมสิทธิ์**	• การตรวจสอบคุณภาพก่อนส่งมอบ • การตรวจรับและการแก้ไขงาน • การอำนวยความสะดวกการขอสินเชื่อและการโอนกรรมสิทธิ์	ลูกค้า พนักงาน หน่วยงานภาครัฐ
07 **การบริการหลังการขาย**	• การคัดเลือกนิติบุคคล • การรับเรื่องร้องเรียนหลังการโอนกรรมสิทธิ์ • การสร้างความสัมพันธ์กับลูกค้า	ลูกค้า พนักงาน

2.2 การดำเนินงานที่เกี่ยวข้องผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

จากกระบวนการดำเนินงานของบริษัท ได้วิเคราะห์ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทั้งภายในและภายนอก กำหนดแนวปฏิบัติในการตอบสนองความคาดหวังและแนวทางการสร้างการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ดังนี้

ผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวัง	การดำเนินการเพื่อตอบสนองความคาดหวัง
ลูกค้า	• สินค้าและบริการที่มีคุณภาพเหมาะสมกับราคา • สินค้าและบริการตรงตามรายละเอียดที่ให้ไว้ • ความพึงพอใจในบริการหลังการขาย • การตอบสนองต่อข้อร้องเรียน	• การให้ความสำคัญต่อการปรับปรุงพัฒนาสินค้า • กระบวนการตรวจรับ/ส่งมอบสินค้าที่มีคุณภาพ • ให้ความสำคัญต่อการบริการหลังการขาย • มีช่องทางการรับข้อร้องเรียน และมีกระบวนการตอบสนองต่อข้อร้องเรียนอย่างเหมาะสม
พนักงาน	• ค่าตอบแทนและสวัสดิการที่เหมาะสม • ความก้าวหน้าในอาชีพและสายงาน • การเพิ่มเติมความรู้และทักษะที่จำเป็นเพื่อความก้าวหน้าในอาชีพ	• จัดให้มีระบบการปรับค่าจ้างที่เหมาะสมและยุติธรรม • กำกับ ดูแลความสะดวกและความปลอดภัยในสถานที่ทำงาน • สนับสนุนการพัฒนาความรู้และทักษะในการทำงานของพนักงานอย่างสม่ำเสมอ
คู่ค้า	• การจัดซื้อจัดจ้างที่โปร่งใสและเป็นธรรม • ค่าตอบแทนที่เหมาะสม • การปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการค้าที่ตกลงไว้ • ความร่วมมือทางธุรกิจในระยะยาว	• การปฏิบัติตามขั้นตอนการจัดซื้อจัดจ้างอย่างรัดกุม • การปฏิบัติตามข้อตกลงเพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี • การแบ่งปันข้อมูลทางธุรกิจเพื่อใช้ในการวางแผนงานในอนาคต
ชุมชน	• การป้องกันและลดผลกระทบจากการก่อสร้าง • การมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม	• การสร้างความสัมพันธ์อันดีกับชุมชนรอบโครงการ • การปฏิบัติตามมาตรการลดผลกระทบในการก่อสร้าง • สนับสนุนกิจกรรมที่ช่วยพัฒนาคุณภาพชีวิตและสังคม
หน่วยงานภาครัฐ	• การปฏิบัติที่ถูกต้องตามกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจ • การเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วน	• ให้ความสำคัญต่อการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง
ผู้ถือหุ้น	• ผลการดำเนินงานที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง • ผลตอบแทนจากการถือหุ้น • บริหารงานตามหลักธรรมภิบาลที่ดี	• การเติบโตของธุรกิจและการจ่ายผลตอบแทนที่เหมาะสม • การเปิดเผยข้อมูลทางธุรกิจอย่างครบถ้วน โปร่งใส



3. การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

บริษัทคำนึงถึงผลกระทบจากการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อมจากการดำเนินงานในทุกๆ ด้าน ไม่ว่าจะเป็นขั้นตอนการก่อสร้างพัฒนาโครงการ ซึ่งเป็นขั้นตอนที่มีผลกระทบมากที่สุด หรือการดำเนินงานในส่วนของสำนักงานต่างๆ โดยบริษัทมีการจัดการในด้านสิ่งแวดล้อม ดังนี้

3.1 การบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมในการก่อสร้าง

ในการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมในการก่อสร้าง บริษัทได้แบ่งออกเป็น 3 ระยะ ได้แก่ ระยะการเตรียมการก่อนการก่อสร้าง ระยะระหว่างการก่อสร้าง และระยะหลังการก่อสร้าง โดยมีรายละเอียดดังนี้

ระยะการเตรียมการก่อสร้าง

- การออกแบบโครงการคำนึงถึงข้อกำหนดทางด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้อง เช่น การสะท้อนแสงแดด
- การออกแบบเลือกใช้วัสดุที่ลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมลดการใช้ทรัพยากร หรือเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้ทรัพยากรให้เกิดประโยชน์สูงสุด
- การออกแบบให้มีพื้นที่สีเขียวให้มากที่สุด เพื่อช่วยสร้างความสมดุลให้กับธรรมชาติ
- การออกแบบให้มีการใช้พื้นที่ใช้สอยภายในและภายนอกอาคารให้เกิดประโยชน์สูงสุด
- การสำรวจความคิดเห็นของชุมชน

ระยะระหว่างการก่อสร้าง

- การควบคุมการก่อสร้างโดยปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนดในรายงาน EIA
- การควบคุมการก่อสร้างให้มีประสิทธิภาพเพื่อลดการสูญเสียทรัพยากร
- การใช้เทคโนโลยีที่ช่วยในการควบคุมการก่อสร้าง เช่น BIM
- สำรวจติดตามผลกระทบต่อชุมชน

ระยะหลังการก่อสร้าง

- การอบรมการใช้งานระบบสาธารณูปโภคแก่นิติบุคคล
- การส่งเสริมการจัดการของเสียในที่พักอาศัย
- การสำรวจติดตามผลกระทบต่อชุมชน







เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ตระหนักดีว่าการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทอาจส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมและการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อม จึงได้เดินหน้าแคมเปญ CARE-SHARE-CHANGE เพื่อช่วยเหลือสังคมอย่างยั่งยืนและตอกย้ำเจตนารมณ์ขององค์กรเรื่องการใส่ใจลูกค้า ลูกบ้าน พนักงาน และสังคม

การใส่ใจดูแลพื้นที่ก่อสร้าง (Construction Site Management) เมเจอร์ฯ พัฒนารูปแบบการใช้ชีวิตของลูกบ้านโครงการ ควบคู่กับการดูแลสิ่งแวดล้อมและชุมชนโดยรอบ ด้วยการติดตั้งเครื่องฟอกอากาศขนาดใหญ่ “The Cloud Major's Air Purifier” ในพื้นที่ก่อสร้างใหม่ทุกโครงการ ช่วยลดปริมาณฝุ่นละอองโดยรวมในอากาศประมาณ 30% และลดฝุ่นละอองขนาดไม่เกิน 10 ไมครอน (PM10) ประมาณ 14% เมื่อเทียบกับปริมาณฝุ่นละอองที่วัดได้บริเวณรอบโครงการก่อนติดตั้งเครื่องบำบัดอากาศ ซึ่งปัจจุบันได้ตั้งอยู่บริเวณพื้นที่ก่อสร้างของ**โครงการเมทริส ดิสทริค ลาดพร้าว** (Metris District Ladprao) **และโครงการ มอลตัน เกทส์ กรุงเทพกรีฑา** (Malton Gates Krungthep Kreetha) และจะดำเนินการทยอยติดตั้งในทุกโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง เพื่อช่วยบำบัดอากาศที่มีมลพิษ รวมถึงฝุ่น PM 2.5 ให้กับชาวกรุงเทพฯ โดยเฉพาะชุมชนใกล้เคียงโครงการ





3.2 การลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

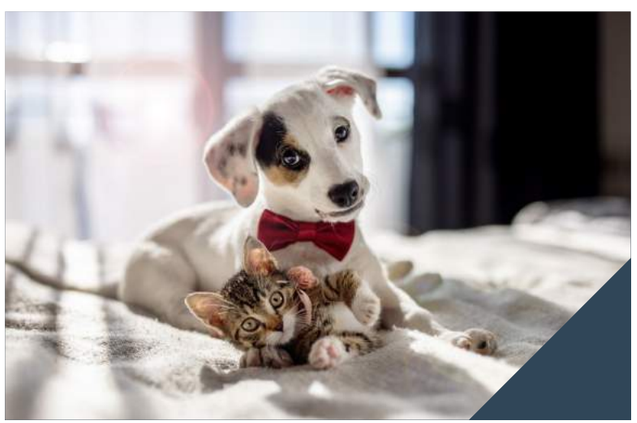
บริษัทให้ความสำคัญต่อการลดการใช้ทรัพยากรหรือใช้ทรัพยากรให้เกิดประโยชน์คุ้มค่า เพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม โดยได้ดำเนินกิจกรรมต่างๆ ตามนโยบายการลดการใช้ทรัพยากร ดังนี้

- รณรงค์การจัดการของเสีย (Waste Management) และการสร้างคุณค่าที่ยั่งยืน ด้วยการรณรงค์ให้ลูกบ้านและพนักงาน แยกขยะก่อนทิ้งลงถัง โดยแบ่งถังออกเป็น 4 ประเภท คือ ขยะรีไซเคิล (Recycle) ขยะนำกลับมาใช้ไม่ได้ (Non-Recycle) ขยะเศษอาหาร (Organic) และขยะจากสัตว์เลี้ยง (Pet Waste) เพื่อช่วยบรรเทามลภาวะทางสิ่งแวดล้อม และสรรสร้างคุณภาพชีวิตที่ดี รวมถึงการนำขยะที่คัดแยกจากโครงการต่างๆ กลับมารีไซเคิลเพื่อใช้ใหม่ ลดการสร้างผลิตภัณฑ์ใหม่ที่จะสร้างขยะและเกิดปัญหาให้กับสิ่งแวดล้อม
- ปลุกพลังผู้คนให้ร่วมกันพิชิตปัญหาขยะในคอนโดมิเนียมและออฟฟิศ ซึ่งเป็นพื้นที่ที่สร้างขยะตั้งแต่ต้นทาง เริ่มต้นจากการผลักดันให้ลูกบ้านและพนักงานเข้าใจและเข้าถึงในการเริ่มเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมการทิ้งขยะด้วยไอเดียใหม่ๆ และวิธีการที่ทำได้จริง ช่วยรองรับขยะที่เกิดขึ้นและนำกลับเข้าสู่วงจรการรีไซเคิล และยังส่งเสริมพฤติกรรมเชิงบวกให้เกิดแนวคิดการใช้ทรัพยากรอย่างรู้คุณค่า เพิ่มประสิทธิภาพการจัดการของเสียแต่ละประเภท ให้หมุนเวียนกลับไปสร้างคุณค่าด้วยกระบวนการที่เหมาะสม เริ่มต้นนำร่องในโครงการเมทริส พัฒนาการ-เอกมัย และโครงการอาคารสำนักงาน เมเจอร์ ทาวเวอร์ ทองหล่อ พร้อมเตรียมขยายไปสู่พื้นที่อื่นต่อไป เพื่อช่วยสร้างสรรค์คุณภาพชีวิตที่ยั่งยืนแก่สังคม
- โครงการ “Re-Use” รณรงค์การใช้กระดาษ re-use ในงานเอกสารสำนักงานทุกชนิดที่เป็นเอกสารใช้สำหรับงานภายในเพื่อลดการใช้ทรัพยากร การส่งมอบปฏิทินที่หมดความจำเป็นให้แก่มูลนิธิเพื่อคนตาบอดเพื่อนำไปผลิตตัวอักษรเบรลล์

ในส่วนการจัดการเพื่อลดปัญหาก๊าซเรือนกระจกนั้น ปัจจุบันบริษัทยังไม่มีนโยบายในการจัดทำข้อมูลการปล่อยก๊าซเรือนกระจก อย่างไรก็ตามบริษัทอยู่ระหว่างการพิจารณาการจัดทำข้อมูลก๊าซเรือนกระจก เพื่อใช้ในการวิเคราะห์และกำหนดแนวทางการลดก๊าซเรือนกระจกต่อไป ทั้งนี้อาจจ้างผู้เชี่ยวชาญเพื่อให้การวิเคราะห์ข้อมูลและการกำหนดมาตรการต่างๆ เป็นไปอย่างน่าเชื่อถือและมีประสิทธิภาพ







3.3 การแบ่งปันความรู้ (Knowledge Sharing)

บริษัทสร้างนิยามครั้งใหม่ของงานบริการย้ำภาพลักษณ์เหนือระดับที่ถ่ายทอดความตั้งใจและใส่ใจตั้งแต่ภายในองค์กร (Corporate Passion) สู่การปูพื้นฐานใหม่ ครั้งแรกของพนักงานทั้งองค์กรที่ต้องอัพสกิลใหม่ สู่การเป็นนักบริบาลสัตว์อย่างมืออาชีพ ผ่านการเสริมองค์ความรู้และสร้างความเข้าใจด้วยหลักสูตร ‘ทักษะดูแลสัตว์เลี้ยงชั้นยอด Pet Family Expertise Program’ ด้วยความร่วมมือของทีมสัตวแพทย์และผู้บริบาลสัตว์ที่มีความเชี่ยวชาญและมากประสบการณ์จากโรงพยาบาลคชาเว็ท ร่วมจัดทำหลักสูตรอบรมและปฏิบัติการดูแลสัตว์เลี้ยงเบื้องต้น เพื่อให้ลูกบ้านและสัตว์เลี้ยงได้รับการดูแลที่เหมาะสม ตอกย้ำภาพผู้นำ Pet-Family Residences โครงการอสังหาที่สร้างสังคมแห่งความสุขแบบเท่าเทียมระหว่างคนและสัตว์เลี้ยงทุกโครงการ

และเพื่อสร้างความเข้าใจอย่างถ่องแท้ ในหลักสูตร Pet Family Expertise Program เมื่อผู้เข้าอบรมผ่านการเรียนหลักสูตรวิชาการ ต้องเข้าฝึกงานและสอบให้ผ่านมาตรฐานภายใต้ข้อกำหนดของโรงพยาบาลฯ เป็นเวลาร่วมกว่า 50 ชั่วโมง และเมื่อจบหลักสูตรจะได้รับประกาศนียบัตรรับรองจากโรงพยาบาลคชาเว็ท ที่เป็นอันดับ 1 ศูนย์บริการสุขภาพสัตว์เลี้ยง เพื่อเป็นตัวบ่งชี้ถึงศักยภาพและความพร้อมในการเป็นผู้บริบาลสัตว์เลี้ยงของเมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โดยตั้งเป้าหมายภายในปี 2566 จะสามารถสร้างบุคลากรที่มีความรู้และพร้อมปฏิบัติหน้าที่ทั้งสิ้น 10 คน ตอกย้ำภาพผู้นำ Pet-Family Residences โครงการอสังหาฯ ที่สร้างสังคมแห่งความสุขแบบเท่าเทียมระหว่างคนและสัตว์เลี้ยงทุกโครงการ



4. การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสังคม

4.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคม

การเคารพสิทธิมนุษยชน

บริษัทให้ความสำคัญและเคารพต่อสิทธิมนุษยชนขั้นพื้นฐาน มีนโยบายไม่กระทำการใดๆ ที่จะเป็นการละเมิดสิทธิมนุษยชนขั้นพื้นฐาน เช่น การไม่ใช้แรงงานเด็กและไม่สนับสนุนการใช้แรงงานเด็ก เปิดโอกาสจ้างงานแก่บุคคลทุกเพศอย่างเท่าเทียมกัน โดยได้กำหนดไว้ใน “จรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน” ตัวอย่างในเรื่องสิทธิมนุษยชน ได้แก่

- การดูแลจัดสภาพแวดล้อมและระบบการทำงานให้มีสุขอนามัยและความปลอดภัยในการทำงาน
- การไม่จำกัดสัญชาติ ศาสนา เพศ ในการพิจารณาจ้างงานและปฏิบัติตามกฎหมายจ้างงานคนพิการ
- กำหนดระเบียบนโยบายการรักษาความลับและควบคุมสิทธิ์การเข้าถึงข้อมูลส่วนบุคคลของพนักงาน บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการเก็บรักษาข้อมูลส่วนบุคคลของผู้สมัครงานและพนักงานทั้งพนักงานปัจจุบันและพนักงานที่พ้นสภาพไปแล้ว
- เปิดโอกาสให้พนักงานได้แสดงความคิดเห็นหรือมีช่องทางการร้องเรียน/ร้องทุกข์ผ่านช่องทาง Care your voice

การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

บริษัทปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรมไม่เลือกปฏิบัติต่อบุคคลใดบุคคลหนึ่งมีหลักเกณฑ์การพิจารณาค่าจ้าง การขึ้นค่าจ้าง การเติบโตในสายงานที่เหมาะสมเป็นระบบและสอดคล้องกับธุรกิจอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน บริษัทจัดให้มีสวัสดิการต่างๆ แก่พนักงาน เช่น การรักษาพยาบาล การตรวจสุขภาพประจำปี การประกันชีวิต รวมทั้งการจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพเพื่อเป็นหลักประกันในอนาคต และส่งเสริมให้เกิดการออมแก่พนักงานในส่วนของการเรียนรู้บริษัทจัดให้มีการสำรวจความจำเป็นในการฝึกอบรมเพื่อให้พนักงานได้รับโอกาสพัฒนาทักษะความรู้และความสามารถอย่างต่อเนื่องตลอดจนการพัฒนาพนักงานให้สอดคล้องกับลักษณะงาน

ในรอบปีที่ผ่านมา บริษัทได้ดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน โดยสรุปดังนี้

- สวัสดิการแก่พนักงาน ได้แก่ ให้สิทธิพนักงานเบิกเงินค่าตรวจสุขภาพประจำปีเพื่ออำนวยความสะดวก กรณีไม่ไปตรวจที่โรงพยาบาลคู่ค้าของบริษัท เพิ่มนโยบายที่เป็นคุณประโยชน์กับกลุ่มหลากหลายทางเพศ LGBTQ+ และยังคงมีสวัสดิการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับพนักงานและส่วนลดพิเศษสำหรับพนักงานในการซื้อที่อยู่อาศัยของบริษัท

4.2 ผลการดำเนินงานด้านสังคม

บริษัทให้ความสำคัญต่อการพัฒนาชุมชนและสังคมควบคู่ไปกับการดำเนินธุรกิจ ส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาชุมชนและสังคมที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทได้จัดโครงการต่างๆ ที่เป็นการช่วยเหลือพัฒนาชุมชนและสังคมให้เกิดความยั่งยืน

ในฐานะผู้นำคอนโดมิเนียมเลี้ยงสัตว์ได้ เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ตระหนักว่าปัญหาสัตว์เลี้ยงถูกปล่อยทิ้ง หลายครั้งเกิดจากความไม่พร้อมของที่อยู่อาศัย คอนโดมิเนียมเลี้ยงสัตว์ได้จึงเป็นคำตอบของคนเมืองที่ต้องการเลี้ยงสัตว์ เพราะนอกจากจะไม่ต้องแอบซ่อนสัตว์เลี้ยงแล้ว ยังมีพื้นที่ในการใช้ชีวิตร่วมกัน ส่วนกลางให้สัตว์เลี้ยงออกกำลังกาย สร้างคุณภาพชีวิตที่ดีให้กับทั้งเจ้าของและสัตว์เลี้ยง เพื่อความสุขเท่าเทียม จึงอยากให้คนรักสัตว์วางแผนเรื่องที่อยู่อาศัยให้เรียบร้อยก่อนจะตัดสินใจรับเลี้ยง เพราะเมื่อสุนัขและแมวเข้ามาเป็นสมาชิกในครอบครัว หมายถึงความรับผิดชอบระยะยาวที่จะต้องดูแลกันไปตลอดชีวิต จึงมีการทำกิจกรรมและนำรายได้จากงาน MAJOR DOG DAY 2023 สนับสนุนการดำเนินงานองค์กรการกุศลที่ดูแลสุนัขจร โดยมีเป้าหมายร่วมกันในการปลูกฝังแนวคิดการเลี้ยงสัตว์อย่างรับผิดชอบ ลดจำนวนสุนัขจร ผ่านการช่วยเหลือสนับสนุนการดำเนินงานของมูลนิธิ The Voice เสียงจากเรา มูลนิธิ The Man That Rescues Dogs และมูลนิธิ Soi Dogs



04

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

งบการเงิน

สรุปรายงานผู้สอบบัญชี

งบการเงิน	ผู้สอบบัญชี	รายงานของผู้สอบบัญชี
ปี 2566	คุณมณี รัตนบรรณกิจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 5313 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทและบริษัทย่อย และเฉพาะกิจการของบริษัท โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
ปี 2565	คุณมณี รัตนบรรณกิจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 5313 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทและบริษัทย่อย และเฉพาะกิจการของบริษัท โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
ปี 2564	คุณมณี รัตนบรรณกิจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 5313 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทและบริษัทย่อย และเฉพาะกิจการของบริษัท โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ตารางสรุปฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน
งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 - 2566

งบแสดงฐานะการเงินรวม	31 ธ.ค. 2566		31 ธ.ค. 2565		31 ธ.ค. 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	362.29	2.09	1,007.51	6.12	539.05	3.38
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	123.46	0.71	145.12	0.88	178.30	1.12
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	266.60	1.53	268.63	1.63	-	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	10,119.09	58.26	6,677.04	40.55	7,030.17	44.03
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	200.99	1.16	213.32	1.30	95.62	0.60
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	167.88	0.97	66.49	0.40	96.11	0.60
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	11.55	0.07	35.98	0.22	67.17	0.42
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	40.83	0.23	45.31	0.27	165.88	1.04
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	11,292.69	65.02	8,459.40	51.37	8,172.30	51.19
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	14.05	0.08	19.94	0.12	41.03	0.26
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น	-	-	796.42	4.84	546.24	3.42
เงินลงทุนในการร่วมค้า	340.02	1.96	225.52	1.37	103.93	0.65
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	254.84	1.47	398.63	2.42	790.89	4.95
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,984.97	17.19	4,126.74	25.06	3,785.44	23.71
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2,022.77	11.65	2,063.24	12.53	2,222.93	13.92
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	21.60	0.12	19.30	0.12	16.50	0.10
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	87.50	0.50	87.50	0.53	87.50	0.55
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	246.66	1.42	181.17	1.10	120.26	0.75
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	103.15	0.59	88.76	0.54	79.68	0.50
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	6,075.56	34.98	8,007.22	48.63	7,794.40	48.81
รวมสินทรัพย์	17,368.25	100.00	16,466.62	100.00	15,966.70	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	1.15	0.01	-	-	-	-
ตั๋วแลกเงินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	43.03	0.25	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้น	172.00	0.99	150.00	0.91	178.31	1.12
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	370.24	2.13	406.57	2.47	324.13	2.03
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	138.37	0.80	155.58	0.94	178.01	1.11
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	371.83	2.14	282.62	1.72	341.56	2.14
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	813.66	4.68	619.02	3.76	736.60	4.61
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3.81	0.02	8.93	0.05	11.31	0.07
หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,818.40	10.47	2,813.16	17.08	2,777.05	17.39
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	9.45	0.05	19.15	0.12	0.26	0.00
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	131.66	0.76	125.44	0.76	243.96	1.53
รวมหนี้สินหมุนเวียน	3,873.60	22.30	4,580.47	27.81	4,791.19	30.00
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
ตั๋วแลกเงินระยะยาว	-	-	40.49	0.25	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก	90.00	0.52	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	4,663.80	26.85	3,511.48	21.32	2,203.91	13.80
หุ้นกู้	3,666.50	21.11	2,962.13	17.99	3,310.10	20.73
หนี้สินตามสัญญาเช่า	20.72	0.12	23.23	0.14	19.24	0.12
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	60.13	0.35	51.09	0.31	52.14	0.33
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	307.48	1.77	299.38	1.82	250.34	1.57
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	44.12	0.25	38.43	0.23	29.90	0.19
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	8,852.75	50.97	6,926.23	42.06	5,865.63	36.74
รวมหนี้สิน	12,726.35	73.27	11,506.70	69.87	10,656.82	66.74
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	1,050.00	-	1,050.00	-	1,050.00	-
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	860.41	4.95	860.41	5.23	860.41	5.39
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	875.27	5.04	875.27	5.32	875.27	5.48
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	105.00	0.61	105.00	0.64	105.00	0.66
ยังไม่ได้จัดสรร	2,510.31	14.46	2,839.62	17.24	3,201.25	20.04
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	291.80	1.68	279.70	1.70	267.55	1.68
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	4,642.79	26.74	4,960.00	30.13	5,309.48	33.25
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมบริษัทย่อย	(0.89)	(0.01)	(0.08)	0.00	0.40	0.01
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,641.90	26.73	4,959.92	30.13	5,309.88	33.26
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	17,368.25	100.00	16,466.62	100.00	15,966.70	100.00

งบกำไร/ขาดทุน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 - 2566

งบแสดงฐานะการเงินรวม	31 ธ.ค. 2566		31 ธ.ค. 2565		31 ธ.ค. 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขาย	1,640.05	73.32	2,371.71	79.54	4,010.88	90.27
รายได้จากกิจการโรงแรม	266.92	11.93	177.08	5.94	97.99	2.21
รายได้ค่าบริหารจัดการ	82.07	3.67	78.89	2.65	96.39	2.17
รายได้ค่าเช่า	174.52	7.80	132.74	4.45	92.68	2.09
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	19.96	0.89	134.48	4.51	39.12	0.88
รายได้อื่น	53.35	2.39	87.07	2.91	106.35	2.38
รวมรายได้	2,236.87	100.00	2,981.97	100.00	4,443.41	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขาย	1,107.45	49.51	1,714.86	57.51	2,692.04	60.58
ต้นทุนจากกิจการโรงแรม	180.61	8.07	136.38	4.57	118.34	2.66
ต้นทุนการบริหารจัดการ	69.55	3.11	67.31	2.26	70.29	1.58
ต้นทุนค่าเช่า	47.69	2.13	40.66	1.36	31.27	0.70
ค่าใช้จ่ายในการขาย	316.15	14.14	365.24	12.25	541.60	12.20
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	607.10	27.14	692.62	23.23	748.46	16.85
รวมค่าใช้จ่าย	2,328.55	104.10	3,017.07	101.18	4,202.00	94.57
กำไร (ขาดทุน) ก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า ค่าใช้จ่ายทางการเงิน และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(91.68)	(4.10)	(35.10)	(1.18)	241.41	5.43
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	106.81	4.78	147.53	4.95	6.08	0.14
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	15.13	0.68	112.43	3.77	247.49	5.57
รายได้ทางการเงิน	42.79	1.91	43.27	1.45	37.84	0.85
ต้นทุนทางการเงิน	(427.00)	(19.09)	(504.31)	(16.91)	(587.29)	(13.22)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(369.08)	(16.50)	(348.61)	(11.69)	(301.96)	(6.80)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	38.96	1.74	(21.79)	(0.73)	(51.30)	(1.15)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(330.12)	(14.76)	(370.40)	(12.42)	(353.26)	(7.95)

งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564-2566

ข้อมูล (หน่วย: ล้านบาท)	2566	2565	2564
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
ขาดทุนก่อนภาษี	(369.08)	(348.61)	(301.96)
รายการปรับกระทบยอดกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	100.36	107.55	122.78
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	0.46	0.12	0.37
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(0.51)	-	-
ขาดทุนจากการขายและตัดจำหน่ายสินทรัพย์	1.96	39.66	23.77
ขาดทุนจากการเลิกใช้สินทรัพย์	46.64	-	-
โอนกลับขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์	(13.07)	-	-
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและภาษีมูลค่าเพิ่ม	-	0.35	6.89
ตัดจำหน่ายเจ้าหนี้ประมาณการค่าก่อสร้าง	-	(6.98)	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน (โอนกลับ)	9.05	9.30	(16.60)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(106.81)	(147.53)	(6.08)
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(19.96)	(134.48)	(39.12)
รายได้ทางการเงิน	(42.80)	(43.27)	(37.84)
ต้นทุนทางการเงิน	366.04	476.49	555.99
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	(27.72)	(47.40)	308.19
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	327.54	21.01	(7.94)
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	92.03	1,025.06	1,722.96
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	12.33	(148.15)	55.91
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	(380.91)	(34.68)	124.47
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	24.43	31.19	153.26
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	5.08	9.04	(21.23)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(4.01)	(0.29)	(57.61)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(50.03)	73.80	(378.14)
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	(17.21)	(17.85)	(165.95)
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	89.21	(58.94)	(551.47)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	1.99	(118.52)	67.64
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	5.72	8.52	6.43
เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	78.45	742.79	1,256.53
จ่ายดอกเบี้ย	(781.24)	(593.72)	(676.87)
รับคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและภาษีมูลค่าเพิ่ม	11.76	26.16	12.70
จ่ายภาษีเงินได้	(53.33)	(48.44)	(123.09)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(744.36)	126.78	469.27

ข้อมูล (หน่วย: ล้านบาท)	2566	2565	2564
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันลดลง (เพิ่มขึ้น)	5.90	21.08	(8.50)
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(6.89)	(484.56)	(6.48)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	0.05	-	-
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(16.28)	(25.75)	(19.28)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	5.23	2.27	394.78
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(6.74)	(6.60)	(1.79)
เงินสดจ่ายซื้อบริษัทย่อย	(518.06)	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น	-	(250.18)	(148.33)
เงินสดรับ (ลดลง) จากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(0.60)	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในการร่วมค้า	(89.17)	-	(5.75)
เงินสดรับคืนเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	85.49	-	-
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(28.05)	-	(328.50)
เงินสดรับคืนเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	166.64	149.57	-
รับดอกเบี้ย	75.56	55.40	2.07
รับเงินปันผล	89.20	-	-
เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(237.72)	(538.77)	(121.78)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น	1.15	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	22.00	(32.00)	(60.00)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก	90.00	44.00	-
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(10.20)	(12.01)	(12.34)
เงินสดรับจากหุ้นกู้	2,532.60	2,464.30	3,297.00
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้	(2,823.70)	(2,788.60)	(3,300.00)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,197.12	2,184.38	2,213.66
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(672.11)	(979.63)	(3,495.49)
เงินสดรับค่าหุ้นจากผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	0.60
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	336.86	880.45	(1,356.57)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(645.22)	468.47	(1,009.08)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	1,007.51	539.05	1,548.13
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	362.29	1,007.51	539.05

รายการทางการเงินและอัตราส่วนที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564-2566

รายการ	2566	2565	2564
สินทรัพย์รวม	17,368.25	16,466.62	15,966.70
หนี้สินรวม	12,726.35	11,506.70	10,656.82
ส่วนของผู้ถือหุ้น	4,641.90	4,959.92	5,309.89
รายได้รวม	2,236.87	2,981.97	4,443.41
ค่าใช้จ่ายรวม	2,328.55	3,017.07	4,202.01
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(330.12)	(370.40)	(353.26)
อัตรากำไรขั้นต้น [1/] (ร้อยละ)	35.05	29.02	32.25
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	2.47	3.59	5.56
อัตราขาดทุนสุทธิ (ร้อยละ)	(14.09)	(11.84)	(7.94)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	(6.88)	(7.21)	(6.44)
อัตราหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.66	2.12	1.91
อัตราหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ [2/] (เท่า)	2.35	1.83	1.63
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.92	1.85	1.71
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว [3/] (เท่า)	0.30	0.39	0.24
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย [4/] (เท่า) (ICR)	0.19	0.44	0.63
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน [5/] (เท่า) (DSCR)	0.06	0.06	0.10
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า) (D/E)	2.74	2.32	2.01
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น [6/] (เท่า)	2.43	2.04	1.74
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงิน ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย [7/](เท่า)	71.35	38.47	22.63
อัตราส่วนต้นทุนเงินจ่ายต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (เท่า)	0.38	0.40	1.93
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด (ร้อยละ)	24.87	35.46	40.09
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินรวม (ร้อยละ)	43.05	35.90	27.59
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	48.51	40.78	31.84
อัตราส่วนตราสารหนี้ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	48.95	57.42	67.83
อัตราส่วนหนี้สินอื่นๆ ที่มีภาระดอกเบี้ยต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	2.54	1.80	0.33

หมายเหตุ :

1/ เฉพาะรายได้หลัก หมายถึง รายได้จากการขายหน่วยในโครงการอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากกิจการโรงแรม รายได้ค่ายบริหารจัดการ และรายได้ค่าเช่าบริการ

2/ หมายถึง หนี้สินตามงบการเงินรวมที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ย (แต่ไม่รวมถึงหนี้ทางการค้า เงินรับล่วงหน้า หนี้สินตามสัญญาเช่า และหรือหนี้ใดๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย และหรือเงินกู้ยืมจากบุคคลและ/หรือนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน) หักด้วยเงินสดและหรือ รายการเทียบเท่าเงินสดและหรือ เงินลงทุนระยะสั้นและหรือ เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้าตามงบการเงินรวมของผู้ออกหุ้นกู้ที่ได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีแล้ว บริษัทฯ มีหน้าที่ตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ (ข้อกำหนดสิทธิฯ) โดยจะต้องดำรงอัตราส่วนตลอดอายุหุ้นกู้ เป็นอัตราส่วนไม่เกิน 3.5 : 1 ณ วันสิ้นปีบัญชี

3/ สูตรการคำนวณ: (เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด + ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น) / หนี้สินหมุนเวียน

4/ สูตรการคำนวณ: กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / ดอกเบี้ยจ่าย

5/ สูตรการคำนวณ: กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / (หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย + หนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะครบกำหนด ภายใน 1 ปี)

6/ สูตรการคำนวณ: หนี้สินตามงบการเงินรวมที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ย (แต่ไม่รวมถึงหนี้ทางการค้า เงินรับล่วงหน้า และหรือหนี้ใดๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย และหรือเงินกู้ยืมจากบุคคลและหรือนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน) / ส่วนของผู้ถือหุ้น (ข้อกำหนดอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์)

7/ สูตรการคำนวณ: หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย / กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

1. ภาพรวมการดำเนินงาน ฐานะการเงิน และการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญ

บริษัทมีรายได้รวมในปี 2566 จำนวน 2,236.87 ล้านบาท ลดลงจำนวน 745.10 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 24.99 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 ที่มีรายได้รวม 2,981.97 ล้านบาท รายได้รวมที่ลดลง เนื่องจากการลดลงของรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตามบริษัทมีรายได้จากกิจการโรงแรมปรับตัวสูงขึ้นจากการฟื้นตัวของธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรม และรายได้ค่าเช่าจากธุรกิจอาคารสำนักงานปรับตัวสูงขึ้นจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้เช่าอาคารสำนักงาน เมเจอร์ ทาวเวอร์ พระราม 9 - รามคำแหง เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565

ปี 2565 บริษัทมีรายได้รวม 2,981.97 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,461.44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 32.89 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2564 ที่มีรายได้รวม 4,443.41 ล้านบาท รายได้รวมที่ลดลงในปี 2565 เมื่อเทียบกับปี 2564 เนื่องจากการลดลงของรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตามผลจากการผ่อนคลายมาตรการโควิด-19 ส่งผลให้บริษัทมีรายได้จากกิจการโรงแรมและรายได้จากธุรกิจอาคารสำนักงานปรับตัวสูงขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีโครงการอาคารชุดที่อยู่ในระหว่างดำเนินการ ทั้งโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างรวม 15 โครงการ ประกอบด้วย โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมเข้าอยู่จำนวน 11 โครงการและโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างจำนวน 4 โครงการ ดังนี้

<u>โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ</u>

- อกัสตัน สุขุมวิท 22
- เอ็ม จตุจักร
- มาเอสโตร 01 เย็นอากาศ
- เมทริส พระรามเก้า – รามคำแหง
- เมทริส ลาดพร้าว
- มิวนีค หลังสวน **
- เมทริส พัฒนาการ-เอกมัย
- มอลตัน ไพรเวท เรสซิเดนซ์ อารีย์
- มารุ เอกมัย 2
- มาร์เวสท์ หัวหิน
- มิวนีค สุขุมวิท 23 *

<u>โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง</u>

- มอลตัน เกทส์ – กรุงเทพกรีฑา
- เมย์ฟิล ปิ่นเกล้า
- มิวนิค พร้อมพงษ์
- เมทริส ดิสทริค ลาดพร้าว
- เท็น แอนด์ โอนลี่ พัฒนาการ 20

** โครงการที่พัฒนาโดย บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด ซึ่งเป็นกิจการร่วมค้าที่ทางบริษัทถือหุ้น 51% (ไม่นำมาจัดทำงบการเงินรวม)*

*** โครงการที่พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด ซึ่งเป็นกิจการร่วมค้าที่ทางบริษัทถือหุ้น 51% (ไม่นำมาจัดทำงบการเงินรวม)*

2. ผลการดำเนินงาน

รายได้รวม

โครงสร้างรายได้ของบริษัท ปี 2566 ปี 2565 และปี 2564 มีดังนี้

รายได้ (งบการเงินรวม)	2566		2565		2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขาย						
วอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยาริเวอร์ ทาวเวอร์เอ	-	-	-	-	37.00	0.83
อกัสตัน สุขุมวิท 22	6.76	0.30	-	-	-	-
รีเฟล็คชั่น จอมเทียน บีช พัทยา	-	-	-	-	134.00	3.02
อีควินอกซ์ พหล-วิภา	-	-	-	-	32.00	0.72
มาเอสโตร 39	-	-	-	-	6.00	0.14
แมเนอร์ สนามบินน้ำ	13.12	0.59	125.97	4.22	100.88	2.27
เอ็ม จตุจักร	163.13	7.29	67.32	2.26	268.00	6.03
มาเอสโตร 01	78.63	3.52	107.85	3.62	123.00	2.77
มาเอสโตร 03	-	-	88.85	2.98	119.00	2.68
มาเอสโตร 14	-	-	-	-	62.00	1.40
มาเอสโตร 19	80.95	3.62	203.79	6.83	182.00	4.10
มาร์เวสท์ หัวหิน	89.95	4.02	62.96	2.11	42.00	0.95
เมทริส พระรามเก้า – รามคำแหง	143.67	6.42	208.10	6.98	290.00	6.53
มอลตัน ไพรเวท เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 31	-	-	-	-	114.00	2.57
เมทริส ลาดพร้าว	93.12	4.16	131.64	4.41	211.00	4.75
มอลตัน ไพรเวท เรสซิเดนซ์ อารีย์	61.60	2.75	118.90	3.99	65.00	1.46
มารุ ลาดพร้าว 15	122.45	5.47	532.05	17.84	639.00	14.38
มารุ เอกมัย 2	315.72	14.11	545.19	18.28	1,392.00	31.33
เมทริส พัฒนาการ - เอกมัย	173.67	7.76	179.09	6.01	194.00	4.37
มอลตัน เกทส์ – กรุงเทพกรีฑา	297.28	13.29	-	-	-	-
รวมรายได้จากการขาย	1,640.05	73.32	2,371.71	79.54	4,010.88	90.27
รายได้จากกิจการโรงแรม	266.92	11.93	177.08	5.94	97.99	2.21
รายได้ค่าบริหารจัดการ	82.07	3.67	78.89	2.65	96.39	2.17
รายได้ค่าเช่า	174.52	7.80	132.74	4.45	92.68	2.09
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	19.96	0.89	134.48	4.51	39.12	0.88
รายได้อื่น	53.35	2.39	87.07	2.91	106.35	2.38
รวมรายได้	2,236.87	100.00	2,981.97	100.00	4,443.41	100.00

รายได้จากการขาย

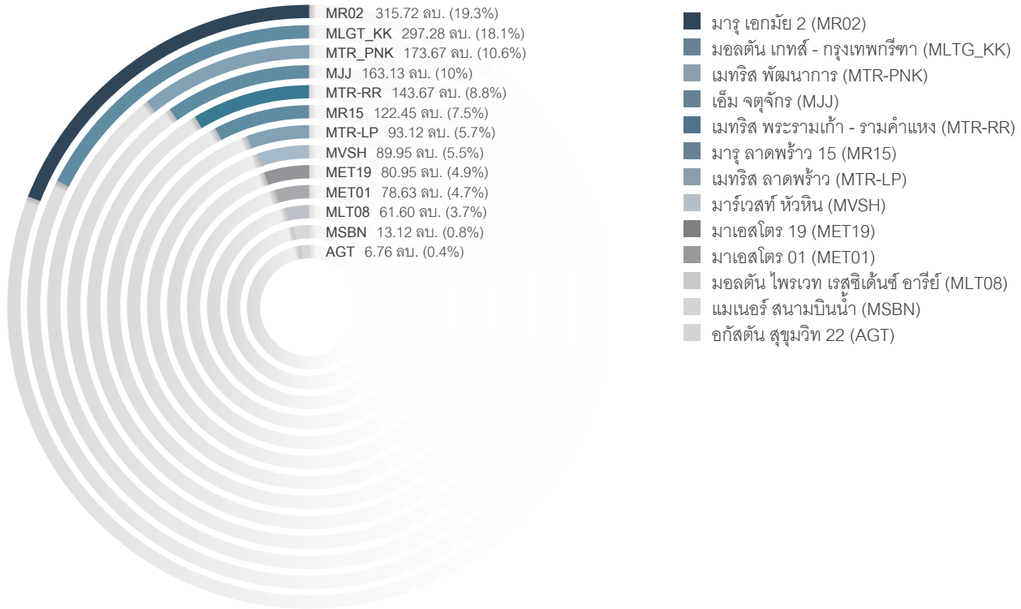
บริษัทมีรายได้จากการขายใน ปี 2566 จำนวน 1,640.05 ล้านบาท ลดลงจำนวน 731.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 30.85 โดยบริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์ลดลง เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีรายได้จากการขาย จำนวน 2,371.71 ล้านบาท รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ส่วนใหญ่มาจากการขายโครงการเดิมที่ก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนปี 2565 ส่งผลให้รายได้จากการขายลดลง ส่วนใหญ่มาจากการโอนกรรมสิทธิ์ใน 4 โครงการ ประกอบด้วย โครงการมารุ เอกมัย 2 โครงการมารุ ลาดพร้าว 15 โครงการมาเอสโตร 19 และโครงการแมเนอร์สนามบินน้ำ รวมกันเป็นยอดขายในปี 2566 จำนวน 532.24 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2565 จำนวน 1,407.00 ล้านบาท ลดลง 874.76 ล้านบาท อย่างไรก็ดีบริษัทเริ่มรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการมอลตัน เกทส์ - กรุงเทพกรีฑา จำนวน 297.28 ล้านบาท ซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จบางส่วนในช่วงปี 2566

นอกเหนือจากรายได้จากการขาย ในปี 2566 บริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์ และรับรู้รายได้จากโครงการมิวนีค หลังสวน จำนวน 862.21 ล้านบาท และโครงการมิวนีค สุขุมวิท 23 จำนวน 438.90 ล้านบาท ซึ่งเป็นโครงการที่พัฒนาโดยบริษัทร่วมค้าที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 51.00 ซึ่งบันทึกเป็นส่วนหนึ่งของส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าในปี 2566

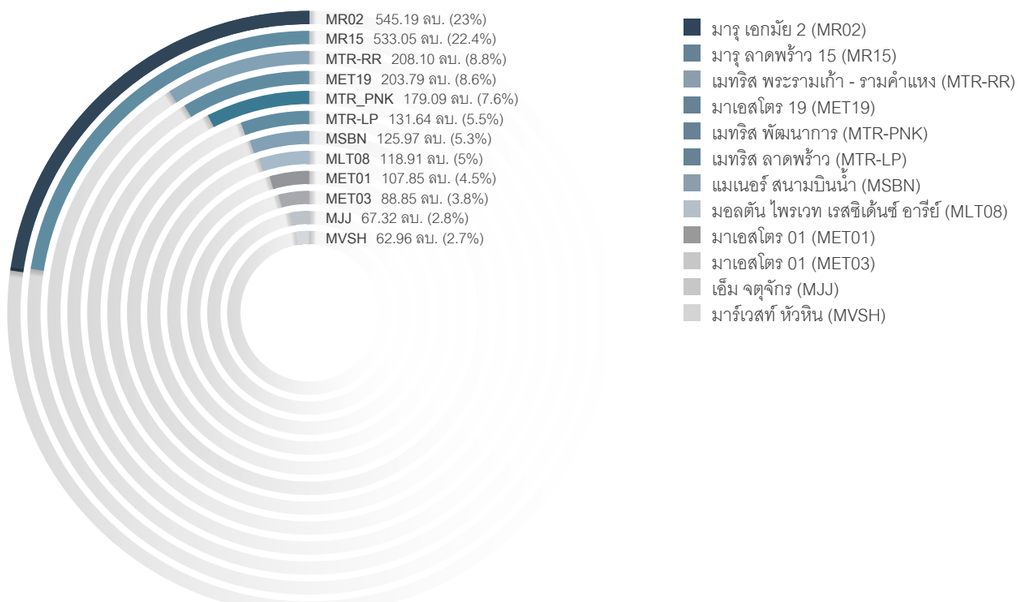
> *รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ส่วนใหญ่มาจากการขายโครงการเดิมที่ก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนปี 2565 ส่งผลให้รายได้จากการขายลดลง*

บริษัทมีรายได้จากการขายใน ปี 2565 จำนวน 2,371.71 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,639.17 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40.87 โดยบริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์ลดลง เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีรายได้จากการขาย จำนวน 4,010.88 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์จากโครงการใหม่ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในปีนี้ โดยการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมดของบริษัทมาจากการขายโครงการเดิมที่ก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนปี 2565 ส่งผลให้รายได้จากการขายลดลง ทั้งนี้การโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2565 มีโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์รวม 12 โครงการ รายได้จากการขายส่วนใหญ่มาจากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการมารุ ลาดพร้าว 15 และโครงการมารุ เอกมัย 2 ซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ปลายปี 2563 โดยบริษัทมีรายได้รวมของ 2 โครงการดังกล่าว จำนวน 1,077.24 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 45.42 ของรายได้จากการขาย นอกจากนี้บริษัทยังมีรายได้โครงการต่อเนื่องอื่นๆ รวม 1,294.47 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 54.58 ของรายได้จากการขาย เช่น โครงการมาเอสโตร 19 รัชดา 19 - วิภา โครงการเมทริส พระรามเก้า - รามคำแหง โครงการเมทริส พัฒนาการ-เอกมัย และ โครงการเมทริส ลาดพร้าว เป็นต้น อย่างไรก็ตามในปี 2565 บริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้จากโครงการมิวนีค หลังสวน จำนวน 1,791.68 ล้านบาท และโครงการมิวนีค สุขุมวิท 23 จำนวน 255.82 ล้านบาท ซึ่งเป็นโครงการที่พัฒนาโดยบริษัทร่วมค้าที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 51.00 จึงไม่นำรายได้ของโครงการดังกล่าวมาจัดทำงบการเงินรวม

รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ ปี 2566



รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ ปี 2565



ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการของบริษัท

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		
	31 ธันวาคม 2566	**31 ธันวาคม 2565**	**31 ธันวาคม 2564**
มูลค่ารวมของโครงการโดยประมาณ*	32,142	37,154	67,516
มูลค่าการซื้อขายที่ได้มีการทำสัญญาแล้ว*	26,085	27,251	54,213
อัตราส่วนของมูลค่าซื้อขายที่ได้มีการทำสัญญา* (ร้อยละ)	81	73	80
จำนวนเงินตามหนังสือจะซื้อจะขายที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้*	2,778	2,415	3,306

**รวมโครงการร่วมทุน (Joint venture)*

รายได้จากกิจการโรงแรม

ปี 2566 บริษัทมีรายได้จากกิจการโรงแรม ได้แก่ โรงแรมมาราเกซ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา โรงแรม เซ็นทารา ไลฟ์ มาริส รีสอร์ท จอมเทียน และโรงแรมเมเว่น สไตลิช โฮเทล หัวหิน เป็นจำนวนเงินรวม 266.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 89.84 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 50.73 เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีรายได้จากกิจการโรงแรมจำนวน 177.08 ล้านบาท โดยการฟื้นตัวของธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรม ทำให้อัตราการเข้าพักของนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ปี 2565 บริษัทมีรายได้จากกิจการโรงแรม ได้แก่ โรงแรมมาราเกซ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา โรงแรม เซ็นทารา ไลฟ์ มาริส รีสอร์ท จอมเทียน และโรงแรมเมเว่น สไตลิช โฮเทล หัวหิน เป็นจำนวนเงินรวม 177.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 79.09 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 80.71 เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีรายได้จากกิจการโรงแรม จำนวน 97.99 ล้านบาท เนื่องจากการผ่อนคลายมาตรการการควบคุมโควิด-19 และการยกเลิกข้อจำกัดในการเดินทางจากต่างประเทศเข้าสู่ประเทศไทย เป็นผลให้อัตราการเข้าพักของนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

อัตราการเข้าพักโดยเฉลี่ย (Occupancy rate)

อัตราการเข้าพักโดยเฉลี่ย (ร้อยละ)	**2566**	**2565**	**2564**
โรงแรมมาราเกซ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	42	39	27
โรงแรมเซ็นทารา ไลฟ์ มาริส รีสอร์ท จอมเทียน	64	38	23
โรงแรมเมเว่น สไตลิช โฮเทล หัวหิน	46	32	13

รายได้ค่าบริหารจัดการ

ปี 2566 บริษัทมีรายได้ค่าบริหารจัดการ (บริหารจัดการจากการรับบริหารงานในโครงการร่วมทุน และบริหารงานนิติบุคคลในโครงการอาคารชุดแก่บุคคลภายนอก) จำนวน 82.07 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 3.18 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.03 เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีค่าบริหารจัดการจำนวน 78.89 ล้านบาท เนื่องจากสัญญาว่าจ้างบริหารโครงการเพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า

ปี 2565 บริษัทมีรายได้ค่าบริหารจัดการ (บริหารจัดการจากการรับบริหารงานในโครงการร่วมทุน และบริหารงานนิติบุคคลในโครงการอาคารชุดแก่บุคคลภายนอก) จำนวน 78.89 ล้านบาท ลดลงจำนวน 17.50 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.16 เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีค่าบริหารจัดการจำนวน 96.39 ล้านบาท เนื่องมาจากโครงการมิวนีค สุขุมวิท 23 และโครงการมิวนีค หลังสวน ก่อสร้างแล้วเสร็จ ทำให้สัญญาว่าจ้างบริหารโครงการของทั้งสองโครงการสิ้นสุดลง

รายได้ค่าเช่าและบริการ

ปี 2566 บริษัทมีรายได้จากค่าเช่าและบริการ (อาคารสำนักงานและพื้นที่เชิงพาณิชย์) จำนวน 174.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 41.78 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 31.48 เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีรายได้จำนวน 132.74 ล้านบาท เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้เช่าอาคารสำนักงาน เมเจอร์ทาวเวอร์ พระราม 9 - รามคำแหง

ปี 2565 บริษัทมีรายได้จากค่าเช่าและบริการ (อาคารสำนักงานและพื้นที่เชิงพาณิชย์) จำนวน 132.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 40.06 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 43.22 เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีรายได้จำนวน 92.68 ล้านบาท เนื่องจากการมีจำนวนผู้เช่าเพิ่มขึ้นของอาคารสำนักงาน เมเจอร์ทาวเวอร์ พระราม 9 - รามคำแหง และมีผู้เช่ารายใหม่ที่ทยอยเข้ามาทดแทนผู้เช่ารายเดิมที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 และผู้เช่าที่หมดสัญญาเช่าพื้นที่ของอาคารสำนักงานเมเจอร์ ทาวเวอร์ ทองหล่อ

รายได้อื่น

ปี 2566 บริษัทมีรายได้อื่นรวม 53.35 ล้านบาท ลดลง 33.72 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 38.73 เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีรายได้อื่นรวม 87.07 ล้านบาท เนื่องจากรายได้จากลูกค้าที่ผิดสัญญานัดชำระในโครงการต่างๆ ของบริษัทลดลง

ปี 2565 บริษัทมีรายได้อื่นรวม 87.07 ล้านบาท ลดลง 19.28 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.13 เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีรายได้อื่นรวม 106.35 ล้านบาท เนื่องจากรายได้จากลูกค้าที่ผิดสัญญานัดชำระในโครงการต่างๆ ของบริษัทลดลง

ต้นทุนขาย (โครงการอสังหาริมทรัพย์)

ปี 2566 บริษัทมีต้นทุนขายจำนวน 1,107.45 ล้านบาท ลดลง 607.41 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 35.42 เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีต้นทุนขายจำนวน 1,714.86 ล้านบาท โดยต้นทุนขายลดลงตามรายได้ที่ลดลง โดยเมื่อคิดเป็นสัดส่วนร้อยละต้นทุนขายเมื่อเทียบกับรายได้จากการขายอยู่ที่ร้อยละ 67.52 ลดลงจากปี 2565 ที่มีสัดส่วนต้นทุนขายร้อยละ 72.30 ตามลำดับ

ปี 2565 บริษัทมีต้นทุนขายจำนวน 1,714.86 ล้านบาท ลดลง 977.18 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 36.30 เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีต้นทุนขายจำนวน 2,692.04 ล้านบาท โดยต้นทุนขายลดลงตามรายได้ที่ลดลง แต่สัดส่วนต้นทุนขายเมื่อเทียบกับรายได้จากการขายอยู่ที่ร้อยละ 72.30 เพิ่มขึ้นจากปี 2564 ที่มีสัดส่วนต้นทุนขายร้อยละ 67.12 จากการทำโปรโมชั่นทางด้านราคาในโครงการพร้อมอยู่

ต้นทุนจากกิจการโรงแรม และต้นทุนบริหารจัดการ

ปี 2566 บริษัทมีต้นทุนจากกิจการโรงแรมจำนวน 180.61 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 44.23 ล้านบาท คิดเป็น 32.43 เมื่อเทียบกับปี 2565 เนื่องจากรายได้จากการดำเนินธุรกิจโรงแรมที่เพิ่มขึ้นส่งผลให้มีต้นทุนเพิ่มขึ้น

เมื่อพิจารณาสัดส่วนต้นทุนต่อรายได้ปี 2566 สัดส่วนต้นทุนจากกิจการโรงแรม ต่อรายได้จากกิจการโรงแรม คิดเป็นร้อยละ 67.67 ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีสัดส่วนต้นทุนจากกิจการโรงแรม ร้อยละ 77.02 โดยสาเหตุที่สัดส่วนลดลงอย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากการบริหารต้นทุนที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น

ปี 2565 บริษัทมีต้นทุนจากกิจการโรงแรมจำนวน 136.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18.04 ล้านบาท คิดเป็น 15.24 เมื่อเทียบกับปี 2564 เนื่องจากรายได้จากการดำเนินธุรกิจโรงแรมที่เพิ่มขึ้นส่งผลให้มีต้นทุนเพิ่มขึ้นตามไปด้วย

เมื่อพิจารณาสัดส่วนต้นทุนต่อรายได้ปี 2565 สัดส่วนต้นทุนจากกิจการโรงแรม ต่อรายได้จากกิจการโรงแรม คิดเป็นร้อยละ 77.02 ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีสัดส่วนต้นทุนจากกิจการโรงแรม ร้อยละ 120.77 โดยสาเหตุที่สัดส่วนลดลงอย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากต้นทุนบางส่วนเป็นต้นทุนคงที่เช่นค่าจ้างพนักงาน เมื่อรายได้เพิ่มขึ้นมาก ทำให้สัดส่วนต้นทุนลดลง

ต้นทุนบริหารจัดการ

ปี 2566 บริษัทมีต้นทุนบริหารจัดการจำนวน 69.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2.24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.34 เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีต้นทุนบริหารจัดการเท่ากับ 67.31 ล้านบาท สอดคล้องกับการรับรู้รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากสัญญาว่าจ้างบริหารโครงการส่งผลให้ต้นทุนบริหารจัดการดังกล่าวเพิ่มขึ้น

อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาสัดส่วนต้นทุนต่อรายได้ ปี 2566 สัดส่วนต้นทุนบริหารจัดการต่อรายได้ค่าบริหารจัดการ คิดเป็นร้อยละ 84.74 ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีสัดส่วนต้นทุนบริหารจัดการร้อยละ 85.32 เนื่องมาจากบริหารต้นทุนที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น

ปี 2565 บริษัทมีต้นทุนบริหารจัดการจำนวน 67.31 ล้านบาท ลดลงจำนวน 2.98 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.24 เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีต้นทุนบริหารจัดการเท่ากับ 70.29 ล้านบาท สอดคล้องกับการรับรู้รายได้ที่ลดลงจากสัญญาว่าจ้างบริหารโครงการที่สิ้นสุดไปในบางโครงการ

เมื่อพิจารณาสัดส่วนต้นทุนต่อรายได้ ปี 2565 สัดส่วนต้นทุนบริหารจัดการต่อรายได้ค่าบริหารจัดการ คิดเป็นร้อยละ 85.32 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีสัดส่วนต้นทุนบริหารจัดการร้อยละ 72.92 เนื่องมาจากต้นทุนคงที่บางส่วน เช่นเงินเดือนพนักงานไม่ได้ลดลงในอัตราส่วนเดียวกันกับการลดลงของรายได้

ต้นทุนการเช่าและบริการ

ปี 2566 บริษัทมีต้นทุนการเช่า จากกิจการอาคารสำนักงานและพื้นที่เชิงพาณิชย์ จำนวน 47.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.03ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.29 เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีต้นทุนการเช่าและบริการ จำนวน 40.66 ล้านบาท สอดคล้องไปกับรายได้ค่าเช่าที่เพิ่มมากขึ้น เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้เช่าอาคารสำนักงาน เมเจอร์ทาวเวอร์ พระราม 9 - รามคำแหง

ปี 2565 บริษัทมีต้นทุนการเช่าจากกิจการอาคารสำนักงานและพื้นที่เชิงพาณิชย์ จำนวน 40.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.39 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 30.03 เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีต้นทุนการเช่าและบริการ จำนวน 31.27 ล้านบาท สอดคล้องไปกับรายได้ค่าเช่าที่เพิ่มมากขึ้น เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้เช่าพื้นที่อาคารเมเจอร์ทาวเวอร์ พระรามเก้า – รามคำแหง เป็นหลัก

กำไรขั้นต้นจากรายได้หลัก

ปี 2566 บริษัทมีกำไรขั้นต้นจากรายได้จากการดำเนินธุรกิจของบริษัท ได้แก่ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากกิจการโรงแรม รายได้ค่าบริหารจัดการ และรายได้ค่าเช่าและบริการรวม 758.27 ล้านบาท ลดลง 42.93 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.36 เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีกำไรขั้นต้น 801.20 ล้านบาท และมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 35.05 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นที่ร้อยละ 29.02 อัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เป็นผลมาจากต้นทุนที่ลดลงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ปี 2565 บริษัทมีกำไรขั้นต้นจากรายได้จากการดำเนินธุรกิจของบริษัท ได้แก่ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากกิจการโรงแรม รายได้ค่าบริหารจัดการ และรายได้ค่าเช่ารวม 801.20 ล้านบาท ลดลง 584.80 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 42.19 เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีกำไรขั้นต้น 1,386.00 ล้านบาท และมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 29.02 ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นที่ร้อยละ 32.25 สาเหตุจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลง การแข่งขันทางด้านราคาและการเพิ่มการส่งเสริมการขายต่างๆ นอกจากนี้ในปี 2564 มีการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการมารุ ลาดพร้าว และ โครงการมารุ เอกมัยจำนวนมาก ซึ่งเป็นราคาขายก่อนการแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้มีอัตรากำไรขั้นต้นสูง

กำไรและอัตรากำไร	2566		2565		2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
กำไรขั้นต้น*	758.27	35.05	801.20	29.02	1,386.00	32.25
กำไรจากการดำเนินงาน	15.13	0.68	112.43	3.77	247.49	5.57
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(330.12)	(14.89)	(370.40)	(13.01)	(353.26)	(7.95)

** เฉพาะรายได้หลัก*

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ส่วนใหญ่ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายทางการตลาด ค่าส่งเสริมการขาย ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าใช้จ่ายในการจัดกิจกรรมต่างๆ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการขายอาคารชุด เช่น ค่านายหน้า ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าธรรมเนียมในการโอน ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายสำนักงาน

ปี 2566 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวม จำนวน 923.25 ล้านบาท ลดลงจำนวน 134.59 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.72 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน 1,057.85 ล้านบาท

- ค่าใช้จ่ายในการขาย ปี 2566 เท่ากับ 316.15 ล้านบาท ลดลงจำนวน 49.09 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.44 เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 365.24 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากค่านายหน้า ค่าใช้จ่ายในการโอน ค่าซ่อมแซมห้องลูกค้า และค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ซึ่งลดลงตามรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ปี 2566 เท่ากับ 607.10 ล้านบาท ลดลงจำนวน 85.52 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.35 เมื่อเทียบกับปี 2565 จำนวน 692.62 ล้านบาท จากการลดลงของค่าใช้จ่ายทางด้านกฎหมายและค่าใช้จ่ายพนักงาน

พิจารณาถึงสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวม (ไม่รวมรายได้อื่น) พบว่าปี 2566 มีสัดส่วนร้อยละ 42.67 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีสัดส่วนร้อยละ 38.32

- สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายปี 2566 จำนวน 316.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.61 ของรายได้รวม (ไม่รวมรายได้อื่น) เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 13.23
- สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารปี 2566 จำนวน 607.10 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 28.06 ของรายได้รวม (ไม่รวมรายได้อื่น) เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 25.09 เนื่องจากรายได้ในปี 2566 ลดลง และการลดลงของค่าใช้จ่ายบริหารส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายคงที่ อัตราส่วนค่าใช้จ่ายต่อรายได้ดังกล่าวจึงเพิ่มขึ้น

ปี 2565 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวม จำนวน 1,057.85 ล้านบาท ลดลงจำนวน 232.22 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.00 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน 1,290.07 ล้านบาท

- ค่าใช้จ่ายในการขาย ปี 2565 เท่ากับ 365.24 ล้านบาท ลดลงจำนวน 176.36 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 32.57 เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 541.60 ล้านบาท ลดลงตามการโอนกรรมสิทธิ์ที่น้อยลง
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ปี 2565 เท่ากับ 692.62 ล้านบาท ลดลงจำนวน 55.84 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.46 เมื่อเทียบกับปี 2564 จำนวน 745.46 ล้านบาท สาเหตุหลักจากการลดลงของการตั้งสำรองค่าใช้จ่ายคดีความ

พิจารณาถึงสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวม (ไม่รวมรายได้อื่น) พบว่า ปี 2565 มีสัดส่วนร้อยละ 38.32 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีสัดส่วนร้อยละ 30.02

- สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายปี 2565 จำนวน 365.23 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.23 ของรายได้รวม (ไม่รวมรายได้อื่น) เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 12.60
- สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารปี 2565 จำนวน 692.62 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25.09 ของรายได้รวม (ไม่รวมรายได้อื่น) เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 17.41 สาเหตุจากรายได้ใน ปี 2565 ลดลง และค่าใช้จ่ายบริหารส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายคงที่ เมื่อรายได้ลดลงจึงทำให้อัตราส่วนดังกล่าวเพิ่มขึ้น

สัดส่วนต้นทุนและค่าใช้จ่าย	2566		2565		2564	
	ล้านบาท	สัดส่วน/รายได้ (ร้อยละ)	ล้านบาท	สัดส่วน/รายได้ (ร้อยละ)	ล้านบาท	สัดส่วน/รายได้ (ร้อยละ)
ต้นทุนขายจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	1,107.45	67.52	1,714.86	72.30	2,692.04	67.12
ต้นทุนจากกิจการโรงแรม	180.61	67.67	136.38	77.02	118.34	120.77
ต้นทุนบริหารจัดการ	69.55	84.74	67.31	85.32	70.29	72.92
ต้นทุนการเช่า	47.69	27.32	40.66	30.63	31.27	33.74
ค่าใช้จ่ายในการขาย	316.15	14.61	365.24	13.23	541.60	12.60
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	607.10	28.06	692.62	25.09	748.46	17.41

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า

ปี 2566 บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 106.81 ล้านบาท ลดลง 40.72 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 147.53 ล้านบาท เนื่องจากมีรายได้ที่ลดลงในการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการมิวนีค หลังสวน เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ปี 2565 บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 147.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 141.45 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 6.08 ล้านบาท เนื่องจากมีรายได้ที่เพิ่มขึ้นมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการมิวนีค หลังสวน

ต้นทุนทางการเงิน

ปี 2566 บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน ซึ่งประกอบด้วยดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียม จำนวน 427.00 ล้านบาท ลดลง 77.31 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.33 เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 504.31 ล้านบาท เนื่องจากการต้นทุนทางการเงินที่บันทึกเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น ตามการเพิ่มขึ้นของจำนวนโครงการระหว่างพัฒนาในระหว่างปี

พิจารณาถึงสัดส่วนต้นทุนทางการเงินต่อรายได้รวม (ไม่รวมรายได้อื่น) มีสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 19.74 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีสัดส่วนร้อยละ 18.27 สาเหตุจากรายได้หลักลดลงในปี 2566 ทำให้สัดส่วนต้นทุนทางการเงินต่อรายได้เพิ่มขึ้น

ปี 2565 บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน ซึ่งประกอบด้วยดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียม จำนวน 504.31 ล้านบาท ลดลง 82.98 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.13 เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 587.92 ล้านบาท ลดลงจากการบันทึกดอกเบี้ยเป็นส่วนหนึ่งของโครงการต่างๆ ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างเพิ่มขึ้น ได้แก่ โครงการมอลตัน เกทส์ กรุงเทพกรีฑา โครงการเมทริส ดิสทริค ลาดพร้าว เป็นต้น

> *ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ส่วนใหญ่ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายทางการตลาด ค่าส่งเสริมการขาย ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าใช้จ่ายในการจัดกิจกรรมต่างๆ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการขายอาคารชุด*

พิจารณาถึงสัดส่วนต้นทุนทางการเงินต่อรายได้รวม (ไม่รวมรายได้อื่น) มีสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 18.27 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีสัดส่วนร้อยละ 13.66 สาเหตุจากรายได้ที่ลดลงในปี 2565 ทำให้สัดส่วนต้นทุนทางการเงินต่อรายได้เพิ่มขึ้น

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

ปี 2566 บริษัทขาดทุนสุทธิ จำนวน 330.12 ล้านบาท ขาดทุนลดลง 40.28 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.87 เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่ขาดทุนสุทธิ 370.40 ล้านบาท เนื่องจากการลดลงของค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจ คิดเป็นอัตราขาดทุนสุทธิร้อยละ 14.76 เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ที่มีอัตราขาดทุนสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 12.42

ปี 2565 บริษัทขาดทุนสุทธิ จำนวน 370.40 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้น 17.14 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.85 เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่ขาดทุนสุทธิ 353.26 ล้านบาท เนื่องจากการลดลงของรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ คิดเป็นอัตราขาดทุนสุทธิร้อยละ 12.42 เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ที่มีอัตราขาดทุนสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 7.95

3. ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ปี 2566 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 17,368.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 901.63 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.48 เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีสินทรัพย์รวม 16,466.62 ล้านบาท

ปี 2565 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 16,466.62 ล้านบาท ลดลง 499.92 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.13 เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีสินทรัพย์รวม 15,966.70 ล้านบาท

โดยมีสัดส่วนสินทรัพย์ และรายละเอียดของสินทรัพย์หลักๆ ดังนี้

สินทรัพย์	2566		2565		2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	362.29	2.09	1,007.51	6.12	539.05	3.38
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	123.46	0.71	145.12	0.88	178.30	1.12
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	266.60	1.53	268.63	1.63	-	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	10,119.09	58.26	6,677.04	40.55	7,030.17	44.03
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	200.99	1.16	213.32	1.30	95.62	0.60
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	167.88	0.97	66.49	0.40	96.11	0.60
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	11.55	0.07	35.98	0.22	67.17	0.42
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	40.83	0.23	45.31	0.27	165.88	1.04
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	11,292.69	65.02	8,459.40	51.37	8,172.30	51.19
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	14.05	0.08	19.94	0.12	41.03	0.26
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น	-	-	796.42	4.84	546.24	3.42
เงินลงทุนในการร่วมค้า	340.02	1.96	225.52	1.37	103.93	0.65
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	254.84	1.47	398.63	2.42	790.89	4.95
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,984.97	17.19	4,126.74	25.06	3,785.44	23.71
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2,022.77	11.65	2,063.24	12.53	2,222.93	13.92
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	21.60	0.12	19.30	0.12	16.50	0.10
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	87.50	0.50	87.50	0.53	87.50	0.55
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	246.66	1.42	181.17	1.10	120.26	0.75
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	103.15	0.59	88.76	0.54	79.68	0.50
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	6,075.56	34.98	8,007.22	48.63	7,794.40	48.81
รวมสินทรัพย์	17,368.25	100.00	16,466.62	100.00	15,966.70	100.00

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ปี 2566 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเท่ากับ 123.46 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.71 ของสินทรัพย์รวม ลดลง 21.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.93 เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีจำนวน 145.12 ล้านบาท

ปี 2565 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเท่ากับ 145.12 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.88 ของสินทรัพย์รวม ลดลง 33.18 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.61 เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีจำนวน 178.30 ล้านบาท

โดยมีรายละเอียดแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน			
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ			
ค้างชำระ			
ไม่เกิน 3 เดือน	19,128	16,118	15,493
3 - 6 เดือน	627	544	121
6 - 12 เดือน	319	-	827
มากกว่า 12 เดือน	1,860	2,658	3,508
รวม	21,934	19,320	19,949
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(455)	(910)	(794)
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	21,479	18,410	19,155
ลูกหนี้อื่น			
ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	23,778	20,332	37,606
ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	16,601	16,755	19,776
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	61,603	89,627	101,759
รวมลูกหนี้อื่น	101,982	126,714	159,141
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	123,461	145,124	178,296

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ปี 2566 บริษัทมีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 10,119.09 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 58.26 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้น 3,442.05 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 51.55 เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีจำนวน 6,677.04 ล้านบาท ที่คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 40.55 ของสินทรัพย์รวม โดยต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากการเปิดตัวโครงการและเริ่มพัฒนาโครงการใหม่

ปี 2565 บริษัทมีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 6,677.04 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 40.55 ของสินทรัพย์รวม ลดลง 353.13 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.02 เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีจำนวน 7,030.17 ล้านบาท ที่คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 44.07 ของสินทรัพย์รวม โดยต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการต่างๆ

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ปี 2566 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 2,984.97 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 17.19 ของสินทรัพย์รวม ลดลง 1,141.77 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 27.67 เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีจำนวน 4,126.74 ล้านบาท ที่คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25.06 ของสินทรัพย์รวม จากการเปลี่ยนประเภทการใช้งานสินทรัพย์จากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ปี 2565 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 4,126.74 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25.06 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้น 341.30 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.02 เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีจำนวน 3,785.44 ล้านบาท ที่คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23.71 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนประเภทการใช้งานสินทรัพย์จากที่ดินอาคารอุปกรณ์ (PPE) เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมทั้งการเพิ่มขึ้นของมูลค่ายุติธรรม

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (สุทธิ)

ปี 2566 บริษัทมีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ จำนวน 2,022.77 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.65 ของสินทรัพย์รวม ลดลง 40.47 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.96 จากปี 2565 ที่มีจำนวน 2,063.24 ล้านบาท ที่คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 12.53 ของสินทรัพย์รวม ลดลงเนื่องจากการขายสินทรัพย์และค่าเสื่อมราคา

ปี 2565 บริษัทมีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ จำนวน 2,063.24 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 12.53 ของสินทรัพย์รวม ลดลง 159.69 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.18 จากปี 2564 ที่มีจำนวน 2,222.93 ล้านบาท ที่คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.92 ของสินทรัพย์รวม เนื่องจากการเปลี่ยนประเภทการใช้งานสินทรัพย์บางรายการไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและการตัดจำหน่ายต่างๆ

หนี้สิน

ปี 2566 บริษัทมีหนี้สินรวม 12,726.35 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,219.65 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.60 เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีหนี้สินรวม 11,506.70 ล้านบาท หนี้สินรวมที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของหุ้นกู้และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อพัฒนาโครงการใหม่ของบริษัท

ปี 2565 บริษัทมีหนี้สินรวม 11,506.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 849.88 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.97 เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีหนี้สินรวม 10,656.82 ล้านบาท หนี้สินรวมที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อพัฒนาโครงการใหม่ของบริษัท

ทั้งนี้สัดส่วนหนี้สินของบริษัท ปี 2566 ปี 2565 และ ปี 2564 มีรายละเอียด ดังนี้

หนี้สิน	2566		2565		2564	
	ล้านบาท	ร้อยละของรวมหนี้สิน	ล้านบาท	ร้อยละของรวมหนี้สิน	ล้านบาท	ร้อยละของรวมหนี้สิน
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	1.15	0.01	-	-	-	-
ตั๋วแลกเงินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	43.03	0.34	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้น	172.00	1.35	150.00	1.30	178.31	1.67
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	370.24	2.91	406.57	3.53	324.13	3.04
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	138.37	1.09	155.58	1.35	178.01	1.67
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	371.83	2.92	282.62	2.46	341.56	3.21
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	813.66	6.39	619.02	5.38	736.60	6.91
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดภายในหนึ่งปี	3.81	0.03	8.93	0.08	11.31	0.11
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,818.40	14.29	2,813.16	24.45	2,777.05	26.06
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	9.45	0.07	19.15	0.17	0.26	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	131.66	1.03	125.44	1.09	243.96	2.29
รวมหนี้สินหมุนเวียน	3,873.60	30.44	4,580.47	39.81	4,791.19	44.96
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
ตั๋วแลกเงินระยะยาว	-	-	40.49	0.35	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก	90.00	0.71	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	4,663.80	36.65	3,511.48	30.52	2,203.91	20.68
หุ้นกู้	3,666.50	28.81	2,962.13	25.74	3,310.10	31.06
หนี้สินตามสัญญาเช่า	20.72	0.16	23.23	0.20	19.24	0.18
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	60.13	0.47	51.09	0.44	52.14	0.49
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	307.48	2.42	299.38	2.60	250.34	2.35
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	44.12	0.35	38.43	0.33	29.90	0.28
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	8,852.75	69.56	6,926.23	60.19	5,865.63	55.04
รวมหนี้สิน	12,726.35	100.00	11,506.70	100.00	10,656.82	100.00

ปี 2566 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 813.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 194.65 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 31.44 เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีจำนวน 619.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสินเชื่อหมุนเวียนและโครงการที่ใกล้จะก่อสร้างแล้วเสร็จ ทำให้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินของโครงการถูกจัดประเภทเป็นเงินกู้ที่ถึงกำหนดชำระใน 1 ปี

ปี 2565 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 619.02 ล้านบาท ลดลง 117.58 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.96 เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีจำนวน 736.60 ล้านบาท ลดลงจากการชำระคืนเงินกู้เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการต่างๆ

ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน มีดังนี้

บริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
บริษัทย่อย			
สัญญาก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1,779	1,401	69
สัญญาก่อสร้างอาคารสำนักงานให้เช่า	16	16	16
สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	1,106	378	746
สัญญาจะซื้อจะขายหุ้น	-	1,015	1,284
การร่วมค้า			
สัญญาก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	23	15	15



ส่วนของผู้ถือหุ้น

ปี 2566 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 4,641.90 ล้านบาท ลดลง 318.02 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.41 เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 4,959.92 ล้านบาท โดยส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจากการขาดทุนสุทธิในปี 2566 เนื่องมาจากการลดลงของรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ลดลง

ปี 2565 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 4,959.92 ล้านบาท ลดลง 349.97 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.59 เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 5,309.89 ล้านบาท โดยส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจากการขาดทุนสุทธิในปี 2565

ส่วนของผู้ถือหุ้น	2566		2565		2564	
	ล้านบาท	ร้อยละของส่วนผู้ถือหุ้น	ล้านบาท	ร้อยละของส่วนผู้ถือหุ้น	ล้านบาท	ร้อยละของส่วนผู้ถือหุ้น
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	860.41	18.54	860.41	17.35	860.41	16.20
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	875.27	18.86	875.27	17.65	875.27	16.48
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว	105.00	2.26	105.00	2.12	105.00	1.98
ยังไม่ได้จัดสรร	2,510.31	54.08	2,839.62	57.25	3,201.25	60.29
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	291.80	6.29	279.70	5.64	267.55	5.04
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	4,642.79	100.02	4,960.00	100.00	5,309.48	99.99
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมบริษัทย่อย	(0.89)	(0.02)	(0.08)	0.00	0.41	0.01
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,641.90	100.00	4,959.92	100.00	5,309.89	100.00

4. สภาพคล่องและความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

ปี 2566 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 744.36 ล้านบาท ลดลงจำนวน 871.14 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 126.78 ล้านบาท กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานลดลงเนื่องจากการจ่ายเงินมัดจำค่าซื้อที่ดินและจ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ยืม

บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนในปี 2566 จำนวน 237.72 ล้านบาท ลดลงจำนวน 301.05 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 538.77 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2565 บริษัทมีจ่ายซื้อที่ดินเพื่อเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น ซึ่งแปลงสภาพเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่เพิ่มขึ้นในปี 2566

บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2566 จำนวน 336.86 ล้านบาท ลดลงจำนวน 543.59 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 880.45 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2566 บริษัทเบิกเงินกู้จากสถาบันการเงิน สุทธิจากเงินสดจ่ายคืนสถาบันการเงินแล้วน้อยกว่าปี 2565

ปี 2565 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 126.78 ล้านบาท ลดลงจำนวน 342.49 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 469.27 ล้านบาท กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานลดลงเนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการต่างๆ ลดลง การลดลงของหนี้สินหมุนเวียนอื่นและการจ่ายดอกเบี้ย

บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนในปี 2565 จำนวน 538.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 416.99 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากเงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน จำนวน 121.78 ล้านบาท

บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2565 จำนวน 880.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2,237.02 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 1,356.57 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2565 บริษัทมีเงินสดรับจากการออกตั๋วแลกเงินระยะยาวและการจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลงจากปี 2564 ส่งผลให้บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2565 เพิ่มขึ้น

5. ปัจจัยที่มีผลต่อฐานะการเงินหรือผลการดำเนินงานในอนาคต

5.1 ความไม่แน่นอนของสภาพเศรษฐกิจ จากปัจจัยด้านภูมิรัฐศาสตร์ระหว่างประเทศส่งผลต่อปัจจัยต่างๆ ส่งผลให้กำลังซื้อโดยเฉพาะในกลุ่มลูกค้ารายได้ปานกลางถึงรายได้น้อยยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ ส่งผลให้บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่นเข้าสู่ตลาด High-End มากขึ้น ทำให้การแข่งขันในตลาดนี้สูงขึ้น อย่างไรก็ดีบริษัทยังมีความได้เปรียบด้านภาพลักษณ์และชื่อเสียงในด้านคุณภาพสินค้าในกลุ่มระดับ High-End มากว่า 20 ปี ทำให้ไม่ได้รับผลกระทบมากนัก โดยจำนวนเงินตามหนังสือจะซื้อจะขายที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ (Backlog) ในปี 2566 จำนวน 2,778 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าปี 2565 ที่มีจำนวน 2,415 ล้าน

นอกเหนือจากการแข่งขันสูงขึ้น ความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจยังส่งผลให้ความเสี่ยงที่ธนาคารพาณิชย์จะปฏิเสธไม่อนุมัติสินเชื่อให้ลูกค้ามากขึ้น แต่เนื่องจากโครงการของบริษัทเป็นโครงการระดับบน (High End) ลูกค้าของบริษัทส่วนมากจึงเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีประวัติฐานะการเงินดีและได้รับสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์เป็นปกติ ทำให้ความเสี่ยงที่ลูกค้าจะถูกปฏิเสธสินเชื่อและไม่สามารถโอนเงินซื้อโครงการอยู่ในระดับต่ำ

5.2 ปัจจัยด้านความเชื่อมั่นต่อตลาดตราสารหนี้ของประเทศไทยอาจส่งผลให้ต้นทุนการกู้ยืมหุ้นกู้สูงขึ้น และเพิ่มความเสี่ยงด้านสภาพคล่องมากขึ้น อย่างไรก็ดีบริษัทได้มีการดูแลกระแสเงินสดที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาเงินอย่างต่อเนื่อง

5.3 นอกจากปัจจัยทางสภาพเศรษฐกิจ ยังมีปัจจัยทางด้านการขยายตัวของเมืองและการเพิ่มขึ้นของระบบรถไฟฟ้าในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จากนโยบายการเพิ่มระบบขนส่งมวลชน ที่ส่งผลในแง่บวกต่อการดำเนินงานของบริษัท ซึ่งการขยายตัวนี้จะช่วยส่งเสริมให้เกิดความต้องการในที่อยู่อาศัยใจกลางเมืองและตามแนวรถไฟฟ้า โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด อย่างไรก็ดีบริษัทได้ขยายผลิตภัณฑ์ไปยังที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบมากขึ้นเพื่อลดความเสี่ยงและเพิ่มความหลากหลายของสินค้ามากขึ้น

6. อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ตามข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้)

บริษัทมีหน้าที่ตามข้อกำหนดสิทธิฯ ที่จะต้องดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนของหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันสิ้นปีบัญชีตลอดอายุของหุ้นกู้ตามงบการเงินรวมของผู้ออกหุ้นกู้เป็นอัตราส่วนไม่เกิน 3.5:1 (สามจุดห้าต่อหนึ่ง) สำหรับหุ้นกู้จำนวน 7 รุ่น ได้แก่

1.หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2564 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567
2.หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2564 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567
3.หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567
4.หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2565 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568
5.หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2566 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568
6.หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2566 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569
7.หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2566 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.35 เท่า, 1.83 เท่า และ 1.63 เท่า ตามลำดับ

7. การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน

ด้านสภาพคล่อง

ปี 2566 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 เท่ากับ 2.92 เท่า และ 1.85 เท่า ตามลำดับ โดยบริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องเพิ่มขึ้น เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียน ได้แก่ ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ปี 2565 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2564 เท่ากับ 1.85 เท่า และ 1.71 เท่า ตามลำดับ โดยบริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องเพิ่มขึ้น เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียน ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว

ปี 2566 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 เท่ากับ 0.30 เท่า และ 0.39 เท่า ตามลำดับ โดยอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วลดลงเนื่องจากการลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ปี 2565 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2564 เท่ากับ 0.39 เท่า และ 0.24 เท่า ตามลำดับ โดยอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเพิ่มขึ้นเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

ด้านความสามารถในการทำกำไร

อัตรากำไรขั้นต้น (เฉพาะธุรกิจหลัก)

ปี 2566 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจหลักเมื่อเทียบกับปี 2565 เท่ากับร้อยละ 35.05 และ 29.02 ตามลำดับ เพิ่มขึ้นเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากกิจการโรงแรมและรายได้ค่าเช่าจากอาคารสำนักงาน และความสามารถในการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ในราคาที่สูงขึ้น ทำให้บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น

ปี 2565 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจหลักเมื่อเทียบกับปี 2564 เท่ากับร้อยละ 29.02 และ 32.25 ตามลำดับ ลดลงเนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีการแข่งขันทางด้านราคาและการเพิ่มการส่งเสริมการขายต่างๆ ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นลดลง นอกจากนี้ในปี 2564 มีการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการมารุ ลาดพร้าว และมารุ เอกมัยจำนวนมาก ซึ่งเป็นราคาขายก่อนการแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้มีอัตรากำไรขั้นต้นสูง

อัตราขาดทุนสุทธิ

ปี 2566 บริษัทมีอัตราขาดทุนสุทธิเทียบกับ ปี 2565 เท่ากับร้อยละ 14.09 และ 11.84 ตามลำดับ อัตราการขาดทุนเพิ่มขึ้นสาเหตุหลักมาจากรายได้จากการขายและการวัดมูลค่าสินทรัพย์ลดลงเป็นสัดส่วนที่มากกว่า การลดลงของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น

ปี 2565 บริษัทมีอัตราขาดทุนสุทธิเทียบกับ ปี 2564 เท่ากับร้อยละ 11.84 และ 7.94 ตามลำดับ ขาดทุนเพิ่มขึ้นเนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลง ส่งผลให้บริษัทมีอัตราขาดทุนสุทธิตามผลการดำเนินงานที่ลดลง



> *ปี 2566 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจหลักเมื่อเทียบกับ ปี 2565 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากกิจการโรงแรมและรายได้ค่าเช่าจากอาคารสำนักงาน และความสามารถในการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ในราคาที่สูงขึ้น ทำให้บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น*

ด้านนโยบายทางการเงิน

อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเทียบกับ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 2.74 เท่า และ 2.32 เท่า ตามลำดับ อัตราส่วนเพิ่มขึ้นเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ การออกหุ้นกู้ระยะยาว และการลดลงของส่วนของผู้ถือหุ้นจากผลการดำเนินงานที่ขาดทุน

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเทียบกับ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 2.32 เท่า และ 2.01 เท่า ตามลำดับ อัตราส่วนเพิ่มขึ้นเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และการลดลงของส่วนของผู้ถือหุ้นจากผลการดำเนินงานที่ขาดทุน

อัตราหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ตามข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสิทธิ (Debt / Equity Ratio) เทียบกับ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 2.35 เท่า และ 1.83 เท่า เพิ่มขึ้นเนื่องจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ การออกหุ้นกู้ระยะยาว และการลดลงของส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งลดลงจากการขาดทุนสุทธิของผลการดำเนินงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสิทธิ (Debt / Equity Ratio) เทียบกับ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 1.83 เท่า และ 1.63 เท่า เพิ่มขึ้นเนื่องจากการลดลงของส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งลดลงจากการขาดทุนสุทธิของผลการดำเนินงาน

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย

ปี 2566 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย เทียบกับปี 2565 เท่ากับ 71.35 เท่า และ 38.47 เท่า ตามลำดับ บริษัทมีอัตราส่วนเพิ่มขึ้นจากปี 2565 เนื่องจากรายได้รวมจากการดำเนินธุรกิจลดลง โดยสาเหตุหลักคือการลดลงของรายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้บริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ปี 2566 จำนวน 158.28 ล้านบาท ลดลงจำนวน 104.97 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 39.88 เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย จำนวน 263.25 ล้านบาท

ในขณะที่บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ในปี 2566 และปี 2565 จำนวน 11,293.06 ล้านบาท และ 10,128.44 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ปี 2566 เพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 1,164.62 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.50 เพิ่มขึ้นจากการออกหุ้นกู้ใหม่เพื่อรองรับการชำระคืนหุ้นกู้เดิมในช่วงเดือนกรกฎาคม 2566 และการเบิกเงินกู้จากสถาบันการเงินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง

กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย มีอัตราการลดลง มากกว่าอัตราการลดของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ดังนั้นอัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงิน ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ในปี 2566 จึงเพิ่มขึ้นดังกล่าว

ปี 2565 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย เทียบกับปี 2564 เท่ากับ 38.47 เท่า และ 24.95 เท่า ตามลำดับ บริษัทมีอัตราส่วนเพิ่มขึ้นจากปี 2564 เนื่องจากรายได้รวมจากการดำเนินธุรกิจลดลง โดยสาเหตุหลักคือการลดลงของรายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้บริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ปี 2565 จำนวน 219.98 ล้านบาท ลดลงจำนวน 150.28 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40.59 เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย จำนวน 370.26 ล้านบาท

ในขณะที่บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ในปี 2565 และปี 2564 จำนวน 10,128.44 ล้านบาท และ 9,223.80 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ปี 2565 เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 904.64 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.81

กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย มีอัตราการลดลง มากกว่าอัตราการลดของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ดังนั้นอัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงิน ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ในปี 2565 จึงเพิ่มขึ้นดังกล่าว

ด้านความสามารถชำระดอกเบี้ยและภาระผูกพัน

อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (ICR)

ณ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยเปรียบเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2565 0.19 เท่าและ 0.44 เท่า ตามลำดับ ลดลงเนื่องจากบริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงิน ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 158.28 ล้านบาท และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 263.25 ล้านบาท ตามลำดับ โดยกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงิน ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2565 จำนวน 104.97 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 39.88

ในขณะที่บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 427.00 ล้านบาท และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 504.31 ล้านบาท ตามลำดับ โดยต้นทุนทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2565 จำนวน 77.31 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.33

กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงิน ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย มีอัตราการลดลง มากกว่าอัตราการลดของต้นทุนทางการเงิน ดังนั้น อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (ICR) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ดังกล่าวจึงลดลง

ณ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยเปรียบเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับร้อยละ 0.44 และ 0.59 ตามลำดับ ลดลงเนื่องจากบริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงิน ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 263.25 ล้านบาท และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 408.11 ล้านบาท ตามลำดับ โดยกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงิน ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2564 จำนวน 144.86 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 35.49

ในขณะที่บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 504.31 ล้านบาท และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 587.29 ล้านบาท ตามลำดับ โดยต้นทุนทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2564 จำนวน 82.98 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.13

กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงิน ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย มีอัตราการลดลง มากกว่าอัตราการลดของต้นทุนทางการเงิน ดังนั้น อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (ICR) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ดังกล่าวจึงลดลง

ความสามารถชำระผูกพัน (DSCR)

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และวันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีอัตราส่วนดังกล่าวที่ 0.06 เท่า 0.06 เท่า และ 0.11 เท่า ตามลำดับ โดยอัตราส่วนดังกล่าวลดลง เนื่องจากการลดลงของรายได้ ทำให้ผลการดำเนินงานของบริษัทมีกำไรลดลง ทั้งนี้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 813.66 ล้านบาท จากหนี้สินที่ครบกำหนดชำระใน 1 ปี ทั้งหมดจำนวน 2,852.05 ล้านบาท เป็นสินเชื่อจากการลงทุนสร้างโครงการและมีเงื่อนไขในการชำระคืนเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้า สำหรับการชำระภาระผูกพันในส่วนของหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระใน 1 ปี นั้น บริษัทจะชำระคืนโดยใช้แหล่งเงินทุนจากกระแสเงินสดภายในบริษัท วงเงินกู้ที่มีกับสถาบันการเงิน รวมทั้งการออกหุ้นกู้เพิ่มเติม



05

ข้อมูลทั่วไปและ ข้อมูลสำคัญอื่น

MAJOR DEVELOPMENT

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ประเภทกิจการ
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เลขที่จดทะเบียนบริษัท
0107548000692
ทุนจดทะเบียนที่ออก
1,050,000,000 บาท
ทุนจดทะเบียนที่เรียกชำระแล้ว
860,411,939 บาท
สำนักงานใหญ่
141 เมเจอร์ทาวเวอร์ ชั้น 16
ซอยทองหล่อ 10 (สุขุมวิท 55) ถนนสุขุมวิท
แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา
กรุงเทพมหานคร 10110

โทรศัพท์
0-2030-1111
โทรสาร
0-2030-1122
โฮมเพจ
www.mjd.co.th

นายทะเบียนหลักทรัพย์
บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ชั้น 14 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์ 0-2009-9000 โทรสาร 0-2009-9991

นายทะเบียนหุ้นกู้
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ 0-2296-5557 โทรสาร 0-2683-1298

ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
44 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์ 0-2626-7506, 0-2626-7511

ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบลล์ จำกัด
เลขที่ 1 อาคารคิวเฮ้าส์ ลุมพินี ชั้นที่ 25 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพ 10120
โทรศัพท์ 02 249 2999

ผู้สอบบัญชี
นางสาววิไลลักษณ์ เลาหศรีสกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 6140
และ/หรือ นายกฤษดา เลิศวนา ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4958
และ/หรือ นางสาวมณี รัตนบรรณกิจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5313
บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
อาคารเลครัชดา ชั้น 33 เลขที่ 193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก คลองเตย กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์ 0-2264-9090
โทรสาร 0-2264-0789, 0-2264-0790

สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
ธนาคารทิสโก้ จำกัด (มหาชน)
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

ข้อพิพาททางกฎหมาย
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทและกิจการร่วมค้ามีคดีความที่สำคัญ ดังนี้

ก) กลุ่มบริษัทถูกฟ้องร้องจากบุคคลภายนอกในคดีต่างๆ เกี่ยวกับการผิดสัญญา การเลิกสัญญา การเรียกเงินคืนและค่าเสียหาย จำนวน 23 คดี ซึ่งมีทุนทรัพย์รวมเป็นจำนวนเงินประมาณ 145 ล้านบาท ปัจจุบันคดีต่าง ๆ ยังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลชั้นต้น ศาลอุธรณ์และศาลฎีกาซึ่งผลของคดียังไม่เป็นที่สิ้นสุด ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของบริษัทฯ ได้ประเมินความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าว และได้บันทึกประมาณการหนี้สินจำนวน 69 ล้านบาท ไว้ในบัญชีแล้ว

ข) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งฟ้องเรียกคืนเงินมัดจำค่าที่ดินจากผู้ขายรายหนึ่ง จำนวน 100 ล้านบาท เนื่องจากผู้ขายไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่บริษัทย่อยได้ ในเดือนมกราคม 2564 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้ผู้ขายคืนเงินมัดจำค่าที่ดินแก่บริษัทย่อย พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีนับตั้งแต่วันที่ 5 มกราคม 2560 ปัจจุบัน อยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ อย่างไรก็ตามฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัทได้ประเมินผลของคดีและคาดว่าบริษัทย่อยจะชนะคดีในศาลอุทธรณ์ นอกจากนั้นฝ่ายบริหารได้ประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเงินมัดจำจากผู้ขายดังกล่าวและได้บันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญจำนวน 13 ล้านบาท สำหรับส่วนที่คาดว่าจะไม่ได้รับคืน

ค) การร่วมค้ายื่นเรื่องขอคืนเงินค่าก่อสร้างบางส่วนและเรียกร้องค่าความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการยกเลิกสัญญาโดยไม่ชอบธรรมกับลูกค้ารายหนึ่งต่อคณะอนุญาโตตุลาการ โดยมีทุนทรัพย์รวม 144 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ลูกค้ารายดังกล่าวได้ยื่นคำคัดค้านและฟ้องแย้งต่อคณะอนุญาโตตุลาการว่าการร่วมค้าไม่สามารถส่งมอบงานได้ตามกำหนดที่ตกลงกันได้ตลอดจนได้ยื่นเรื่องเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการที่การร่วมค้าส่งมอบงานล่าช้าจำนวน 202 ล้านบาท ในเดือนมิถุนายน 2564 คณะอนุญาโตตุลาการมีคำชี้ขาดให้ลูกค้ารายดังกล่าวชำระค่าความเสียหายแก่การร่วมค้า จำนวน 84 ล้านบาท ต่อมาในเดือนตุลาคม 2564 ลูกค้ารายดังกล่าวยื่นขอเพิกถอนคำชี้ขาดของคณะอนุญาโตตุลาการต่อศาลแพ่ง อย่างไรก็ตาม ในเดือนธันวาคม 2564 การร่วมค้าได้ยื่นบังคับคำชี้ขาดของอนุญาโตตุลาการต่อศาลแพ่งเพื่อให้ลูกหนี้รายดังกล่าวชำระเงินค่าความเสียหายแก่การร่วมค้า ในเดือนพฤศจิกายน 2566 ศาลชั้นต้นพิพากษายกคำร้องเพิกถอนของลูกค้ารายดังกล่าว และให้ยึดตามคำชี้ขาดของคณะอนุญาโตตุลาการ ปัจจุบัน ลูกค้ารายดังกล่าวอยู่ระหว่างการยื่นอุทธรณ์ ดังนั้นการร่วมค้าจึงไม่ได้บันทึกประมาณการค่าความเสียหายของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องหรือประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชี

ง) การร่วมค้าถูกฟ้องร้องจากบุคคลภายนอกเกี่ยวกับการผิดสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างและเรียกเงินค่าจ้างค้างชำระ โดยมีทุนทรัพย์รวม 218 ล้านบาท อย่างไรก็ตามการร่วมค้าได้ยื่นคำคัดค้านและฟ้องแย้งต่อศาลว่าบุคคลภายนอกดังกล่าวไม่สามารถส่งมอบงานได้ตามกำหนดที่ตกลงกันไว้ ตลอดจนได้ยื่นเรื่องเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการที่ส่งมอบงานล่าช้า จำนวน 422 ล้านบาท ในเดือนกรกฎาคม 2566 ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้องคดีดังกล่าวและให้บุคคลภายนอกชดใช้ค่าเสียหายแก่การร่วมค้าเป็นจำนวน 175 ล้านบาทพร้อมดอกเบี้ย ปัจจุบัน บุคคลภายนอก อยู่ระหว่างการยื่นอุทธรณ์ ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัทได้ประเมินความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าว และได้บันทึกประมาณการหนี้สินจำนวน 47 ล้านบาท ไว้ในบัญชีแล้ว

จ) การร่วมค้าฟ้องร้องบุคคลภายนอกเกี่ยวกับการผิดสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างและเรียกเงินค่าเสียหาย โดยมีทุนทรัพย์รวม 248 ล้านบาท อย่างไรก็ตามบุคคลภายนอกได้ยื่นคำคัดค้านและฟ้องแย้งต่อศาลเรียกร้องให้การร่วมค้าชำระค่าจ้างส่วนที่เหลือจำนวน 79 ล้านบาท ในเดือนกันยายน 2565 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้การร่วมค้าชำระเงินจำนวน 72 ล้านบาทพร้อมดอกเบี้ย ปัจจุบัน คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัทได้ประเมินความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าว และได้บันทึกประมาณการหนี้สินจำนวน 52 ล้านบาท ไว้ในบัญชีแล้ว

06

นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทกำหนดหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Principles of Good Corporate Governance) ตามแนวทางที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด เพื่อให้มีการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ โปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ และเพิ่มความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน ผู้มีส่วนได้เสีย และผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย ซึ่งเป็นการเพิ่มมูลค่าและเป็นการส่งเสริมการเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัท โดยมีนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่สำคัญ ดังนี้

หมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น
หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน
หมวดที่ 3 บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย
หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส
หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทได้มีการแต่งตั้งคณะอนุกรรมการชุดต่างๆ ขึ้น เพื่อเป็นผู้ดำเนินการในด้านต่างๆ ตามที่ได้รับมอบหมาย และแยกบทบาท หน้าที่ความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการอนุกรรมการ และฝ่ายบริหาร โดยกำหนดระดับอำนาจดำเนินการทางการเงินอย่างชัดเจน ซึ่งบริษัทจัดให้มีคณะอนุกรรมการ 3 ชุด ดังนี้

1. คณะกรรมการตรวจสอบ จำนวน 3 คน
   แต่งตั้งเมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2565 มีวาระการดำรงตำแหน่งเป็นระยะเวลา 3 ปี
2. คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาผลตอบแทน จำนวน 5 คน
   แต่งตั้งเมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2565
   มีวาระการดำรงตำแหน่ง 3 ปี
3. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง จำนวน 4 คน
   แต่งตั้งเมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2565
   มีวาระการดำรงตำแหน่ง 2 ปี

จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทอย่างน้อยทุกๆ 3 เดือน และมีการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น โดยมีการนำส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมข้อมูลประกอบการประชุมวาระต่างๆ ให้คณะกรรมการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน ก่อนวันประชุม ตามที่กำหนดในข้อบังคับของบริษัท

บริษัทจัดให้มีมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยบริษัทจะปฏิบัติตามพ.ร.บ.หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย อย่างเคร่งครัด

บริษัทได้ออกข้อพึงปฏิบัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณของกรรมการและพนักงาน เพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติหน้าที่ตามภารกิจของบริษัทด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์ สุจริต และเที่ยงธรรมทั้งการปฏิบัติต่อบริษัทและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยประกาศให้ผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับทราบและติดตามการปฏิบัติตามแนวทางดังกล่าว

บริษัทจัดให้มีมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยบริษัทจะปฏิบัติตามพ.ร.บ.หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอย่างเคร่งครัด โดยรายการใดที่กรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้น หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์บุคคลดังกล่าวจะไม่มีสิทธิออกเสียง อนุมัติการทำรายการนั้นๆ ทั้งนี้ รายการดังกล่าวต้องเป็นไปเพื่อการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัท โดยมีนโยบายการกำหนดราคาและเงื่อนไขต่างๆ ตามราคาตลาด ซึ่งต้องสามารถเปรียบเทียบได้กับราคาที่เกิดขึ้นกับบุคคลภายนอกโดยทั่วไป และได้กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ต่อคณะกรรมการบริษัท และสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

บริษัทจัดให้มีมาตรการคุ้มครองผู้ลงทุนที่สามารถตรวจสอบได้ภายหลัง กล่าวคือ บริษัทจะเปิดเผยรายการระหว่างกันไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี และจะจัดให้มีการรับรองโดยให้ กรรมการตรวจสอบให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและสมเหตุสมผลของรายการระหว่างกันในงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาผลตอบแทนได้กำหนดค่าตอบแทนกรรมการไว้อย่างชัดเจนและโปร่งใสในระดับที่เหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการแต่ละคน โดยมิได้มีการจ่ายค่าตอบแทนที่เกินควรเมื่อเปรียบเทียบกับในระดับอุตสาหกรรมเดียวกัน ทั้งนี้กรรมการที่เป็นผู้บริหารจะได้รับค่าตอบแทนเพิ่มจากการดำรงตำแหน่งผู้บริหารโดยเชื่อมโยงกับผลการดำเนินงานของบริษัทและการปฏิบัติงานของกรรมการคนนั้น และบริษัทกำหนดให้มีการเปิดเผยค่าตอบแทนที่จ่ายให้แก่กรรมการและผู้บริหารตามแบบที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

นอกจากนี้ทางคณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส เชื่อถือได้ และทันต่อเวลา ทั้งข้อมูลทางการเงินและข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ผู้ลงทุนและผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับทราบ โดยได้เผยแพร่ข้อมูลข่าวสารต่างๆ โดยผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของบริษัทฯ พร้อมทั้งได้จัดตั้งหน่วยงานผู้ลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations) เพื่อให้บริการข้อมูลและข่าวสารกิจกรรมต่างๆ กับผู้ลงทุน นักวิเคราะห์ และประชาชนทั่วไป ทั้งนี้สามารถติดต่อฝ่ายผู้ลงทุนสัมพันธ์ได้โดยตรงได้ที่ 0-2030-1111 หรือ www.mjd.co.th



คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย 4 คณะ ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีคณะกรรมการตรวจสอบ จำนวน 3 ท่านดังต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1.	นายชนินทร์ รุ่งแสง	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2.	นางศุภรานันท์ ตันวิรัช	กรรมการตรวจสอบ
3.	นายอิทธินันท์ สุวรรณจูฑะ	กรรมการตรวจสอบ

โดยมี นางสาวพรรณภา นิรมลนุรักษ์ เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ
2. สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบที่เหมาะสม มีประสิทธิผล และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน
3. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
4. พิจารณาคัดเลือกบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท พร้อมสอบทานค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
5. พิจารณารายการที่เกี่ยวโยงกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
6. จัดทำรายงานคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
7. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

โดยประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการตรวจสอบมีวาระในการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี โดยกรรมการตรวจสอบที่พ้นวาระอาจได้รับการแต่งตั้งกลับเข้ามาดำรงตำแหน่งต่อไปได้อีก ตามที่คณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเห็นว่าเหมาะสม และคณะกรรมการตรวจสอบจะเข้ามาตรวจสอบอย่างน้อยไตรมาสละหนึ่งครั้ง

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน จำนวน 5 ท่าน

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1.	นายชนินทร์ รุ่งแสง	ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
2.	นางประทิน พูลวรลักษณ์	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
3.	นางศุภรานันท์ ตันวิรัช	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
4.	นายอิทธินันท์ สุวรรณจูฑะ	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
5.	นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนมีหน้าที่ในการพิจารณานโยบายที่เกี่ยวกับค่าตอบแทนและผลประโยชน์ของกรรมการบริษัท กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน กรรมการบริหารความเสี่ยง ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทเพื่อเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัตินโยบายดังกล่าวและกำหนดค่าตอบแทนและผลประโยชน์นั้น รวมถึงพิจารณาและเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมต่อผู้ถือหุ้นเพื่อแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทและผู้บริหารระดับสูงของบริษัท และให้กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนมีวาระการดำรงตำแหน่งเท่าที่จำเป็นเพื่อกระทำการตามหน้าที่ และพ้นจากตำแหน่งเมื่อการทำหน้าที่ดังกล่าวในคราวนั้นๆ สิ้นสุดลง และไม่ว่าในกรณีใดก็ตามวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนจะต้องไม่เกินกว่าคราวละสาม (3) ปี ทั้งนี้ จะเลือกกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนผู้พ้นจากตำแหน่งเข้ารับตำแหน่งอีกก็ได้

การประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนต้องมีกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง (1/2) ของจำนวนกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมากของจำนวนกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนทั้งหมดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนคนหนึ่งมีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน เว้นแต่กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนซึ่งมีส่วนได้ส่วนเสียในเรื่องใด ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น ถ้ามีคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมมีคะแนนอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด ประธานฯ จึงเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องดังกล่าว

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง จำนวน 4 ท่านดังต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1.	นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
2.	นายสุริยา พูลวรลักษณ์	กรรมการบริหารความเสี่ยง
3.	นายชนินทร์ รุ่งแสง	กรรมการบริหารความเสี่ยง
4	นายอิทธินันท์ สุวรรณจูฑะ	กรรมการบริหารความเสี่ยง

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัทมีหน้าที่กำหนดกรอบนโยบาย แนวทาง และให้ข้อเสนอแนะแก่คณะกรรมการบริษัทในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความเสี่ยง ทั้งนี้ ให้คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงขึ้นตรงต่อคณะกรรมการบริษัท และให้กรรมการบริหารความเสี่ยงมีวาระการดำรงตำแหน่งเท่าที่จำเป็นเพื่อกระทำการตามหน้าที่ และพ้นจากตำแหน่งเมื่อการทำหน้าที่ดังกล่าวในคราวนั้นๆ สิ้นสุดลง และไม่ว่าในกรณีใดก็ตามวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการบริหารความเสี่ยงจะต้องไม่เกินกว่าคราวละสอง (2) ปี ทั้งนี้ จะเลือกกรรมการบริหารความเสี่ยงผู้พ้นจากตำแหน่งเข้ารับตำแหน่งอีกก็ได้

การประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงต้องมีกรรมการบริหารความเสี่ยงมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง (1/2) ของจำนวนกรรมการบริหารความเสี่ยงทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมากของจำนวนกรรมการบริหารความเสี่ยงทั้งหมดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน กรรมการบริหารความเสี่ยงคนหนึ่งมีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน เว้นแต่กรรมการบริหารความเสี่ยงซึ่งมีส่วนได้ส่วนเสียในเรื่องใด ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมมีคะแนนอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด ประธานฯ จึงเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องดังกล่าว



คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีคณะกรรมการบริหาร จำนวน 4 ท่านดังต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1.	นางประทิน พูลวรลักษณ์	ประธานกรรมการบริหาร
2.	นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์	กรรมการบริหาร
3.	นายสุริยา พูลวรลักษณ์	กรรมการบริหาร
4.	นางสาวนฑา กิตติอักษร	กรรมการบริหาร

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

1. จัดทำและนำเสนอนโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณประจำปีของบริษัท เพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท
2. กำหนดแผนธุรกิจ งบประมาณ และอำนาจบริหารต่างๆ ของบริษัท เพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท
3. ควบคุมดูแลการดำเนินธุรกิจของบริษัทให้เป็นไปตามนโยบาย ทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ
4. มีอำนาจพิจารณาอนุมัติการใช้จ่ายเงินเพื่อการลงทุนหรือการดำเนินงานต่างๆ การกู้ยืมหรือการขอสินเชื่อใดๆ จากสถาบันการเงิน เพื่อการทำธุรกรรมตามปกติของบริษัท และเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานตามวัตถุประสงค์ของบริษัทภายในวงเงินไม่เกิน 260 (สองร้อยหกสิบ) ล้านบาทหรือเทียบเท่า ทั้งนี้ การกระทำดังกล่าวจะต้องอยู่ภายใต้ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 และเรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวโยงกัน พ.ศ. 2546 ด้วย
5. กำหนดโครงสร้างองค์กรและอำนาจการบริหารจัดการ โดยให้ครอบคลุมรายละเอียดการคัดเลือก การว่าจ้าง การโยกย้าย การฝึกอบรม และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัทฯ ที่เป็นคณะผู้บริหาร หรือผู้บริหารระดับสูง โดยมอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทเป็นผู้มีอำนาจแทนบริษัทที่จะลงนามในสัญญาจ้างแรงงาน
6. กำกับดูแลและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท และอาจแต่งตั้งหรือมอบหมายให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือหลายคนกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริหารตามที่เห็นสมควรได้ และคณะกรรมการบริหารสามารถยกเลิก เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขอำนาจนั้นๆ ได้
7. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหาร สามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัท หรือบริษัทย่อยของบริษัท (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าวจะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าวตามที่ข้อบังคับของบริษัทย่อยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ยกเว้นรายการการค้าปกติที่มีเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไป ที่กำหนดขอบเขตโดยคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น

การสรรหากรรมการและผู้บริหาร

บริษัทได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน เพื่อพิจารณาและเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมต่อผู้ถือหุ้นเพื่อแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัท และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ และมีหน้าที่ในการพิจารณานโยบายที่เกี่ยวกับค่าตอบแทนและผลประโยชน์ของกรรมการบริษัท กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน กรรมการบริหารความเสี่ยง ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท โดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน จะพิจารณาจากผู้มีคุณสมบัติและความชำนาญการที่เหมาะสมกับการบริหารงานแต่ละด้าน โดยสรรหาจากทั้งภายในและภายนอกองค์กร โดยผู้ถูกพิจารณาจะต้องเป็นบุคคลตามคุณสมบัติมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และตามกฎระเบียบ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง เพื่อเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัตินโยบายดังกล่าว

โดยองค์ประกอบและการสรรหา แต่งตั้ง ถอดถอน หรือพ้นจากตำแหน่งกรรมการของบริษัทนั้นได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัท ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการอย่างน้อย 4 คน โดยกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจะต้องมีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย กรรมการบริษัทฯ จะเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทหรือไม่ก็ได้

การคัดเลือกและแต่งตั้งกรรมการบริษัทผ่านกระบวนการของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และเสนอให้ผู้ถือหุ้นเลือกตั้งกรรมการบริษัทตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

(1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับ 1 หุ้นต่อ 1 เสียง

(2) ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตาม (1) เลือกตั้งบุคคลเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้

(3) บุคคลที่ได้รับคะแนนสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับเลือกเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมามีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมี ให้ประธานที่ประชุมเป็นผู้ออกเสียงทั้งหมด

ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งจำนวนหนึ่งในสาม (1/3) ของจำนวนกรรมการในขณะนั้น ถ้าจำนวนกรรมการจะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้ที่สุดกับส่วนหนึ่งในสาม (1/3) กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่ง อาจได้รับเลือกให้กลับเข้ามารับตำแหน่งอีกได้ กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังจดทะเบียนบริษัทนั้น ให้จับสลากกันส่วนปีหลังๆ ต่อไปให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง

กรรมการคนใดจะลาออกจากตำแหน่งให้ยื่นใบลาออกต่อบริษัท โดยการลาออกนั้นจะมีผลนับแต่วันที่ใบลาออกไปถึงบริษัท กรรมการซึ่งลาออกอาจแจ้งการลาออกของตนให้นายทะเบียนทราบด้วยก็ได้

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจลงมติให้กรรมการคนใดออกจากตำแหน่งก่อนถึงคราวออกตามวาระได้ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงในการประชุมนั้น

การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

การเสนอชื่อและการใช้สิทธิออกเสียงแต่งตั้งบุคคลเป็นกรรมการในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ดำเนินการโดยฝ่ายจัดการและต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ซึ่งบุคคลที่ได้รับแต่งตั้งให้เป็นกรรมการในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม มีหน้าที่ดำเนินการเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมนั้นๆ

บริษัทได้กำกับดูแลบริษัทย่อย ในเรื่องการเปิดเผยข้อมูลฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างบริษัทย่อยกับบริษัทที่เกี่ยวโยง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ หรือการทำรายการสำคัญอื่นใด ของบริษัทย่อยดังกล่าว ให้ครบถ้วน โดยมีข้อบังคับในเรื่องการทำรายการเกี่ยวโยงและการเปิดเผยข้อมูลที่สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ของบริษัท รวมถึงกำกับดูแลให้มีการจัดเก็บข้อมูล การบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนสามารถตรวจสอบได้ และรวบรวมข้อมูลมาจัดทำงบการเงินรวมให้ทันภายในกำหนด

การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทได้ให้ความรู้และความเข้าใจแก่ผู้บริหารในระดับต่างๆ เกี่ยวกับภาระหน้าที่ของผู้บริหารในการรายงานการถือหลักทรัพย์ของตนเอง คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ตลอดจนรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ของบริษัท ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตามมาตรา 59 และบทกำหนดโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัทได้กำหนดในข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของพนักงานสำหรับการไม่เปิดเผยหรือใช้ประโยชน์จากข่าวสารใดๆ ที่เป็นความลับของบริษัท การระมัดระวังรักษาข้อมูลให้เป็นความลับและการไม่ใช้ตำแหน่งหน้าที่ หรือข้อมูลที่ได้รับระหว่างการปฏิบัติงานในบริษัทไปแสวงหาผลประโยชน์ในทางมิชอบ หรือทำให้ประโยชน์ของบริษัทลดลง โดยจะใช้บทลงโทษหากมีการกระทำการฝ่าฝืนระเบียบหรือข้อบังคับดังกล่าว โดยบริษัทจะดำเนินการทางวินัยเพื่อพิจารณาลงโทษตามสมควรแก่กรณี ได้แก่ ตักเตือนด้วยวาจา ตักเตือนด้วยหนังสือ ตัดค่าจ้าง พักงาน เลิกจ้างโดยไม่จ่ายค่าชดเชย และดำเนินคดีตามกฎหมาย

บริษัทมีนโยบายห้ามกรรมการและผู้บริหารใช้ข้อมูลภายในที่มีสาระสำคัญของบริษัท ซึ่งยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือผู้อื่น ซึ่งรวมถึงการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท โดยกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานซึ่งอยู่ในหน่วยงานที่ทราบข้อมูลภายใน ควรหลีกเลี่ยงหรืองดการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท ในช่วงระยะเวลา 1 เดือนก่อนการเปิดเผยงบการเงินให้แก่สาธารณชน

การรายงานการถือครองหลักทรัพย์

บริษัทได้กำหนดมาตรการป้องกันการใช้ข้อมูลภายในเพื่อหาประโยชน์ของกรรมการและผู้บริหาร โดยการแจ้งให้ทุกท่านรับทราบบทบาทภาระหน้าที่ที่ต้องรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของตน คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะซึ่งถือหลักทรัพย์ของบริษัท และรับทราบการจัดทำรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ ทุกครั้งที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ภายใน 3 วันทำการหลังจากวันที่ซื้อ ขาย โอนหรือรับโอนหลักทรัพย์ ตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด และต้องสำเนารายงานข้างต้นต่อเลขานุการบริษัท เพื่อรวบรวมเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัททุกครั้ง ซึ่งกำหนดไว้เป็นวาระการประชุมเพื่อรับทราบรายงานการถือครองหลักทรัพย์

การรายงานการมีส่วนได้เสีย

บริษัทได้กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารจะต้องนำส่งรายงานการมีส่วนได้เสียของตนหรือของบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย โดยจะต้องนำส่งรายงานครั้งแรกภายใน 30 วันหลังจากได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการหรือผู้บริหารตามแบบรายงานที่กำหนด และรายงานทุกครั้งเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงภายใน 30 วันหลังจากที่มีการเปลี่ยนแปลงตามแบบรายงานที่กำหนด โดยจะจัดเก็บที่เลขานุการบริษัท เลขานุการบริษัทจะเป็นผู้จัดส่งสำเนาให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ เพื่อให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ค่าตอบแทนของผู้ตรวจบัญชี

ในปี 2566 บริษัทมีค่าสอบบัญชี (Audit Fee) ของบริษัท บริษัทย่อย และกิจการร่วมค้า ที่ต้องจ่ายให้แก่ บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด จำนวนรวมทั้งสิ้น 6,950,000 บาท

การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

แบ่งเป็น 5 หมวด ดังนี้

สิทธิของผู้ถือหุ้น

ก่อนวันประชุม

บริษัทตระหนักและให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้ถือหุ้น จึงได้พยายามส่งเสริมและคุ้มครองผู้ถือหุ้นให้ใช้สิทธิขั้นพื้นฐาน รวมถึงการอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นในการใช้สิทธิในเรื่องต่าง ๆ ที่ผู้ถือหุ้นควรได้รับอย่างเท่าเทียมกัน อันได้แก่ การได้รับข่าวสารข้อมูลของบริษัทอย่างเพียงพอ การใช้สิทธิออกเสียงในเรื่องที่สำคัญต่างๆ รวมถึงการอนุมัติจ่ายเงินปันผล เป็นต้น โดยบริษัทจะไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการละเมิดหรือริดรอนสิทธิของผู้ถือหุ้น นอกจากนี้ บริษัทได้ส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้น โดยเฉพาะนักลงทุนสถาบันเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น ผ่านการประสานงานของหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ของบริษัท

> *บริษัทตระหนักและให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้ถือหุ้น จึงได้พยายามส่งเสริมและคุ้มครองผู้ถือหุ้นให้ใช้สิทธิขั้นพื้นฐาน รวมถึงการอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นในการใช้สิทธิในเรื่องต่าง ๆ ที่ผู้ถือหุ้นควรได้รับอย่างเท่าเทียมกัน*

ในปี 2566 บริษัทมีการประชุมผู้ถือหุ้นจำนวน 2 ครั้ง คือ

1. การประชุมสามัญประจำปี 2566 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2566 เวลา 10.30-12.00 น. โดยบริษัทได้เผยแพร่หนังสือเชิญประชุมพร้อมเอกสารประกอบการประชุมในแต่ละวาระการประชุมบนเว็บไซต์ของบริษัท www.mjd.co.th เป็นการล่วงหน้าในวันที่ 26 มีนาคม 2566 เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีเวลาศึกษาข้อมูลประกอบการประชุมแต่ละวาระอย่างเพียงพอก่อนได้รับข้อมูลในรูปเอกสารจากบริษัท ซึ่งข้อมูลบนเว็บไซต์เป็นข้อมูลเดียวกันกับข้อมูลที่จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นในรูปเอกสาร โดยบริษัทได้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมเอกสารประกอบให้ผู้ถือหุ้นล่วงหน้า 14 วัน ก่อนวันประชุม และในหนังสือเชิญประชุมมีรายละเอียดวาระการประชุม เอกสารประกอบในแต่ละวาระพร้อมความเห็นของคณะกรรมการ วิธีการลงทะเบียนและออกเสียงลงคะแนนผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าประชุมได้ บริษัทได้จัดส่งหนังสือมอบฉันทะตามแบบที่กระทรวงพาณิชย์กำหนดพร้อมประวัติกรรมการอิสระเป็นผู้รับมอบฉันทะ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าประชุมด้วยตนเองได้ สามารถเลือกมอบฉันทะให้กรรมการอิสระที่บริษัทได้กำหนดไว้เป็นผู้รับมอบอำนาจแทนในการประชุมผู้ถือหุ้น

วันประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทจัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ณ ห้องมาเอสโตร แชมเบอร์ชั้น 17 อาคารเมเจอร์ทาวเวอร์ซอยทองหล่อ 10 สุขุมวิท 55 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์

บริษัทเปิดให้ผู้ถือหุ้นที่ประสงค์จะเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองหรือโดยผู้รับมอบฉันทะที่ไม่ใช่กรรมการบริษัทผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ระบบลงทะเบียนยื่นแบบคำร้องจะเปิดให้ดำเนินการตั้งแต่วันที่ 17 เมษายน 2566 เวลา 08.30 น. โดยระบบจะปิดรับลงทะเบียนวันที่ 24 เมษายน 2566 จนกว่าจะจบการประชุม

ในการประชุมผู้ถือหุ้น กรรมการผู้จัดการได้ทำหน้าที่ประธานในที่ประชุม และมีกรรมการบริษัทเข้าร่วมประชุม ก่อนเริ่มดำเนินการประชุม ประธานในที่ประชุม อธิบายวิธีการลงคะแนน การนับคะแนน การใช้บัตรลงคะแนน และการเปิดเผยผลการนับคะแนนในแต่ละวาระเพื่อให้เกิดความโปร่งใส รวมถึงเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้แสดงความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ และซักถามอย่างเท่าเทียมกัน โดยประธานได้ตอบคำถามและให้ข้อมูลต่างๆ แก่ผู้ถือหุ้นอย่างครบถ้วน และให้เวลาอภิปรายอย่างเพียงพอ

การประชุมผู้ถือหุ้น

การประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) มีผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะเข้าประชุมรวม 34 ราย นับจำนวนหุ้นได้ 471,787,700 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 54.83) เกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหุ้นทั้งหมดจำนวน 860,411,939 หุ้น โดยมี นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์ เป็นประธานในที่ประชุม โดยมีกรรมการเข้าร่วมประชุมทั้งสิ้น จำนวน 5 ท่าน ได้แก่

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1	นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์	กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2	นายสุริยา พูลวรลักษณ์	กรรมการและกรรมการผู้จัดการ
3	นางสาวนฑา กิตติอักษร	กรรมการและรองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
5	นายชนินทร์ รุ่งแสง	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ
6	นางศุภรานันท์ ตันวิรัช	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ

ผู้บริหาร และผู้สอบบัญชี ที่เข้าร่วมประชุมประกอบด้วย ผู้บริหารทางด้านบัญชีการเงิน ได้แก่ คุณพิทักษ์ พงษ์หิรัญเจริญ และคุณศิวพร ลีชนะวานิชพันธ์ รวมถึงผู้สอบบัญชีจาก บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แก่ คุณมณี รัตนบรรณกิจ และคุณพรพรรณ จิรวรากร

สำหรับรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทได้บันทึกข้อมูลการประชุมไว้อย่างชัดเจน ทั้งในเรื่องรายชื่อกรรมการที่เข้าร่วมประชุม ข้อซักถามและคำชี้แจงที่เป็นสาระสำคัญ มติที่ประชุมในแต่ละวาระอย่างละเอียด ซึ่งบริษัทได้เปิดเผยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมผลการลงคะแนนเสียง ภายในวันถัดจากวันประชุมผู้ถือหุ้น ให้ผู้ถือหุ้นทราบผ่านระบบสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (SET Portal) ของ ตลท. และได้จัดส่งให้แก่หน่วยงานต่างๆ ภายในระยะเวลา 14 วัน นับแต่วันประชุมผู้ถือหุ้น รวมถึงเผยแพร่รายงานการประชุมเป็นภาษาไทยและภาษาอังกฤษผ่านเว็บไซต์ของบริษัท(www.mjd.co.th) เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับข่าวสารข้อมูลรวดเร็วโดยไม่ต้องรอถึงการประชุมครั้งต่อไป หลังจากนั้นก็จะนำเสนอต่อผู้ถือหุ้นเพื่อรับรองในการประชุมผู้ถือหุ้นคราวถัดไป

2. การประชุมวิสามัญครั้งที่ 1 ประจำปี 2566 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM) เมื่อวันที่ 20 กันยายน 2566 เวลา 10.00 – 10.48 น. โดยบริษัทได้เผยแพร่หนังสือเชิญประชุมพร้อมเอกสารประกอบการประชุมในแต่ละวาระการประชุมบนเว็บไซต์ของบริษัท www.major.co.th เป็นการล่วงหน้าในวันที่ 5 กันยายน 2566 เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีเวลาศึกษาข้อมูลประกอบการประชุมแต่ละวาระอย่างเพียงพอก่อนได้รับข้อมูลในรูปเอกสารจากบริษัท ซึ่งข้อมูลบนเว็บไซต์เป็นข้อมูลเดียวกันกับข้อมูลที่จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นในรูปเอกสาร โดยบริษัทได้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมเอกสารประกอบให้ผู้ถือหุ้นล่วงหน้า 14 วัน ก่อนวันประชุม และในหนังสือเชิญประชุมมีรายละเอียดวาระการประชุม เอกสารประกอบในแต่ละวาระพร้อมความเห็นของคณะกรรมการ วิธีการลงทะเบียนและออกเสียงลงคะแนนผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าประชุมได้ บริษัทได้จัดส่งหนังสือมอบฉันทะตามแบบที่กระทรวงพาณิชย์กำหนดพร้อมประวัติกรรมการอิสระเป็นผู้รับมอบฉันทะ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าประชุมด้วยตนเองได้ สามารถเลือกมอบฉันทะให้กรรมการอิสระที่บริษัทได้กำหนดไว้เป็นผู้รับมอบอำนาจแทนในการประชุมผู้ถือหุ้น

วันประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทจัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ณ ห้องมาเอสโตร แชมเบอร์ ชั้น 17 อาคารเมเจอร์ ทาวเวอร์ ซอยทองหล่อ 10 สุขุมวิท 55 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์

บริษัทเปิดให้ผู้ถือหุ้นที่ประสงค์จะเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองหรือโดยผู้รับมอบฉันทะที่ไม่ใช่กรรมการบริษัทผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ระบบลงทะเบียนยื่นแบบคำร้องจะเปิดให้ดำเนินการตั้งแต่วันที่ 18 กันยายน 2566 เวลา 08.30 น. โดยระบบจะปิดรับลงทะเบียนวันที่ 20 กันยายน 2566 จนกว่าจะจบการประชุม

ในการประชุมผู้ถือหุ้น กรรมการผู้จัดการได้ทำหน้าที่ประธานในที่ประชุม และมีกรรมการบริษัทเข้าร่วมประชุม ก่อนเริ่มดำเนินการประชุม ประธานในที่ประชุม อธิบายวิธีการลงคะแนน การนับคะแนน การใช้บัตรลงคะแนน และการเปิดเผยผลการนับคะแนนในแต่ละวาระเพื่อให้เกิดความโปร่งใส รวมถึงเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้แสดงความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ และซักถามอย่างเท่าเทียมกัน โดยประธานได้ตอบคำถามและให้ข้อมูลต่างๆ แก่ผู้ถือหุ้นอย่างครบถ้วน และให้เวลาอภิปรายอย่างเพียงพอ

การประชุมผู้ถือหุ้น

การประชุมวิสามัญครั้งที่ 1 ประจำปี 2566 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM) มีผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะเข้าประชุมรวม 39 ราย นับจำนวนหุ้นได้ 564,594,700 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 65.6191) เกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหุ้นทั้งหมดจำนวน 860,411,939 หุ้น โดยมี นางประทิน พูลวรลักษณ์ เป็นประธานในที่ประชุม โดยมีกรรมการเข้าร่วมประชุมทั้งสิ้น จำนวน 6 ท่าน ได้แก่

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1	นางประทิน พูลวรลักษณ์	ประธานกรรมการ
2	นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์	กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3	นายสุริยา พูลวรลักษณ์	กรรมการและกรรมการผู้จัดการ
4	นางสาวนฑา กิตติอักษร	กรรมการและรองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
5	นายชนินทร์ รุ่งแสง	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ
7	นางศุภรานันท์ ตันวิรัช	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ

ผู้บริหารทางด้านบัญชีการเงิน ที่เข้าร่วมประชุม ได้แก่ คุณพิทักษ์ พงษ์หิรัญเจริญ และคุณศิวพร ลีชนะวานิชพันธ์ นอกจากนี้ยังมีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ จากบริษัท อวานการ์ด แคปปิตอล จำกัด ได้แก่ คุณศรชัย วัฒนสุขชัย คุณปุณณวิช สร้างสุขเจริญ และคุณธนบดี บัวพรหมมี

สำหรับรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทได้บันทึกข้อมูลการประชุมไว้อย่างชัดเจน ทั้งในเรื่องรายชื่อกรรมการที่เข้าร่วมประชุม ข้อซักถามและคำชี้แจงที่เป็นสาระสำคัญ มติที่ประชุมในแต่ละวาระอย่างละเอียด ซึ่งบริษัทได้เปิดเผยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมผลการลงคะแนนเสียง ภายในวันถัดจากวันประชุมผู้ถือหุ้น ให้ผู้ถือหุ้นทราบผ่านระบบสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (SET Portal) ของ ตลท. และได้จัดส่งให้แก่หน่วยงานต่างๆ ภายในระยะเวลา 14 วัน นับแต่วันประชุมผู้ถือหุ้น รวมถึงเผยแพร่รายงานการประชุมเป็นภาษาไทยและภาษาอังกฤษผ่านเว็บไซต์ของบริษัท (www.major.co.th) เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับข่าวสารข้อมูลรวดเร็วโดยไม่ต้องรอถึงการประชุมครั้งต่อไป หลังจากนั้นก็จะนำเสนอต่อผู้ถือหุ้นเพื่อรับรองในการประชุมผู้ถือหุ้นคราวถัดไป

การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทมีนโยบายสนับสนุนและให้ความสำคัญในการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกันและเป็นธรรม เพื่อเป็นการปกป้องสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้น โดยเฉพาะผู้ถือหุ้นส่วนน้อยที่ถูกละเมิดสิทธิ ควรมีโอกาสได้รับการชดเชย ดังนั้นบริษัทจึงมีมติดำเนินการต่างๆ ดังนี้

1. การจัดประชุมผู้ถือหุ้นจะดำเนินการตามลำดับระเบียบวาระที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือเชิญประชุม และไม่เพิ่มระเบียบวาระในที่ประชุมโดยไม่ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า ทั้งนี้เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้มีเวลาศึกษาข้อมูลประกอบการประชุมแต่ละวาระอย่างเพียงพอก่อนการตัดสินใจ
2. เสนอรายชื่อของกรรมการอิสระทั้งหมด เพื่อเป็นทางเลือกในการมอบฉันทะ และสามารถเลือกมอบฉันทะแก่กรรมการอิสระท่านใดท่านหนึ่งได้ และหนังสือมอบฉันทะเป็นไปตามแบบที่กระทรวงพาณิชย์กำหนด โดยมีรูปแบบที่ผู้ถือหุ้นสามารถกำหนดทิศทางการลงคะแนนเสียงเองได้ เพื่อเป็นการสนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิในการเข้าร่วมประชุม และออกเสียงลงคะแนนในแต่วาระ
3. ส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นใช้บัตรลงคะแนนเสียงสำหรับทุกระเบียบวาระ โดยจัดทำบัตรลงคะแนนแยกตามเรื่องที่สำคัญๆ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถลงคะแนนได้ตามที่เห็นสมควร ซึ่งจะมีการเก็บบัตรลงคะแนนดังกล่าวในห้องประชุม เพื่อนำผลคะแนนมารวมคำนวณกับคะแนนเสียงที่ได้ลงไว้ล่วงหน้าในหนังสือมอบฉันทะก่อนที่จะประกาศแจ้งมติของคะแนนเสียงในห้องประชุม
4. การแต่งตั้งกรรมการทดแทนกรรมการที่หมดวาระ บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิในการแต่งตั้งเป็นรายบุคคล
5. บริษัทได้กำหนดมาตรการป้องกันการใช้ข้อมูลภายในเพื่อหาประโยชน์ของกรรมการและผู้บริหาร โดยกรรมการและผู้บริหารมีบทบาทภาระหน้าที่ที่ต้องนำส่งรายงานการมีส่วนได้เสียของตนหรือของบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน รายงานการถือครองหลักทรัพย์ของตน คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ และรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ทุกครั้งที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ ทั้งนี้รายละเอียดของมาตรการดังกล่าวได้กล่าวในหัวข้อ "การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน"



สิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย

การดูแลสิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม เช่น พนักงานและผู้บริหารของบริษัทและบริษัทย่อย รวมทั้งบุคคลภายนอก เช่น คู่ค้า ภาครัฐ ผู้ร่วมทุน สังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม เพื่อให้มั่นใจว่า สิทธิขั้นพื้นฐานของผู้มีส่วนได้เสียเหล่านี้ได้รับการคุ้มครองและดูแลเป็นอย่างดีตามข้อกำหนดของกฎหมาย และกฎระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งบริษัทได้กำหนดกรอบความประพฤติด้านจริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ ซึ่งได้เผยแพร่ข้อมูลผ่านเว็บไซต์ของบริษัท และจะไม่ทำการใดๆ ที่เป็นการละเมิดสิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย ซึ่งถือว่าเป็นส่วนสำคัญในการสร้างความสำเร็จในระยะยาวของบริษัท โดยมีรายละเอียดดังนี้

พนักงาน

บริษัทตระหนักอยู่เสมอว่าพนักงานเป็นองค์ประกอบที่สำคัญของความสำเร็จของบริษัท จึงได้ปฏิบัติกับพนักงานอย่างเสมอภาคและเท่าเทียมกัน โดยการให้ผลตอบแทนและสวัสดิการที่เหมาะสมและเป็นธรรม กำหนดผลตอบแทนให้สอดคล้องกับระดับหน้าที่ความรับผิดชอบและตามกลไกราคาตลาดแรงงาน โดยคำนึงถึงหลักการจูงใจพนักงานให้พนักงานสามารถปฏิบัติงานได้อย่างเต็มความรู้ความสามารถ มีการประเมินผลการปฏิบัติงานโดยหัวหน้างาน และแบ่งผลตอบแทนส่วนหนึ่งให้พนักงานตามผลประกอบการของบริษัท

บริษัทจัดให้มีสวัสดิการพนักงานในด้านต่างๆ อาทิ

- บริษัทได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน โดยที่พนักงานส่งเงินเข้าเป็นเงินสะสม ของกองทุนโดยสมัครใจ โดยพนักงานจะส่งเงินสะสมในอัตราร้อยละ 3 - 10 ของเงินเดือน และบริษัทจ่ายสมทบในอัตราร้อยละ 3 - 10 ของเงินเดือนเช่นกัน สำหรับเงินกองทุนที่จดทะเบียนนี้ บริหารโดยผู้จัดการกองทุนรับอนุญาตแห่งหนึ่ง โดยปฏิบัติตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2542
- การทำประกันสุขภาพกลุ่มให้กับพนักงาน
- การทำประกันชีวิตกลุ่มให้กับพนักงานในวงเงินทุนประกัน 200,000 - 1,500,000 บาท ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขสัญญากรมธรรม์ประกันชีวิต
- การให้สิทธิพิเศษกับพนักงานในการซื้อสินค้าที่มีส่วนลด และการใช้สิทธิพิเศษนั้น จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่บริษัทกำหนดไว้ ซึ่งฝ่ายบุคคลและธุรการจะเป็นผู้พิจารณาตรวจสอบคุณสมบัติของพนักงานและคำนวณส่วนลดให้
- การให้ความช่วยเหลือด้านสวัสดิการต่างๆ แก่พนักงาน อาทิ
  - การเบิกค่ารักษาพยาบาลคนไข้นอก
  - จัดให้มีการตรวจสุขภาพพนักงานเป็นประจำทุกปี
  - การเป็นเจ้าภาพงานฌาปนกิจให้กับพนักงานและครอบครัวพนักงาน
  - ส่งเสริมด้านการจัดกิจกรรมนำเที่ยวประจำปีภายในฝ่ายที่ตนสังกัด
  - ส่งเสริมด้านการเลี้ยงสังสรรค์ประจำปีภายในฝ่ายที่ตนสังกัด
  - ส่งเสริมการเล่นกีฬาและกิจกรรมสันทนาการให้แก่พนักงาน
  - แจกชุดฟอร์มพนักงานชายและหญิง
  - ให้ความช่วยเหลือพนักงานตามความเหมาะสมและสถานการณ์
  - การมอบทุนการศึกษาแก่พนักงานและผู้บริหาร เพื่อส่งเสริมและสนับสนุนการเรียนรู้และพัฒนาตนเองให้มีศักยภาพสูงสุด โดยขึ้นกับความเหมาะสมและดุลยพินิจของคณะผู้บริหาร

บริษัทได้จัดตั้งคณะกรรมการสวัสดิการ เพื่อเป็นตัวแทนของพนักงานร่วมปรึกษาหารือกับบริษัทเพื่อจัดสวัสดิการให้แก่พนักงาน เป็นเสมือนสื่อกลางที่จะถ่ายทอดความต้องการด้านสวัสดิการของพนักงานให้บริษัททราบและร่วมปรึกษาหารือให้ข้อเสนอแนะ ตลอดจนควบคุมดูแลการจัดสวัสดิการที่บริษัทจัดให้แก่พนักงาน

นอกจากนี้ บริษัทให้ความสำคัญในการดูแลรักษา ปรับปรุงพัฒนา ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบสุขอนามัย สภาพแวดล้อมในการทำงาน ให้มีความปลอดภัยต่อชีวิต สุขภาพ ทรัพย์สินของพนักงาน และเพื่อสุขอนามัยที่ดีของพนักงาน รวมถึงสนับสนุน เสริมสร้าง วัฒนธรรมและบรรยากาศที่ดีในการทำงาน มุ่งมั่นในการพัฒนาทรัพยากรบุคคลให้มีความรู้และสร้างจิตสำนึกในด้านความปลอดภัยและสุขอนามัยของพนักงาน ในปีที่ผ่านมาบริษัทไม่มีข้อพิพาทฟ้องร้องระหว่างพนักงานและบริษัท และบริษัทไม่มีอุบัติเหตุจนถึงขั้นหยุดงานในบริษัท

นโยบายการฝึกอบรมและพัฒนาบุคลากร

บริษัทได้ตระหนัก และเล็งเห็นถึงความสำคัญต่างๆ ของบุคลากรว่ามีผลต่อความสำเร็จของธุรกิจบริษัทอย่างแท้จริง ทั้งได้ระลึกอยู่เสมอว่าหนทางที่จะบรรลุให้ถึงซึ่งเป้าหมายดังกล่าวนั้นต้องเกิดขึ้นจากการฝึกอบรมพัฒนาพนักงานอย่างเป็นระบบและต่อเนื่อง ภายใต้ความรับผิดชอบของบริษัทและพนักงานทุกคน กล่าวคือบริษัทได้เปิดโอกาสในการเรียนรู้และการพัฒนาเพื่อความเติบโตของพนักงาน ขณะเดียวกันก็เป็นหน้าที่ของพนักงานที่จะต้องมีความรับผิดชอบต่อความสำเร็จ อันจะเกิดขึ้นจากโอกาสในการฝึกอบรมและพัฒนาดังกล่าวด้วยความมุ่งมั่นอย่างจริงใจ ทั้งนี้เพื่อให้การปฏิบัติงานฝึกอบรมและพัฒนาบุคคลได้ดำเนินการไปในทิศทางอันสอดคล้องกับการบริหารงานของบริษัท และให้บรรลุผลตามนโยบายที่กำหนดไว้ บริษัทจึงให้มีการจัดตั้งหน่วยงาน “ศูนย์พัฒนาบุคคล” ขึ้นมาทำหน้าที่รับผิดชอบกิจกรรมต่างๆ ที่จำเป็นต่อการฝึกอบรมและพัฒนาบุคคล และได้กำหนดแนวนโยบายการฝึกอบรมและการพัฒนาพนักงานไว้ดังนี้ คือ

1) บริษัทถือว่าทรัพยากรบุคคลเป็นสิ่งที่มีคุณค่าเหนือทรัพยากรทางการบริหารทั้งปวง ดังนั้นพนักงานทุกคนจะได้รับการฝึกอบรมและพัฒนาเพื่อให้มีความรู้ทัศนคติและความสามารถในการปฏิบัติงานตามความจำเป็นในงาน (Job-Requirements) อย่างเป็นระบบและต่อเนื่องเพื่อความก้าวหน้าในอาชีพการงาน ทั้งนี้โดยการพิจารณาจากความพร้อมของพนักงานแต่ละคนเป็นสำคัญ
2) บริษัทถือว่าค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการฝึกอบรมและพัฒนาทรัพยากรบุคคลเป็นการลงทุนในตัวบุคคล ซึ่งเป็นสิ่งสำคัญยิ่งต่อการปฏิบัติงานให้บรรลุตามภารกิจหลักและวัตถุประสงค์ในการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพและทันต่อการเปลี่ยนแปลงทางด้านเทคโนโลยีสมัยใหม่ที่ใช้ในการปฏิบัติงาน
3) บริษัทจะให้ความสำคัญต่อโครงการฝึกอบรมต่างๆ ทางด้านงานหลักและงานสนับสนุน (Line & Function Program) ทั้งในระดับปฏิบัติการควบคุมงานและระดับบริหาร รวมทั้งโครงการเสริมความรู้พิเศษต่างๆ (Special & Supporting Program) เพื่อให้พนักงานสามารถปฏิบัติงานได้ตามหน้าที่และความรับผิดชอบของตำแหน่งงานปัจจุบันและที่สูงยิ่งขึ้นในอนาคต
4) บริษัทตระหนักถึงความจำเป็นของการฝึกอบรมและพัฒนาทรัพยากรบุคคล ในฐานะที่เป็นเครื่องมืออันสำคัญต่อการปรับปรุงงาน (Tools For Improvements) ดังนั้นจึงส่งเสริมและสนับสนุนให้มีการจัดฝึกอบรมและสัมมนาต่างๆ เพื่อการแก้ไขปัญหาในการปฏิบัติงานของฝ่ายและกลุ่มโครงการต่างๆ อย่างแท้จริง
5) บริษัทถือว่าผู้บังคับบัญชาทุกระดับชั้นต้องมีบทบาทที่สำคัญยิ่งต่อการฝึกอบรมและพัฒนาผู้ใต้บังคับบัญชา ในลักษณะของการฝึกอบรมในงาน (On the Job Training) และ/หรือการสอนแนะนำในงาน (Coaching) อีกด้วย การพิจารณาประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บังคับบัญชา จะพิจารณาจากความสามารถในการพัฒนาผู้ใต้บังคับบัญชาเป็นปัจจัยอีกตัวหนึ่งด้วย
6) บริษัทจะสนับสนุนด้านการให้ความร่วมมือกับสถาบันการศึกษา และองค์การภายนอกในเรื่องที่เกี่ยวเนื่องกับงานด้านการฝึกอบรมและพัฒนา เช่น การให้ความร่วมมือด้านการขอเข้าศึกษาดูงาน การรับนักศึกษาฝึกงาน การให้ความร่วมมือด้านวิทยากร ทั้งนี้เพื่อเป็นการแสดงออกถึงความรับผิดชอบต่อสังคม (Social Responsibility) และการสร้างภาพลักษณ์ที่ดีของบริษัท (Corporate Image)

สำหรับพนักงานใหม่ บริษัทได้จัดปฐมนิเทศในวันแรกที่เริ่มทำงาน เพื่อให้พนักงานใหม่ได้รับทราบนโยบาย ข้อบังคับ กฎระเบียบ โครงสร้างธุรกิจของบริษัท วัฒนธรรมขององค์กร ในเบื้องต้น สวัสดิการและผลประโยชน์ต่างๆ ของบริษัท และพนักงานใหม่ที่เข้ามาในปีหนึ่งๆ จะมีการจัดสัมมนาเพื่อนใหม่ เพื่อให้พนักงานใหม่ได้รู้จักกับเพื่อนร่วมงาน รุ่นพี่พนักงาน และผู้บริหาร อันเป็นการเสริมสร้างความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างคนในบริษัท ความผูกพันกับองค์กร รวมถึง การเรียนรู้การทำงานร่วมกันเป็นทีม

ปีที่ผ่านมา บริษัทได้สนับสนุนการพัฒนาทักษะและความสามารถในการทำงานอย่างต่อเนื่อง โดยมีการฝึกอบรมในทุกระดับชั้น ทั้งหลักสูตรการอบรมภายในบริษัท การเชิญวิทยากรที่มีความรู้ความสามารถมาอบรมในบริษัท การส่งพนักงานอบรมโดยสถาบันอบรมต่างๆ ภายนอกบริษัท รวมถึงการฝึกอบรมและดูงานในต่างประเทศ เพื่อเพิ่มศักยภาพ ความรู้ความสามารถของพนักงานในการพัฒนาองค์กรให้ดีขึ้นไปสู่ความสำเร็จอย่างยั่งยืน

คู่ค้า

บริษัทได้กำหนดจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ เพื่อเป็นนโยบายปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างเหมาะสม โดยการคัดเลือกคู่ค้าตั้งอยู่บนพื้นฐานของการแข่งขันระหว่างคู่ค้าแต่ละรายอย่างเสมอภาคและเป็นธรรม มีการกำหนดหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกคู่ค้าและคู่สัญญาโดยพิจารณาจากคุณสมบัติ คุณภาพงาน ผลงานที่ผ่านมาประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญในธุรกิจ สถานะทางการเงินมั่นคง ไม่มีประวัติการละทิ้งงาน มีความสามารถส่งมอบงานตามกำหนด เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท ซึ่งบริษัทมีการจัดทำข้อตกลงหรือสัญญากับคู่ค้าไว้อย่างชัดเจน ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขที่ไม่เป็นธรรมกับคู่ค้า ในการซื้อสินค้าและบริการจากคู่ค้า บริษัทได้ปฏิบัติต่อคู่ค้าตามเงื่อนไขและสัญญาทางการค้า ชำระค่าสินค้าและบริการตามเงื่อนไขการชำระเงินที่ตกลงกัน ทั้งยังสร้างความสัมพันธ์ที่ดีเพื่อเอื้อประโยชน์ร่วมกัน นอกจากนี้ บริษัทได้นำระบบห่วงโซ่อุปทานมาใช้ในการสั่งซื้อสินค้า เพื่อความสะดวกรวดเร็วขึ้นและลดเอกสารต่างๆที่ใช้ในการติดต่อระหว่างกัน อันเป็นการลดค่าใช้จ่าย และคู่ค้าสามารถจัดเตรียมสินค้าได้ล่วงหน้า

เจ้าหนี้

บริษัทได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขข้อกำหนดของสัญญาอย่างเคร่งครัด ไม่เคยมีการปฏิบัติใดที่ฝ่าฝืนเงื่อนไขที่ตกลง ปกปิดข้อมูล หรือข้อเท็จจริงอันจะก่อให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าหนี้ ซึ่งเป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้แก่เจ้าหนี้มาโดยตลอด ทั้งนี้ สัญญากู้ยืมเงินส่วนใหญ่ได้ระบุข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการ เช่น อัตราส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ การเปลี่ยนแปลงกรรมการบริษัท การค้ำประกันหนี้สินหรือเข้ารับอาวัล ตั๋วสัญญาใช้เงินแก่บุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ การจ่ายเงินปันผล การรวมหรือควบบริษัทเข้ากับบริษัทอื่น การดำรงอัตราส่วนทางการเงินบางประการ และการแจ้งให้ผู้ให้กู้ทราบอย่างเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อมีคดีความที่มีผลกระทบต่อความสามารถในการชำระคืนเงินกู้ เป็นต้น นอกจากนี้บริษัทมีสินทรัพย์บางส่วนที่นำไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากธนาคาร

ลูกค้า

บริษัทมีความมุ่งมั่นในการพัฒนาคุณภาพของสินค้า และบริการให้ได้มาตรฐาน รวมทั้งการจัดตั้งหน่วยงานเพื่อติดต่อรับฟังข้อเสนอแนะหรือข้อคิดเห็นจากลูกค้า เพื่อรับทราบปัญหาความต้องการของลูกค้า และนำมาปรับปรุงแก้ไข เพื่อให้ลูกค้าเกิดความเชื่อมั่นและความพึงพอใจสูงสุด

คู่แข่ง

บริษัทเน้นประพฤติตามกรอบกติกาการแข่งขันอย่างมีจริยธรรมที่ดี ด้วยความเป็นมืออาชีพและโปร่งใส ภายใต้กรอบแห่งกฎหมาย ไม่ละเมิดความลับหรือล่วงรู้ความลับทางการค้าของคู่แข่งด้วยวิธีฉ้อฉล และยึดถือนโยบายและการปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้าที่ระบุไว้ในคู่มือจริยธรรมธุรกิจ นอกจากนี้บริษัทมองว่าคู่แข่งเปรียบเสมือนพันธมิตรทางการค้า โดยได้เปิดโอกาสให้พันธมิตรทางการค้าเข้าเยี่ยมชมดูงานในบริษัท ระบบคอมพิวเตอร์ของบริษัท เพื่อสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างกัน ในปีที่ผ่านมาบริษัทไม่มีข้อพิพาทใดๆ ในเรื่องที่เกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้า

ชุมชนสังคมและสิ่งแวดล้อม

บริษัทตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อสังคมชุมชนและสิ่งแวดล้อมมาโดยตลอด โดยฝังอยู่ในกระบวนการทำงานหลักของกิจการ ตั้งแต่การออกแบบสินค้า การเลือกใช้วัสดุและทรัพยากรอย่างเหมาะสม การควบคุมคุณภาพของสินค้า บริการ เวลาการส่งมอบ พัฒนาสินค้าให้ผู้อยู่อาศัยมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น รวมถึงมีการปฏิบัติตามแนวทางลดผลกระทบในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด ดำเนินการและควบคุมให้มีการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ตลอดจนมีการส่งเสริมการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ และมีการจัดโครงการและการจัดกิจกรรมต่างๆ เพื่อชุมชมสังคมอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้สามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ในเรื่อง “ความรับผิดชอบต่อสังคม”



ทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์

บริษัทมีนโยบายที่จะปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการไม่ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์ รวมถึงไม่สนับสนุนให้พนักงานกระทำการอันเป็นการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์ของผู้อื่นโดยไม่ได้รับอนุญาต ซึ่งได้ประกาศเป็นข้อปฏิบัติของพนักงานในการใช้งานเครือข่ายคอมพิวเตอร์ให้พนักงานทุกคนทราบ และมีการสื่อสารผ่านระบบ Intranet ของบริษัท

มาตรการในการแจ้งเบาะแสและกลไกคุ้มครองผู้แจ้ง

บริษัทมีนโยบายคุ้มครองผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ด้วยการกำหนดมาตรการในการแจ้งเบาะแสและกลไกคุ้มครองผู้แจ้ง เพื่อเปิดรับเรื่องร้องเรียนกรณีถูกละเมิดสิทธิ จากการกระทำผิดกฎหมาย หรือจรรยาบรรณ ข้อคิดเห็น หรือข้อเสนอแนะ รวมถึงพฤติกรรมที่อาจส่อถึงการทุจริตหรือประพฤติมิชอบของบุคคลในองค์กร ทั้งพนักงานบริษัทและผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ ซึ่งบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการเก็บข้อมูลร้องเรียนดังกล่าวให้เป็นความลับ โดยจะรับรู้เฉพาะในส่วนงานที่ได้รับมอบหมายเท่านั้น เพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้ร้องเรียน ทั้งนี้สามารถยื่นเรื่องถึงประธานคณะกรรมการตรวจสอบโดยตรง

การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

1. บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ ถูกต้อง ครบถ้วน รวดเร็ว และโปร่งใส บริษัทจึงได้เผยแพร่ข้อมูลที่สำคัญของบริษัททั้งข้อมูลทางการเงินและข้อมูลที่ไม่ใช่ทางการเงิน ผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย www.set.or.th และเว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ www.sec.or.th ตามเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์กำหนดไว้ นอกจากนี้ ข้อมูลสารสนเทศต่างๆ ที่บริษัทได้เผยแพร่ต่อสาธารณชนและผู้มีส่วนได้เสีย จะนำมาเผยแพร่รวมไว้ในเว็บไซต์ของบริษัท www.mjd.co.th ด้วย โดยมีการปรับปรุงข้อมูลอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้ผู้ใช้สามารถรับข้อมูลข่าวสารได้ทันต่อเหตุการณ์ เข้าถึงได้สะดวก และได้รับประโยชน์สูงสุด
2. งบการเงินที่นำมาเปิดเผยต่อผู้มีส่วนได้เสียต้องผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทก่อน
3. คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีรายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงินแสดงควบคู่กับรายงานของผู้สอบบัญชีในรายงานประจำปีของปี 2545 เป็นต้นมา
4. บริษัทได้มีการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและได้รายงานนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ได้ให้ความเห็นชอบโดยสรุปผลการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวไว้ในรายงานประจำปีและเว็บไซต์ของบริษัท โดยเริ่มตั้งแต่รายงานประจำปี 2550 เป็นต้นมา
5. บริษัทได้เปิดเผยเกี่ยวกับบทบาทและหน้าที่ของคณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ และจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละท่านเข้าร่วมประชุมไว้ภายใต้หัวข้อ “โครงสร้างการจัดการ” และ “คณะกรรมการชุดย่อย”

> *บริษัทได้กำหนดนโยบายค่าตอบแทนกรรมการ และกรรมการผู้จัดการไว้อย่างชัดเจน โดยมีคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนเป็นผู้พิจารณากลั่นกรอง ซึ่งค่าตอบแทนของบริษัทจะอยู่ในระดับเดียวกับอุตสาหกรรมเดียวกัน*

ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

1. โครงสร้างคณะกรรมการ

การเลือกตั้งกรรมการของบริษัทเป็นไปตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามหลักเกณฑ์ วิธีการตามกฎหมายและข้อบังคับของบริษัทโดยมีวาระการดำรงตำแหน่ง 3 ปี และกรรมการที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุด 3 คนต้องออกตามวาระ เพื่อให้มีการสรรหากรรมการใหม่ทุกปี โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คณะกรรมการบริษัทมีจำนวนทั้งสิ้น 7 ท่าน ประกอบด้วย

กรรมการที่เป็นผู้บริหาร จำนวน 4 ท่าน

กรรมการที่เป็นอิสระ จำนวน 3 ท่าน

กรรมการอิสระมีความเป็นอิสระจากฝ่ายบริหารและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท เป็นผู้ซึ่งไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทในลักษณะที่จะทำให้มีข้อจำกัดในการแสดงความเห็นที่เป็นอิสระ และมีคุณสมบัติตามคำนิยามของกรรมการอิสระ ดังที่ได้กล่าวในหัวข้อ "กรรมการอิสระ"

การแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบ

บริษัทได้แบ่งแยกบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการบริษัทกับฝ่ายจัดการ โดยคณะกรรมการบริษัททำหน้าที่ในการกำหนดนโยบายและกำกับดูแลการดำเนินงานของฝ่ายจัดการ ขณะที่ฝ่ายจัดการทำหน้าที่บริหารงานในด้านต่างๆ ให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนด แยกบุคคลที่เป็นประธานกรรมการออกจากบุคคลที่เป็นกรรมการผู้จัดการ และการทำรายงานต่างๆ ที่ไม่ใช่การดำเนินงานตามปกติของบริษัท จะผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัท ซึ่งมีกรรมการที่เป็นอิสระร่วมอยู่ด้วยอย่างน้อย 1 ใน 3 ของคณะกรรมการทั้งหมด

องค์ประกอบของคณะกรรมการ

โครงสร้างและองค์ประกอบของคณะกรรมการในปัจจุบันประกอบด้วยกรรมการที่มีคุณสมบัติหลากหลายด้านความรู้และความเชี่ยวชาญ ได้แก่ วิศวกรรมศาสตร์ การบัญชี การบริหารธุรกิจ เศรษฐศาสตร์ นิติศาสตร์ โดยมีความหลากหลายของวิชาชีพและประสบการณ์อันเป็นประโยชน์ในประกอบกิจการของบริษัทและการถ่วงดุลของกรรมการที่เหมาะสม

2. คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัทได้จัดตั้งคณะกรรมการชุดย่อย 4 คณะ เพื่อช่วยติดตามและการกำกับดูแลการดำเนินงานให้ใกล้ชิดมากขึ้น และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งประกอบด้วย คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง โดยคณะกรรมการได้กำหนดอำนาจหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการชุดย่อยแต่ละชุดไว้อย่างชัดเจน

3. บทบาทและหน้าที่ของคณะกรรมการ

3.1 คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีความรู้ มีทักษะและประสบการณ์หลากหลาย สามารถใช้วิจารณญาณได้อย่างอิสระ และมีความเป็นผู้นำ ทำหน้าที่กำหนดกลยุทธ์ ทิศทาง นโยบาย เป้าหมายและภารกิจของบริษัท รวมทั้งติดตามผลการดำเนินงาน เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และมีการปฏิบัติที่สอดคล้องกับนโยบายกฎระเบียบ กฎหมายและข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนบริหารความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมภายใต้กรอบกฎหมาย วัตถุประสงค์ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ระมัดระวัง คำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท และมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นและต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย นอกจากนี้เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพ ประสิทธิผล โปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้ บริษัทได้จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทด้วย

3.2 คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้นโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทเป็นลายลักษณ์อักษร และให้ความเห็นชอบนโยบายดังกล่าวและมีการทบทวนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

3.3 คณะกรรมการส่งเสริมจรรยาบรรณ
บริษัทยึดมั่นในแนวทางการดำเนินธุรกิจที่โปร่งใส สุจริต และเป็นธรรม ได้ออกข้อพึงปฏิบัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณของคณะกรรมการ ฝ่ายจัดการและพนักงาน เพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องยึดถือเป็นแนวทางการปฏิบัติหน้าที่ตามภารกิจของบริษัทภายใต้กรอบกฎหมายและกฎระเบียบของบริษัทบนพื้นฐานของการมีจรรยาบรรณเยี่ยงมืออาชีพ โดยบริษัทได้จัดทำจรรยาบรรณพนักงาน (Code of Conduct) เผยแพร่ในเว็บไซต์ www.mjd.co.th และระบบฐานข้อมูลกลางของบริษัท และให้พนักงานได้ถือปฏิบัติ บริษัทมีการจัดกิจกรรมเพื่อส่งเสริมให้ปฏิบัติตามจรรยาบรรณและวัฒนธรรมในการกำกับดูแลกิจการที่ดี และการสื่อแนวปฏิบัติตามจรรยาบรรณแก่พนักงานทุกคนอย่างมีประสิทธิภาพ อาทิ

- การให้พนักงานรับทราบจรรยาบรรณพนักงาน
- การปฐมนิเทศพนักงานใหม่ ให้มีหัวข้อเกี่ยวกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และจรรยาบรรณของพนักงาน เพื่อความเข้าใจและเป็นแนวปฏิบัติ
- การสื่อให้พนักงานรับทราบแนวปฏิบัติตามจรรยาบรรณพนักงานทางระบบจดหมายอิเล็กทรอนิกส์
- การจัดทำกิจกรรมผ่านสื่อในระบบเครือข่ายอิเล็กทรอนิกส์ภายในองค์กร โดยเฉพาะการประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับจรรยาบรรณและหลักการกำกับดูแลกิจการในหน้าแรก (Welcome Page)

บริษัทได้มีการติดตามผลการปฏิบัติตามจรรยาบรรณเป็นประจำทุกปี และบริษัทได้มอบหมายให้ฝ่ายตรวจสอบและพัฒนาระบบในการติดตามตรวจสอบการปฏิบัติภายใต้งานตรวจสอบ โดยรายงานคณะกรรมการตรวจสอบรับทราบผลการตรวจสอบพร้อมข้อเสนอแนะแนวทางแก้ไข

3.4 ความขัดแย้งทางผลประโยชน์
บริษัทดำเนินงานโดยยึดมั่นในหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ที่จะขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ซึ่งให้พนักงานทุกคนถือปฏิบัติโดยเคร่งครัด

4. มาตรการในการขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณารายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือรายการที่เกี่ยวโยงกัน หรือรายการระหว่างกันอย่างเหมาะสมภายใต้กรอบจริยธรรมที่ดี โดยผ่านการกลั่นกรองจากคณะกรรมการตรวจสอบ และมีการดูแลให้มีการปฏิบัติตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวต่อสาธารณชน ทั้งนี้บริษัทได้กำหนดนโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และกระบวนการในการอนุมัติรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้ผู้บริหาร พนักงาน และผู้เกี่ยวข้องได้ยึดถือปฏิบัติ โดยมีหลักการสำคัญได้แก่

4.1 รายการใดที่กรรมการ พนักงาน หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันมีผลประโยชน์เกี่ยวข้องในการทำรายการกับบริษัท ห้ามกรรมการหรือพนักงานมีส่วนร่วมในการอนุมัติการทำรายการ และให้มีการกำหนดราคาเป็นไปอย่างเหมาะสม เสมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอก

4.2 ในการกำหนดราคา เพื่อการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้ใช้ราคายุติธรรม เหมาะสม และเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป

4.3 การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันให้มีการนำเสนอรายการที่เกี่ยวโยงกันต่อคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อพิจารณาให้ความเห็นก่อนเสนอขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัทตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

4.4 การเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือรายการที่เกี่ยวโยงกัน หรือรายการระหว่างกันตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต./ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด โดยเปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) และรายงานประจำปี รวมทั้งการเปิดเผยข้อมูลรายการระหว่างกันดังกล่าวไว้ในงบการเงินตามที่มาตรฐานบัญชีได้กำหนดไว้ด้วย

5. นโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยง

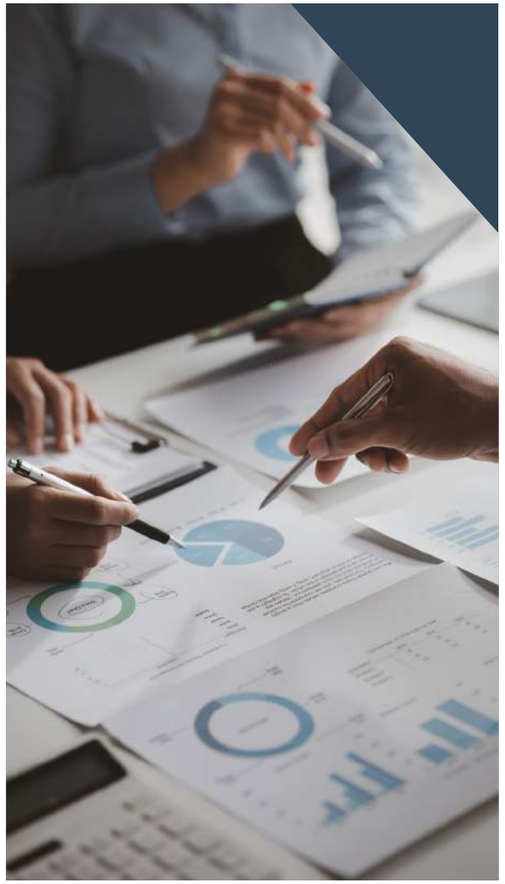
5.1 คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร พนักงานทุกคน และทุกหน่วยงานเป็นเจ้าของความเสี่ยง มีหน้าที่รับผิดชอบดำเนินการประเมิน ติดตาม และสนับสนุนให้มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ

5.2 หน่วยธุรกิจ (Business Unit) ของบริษัท ต้องมีกระบวนการบริหารและการจัดการความเสี่ยง อีกทั้งการประเมินผลและการติดตามอย่างเป็นระบบและต่อเนื่อง โดยต้องมีการปรับปรุงกระบวนการให้เหมาะสมกับการเปลี่ยนแปลงทางธุรกิจอย่างสม่ำเสมออย่างน้อยปีละครั้ง

5.3 กำหนดให้การประเมินความเสี่ยงเป็นส่วนหนึ่งของแผนงานประจำปีของทุกฝ่าย โดยพิจารณาความเสี่ยงทั้งหมดครอบคลุมทั่วทั้งองค์กร โดยคำนึงถึงปัจจัยเสี่ยงทั้งภายในและภายนอกองค์กร รวมทั้งกำหนดให้มีการจัดการความเสี่ยงและสร้างสัญญาณเตือนภัยที่เหมาะสม

5.4 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีหน้าที่ติดตามการบริหารความเสี่ยงและเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัท

5.5 สร้างวัฒนธรรมองค์กรให้เกิดความเข้าใจร่วมกันและมีจิตสำนึกในเรื่องความเสี่ยง ด้วยการสร้างฐานองค์ความรู้ (Knowledge Base) เพราะบริษัทเชื่อว่าความเสี่ยงสามารถบรรเทาลงหรือยอมรับได้เมื่อผู้บริหารหรือเจ้าหน้าที่ทุกส่วนงานรู้เท่าทันความเสียหายที่จะตามมา ดังนั้นบริษัทจึงมุ่งพัฒนาฐานข้อมูลทั้งภายในและภายนอกองค์กร ด้วยการลงทุนด้านไอทีและนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาใช้งาน เพื่อให้พนักงานทุกระดับสามารถเข้าถึงข้อมูล แลกเปลี่ยนประสบการณ์ อันจะนำไปสู่การพัฒนาและปรับปรุงกระบวนการบริหารความเสี่ยงให้เกิดประสิทธิภาพ



6. การประชุมคณะกรรมการบริษัท

บริษัทได้แจ้งกำหนดการประชุมคณะกรรมการให้กรรมการได้รับทราบล่วงหน้า เพื่อช่วยให้กรรมการสามารถจัดสรรเวลาเข้าร่วมประชุม โดยได้เปิดเผยจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละท่านเข้าประชุมภายใต้หัวข้อ “รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ”

7. การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท

บริษัทมีนโยบายจัดให้คณะกรรมการบริษัทมีการประเมินผลการปฏิบัติงานอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เป็นประจำทุกปี เพื่อช่วยให้คณะกรรมการได้มีการพิจารณาทบทวนผลงาน ประเด็นและอุปสรรคต่างๆ ในระหว่างปีที่ผ่านมา และเพิ่มประสิทธิผลการทำงานของคณะกรรมการ โดยการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการ จัดทำเป็น 2 ลักษณะดังนี้

7.1 การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการทั้งคณะ โดยประเมินในด้านต่างๆ คือ
(1) โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ
(2) บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ
(3) การประชุมคณะกรรมการ
(4) การทำหน้าที่ของกรรมการ
(5) ความสัมพันธ์กับฝ่ายจัดการ
(6) การพัฒนาตนเองของกรรมการและการพัฒนาผู้บริหาร

7.2 การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการรายบุคคล โดยประเมินในด้านต่างๆ คือ
(1) ความพร้อมของกรรมการ
(2) การกำหนดกลยุทธ์และวางแผนธุรกิจ
(3) การจัดการความเสี่ยงและการควบคุมภายใน
(4) การดูแลไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
(5) การติดตามรายงานทางการเงินและการดำเนินงาน
(6) การประชุมคณะกรรมการ
(7) อื่นๆ

ในปี 2566 เลขานุการบริษัทได้จัดส่งแบบประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการให้แก่กรรมการ ซึ่งได้สรุปผลและเสนอผลการประเมินต่อคณะกรรมการพิจารณาเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่กล่าวข้างต้น

8. การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัท จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปีของคณะกรรมการชุดย่อย อาทิ คณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อใช้เป็นกรอบในการตรวจสอบการปฏิบัติงานในระหว่างปีที่ผ่านมา เพื่อสามารถนำมาแก้ไขและเพิ่มประสิทธิภาพการทำงาน โดยนำเสนอผลการประเมินที่ได้ต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณารับทราบ

9. ค่าตอบแทน

บริษัทได้กำหนดนโยบายค่าตอบแทนกรรมการ และกรรมการผู้จัดการไว้อย่างชัดเจน โดยมีคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนเป็นผู้พิจารณากลั่นกรอง ซึ่งค่าตอบแทนของบริษัทจะอยู่ในระดับเดียวกับอุตสาหกรรมเดียวกัน ซึ่งได้เปิดเผยจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละท่านเข้าประชุมภายใต้หัวข้อ "โครงสร้างการจัดการ"

10. การปฐมนิเทศกรรมการใหม่

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญต่อการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการใหม่ จึงจัดให้มีการแนะนำแนวทางการดำเนินงานในภาพรวมของบริษัท โครงสร้างบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้องทางธุรกิจ เพื่อให้มีความเข้าใจทั้งวิธีทำงานและโครงสร้างการถือหุ้นระหว่างกัน นอกจากนี้ยังให้ข้อมูลสารสนเทศที่สำคัญและจำเป็นต่อการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ เช่น โครงสร้างการทำงานภายในบริษัท ข้อบังคับบริษัท วัตถุประสงค์บริษัท จรรยาบรรณทางธุรกิจของคณะกรรมการบริษัท คู่มือกรรมการบริษัทจดทะเบียน นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี กฎหมายที่เกี่ยวข้องงบการเงิน หมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงการจัดให้มีการพบปะกับประธานกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อยของบริษัทเพื่อรับทราบข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท

จรรยาบรรณธุรกิจ

บริษัทฯ มีการกำหนดอุดมการทางธุรกิจและจรรยาบรรณกลุ่มบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โดยกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามข้อแนะนำเกี่ยวกับจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน ดังต่อไปนี้

1. ทำความเข้าใจเนื้อหาสาระของจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน และนำไปปฏิบัติตาม โดยเฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่และความรับผิดชอบของตน
2. ทบทวนความรู้ความเข้าใจในเนื้อหาสาระของจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงานอย่างสม่ำเสมอ
3. ให้ความรู้ความเข้าใจในเนื้อหาสาระของจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงานกับบุคคลอื่นที่ต้องปฏิบัติหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัทฯ หรืออาจเกิดผลกระทบต่อกลุ่มบริษัทฯ
4. เมื่อมีข้อสงสัยหรือข้อซักถาม ให้ปรึกษากับผู้บังคับบัญชา หรือบุคคลที่บริษัทกำหนดให้มีหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการติดตามการปฏิบัติตามจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน
5. แจ้งให้ผู้บังคับบัญชาหรือบุคคลที่รับผิดชอบทราบเมื่อพบเห็นการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน
6. ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงต่างๆ กับหน่วยงานหรือบุคคลที่บริษัทได้รับมอบหมาย

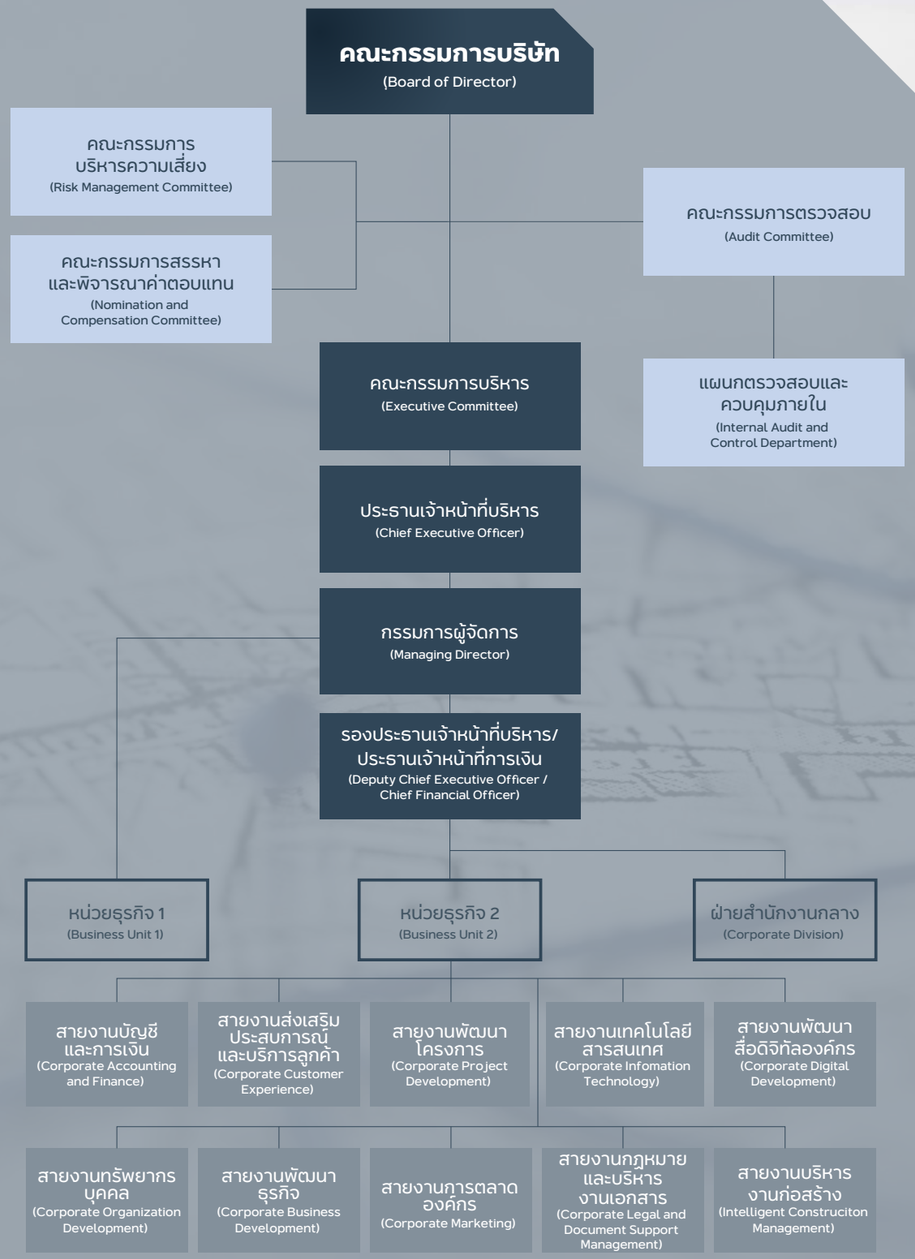


07

โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่นๆ

โครงสร้างองค์กร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566



ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ประกอบด้วยคณะกรรมการทั้งหมด 5 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ซึ่งคณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิที่มีคุณสมบัติตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กจ.12/2543 เรื่องการขออนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ฉบับลงวันที่ 22 มีนาคม 2543 ทุกประการ คณะกรรมการต่างๆ ของบริษัทฯมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีคณะกรรมการบริษัท จำนวน 7 ท่านดังต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1	นางประทิน พูลวรลักษณ์	ประธานกรรมการ
2	นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์	รองประธานกรรมการ
3	นายสุริยา พูลวรลักษณ์	รองประธานกรรมการ
4	นางสาวนฑา กิตติอักษร	กรรมการ
5	นายชนินทร์ รุ่งแสง	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ
6	นางศุภรานันท์ ตันวิรัช	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ
7	นายอิทธินันท์ สุวรรณจูฑะ	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ

โดยมี นายปรีชา พิริยะปัญญาพร ทำหน้าที่เลขานุการคณะกรรมการบริษัท

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามบริษัท มีดังนี้
นางประทิน พูลวรลักษณ์ หรือ นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์ หรือ นายสุริยา พูลวรลักษณ์
ลงลายมือชื่อร่วมกันรวมเป็นสองคนและประทับตราของบริษัท

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการบริษัทฯ

1. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับบริษัทตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่ในเรื่องที่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการดำเนินการ เช่น เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น การทำรายการที่เกี่ยวโยงกันและการซื้อหรือขายสินทรัพย์ที่สำคัญตามกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือตามที่หน่วยงานราชการอื่นๆ กำหนด เป็นต้น
2. พิจารณาอนุมัตินโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณประจำปีของบริษัท
3. พิจารณาอนุมัติแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงประกาศข้อบังคับ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากออกตามวาระ
4. พิจารณาแต่งตั้งกรรมการบริหาร โดยเลือกจากกรรมการของบริษัทฯ พร้อมทั้งกำหนดขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการบริหาร
5. พิจารณาแต่งตั้งกรรมการอิสระในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการอิสระว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ โดยพิจารณาจากคุณสมบัติและลักษณะต้องห้ามของกรรมการอิสระตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาด หลักทรัพย์ รวมถึงประกาศข้อบังคับ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระของบริษัทฯ ในกรณีที่เป็นการแต่งตั้งตำแหน่งกรรมการอิสระขึ้นใหม่
6. พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ โดยมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงประกาศข้อบังคับ และ/หรือระเบียบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
7. พิจารณากำหนดและแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการซึ่งมีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทได้
8. แต่งตั้งบุคคลอื่นใดให้ดำเนินกิจการของบริษัทภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการ หรืออาจมอบอำนาจ และ/หรือภายในเวลาตามที่คณะกรรมการเห็นสมควร ซึ่งคณะกรรมการอาจยกเลิก เพิกถอน หรือแก้ไขอำนาจนั้นๆ ได้
9. พิจารณาอนุมัติการทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ เว้นแต่รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ในการพิจารณาอนุมัติดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
10. พิจารณาอนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน เว้นแต่รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ในการพิจารณาอนุมัติดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
11. พิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้น เมื่อเห็นว่าบริษัทมีกำไรพอสมควรที่จะทำเช่นนั้นและรายงานการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมผู้ถือหุ้นคราวต่อไป

ทั้งนี้การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริษัทฯ หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริษัทสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (มีส่วนได้เสียหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยของบริษัทตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าวจะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าวตามที่ข้อบังคับของบริษัทย่อยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดยกเว้นรายการการค้าปกติที่มีเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไป ที่กำหนดขอบเขตโดยคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีคณะกรรมการบริหาร จำนวน 4 ท่านดังต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1	นางประทิน พูลวรลักษณ์	ประธานกรรมการบริหาร
2	นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์	กรรมการบริหาร
3	นายสุริยา พูลวรลักษณ์	กรรมการบริหาร
4	นางสาวนฑา กิตติอักษร	กรรมการบริหาร

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

1. จัดทำและนำเสนอนโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณประจำปีของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท
2. กำหนดแผนธุรกิจ งบประมาณ และอำนาจบริหารต่างๆ ของบริษัทเพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท
3. ควบคุมดูแลการดำเนินธุรกิจของบริษัทให้เป็นไปตามนโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ
4. มีอำนาจพิจารณาอนุมัติการใช้จ่ายเงินเพื่อการลงทุนหรือการดำเนินงานต่างๆ การกู้ยืมหรือการขอสินเชื่อใดๆ จากสถาบันการเงิน เพื่อการทำธุรกรรมตามปกติของบริษัทฯ และเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานตามวัตถุประสงค์ของบริษัท ภายในวงเงินไม่เกิน 260 (สองร้อยหกสิบ) ล้านบาท หรือเทียบเท่า ทั้งนี้ การกระทำดังกล่าวจะต้องอยู่ภายใต้ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 และเรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวโยงกัน พ.ศ. 2546 ด้วย
5. กำหนดโครงสร้างองค์กรและอำนาจการบริหารจัดการ โดยให้ครอบคลุมรายละเอียดการคัดเลือก การว่าจ้าง การโยกย้าย การฝึกอบรม และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัทฯ ที่เป็นคณะผู้บริหารหรือผู้บริหารระดับสูง โดยมอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทเป็นผู้มีอำนาจแทนบริษัทที่จะลงนามในสัญญาจ้างแรงงาน
6. กำกับดูแลและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท และอาจแต่งตั้งหรือมอบหมายให้บุคคลใดบุคคลหนึ่ง หรือหลายคนกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริหารตามที่เห็นสมควรได้ และคณะกรรมการบริหารสามารถยกเลิก เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขอำนาจนั้นๆ ได้
7. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหาร สามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยของบริษัท (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าวจะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าวตามที่ข้อบังคับของบริษัทย่อยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ยกเว้นรายการการค้าปกติที่มีเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไปที่กำหนดขอบเขตโดยคณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น

เลขานุการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ได้แต่งตั้ง นายปรีชา พิริยะปัญญาพร ซึ่งเป็นผู้มีคุณวุฒิ คุณสมบัติ และประสบการณ์ที่เหมาะสม ดำรงตำแหน่งเลขานุการบริษัท โดยมีบทบาทและหน้าที่

- ให้คำแนะนำด้านกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่คณะกรรมการต้องทราบและปฏิบัติ
- จัดทำและเก็บรักษา หนังสือนัดประชุมและรายงาน การประชุมผู้ถือหุ้นและการประชุมคณะกรรมการบริษัท ตลอดจนดำเนินการจัดการประชุมให้เป็นไปตามข้อกฎหมาย ข้อบังคับของบริษัท และข้อพึงปฏิบัติต่างๆ
- จัดทำและเก็บรักษารายงานประจำปีและทะเบียนกรรมการ
- เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร
- ประสานงานกับหน่วยงานต่างๆ ที่กำกับดูแลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนดูแลการเปิดเผยข้อมูลต่างๆ ให้ถูกต้องครบถ้วนตามที่กฎหมายกำหนด

ทั้งนี้ประวัติและรายละเอียดของเลขานุการบริษัท ได้แสดงไว้ในเอกสารแนบ 1 (รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท)

คณะผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีคณะผู้บริหารทั้งสิ้น 6 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1	นางประทิน พูลวรลักษณ์	ประธานกรรมการบริหาร
2	นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร/ผู้บริหารหน่วยธุรกิจ 2
3	นายสุริยา พูลวรลักษณ์	กรรมการผู้จัดการ/ผู้บริหารหน่วยธุรกิจ 1/ผู้บริหารฝ่ายสำนักงานกลาง
4	นางสาวนฑา กิตติอักษร	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และประธานเจ้าหน้าที่การเงิน (CFO)
5	นายชวลิต วรสารพิสุทธิ์	ประธานเจ้าหน้าที่ด้านการส่งเสริมประสบการณ์และบริการลูกค้า
6	นางพิมพรรณี สืบวัฒนะ	ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานเทคโนโลยีสารสนเทศ



ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

1. รับผิดชอบดูแลเรื่องการดำเนินกิจการ และ/หรือการบริหารงานประจำวันของบริษัท
2. ประสานงานกับแผนกตรวจสอบภายในในเรื่องบัญชีการเบิก-จ่ายเงินใดๆ ของบริษัทที่ไม่เป็นไปตามนโยบายของบริษัท
3. จัดโครงสร้างองค์กรและการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพตามแนวทางที่คณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ อาจจะกำหนดให้ ทั้งนี้โดยครอบคลุมทั้งเรื่องการคัดเลือก การฝึกอบรม การว่าจ้าง และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัทที่ไม่ใช่คณะผู้บริหารหรือผู้บริหารระดับสูง โดยจะมีผู้มีอำนาจแทนบริษัทฯ ที่จะลงนามในสัญญาจ้างแรงงาน
4. มีอำนาจในการพิจารณาอนุมัติการใช้จ่ายเงินเพื่อการลงทุนหรือการดำเนินงานต่างๆ การกู้ยืมหรือการขอสินเชื่อใดๆ จากสถาบันการเงิน เพื่อการทำธุรกรรมปกติของบริษัท และเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานตามวัตถุประสงค์ของบริษัท ภายในวงเงินไม่เกิน 78 (เจ็ดสิบแปด) ล้านบาทหรือเทียบเท่า ทั้งนี้ การกระทำดังกล่าวจะต้องอยู่ภายใต้ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 และเรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวโยงกัน พ.ศ. 2546 ด้วย
5. มีอำนาจอื่นๆ ที่จำเป็นในการดำเนินงานของบริษัทฯ ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการและ/หรือคณะกรรมการบริหารของบริษัทมอบหมาย
6. เข้าร่วมพิจารณาเกี่ยวกับงบประมาณของบริษัทฯ กับคณะกรรมการและ/หรือคณะกรรมการบริหารของบริษัท
7. เจรจา พิจารณา เอกสารสัญญาเกี่ยวกับการดำเนินงานตามปกติของบริษัท ให้คำแนะนำและข้อเสนอแนะในเรื่องดังกล่าวเพื่อให้คณะกรรมการบริษัทและ/หรือคณะกรรมการบริหารผู้มีส่วนรับผิดชอบในเรื่องนั้นๆ พิจารณากลั่นกรองและหาข้อสรุป
8. มอบหมายให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือหลายคนกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนตามที่เห็นสมควรได้โดยการมอบอำนาจช่วงและ/หรือการมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามที่หนังสือมอบอำนาจให้ไว้ และ/หรือให้เป็นไปตามระเบียบข้อกำหนดหรือคำสั่งที่คณะกรรมการและ/หรือคณะกรรมการบริหาร และ/หรือของบริษัทฯ โดยประธานเจ้าหน้าที่บริหารสามารถยกเลิกเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขการมอบอำนาจช่วงและ/หรือการมอบหมายนั้นได้

ทั้งนี้การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหารนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจที่ทำให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัท หรือบริษัทย่อยของบริษัท (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าวจะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าวตามที่ข้อบังคับของบริษัทย่อยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ยกเว้นรายการการค้าปกติที่มีเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไป ที่กำหนดขอบเขตโดยคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น

บุคลากร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีจำนวนพนักงานทั้งสิ้น 629 คน โดย บริษัทได้จ่ายค่าตอบแทนให้แก่พนักงานทั้งสิ้นเป็นเงิน 416.94 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยเงินเดือน โบนัส ค่าล่วงเวลา เงินประกันสังคม เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และสวัสดิการต่างๆ

กลุ่ม	จำนวน (คน)
พนักงานระดับบริหาร	47
พนักงานระดับบังคับบัญชา	179
พนักงานระดับปฏิบัติการ	403
รวมพนักงานทั้งหมด	629
ค่าตอบแทนพนักงาน (ล้านบาท)	416.94



08

รายงานผลการดำเนินงานสำคัญ ด้านการกำกับดูแลกิจการ

สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการ

บริษัทมีนโยบายจัดให้คณะกรรมการบริษัทมีการประเมินผลการปฏิบัติงานอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เป็นประจำทุกปี โดยวิธีการประเมินตนเอง (Self-Assessment) เพื่อช่วยให้คณะกรรมการได้มีการพิจารณาทบทวนผลงาน ประเด็น และอุปสรรคต่างๆ ในระหว่างปีที่ผ่านมาและเพิ่มประสิทธิผลการทำงานของคณะกรรมการบริษัท โดยใช้แบบประเมินที่บริษัทปรับปรุงจากตัวอย่างของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย แล้วจัดทำแบบประเมินขึ้น จำนวน 3 ชุด ดังนี้

1) การประเมินตนเองของคณะกรรมการทั้งคณะ
2) การประเมินตนเองของคณะกรรมการตรวจสอบ
3) การประเมินตนเองของคณะกรรมการรายบุคคล

หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินผลงานของคณะกรรมการทั้งคณะ/คณะกรรมการตรวจสอบ/คณะกรรมการรายบุคคลครอบคลุมเนื้อหา ดังนี้

เนื้อหา	คณะกรรมการทั้งคณะ	คณะกรรมการตรวจสอบ	คณะกรรมการรายบุคคล
โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ	✓	✓	✓
บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ	✓	✓	✓
การประชุมคณะกรรมการ	✓	✓	✓
การทำหน้าที่ของกรรมการ	✓	X	X
ความสัมพันธ์กับฝ่ายจัดการ	✓	X	X
การพัฒนาตนเองของกรรมการและการพัฒนาผู้บริหาร	✓	X	X

ผลการประเมินผลงานของคณะกรรมการทั้งคณะ/คณะกรรมการตรวจสอบ/คณะกรรมการรายบุคคล ประจำปี 2566 มีดังนี้

ชุดที่ 1 ผลการประเมินผลงานของคณะกรรมการทั้งคณะ ประจำปี 2566

คะแนนเฉลี่ย 88.83%

คะแนนตามหัวข้อประเมิน

1) โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ	คะแนนเฉลี่ย	86.54%
2) บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ	คะแนนเฉลี่ย	86.18%
3) การประชุมคณะกรรมการ	คะแนนเฉลี่ย	87.86%
4) การทำหน้าที่ของกรรมการ	คะแนนเฉลี่ย	91.33%
5) ความสัมพันธ์กับฝ่ายจัดการ	คะแนนเฉลี่ย	93.57%
6) การพัฒนาตนเองของกรรมการและการพัฒนาผู้บริหาร	คะแนนเฉลี่ย	87.50%

ชุดที่ 2 ผลการประเมินผลงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ประจำปี 2566

คะแนนเฉลี่ย 93.12%

คะแนนตามหัวข้อประเมิน

1) โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ	คะแนนเฉลี่ย	96.43%
2) การประชุมคณะกรรมการ	คะแนนเฉลี่ย	88.89%
3) บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ	คะแนนเฉลี่ย	94.05%

หมายเหตุ :
เกณฑ์การประเมินผล
ตั้งแต่ 85% = ดีมาก
ตั้งแต่ 75-85% = ดี
ตั้งแต่ 65-75% = ค่อนข้างดี
ตั้งแต่ 50-65% = พอใช้
ต่ำกว่า 50% = ควรปรับปรุง

ชุดที่ 3 ผลการประเมินผลงานของคณะกรรมการรายบุคคล ประจำปี 2566

คะแนนเฉลี่ย 91.15%

คะแนนตามหัวข้อประเมิน

1) โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ	คะแนนเฉลี่ย	91.07%
2) การประชุมคณะกรรมการ	คะแนนเฉลี่ย	91.67%
3) บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ	คะแนนเฉลี่ย	90.71%

การสรรหากรรมการ

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2566 ได้มีการพิจารณาอนุมัติเลือกกรรมการท่านเดิมที่ครบวาระจำนวน 3 ท่านกลับเข้าดำรงตำแหน่ง ได้แก่

1. นายชนินทร์ รุ่งแสง กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ
2. นางศุภรานันท์ ตันวิรัช กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ
3. นายอิทธินันท์ สุวรรณจูฑะ กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ

การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการรายบุคคล

การเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้น

บริษัทจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 ณ ห้องมาเอสโตร แชมเบอร์ ชั้น 17 อาคารเมเจอร์ ทาวเวอร์ ทองหล่อ ในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยมีรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นของคณะกรรมการบริษัทในปี 2564 – 2566 ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม		
			ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
1	นางประทิน พูลวรลักษณ์	ประธานกรรมการ / กรรมการบริหาร	0/1	0/1	0/1
2	นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์	กรรมการ / กรรมการบริหาร	1/1	1/1	1/1
3	นายสุริยา พูลวรลักษณ์	กรรมการ / กรรมการบริหาร	1/1	1/1	1/1
4	นางสาวนฑา กิตติอักษร	กรรมการ / กรรมการบริหาร	-	-	1/1
5	นายชนินทร์ รุ่งแสง	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ	1/1	1/1	0/1
6	นางศุภรานันท์ ตันวิรัช	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	1/1	1/1	1/1
7	นายอิทธินันท์ สุวรรณจูฑะ	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	-	-	1/1

การประชุมเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม		
			ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
1	นางประทิน พูลวรลักษณ์	ประธานกรรมการ	12/16	0/6	8/12
2	นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์	กรรมการ	16/16	6/6	12/12
3	นายสุริยา พูลวรลักษณ์	กรรมการ	16/16	6/6	11/12
4	นางสาวนฑา กิตติอักษร	กรรมการ	-	4/6	12/12
5	นายชนินทร์ รุ่งแสง	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ	15/16	6/6	11/12
6	นางศุภรานันท์ ตันวิรัช	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	16/16	6/6	12/12
7	นายอิทธินันท์ สุวรรณจูฑะ	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	-	3/6	10/12

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ค่าตอบแทนกรรมการรายปี

ลำดับ	ชื่อ – สกุล	ตำแหน่ง	จำนวนเงิน (บาท)
1	นางประทิน พูลวรลักษณ์	ประธานกรรมการ	240,000
2	นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์	กรรมการ	180,000
3	นายสุริยา พูลวรลักษณ์	กรรมการ	180,000
4	นางสาวนฑา กิตติอักษร	กรรมการ	180,000
5	นายชนินทร์ รุ่งแสง	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ	240,000
6	นางศุภรานันท์ ตันวิรัช	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	180,000
7	นายอิทธินันท์ สุวรรณจูฑะ	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	180,000
		รวม	1,380,000

ค่าเบี้ยประชุม

ลำดับ	ชื่อ – สกุล	ตำแหน่ง	จำนวนเงิน (บาท)
1	นางประทิน พูลวรลักษณ์	ประธานกรรมการ	-
2	นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์	กรรมการ	-
3	นายสุริยา พูลวรลักษณ์	กรรมการ	-
4	นางสาวนฑา กิตติอักษร	กรรมการ	-
5	นายชนินทร์ รุ่งแสง	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ	160,000
6	นางศุภรานันท์ ตันวิรัช	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	180,000
7	นายอิทธินันท์ สุวรรณจูฑะ	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	160,000
		รวม	500,000

ค่าตอบแทนอื่น

- ไม่มี -

ค่าตอบแทนผู้บริหาร

ค่าตอบแทนผู้บริหารที่เป็นตัวเงิน

ประเภทค่าตอบแทน	2564		2565		2566	
	จำนวน (ราย)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	จำนวน (ราย)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	จำนวน (ราย)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
ค่าตอบแทน	7	119.30	5	104.04	6	112.99
โบนัส	-	-	1	1.92	-	-
เงินสมทบกองทุน	3	2.64	4	4.73	5	6.49
อื่นๆ	3	0.29	2	1.24	1	0.06
รวม	7	122.23	5	111.93	6	119.54

รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

(สามารถดูรายละเอียดได้จากเอกสารแนบ 6 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ)



09

การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน



การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

คณะกรรมการตรวจสอบทำหน้าที่สอบทานการดำเนินงานให้ถูกต้องตามนโยบายและระเบียบข้อบังคับของบริษัทตลอดจนกฎหมาย ระเบียบปฏิบัติ และข้อกำหนดของหน่วยงานกำกับดูแล ส่งเสริมให้พัฒนาระบบรายงานทางการเงินและบัญชีให้เป็นไปตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป รวมทั้งสอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน ระบบตรวจสอบภายใน และระบบบริหารความเสี่ยงที่รัดกุม เหมาะสม ทันสมัย และมีประสิทธิภาพ คณะกรรมการตรวจสอบปฏิบัติหน้าที่และแสดงความคิดเห็นได้อย่างอิสระ โดยมีสำนักงานตรวจสอบภายในและงานกำกับดูแลเป็นหน่วยปฏิบัติที่รายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

สำนักงานตรวจสอบภายในและงานกำกับดูแล ทำหน้าที่ประเมินการควบคุมภายในตามแนวปฏิบัติที่คณะกรรมการตรวจสอบกำหนด โดยมีนโยบายตรวจสอบในเชิงป้องกันและเป็นประโยชน์กับหน่วยงาน พิจารณาความน่าเชื่อถือในความถูกต้องของรายงานทางการเงิน รวมทั้งการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอให้เกิดความโปร่งใส ตรวจสอบตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี และเพิ่มประสิทธิภาพประสิทธิผลในการดำเนินงาน โดยยึดแนวการตรวจสอบตามมาตรฐานสากล

จากการประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทในด้านต่างๆ 5 ส่วน คือองค์กรและสภาพแวดล้อม การบริหารความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และระบบติดตาม คณะกรรมการมีความเห็นว่าบริษัทมีระบบการควบคุมภายในสำหรับเรื่องการทำธุรกรรมกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวอย่างเพียงพอแล้ว สำหรับการควบคุมภายในในหัวข้ออื่นๆ ของระบบการควบคุมภายใน คณะกรรมการเห็นว่าบริษัทมีการควบคุมภายในที่เพียงพอแล้วเช่นกัน ทั้งนี้ระบบการควบคุมภายในของบริษัทสรุปได้ดังนี้

01 องค์กรและสภาพแวดล้อม

บริษัทมีการจัดโครงสร้างองค์กรอย่างเหมาะสม ช่วยให้ระบบการควบคุมภายในดำเนินไปได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ยังดูแลให้มีการกำหนดนโยบายแผนการปฏิบัติงานและเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจไว้อย่างชัดเจนและวัดผลได้ ตลอดจนส่งเสริมสนับสนุนนโยบายการกำกับดูแลกิจการและจริยธรรมธุรกิจให้มีความชัดเจน โปร่งใส มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสม โดยนโยบาย แผนการปฏิบัติงาน และเป้าหมายที่กำหนดนั้นจะคำนึงถึงความเป็นธรรมต่อพนักงาน ลูกค้า คู่แข่งทางการค้า รวมถึงความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น สังคมส่วนรวม และสิ่งแวดล้อม ตลอดจนสร้างค่านิยมและแนวทางปฏิบัติงานที่เป็นหนึ่งเดียวกันให้กับพนักงานในองค์กรอย่างต่อเนื่อง โดยมีข้อกำหนดห้ามฝ่ายบริหารและพนักงานปฏิบัติตนในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกิจการ เพื่อเป็นแรงผลักดันให้บริษัทมุ่งไปสู่ความสำเร็จในอนาคต อีกทั้งมีการจัดทำนโยบายและระเบียบวิธีปฏิบัติงานเป็นลายลักษณ์อักษรในธุรกรรมด้านการเงิน การจัดซื้อ และการบริหารที่รัดกุมสามารถป้องกันการทุจริตได้

02 การบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงเป็นอย่างมาก จึงได้มีการกำหนดและประเมินความเสี่ยงของกิจการ มีการกำหนดมาตรการป้องกันและจัดการความเสี่ยง ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงที่มีผลต่อการดำเนินงานของบริษัท

การบริหารความเสี่ยงของบริษัทอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้เห็นชอบและมอบนโยบาย เพื่อใช้เป็นหลักการและแนวปฏิบัติอันจะนำไปสู่ความพร้อมในการเผชิญสถานการณ์ที่มีการเปลี่ยนแปลงได้อย่างเหมาะสมและทันกาล โดยนโยบายบริหารความเสี่ยงและจัดการความเสี่ยงกำหนดไว้ดังนี้

- คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหาร มีหน้าที่รับผิดชอบดำเนินการประเมิน ติดตาม และสนับสนุนให้มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ
- บริษัทมีกระบวนการบริหารและการจัดการความเสี่ยง อีกทั้งประเมินผลและการติดตามอย่างเป็นระบบอย่างต่อเนื่อง โดยต้องมีการปรับปรุงกระบวนการให้มีความเหมาะสมกับการเปลี่ยนแปลงทางธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ
- คณะกรรมการตรวจสอบ มีหน้าที่ประเมินการบริหารความเสี่ยงและเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัท

บริษัทมีการประเมินปัจจัยความเสี่ยงทั้งที่เป็นปัจจัยภายนอกและภายใน ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ โดยวิเคราะห์ถึงสาเหตุและกำหนดแนวทางและมาตรการในการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง ตลอดจนดูแลและทบทวนนโยบายการบริหารความเสี่ยงเพื่อให้การบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ อยู่ในระดับที่เหมาะสม โดยแจ้งให้พนักงานที่เกี่ยวข้องรับทราบเพื่อปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนดไว้ รวมถึงมีการติดตามว่าหน่วยงานต่างๆ ได้ปฏิบัติตามแผนการบริหารความเสี่ยงที่กำหนดไว้หรือไม่

03 การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร

บริษัทกำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบรวมทั้งอำนาจอนุมัติของฝ่ายบริหารในแต่ละระดับไว้อย่างชัดเจนเป็นลายลักษณ์อักษร โดยแบ่งแยกหน้าที่การอนุมัติ การบันทึกรายการบัญชี ข้อมูลสารสนเทศ และการจัดเก็บทรัพย์สินออกจากกันเด็ดขาด เพื่อให้เกิดการถ่วงดุลและสามารถตรวจสอบกันได้อย่างเหมาะสม

บริษัทมีการทำธุรกรรมหรือรายการกับกรรมการและผู้บริหารโดยเข้าเงื่อนไขการค้าทั่วไป และตามสิทธิของพนักงานบริษัท ซึ่งบริษัทได้กำหนดมาตรการควบคุมในการทำธุรกรรมดังกล่าว โดยจะต้องผ่านขั้นตอนอนุมัติของฝ่ายจัดการ หรือคณะกรรมการบริษัทฯ หรือผู้ถือหุ้น ตามกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ พร้อมทั้งเปิดเผยข้อมูลเพื่อให้เป็นไปตามระเบียบและกฎเกณฑ์ดังกล่าวด้วย อนึ่งการพิจารณาอนุมัติธุรกรรมจะกระทำโดยผู้ที่ไม่มีส่วนได้เสียในธุรกรรมนั้น และจะคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญ โดยถือเสมือนเป็นรายการที่กระทำกับบุคคลภายนอก

บริษัทติดตามดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมอย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งกำหนดทิศทางและแนวทางการดำเนินงานให้บุคคลที่บริษัทแต่งตั้งให้เป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทดังกล่าวถือปฏิบัติอีกด้วย บริษัทมีการติดตามการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหารเพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องและเพื่อลดความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจและรักษาชื่อเสียงของบริษัท

04 ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล

บริษัทจัดให้มีข้อมูลและระบบการรายงานข้อมูลที่สำคัญต่อผู้บริหารแต่ละระดับอย่างสม่ำเสมอ ทันเวลา และเพียงพอ เพื่อให้ผู้บริหารใช้ประกอบการตัดสินใจ รวมทั้งจัดให้มีการเชื่อมโยงข้อมูลสารสนเทศเพื่อให้มั่นใจว่าพนักงานมีความเข้าใจนโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และสามารถสื่อสารกันได้ทุกระดับ

นอกจากผู้บริหารแล้ว ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท กรรมการจะได้รับหนังสือนัดประชุมและเอกสารประกอบการประชุมที่ระบุข้อมูลที่จำเป็นและเพียงพอต่อการพิจารณาก่อนการประชุมอย่างน้อยภายในระยะเวลาขั้นต่ำตามที่กฎหมายกำหนด ยกเว้นในกรณีมีการประชุมเร่งด่วน รายงานการประชุมกรรมการ มีรายละเอียดที่ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบความเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการได้

บริษัทมีระบบจัดเก็บเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีและบัญชีต่างๆ ไว้ครบถ้วนเป็นหมวดหมู่ และไม่เคยได้รับแจ้งจากผู้สอบบัญชีว่ามีข้อบกพร่องในเรื่องนี้ คณะกรรมการได้มีการพิจารณาแล้วว่าบริษัทใช้นโยบายการบัญชีตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปและเหมาะสมกับลักษณะของธุรกิจ

05 ระบบการติดตาม

บริษัทติดตามเปรียบเทียบผลการดำเนินงานว่าเป็นไปตามเป้าหมายการดำเนินธุรกิจที่กำหนดไว้หรือไม่ กรณีที่มีความแตกต่างบริษัทจะดำเนินการแก้ไขภายในระยะเวลาที่เหมาะสม พร้อมทั้งวิเคราะห์และตรวจสอบถึงสาเหตุของความแตกต่างเพื่อใช้เป็นแนวทางในการป้องกันหรือปรับปรุงต่อไป บริษัทจัดให้มีการตรวจสอบการปฏิบัติตามระบบควบคุมภายในที่วางไว้อย่างสม่ำเสมอ ในกรณีมีข้อบกพร่องจะรายงานความคืบหน้าในการปรับปรุงข้อบกพร่องต่อคณะกรรมการบริษัทฯ และคณะกรรมการตรวจสอบ บริษัทมีนโยบายให้ฝ่ายบริหารต้องรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท ในกรณีที่เกิดเหตุทุจริตหรือสงสัยว่ามีเหตุการณ์ทุจริต มีการปฏิบัติที่ฝ่าฝืนกฎหมาย และมีการกระทำที่ผิดปกติอื่น ซึ่งอาจจะกระทบต่อชื่อเสียงและฐานะการเงินของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานระบบการควบคุมภายในซึ่งประเมินโดยผู้บริหารและแผนกตรวจสอบภายใน พบว่าระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ มีความเพียงพอและมีประสิทธิผล ไม่พบประเด็นปัญหาหรือข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ

รายการระหว่างกัน

มาตรการหรือ
ขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2549 เมื่อ วันที่ 4 พฤษภาคม 2549 มีมติกำหนดมาตรการในการอนุมัติรายการระหว่างกันดังนี้

กรณีที่มีรายการระหว่างกันของบริษัทหรือบริษัทร่วมกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้ส่วนเสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นในการเข้าทำรายการและความเหมาะสมทางด้านราคาของรายการนั้นๆ โดยพิจารณาเงื่อนไขต่างๆ ให้เป็นไปตามลักษณะการดำเนินธุรกิจปกติในอุตสาหกรรม และมีการเปรียบเทียบกับราคาของบุคคลภายนอกหรือราคาตลาด หากคณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทจะจัดให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้สอบบัญชีของบริษัทเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการ คณะกรรมการตรวจสอบ หรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี โดยกรรมการผู้มีส่วนได้ส่วนเสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงในรายการดังกล่าว นอกจากนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท/คณะกรรมการบริหาร/ประธานเจ้าหน้าที่บริหารนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริษัท/คณะกรรมการบริหาร/ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริษัท/คณะกรรมการบริหาร/ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทหรือบริษัทย่อยของบริษัท (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าวจะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าวตามที่ข้อบังคับของบริษัทย่อยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ยกเว้นรายการการค้าปกติที่มีเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไป ที่กำหนดขอบเขตโดยคณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น อีกทั้งจะมีการเปิดเผยรายการระหว่างกันในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของบริษัทรวมถึงจะมีการเปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ56-1) และรายงานประจำปี

นอกจากนี้ ภายหลังจากการเข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทฯ จะต้องปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ข้นตอนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในเรื่องที่เกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันและการได้มาหรือจำหน่ายไปของสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนอย่างเคร่งครัด

นโยบายหรือแนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2549 เมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2549 และ ครั้งที่ 6/2550 เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2550 มีมติกำหนดมาตรการในการอนุมัติรายการระหว่างกันดังนี้

ในอนาคตบริษัทอาจมีการเข้าทำรายการระหว่างกันตามแต่เห็นสมควร โดยบริษัทจะปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชีเรื่องการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคล หรือกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกันซึ่งกำหนดโดยสมาคมนักบัญชีและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย

กรณีรายการระหว่างกันที่เป็นธุรกรรมปกติ

ในกรณีที่เป็นรายการที่เป็นธุรกรรมปกติของบริษัทและเป็นรายการที่เกิดขึ้นต่อเนื่องในอนาคต บริษัทได้มีการกำหนดกรอบของรายการดังกล่าวว่ารายการดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามลักษณะการค้าโดยทั่วไป โดยอ้างอิงกับราคาและเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไปที่เหมาะสมและยุติธรรม สมเหตุสมผล สามารถตรวจสอบได้ และไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเทผลประโยชน์ และได้นำเสนอกรอบของรายการดังกล่าวให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้พิจารณาอนุมัติแล้วเพื่อให้ฝ่ายจัดการสามารถดำเนินการทำรายการที่มีลักษณะเป็นไปตามกรอบที่กำหนดต่อไป โดยในกรณีหากการทำรายการของบริษัทเป็นไปตามนโยบายข้างต้น ฝ่ายจัดการของบริษัทสามารถดำเนินการได้เลย โดยที่ไม่ต้องนำรายการดังกล่าวเสนอขอความเห็นจากคณะกรรมการตรวจสอบ แต่อย่างไรก็ตามเพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัทจะต้องนำรายการที่เป็นธุรกรรมปกติของบริษัท ที่บริษัทได้ดำเนินการไปตามกรอบที่กำหนดรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบพิจารณารับทราบในทุกๆ ไตรมาส

โดยรายการที่เป็นธุรกรรมปกติของบริษัท จะต้องเป็นรายการทางการค้าซึ่งจะต้องเป็นไปตามคำนิยามของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่บริษัทกระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ โดยถ้าบริษัทไม่ทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันก็ต้องทำรายการแบบเดียวกันกับบุคคลอื่นอยู่แล้ว ได้แก่ การซื้อวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างและการว่าจ้างผู้รับเหมาในการก่อสร้าง โดยการทำรายการดังกล่าวจะต้องเป็นรายการที่มีเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไปที่มีราคาและเงื่อนไขที่เป็นธรรมไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเททางผลประโยชน์ ซึ่งรวมถึงเงื่อนไขการค้าที่มีราคาและเงื่อนไข ดังนี้

1) ราคาและเงื่อนไขที่บริษัทได้รับเหมือนที่ให้กับบุคคลทั่วไป
2) ราคาและเงื่อนไขที่บุคคลที่เกี่ยวโยงกันได้รับเหมือนที่ให้กับบุคคลทั่วไป
3) ราคาและเงื่อนไขที่บริษัทสามารถแสดงได้ว่าผู้ประกอบธุรกิจรายอื่นๆ ได้ปฏิบัติในลักษณะเดียวกันกับบุคคลทั่วไป

กรณีรายการระหว่างกันที่ไม่เป็นธุรกรรมปกติ

กรณีที่เป็นการเข้าทำรายการระหว่างกันที่ไม่เป็นธุรกรรมปกติ บริษัทจะต้องเสนอให้คณะกรรมการตรวจสอบให้ความเห็นชอบเกี่ยวกับความเหมาะสมของรายการดังกล่าวเป็นกรณีไป ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่เกิดขึ้น บริษัทจะจัดให้มีบุคคลที่มีความรู้ความชำนาญพิเศษ เช่น ผู้สอบบัญชีหรือผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่มีความเป็นอิสระเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกัน โดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบหรือบุคคลที่มีความรู้ความชำนาญพิเศษ จะถูกนำไปใช้ประกอบการตัดสินของคณะกรรมการบริษัทฯ หรือผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี เพื่อให้มีความมั่นใจว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวจะไม่เป็นการโยกย้ายหรือถ่ายเทผลประโยชน์ระหว่างบริษัทหรือผู้ถือหุ้นของบริษัท แต่เป็นการทำรายการที่บริษัทได้คำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทุกราย

ในส่วนการค้ำประกันส่วนตัวของผู้ถือหุ้นและ/หรือกรรมการต่อเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ที่ผ่านมาและที่จะเกิดขึ้นในอนาคต บริษัทจะไม่มีการจ่ายค่าตอบแทนใดๆ ในการค้ำประกันส่วนตัวเงินกู้ยืมดังกล่าว

ในส่วนที่บริษัทมีการกู้ยืมเงินจากกรรมการหรือผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความขัดแย้งกับบริษัทที่ผ่านมา และที่จะเกิดขึ้นในอนาคต บริษัทจะต้องเสนอให้คณะกรรมการตรวจสอบให้ความเห็นชอบว่ารายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความเหมาะสมและจำเป็น และต้องผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทในรายการดังกล่าว ทั้งนี้รายการดังกล่าวจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชีเรื่องการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งกำหนดโดยสมาคมนักบัญชีและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย นอกจากนี้อัตราดอกเบี้ยที่ชำระให้แก่บุคคลที่มีความขัดแย้งดังกล่าว ต้องเป็นอัตราที่ไม่สูงกว่าต้นทุนกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินของบริษัท

รายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

รายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ณ 31 ธันวาคม 2566 มีดังนี้

รายการระหว่างกัน

บุคคล/นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าสำหรับปี ณ 31 ธ.ค. 2566 (ล้านบาท)	รายละเอียดรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความจำเป็นและสมเหตุสมผล
บจก. เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ (MJP)	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบันบริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน			
		• เงินทดรองจ่าย	212.20	• บริษัทได้รับเงินทดรองจ่ายจาก MJP เพื่อใช้ในการบริหารกิจการ • บริษัทให้ MJP กู้ยืมเงินในรูปตั๋วสัญญาใช้เงิน จำนวน 195.70 ล้านบาท ครบกำหนดเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.9 ต่อปี • บริษัทกู้ยืมเงินจาก MJP ในรูปตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 240.00 ล้านบาท ครบกำหนดเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.00 ต่อปี	เห็นสมควรในการทำรายการดังกล่าว ตามความจำเป็นของบริษัท
		• เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	195.70		
		• เงินกู้ยืมระยะสั้น	240.00		
		งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
		• ดอกเบี้ยค้างรับ	12.92		
		• ดอกเบี้ยค้างจ่าย	24.49		
		งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
		• ดอกเบี้ยรับ	11.95		
		• ดอกเบี้ยจ่าย	16.80		
บจก. เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ (MJR)	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบันบริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน			
		• เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	582.70	• บริษัทให้ MJR กู้ยืมเงินตามสัญญาลงวันที่ 27 กันยายน 65 จำนวน 300 ล้านบาท ครบกำหนดชำระเต็มจำนวนในปี 2569 และตั๋วสัญญาใช้เงิน 582.70 ล้านบาท ครบกำหนดชำระเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.8 และ 6.9 ต่อปี ตามลำดับ	เห็นสมควรในการทำรายการดังกล่าว ตามความจำเป็นของบริษัท
		• ดอกเบี้ยค้างรับ	99.85		
		• เงินให้กู้ยืมระยะยาว	300.00		
		• ดอกเบี้ยค้างจ่าย	10.82		
		งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
		• ดอกเบี้ยรับ	57.72		
		• ดอกเบี้ยจ่าย	8.04		

บุคคล/นิติบุคคล* ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าสำหรับปี ณ 31 ธ.ค. 2566 (ล้านบาท)	รายละเอียดรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความจำเป็นและสมเหตุสมผล
บจก. เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ (MJC)	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบันบริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน			เห็นสมควรในการทำรายการดังกล่าว ตามความจำเป็นของบริษัท
		• เงินทดรองรับ	99.00	• บริษัทได้รับเงินทดรองรับจาก MJC เพื่อใช้ในการบริหารกิจการ	
		• ดอกเบี้ยค้างจ่าย	1.02		
		• เงินกู้ยืม	39.00	• บริษัทกู้ยืมเงินจาก MJC ในรูปตั๋วสัญญาใช้เงิน จำนวน 39.00 ล้านบาท ครบกำหนดชำระเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.9 ต่อปี	
		งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
		• ดอกเบี้ยรับ	0.86		
		• ดอกเบี้ยจ่าย	1.02		
บจก. เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท (MDE)	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบันบริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน	งบแสดงฐานะการเงิน			เห็นสมควรในการทำรายการดังกล่าว ตามความจำเป็นของบริษัท และเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป
		• เจ้าหนี้	0.23	• บริษัท MDE ให้บริการโปรแกรม RMS แก่กิจการเป็นรายเดือน	
		• เงินทดรองจ่าย	40.00	• บริษัทให้เงินทดรองจ่ายแก่ MDE เพื่อใช้ในการบริหารกิจการ	
		• เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	1,453.00	• บริษัทได้ให้ MDE กู้ยืมเงินในรูปตั๋วสัญญาใช้เงิน ครบกำหนดชำระเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี	
		• ดอกเบี้ยค้างรับ	324.13		
		งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
		• ดอกเบี้ยรับ	120.01		

บุคคล/นิติบุคคล* ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าสำหรับปี ณ 31 ธ.ค. 2566 (ล้านบาท)	รายละเอียดรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความจำเป็นและสมเหตุสมผล
บจก. เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล (MDCM)	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบันบริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน			เห็นสมควรในการทำรายการดังกล่าว ตามความจำเป็นของบริษัท และเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป
		• ลูกหนี้	1.53	• บริษัทได้ทำสัญญาให้เช่าที่ดินกับ MDCM เริ่ม 1 ตุลาคม 2564 – 30 กันยายน 2567 เดือนละ 306,000 บาท	
		• เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	688.00	• บริษัทได้ให้ MDCM กู้ยืมเงินในรูปตั๋วสัญญาใช้เงิน ครบกำหนดชำระเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี	
		• ดอกเบี้ยค้างรับ	149.21		
		งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
		• ดอกเบี้ยรับ	50.80		
		• รายได้ค่าเช่าที่ดิน	3.67		
บจก. เอ็มดีพีซี (MDPC)	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบันบริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน			เห็นสมควรในการทำรายการดังกล่าว ตามความจำเป็นของบริษัท และเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป
		• เจ้าหนี้	0.21	• บริษัท MDPC คิดค่านายหน้า ค่าส่งเสริมการขายห้องชุดมาราเกซ	
		• เงินทดรองรับ	10.00	• บริษัทรับเงินทดรองจาก MDPC เพื่อใช้ในการบริหารกิจการ	
		งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
		• ค่าส่งเสริมการขาย	0.19		
บจก. เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ (MDR)	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบันบริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน			เห็นสมควรในการทำรายการดังกล่าว ตามความจำเป็นของบริษัท และเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป
		• เงินกู้ยืมระยะสั้น	105.00	• บริษัทกู้ยืมเงินจาก MDR ในรูปแบบตั๋วสัญญาใช้เงิน ครบกำหนดชำระเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.00 ต่อปี	
		• ดอกเบี้ยค้างจ่าย	6.66		
		งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
		• ดอกเบี้ยจ่าย	2.10		

บุคคล/นิติบุคคล* ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าสำหรับปี ณ 31 ธ.ค. 2566 (ล้านบาท)	รายละเอียดรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความจำเป็นและสมเหตุสมผล
บจก. เอ็มเจดี เรสซิเด้นส์ (MRD)	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบันบริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน • เงินกู้ยืม	595.50	• บริษัทกู้ยืม MRD ในรูปแบบตั๋วสัญญาใช้เงิน ครบกำหนดชำระเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.90 ต่อปี	เห็นสมควรในการทำรายการดังกล่าว ตามความจำเป็นของบริษัท และเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป
		ดอกเบี้ยค้างจ่าย	41.88		
		งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ • รายได้ค่าเช่าที่ดิน	1.80	• บริษัทให้ MRD เช่าที่ดิน โครงการแมเนอร์ อเวนิว สนามบินน้ำ ในอัตราค่าเช่าเดือนละ 1 แสนบาท สัญญาเช่าเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 – 31 ธันวาคม 2584 มีการบันทึกแนบท้ายปรับอัตราการเช่าที่ดิน ในอัตราการเช่าเดือนละ 1.5 แสนบาท (ยกเลิกสัญญาเดิมสิ้นสุด 30/09/2565) และได้ทำสัญญาฉบับใหม่ในอัตราการเช่าเดือนละ 1.5 แสนบาท สัญญาเช่าเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 – 30 กันยายน 2568	
		• เงินปันผลรับ	112.50	• บริษัท MRD จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากกำไรสะสมของบริษัทในอัตราหุ้นละ 15 บาท	
		• ดอกเบี้ยจ่าย	35.26		
บจก. เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ (MJHR)	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบันบริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน • เงินทดรองจ่าย	0.01	• บริษัทให้เงินทดรองจ่ายแก่ MJHR เพื่อใช้ในการบริหารกิจการ	เห็นสมควรในการทำรายการดังกล่าว ตามความจำเป็นของบริษัท และเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป
		• ดอกเบี้ยค้างรับ	32.64	• บริษัทให้ MJHR กู้ยืมเงิน ครบกำหนดชำระเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.90 ต่อปี ระหว่างปีบริษัทฯ ได้รับคืนเงินต้นแล้วทั้งจำนวน	
		งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ • ดอกเบี้ยรับ	9.98		

บุคคล/นิติบุคคล* ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าสำหรับปี ณ 31 ธ.ค. 2566 (ล้านบาท)	รายละเอียดรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความจำเป็นและสมเหตุสมผล
บจก. เอ็มเจวี2 (MJV2)	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบันบริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน • เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	451.50	• บริษัทให้ MJV2 กู้ยืมเงิน ในรูปแบบตั๋วสัญญาใช้เงิน ครบกำหนดชำระเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.90 ต่อปี	เห็นสมควรในการทำรายการดังกล่าว ตามความจำเป็นของบริษัท
		• ดอกเบี้ยค้างรับ	43.65		
		งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ • ดอกเบี้ยรับ	25.72		
บจก. เอ็มเจวี4 (MJV4)	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบันบริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน • ดอกเบี้ยรับ	0.45	• บริษัทให้ MJV4 กู้ยืมเงิน ในรูปแบบตั๋วสัญญาใช้เงิน ครบกำหนดชำระเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.90 ต่อปี ระหว่างปีบริษัทฯ ได้รับคืนเงินต้นและดอกเบี้ยแล้วทั้งจำนวน	เห็นสมควรในการทำรายการดังกล่าว ตามความจำเป็นของบริษัท
บจก. เอ็มเจวี5 (MJV5)	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบันบริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน • เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	82.00	• บริษัทให้ MJV5 กู้ยืมเงิน ในรูปแบบตั๋วสัญญาใช้เงิน ครบกำหนดชำระเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.90 ต่อปี	เห็นสมควรในการทำรายการดังกล่าว ตามความจำเป็นของบริษัท
		• ดอกเบี้ยค้างรับ	0.78		
		งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ • ดอกเบี้ยรับ	0.78		

บุคคล/นิติบุคคล* ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าสำหรับปี ณ 31 ธ.ค. 2566 (ล้านบาท)	รายละเอียดรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความจำเป็นและสมเหตุสมผล
บจก. 39 เรสซิเดนซ์ (39 RD)	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบันบริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน • เงินให้กู้ยืมระยะสั้น • ดอกเบี้ยค้างรับ งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ • ดอกเบี้ยรับ	3.00 0.01 0.01	• บริษัทให้ 39 RD กู้ยืมเงิน ในรูปแบบตั๋วสัญญาใช้เงิน ครบกำหนดชำระเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.90 ต่อปี	เห็นสมควรในการทำรายการดังกล่าว ตามความจำเป็นของบริษัท
บจก. เอ็ม เอ็ม เรสซิเดนเซส วัน (MM1)	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบันบริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน • เจ้าหนี้	1.00	• บริษัทฯได้ลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัทMM1 โดยมีทุนจดทะเบียน 1ล้านบาท	เห็นสมควรในการทำรายการดังกล่าว ตามความจำเป็นของบริษัท
บจก. เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ (MRC)	เป็นการร่วมค้า โดยปัจจุบันบริษัทถือหุ้นร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน • เงินทดรองจ่าย • ลูกหนี้ • เงินให้กู้ยืมระยะยาว • ดอกเบี้ยค้างรับ งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ • ดอกเบี้ยรับ	0.31 0.30 270.30 15.43 16.25	• บริษัทให้เงินทดรองจ่ายแก่ MRC เพื่อใช้ในการบริหารกิจการ • บริษัท MRC คิดค่าธรรมเนียมหลักทรัพย์ค้ำประกันกับบริษัท • บริษัทให้ MRC กู้ยืมเงินเพื่อพัฒนาโครงการ มิวนีค สุขุมวิท 23 โดยคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR เฉลี่ยธนาคารพาณิชย์ใหญ่ 4 แห่ง ลบ 0.75 มีกำหนดชำระคืนภายในเดือน พ.ย. 2568	เห็นสมควรในการทำรายการดังกล่าว ตามความจำเป็นของบริษัท และเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป
บจก. ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น (TMDC)	เป็นการร่วมค้า โดยปัจจุบันบริษัทถือหุ้นร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน • เงินทดรองจ่าย • เจ้าหนี้ • ดอกเบี้ยค้างรับ	18.68 1.39 0.21	• บริษัทจ่ายเงินทดรองจ่ายเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับหนังสือค้ำประกันธนาคารให้กับ TMDC	เห็นสมควรในการทำรายการดังกล่าว ตามความจำเป็นของบริษัท และเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป

บุคคล/นิติบุคคล* ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าสำหรับปี ณ 31 ธ.ค. 2566 (ล้านบาท)	รายละเอียดรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความจำเป็นและสมเหตุสมผล
บจก. เอ็มเจดี-เจวี1 (MJD-JV1)	เป็นการร่วมค้า โดยปัจจุบันบริษัทถือหุ้นร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน • เงินปันผลรับ • ดอกเบี้ยรับ	89.20 5.12	• บริษัท MJD-JV1 จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากกำไรสะสมของบริษัทในอัตราหุ้นละ 17,500 บาท • ในปี 2560 บริษัทได้ให้ MJD-JV1 กู้ยืมเงินเพื่อพัฒนาโครงการ MNQL โดยคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR เฉลี่ย ของธนาคารพาณิชย์ใหญ่ 4 แห่ง ลบ 1.25 มีกำหนดชำระคืน ภายในเดือน พ.ย. 2568 ระหว่างปีบริษัทฯ ได้รับคืนเงินต้นและดอกเบี้ยแล้วทั้งจำนวน	เห็นสมควรในการทำรายการดังกล่าว ตามความจำเป็นของบริษัท และเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป
บจก. เอ็มเจวี3 (MJV3)	เป็นการร่วมค้า โดยปัจจุบันบริษัทถือหุ้นร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน • เงินให้กู้ยืมระยะยาว • ดอกเบี้ยค้างรับ งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ • ดอกเบี้ยรับ	271.25 45.96 14.58	• บริษัทให้ MJV3 กู้ยืมเงินเพื่อพัฒนาโครงการ MNQ-Prompong โดยคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR เฉลี่ย ของธนาคารพาณิชย์ใหญ่ 4 แห่ง ลบ 1 มีกำหนดชำระคืน ภายในเดือน พ.ย. 2570	เห็นสมควรในการทำรายการดังกล่าว ตามความจำเป็นของบริษัท และเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป

** บริษัทย่อย / การร่วมค้า / กรรมการ / บุคคลที่เกี่ยวข้องกับกรรมการ*

งบการเงิน

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

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

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

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค *ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน* ในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตาม *ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ* ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรค *ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน* ในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบมีดังต่อไปนี้

การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นตัวเลขที่มีสาระสำคัญที่สุดในงบกำไรขาดทุนและเป็นตัวชี้วัดหลักในการประเมินผลการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งผู้ใช้งบการเงินให้ความสนใจ ประกอบกับภาวะการแข่งขันสูงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงเกี่ยวกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องการเกิดขึ้นจริงของรายได้และระยะเวลาในการรับรู้รายได้ดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทโดยการ

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

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริง หรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิผลของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

การตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

มณี รัตนบรรณกิจ
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5313

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
กรุงเทพฯ: 27 กุมภาพันธ์ 2567

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

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

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2566	2565	2566	2565
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	*17*	1,147,841	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	*20*	43,025,856	-	43,025,856	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก	*18*	172,000,000	150,000,000	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	*19*	370,238,472	406,571,362	468,900,057	424,955,307
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง		138,373,728	155,576,615	13,172,228	13,193,843
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		371,831,599	282,621,951	19,771,621	21,430,611
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	*6*	-	-	979,500,060	870,500,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	*21*	813,664,748	619,018,941	-	-
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนด					
ชำระภายในหนึ่งปี	*23*	3,811,144	8,933,443	-	490,401
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	*22*	1,818,396,494	2,813,155,546	1,818,396,494	2,663,600,123
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		9,454,061	19,154,892	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		131,651,431	125,438,828	85,758,741	88,623,838
รวมหนี้สินหมุนเวียน		3,873,595,374	4,580,471,578	3,428,525,057	4,082,794,123
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก	*20*	90,000,000	40,486,122	90,000,000	40,486,122
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	*21*	4,663,797,890	3,511,482,985	-	-
หุ้นกู้	*22*	3,666,495,560	2,962,133,927	3,666,495,560	2,962,133,927
หนี้สินตามสัญญาเช่า	*23*	20,719,558	23,228,529	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	*24*	60,128,656	51,086,996	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	*31*	307,476,317	299,384,722	148,542,553	144,249,953
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		44,133,043	38,419,081	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		8,852,751,024	6,926,222,362	3,905,038,113	3,146,870,002
รวมหนี้สิน		12,726,346,398	11,506,693,940	7,333,563,170	7,229,664,125

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2566	2565	2566	2565
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 1,050,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		1,050,000,000	1,050,000,000	1,050,000,000	1,050,000,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 860,411,939 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		860,411,939	860,411,939	860,411,939	860,411,939
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ		875,266,939	875,266,939	875,266,939	875,266,939
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	*25*	105,000,000	105,000,000	105,000,000	105,000,000
ยังไม่ได้จัดสรร		2,510,307,933	2,839,624,113	2,401,883,730	2,406,992,227
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	*26*	291,800,881	279,698,774	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		4,642,787,692	4,960,001,765	4,242,562,608	4,247,671,105
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		(886,111)	(78,995)	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		4,641,901,581	4,959,922,770	4,242,562,608	4,247,671,105
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		17,368,247,979	16,466,616,710	11,576,125,778	11,477,335,230
		-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

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

(หน่วย: บาท)

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

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

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

(หน่วย: บาท)

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

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

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

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

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

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

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

(หน่วย: บาท)

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

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

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

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม								
	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ							ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	จัดสรรแล้ว สำรองตามกฎหมาย	กำไรสะสม ยังไม่ได้จัดสรร	องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์	รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ			
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	860,411,939	875,266,939	105,000,000	3,201,250,113	267,548,676	5,309,477,667	-	409,164	5,309,886,831
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(369,913,719)	-	(369,913,719)	-	(488,159)	(370,401,878)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	8,287,719	12,150,098	20,437,817	-	-	20,437,817
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 256	860,411,939	875,266,939	105,000,000	2,839,624,113	279,698,774	4,960,001,765	-	(78,995)	4,959,922,770
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	860,411,939	875,266,939	105,000,000	2,839,624,113	279,698,774	4,960,001,765	-	(78,995)	4,959,922,770
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(329,316,180)	-	(329,316,180)	-	(807,116)	(330,123,296)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	12,102,107	12,102,107	-	-	12,102,107
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 256	860,411,939	875,266,939	105,000,000	2,510,307,933	291,800,881	4,642,787,692	-	(886,111)	4,641,901,581
	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

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

(หน่วย: บาท)

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

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

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

1. ข้อมูลทั่วไป

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

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

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

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	อัตราร้อยละของการถือหุ้น	
			2566 ร้อยละ	2565 ร้อยละ
ถือหุ้นทางตรง				
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด	โรงแรม	ไทย	100	100
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและธุรกิจให้เช่าพื้นที่	ไทย	100	100
บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเด้นส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ส จำกัด	บริหารนิติบุคคล	ไทย	100	100
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	อัตราร้อยละของการถือหุ้น	
			2566	2565
			ร้อยละ	ร้อยละ
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด	โรงแรมและธุรกิจให้เช่าพื้นที่	ไทย	100	100
บริษัท เอ็มดีพีซี จำกัด	นายหน้าตัวแทนและที่ปรึกษาทางด้านอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	-	100
บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	-
บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	-
บริษัท เอ็มเอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	-
<u>ถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัทย่อย</u>				
บริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี วัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
บริษัท พีเพิลสเคป จำกัด	ดำเนินธุรกิจให้คำปรึกษาและให้บริการด้านการพัฒนาและบริหารองค์กร	ไทย	90	90
บริษัท เฮลท์สเคป จำกัด	ดำเนินธุรกิจสนับสนุนธุรกิจด้านสุขภาพ	ไทย	90	90
บริษัท อินเทลลิเจ็นซ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	-

รายละเอียดของการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของกลุ่มบริษัทในระหว่างปีปัจจุบันแสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 12

ข) บริษัทฯจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทฯมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้

ค) บริษัทฯนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ

จ) ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัท รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

ฉ) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

บริษัทฯจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการโดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าตามวิธีราคาทุน

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

ก) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

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

ข) รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมประกอบด้วยรายได้ของค่าห้องพัก ค่าขายอาหารและเครื่องดื่มและบริการอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรับรู้เป็นรายได้เมื่อได้ให้บริการแล้ว และแสดงมูลค่าตามใบแจ้งหนี้หลังจากหักส่วนลดและไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ค) รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อกิจการให้บริการเสร็จสิ้น

ง) รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่าพื้นที่ในอาคารรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างตลอดอายุสัญญาเช่า

จ) รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยจะนำมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินมาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่เกิดการด้อยค่าด้านเครดิตในภายหลัง ที่จะนำมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์ทางการเงิน (สุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น) มาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ฉ) ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณหาต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์ราคาขายและพื้นที่ขาย

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์รวมถึงต้นทุนของสินค้าอื่นที่กลุ่มบริษัทได้ส่งมอบให้กับลูกค้าตามสัญญา เช่น เฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง ซึ่งถือเป็นส่วนควบของบ้านหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ส่งมอบ

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์

ช) ต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

ซ) เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.3 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือแสดงมูลค่าตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

4.4 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เกิดขึ้นจริง รวมถึงประมาณการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.5 ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

4.6 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า

ก) เงินลงทุนในการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย

ข) เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

4.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น กลุ่มบริษัทจะวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

4.8 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาที่ตีใหม่ อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของที่ดินในราคาทุน ณ วันที่ได้สินทรัพย์มา หลังจากนั้นกลุ่มบริษัทจัดให้มีการประเมินราคาที่ดินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและบันทึกสินทรัพย์ดังกล่าวในราคาที่ตีใหม่ ทั้งนี้กลุ่มบริษัทจัดให้มีการประเมินราคาสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นครั้งคราวเพื่อมิให้ราคาตามบัญชี ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานแตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ

กลุ่มบริษัทบันทึกส่วนต่างซึ่งเกิดจากการตีราคาสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

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

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

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

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อกลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

4.9 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการ ได้มา การก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

4.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนซึ่งเป็นคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 3, 5 และ 10 ปี

ไม่มีการคิดค่าตัดจำหน่ายสำหรับคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ระหว่างติดตั้ง

4.11 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญาเว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าหรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ดังนี้

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

หากความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงได้โอนให้กับกลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าหรือราคาทุนของสินทรัพย์ดังกล่าวได้รวมถึงการใช้สิทธิเลือกซื้อ ค่าเสื่อมราคาจะคำนวณจากอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์

สินทรัพย์สิทธิการใช้แสดงรวมเป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในงบแสดงฐานะการเงิน

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระนั้นได้เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

4.12 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วม และบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อม ซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

4.13 เงินตราต่างประเทศ

บริษัทฯแสดงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

4.14 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ เงินลงทุนหรือสินทรัพย์ไม่มีตัวตนของกลุ่มบริษัทหากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ กลุ่มบริษัทประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่ายโดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อกับผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน ยกเว้นในกรณีที่ที่ดินซึ่งใช้วิธีการตีราคาใหม่และได้บันทึกส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่ไว้ในส่วนของผู้ถือหุ้น ขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินไปกว่าส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่เคยบันทึกไว้

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกลุ่มบริษัทไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อน ๆ กลุ่มบริษัทจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที เว้นแต่สินทรัพย์นั้นแสดงด้วยราคาที่ตีใหม่ การกลับรายการส่วนที่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นถือเป็นการตีราคาสินทรัพย์เพิ่ม

4.15 ผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัสและเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานและผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานและผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงานและตามโครงการผลตอบแทนพนักงานอื่นๆ ซึ่งกลุ่มบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน นอกจากนั้น กลุ่มบริษัทจัดให้มีโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน ได้แก่ โครงการเงินรางวัลการปฏิบัติงานครบกำหนดระยะเวลา

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานและโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงานจะรับรู้ทันทีในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทั้งจำนวนในกำไรหรือขาดทุนทันทีที่มีการแก้ไขโครงการหรือลดขนาดโครงการ หรือเมื่อกิจการรับรู้ต้นทุนการปรับโครงสร้างที่เกี่ยวข้อง แล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดขึ้นก่อน

4.16 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.17 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐโดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

4.18 เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

ยกเว้นหนี้สินตราสารอนุพันธ์ กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงส่วนลดหรือส่วนเกินมูลค่า รวมถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของตราสารหนี้ทั้งหมดที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณจากผลต่างของกระแสเงินสดที่จะครบกำหนดชำระตามสัญญากับกระแสเงินสดทั้งหมดที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับชำระ และคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงโดยประมาณของสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ได้มา

ในกรณีที่ความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยพิจารณาจากการผิดสัญญาที่อาจจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า ในขณะที่หากความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่เหลืออยู่ของเครื่องมือทางการเงิน

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

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้า ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้า โดยอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้นั้นและสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

4.19 การวัดมูลค่ายุติธรรม

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

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและรับรู้การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบางรายการโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ เนื่องจากไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้ ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้อธิบายไว้ในหมายเหตุ 14

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทแสดงมูลค่าของที่ดินด้วยราคาที่ตีใหม่ ซึ่งราคาที่ตีใหม่นี้ได้ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ซึ่งการประเมินมูลค่าดังกล่าวต้องอาศัยข้อสมมติฐานและการประมาณการบางประการ

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทฯจะตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย เมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า การพิจารณาค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานของบริษัทย่อย

คดีฟ้องร้อง

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและบันทึกประมาณการหนี้สินตามมูลค่าความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทฯกับบริษัทย่อย และการร่วมค้า มีรายละเอียดตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 12 และข้อ 13 และลักษณะความสัมพันธ์กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่นๆ สรุปได้ดังนี้

ชื่อกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์
Must International Trading PTE Ltd.	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด และบริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด
GMM Singapore Real Estate PTE Ltd.	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด และบริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด
DANYA CEBUS LTD.	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด
GRG Global Investment Limited	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด และบริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด
บริษัท จีเอส อีแอนด์ซี ดีเวลลอปเมนท์ (ประเทศไทย) จำกัด	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

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

ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

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

<u>เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

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

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.90 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม ในเดือนตุลาคม 2566 บริษัทฯได้รับคืนเงินกู้ทั้งจำนวนแล้ว

(หน่วย: พันบาท)

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

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.90 - 7.50 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

(หน่วย: พันบาท)

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

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

(หน่วย: พันบาท)

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

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

(หน่วย: พันบาท)

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

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 2.00 - 7.00 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

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

ภาระค้ำประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯมีภาระจากการค้ำประกันวงเงินสินเชื่อของกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ได้รับจากธนาคารตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 34.2 โดยไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมการค้ำประกัน

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

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

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

8. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

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

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

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

9. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: พันบาท)

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

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทได้นำต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปจดจำนองค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก และนำไปเป็นหลักประกันไว้ที่ศาลซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2566	2565
มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ติดภาระค้ำประกัน	9,551	6,199
มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่นำไปเป็นหลักประกันไว้ที่ศาล	3	-

10. ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

(หน่วย: พันบาท)

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

11. เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน

ยอดคงเหลือนี้ คือ เงินฝากธนาคารซึ่งกลุ่มบริษัทได้นำไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร และการออกหนังสือค้ำประกัน ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามธุรกิจของกลุ่มบริษัท

12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุน		มูลค่าสุทธิ	
	2566	2565	2566 ร้อยละ	2565 ร้อยละ	2566	2565	2566	2565	2566	2565
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด	630,510	400,000	100	100	630,509	399,999	(245,399)	(239,800)	385,110	160,199
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	100,000	100,000	100	100	99,999	99,999	-	-	99,999	99,999
บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	750,000	750,000	100	100	750,000	750,000	(363,623)	(363,623)	386,377	386,377
บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	600,000	600,000	100	100	600,000	600,000	-	-	600,000	600,000
บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	600,000	600,000	100	100	600,000	600,000	-	-	600,000	600,000
บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเด้นส์ 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 เอ็มเจวี4 จำกัด	-	2,000	-	100	-	2,000	-	-	-	2,000
บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด	1,000	-	100	-	1,000	-	-	-	1,000	-
บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด	1,000	-	100	-	1,000	-	-	-	1,000	-
บริษัท เอ็มเอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด	1,000	-	100	-	1,000	-	-	-	1,000	-
รวม					5,916,257	5,684,747	(609,022)	(603,423)	5,307,235	5,081,324

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในบริษัทย่อยในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีดังนี้

<u>การลงทุนทางตรง</u>

บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด

บริษัทฯได้ลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งใหม่กับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2566 เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยมีทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท บริษัทฯเข้าลงทุนและจ่ายชำระค่าหุ้นสามัญจำนวน 1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของหุ้นทั้งหมด

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด

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

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

บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด

บริษัทฯได้ลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งใหม่กับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2566 เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยมีทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท บริษัทฯเข้าลงทุนและจ่ายชำระค่าหุ้นสามัญจำนวน 1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของหุ้นทั้งหมด

บริษัท เอ็มเอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด

บริษัทฯได้ลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เอ็มเอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งใหม่กับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2566 เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยมีทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท บริษัทฯเข้าลงทุนในหุ้นดังกล่าวทั้งจำนวน

การลงทุนทางอ้อมผ่านบริษัทย่อย

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด (บริษัทย่อย)

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

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

ในเดือนมิถุนายน 2565 บริษัทย่อยได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเพื่อขยายระยะเวลาการชำระเงินและเปลี่ยนแปลงกำหนดการจดทะเบียนโอนหุ้นเป็นภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2566

เมื่อวันที่ 26 มิถุนายน 2566 บริษัทย่อยได้ชำระค่าหุ้นส่วนที่เหลือและรับโอนหุ้นของบริษัทดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาจากบริษัทดังกล่าว ณ วันที่ซื้อมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	26 มิถุนายน 2566
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3,613
ลูกหนี้อื่น	332,113
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,827,791
สินทรัพย์อื่น	7,158
เจ้าหนี้อื่น	(24,599)
หนี้สินอื่น	(4,235)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(825,000)
สินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อย	1,316,841
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น	(796,419)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อบริษัทย่อย	(521,673)
ผลต่างระหว่างเงินสดจ่ายเพื่อซื้อบริษัทย่อยกับมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อย	(1,251)

(หน่วย: พันบาท)

	26 มิถุนายน 2566
งบการเงินรวม	
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อบริษัทย่อย	521,673
หัก: เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย	(3,613)
เงินสดจ่ายซื้อบริษัทย่อยสุทธิ	518,060

ในการเข้าซื้อหุ้นของบริษัทดังกล่าว บริษัทย่อยได้วิเคราะห์รายการซื้อกิจการตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 เรื่อง การรวมธุรกิจ และเห็นว่าการซื้อเงินลงทุนดังกล่าวมีเนื้อหาเป็นการซื้อสินทรัพย์ (Asset acquisition)

เนื่องจากบริษัทย่อยของบริษัทฯเป็นผู้ถือหุ้นที่มีเสียงส่วนใหญ่และสามารถสั่งการกิจกรรมที่สำคัญของบริษัทดังกล่าวได้ จึงถือว่าบริษัทดังกล่าวเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯและต้องนำมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทย่อยมีอำนาจควบคุมในบริษัทดังกล่าว

การเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนจากบริษัทย่อยเป็นการร่วมค้า

บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด

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

ผลจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าว ทำให้บริษัทฯเหลือเพียงอำนาจควบคุมร่วมในบริษัทย่อย บริษัทฯจึงได้จัดประเภทเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า

ณ วันที่บริษัทฯสูญเสียการควบคุม บริษัทฯจะต้องรับรู้เงินลงทุนที่มีอยู่ด้วยมูลค่ายุติธรรมและถือเป็นราคาทุนเริ่มแรกของเงินลงทุนในการร่วมค้า ซึ่งผู้บริหารของบริษัทฯได้ทำการประเมินแล้ว เห็นว่ามูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวมีมูลค่าเท่ากับมูลค่าสุทธิตามบัญชี ดังนั้น บริษัทฯจึงใช้มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่สูญเสียการควบคุม เป็นราคาทุนเริ่มแรกของเงินลงทุนในการร่วมค้าข้างต้น

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯได้สูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อยโดยมูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันที่สูญเสียการควบคุมปรากฏดังนี้

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

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

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

<u>เงินปันผลรับ</u>

บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเด้นท์ จำกัด

เมื่อวันที่ 3 ตุลาคม 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อยได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลหุ้นละ 7 บาท โดยบริษัทฯได้รับเงินปันผลจากบริษัทย่อยเป็นจำนวนเงิน 52.5 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อยได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากกำไรสะสมของบริษัทในอัตราหุ้นละ 15 บาท รวมเป็นเงิน 112.50 ล้านบาท โดยหักกลบกับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทใหญ่

13. เงินลงทุนในการร่วมค้า

13.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทฯและบริษัทอื่นควบคุมร่วมกันมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

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

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
			สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุน		มูลค่าตามบัญชีตามวิธีราคาทุน - สุทธิ	
			2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565
			ร้อยละ	ร้อยละ						
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	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	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	51	51	510	510	-	-	510	510
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	51	51	5,100	5,100	-	-	5,100	5,100
บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	51	-	90,181	-	-	-	90,181	-
รวม					190,140	99,959	(31,869)	(31,869)	158,271	68,090

13.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและเงินปันผลรับ

ในระหว่างปี บริษัทฯรับรู้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวม และรับรู้เงินปันผลรับจากกิจการดังกล่าวในงบการเงินเฉพาะกิจการดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

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

13.3 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญ

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

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

สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด		บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	
	2566	2565	2566	2565
รายได้	439	256	862	1,792
รายได้อื่น	19	24	9	29
ต้นทุนขาย	(333)	(211)	(542)	(1,218)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(68)	(88)	(68)	(143)
ต้นทุนทางการเงิน	(36)	(41)	(10)	(28)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	-	(22)	(62)	(84)
กำไร (ขาดทุน)	21	(82)	189	348
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	51	51	51	51
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในกำไรขาดทุน	10	(42)	96	177
การตัดรายการระหว่างกัน	4	4	6	19
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนในการร่วมค้า	14	(38)	102	196

14. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

(หน่วย: พันบาท)

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

(หน่วย: พันบาท)

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

มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์ราคาตลาดสำหรับที่ดินรอการขายที่ดินสำหรับโครงการให้เช่าระหว่างก่อสร้างและห้องชุดให้เช่า และใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สำหรับที่ดินและอาคารโครงการให้เช่า

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของโครงการที่ดินและอาคารสำนักงานให้เช่าสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม เมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
	2566	2565	
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	44 - 99	24 - 94	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	10	10	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราค่าเช่าต่อพื้นที่ (บาท/ตารางเมตร)	400 - 770	400 - 770	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น

จำนวนที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนซึ่งเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

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

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

15. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

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

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

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

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม						
	สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาที่ตีใหม่	สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาทุน					
	ที่ดิน	สินทรัพย์สิทธิการใช้ (ที่ดิน)	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	รวม
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)	-
รับโอนมาจากต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	15,535	-	-	-	15,535
ตีราคา	15,128	-	-	-	-	-	15,128
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	822,325	29,847	1,708,785	303,060	57,200	118	2,921,335
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	2,366	1,339	450,940	242,484	37,043	-	734,172
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	802	75,506	19,529	8,058	-	103,895
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	-	-	(473)	(8,000)	-	(8,473)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่ตัดจำหน่าย	-	-	-	(982)	-	-	(982)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่โอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	(8,687)	(8,579)	-	-	(17,266)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่ปรับปรุง	-	-	(244)	19	-	-	(225)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	2,366	2,141	517,515	251,998	37,101	-	811,121
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	987	75,519	12,996	8,112	-	97,614
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	-	(1,424)	(4,226)	(798)	-	(6,448)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่ตัดจำหน่าย	-	-	(431)	(5,458)	-	-	(5,889)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	2,366	3,128	591,179	255,310	44,415	-	896,398
ค่าเผื่อการด้อยค่า						-	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	-	-	15,235	-	-	-	15,235
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	-	-	15,235	-	-	-	15,235
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	-	2,170	-	-	-	2,170
ลดลงระหว่างปี	-	-	(15,235)	-	-	-	(15,235)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	-	-	2,170	-	-	-	2,170
มูลค่าสุทธิตามบัญชี							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	804,831	27,706	1,165,668	44,078	20,937	17	2,063,237
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	819,959	26,719	1,115,436	47,750	12,785	118	2,022,767
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี							
2565 (61 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนจากกิจการโรงแรม ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)							103,895
2566 (60 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนจากกิจการโรงแรม ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)							97,614

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาทุน			
	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
ราคาทุน				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	79,985	33,546	17,510	131,041
จำหน่าย	-	(36)	(6,249)	(6,285)
ตัดจำหน่าย	-	(89)	-	(89)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	79,985	33,421	11,261	124,667
ซื้อเพิ่ม	15	130	-	145
จำหน่าย	(4,851)	(1,523)	-	(6,374)
ตัดจำหน่าย	(535)	(28)	-	(563)
โอนจากต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	15,535	-	-	15,535
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	90,149	32,000	11,261	133,410
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	31,619	33,272	15,512	80,403
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	3,856	252	770	4,878
ค่าเสื่อมราคาส่วนที่จำหน่าย	-	(36)	(6,249)	(6,285)
ค่าเสื่อมราคาส่วนที่ตัดจำหน่าย	-	(89)	-	(89)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	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
ค่าเผื่อการด้อยค่า				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	835	-	-	835
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	835	-	-	835
ลดลงระหว่างปี	(835)	-	-	(835)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	-	-	-	-
มูลค่าสุทธิตามบัญชี				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	43,675	22	1,228	44,925
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	51,823	126	458	52,407
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี				
2565 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)				4,878
2566 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)				5,219

กลุ่มบริษัทได้จัดให้มีการประเมินราคากลุ่มของที่ดินโดยผู้ประเมินราคาอิสระในปี 2566 โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงิน 251 ล้านบาท (2565: 209 ล้านบาท)

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

16. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์	คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ระหว่างติดตั้ง	รวม	คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์	คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ระหว่างติดตั้ง	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566:						
ราคาทุน	37,852	13,152	51,004	7,521	597	8118
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(29,407)	-	(29,407)	(7,436)	-	(7,436)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	8,445	13,152	21,597	85	597	682
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565:						
ราคาทุน	39,483	7,304	46,787	7,520	597	8,117
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(27,484)	-	(27,484)	(7,336)	-	(7,336)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	11,999	7,304	19,303	184	597	781

การกระทบยอดมูลค่าสุทธิตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนสำหรับปี 2566 และ 2565 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

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

17. เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน

วงเงินเบิกเกินบัญชีจากธนาคารคิดดอกเบี้ยในอัตราที่อ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินเบิกเกินบัญชีขั้นต่ำของธนาคาร (MOR) และค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย และค้ำประกันโดยบริษัทฯและกรรมการของบริษัทฯ

18. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก

เงินกู้ยืมระยะสั้นคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.75 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนพฤษภาคมถึงเดือนมิถุนายน 2567 (2565: มีกำหนดชำระคืนภายในเดือนกรกฎาคมถึงเดือนกันยายน 2566)

บริษัทย่อยได้นำต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปจดจำนองไว้กับบุคคลภายนอกเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอก

19. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

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

20. เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก

(หน่วย: พันบาท)

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

ตั๋วแลกเงินระยะยาวเป็นตั๋วแลกเงินที่ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน โดยคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.20 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนพฤษภาคม 2567

เงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอกคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 8.00 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนพฤศจิกายน 2569

บริษัทย่อยได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปจดจำนองไว้กับบุคคลภายนอกเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอก

21. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

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

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

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

เงินกู้ยืมระยะยาวของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่มีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละตามที่ระบุในสัญญาเมื่อมีการปลอดจำนองหลักประกันที่วางไว้กับธนาคาร เงินกู้ยืมนี้คิดดอกเบี้ยในอัตราที่อ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำของธนาคาร (MLR) และต้องชำระคืนทั้งหมดภายในปี 2567 - 2576

กลุ่มบริษัทได้นำเงินฝากธนาคาร ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างไปจดจำนองไว้กับธนาคารหลายแห่งเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาว นอกจากนี้ เงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทย่อยค้ำประกันโดยบริษัทฯ

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมบางฉบับ กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ หนี้สิน หมายถึง หนี้ทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ยและส่วนผู้ถือหุ้น หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นบวกเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

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

22. หุ้นกู้

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

หุ้นกู้ดังกล่าวมีข้อกำหนดว่าด้วยหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้ ซึ่งรวมถึงข้อกำหนดเรื่องการไม่จำหน่าย จ่ายโอนทรัพย์สิน การไม่ประกาศหรือจ่ายเงินปันผลในกรณีที่ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ชำระเงินต้น และ/หรือ ดอกเบี้ยหุ้นกู้หรือผิดนัดชำระหนี้ใด ๆ ตามหุ้นกู้นี้และมีข้อกำหนดเรื่องการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน เช่น การดำรงอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น ให้อยู่ในระดับไม่เกิน 3.5:1 ของงบการเงินรวม ทั้งนี้ หนี้สิน หมายถึง หนี้ทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ยแต่ไม่รวมเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และส่วนผู้ถือหุ้น หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 หุ้นกู้วงเงินรวม 150 ล้านบาทค้ำประกันโดยการจดจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทย่อย

23. สัญญาเช่า

23.1 กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

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

ก) สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

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

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	ยานพาหนะ
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	1,998
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(770)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	1,228
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(770)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	458

ข) หนี้สินตามสัญญาเช่า

(หน่วย: พันบาท)

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

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

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

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าเปิดเผยข้อมูลอยู่ในหมายเหตุ 36 ภายใต้หัวข้อความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ค) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

(หน่วย: พันบาท)

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

23.2 กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

กลุ่มบริษัทเข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งประกอบด้วยที่ดินอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าขนาดเล็ก (ตามหมายเหตุ 14) โดยมีอายุสัญญาระหว่าง 1 - 3 ปี

กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

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

24. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

(หน่วย: พันบาท)

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

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

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันประเมินสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ร้อยละต่อปี)

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

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

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

25. สำรองตามกฎหมาย

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

26. ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์

ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ คือส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน การเปลี่ยนแปลงของบัญชีส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

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

ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ดังกล่าวไม่สามารถนำมาหักกับขาดทุนสะสมและไม่สามารถจ่ายเป็นเงินปันผลได้

27. รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

27.1 การจำแนกรายได้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ประเภทของสินค้า				
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	358,877	120,500	-	-
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	1,281,178	2,251,211	19,888	125,973
รวมรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	1,640,055	2,371,711	19,888	125,973

27.2 รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

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

28. รายได้ทางการเงิน

รายได้ทางการเงินประกอบด้วยรายได้ดอกเบี้ยจากตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายซึ่งส่วนใหญ่เป็นรายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

29. ต้นทุนทางการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

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

30. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

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

31. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	21,471	38,762	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(60,426)	(16,971)	4,828	4,177
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน	(38,955)	21,791	4,828	4,177

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2566	2565
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	-	2,071
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกำไรจากการตีราคาที่ดิน	3,026	3,038
รวม	3,026	5,109

รายการกระทบยอดระหว่างขาดทุนทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ขาดทุนทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	(369,078)	(348,611)	(280)	(174,171)
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20
ขาดทุนทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	(73,816)	(69,722)	(56)	(34,834)
ผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้รับรู้ในงวดก่อนซึ่งนำมาใช้ลดค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ปัจจุบัน	-	(13,865)	-	(13,768)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่ได้บันทึกในปีก่อนแต่นำมาบันทึกในระหว่างปี (ขาดทุนทางภาษี)	(16,203)	-	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่ได้บันทึกระหว่างปี (ขาดทุนทางภาษี)	63,392	110,361	42,171	61,025
โอนกลับสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เคยบันทึกไว้	1,180	11,646	-	-
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
- รายได้ที่ได้รับการยกเว้นและค่าใช้จ่ายต้องห้าม	6,667	13,081	(37,297)	(8,322)
- ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(21,362)	(29,505)	-	-
- อื่น ๆ	1,187	(205)	10	76
รวม	(13,508)	(16,629)	(37,287)	(8,246)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน	(38,955)	21,791	4,828	4,177

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

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

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

32. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ กลุ่มบริษัทมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 3 ส่วนงาน ดังนี้

- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาที่ดินขายพร้อมบ้านและคอนโดมิเนียม
- ส่วนงานธุรกิจโรงแรมเป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับให้บริการห้องพัก อาหารและเครื่องดื่มและบริการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพักอาศัยและการเดินทาง
- ส่วนงานธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการเป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการให้เช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงาน

กลุ่มบริษัทไม่มีการรวมส่วนงานดำเนินงานเป็นส่วนงานที่รายงานข้างต้น

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน บริษัทฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวม ซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน

การบันทึกบัญชีสำหรับรายการระหว่างส่วนงานเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบันทึกบัญชีสำหรับรายการธุรกิจกับบุคคลภายนอก

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียวคือประเทศไทย ดังนั้น รายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในปี 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

ข้อมูลรายได้ กำไร และสินทรัพย์รวมของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

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

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม									
	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย		ธุรกิจโรงแรม		ธุรกิจให้เช่าพื้นที่		การตัดรายการบัญชีระหว่างกัน		งบการเงินรวม	
	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565
สินทรัพย์รวมของส่วนงาน										
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	1,427	1,156	5	1	276	269	(1,585)	(1,281)	123	145
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	10,163	6,704	-	-	-	-	(44)	(27)	10,119	6,677
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,358	1,588	-	-	2,312	3,205	(685)	(666)	2,985	4,127
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	110	116	783	786	928	964	202	197	2,023	2,063
เงินลงทุนในการร่วมค้าที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย	340	226	-	-	-	-	-	-	340	226
อื่น ๆ	13,630	13,564	50	48	26	27	(11,928)	(10,410)	1,778	3,229
รวม	27,028	23,354	838	835	3,542	4,465	(14,040)	(12,187)	17,368	16,467

33. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

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

34. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

34.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ก) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

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

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

34.2 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

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

(2) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามกลุ่มบริษัทซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของกลุ่มบริษัทคงเหลือดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

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

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

34.3 ภาระจำยอม

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

34.4 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาให้บริการระยะยาว

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

34.5 คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทและการร่วมค้ามีคดีความที่สำคัญ ดังนี้

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

ข) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งฟ้องเรียกคืนเงินมัดจำค่าที่ดินจากผู้ขายรายหนึ่ง จำนวน 100 ล้านบาท เนื่องจากผู้ขายไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่บริษัทย่อยได้ ในเดือนมกราคม 2564 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้ผู้ขายคืนเงินมัดจำค่าที่ดินแก่บริษัทย่อยพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีนับตั้งแต่วันที่ 5 มกราคม 2560 ปัจจุบัน อยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัทได้ประเมินผลของคดีและคาดว่าบริษัทย่อยจะชนะคดีในศาลอุทธรณ์ นอกจากนั้น ฝ่ายบริหารได้ประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเงินมัดจำจากผู้ขายดังกล่าวและได้บันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญจำนวน 13 ล้านบาท (2565: 13 ล้านบาท) สำหรับส่วนที่คาดว่าจะไม่ได้รับคืน

ค) การร่วมค้ายื่นเรื่องขอคืนเงินค่าก่อสร้างบางส่วนและเรียกร้องค่าความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการยกเลิกสัญญาโดยไม่ชอบธรรมกับลูกค้ารายหนึ่งต่อคณะอนุญาโตตุลาการ โดยมีทุนทรัพย์รวม 144 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ลูกค้ารายดังกล่าวได้ยื่นคำคัดค้านและฟ้องแย้งต่อคณะอนุญาโตตุลาการว่าการร่วมค้าไม่สามารถส่งมอบงานได้ตามกำหนดที่ตกลงกันได้ ตลอดจนได้ยื่นเรื่องเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการที่การร่วมค้าส่งมอบงานล่าช้าจำนวน 202 ล้านบาท ในเดือนมิถุนายน 2564 คณะอนุญาโตตุลาการมีคำชี้ขาดให้ลูกค้ารายดังกล่าวชำระค่าความเสียหายแก่การร่วมค้าจำนวน 84 ล้านบาท ต่อมาในเดือนตุลาคม 2564 ลูกค้ารายดังกล่าวยื่นขอเพิกถอนคำชี้ขาดของคณะอนุญาโตตุลาการต่อศาลแพ่ง อย่างไรก็ตาม ในเดือนธันวาคม 2564 การร่วมค้าได้ยื่นบังคับคำชี้ขาดของอนุญาโตตุลาการต่อศาลแพ่งเพื่อให้ลูกหนี้รายดังกล่าวชำระเงินค่าความเสียหายแก่การร่วมค้า ในเดือนพฤศจิกายน 2566 ศาลชั้นต้นพิพากษายกคำร้องเพิกถอนของลูกค้ารายดังกล่าวและให้ยึดตามคำชี้ขาดของคณะอนุญาโตตุลาการ ปัจจุบัน ลูกค้ารายดังกล่าวอยู่ระหว่างการยื่นอุทธรณ์ ดังนั้น การร่วมค้าจึงไม่ได้บันทึกประมาณการค่าความเสียหายของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องหรือประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชี

ง) การร่วมค้าถูกฟ้องร้องจากบุคคลภายนอกเกี่ยวกับการผิดสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างและเรียกเงินค่าจ้างค้างชำระ โดยมีทุนทรัพย์รวม 218 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม การร่วมค้าได้ยื่นคำคัดค้านและฟ้องแย้งต่อศาลว่าบุคคลภายนอกดังกล่าวไม่สามารถส่งมอบงานได้ตามกำหนดที่ตกลงกันไว้ ตลอดจนได้ยื่นเรื่องเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการที่ส่งมอบงานล่าช้า จำนวน 422 ล้านบาท ในเดือนกรกฎาคม 2566 ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้องคดีดังกล่าวและให้บุคคลภายนอกชดใช้ค่าเสียหายแก่การร่วมค้าเป็นจำนวน 175 ล้านบาทพร้อมดอกเบี้ย ปัจจุบัน บุคคลภายนอกอยู่ระหว่างการยื่นอุทธรณ์ ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัทได้ประเมินความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าว และได้บันทึกประมาณการหนี้สินจำนวน 47 ล้านบาท (2565: 47 ล้านบาท) ไว้ในบัญชีแล้ว

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

35. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและหนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

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

(หน่วย: ล้านบาท)

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

(หน่วย: ล้านบาท)

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

หน่วย: ล้านบาท)

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

36. เครื่องมือทางการเงิน

36.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม เงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาว เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และหุ้นกู้ กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวเนื่องกับลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม และเงินฝากกับธนาคารและสถาบันการเงิน โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ลูกหนี้การค้า

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงโดยใช้นโยบายและขั้นตอนในการควบคุมการให้สินเชื่ออย่างเหมาะสม จึงไม่คาดว่าจะเกิดผลขาดทุนทางการเงินที่มีสาระสำคัญ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้การค้าอย่างสม่ำเสมอและจะดำเนินการตามกฎหมายกับลูกหนี้ที่ค้างชำระเป็นเวลานาน โดยประเมินถึงความคุ้มค่าในการดำเนินการด้วย

เครื่องมือทางการเงินและเงินฝากธนาคาร

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือกับธนาคารและสถาบันการเงิน โดยจะลงทุนกับคู่สัญญาที่ได้รับการอนุมัติแล้วเท่านั้นและอยู่ในวงเงินสินเชื่อที่กำหนดให้กับคู่สัญญาแต่ละราย โดยวงเงินสินเชื่อจะถูกสอบทานโดยฝ่ายบริหารทางการเงินและอาจมีการปรับปรุงในระหว่างปีขึ้นอยู่กับความเห็นชอบของคณะกรรมการบริหารของกลุ่มบริษัท การกำหนดวงเงินดังกล่าวเป็นการช่วยลดความเสี่ยงของการกระจุกตัวและบรรเทาผลขาดทุนทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นจากผิดนัดชำระของคู่สัญญา

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตของตราสารหนี้ไม่สูงมากนักเนื่องจากคู่สัญญาเป็นธนาคารที่มีอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตที่อยู่ในระดับสูงซึ่งประเมินโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตระหว่างประเทศ

ความเสี่ยงด้านตลาด

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านตลาด ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และ ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอก และหุ้นกู้ สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยโดยการจัดหาเงินกู้ยืมที่มีทั้งอัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยผันแปรในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน

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

(หน่วย: ล้านบาท)

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

(หน่วย: ล้านบาท)

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

(หน่วย: ล้านบาท)

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

(หน่วย: ล้านบาท)

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

การวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษีของกลุ่มบริษัทจากการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 แสดงได้ดังนี้

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

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

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเนื่องจากกลุ่มบริษัทไม่มีธุรกรรมที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่มีสาระสำคัญ

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

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

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันสามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

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

(หน่วย: ล้านบาท)

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

(หน่วย: ล้านบาท)

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

(หน่วย: ล้านบาท)

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

36.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น หรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

มูลค่ายุติธรรมโดยประมาณของเครื่องมือทางการเงินกับจำนวนเงินที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงินแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

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

(หน่วย: ล้านบาท)

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

กลุ่มบริษัทมีวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังนี้

- หุ้นกู้ที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราคงที่ แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยประมาณในตลาดปัจจุบัน สำหรับเงินกู้ยืมที่มีเงื่อนไขใกล้เคียงกัน

ในระหว่างปีปัจจุบันไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

37. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น รวมถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ โดยกลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวตลอดระยะเวลาที่รายงาน

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

38. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

38.1 บริษัทฯได้ลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เมเจอร์ เอสพีวี ทู จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งใหม่กับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 5 มกราคม 2567 เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยมีทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท บริษัทฯเข้าลงทุนและจ่ายชำระค่าหุ้นสามัญจำนวน 1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของหุ้นทั้งหมด

38.2 เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2567 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เอ็มเอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด (“บริษัทย่อย”) มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 1 ล้านบาท เป็น 73 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 720,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท ทั้งนี้ บริษัทฯเข้าลงทุนและจ่ายชำระค่าหุ้นสามัญดังกล่าว และบริษัทย่อยได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2567

39. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567

เอกสารแนบ

เอกสารแนบ 1

รายละเอียดเกี่ยวกับ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท

นางประทิน พูลวรลักษณ์
(อายุ 81 ปี)

ประธานกรรมการ / ประธานกรรมการบริหาร

วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ / ผู้บริหาร
2 ธันวาคม 2548

คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม
- ประสบการณ์ด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 15 ปี
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่น 50/2549 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

จำนวนการถือหุ้นในบริษัทฯ (ณ 31 ธันวาคม 2566)
170,000,000 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 19.76)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร
เป็นมารดาของนางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์ และนายสุริยา พูลวรลักษณ์

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปี ย้อนหลัง
ไม่มี

ประวัติการทำงานย้อนหลัง

2565 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ ประธานกรรมการบริหาร	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2542 – 2565	รองประธานกรรมการ รองประธานกรรมการบริหาร	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด
2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด
2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็ม เอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด
2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อินเทลลิเจ็นซ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด
2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด
2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี วัน จำกัด
2563 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด
2563 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด
2560 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด
2559 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มดีพีซี จำกัด
2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด
2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด
2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด
2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ส จำกัด
2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเด้นส์ จำกัด
2554 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2554 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
2553 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
2551 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด
2551 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด

นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์
(อายุ 57 ปี)

รองประธานกรรมการ / กรรมการบริหาร / กรรมการบริหารความเสี่ยง / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ / ผู้บริหาร
2 ธันวาคม 2548

คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม
- Master of Business Administration (MBA), Illinois State University
- Bachelor of Marketing, Illinois State University
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่น 49/2548 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

จำนวนการถือหุ้นในบริษัทฯ (ณ 31 ธันวาคม 2566)
121,227,100 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 14.09)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร
เป็นบุตรของนางประทิน พูลวรลักษณ์ เป็นพี่สาวของนายสุริยา พูลวรลักษณ์

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปี ย้อนหลัง
ไม่มี

ประวัติการทำงานย้อนหลัง

2566 – ปัจจุบัน	รองประธานกรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2564 – ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2556 – ปัจจุบัน	กรรมการบริหารความเสี่ยง	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2548 – 2566	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2542 – ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด
2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด
2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็ม เอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด
2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อินเทลลิเจ็นซ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด
2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด
2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด
2563 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี วัน จำกัด
2559 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มดีพีซี จำกัด
2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด
2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด
2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด
2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ส จำกัด
2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเด้นส์ จำกัด
2551 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด
2551 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด

นายสุริยา พูลวรลักษณ์
(อายุ 48 ปี)

รองประธานกรรมการ / กรรมการบริหาร / กรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการผู้จัดการ

วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ / ผู้บริหาร
19 กันยายน 2549

คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม
- Doctor of Philosophy, Economics, University of Southern California (USC)
- Master of Sciences, Economics, Boston University
- ปริญญาตรี คณะเศรษฐศาสตร์ สาขาเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่น 59/2549 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

จำนวนการถือหุ้นในบริษัทฯ (ณ 31 ธันวาคม 2566)
108,055,000 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 12.56)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร
เป็นบุตรของนางประทิน พูลวรลักษณ์ เป็นน้องชายของนางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปี ย้อนหลัง
ไม่มี

ประวัติการทำงานย้อนหลัง

2566 – ปัจจุบัน	รองประธานกรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2556 – ปัจจุบัน	กรรมการบริหารความเสี่ยง	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2549 – 2566	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2549 – ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด
2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด
2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็ม เอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด
2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อินเทลลิเจ็นซ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
2565 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มดีพีซี จำกัด
2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด
2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด
2563 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี วัน จำกัด
2563 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด
2563 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด
2560 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด
2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด
2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด
2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด
2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ส จำกัด
2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเด้นส์ จำกัด
2551 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด
2551 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด

นายชนินทร์ รุ่งแสง
(อายุ 57 ปี)

กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ / ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน / กรรมการบริหารความเสี่ยง

วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ / ผู้บริหาร
2 ธันวาคม 2548

คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม
- ปริญญาโท ศิลปศาสตร์ สาขารัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยกรุงเทพ
- วุฒิบัตรหลักสูตร Mini MPA การจัดการมหานครมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- วุฒิบัตรหลักสูตร การจัดการงบประมาณภาครัฐ University of California, Los Angeles (UCLA)
- หลักสูตรป้องกันราชอาณาจักร (วปอ. รุ่นที่ 63)
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงด้านวิทยาการพลังงาน (วพน.รุ่นที่ 3)
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงวิทยาการตลาดทุน (ว.ต.ท.รุ่นที่ 15) สถาบันวิทยากรตลาดทุน
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงด้านการบริหารงานพัฒนาเมือง (มหานคร) รุ่นที่ 1 สถาบันพัฒนาเมือง กรุงเทพมหานคร
- หลักสูตรการเมืองการปกครองในระบอบประชาธิปไตยสำหรับบริหารระดับสูง (ปปร. รุ่นที่ 13) สถาบันพระปกเกล้า
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่น 50/2549 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

จำนวนการถือหุ้นในบริษัทฯ (ณ 31 ธันวาคม 2566)
ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร
ไม่มี

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปี ย้อนหลัง
ไม่มี

ประวัติการทำงานย้อนหลัง

2556 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน กรรมการบริหารความเสี่ยง	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2551 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2548 – ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2562 – ปัจจุบัน	คณะที่ปรึกษารัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์	กระทรวงเกษตรและสหกรณ์
2550 – 2556	สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร	สภาผู้แทนราษฎร
2554	ประธานกรรมาธิการการพัฒนาเศรษฐกิจ	สภาผู้แทนราษฎร
2553	กรรมาธิการวิสามัญและโฆษกกรรมาธิการวิสามัญร่างพระราชบัญญัติงบประมาณรายจ่ายประจำปี 2554	สภาผู้แทนราษฎร
2549	ที่ปรึกษาผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครและโฆษกกรุงเทพมหานคร	กรุงเทพมหานคร
2545 – 2549	รองประธานสภากรุงเทพมหานคร	สภากรุงเทพมหานคร
2537 – 2549	สมาชิกสภากรุงเทพมหานคร	สภากรุงเทพมหานคร
2543	กรรมการที่ปรึกษาจัดทำแผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 6	กรุงเทพมหานคร
2543	ประธานกรรมการการเงินการคลัง	สภากรุงเทพมหานคร

นางศุภรานันท์ ตันวิรัช
(อายุ 57 ปี)

กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม
- ปริญญาโท บัญชีมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง รุ่นที่ 26 ปี 2561 สถาบันวิทยาการตลาดทุน
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง ด้านการพัฒนาผู้นำเมือง รุ่น 2 ปี 2560 มหาวิทยาลัยนวมินทราธิราช
- หลักสูตร Director Certificate Program รุ่นที่ 216/2559
- หลักสูตร Academy of Business Creativity (ABC) รุ่นที่ 3 ปี 2558 สถาบันพัฒนาความคิดสร้างสรรค์เชิงธุรกิจ มหาวิทยาลัยศรีปทุม
- หลักสูตร TLCA Executive Development Program (EDP) รุ่นที่ 11 ปี 2557 สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย

จำนวนการถือหุ้นในบริษัทฯ (ณ 31 ธันวาคม 2566)
ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร
ไม่มี

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปี ย้อนหลัง
ไม่มี

ประวัติการทำงานย้อนหลัง

2562 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2562 - 23 มิ.ย.2565	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท เนชั่น อินเตอร์เนชั่นแนล เอ็ดดูเทนเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2565	กรรมการ	บริษัท เอ็นซีเอ โฮลดิ้งส์ จำกัด
2562 - 2565	กรรมการ	บริษัท สมาร์ทบัส จำกัด
2562 – 2563	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	บริษัท มิตรไมตรีการแพทย์ จำกัด
2561 – 2562	กรรมการ	บริษัท มิตรไมตรีการแพทย์ จำกัด
2560 - 2561	ประธานกรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ	สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย
2559 - 2561	กรรมการ	บริษัท มาสเตอร์ แอด จำกัด (มหาชน)
2559 - 2561	กรรมการ	บริษัท มาสเตอร์ แอนด์ มอร์ จำกัด
2559 - 2561	กรรมการ	บริษัท กรีนแอด จำกัด
2559 - 2561	กรรมการ	บริษัท อิงค์เจ็ท อิมเมจเจส (ประเทศไทย) จำกัด
2559 - 2561	กรรมการ	บริษัท แลนด์ดี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
2559 - 2561	กรรมการ	บริษัท โอเพ่น เพลย์ จำกัด
2559 - 2561	กรรมการ	MACO Outdoor Sdn.Bhd.
2559 - 2561	กรรมการ	Eyeball Channel Sdb.Bhd.
2559 - 2561	ผู้อำนวยการใหญ่สายการเงิน	บริษัท วีจีไอ โกลบอล มีเดีย จำกัด (มหาชน)

นายอิทธินันท์ สุวรรณจูฑะ
(อายุ 48 ปี)

กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน / กรรมการบริหารความเสี่ยง

วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ / ผู้บริหาร
12 พฤษภาคม 2565

คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม
- ปริญญาโท นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยมินนิโซตา ทวินซิตีส์ สหรัฐอเมริกา
- ปริญญาโท สาขากฎหมาย มหาวิทยาลัยอินเดียน่า-บลูมมิงตัน สหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี คณะนิติศาสตร์ สาขาวิชากฎหมายธุรกิจ (หลักสูตรนานาชาติ) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ได้รับการจัดอันดับให้เป็นทนายความชั้นนำด้านอสังหาริมทรัพย์ใน Chamber & Partners ในปี 2565, 2566
- ได้รับการยอมรับว่าเป็นทนายความที่แนะนำสำหรับกฎหมายหุ้นส่วนบริษัทและการควบรวมกิจการใน The Legal 500 ในปี 2562, 2563 และ 2565
- ติดอันดับ A-List Top 100 Lawyers in Thailand โดย Asia Business Law Journal, Vantage Asia Publishing Limited ในปี 2562, 2565

จำนวนการถือหุ้นในบริษัทฯ (ณ 31 ธันวาคม 2566)
ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร
ไม่มี

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปี ย้อนหลัง
ไม่มี

ประวัติการทำงานย้อนหลัง

2565 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน กรรมการบริหารความเสี่ยง	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2565 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	บริษัท อิออน ธนสินทรัพย์ (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)
2565 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	บริษัท โกลบอล คอนซูเมอร์ จำกัด (มหาชน)
ม.ค.2562-ปัจจุบัน	หุ้นส่วน	บริษัท ไอเอเอส แอดไวเซอรี่ จำกัด
2556 - 2565	หุ้นส่วน	บริษัท บลูเมนทอล ริซเตอร์ แอนด์ สุเมธ จำกัด
2550 - 2556	หุ้นส่วนผู้จัดการ	บริษัท ลีกัล คอนเน็กท์ จำกัด
2548 - 2550	หุ้นส่วน	บริษัท กิลเบิร์ต ริ้ด แอนด์ คอมปานี จำกัด
2548 - 2550	รองประธานฝ่ายบริหารและการจัดการ	Thai Artist's Right Co., Ltd.

หมายเหตุ :
นายอิทธินันท์ สุวรรณจูฑะ ได้รับการแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 12 พฤษภาคม 2565

นางสาวนฑา กิตติอักษร
(อายุ 54 ปี)

กรรมการ / กรรมการบริหาร / รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน / ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน

วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ / ผู้บริหาร
28 กุมภาพันธ์ 2565

คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม
- ปริญญาโท วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต / สาขาเศรษฐศาสตร์ (เกียรตินิยม) มหาวิทยาลัยโพลีเทคนิครัฐแคลิฟอร์เนีย (CAL POLY)
- ปริญญาตรี ศิลปศาสตรบัณฑิต / สาขาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยแคลิฟอร์เนีย ลอสแอนเจลิส (UCLA)

จำนวนการถือหุ้นในบริษัทฯ (ณ 31 ธันวาคม 2566)
ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร
ไม่มี

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปี ย้อนหลัง
ไม่มี

ประวัติการทำงานย้อนหลัง

2565 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการบริหาร รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เฮลท์สเคป จำกัด
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เทคสเคป จำกัด
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ฟีเพิลสเคป จำกัด
2562 - ปัจจุบัน	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเทท จำกัด
2550 – 2562	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน	บริษัท เพซ ดีเวลลอปเมนท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
2545 – 2550	Chief Financial Officer (CFO)	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2539 – 2545	Vice President. ALM/ALCO, Corporate	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ :
นางสาวนฑา กิตติอักษร ได้รับการแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 12 พฤษภาคม 2565

นายชวลิต วรสารพิสุทธิ์
(อายุ 48 ปี)

ประธานเจ้าหน้าที่ด้านการส่งเสริมประสบการณ์และบริการลูกค้า

วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ / ผู้บริหาร
19 กรกฎาคม 2564

คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม
- ปริญญาโท Master Degree of Business Administration (MBA); General Management & International Business Management at The Birmingham University: Birmingham Business School, United Kingdom
- ปริญญาตรี Bachelor's Degree in Business Administration (Marketing & Advertising Management); Assumption University, Thailand
- Outward Mindset Certification Program; Arbinger Institue
- Design Thinking Certification Program; Stanford University (US)
- Situational Leadership Certification Program - The KenBlanchard Companies (US)
- Experiential Learning: On Thin Ice, Take Two - Certified Trainer & Facilitator
- Extended DISC (Finland): Personal Analysis - Certified Trainer
- Business Training at Mitsubishi Corporation, Tokyo Japan

จำนวนการถือหุ้นในบริษัทฯ (ณ 31 ธันวาคม 2566)
ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร
ไม่มี

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปี ย้อนหลัง
ไม่มี

ประวัติการทำงานย้อนหลัง

2564 – ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่ด้านการส่งเสริมประสบการณ์และบริการลูกค้า	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2548 - 2564	Business Channel Leader and Corporate Branding & Marketing Communications Director	SEAC - SOUTHEAST ASIA CENTER (FORMALLY APMGROUP)
2547 - 2548	Human Resource Development & Training Manager	TAKEDA (THAILAND) LTD.
2545 - 2547	Senior Organizational Development Consultant	APMGROUP Consulting

นางพิมพรรณี สืบวัฒนะ
(อายุ 49 ปี)

ผู้อำนวยการอาวุโส
สายงานเทคโนโลยีสารสนเทศ

วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ / ผู้บริหาร
1 กุมภาพันธ์ 2565

คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม
- ปริญญาโท Computer Information system มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ
- ปริญญาตรี Business Administration มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ

จำนวนการถือหุ้นในบริษัทฯ (ณ 31 ธันวาคม 2566)
ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร
ไม่มี

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปี ย้อนหลัง
ไม่มี

ประวัติการทำงานย้อนหลัง

2565 – ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานเทคโนโลยีสารสนเทศ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2566 – ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บริษัท เทคสเคป จำกัด
2563 - 2565	Head of vertical market	บริษัท แอสเซนด์ มันนี่ จำกัด
2557 - 2563	Head of launch office and Program Management Office	บริษัท แอสเซนด์ คอมเมิร์ซ จำกัด
2545 - 2557	Head of business solution management	บริษัท ทรู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

นายปรีชา พิริยะปัญญาพร
(อายุ 43 ปี)

ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแลกิจการ / เลขานุการบริษัท

วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ / ผู้บริหาร
4 พฤศจิกายน 2562

คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม
- เนติบัณฑิตไทย สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา
- ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- หลักสูตร Company Secretary Program (CSP) รุ่นที่ 105/2020 เมื่อวันที่ 20-21 มกราคม 2563

จำนวนการถือหุ้นในบริษัทฯ (ณ 31 ธันวาคม 2566)
ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร
ไม่มี

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปี ย้อนหลัง
ไม่มี

ประวัติการทำงานย้อนหลัง

2562 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแลกิจการ เลขานุการบริษัท	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2562	ผู้อำนวยการฝ่ายสนับสนุนองค์กร เลขานุการบริษัท	บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
2561 – 2562	ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมาย	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2557 – 2561	ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมาย	บริษัท เพซ ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

นายภวิษย์ภัทร ชินสว่างวัฒนกุล
(อายุ 33 ปี)

ผู้ช่วยผู้อำนวยการ-บัญชี / ผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี

วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ / ผู้บริหาร
25 กรกฎาคม 2566

คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม
- ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต (CPA) สภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์ ประเทศไทย
- ปริญญาตรีสาขาบัญชีบัณฑิต (เกียรตินิยมอันดับหนึ่ง) มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ ประเทศไทย
- เป็นผู้ทำบัญชีที่มีคุณสมบัติและเงื่อนไขของการเป็นผู้ทำบัญชีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า

จำนวนการถือหุ้นในบริษัทฯ (ณ 31 ธันวาคม 2566)
ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร
ไม่มี

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปี ย้อนหลัง
ไม่มี

ประวัติการทำงานย้อนหลัง

ส.ค. 2566 -ปัจจุบัน	ผู้ช่วยผู้อำนวยการ-บัญชี ผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2564 - ส.ค. 2566	ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายงบประมาณ	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
2562 – 2564	ผู้จัดการตรวจสอบบัญชี	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด



เอกสารแนบ 2
รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

รายชื่อกรรมการ	บริษัท	บริษัทย่อย								
	MJD	MJHR	MDR	MJR	MJP	MJC	MRD	MDP	MDE	MDCM
1.นางประทิน พูลวรลักษณ์	X,O	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///
2.นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์	/,//,///	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///
3.นายสุริยา พูลวรลักษณ์	/,//,///	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///
4.นายชนินทร์ รุ่งแสง	/									
5.นางศุภรานันท์ ต้นวิรัช	/									
6.นายอิทธินันท์ สุวรรณจูฑะ	/									
7.นายปรีชา พิริยะปัญญาพร	///									
8.นางสาวนฑา กิตติอักษร	/,//,///								///	
9.นายชวลิต วรสารพิสุทธิ์	///									
10.นางพิมพรรณี สืบวัฒนะ	///									

รายชื่อกรรมการ	บริษัทย่อย (ต่อ)										กิจการร่วมค้า				
	MDPC	MJ1	MJV2	MSPV1	MJV5	PPS	HSC	ID	39 RD	MM1	MRC	MJD-JV1	MJV3	TSC	MJV4
1.นางประทิน พูลวรลักษณ์	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///			/,///	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///		/,///
2.นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///			/,///	/,///	/,///	/,///				/,///
3.นายสุริยา พูลวรลักษณ์	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///			/,///	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///		/,///
4.นายชนินทร์ รุ่งแสง															
5.นางศุภรานันท์ ต้นวิรัช															
6.นายอิทธินันท์ สุวรรณจูฑะ															
7.นายปรีชา พิริยะปัญญาพร															
8.นางสาวนฑา กิตติอักษร						/,///	/,///							/,///	
9.นายชวลิต วรสารพิสุทธิ์															
10.นางพิมพรรณี สืบวัฒนะ															

>>

X = ประธานกรรมการ
O = ประธานกรรมการบริหาร
/ = กรรมการ
// = กรรมการบริหาร
/// = ผู้บริหาร

หมายเหตุ

MJHR	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด
MDR	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด
MJR	บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
MJP	บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
MJC	บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
MRD	บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเด้นส์ จำกัด
MDP	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ส จำกัด
MDE	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด
MDCM	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด
MDPC	บริษัท เอ็มดีพีซี จำกัด
MJ1	บริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด
MJV2	บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด
MSPV1	บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี วัน จำกัด
MJV5	บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด
PPS	บริษัท พีเพิลสเคป จำกัด
HSC	บริษัท เฮลท์สเคป จำกัด
ID	บริษัท อินเทลลิเจ็นซ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
MRC	บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด
MJD-JV1	บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด
MJV3	บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด
TSC	บริษัท เทคสเคป จำกัด
MJV4	บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด
39 RD	บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด
MM1	บริษัท เอ็ม เอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด

- *บริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด ถือหุ้น โดยบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 33.33, บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ร้อยละ 33.33, บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 33.33*
- *บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี วัน จำกัด ถือหุ้น โดยบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด ร้อยละ 99.99*
- *บริษัท พีเพิลสเคป จำกัด ถือหุ้น โดยบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด ร้อยละ 90.00*
- *บริษัท เฮลท์สเคป จำกัด ถือหุ้น โดยบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด ร้อยละ 90.00*
- *บริษัท เทคสเคป จำกัด ถือหุ้น โดยบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท เฮลท์สเคป จำกัด ร้อยละ 51.00*
- *บริษัท อินเทลลิเจ็นซ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ถือหุ้น โดยบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด ร้อยละ 99.99*

เอกสารแนบ 3
รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายในและหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท

นางสาว พรรณภา นิรมลนุรักษ์
เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ
ผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบภายใน

ประวัติการศึกษา

• ปริญญาโท สาขาภาษีอากร	มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย
• ปริญญาตรี สาขาการสอบบัญชี	มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย

ประสบการณ์ทำงาน

ปี 2556 – 2565	ผู้เชี่ยวชาญฝ่ายตรวจสอบภายใน บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ปี 2549 – 2556	เจ้าหน้าที่ตรวจสอบภายนอกอาวุโส บริษัท เอเอสที มาสเตอร์ จำกัด

ประวัติการฝึกอบรม

- Communication Skills for Auditors
- Design Thinking
- การกำหนดเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืนของธุรกิจ
- มาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์
- การวิเคราะห์งบการเงิน
- การตกแต่งงบการเงินเพื่อกระทำการทุจริตในตลาดทุนไทย และความยั่งยืนภายใต้เศรษฐกิจที่ถดถอยและมาตรการลดภาวะโลกร้อน

เอกสารแนบ 4
ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินหลักของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทและบริษัทย่อย สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อยประกอบด้วย ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ โดยมีมูลค่าสุทธิทางบัญชีเท่ากับ 15,127 ล้านบาท แบ่งเป็นทรัพย์สินที่ติดภาระผูกพันจำนวน 14,118 ล้านบาท และเป็นทรัพย์สินที่ไม่ติดภาระผูกพันจำนวน 1,009 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1.ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	10,119	เป็นเจ้าของ	มีภาระผูกพันบางส่วน
2.อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,985	เป็นเจ้าของ	มีภาระผูกพันบางส่วน
3.ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	2,023	เป็นเจ้าของ	มีภาระผูกพันบางส่วน
รวม	15,127		

ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง

(หน่วย: ล้านบาท)

	31 ธันวาคม 2566
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	7,893
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	2,226
สุทธิ	10,119

ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์คงเหลือสุทธิตามบัญชีในโครงการเพื่อขาย ณ 31 ธันวาคม 2566

ชื่อ/สถานที่ตั้ง	ประเภททรัพย์สิน	กรรมสิทธิ	มูลค่าตามบัญชี (สุทธิ) (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
อกัสตัน สุขุมวิท22	อาคารชุดพักอาศัย	MJD	9	ไม่มีภาระผูกพัน
มาเวสต์ หัวหิน	อาคารชุดพักอาศัย	MJC	154	ไม่มีภาระผูกพัน
เอ็ม จตุจักร	อาคารชุดพักอาศัย	MDE	68	จดจำนองเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน
มาเอสโตร 01เย็นอากาศ	อาคารชุดพักอาศัย	MDE	75	จดจำนองเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน
เมทริส พระราม9 - รามคำแหง	อาคารชุดพักอาศัย	MDE	9	จดจำนองเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน
เมทริส ลาดพร้าว	อาคารชุดพักอาศัย	MDE	50	จดจำนองเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน
เมทริส พัฒนาการ - เอกมัย	อาคารชุดพักอาศัย	MDE	485	จดจำนองเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน
มารุ เอกมัย	อาคารชุดพักอาศัย	MRD	34	ไม่มีภาระผูกพัน
มอลตัน 08 อารีย์	บ้านเดี่ยว	MDE	111	ไม่มีภาระผูกพัน
เมย์ฟิลด์ รามอินทรา - คู้บอน	ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	MJR	1,086	จดจำนองเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน
มอลตัน เกทส์ - กรุงเทพกรีฑา	ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	MDE	981	จดจำนองเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน
เมทริส ดิสทริค ลาดพร้าว	ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	MSPV1	1,280	จดจำนองเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน
มิลฟอร์ด ลาดพร้าว รามคำแหง	ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	MJR	635	จดจำนองเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน
มาร์ควิส พญาไท	ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	ID	1,884	จดจำนองเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน
เท็นแอนด์โอนลี่พัฒนาการ 20	ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	MDE	212	จดจำนองเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน
มาวิสต้า 2	ที่ดิน	MJP	222	ไม่มีภาระผูกพัน
เมย์ฟิลด์ เลน รัชดา - ลาดพร้าว	ที่ดิน	MJV2	272	จดจำนองเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน
เมย์ฟิลด์ ปิ่นเกล้า	ที่ดิน	MJV2	500	จดจำนองเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน
โครงการในอนาคต	ที่ดิน	MDE	1,079	จดจำนองเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน
โครงการในอนาคต	ที่ดิน	MDCM	941	จดจำนองเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน
โครงการในอนาคต	ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	MDE	23	ไม่มีภาระผูกพัน
โครงการในอนาคต	ที่ดิน	MJV5	8	ไม่มีภาระผูกพัน
โครงการในอนาคต	ที่ดิน	39RD	1	ไม่มีภาระผูกพัน
		รวม	10,119	

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทและบริษัทย่อย มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ/สถานที่ตั้ง	ประเภททรัพย์สิน	กรรมสิทธิ	มูลค่าตามบัญชี (สุทธิ) (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
โครงการมาราเกช หัวหิน	ห้องชุดให้เช่า	MJD	6	ไม่มีภาระผูกพัน
ที่ดินบริเวณสนามบินน้ำ	ที่ดิน	MJD	115	ค้ำประกันเงินกู้ยืมบุคคลภายนอก
ที่ดินบริเวณ ถนนสุขุมวิท	ที่ดิน	MJD	58	จดจำนองเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน
ชิค รามคำแหง 53	อาคารพาณิชย์	MJR	393	ไม่มีภาระผูกพัน
อาคารเมเจอร์ ทาวเวอร์ ทองหล่อ	อาคารสำนักงานให้เช่า	MDCM	782	จดจำนองเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน
อาคารเมเจอร์ ทาวเวอร์ พระราม 9 - รามคำแหง	อาคารสำนักงานให้เช่า	MDCM	1,519	จดจำนองเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน
เมเนอร์ อเวนิว สนามบินน้ำ	อาคารพาณิชย์	MRD	112	ค้ำประกันเงินกู้ยืมบุคคลภายนอก
		รวม	2,985	

มูลค่าตามบัญชีของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีรายละเอียดดังนี้

รายการ	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	847	ค้ำประกันวงเงินกู้สถาบันการเงิน
อาคาร ห้องชุด และส่วนปรับปรุงอาคาร	1,115	ค้ำประกันวงเงินกู้สถาบันการเงิน
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์	48	ไม่มีภาระผูกพัน
ยานพาหนะ	13	ค้ำประกันสัญญาเช่าซื้อ
รวม	2,023	

การลงทุนในบริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า

รายละเอียดปรากฏตามหัวข้อ โครงสร้างการถือหุ้นและภาพรวมการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัท

เอกสารแนบ 5

นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการและจรรยาบรรณธุรกิจ

นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทกำหนดหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Principles of Good Corporate Governance) ตามแนวทางที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด เพื่อให้มีการบริหารจัดการที่ มีประสิทธิภาพ โปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ และเพิ่มความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน ผู้มีส่วนได้เสีย และผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย ซึ่งเป็นการเพิ่มมูลค่าและเป็นการส่งเสริมการเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัท โดยมีนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่สำคัญ ดังนี้

หมวดที่ 01 สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทจัดให้มีการปกป้องสิทธิของผู้ถือหุ้นและส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นใช้สิทธิพื้นฐานตามที่กฎหมายกำหนด เช่น การมีส่วนแบ่งใน ผลกำไรของกิจการ การซื้อขายหรือโอนหุ้น การได้รับข่าวสาร ข้อมูลของบริษัทอย่างเพียงพอ การเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อใช้สิทธิออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการ กำหนดค่าตอบแทนกรรมการ แต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดเงินค่าสอบบัญชี และเรื่องที่มีผลกับบริษัท

บริษัทจัดให้มีเว็บไซต์ เพื่อเสนอข้อมูลที่สำคัญ ข่าวสารต่างๆ เช่น รายงานทางการเงิน ผลประกอบการประจำไตรมาส ประจำปี รายงานประจำปี และในการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทจัดการอำนวยความสะดวกสถานที่จัดประชุม สะดวกต่อการเดินทาง และจัดให้มีเวลาดำเนินการประชุมอย่างเพียงพอ ในระหว่างการประชุมนั้นก็จะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิเท่าเทียมกันในการแสดงความคิดเห็นและซักถามข้อสงสัย ซึ่งบริษัทฯ ได้จดบันทึก ประเด็นข้อซักถาม หรือความคิดเห็น หรือข้อเสนอแนะของผู้ถือหุ้นไว้ในรายงานการประชุม



หมวดที่
02
การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทมีนโยบายที่จะปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นและอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกันทั้งในการเข้าร่วมประชุม การได้รับสารสนเทศ และการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมผู้ถือหุ้น การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นในแต่ละครั้ง บริษัทจะจัดส่งหนังสือเชิญประชุมโดยระบุความเห็นของคณะกรรมการพร้อมทั้งข้อมูลประกอบการประชุมแต่ละวาระให้ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 7 วัน (หรือเป็นไปตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด) พร้อมทั้งโฆษณาคำบอกกล่าวเชิญประชุมในหนังสือพิมพ์ไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุม โดยไม่มีการเพิ่มวาระการประชุมที่ไม่ได้แจ้งผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าก่อน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีเวลาเพียงพอในการพิจารณาและศึกษาข้อมูลสำหรับการเข้าร่วมประชุมและการลงมติ

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้กับบุคคลอื่นเป็นผู้รับมอบฉันทะให้เข้าร่วมประชุมแทน ซึ่งก็ได้เพิ่มทางเลือกให้กับผู้ถือหุ้น โดยการเสนอให้กรรมการอิสระเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นในการเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของผู้ถือหุ้น โดยจะระบุรายชื่อกรรมการผู้รับมอบอำนาจในหนังสือมอบฉันทะที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม

บริษัทได้จัดการให้มีการดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน กล่าวคือ บริษัทห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการฝ่าย และพนักงานของบริษัทใช้ข้อมูลภายในที่ยังไม่ได้เปิดเผยต่อประชาชนอันเป็นสาระสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตนซึ่งรวมถึงเพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์ หากบริษัทพบว่าผู้ถือหุ้น กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการ และพนักงานของบริษัทฯ กระทำผิดข้อห้ามตามประกาศฉบับนี้ บริษัทจะดำเนินการตามกฎหมายและลงโทษต่อผู้กระทำความผิด

หมวดที่
03
บทบาทของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

บริษัทได้กำหนดกรอบของจรรยาบรรณทางธุรกิจ โดยสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

1. จรรยาบรรณในเรื่องความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทสนับสนุนให้กรรมการและพนักงานหลีกเลี่ยงสถานการณ์ซึ่งผลประโยชน์ส่วนตัวและผลประโยชน์ของบริษัทเกิดความขัดแย้งกัน สรุปรายละเอียดได้ดังนี้

- ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมถึงความพยายามที่จะเปิดเผยข้อมูลที่เป็นความลับของบริษัทให้กับบุคคลภายนอก ในระหว่างหรือภายหลังระยะเวลาการจ้างงานของพนักงานหรือการดำรงตำแหน่ง
- กรรมการหรือพนักงานต้องหลีกเลี่ยงการขัดแย้งระหว่างผลประโยชน์ส่วนตัวและผลประโยชน์ของบริษัทในการติดต่อกับภาครัฐหรือหน่วยงานราชการ คู่ค้า และบุคคลที่เกี่ยวข้องอื่นใด
- ห้ามมิให้กรรมการและพนักงานใช้ข้อมูลภายในเพื่อผลประโยชน์ของตนเองและบุคคลภายนอก
- ระหว่างที่ปฏิบัติงานให้บริษัทและหลังจากพ้นสภาพการปฏิบัติงานแล้ว กรรมการและพนักงานจะต้องไม่เปิดเผยข้อมูลที่ถือว่าเป็นความลับของบริษัท เพื่อประโยชน์แก่ผู้ใดทั้งสิ้น
- กรรมการและพนักงานของบริษัทฯ จะต้องไม่รับตำแหน่งกรรมการหรือที่ปรึกษาของบริษัทภายนอก ซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และในทางธุรกิจของบริษัท เว้นแต่ได้มีการเปิดเผยต่อทีมผู้บริหารหรือผู้ถือหุ้นของบริษัท (แล้วแต่กรณี) แล้ว
- กรรมการและพนักงานจะต้องใช้ทรัพยากรของบริษัทให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท และไม่ใช้ทรัพยากรของบริษัทในการก่อให้เกิดประโยชน์ส่วนตน
- กรรมการหรือพนักงานจะต้องแจ้งต่อบริษัท เป็นลายลักษณ์อักษรโดยทันที หากครอบครัวของตนเข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องกับบริษัทอื่นๆ ที่จะนำไปสู่ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัท
- การที่พนักงานไปเป็นกรรมการหรือที่ปรึกษาในบริษัท องค์กร หรือสมาคมทางธุรกิจอื่น จะต้องไม่ขัดต่อประโยชน์และการปฏิบัติหน้าที่โดยตรง รวมทั้งต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทก่อน
- กรรมการและพนักงานต้องอุทิศตนและเวลาให้แก่กิจกรรมของบริษัทอย่างเต็มที่ โดยไม่ใช้เวลางานทำงานอื่นใดอันเป็นประโยชน์ส่วนตัวและไม่เกี่ยวข้องกับงานในหน้าที่

2. จรรยาบรรณต่อผู้ถือหุ้น

การปฏิบัติงาน การดำเนินการ และการตัดสินใจใดๆ ของกรรมการ และพนักงานบริษัทจะเป็นไปเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นเท่านั้น

บริษัทเคารพในสิทธิของผู้ถือหุ้นในการที่จะได้รับทราบข้อมูลที่จำเป็นต่างๆ โดยบริษัทจะทำการรายงานข้อมูลที่ชัดเจนและถูกต้องเกี่ยวกับการจัดการบริหารบริษัท สถานะทางการเงินของบริษัท และผลประกอบการของบริษัทให้แก่ผู้ถือหุ้นเพื่อรับทราบอย่างสม่ำเสมอตามเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

บริษัทจะปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกันในการประชุมผู้ถือหุ้น

3. จรรยาบรรณต่อลูกค้า

บริษัทมีความประสงค์ที่จะแสวงหาวิธีการที่จะสนองความต้องการของลูกค้าให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลยิ่งขึ้นตลอดเวลา และได้กำหนดเป็นนโยบายและข้อปฏิบัติไว้ดังนี้

1. ส่งมอบสินค้าและให้บริการที่มีคุณภาพ ตรงตามความต้องการของลูกค้า
2. ให้ข้อมูลข่าวสารที่ถูกต้อง เพียงพอ และทันต่อเหตุการณ์แก่ลูกค้า เพื่อให้ทราบเกี่ยวกับสินค้าและบริการ โดยไม่มีการกล่าวเกินความเป็นจริงที่เป็นเหตุให้ลูกค้าเข้าใจผิดเกี่ยวกับสินค้า/บริการนั้นๆ
3. ติดต่อกับลูกค้าด้วยความสุภาพ มีประสิทธิภาพ และเป็นที่วางใจได้ของลูกค้า และจัดให้มีระบบกระบวนการที่ให้ลูกค้าร้องเรียนเกี่ยวกับสินค้า รวมทั้งความรวดเร็วและการดำเนินการอย่างถึงที่สุดเพื่อให้ลูกค้าได้รับการตอบสนองอย่างรวดเร็ว
4. รักษาความลับของลูกค้าและไม่นำไปใช้เพื่อประโยชน์ของตนเองหรือผู้ที่เกี่ยวข้องโดยมิชอบ
5. ให้คำแนะนำเกี่ยวกับสินค้าและบริการของบริษัทให้มีประสิทธิภาพเป็นประโยชน์กับลูกค้าสูงสุด

4. จรรยาบรรณต่อคู่ค้า

การจัดหาให้ได้มาซึ่งสินค้าและบริการของบริษัทจะต้องได้มาตรฐานสูงสุด โดยมุ่งหวังที่จะรักษาและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีและมั่นคงกับผู้จัดหาวัตถุดิบหรือสินค้าให้กับบริษัท (Suppliers) ภาครัฐหรือหน่วยงานราชการ และคู่สัญญาของบริษัท รวมทั้งห้ามมิให้กรรมการและพนักงานของบริษัทฯ รับผลประโยชน์ส่วนตัวจากผู้จัดหาวัตถุดิบหรือสินค้าให้กับบริษัท (Suppliers) ภาครัฐหรือหน่วยงานราชการและคู่สัญญาของบริษัท

5. จรรยาบรรณต่อคู่แข่งขันทางการค้า

นโยบายของบริษัทฯ คือ การแข่งขันอย่างเป็นธรรม แต่เต็มไปด้วยความมุ่งมั่นและแน่วแน่ในขณะเดียวกัน บริษัทฯ จะไม่นำวิธีที่ผิดกฎหมายหรือผิดศีลธรรมมาใช้เพื่อประโยชน์ในการแข่งขัน รวมทั้งห้ามมิให้มีการการลักลอบขโมยหรือใช้ข้อมูลใดๆ ที่สำคัญ ข้อมูลทางการค้า หรือความลับทางการค้าซึ่งมิได้รับอนุญาตจากเจ้าของข้อมูล หรือทำการล่อลวงหรือกระทำการใดให้พนักงานลูกจ้างเดิมหรือลูกจ้างปัจจุบันของบริษัทดังกล่าวเปิดเผยข้อมูลอันเป็นความลับนั้นๆ ให้แก่บริษัทฯ

6. จรรยาบรรณต่อเจ้าหนี้

บริษัทมีนโยบายที่จะปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินตามสัญญาที่มีต่อเจ้าหนี้ทุกรายทุกประการ

7. จรรยาบรรณต่อพนักงาน

บริษัทจะป้องกันมิให้เกิดอุบัติเหตุ การบาดเจ็บ หรือการเจ็บไข้จากการทำงาน ทั้งนี้ โดยผ่านทางความร่วมมืออันดีของพนักงานทุกคน บริษัทจะไม่หยุดยั้งในการค้นคว้าและจัดการกับความเสี่ยงภัยต่างๆ ที่อาจจะเกิดขึ้นจากการทำงาน

บริษัทจะจัดให้มีเครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ และการฝึกอบรมเพื่อให้เกิดความปลอดภัยแก่คนงานและทรัพย์สินต่างๆ ของบริษัท และจะเข้ามาดูแลอย่างทันท่วงทีและมีประสิทธิภาพในกรณีที่มีเหตุฉุกเฉินหรืออุบัติเหตุเกิดขึ้นจากการปฏิบัติงาน

บริษัทจะปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด รวมถึงทำการพัฒนาและจัดการฝึกอบรมเพื่อให้มั่นใจว่าพนักงานของบริษัททุกคนเข้าใจและได้รับข้อมูลที่เพียงพอ เกี่ยวกับสภาพแวดล้อมในสถานที่ทำงาน ขั้นตอนกระบวนการทำงาน และทราบถึงความเจ็บไข้ที่อาจเกิดขึ้นจากการทำงาน

8. **จรรยาบรรณต่อสิ่งแวดล้อม**

นโยบายของบริษัท ได้แก่ การประกอบธุรกิจโดยระลึกเสมอว่าการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องถือเป็นสิ่งที่สำคัญ

หมวดที่ 04

การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

บริษัทมีนโยบายเรื่องการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และทันเวลา ตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยผ่านช่องทางต่างๆ รวมถึงเว็บไซต์ของบริษัททั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ เพื่อให้ผู้ใช้ข้อมูลสามารถเข้าถึงข้อมูลได้อย่างเท่าเทียมกัน โดยที่ผ่านมาบริษัทฯ มีการเปิดเผยข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) ตามข้อกำหนดของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

หมวดที่ 05

ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทมีจำนวน 7 คน ประกอบด้วย กรรมการที่เป็นผู้บริหารจำนวน 4 คน และกรรมการอิสระจำนวน 3 คน ซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญที่หลากหลายวิชาชีพอันเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท และมีคุณสมบัติที่เหมาะสมที่จะดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทจดทะเบียนได้ตามข้อบังคับของบริษัทและตามที่กฎหมายกำหนด

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้นำในการกำหนดนโยบาย และมีส่วนร่วมในการพิจารณาและให้ความเห็นชอบในการกำหนด วิสัยทัศน์ พันธกิจ กลยุทธ์ เป้าหมาย แผนธุรกิจ และงบประมาณ ตลอดจนกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการไปตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการดำเนินธุรกิจที่สำคัญและการกำกับดูแลกิจการ งบการเงินของบริษัท และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏต่อสาธารณชน ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (56-1) โดยการจัดทำงบการเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย และตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยเลือกนโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ และใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวัง รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีการดำรงรักษาไว้ซึ่งระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิผล เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้องและครบถ้วน เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือดำเนินการที่ผิดปกติอย่างมีสาระสำคัญ โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารและเป็นอิสระอย่างเพียงพอ เป็นผู้ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงินและระบบควบคุมภายใน และมีหน่วยงานกำกับและตรวจสอบภายในทำหน้าที่ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินธุรกิจต่างๆ ของบริษัท เพื่อให้มั่นใจว่าได้ปฏิบัติตามระเบียบและข้อบังคับที่ทางการและบริษัทกำหนดไว้ และเพื่อให้หน่วยงานดังกล่าวมีความเป็นอิสระ สามารถทำหน้าที่ตรวจสอบและถ่วงดุลได้เต็มที่ หน่วยงานดังกล่าวจะขึ้นตรงและรายงานผลการกำกับดูแลต่อคณะกรรมการตรวจสอบ รวมทั้งมีมาตรการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ และมีการติดตามการดำเนินการในเรื่องดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ

จรรยาบรรณธุรกิจ

นิยามในจรรยาบรรณ

จรรยาบรรณกลุ่มบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ หมายถึง

แนวปฏิบัติที่ดีในการดำเนินธุรกิจ ที่ยึดมั่นต่ออุดมการณ์ของกลุ่มบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “จรรยาบรรณ”

แนวทางจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน

กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานกลุ่มบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ทุกคน มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน

ข้อพึงปฏิบัติ

กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานพึงปฏิบัติในเรื่องเกี่ยวกับบริษัท ลูกค้าและผู้บริโภค การแข่งขันทางการค้า คู่ค้าทางธุรกิจ ส่วนราชการ สังคม สิ่งแวดล้อม สุขภาพ ความปลอดภัย การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชั่น และข้อมูลทรัพย์สินของบริษัท โดยแบ่งออกเป็น 13 หมวด ดังนี้

- **หมวดที่** 1 ข้อพึงปฏิบัติต่อบริษัท
- **หมวดที่** 2 ข้อพึงปฏิบัติสำหรับคณะกรรมการบริษัท
- **หมวดที่** 3 ข้อพึงปฏิบัติสำหรับคณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และนักลงทุนสัมพันธ์
- **หมวดที่** 4 ข้อพึงปฏิบัติสำหรับผู้บริหาร
- **หมวดที่** 5 ข้อพึงปฏิบัติสำหรับผู้บังคับบัญชา ผู้ใต้บังคับบัญชา และผู้ร่วมงาน
- **หมวดที่** 6 ข้อพึงปฏิบัติพนักงาน
- **หมวดที่** 7 ข้อพึงปฏิบัติต่อลูกค้าและผู้บริโภค
- **หมวดที่** 8 ข้อพึงปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้า
- **หมวดที่** 9 ข้อพึงปฏิบัติต่อคู่ค้าทางธุรกิจ
- **หมวดที่** 10 ข้อพึงปฏิบัติต่อส่วนราชการ
- **หมวดที่** 11 ข้อพึงปฏิบัติต่อสังคม สิ่งแวดล้อม สุขภาพ และความปลอดภัย
- **หมวดที่** 12 ข้อพึงปฏิบัติต่อเรื่องการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชั่น
- **หมวดที่** 13 ข้อพึงปฏิบัติต่อข้อมูลและทรัพย์สินของบริษัท

หมวดที่ 01

ข้อพึงปฏิบัติต่อบริษัท

1. ปฏิบัติหน้าที่การงานด้วยความรับผิดชอบเต็มกำลังความสามารถ โดยถือความถูกต้อง ความซื่อสัตย์ สุจริต และผลประโยชน์ส่วนรวมของบริษัทฯ เป็นสำคัญ
2. ปฏิบัติหน้าที่โดยประยุกต์ใช้ความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ ทักษะต่างๆ รวมถึงพัฒนาและปรับปรุงวิธีการทำงานให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น ทันต่อเหตุการณ์และการเคลื่อนไหวของธุรกิจ
3. พึงยึดมั่นในหลักของความถูกต้องและความเป็นธรรม หลีกเลี่ยงการทำรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ และบริษัทย่อย ปฏิบัติตามมาตรการและขั้นตอนการทำรายการระหว่างกันของบริษัทฯ อย่างเคร่งครัด ทั้งนี้กรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานที่มีส่วนได้ส่วนเสียจะต้องไม่มีส่วนในการพิจารณาอนุมัติรายการระหว่างกันดังกล่าว
4. ปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับในการนำข้อมูลภายในของบริษัทฯ ไปใช้อย่างเคร่งครัด ไม่ใช้โอกาสหรือข้อมูลที่ได้รับจากการเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานในการหาผลประโยชน์ส่วนตนและบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องในการซื้อขายหุ้นและ/หรือเพื่อนำไปทำธุรกิจที่แข่งขัน หรือธุรกิจที่เกี่ยวเนื่องกับบริษัทฯ และบริษัทย่อย
5. หลีกเลี่ยงการทำงานหรือการประกอบธุรกิจส่วนตัวใดๆ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมที่เป็นการขัดผลประโยชน์อันนำมาซึ่งความเสียหายและเสียประโยชน์แก่บริษัทฯ
6. กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่มีส่วนร่วมในการดำเนินกิจกรรมภายนอกองค์กรหรือ

ดำรงตำแหน่งภายนอกบริษัทฯ เช่น กรรมการ ผู้บริหาร ที่ปรึกษา หรือพนักงานในองค์กรอื่น กิจกรรมนั้นๆ จะต้องไม่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ และบริษัทย่อย ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม และจะต้องไม่กระทบกับการปฏิบัติหน้าที่ของตน
7. รักษาข้อมูลอันเป็นความลับของบริษัทฯ สอดส่อง ดูแล และระมัดระวังมิให้เอกสาร ข้อมูลข่าวสารอันเป็นความลับของบริษัทฯ เผยแพร่ต่อบุคคลภายนอก ทั้งทางตรงและทางอ้อมซึ่งอาจจะทำความเสียหายหรือเสื่อมเสียชื่อเสียงของบริษัทฯ
8. ไม่เปิดเผยข้อมูลค่าจ้างเงินเดือนต่อบุคคลอื่น ซึ่งบริษัทถือว่าเรื่องค่าจ้างเงินเดือนเฉพาะบุคคลเป็นความลับ ไม่ควรนำมาเปิดเผยอันทำให้กระทบกระเทือนต่อการบริหารจัดการได้
9. ปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ของบริษัทฯ อย่างเคร่งครัด

หมวดที่ 02

ข้อพึงปฏิบัติของคณะกรรมการบริษัท

1. ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ไม่แสวงหาผลประโยชน์ใดๆ ที่ขัดต่อผลประโยชน์ของบริษัทและสังคมโดยรวม
2. ปฏิบัติต่อพนักงานทุกระดับอย่างเท่าเทียม เคารพสิทธิเสรีภาพของพนักงาน ไม่เลือกปฏิบัติอันเนื่องมาจาก อายุ ความพิการ ชาติกำเนิด เพศ เชื้อชาติ ความเชื่อทางการเมือง ความพึงใจทางเพศ และศาสนา
3. สนับสนุนให้พนักงานพัฒนาทักษะความสามารถของตน เพื่อประโยชน์ในความก้าวหน้าในอาชีพ
4. ส่งเสริมและสนับสนุนให้พนักงานประพฤติตนเป็นแบบอย่างที่ดี เป็นประโยชน์ต่อสังคมและประเทศชาติ
5. ให้ความสำคัญกับความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน เพื่อประโยชน์แก่พนักงานทุกคนในบริษัท

หมวดที่ 03

ข้อพึงปฏิบัติของคณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และนักลงทุนสัมพันธ์

1. ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและมีความเป็นมืออาชีพ
2. เปิดเผยข้อมูลที่จำเป็นอย่างครบถ้วน และให้ความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย
3. เปิดโอกาสให้ผู้มีส่วนได้เสียสามารถเข้าถึงและสอบถามข้อมูลได้
4. รักษาความลับของบริษัทและไม่ใช้ข้อมูลภายในเพื่อประโยชน์ส่วนตน
5. ไม่พบนักลงทุนหรือนักวิเคราะห์ใน 21 วัน (ปฏิทิน) ก่อนวันประกาศผลประกอบการ
6. ไม่ให้คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และนักลงทุนสัมพันธ์ซื้อหรือขายหุ้นของบริษัทใน 21 วัน (ปฏิทิน) ก่อนวันประกาศผลประกอบการจนถึง 1 วัน (ปฏิทิน) หลังวันประกาศผลประกอบการ

หมวดที่ 04

ข้อพึงปฏิบัติของผู้บริหาร

1. ยึดหลักความรับผิดชอบต่อส่วนรวม โปร่งใส เป็นธรรม และสามารถตรวจสอบได้
2. มีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียอันเกิดจากการประกอบธุรกิจ
3. มีความเป็นมืออาชีพในการดำเนินงาน และให้ความสำคัญต่อประสิทธิภาพและผลลัพธ์ในการทำงาน
4. สร้างความมั่นใจและความไว้ใจให้กับผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย
5. บริหารความเสี่ยงทั้งภายในและภายนอกบริษัท ที่อาจเกิดขึ้นจากปัจจัยภายในและภายนอกทั้งที่ควบคุมได้และควบคุมไม่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

หมวดที่ 05

ข้อพึงปฏิบัติสำหรับผู้บังคับบัญชา ผู้ใต้บังคับบัญชา และผู้ร่วมงาน

1. ผู้บังคับบัญชาพึงใช้หลักคุณธรรมในการบริหารงานบุคคล รับฟังความคิดเห็นผู้ใต้บังคับบัญชาและผู้ร่วมงาน
2. ผู้บังคับบัญชาพึงพัฒนาผู้ใต้บังคับบัญชาโดยการสนับสนุนให้มีการอบรมในทุกระดับ ให้มีความรู้ความสามารถ และความชำนาญ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงาน และความเจริญก้าวหน้าในอาชีพการงานที่รับผิดชอบ
3. ผู้บังคับบัญชาพึงสร้างและดูแลรักษาสภาพแวดล้อมในการทำงานให้มีความปลอดภัย และความสะดวกสบายต่อชีวิตและทรัพย์สิน
4. ผู้บังคับบัญชาพึงปกครองด้วยความเมตตาธรรม สร้างบรรยากาศในการทำงานให้มีความอบอุ่นเป็นกันเอง ผู้บังคับบัญชาพึงให้การดูแลพนักงานด้านผลตอบแทน สวัสดิการ และคุณภาพชีวิต อย่างเสมอภาค เท่าเทียม และเป็นธรรม
5. ผู้บังคับบัญชาพึงคำนึงเพื่อความเป็นธรรมในการแต่งตั้ง โยกย้าย รวมถึงการให้รางวัลกระทำด้วยความสุจริตใจ และตั้งอยู่บนพื้นฐานของความรู้ความสามารถและความเหมาะสมของพนักงานนั้น
6. ผู้บังคับบัญชาพึงปฏิบัติตนให้เป็นที่เคารพนับถือของพนักงานและเป็นแบบอย่างที่ดี
7. ผู้ใต้บังคับบัญชาพึงมีสัมมาคารวะ รับฟังคำสั่งและคำแนะนำของผู้บังคับบัญชาอย่างเคร่งครัด หลีกเลี่ยงการกระทำใดๆ อันเป็นการไม่เคารพนับถือผู้บังคับบัญชา
8. ผู้ใต้บังคับบัญชาต้องรีบรายงานให้ผู้บังคับบัญชาทราบโดยเร็ว เมื่อเกิดเหตุเร่งด่วน ปัญหาหรือสิ่งที่อาจจะก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัท เพื่อป้องกันความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นได้
9. ผู้บังคับบัญชา ผู้ใต้บังคับบัญชา และผู้ร่วมงานพึงรักษาและเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดี ความสามัคคี ระหว่างบุคคล ระหว่างหมู่คณะ ส่งเสริมการทำงานเป็นทีม และการช่วยเหลือซึ่งกันและกัน

หมวดที่ 06

ข้อพึงปฏิบัติพนักงาน

6.1 การรักษาความเป็นส่วนตัว

1. สิทธิเสรีภาพของพนักงานทุกคนภายในบริษัทได้รับความคุ้มครอง ตามหลักสิทธิมนุษยชน เพื่อไม่ให้เกิดการถูกละเมิดความเป็นส่วนตัว
2. เก็บรักษาประวัติส่วนบุคคลในเรื่องเกี่ยวกับการจ้างงาน ข้อมูลด้านสุขภาพและการรักษาพยาบาลในชั้นความลับ
3. การเปิดเผยหรือถ่ายโอนข้อมูลส่วนตัวพนักงาน จะเปิดเผยเฉพาะกับผู้ที่มีหน้าที่จำเป็นต้องรู้และเป็นการกระทำตามหน้าที่ที่สุจริต หรือเมื่อได้รับความยินยอมจากพนักงานแล้วเท่านั้น ยกเว้นแต่จะเป็นการเปิดเผยโดยเหตุผลทางกฎหมายหรือเป็นประโยชน์แก่ส่วนรวม

6.2 การปฏิบัติต่อพนักงานทุกคนอย่างเท่าเทียม

1. ให้ความสำคัญและตระหนักถึงสิทธิความเป็นมนุษย์ตามหลักสิทธิมนุษยชน โดยไม่เลือกปฏิบัติต่อบุคคลใดบุคคลหนึ่ง อันเนื่องมาจากความเหมือนหรือความต่างในเรื่องของร่างกายและจิตใจ เชื้อชาติ สัญชาติ ศาสนา เพศ อายุ สถาบันการศึกษา หรือเรื่องอื่นใดที่อาจนำไปสู่ความขัดแย้ง
2. กระบวนการคัดเลือกพนักงานเข้าทำงาน การพัฒนาบุคลากร และการเลื่อนตำแหน่งต้องดำเนินการอย่างถูกต้องและเป็นธรรม

6.3 การให้เกียรติและการต่อต้านการล่วงละเมิดทางเพศ

1. การคุกคามทางจิตใจและทางเพศทุกรูปแบบ การข่มขู่และการข่มเหงรังแกเป็นสิ่งซึ่งห้ามปฏิบัติ
2. ทำงานโดยการให้เกียรติซึ่งกันและกัน โดยรับฟังความคิดเห็นของผู้อื่นตามสมควรแก่กรณี ไม่เอาเรื่องส่วนตัวของผู้อื่นมาวิพากษ์วิจารณ์ หรือแอบอ้างเอาผลงานของผู้อื่นมาเป็นของตน

6.4 การดำเนินการด้านการเมือง

1. วางตัวเป็นกลางทางการเมือง โดยไม่สนับสนุนฝ่ายการเมืองใดหรือพรรคการเมืองใดๆ ในระหว่างการดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจและในขณะเดียวกันก็เคารพต่อความเห็นส่วนตัวในเชิงการเมือง
2. หลีกเลี่ยงการแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการเมืองในในสถานที่ทำงานหรือในเวลางาน
3. ให้ความเคารพในสิทธิเสรีภาพของพนักงานในการใช้สิทธิทางการเมือง เช่น การลงคะแนนเสียงเลือกตั้ง เป็นต้น

6.5 การรับหรือให้ทรัพย์สินของขวัญเป็นที่ระลึก หรือประโยชน์ใดๆ ที่อาจสร้างแรงจูงใจในการตัดสินใจ

1. การรับหรือให้ทรัพย์สินหรือประโยชน์ใดๆ ที่อาจสร้างแรงจูงใจในการตัดสินใจอย่างไม่เป็นธรรมเป็นสิ่งซึ่งห้ามปฏิบัติ
2. ไม่เรียก รับ หรือเสนอเงิน ทรัพย์สิน สิ่งของ หรือประโยชน์อื่นใดกับผู้เกี่ยวข้องทางธุรกิจ หรือผู้ใดที่เจตนาชักนำให้กระทำหรือละเว้นการกระทำที่ไม่ถูกต้อง (เมื่อท่านปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ซื้อหรือผู้ขายของกลุ่มบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์)
3. มั่นใจว่าทุกกระบวนการในการดำเนินธุรกิจจะไม่สร้างข้อสงสัยหรือครหาที่จะทำให้บริษัทเสื่อมเสียชื่อเสียง
4. การรับหรือให้ของขวัญหรือของที่ระลึกจาก/แก่ผู้ที่มีความเกี่ยวข้องทางธุรกิจ ตามขนบธรรมเนียมประเพณีของแต่ละท้องถิ่นเป็นเรื่องที่ยอมรับได้ แต่ต้องไม่มีมูลค่ามากผิดปกติ
5. กรณีพนักงานรับของขวัญหรือของที่ระลึกที่มีมูลค่าเกิน 1,500 บาท จะต้องนำส่งของขวัญหรือของที่ระลึกให้แก่แผนกจัดซื้อ เพื่อดำเนินการจับฉลากเพื่อมอบให้กับพนักงานต่อไป เพื่อลดแรงจูงใจในการตัดสินใจอย่างไม่เป็นธรรมที่อาจเกิดจากการรับของขวัญหรือของที่ระลึก
6. แม้จะมีประเพณีการให้ของขวัญซึ่งกันละกันในโอกาสต่างๆ พึงหลีกเลี่ยงการให้ของขวัญแก่ผู้บังคับบัญชาหรือรับของขวัญจากผู้ใต้บังคับบัญชา
7. เก็บรักษาการใช้จ่ายเงินที่แสดงมูลค่าของขวัญหรือของที่ระลึกเพื่อตรวจสอบได้ในภายหลัง

หมวดที่ 07

ข้อพึงปฏิบัติต่อลูกค้าและผู้บริโภค

1. พัฒนาคุณภาพของผลิตภัณฑ์หรือโครงการ (โครงการที่พักอาศัยและโรงแรม) และบริการที่มีคุณภาพเหมาะสมกับราคาและได้มาตรฐาน รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกและตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างดี
2. ให้ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการที่พักอาศัยและบริการ เช่น ราคา การออกแบบ วัสดุ อุปกรณ์ก่อสร้าง คุณภาพ และคุณลักษณะต่างๆ ของโครงการที่พักอาศัย และสิ่งอำนวยความสะดวก เป็นต้น อย่างเป็นจริงไม่เบี่ยงเบนเพื่อประโยชน์ในการตัดสินใจของลูกค้าและผู้บริโภค
3. มีระบบการควบคุมมาตรฐานงานก่อสร้าง การควบคุมคุณภาพของสินค้าและบริการ กำหนดและปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นธรรมต่อลูกค้าและผู้บริโภค
4. ติดต่อกับลูกค้าด้วยความสุภาพ การทำงานที่รวดเร็วและมีประสิทธิภาพเป็นที่วางใจได้ของลูกค้า
5. ให้การบริการ สนับสนุนอย่างฉับไวเพื่อยุติข้อร้องเรียน ข้อขัดแย้งกับลูกค้าและผู้บริโภค
6. ให้ความรู้และสร้างความตระหนักแก่ลูกค้าและผู้บริโภค เพื่อยกระดับการจัดซื้ออย่างเป็นธรรม การบริโภคอย่างยั่งยืน
7. ปกป้องข้อมูลเพื่อรักษาสิทธิและความเป็นส่วนตัวของลูกค้าและผู้บริโภค
8. การสื่อสารทางการตลาดผ่านทางสื่อประชาสัมพันธ์ต่างๆ ทั้งในรูปแบบของการแสดงสินค้าหรือบริการ การโฆษณาผ่านทางสื่อ เช่น วิทยุ โทรทัศน์ หนังสือพิมพ์ หรืออินเตอร์เน็ต จะต้องเป็นข้อมูลที่เป็นไปตามความเป็นจริง และเป็นธรรมกับผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย
9. มีการทบทวนและตรวจสอบแนวทางการสื่อสารทางการตลาดอย่างสม่ำเสมอ

หมวดที่ 08

ข้อพึงปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้า

1. ไม่กล่าวร้ายโจมตีหรือให้ร้ายคู่แข่งทั้งทางตรงและทางอ้อม ไม่ข่มขู่ ไม่กีดกันทางการค้า อันจะทำให้คู่แข่งเสียโอกาสอย่างไม่เป็นธรรม
2. รักษาความสัมพันธ์กับคู่แข่งขัน ด้วยความระมัดระวัง เนื่องจากคู่แข่งขันอาจเป็นลูกค้าของบริษัทในกลุ่มได้
3. ไม่เปิดเผยข้อมูลของบริษัทให้แก่คู่แข่งขันทางการค้า อาทิเช่น นโยบายด้านราคา เงื่อนไขสัญญา ทำเลที่ดิน ผลิตภัณฑ์หรือโครงการ การวิจัยตลาด แผนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หรือเรื่องอื่นๆ ที่เป็นข้อมูลทางทรัพย์สินทางปัญญาหรือเป็นความลับ
4. ไม่ล่วงละเมิดสิทธิทางกฎหมายของคู่แข่งขัน
5. ไม่ทำความตกลงใดๆ กับคู่แข่งขันหรือบุคคลใดที่มีลักษณะเป็นการลดหรือจำกัดการแข่งขันทางการค้า
6. ไม่แสวงหาข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้าด้วยวิธีการที่ไม่สุจริต หรือไม่เหมาะสม และไม่เปิดเผยหรือละเลยให้ความลับของบริษัทตกอยู่ในมือของคู่แข่งขัน

หมวดที่ 09

ข้อพึงปฏิบัติต่อคู่ค้าทางธุรกิจ

1. การจัดหาต้องปฏิบัติและดำเนินการตามหลักเกณฑ์ ระเบียบ ข้อกำหนด และกระบวนการของบริษัท
2. เลือกคู่ค้าทางธุรกิจอย่างเป็นธรรม โดยคัดเลือกคู่ค้าและ/หรือคู่สัญญาจากคุณสมบัติ คุณภาพงาน ประสบการณ์ ผลงานที่ผ่านมา ความเชี่ยวชาญในธุรกิจ สถานะการเงินมั่นคง และความสามารถส่งมอบงานตามกำหนด
3. เลือกคู่ค้าทางธุรกิจและ/หรือคู่สัญญาที่มีการแข่งขันตามความเหมาะสมทั้งในด้านราคา บริการ เทคโนโลยี และมีการเก็บบันทึกข้อมูลเพื่อสามารถตรวจสอบได้ในภายหลัง
4. ในการจัดหาให้พิจารณาเลือกนิติบุคคลเป็นอันดับแรก เว้นแต่เป็นกรณีที่ต้องใช้ความเชี่ยวชาญเฉพาะบุคคล (หรือเพื่อประโยชน์ในการดำเนินการของบริษัท)

หมวดที่ 10

ข้อพึงปฏิบัติต่อส่วนราชการ

1. ทำธุรกิจกับส่วนราชการด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ดำเนินการอย่างถูกต้อง ตรงไปตรงมา และเป็นมิตรเช่นเดียวกับลูกค้าทั่วไป
2. หลีกเลี่ยงการกระทำอาจจูงใจให้รัฐหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐดำเนินการในสิ่งที่ไม่ถูกต้องเหมาะสม
3. ไม่ให้ความร่วมมือและสนับสนุนเจ้าหน้าที่ของรัฐในการกระทำที่ส่อไปในทางทุจริต
4. ไม่ให้ของขวัญหรือของกำนัลแก่เจ้าหน้าที่ของรัฐเพื่อประโยชน์ทางธุรกิจ ยกเว้นกรณีที่คนส่วนใหญ่ให้ตามประเพณีโดยของกำนัลที่ให้จะต้องเป็นของที่มีคุณค่าและมีมูลค่าไม่สูงเกินไปตามแนวปฏิบัติทางธุรกิจที่ยอมรับได้ และดำเนินการสอดคล้องกับผังอำนาจอนุมัติของบริษัท
5. ให้ความร่วมมือกับส่วนราชการในการสนับสนุนกิจกรรมที่เป็นประโยชน์แก่ชุมชนและสังคม

หมวดที่ 11

ข้อพึงปฏิบัติต่อสังคม สิ่งแวดล้อม สุขภาพ และความปลอดภัย

11.1 สังคมและสิ่งแวดล้อม

1. สนับสนุนและให้ความช่วยเหลือที่เหมาะสมกับสังคมและชุมชนที่อยู่รอบสถานที่ประกอบการสร้างงานให้แก่ชุมชน เพื่อส่งเสริมรายได้และมาตรฐานความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น
2. เปิดโอกาสให้ชุมชนและผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง มีส่วนร่วมในการให้ข้อคิดเห็นสำหรับโครงการต่างๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อชุมชน รวมทั้งการเสนอความคิดเห็นหรือข้อร้องเรียนต่างๆ ที่เป็นผลมาจากการดำเนินงานของบริษัท
3. ให้ความดำเนินงานตามมาตรฐานหรือข้อตกลงระดับสากลในเรื่องต่างๆ ที่จัดทำขึ้นเพื่อช่วยป้องกันหรือลดผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม
4. พัฒนาคุณภาพของโครงการที่พักอาศัยและบริการ โดยลดผลกระทบไม่ดีต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม
5. การออกแบบสินค้า การเลือกใช้วัสดุที่มีคุณภาพและเอื้อต่อการประหยัดพลังงาน ผลิตภัณฑ์เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม

6. ใช้ทรัพยากรธรรมชาติหรืออุปกรณ์ต่างๆ อย่างมีประสิทธิภาพ
7. ประเมินความเสี่ยงและผลกระทบในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัยก่อนที่จะมีการลงทุนหรือร่วมลงทุนในกิจการใดๆ

11.2 สุขภาพและความปลอดภัย

1. เพื่อลดความเสี่ยงในการเกิดอันตรายจากการทำงาน ตรวจสอบความพร้อมของสุขภาพร่างกายของตนเองก่อนการปฏิบัติงาน
2. ผู้ที่ต้องทำงานที่มีความเสี่ยงต่อชีวิตหรือสุขภาพ ต้องศึกษาข้อมูลต่างๆ เกี่ยวกับสภาพการทำงานที่ไม่ปลอดภัยหรืออาจเป็นอันตรายนั้น และปฏิบัติตามมาตรการความปลอดภัยตามมาตรฐานของกลุ่มบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์
3. ในการปฏิบัติงานในขั้นตอนใดที่มีความเสี่ยงหากไม่มีความแน่ใจในผลลัพธ์ที่จะเกิดขึ้น ให้หยุดหรือชะลอการดำเนินการนั้น และให้ปรึกษากับผู้เชี่ยวชาญทันที
4. รายงานให้ผู้บังคับบัญชาทราบโดยด่วนเมื่อพบเห็นสิ่งผิดปกติบริเวณสถานที่ทำงานที่อาจมีผลกระทบต่อสุขภาพและความปลอดภัย

หมวดที่ 12

ข้อพึงปฏิบัติต่อเรื่องการต่อต้านการทุจริต และคอร์รัปชั่น

1. ปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ ประมวลกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เมื่อต้องติดต่อหรือมีธุรกรรมกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานเอกชน
2. ทำการบันทึกการดำเนินงานตามขั้นตอน และต้องเก็บรักษาบันทึกและเอกสารต่างๆ ไว้เพื่อเป็นหลักฐานในการตรวจสอบ
3. กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนต้องไม่กระทำการใดที่เป็นการเกี่ยวข้องกับการทุจริตและคอร์รัปชั่นทุกรูปแบบทั้งทางตรงและทางอ้อมแก่หน่วยงานของรัฐหรือหน่วยงานเอกชน รวมถึงผู้รับจ้างหรือผู้รับจ้างอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ไม่ว่าด้วยการเสนอให้ การให้คำมั่นสัญญา การเรียกร้อง การร้องขอ การให้หรือรับสินบน ทั้งที่เป็นตัวเงิน หรือไม่เป็นตัวเงิน
4. ในการจัดซื้อจัดจ้างต้องดำเนินการผ่านขั้นตอนตามระเบียบของบริษัท มีความโปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้

หมวดที่ 13

ข้อพึงปฏิบัติต่อข้อมูลและทรัพย์สินของบริษัท

1. บันทึกและรายงานข้อมูลภายในต่างๆ อย่างถูกต้อง สมบูรณ์ ตามข้อเท็จจริง และเก็บรักษาข้อมูล ดำเนินการตามกำหนดเวลาและหลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนดภายใต้ข้อบัญญัติตามกฎหมาย
2. ใช้อุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ หรือเทคโนโลยีสารสนเทศต่างๆ ตามนโยบายและระเบียบในการใช้เทคโนโลยีสารสนเทศ และเพื่อประโยชน์ของบริษัทเท่านั้น ห้ามใช้เพื่อประโยชน์ทางธุรกิจส่วนตัวของตนเอง หรือเพื่อผลประโยชน์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการเมือง
3. เก็บรักษาและไม่ยินยอมให้ผู้อื่นใช้รหัสผ่านสำหรับเข้าใช้งานระบบสารสนเทศต่างๆ ของบริษัท
4. บริษัทมีสิทธิตรวจสอบการใช้งานอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ และเทคโนโลยีสารสนเทศต่างๆ เช่น การรับส่งข้อมูลหรือการเก็บข้อมูลโดยไม่จำเป็นต้องได้รับอนุญาต
5. ปกป้องและดูแลรักษาทรัพย์สินทางปัญญาของบริษัท ให้พ้นจากการนำไปใช้หรือเผยแพร่โดยไม่รับอนุญาต
6. ผลงานที่เกิดจากการปฏิบัติงานตามหน้าที่ถือเป็นทรัพย์สินของบริษัทเว้นแต่กรณีที่บริษัทได้รับอนุญาตอย่างชัดเจนว่าให้ถือเป็นผลงานของผู้คิดค้น ผู้ประดิษฐ์ ผู้วิจัยหรืออื่นใด
7. ในการทำงาน พนักงานต้องดูแลรักษารายงานข้อมูลภายใน สูตร สถิติ โปรแกรม วิธีการ กระบวนการและข้อเท็จจริงต่างๆ ที่เป็นทรัพย์สินทางปัญญาของบริษัท ไม่ให้ถูกล่วงละเมิด
8. พนักงานจะต้องส่งมอบทรัพย์สินทางปัญญาต่างๆ คืนให้แก่บริษัททั้งหมด เมื่อพ้นสภาพจากการเป็นพนักงาน หรือเมื่อได้รับการร้องขอจากบริษัท
9. ปฏิบัติตามกฎหมายทรัพย์สินทางปัญญาในประเทศที่บริษัทเข้าไปดำเนินธุรกิจ โดยปรึกษาผู้เชี่ยวชาญทรัพย์สินทางปัญญาของบริษัทเพื่อความเข้าใจที่ถูกต้อง
10. ไม่เปิดเผยข้อมูลภายในต่างๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ของบริษัท ต่อบุคคลภายนอก หรือผู้ที่ไม่เกี่ยวข้อง
11. ไม่ให้คำแนะนำในการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท เว้นแต่เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่การงานที่ได้รับมอบหมายจากบริษัท
12. ห้ามพนักงานและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลภายใน เปิดเผยหรือส่งผ่านข้อมูลภายในหรือความลับของบริษัทไปยังบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงบุคคลในครอบครัว ญาติพี่น้อง เพื่อนฝูง เป็นต้น

นโยบายการร้องเรียน

กลุ่มบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คาดหมายว่าบุคลากรของกลุ่มบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จะร่วมกันสอดส่องดูแลการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ ข้อพึงปฏิบัติในการทำงานของบริษัท โดยสนับสนุนให้มีการสอบถามกรณีมีข้อสงสัยหรือข้องใจเกี่ยวกับจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงานของบริษัท รวมทั้งเปิดโอกาสให้บุคลากรทุกคนร้องเรียนเมื่อพบพฤติกรรมที่ไม่เหมาะสมหรือขัดต่อจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงานของบริษัท หรือสอบถามข้อข้องใจได้ที่แผนกตรวจสอบภายในและแผนกทรัพยากรบุคคล

ข้อแนะนำเมื่อพบปัญหาด้านจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน

การรายงานการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน ผู้ที่พบเห็นการฝ่าฝืนหรือการไม่ปฏิบัติตามจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน สามารถสอบถามข้อสงสัยหรือข้อร้องเรียนรายงานผ่านทางโทรศัพท์ อีเมล จดหมาย หรือแจ้งเป็นการส่วนตัวยังบุคคลดังต่อไปนี้

1. กรรมการบริษัท
2. ผู้บังคับบัญชา
3. เลขานุการคณะกรรมการบริษัท
4. ผู้อำนวยการแผนกทรัพยากรบุคคล
5. ผู้จัดการแผนกตรวจสอบภายใน

เมื่อบุคคลดังกล่าวข้างต้นได้รับข้อร้องเรียน จะต้องแจ้งให้กรรมการผู้จัดการภายใน 24 ชั่วโมง กลุ่มบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จะเริ่มดำเนินการสอบสวนเรื่องร้องเรียนทั้งหมดอย่างรวดเร็วและเป็นความลับเท่าที่สามารถทำได้ กลุ่มบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คาดหวังว่าพนักงานจะให้ความร่วมมือในการสอบสวน โดยชอบด้วยกฎหมายต่อข้อกล่าวหาว่ามีการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน

มาตรการคุ้มครองและบรรเทาความเสียหายให้กับผู้รายงาน ผู้ร้องเรียน หรือผู้ที่ได้ให้ความร่วมมือในการรายงานการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน

ผู้รายงาน ผู้ร้องเรียน หรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงจะได้รับความคุ้มครองตามหลักเกณฑ์ นโยบายการเปิดโปงความผิดที่บริษัทได้กำหนดไว้ ดังนี้สามารถเลือกที่จะเปิดเผยหรือไม่เปิดเผยตนเองได้ ในส่วนของผู้รายงาน ผู้ร้องเรียน หรือผู้ให้ความร่วมมือในการรายงาน หากควรจะเปิดเผยตนเองต่อผู้สอบสวนที่ได้รับมอบหมายหน้าที่จากบริษัทเพื่อประโยชน์ของการสอบสวนนั้นๆ บริษัทจะถือว่าข้อมูลที่ได้รับการรายงานหรือร้องเรียนมาเป็นความลับหรืออาจเปิดเผยเท่าที่จำเป็น โดยจะไม่ให้กระทบถึงผู้รายงาน ผู้ร้องเรียน หรือผู้ที่ให้ความร่วมมือ มาตรการคุ้มครองที่เหมาะสมจะถูกนำมาใช้ หากผู้รายงาน ผู้ร้องเรียน หรือผู้ให้ความร่วมมือเห็นว่าอาจจะได้รับความไม่ปลอดภัย ผู้รายงาน ผู้ร้องเรียน ผู้ที่ให้ความร่วมมือจะได้รับการบรรเทาความเสียหายด้วยความเป็นธรรมหากตนเองได้รับความเดือดร้อน

การกระทำที่เข้าข่ายผิดจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน

1. การไม่ปฏิบัติตามแนะนำหรือส่งเสริม ให้ผู้อื่นไม่ปฏิบัติตามจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน
2. การละเลยหรือเพิกเฉยเมื่อเห็นผู้อื่นไม่ปฏิบัติตามจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน
3. การไม่ให้ความร่วมมือเมื่อมีการสืบสวนหรือค้นหาข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการไม่ปฏิบัติตามจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน
4. การทุจริตในหน้าที่ในทุกตำแหน่งของบริษัท
5. การไม่เป็นไปตามระเบียบด้านบัญชี
6. การไม่เป็นไปตามกฎระเบียบเกี่ยวกับตลาดหุ้นในส่วนของตำแหน่งงาน เจ้าหน้าที่บริษัท ผู้จัดการและลูกจ้าง
7. การไม่ปฏิบัติตามมาตรฐานหรือจรรยาบรรณของวิชาชีพหรือสาขาอาชีพ

บทลงโทษ

บริษัทได้กำหนดบทลงโทษสำหรับผู้ที่ไม่ปฏิบัติตามจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงานไว้ดังนี้

1. ตักเตือนด้วยวาจา
2. ตักเตือนเป็นลายลักษณ์อักษร
3. หักค่าจ้างหรือพักงานโดยไม่ได้รับค่าจ้าง
4. เลิกจ้าง

บริษัทจะพิจารณาลงโทษตามความหนักเบาของความผิดที่ได้กระทำขึ้นประกอบกับประวัติความประพฤติและเจตนาของผู้กระทำผิดนั้น ซึ่งบริษัทอาจลงโทษตามข้อใดข้อหนึ่งหรือหลายข้อในคราวเดียวกัน โดยไม่จำเป็นต้องลงโทษเรียงลำดับตามที่กล่าวไว้ข้างต้น

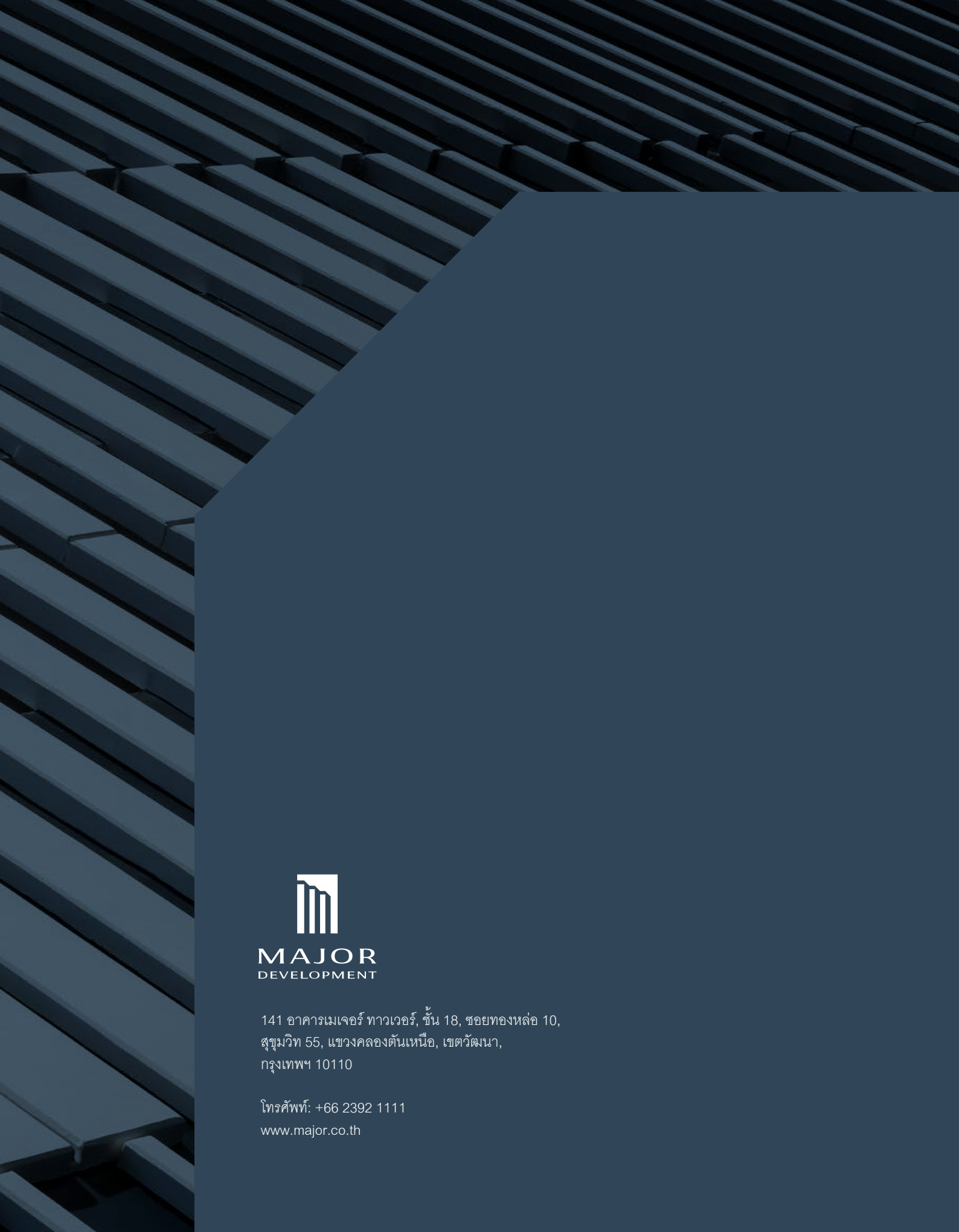
เอกสารแนบ 6
รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วย กรรมการอิสระ จำนวน 3 ท่าน เป็นผู้ทรงคุณวุฒิและมีประสบการณ์ด้านกฎหมาย บริหารธุรกิจ การบัญชีและการจัดการ โดยมีนายชนินทร์ รุ่งแสง เป็นประธาน นายอิทธินันท์ สุวรรณจูฑะ และนางศุภรานันท์ ตันวิรัช เป็นกรรมการ

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท รวมถึงยึดมั่นตามกฎบัตร คณะกรรมการตรวจสอบซึ่งสอดคล้องกับข้อกำหนดของสำนักคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) มีหน้าที่สำคัญ ได้แก่ การสอบทานให้บริษัท มีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ การสอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมเพียงพอ โดยในปี 2566 ได้มีการประชุมทั้งสิ้น 6 ครั้ง ซึ่งสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

1. สอบทานและให้ความเห็นชอบงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงิน ประจำปี 2565 ก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้หารือกับผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท เพื่อยืนยันความถูกต้องและครบถ้วนของงบการเงิน การปรับปรุงรายการบัญชีที่สำคัญ ความเพียงพอของวิธีการบันทึก บัญชีขอบเขตการตรวจสอบการเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วน เพียงพอ และความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี คณะกรรมการตรวจสอบมั่นใจได้ว่ากระบวนการจัดทำงบการเงินของบริษัท เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปและถือปฏิบัติ โดยสม่ำเสมอและมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอและทันเวลา
2. สอบทานรายงานระหว่างกัน รายการเกี่ยวโยงหรือรายการที่อาจ มีความขัดแย้งผลประโยชน์ของบริษัทและบริษัทย่อย เพื่อให้มั่นใจ ว่าการทำรายการระหว่างกันนี้ได้ดำเนินการตามเงื่อนไขทางธุรกิจปกติ และมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วนเพียงพอ คณะกรรมการตรวจสอบยืนยันว่ารายการระหว่างกันของบริษัท มีความเหมาะสมและเป็นไปเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้น
3. สอบทานระบบการควบคุมภายใน โดยพิจารณาจากรายงานการ ตรวจสอบของหน่วยงานตรวจสอบภายในและรายงานข้อสังเกตจากการตรวจสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีและรายงานไปยังคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้มั่นใจว่าข้อสังเกตต่างๆ เกี่ยวกับการควบคุมภายใน ได้รับการปรับปรุง แก้ไข อย่างถูกต้องทันกาล คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าบริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอ
4. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง กฎระเบียบรวมทั้ง ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ข้อผูกพันที่บริษัท มีไว้กับบุคคลภายนอกและรายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ที่สำคัญซึ่งเปิดเผยในงบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงินตาม ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นสอดคล้องกับผู้สอบบัญชี ว่ารายการทางธุรกิจเป็นไปตามเกณฑ์ที่ตกลงกันในการดำเนินธุรกิจ ตามปกติ
5. สอบทานความเพียงพอและความเหมาะสมของโครงสร้างหน่วยงาน ตรวจสอบภายใน รวมถึงพิจารณาขอบเขตการปฏิบัติงาน แผนการ ตรวจสอบ รายงานผลการตรวจสอบภายใน และติดตามผลการแก้ไข เพื่อความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ซึ่งการดำเนินงาน การตรวจสอบเป็นไปตามวัตถุประสงค์และแผนงานที่กำหนดซึ่งวิธีการ ปฏิบัติงานให้เป็นไปตามมาตรฐานการตรวจสอบ
6. การพิจารณาคัดเลือกแต่งตั้งผู้สอบบัญชีประจำปี 2566 โดยพิจารณา แต่งตั้งบริษัทสำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทอีก 1 ปีรวมถึงค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีประจำปี 2566 โดยนำเสนอ คณะกรรมการเพื่อพิจารณาและขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566 ต่อไป คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัทมีการจัดทำงบการเงินอย่างถูกต้อง มีการดำเนินงานธุรกิจที่ดีมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและมีการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท ตลอดจนการเปิดเผยรายการระหว่างกันภายใต้การกำกับดูแลที่ดีที่เน้นความโปร่งใสและน่าเชื่อถือ

นายชนินทร์ รุ่งแสง
ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ



MAJOR
DEVELOPMENT

141 อาคารเมเจอร์ ทาวเวอร์, ชั้น 18, ซอยทองหล่อ 10,
สุขุมวิท 55, แขวงคลองตันเหนือ, เขตวัฒนา,
กรุงเทพฯ 10110

โทรศัพท์: +66 2392 1111
www.major.co.th