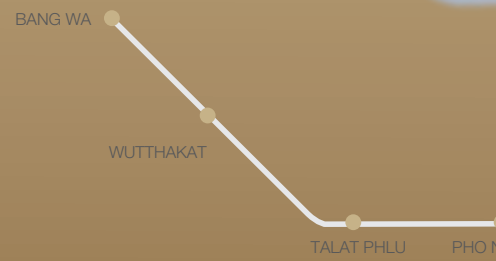
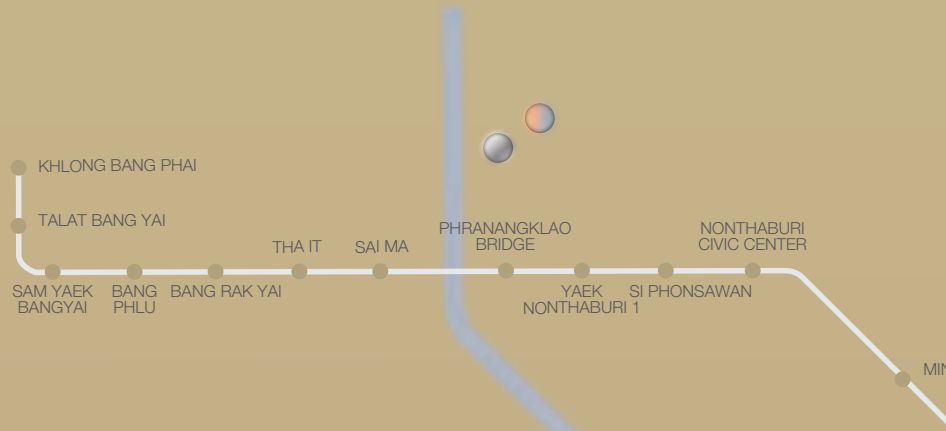


รายงานประจำปี

2561

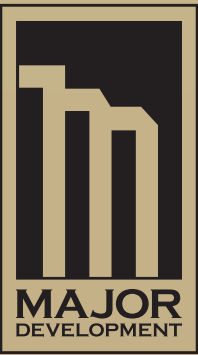


# MAJOR LOCALITY OVERVIEW



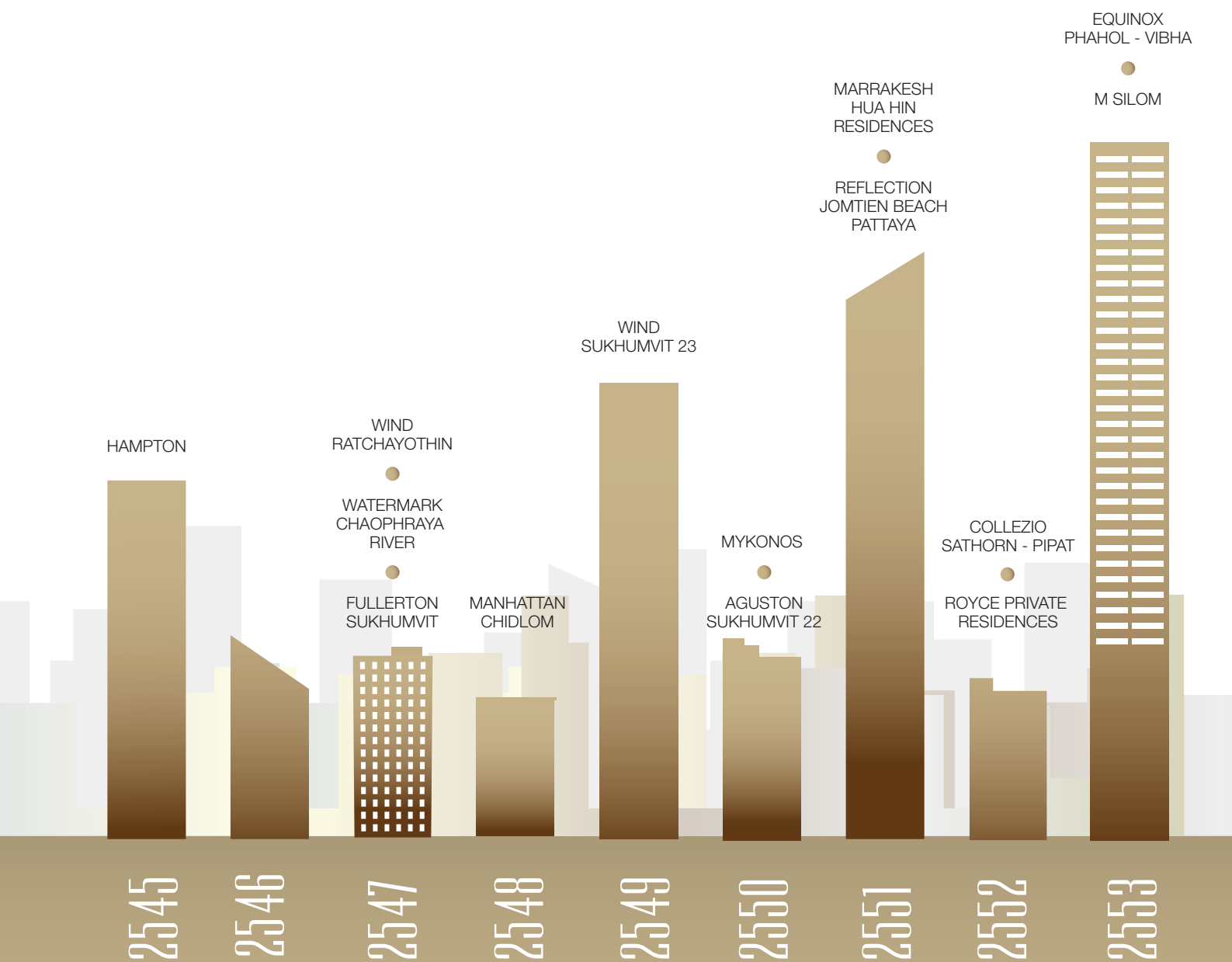
- HIGH RISE
- LOW RISE
- HOTEL
- HOME OFFICE
- AVENUE
- OFFICE BUILDING



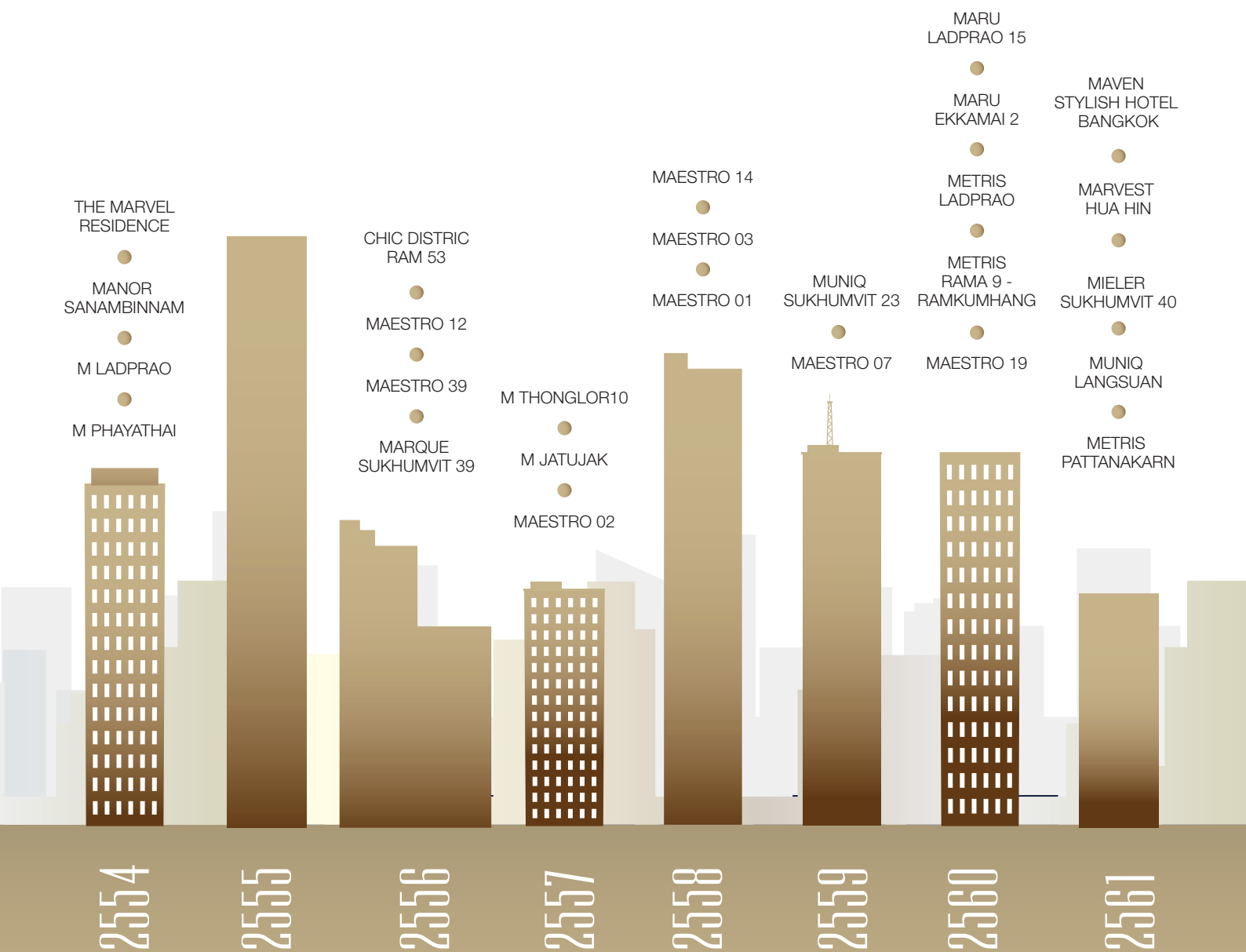


MINISTRY OF PUBLIC HEALTH









# AWARDS



## THAILAND PROPERTY AWARDS 2017

Best Condo Development (Thailand)

MARQUE Sukhumvit

## THAILAND PROPERTY AWARDS 2017

Best Ultra Luxury Condo Development (Bangkok)

MARQUE Sukhumvit

## CHARRIOL GENEVE PRESENTS LIVING AWARD 2008

The winner of Best Designed Property


**SOUTH EAST ASIA  
PROPERTY AWARDS 2014**

Best Developer (Thailand)

**THINK OF LIVING.COM  
PEOPLE'S CHOICE AWARDS  
THAILAND 2016**

Editor's Choice

MUNIQ Sukhumvit 23

**THAILAND PROPERTY  
AWARDS 2014**

Best Developer (Thailand)

**THAILAND PROPERTY  
AWARDS 2016**

Real Estate Personality of  
the year

*Dr. Suriya Poolvorlaks,  
Managing Director*





# สารบัญ

011

วิสัยทัศน์

012

สารจากประธาน

013

รายงานคณะกรรมการ  
ตรวจสอบ

014

คณะกรรมการบริษัท

017

ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

019

ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

024

โครงการของบริษัท

052

กิจกรรมในรอบปี

056

นโยบายและภาพรวม  
การประกอบธุรกิจ

060

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

074

ปัจจัยความเสี่ยง

078

ผู้ถือหุ้นและนโยบาย  
การจ่ายเงินปันผล

080

โครงสร้างการจัดการ

088

การทำกับดู่แลกิจการ

111

ความรับผิดชอบต่อสังคม

114

การควบคุมภายในและ  
การบริหารจัดการความเสี่ยง

118

รายการระหว่างกัน

124

ข้อมูลสำคัญทางการเงิน  
การวิเคราะห์และคำอธิบาย  
ของฝ่ายจัดการ

141

รายงานของผู้ตรวจสอบบัญชี  
และงบการเงิน



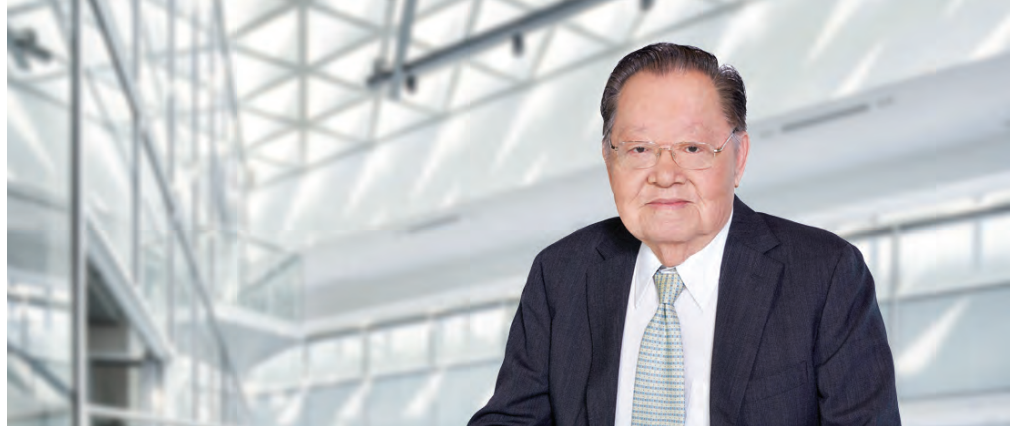




## วิสัยทัศน์ ในการดำเนินงานของบริษัท

ดำรงไว้ซึ่งการเป็นผู้นำในตลาดที่อยู่อาศัยระดับบน  
มุ่งเน้นการสร้างแนวคิดใหม่ รวมถึงนำเสนอสิ่งที่ดีที่สุด  
ให้ลูกค้าอย่างต่อเนื่องเพื่อยกระดับโครงการที่พักอาศัย  
ของเมืองไทยให้เทียบเท่าระดับโลก โดยมุ่งมั่นจะ  
ก้าวขึ้นเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศ

## สารจาก ประธานกรรมการ



**บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่น  
ในการนำเสนอสิ่งที่ดีที่สุด  
ให้แก่ลูกค้า รักษามาตรฐาน  
และพัฒนาประสิทธิภาพ  
ของผลิตภัณฑ์อย่าง  
ต่อเนื่อง เพื่อรักษา  
ความเป็นผู้นำในตลาด  
ที่อยู่อาศัยระดับบน  
ตลอดไป**

นายจำเริญ พุทธเลิศกุล  
ประธานกรรมการ

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ปี 2561 ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบจากปัจจัยต่างๆ ทั้งจากปัจจัยภายในประเทศ ได้แก่ มาตรการควบคุมสินเชื่อบ้าน (LTV) ตามเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อที่อยู่อาศัยใหม่ของธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งจะมีผลบังคับใช้ตั้งแต่ 1 เมษายน 2562 เป็นต้นไป และปัจจัยภายนอกประเทศ ได้แก่ สงครามการค้าระหว่างสหรัฐอเมริกา และสาธารณรัฐประชาชนจีน ซึ่งส่งผลกระทบต่อชาวจีนที่เป็นลูกค้าต่างชาติกลุ่มใหญ่ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ในช่วง 2 - 3 ปีที่ผ่านมา ปัจจัยเหล่านี้ส่งผลกระทบทำให้เกิดการชะลอตัวของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในภาพรวม

อย่างไรก็ดี ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มสินค้าระดับบน (High End and Luxury Segment) ไม่ได้ได้รับผลกระทบจากปัจจัยข้างต้นมากนัก ผู้ประกอบการยังคงเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมระดับบนอย่างต่อเนื่องและได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นที่น่าพอใจ ดังจะเห็นได้จากความสำเร็จในการเปิดตัวโครงการมิวนิค หลังสวน ของกลุ่มบริษัทฯ ที่ได้รับการตอบรับอย่างดีจากลูกค้า สามารถปิดการขายได้กว่า 90% ในปีที่ผ่านมา สำหรับในส่วนของผลการดำเนินงานนั้น ในปี 2561 บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานเป็นที่น่าพอใจ จากการรับรู้รายได้จากโครงการประเภท

Low rise ที่แล้วเสร็จในปี 2561 จำนวน 4 โครงการ รวมทั้งยังคงมีการโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่องจากโครงการขนาดใหญ่ ได้แก่ โครงการมาร์ค สุขุมวิท และโครงการเอ็ม จตุจักร

ในปี 2562 บริษัทฯ คาดว่าจะสามารถรักษาระดับผลการดำเนินงาน โดยการเพิ่มการส่งเสริมการขายในโครงการพร้อมอยู่ของบริษัทฯ ซึ่งสามารถรับรู้รายได้ทันที รวมทั้งการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในยอดขายรอการรับรู้ (Backlog) ที่สะสมไว้ สำหรับในด้านการลงทุนโครงการใหม่นั้น บริษัทฯ ยังคงมีนโยบายในการลงทุนโครงการใหม่อย่างต่อเนื่องโดยได้เพิ่มความระมัดระวังมากขึ้น มุ่งเน้นคุณภาพของโครงการทั้งในด้านทำเล และผลิตภัณฑ์ โดยมีนโยบายเลือกลงทุนในโครงการที่มีศักยภาพทางการขายสูงสุด

สุดท้ายนี้ ในนามของคณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนของ เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ และบริษัทในเครือ ขอขอบพระคุณทุกท่านที่ให้การสนับสนุน ช่วยเหลือ กิจการของกลุ่มบริษัทด้วยดีเสมอมา บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นในการนำเสนอสิ่งที่ดีที่สุดให้แก่ลูกค้า รักษามาตรฐาน และพัฒนาประสิทธิภาพของผลิตภัณฑ์อย่างต่อเนื่อง เพื่อรักษาความเป็นผู้นำในตลาดที่อยู่อาศัยระดับบนตลอดไป

# รายงาน คณะกรรมการตรวจสอบ

**การดำเนินงานของบริษัท  
มีระบบการควบคุมภายใน  
ระบบการบริหาร  
ความเสี่ยงที่เพียงพอและ  
มีการปฏิบัติตามระเบียบ  
จรรยาบรรณ และข้อกำหนด  
ที่เกี่ยวข้องอย่างเหมาะสม**



คณะกรรมการตรวจสอบบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วย กรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน เป็นผู้ทรงคุณวุฒิและมีประสบการณ์ด้านกฎหมาย บริหารธุรกิจ การบัญชีและการจัดการ โดยมีนายชนินทร์ รุ่งแสง เป็นประธาน และนายสงวนเกียรติ ลิ้มโมมนันต์ นายวรวุฒิ ตั้งพิรุฬห์ธรรม เป็นกรรมการ ในระหว่างปี 2561 ไม่มีการเปลี่ยนแปลงกรรมการในคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท รวมถึงยึดมั่นตามกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งสอดคล้องกับข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มีหน้าที่สำคัญ ได้แก่ การสอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ การสอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมเพียงพอ โดยในปี 2561 ได้มีการประชุมทั้งสิ้น 4 ครั้ง ซึ่งสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

1. สอบทานและให้ความเห็นชอบงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี 2561 ก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้หารือกับผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท เพื่อยืนยันความถูกต้องและครบถ้วนของงบการเงิน การปรับปรุงรายการบัญชีที่สำคัญ ความเพียงพอของวิธีการบันทึกบัญชี ขอบเขตการตรวจสอบ การเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนเพียงพอ และความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี

คณะกรรมการตรวจสอบมั่นใจได้ว่ากระบวนการจัดทำงบการเงินของบริษัท เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปและถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอ และมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอและทันเวลา

2. สอบทานรายงานระหว่างกัน รายการเกี่ยวโยงหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งผลประโยชน์ของบริษัทและบริษัทย่อย เพื่อให้มั่นใจว่าการทำรายการระหว่างกันนี้ ได้ดำเนินการตามเงื่อนไขทางธุรกิจปกติ และมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วนเพียงพอ

คณะกรรมการตรวจสอบยืนยันว่ารายการระหว่างกันของบริษัทมีความเหมาะสมและเป็นไปเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้น

3. สอบทานระบบการควบคุมภายใน โดยพิจารณาจากรายงานการตรวจสอบของหน่วยงานตรวจสอบภายในและรายงานข้อสังเกตจากการ

ตรวจสอบบัญชีของผู้สอบบัญชี และรายงานไปยังคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้มั่นใจว่าข้อสังเกตต่างๆ เกี่ยวกับการควบคุมภายใน ได้รับการปรับปรุง แก้ไข อย่างถูกต้องทันกาล

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าบริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอ

4. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง กฎระเบียบ รวมทั้งข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ข้อผูกพันที่บริษัทมีไว้กับบุคคลภายนอกและรายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่สำคัญ ซึ่งเปิดเผยในงบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงินตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นสอดคล้องกับผู้สอบบัญชีว่ารายการทางธุรกิจเป็นไปตามเกณฑ์ที่ตกลงกันในการดำเนินธุรกิจตามปกติ

5. สอบทานความเพียงพอและความเหมาะสมของโครงสร้างหน่วยงานตรวจสอบภายใน รวมถึงพิจารณาขอบเขตการปฏิบัติงาน แผนการตรวจสอบ รายงานผลการตรวจสอบภายใน และติดตามผลการแก้ไขเพื่อความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ซึ่งการดำเนินการตรวจสอบเป็นไปตามวัตถุประสงค์และแผนงานที่กำหนด ซึ่งวิธีการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามมาตรฐานการตรวจสอบ

6. การพิจารณาคัดเลือก แต่งตั้งผู้สอบบัญชีประจำปี 2562 โดยพิจารณาแต่งตั้งบริษัทสำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ อีก 1 ปี รวมถึงคำตอบแทนผู้สอบบัญชีประจำปี 2562 โดยนำเสนอคณะกรรมการเพื่อพิจารณาและขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 ต่อไป

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัทฯ มีการจัดทำงบการเงินอย่างถูกต้อง มีการดำเนินงานธุรกิจที่ดี มีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสม และมีการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท ตลอดจนการเปิดเผยรายการระหว่างกันภายใต้การกำกับดูแลที่ดีที่เน้นความโปร่งใสและน่าเชื่อถือ

นายชนินทร์ รุ่งแสง  
ประธานกรรมการตรวจสอบ



## คณะกรรมการบริษัท





02

04

08

**01 นายจำเริญ พูลวรลักษณ์**

ประธานกรรมการ และ  
ประธานกรรมการบริหาร

**02 นางประทีป พูลวรลักษณ์**

รองประธานกรรมการ และ  
รองประธานกรรมการบริหาร

**03 นายสุริยน พูลวรลักษณ์**

กรรมการ กรรมการบริหาร  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

**04 นายสุริยา พูลวรลักษณ์**

กรรมการ กรรมการบริหาร  
กรรมการผู้จัดการ

**05 นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์**

กรรมการ กรรมการบริหาร

**06 นางจิตรดี พูลวรลักษณ์**

กรรมการ กรรมการบริหาร

**07 นายชินันท์ รุ่งแสง**

กรรมการอิสระ  
ประธานกรรมการตรวจสอบ

**08 นายสงวนเกียรติ ลีวโนมนต์**

กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ

**09 นายวรวุฒิ ตั้งพิรุฬห์ธรรม**

กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ







## ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

	ปี 2561	ปี 2560	ปี 2559
<b>สรุปฐานะทางการเงิน (ล้านบาท)</b>			
สินทรัพย์รวม	19,174.14	19,492.52	15,894.83
หนี้สินรวม	14,603.35	15,707.54	11,931.72
ส่วนของผู้ถือหุ้น	4,570.79	3,784.98	3,963.11
<b>ผลการดำเนินงาน (ล้านบาท)</b>			
รายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด	4,825.26	2,781.83	4,948.69
รายได้รวม	5,679.74	3,375.21	5,405.66
กำไรขั้นต้นจากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด	2,005.77	1,072.59	1,895.34
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี	1,285.04	196.89	1,012.75
กำไรสุทธิ	733.14	-183.91	411.82
กำไรต่อหุ้น (บาท)	0.85	-0.21	0.48
<b>อัตราส่วนทางการเงิน</b>			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.45	1.75	1.46
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.22	0.27	0.32
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	4	5	3
อัตรากำไรขั้นต้น <sup>1/</sup> (%)	40.97%	38.33%	37.47%
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	45.39%	41.76%	39.20%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	22.62%	5.83%	18.73%
อัตรากำไรสุทธิ (%)	12.91%	-5.45%	7.62%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	17.55%	-4.75%	10.98%
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	3.19	4.15	3.01
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น <sup>2/</sup> (เท่า)	2.15	3.03	2.19
อัตราส่วนหนี้สินที่ต้องชำระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น <sup>3/</sup> (เท่า)	2.34	3.26	2.38

<sup>1/</sup> เฉพาะรายได้หลักจากการดำเนินธุรกิจ

<sup>2/</sup> หมายถึง หนี้สินตามงบการเงินรวมที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ย (แต่ไม่รวมถึงหนี้ทางการค้า เงินรับล่วงหน้า และ/หรือหนี้ใด ๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย และ/หรือเงินกู้ยืมจากบุคคลและ/หรือนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน) หักด้วยเงินสด และ/หรือรายการเทียบเท่าเงินสด และ/หรือเงินลงทุนระยะสั้น และ/หรือเงินลงทุนในหลักทรัพย์ เพื่อค้า

<sup>3/</sup> หมายถึง หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายในงบการเงิน แต่ไม่รวมหนี้สินในทางการค้าปกติ เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและหนี้สินที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย (Non-Interest Bearing Debt)





## ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ชื่อภาษาอังกฤษ

Major Development Public Company Limited

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่

141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท

แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110

เลขทะเบียนบริษัท

0107548000692

ทุนจดทะเบียน

1,050,000,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561)

ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

860,411,939 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561)

โทรศัพท์

+66 2030 1111

โทรสาร

+66 2030 1122

Website

[www.majordevelopment.co.th](http://www.majordevelopment.co.th)

## นิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ชื่อและที่อยู่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (บาท)	สัดส่วนการ ถือหุ้น (%)
<b>บริษัทย่อย</b>			
<b>บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด</b> <i>Major Development Hotels and Resorts Company Limited</i> 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ +66 2030 1111 โทรสาร +66 2030 1122	ประกอบกิจการโรงแรม รีสอร์ท และสปา	400,000,000	100
<b>บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด</b> <i>Major Development Residences Company Limited</i> 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ +66 2392 1111 โทรสาร +66 2392 2255	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	100,000,000	100
<b>บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด</b> <i>MJR Development Company Limited</i> 398 มาเซิร์ ราม 53 ชั้น 3 อาคารเอ ซอยรามคำแหง 53 (จันทร์ศรีวัฒนา) แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ +66 2514 3899 โทรสาร +66 2514 3859	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่า	600,000,000	100
<b>บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด</b> <i>MJP Property Company Limited</i> 398 มาเซิร์ ราม 53 ชั้น 3 อาคารเอ ซอยรามคำแหง 53 (จันทร์ศรีวัฒนา) แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ +66 2514 3899 โทรสาร +66 2514 3859	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	100,000,000	100
<b>บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด</b> <i>MJC Development Company Limited</i> 398 มาเซิร์ ราม 53 ชั้น 3 อาคารเอ ซอยรามคำแหง 53 (จันทร์ศรีวัฒนา) แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ +66 2514 3899 โทรสาร +66 2514 3859	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	600,000,000	100



ชื่อและที่อยู่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (บาท)	สัดส่วนการ ถือหุ้น (%)
<b>บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนส์ จำกัด</b> <i>MJD Residences Company Limited</i> 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ +66 2030 1111 โทรสาร +66 2030 1122	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	750,000,000	100
<b>บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ส จำกัด</b> <i>Major Development Property Partners Company Limited</i> 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ +66 2392 1111 โทรสาร +66 2392 2255	เป็นที่ปรึกษา การจัดการตัวแทน อสังหาริมทรัพย์/ บริหารธุรกิจให้เช่า	8,000,000	100
<b>บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด</b> <i>Major Development Estate Company Limited</i> 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ +66 2392 1111 โทรสาร +66 2392 2255	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	2,500,000,000	100
<b>บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ฮอสพิทอลลิตี จำกัด</b> <i>Major Development Hospitality Co.,Ltd</i> 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ +66 2392 1111 โทรสาร +66 2392 2255	ประกอบกิจการโรงแรม อาคารสำนักงานให้เช่า	700,000,000	100
<b>บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด</b> <i>Major Development Property Consultants Co.,Ltd</i> 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ +66 2392 1111 โทรสาร +66 2392 2255	เป็นที่ปรึกษา การจัดการ ตัวแทน อสังหาริมทรัพย์ / บริหารธุรกิจให้เช่า	8,000,000	100
<b>บริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด</b> <i>MJ ONE Company Limited</i> 398 มาเธอร์ ราม 53 ชั้น 3 อาคารเอ ซอยรามคำแหง 53 (จันทร์ศรีวัฒนา) แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ +66 2514 3899 โทรสาร +66 2514 3859	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	60,000,000	100 <sup>1</sup>

ชื่อและที่อยู่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (บาท)	สัดส่วนการ ถือหุ้น (%)
<b>กิจการร่วมค้า</b>			
<b>บริษัท เอ็ม เจ เอ ไอ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด</b> <i>M J A I Development Company Limited</i> 398 มาเชิร์ ราม 53 ชั้น 3 อาคารเอ ซอยรามคำแหง 53 (จันทร์ศรีวัฒนา) แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ +66 2514 3899 โทรสาร +66 2514 3859	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	25,000,000	51
<b>บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด</b> <i>Major Residences Company Limited</i> 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ +66 2030 1111 โทรสาร +66 2030 1122	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	25,000,000	51
<b>บริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด</b> <i>TMDC Construction Co.,Ltd</i> 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ +66 2381 2700 โทรสาร +66 2381 2699	ประกอบธุรกิจรับเหมา ก่อสร้างและให้บริการ ด้านวิศวกรรม	100,000,000	51
<b>บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด</b> <i>MJD-JV1 Company Limited</i> 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ +66 2381 2700 โทรสาร +66 2381 2699	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	1,000,000	51

หมายเหตุ :<sup>1/</sup> 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

## บุคคลอ้างอิงอื่นๆ

### นายกะเบียนหลักทรัพย์

#### บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (แห่งประเทศไทย) จำกัด

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 62 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย

เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10210

โทรศัพท์ +66 2229 2800 โทรสาร +66 2359 1259

### นายกะเบียนหุ่นกู้

#### ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

122 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง

เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์ +66 2296 2000, +66 2296 3582 โทรสาร +66 2683 1298

#### ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

35 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110

โทรศัพท์ +66 2298 0831 โทรสาร +66 2298 0835

## ผู้สอบบัญชี

### บริษัท สำนักงาน อี วาย จำกัด

อาคารเลอรัชดา ชั้น 33 เลขที่ 193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก คลองเตย กรุงเทพฯ 10110

โทรศัพท์ +66 2264 0777 โทรสาร +66 2264 0789-90

- |                             |                                      |
|-----------------------------|--------------------------------------|
| 1. นางสาวสุมาลี รีวรวัณทิติ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3970 |
| 2. นางพูนารถ เผ่าเจริญ      | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5238 |
| 3. นายกฤษดา เลิศวนา         | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4958 |

## สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ

ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

ธนาคารทีสโก้ จำกัด (มหาชน)

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

## ที่ปรึกษากฎหมาย

-





# โครงการ ของบริษัท

---



## 2545-2549

**แฮมป์ตัน ทองหล่อ 10**

ลักษณะโครงการ ไฮไรส์ 1 อาคาร,  
สูง 30 ชั้น, 73 ยูนิต

ที่ตั้งโครงการ ซอยทองหล่อ 10

มูลค่าโครงการ 946 ล้านบาท

สถานะโครงการ ปิดการขาย

**ฟูลเลอร์ตัน สุขุมวิท**

ลักษณะโครงการ ไฮไรส์ 1 อาคาร,  
สูง 37 ชั้น, 139 ยูนิต

ที่ตั้งโครงการ ถนนสุขุมวิท

มูลค่าโครงการ 1,600 ล้านบาท

สถานะโครงการ ปิดการขาย

**วอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยาวิภาวดี**

ลักษณะโครงการ ไฮไรส์ 2 อาคาร,  
สูง 52 ชั้น และ 28 ชั้น, 486 ยูนิต

ที่ตั้งโครงการ ถนนเจริญนคร

มูลค่าโครงการ 5,701 ล้านบาท

สถานะโครงการ สร้างเสร็จพร้อมเข้าอยู่



### วินด์ รัชโยธิน

ลักษณะโครงการ ไฮไรส์ 1 อาคาร,  
สูง 37 ชั้น, 390 ยูนิต

ที่ตั้งโครงการ ถนนรัชโยธิน

มูลค่าโครงการ 1,200 ล้านบาท

สถานะโครงการ ปิดการขาย



### แมนฮัตตัน ชิดลม

ลักษณะโครงการ ไฮไรส์ 1 อาคาร,  
สูง 34 ชั้น, 190 ยูนิต

ที่ตั้งโครงการ ถนนเพชรบุรี

มูลค่าโครงการ 1,250 ล้านบาท

สถานะโครงการ ปิดการขาย



### วินด์ สุขุมวิท 23

ลักษณะโครงการ ไฮไรส์ 1 อาคาร,  
สูง 22 ชั้น, 220 ยูนิต

ที่ตั้งโครงการ ซอยสุขุมวิท 23

มูลค่าโครงการ 1,700 ล้านบาท

สถานะโครงการ ปิดการขาย

## 2550-2559



## อภิสตัม สุขุมวิท 22

ลักษณะโครงการ ไฮไรส์ 2 อาคาร,  
สูง 25 ชั้น และ 36 ชั้น, รวม 250 ยูนิต

ที่ตั้งโครงการ ซอยสุขุมวิท 22

มูลค่าโครงการ 2,355 ล้านบาท

สถานะโครงการ สร้างเสร็จพร้อมขายอยู่



## มิกโคโนส หัวหิน

ลักษณะโครงการ โลว์ไรส์ 3 อาคาร, อาคาร A สูง 4 ชั้น,  
อาคาร B สูง 4 ชั้น และอาคาร C สูง 4 ชั้น, รวม 122 ยูนิต

ที่ตั้งโครงการ หัวหิน

มูลค่าโครงการ 450 ล้านบาท

สถานะโครงการ ปิดการขาย





## รีฟเล็คชั่น จอมเทียน บีช พัทยา

ลักษณะโครงการ ไฮไรส์ 2 อาคาร

อาคาร Oceanfront : 55 ชั้น, 102 ยูนิต

อาคาร Oceanview : 42 ชั้น, 232 ยูนิต

ที่ตั้งโครงการ ถนนเลียบหาดจอมเทียน พัทยา

มูลค่าโครงการ 4,420 ล้านบาท

สถานะโครงการ สร้างเสร็จพร้อมขายอยู่



## มารากษ หัวหิน เรสซิเดนเซส

ลักษณะโครงการ โลว์ไรส์ 8 อาคาร :

อาคารสูง 8 ชั้น 2 อาคาร, อาคารสูง 4 ชั้น 6 อาคาร

รวม 345 ยูนิต

ที่ตั้งโครงการ หัวหิน

มูลค่าโครงการ 2,412 ล้านบาท

สถานะโครงการ ปิดการขาย



### รอยซ์ ไรสเวก เรซิเดนซ์

ลักษณะโครงการ ไฮไรส์ 2 อาคาร,  
อาคาร A สูง 39 ชั้น,  
อาคาร B สูง 25 ชั้น, รวม 161 ยูนิต

ที่ตั้งโครงการ ซอยสุขุมวิท 31

มูลค่าโครงการ 3,000 ล้านบาท

สถานะโครงการ ปิดการขาย



### คอลเลซซิโอ สาทร-พิจิตร

ลักษณะโครงการ โลว์ไรส์ 1 อาคาร,  
สูง 8 ชั้น, รวม 95 ยูนิต

ที่ตั้งโครงการ ซอยสาทร-พิจิตร

มูลค่าโครงการ 473 ล้านบาท

สถานะโครงการ ปิดการขาย



### อีควิน็อกซ์ พหล-วิภา

ลักษณะโครงการ ไฮไรส์ 1 อาคาร,  
สูง 42 ชั้น, 490 ยูนิต

ที่ตั้งโครงการ 5 แยกลาดพร้าว

เข้า-ออกได้ 2 เส้นทาง

ทั้งถนนพหลโยธินและถนนวิภาวดีรังสิต

มูลค่าโครงการ 2,219 ล้านบาท

สถานะโครงการ สร้างเสร็จพร้อมเข้าอยู่





## เอ็ม ซีลอม

ลักษณะโครงการ ไฮไรส์ 1 อาคาร,  
สูง 53 ชั้น, 161 ยูนิต

ที่ตั้งโครงการ ซอยนราธิวาส  
ราชนครินทร์ 2

มูลค่าโครงการ 2,064 ล้านบาท

สถานะโครงการ สร้างเสร็จพร้อมเช่าอยู่



## เอ็ม พญาไท

ลักษณะโครงการ ไฮไรส์ 1 อาคาร,  
สูง 35 ชั้น, 213 ยูนิต

ที่ตั้งโครงการ ถนนพญาไท

มูลค่าโครงการ 1,668 ล้านบาท

สถานะโครงการ ปิดการขาย



## เอ็ม ลาดพร้าว

ลักษณะโครงการ ไฮไรส์ 1 อาคาร,  
สูง 44 ชั้น, 288 ยูนิต

ที่ตั้งโครงการ ถนนพหลโยธิน

มูลค่าโครงการ 1,764 ล้านบาท

สถานะโครงการ สร้างเสร็จพร้อมเช่าอยู่



### เดอะ มาร์เวล เรสซิเดนซ์

ลักษณะโครงการ โลว์ไรส์ 1 อาคาร, สูง 6 ชั้น, 9 ยูนิต

ที่ตั้งโครงการ ซอยทองหล่อ 5

มูลค่าโครงการ 476 ล้านบาท

สถานะโครงการ ปิดการขาย



### มาราเดห์ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา

ลักษณะโครงการ รีสอร์ทตกแต่งสไตล์โมเดิร์น  
จำนวน 76 ห้อง

ที่ตั้งโครงการ ติดชายหาดหัวหิน ระหว่างซอยหัวหิน 83/1  
และ 85

มูลค่าโครงการ 600 ล้านบาท

สถานะโครงการ เปิดให้บริการแล้ว



## แมนอร์ สยามบิณน้ำ

ลักษณะโครงการ อาคารชุดพักอาศัย 4 อาคาร

อาคาร A และ B สูง 25 ชั้น

อาคาร C และ D สูง 35 ชั้น

จำนวน 4,941 ยูนิต

ที่ตั้งโครงการ ถนนสนามบิณน้ำ ติดกระทรวงพาณิชย์

มูลค่าโครงการ 4,941 ล้านบาท

สถานะโครงการ สร้างเสร็จพร้อมเข้าอยู่





## มาร์ค สุขุมวิท

ลักษณะโครงการ คอนโดมิเนียมระดับซูเปอร์ลักซ์วรี,  
สูง 50 ชั้น, 148 ยูนิต

ที่ตั้งโครงการ ถนนสุขุมวิท ใกล้เอ็มควอเทียร์, เอ็มโพเรียม  
และสวนเบญจสิริ สามารถเข้า-ออกทางริมถนนสุขุมวิท  
และซอยสุขุมวิท 39

มูลค่าโครงการ 7,611 ล้านบาท

สถานะโครงการ สร้างเสร็จพร้อมเข้าอยู่



### มาเอสโตร 39 สุขุมวิท 39

ลักษณะโครงการ โลว์ไรส์ 1 อาคาร, สูง 8 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น, 107 ยูนิต

ที่ตั้งโครงการ สุขุมวิท 39

มูลค่าโครงการ 696 ล้านบาท

สถานะโครงการ สร้างเสร็จพร้อมเข้าอยู่



### มาเอสโตร 12 ราชเทวี

ลักษณะโครงการ โลว์ไรส์ 1 อาคาร, สูง 8 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้นครึ่ง, 124 ยูนิต

ที่ตั้งโครงการ ซอยเพชรบุรี 12

มูลค่าโครงการ 664 ล้านบาท

สถานะโครงการ สร้างเสร็จพร้อมเข้าอยู่



## ชิค ดีสทริคท์ ราม 53

ลักษณะโครงการ อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น จำนวน 80 ยูนิต

เฟส I : CHIC SHOP HOUSE

เฟส II : CHIC HOME OFFICE

ที่ตั้งโครงการ ซอยรามคำแหง 53

มูลค่าโครงการ 694 ล้านบาท

สถานะโครงการ สร้างเสร็จพร้อมขายอยู่



## มาเอสโตร 02 ร่วมฤดี

ลักษณะโครงการ โลว์ไรส์ 1 อาคาร, สูง 8 ชั้น  
พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น, 138 ยูนิต

ที่ตั้งโครงการ ซอยร่วมฤดี 2

มูลค่าโครงการ 868 ล้านบาท

สถานะโครงการ สร้างเสร็จพร้อมขายอยู่





## เอ็ม จตุจักร

ลักษณะโครงการ ไฮไรส์ 2 อาคาร

อาคาร A : สูง 32 ชั้น, 459 ยูนิต

อาคาร B : สูง 34 ชั้น, 405 ยูนิต

ที่ตั้งโครงการ ซอยพหลโยธิน 18

มูลค่าโครงการ 4,932 ล้านบาท

สถานะโครงการ สร้างเสร็จพร้อมเข้าอยู่



## เอ็ม ทองหล่อ 10

ลักษณะโครงการ ไฮไรส์ 1 อาคาร, สูง 22 ชั้น, 173 ยูนิต

ที่ตั้งโครงการ ซอยเอกมัย 12

มูลค่าโครงการ 1,118 ล้านบาท

สถานะโครงการ สร้างเสร็จพร้อมเข้าอยู่



## มาเอสโตร 01 สาทร-เย็นอากาศ

ลักษณะโครงการ โลว์ไรส์ 1 อาคาร, สูง 8 ชั้น  
พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น, 88 ยูนิต

ที่ตั้งโครงการ ถนนเย็นอากาศ

มูลค่าโครงการ 878 ล้านบาท

สถานะโครงการ สร้างเสร็จพร้อมเข้าอยู่



## มาเอสโตร 03 รัชดา-พระราม 9

ลักษณะโครงการ โลว์ไรส์ 3 อาคาร,  
สูง 8 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น 3 อาคาร, 320 ยูนิต

ที่ตั้งโครงการ ซอยรัชดาภิเษก 3

มูลค่าโครงการ 1,740 ล้านบาท

สถานะโครงการ สร้างเสร็จพร้อมเข้าอยู่



### มาเอสโตร 14 สยาม-ราชเทวี

ลักษณะโครงการ โลว์ไรส์ 1 อาคาร, สูง 8 ชั้น  
พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น, 179 ยูนิต

ที่ตั้งโครงการ ซอยเพชรบุรี 12

มูลค่าโครงการ 915 ล้านบาท

สถานะโครงการ สร้างเสร็จพร้อมเข้าอยู่



### มาเอสโตร 07 อนุสาวรีย์ชัยฯ

ลักษณะโครงการ โลว์ไรส์ 1 อาคาร, สูง 8 ชั้น  
พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น, 171 ยูนิต

ที่ตั้งโครงการ ซอยราชวิถี 7

มูลค่าโครงการ 788 ล้านบาท

สถานะโครงการ สร้างเสร็จพร้อมเข้าอยู่





**MUNIQ**  
SUKHUMVIT 23

### มิวนิค สุขุมวิท 23

ลักษณะโครงการ ไฮไรส์ 1 อาคาร, สูง 36 ชั้น  
จำนวน 201 ยูนิต

ที่ตั้งโครงการ ซอยสุขุมวิท 23

มูลค่าโครงการ 2,663 ล้านบาท

สถานะโครงการ คาดว่าจะแล้วเสร็จประมาณ  
ไตรมาส 4 ปี 2562



**MAJOR**  
TOWER

### อาคารเมเจอร์ ทาวเวอร์

ลักษณะโครงการ อาคารสำนักงาน 19 ชั้น

ที่ตั้งโครงการ ซอยทองหล่อ 10

มูลค่าโครงการ 1,000 ล้านบาท

สถานะโครงการ เปิดให้บริการแล้ว



## แมนอร์ อเวนิว

ลักษณะโครงการ คอมมูนิตี้มอลล์ 1 อาคาร  
พื้นที่ 1,000 ตารางเมตร

ที่ตั้งโครงการ ถนนสนามบินน้ำ ติดกระทรวงพาณิชย์  
หน้าโครงการแมนอร์ สนามบินน้ำ

มูลค่าโครงการ 100 ล้านบาท

สถานะโครงการ เปิดให้บริการแล้ว



## เซ็นทรา มาริส รีสอร์ท จอมเทียน

ลักษณะโครงการ รีสอร์ทตกแต่งสไตล์ทรอปิคอล จำนวน  
282 ห้อง

ที่ตั้งโครงการ หาดจอมเทียน จังหวัดชลบุรี

มูลค่าโครงการ 1,100 ล้านบาท

สถานะโครงการ เปิดให้บริการแล้ว

## 2560-2561



**MAESTRO 19**  
RATCHADA 19-VIPHA

**มาเอสโตร 19 รัชดา 19-วิภา**

ลักษณะโครงการ โลว์ไรส์ 4 อาคาร, สูง 8 ชั้น  
พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น, 546 ยูนิต และอาคารส่วนกลาง 3 ชั้น

ที่ตั้งโครงการ ซอยรัชดาภิเษก 19

มูลค่าโครงการ 2,140 ล้านบาท

สถานะโครงการ คาดว่าจะแล้วเสร็จประมาณ  
ไตรมาส 2 ปี 2562



**METRIS**  
RAMA 9-RAMKUMHANG

**เมทริส พระราม 9-รามคำแหง**

ลักษณะโครงการ ไฮไรส์ 1 อาคาร, สูง 33 ชั้น, 570 ยูนิต

ที่ตั้งโครงการ ถนนรามคำแหง

มูลค่าโครงการ 2,432 ล้านบาท

สถานะโครงการ คาดว่าจะแล้วเสร็จประมาณ  
ไตรมาส 1 ปี 2563





METRIS  
LADPRAO

## เมทริส ลาดพร้าว

ลักษณะโครงการ ไฮไรส์ 1 อาคาร, สูง 29 ชั้น, 193 ยูนิต

ที่ตั้งโครงการ ถนนลาดพร้าว

มูลค่าโครงการ 995 ล้านบาท

สถานะโครงการ คาดว่าจะแล้วเสร็จประมาณ  
ไตรมาส 4 ปี 2563



LIVE MORE  
**MARU**  
EKKAMAI 2

## มารุ เอกมัย 2

ลักษณะโครงการ ไฮไรส์ 1 อาคาร, สูง 32 ชั้น, 333 ยูนิต

ที่ตั้งโครงการ ซอยเอกมัย 2

มูลค่าโครงการ 2,522 ล้านบาท

สถานะโครงการ คาดว่าจะแล้วเสร็จประมาณ  
ไตรมาส 4 ปี 2563



LIVE MORE  
**MARU**  
LADPRAO 15

## มารู ลาดพร้าว 15

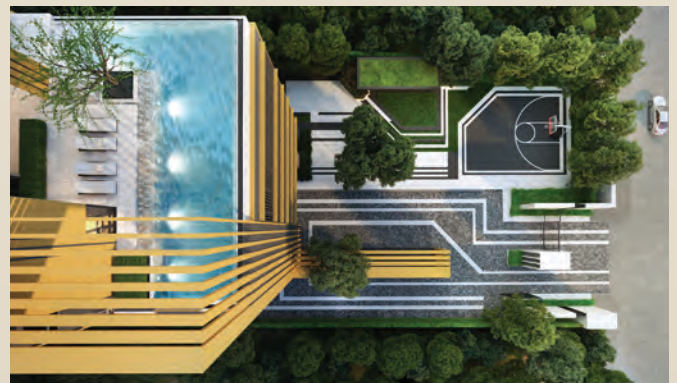
ลักษณะโครงการ ไฮไรส์ 1 อาคาร, สูง 30 ชั้น, 332 ยูนิต

ที่ตั้งโครงการ ซอยลาดพร้าว 15

มูลค่าโครงการ 1,874 ล้านบาท

สถานะโครงการ คาดว่าจะแล้วเสร็จประมาณ  
ไตรมาส 2 ปี 2563





METRIS  
PATTANAKARN

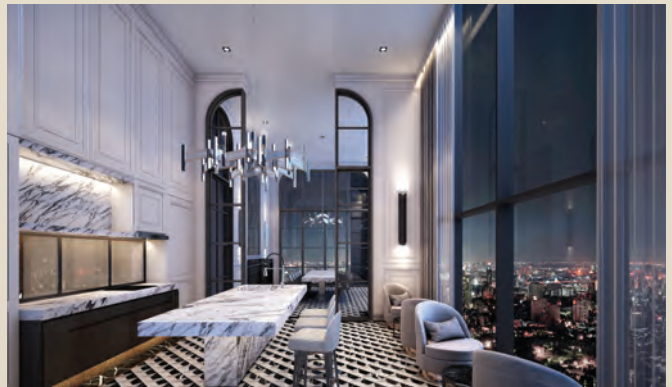
## เมทริส พัฒนาการ

ลักษณะโครงการ ไฮไรส์ 1 อาคาร, สูง 29 ชั้น, 341 ยูนิต

ที่ตั้งโครงการ ถนนพัฒนาการ

มูลค่าโครงการ 1,277 ล้านบาท

สถานะโครงการ คาดว่าจะแล้วเสร็จประมาณ ไตรมาส 4 ปี 2563



MUNIQ  
LANGSUAN

## มิวนิค หลังสวน

ลักษณะโครงการ ไฮไรส์ 1 อาคาร, สูง 28 ชั้น, 166 ยูนิต

ที่ตั้งโครงการ ซอยตันสน

มูลค่าโครงการ 3,690 ล้านบาท

สถานะโครงการ คาดว่าจะแล้วเสร็จประมาณ  
ไตรมาส 4 ปี 2564



MIELER  
Sukhumvit 40

## มีเลออร์ สุขุมวิท 40

ลักษณะโครงการ โลว์ไรส์ 1 อาคาร, สูง 7 ชั้น 24 ยูนิต

ที่ตั้งโครงการ ซอยสุขุมวิท 40

มูลค่าโครงการ 536 ล้านบาท

สถานะโครงการ คาดว่าจะแล้วเสร็จประมาณ  
ไตรมาส 1 ปี 2562





## MARVEST

### มาร์เวลสท์ หัวหิน

ลักษณะโครงการ โลว์ไรส์ 2 อาคาร, สูง 8 ชั้น, 336 ยูนิต  
ที่ตั้งโครงการ อ.หัวหิน

มูลค่าโครงการ 1,208 ล้านบาท

สถานะโครงการ คาดว่าจะแล้วเสร็จประมาณ  
ไตรมาส 4 ปี 2562



### เมเว่น สไตล์ โฮเทล แบงค็อก

ลักษณะโครงการ โรงแรมระดับ 4 ดาว จำนวน 70 ห้อง  
ที่ตั้งโครงการ ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ใกล้สถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน  
เพชรบุรี

มูลค่าโครงการ 360 ล้านบาท

สถานะโครงการ เปิดให้บริการแล้ว











## กิจกรรมในรอบปี



## 10-11 กุมภาพันธ์

### เมเจอร์ฯ เปิดตัวโครงการมิวนิค หลังสวน คอนโดฯ หูว์ ฟรโฮลด์ ในทำเลหลังสวน

เมเจอร์ฯ ตอกย้ำความเป็นผู้นำในธุรกิจสังหาริมทรัพย์ เปิดตัวโครงการ “มิวนิค หลังสวน” (MUNIQ Langsuan) คอนโดมิเนียม ระดับลักซ์ซิวรีมูลค่าโครงการ 3,690 ล้านบาท ดีไซน์เหนือระดับบนทำเลสุดพรีเมียมใจกลางเมืองย่านหลังสวน เชื่อมต่อถนนสารสิน ถนนต้นสน และถนนวิทย์ แวดล้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกได้แก่ รถไฟฟ้า BTS ชิดลม ใกล้ทางด่วนเพลินจิต และพระราม 4 แวดล้อมด้วยสถานที่สำคัญ อาทิ ศูนย์การค้าชั้นนำ สถาบันการศึกษา โรงแรมหรู โรงพยาบาล ธนาคาร ร้านอาหารชื่อดัง ตลอดจนเป็นย่านที่ตั้งของสถานทูตและเป็นพื้นที่หนึ่งเดียวใจกลางเมืองที่อยู่ใกล้ชัตตรรรมาตีย่างสวนลุมพินีภายใต้แนวคิด “Live Your Everlasting Romance” โดยเปิดจอง 10-11 ก.พ. 2561

24

มีนาคม

**MARVEST HUA HIN – VVIP Day**

โครงการ MARVEST HUA HIN ได้จัดงาน VVIP DAY ณ โรงแรม Emporium Suites เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2561 เพื่อมอบโปรโมชั่นและสิทธิพิเศษสำหรับลูกค้าของกลุ่มเมเจอร์ได้เลือกจองยูนิตก่อนใคร พร้อมกิจกรรม Wine Tasting โดยผู้เข้าร่วมมีสิทธิ์ลุ้นรับ iPhone x และ Gift Voucher ที่พักโรงแรม Marrakesh Hua Hin & Spa ห้อง Jacuzzi Suite จำนวน 3 วัน 2 คืน



7-8

เมษายน

**MARVEST HUA HIN – PRE SALE**

นายสุริยน พูลวรลักษณ์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการบริหาร บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้เปิดตัว โครงการ MARVEST HUA HIN ภายใต้ บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จัดกิจกรรม Pre-sale ขึ้นระหว่างวันที่ 7-8 เมษายน 2561 ที่ Sale Gallery โครงการ Marvest Hua Hin บนถนนเพชรเกษม ซอยหัวหิน 78

โครงการ Marvest Hua Hin คอนโดหรูสไตล์ Modern Coastal กับที่สุดของทำเลใจกลางหัวหิน สะดวกสบาย ทุกการเดินทาง พื้นที่ใช้สอยทุกตารางเมตรได้รับการออกแบบ และจัดสรรอย่างลงตัว พร้อมด้วยวัสดุคุณภาพระดับพรีเมียมใส่ในทุกรายละเอียด พร้อม Facilities ครบครัน ซึ่งภายในงานได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี





## 21

ธันวาคม

### เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ สนับสนุน โครงการฉีดยาป้องกันโรคสุนัข ปีที่ 2

ดร.สุริยา พูลวรลักษณ์ กรรมการผู้จัดการ พร้อมด้วยผู้บริหาร ตัวแทนพนักงาน และสัตวแพทย์จิตอาสา สนับสนุนโครงการเพื่อสุนัขเป็นปีที่ 2 โดยทำการมอบอาหารสุนัข และฉีดยาป้องกันโรคให้กับสุนัขกว่า 400 ตัว ณ เกษะสุนัข พุทธมณฑล จ.นครปฐม นอกจากนี้ ผู้บริหารนำทีมพนักงานทำกิจกรรมเพื่อสังคมในพื้นที่เกษะสุนัข

# 24-25

## ธันวาคม

### เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ร่วมกับ สภาอากาศไทย ชวนลูกบ้าน บริจาคเลือด

เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ร่วมกับสภาอากาศไทย จัดกิจกรรมชวนลูกบ้านโครงการแมนเนอร์ สยามบิณน้ำ ร่วมกิจกรรมทำความดีบริจาคเลือด เพื่อถวายเป็นพระราชกุศลแด่พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช บรมนาถบพิตร โดยมีวัตถุประสงค์ช่วยเหลือผู้ป่วยฉุกเฉินที่จำเป็นต้องใช้เลือดอย่างเร่งด่วนในโรงพยาบาลทั่วประเทศ โดยกิจกรรมดังกล่าวได้รับการตอบรับจากลูกบ้านอย่างดีเยี่ยม



# นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

## 1. วิสัยทัศน์ในการดำเนินงานของบริษัท

ดำรงไว้ซึ่งการเป็นผู้นำในตลาดที่อยู่อาศัยระดับบน มุ่งเน้นการสร้างแนวคิดใหม่ รวมถึงนำเสนอสิ่งที่ดีที่สุดให้ลูกค้าอย่างต่อเนื่องเพื่อยกระดับโครงการที่พักอาศัยของเมืองไทยให้เทียบเท่าระดับโลก โดยมุ่งเน้นจะก้าวขึ้นเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศ

## 2. การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2542 โดยนายจำเริญ พูลวรลักษณ์ และ นางประทีน พูลวรลักษณ์ เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 1 ล้านบาท ประวัติความเป็นมา และ พัฒนาการที่สำคัญของกลุ่มบริษัท แสดงได้โดยสังเขปดังต่อไปนี้

ปี 2545

- พัฒนาโครงการแรกของบริษัท คือ โครงการ Hampton Thonglor 10 โดยเป็นโครงการคอนโดมิเนียมระดับ Top High Rise ขนาด 30 ชั้น จำนวนยูนิตรวม 73 ยูนิต มูลค่าโครงการ 950 ล้านบาท

ปี 2547

จากความสำเร็จของโครงการ Hampton Thonglor 10 บริษัทจึงขยายธุรกิจโดยพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมระดับ High End ได้แก่

- Fullerton Sukhumvit เป็นโครงการคอนโดมิเนียม Top High Rise ขนาด 37 ชั้น จำนวนยูนิตรวม 139 ยูนิต มูลค่าโครงการ 1,600 ล้านบาท
- Watermark Chaophraya River เป็นโครงการคอนโดมิเนียมระดับ World Class ประกอบด้วยอาคาร 2 อาคาร ขนาด 52 ชั้น และ 28 ชั้น จำนวนห้องชุดรวม 486 ยูนิต มูลค่าโครงการรวม 5,700 ล้านบาท

ปี 2548

ปี 2550

- จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน
- เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 700 ล้านบาท
- จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและได้รับอนุญาตให้ทำการซื้อขายหลักทรัพย์
- จัดตั้งกิจการร่วมค้า คือ บริษัท เอ็ม เจ เอ ไอ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการ “Royce Private Residences” โครงการ Super luxury โครงการแรกของบริษัท
- พัฒนาโครงการ Mykonos โดยเป็นโครงการคอนโดมิเนียมในต่างจังหวัดแห่งแรกของบริษัท ประกอบด้วยอาคาร 3 อาคาร จำนวนห้องชุดรวม 122 ยูนิต มูลค่าโครงการรวม 450 ล้านบาท

ปี 2551

- จัดตั้งบริษัทย่อย 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด และ บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด เพื่อบริการขยายตัวของธุรกิจ
- พัฒนาโครงการ Marrakesh Hua Hin ประกอบด้วย โครงการคอนโดมิเนียม ขนาด 8 ชั้น 2 อาคาร และ โรงแรมขนาด 4 ชั้น 6 อาคาร จำนวนห้องชุดรวม 345 ยูนิต มูลค่าโครงการรวม 2,400 ล้านบาท
- พัฒนาโครงการ Reflection Jomtien Beach Pattaya โดยเป็นโครงการคอนโดมิเนียม Super Luxury จำนวน 2 อาคาร ขนาด 52 ชั้น และ 42 ชั้น จำนวนห้องชุดรวม 332 ยูนิต มูลค่าโครงการรวม 3,300 ล้านบาท



## ปี 2553

- จัดตั้งบริษัทย่อย คือ บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจ
- เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 700 ล้านบาท เป็น 1,050 ล้านบาท เมื่อวันที่ 19 พฤษภาคม 2553 โดยเป็นการเพิ่มหุ้นสามัญใหม่จำนวน 350 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 1 (MJD-W1)
- เริ่มพัฒนาโครงการภายใต้แบรนด์ “M” ประกอบด้วย M Silom, M Phyathai และ M Ladprao

## ปี 2554

- จัดตั้งบริษัทย่อย 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และ บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจ

## ปี 2556

- จัดตั้งบริษัทย่อย จำนวน 4 บริษัท ได้แก่ บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด, บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด, บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ส จำกัด และบริษัท เมเจอร์ แมเนเจอร์ จำกัด และกิจการร่วมค้า 1 บริษัท คือ บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด เพื่อขยายธุรกิจของบริษัทฯในระยะยาว
- พัฒนาโครงการ Low rise ภายใต้แบรนด์ “MAESTRO” MAESTRO 39 Sukhumvit39 โดยเป็นคอนโดมิเนียมระดับ Low Rise ขนาด 8 ชั้น ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท 39
- พัฒนาโครงการ Marque Sukhumvit โดยเป็นโครงการคอนโดมิเนียมระดับ Super Luxury ขนาด 49 ชั้น จำนวนห้องชุดรวม 148 ยูนิต มูลค่าโครงการรวม 6,500 ล้านบาท

## ปี 2557

- ได้รับรางวัล The Best Developer Thailand ในฐานะผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ยอดเยี่ยม ในงานประกาศผลไทยแลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ อวอร์ดส์ ประจำปี 2557
- จัดตั้งบริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการขยายธุรกิจไปในกิจการที่มีความเกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท

## ปี 2558

- พัฒนาโครงการ Low rise ภายใต้แบรนด์ “MAESTRO” ดังนี้
  - MAESTRO 01 โดยเป็นคอนโดมิเนียม ขนาด 8 ชั้น จำนวนห้องชุดรวม 88 ยูนิต ตั้งอยู่ที่ถนนเย็นอากาศ ซอย 1 (ถนนสาทร)
  - MAESTRO 03 โดยเป็นคอนโดมิเนียม ขนาด 8 ชั้น 3 อาคาร จำนวนห้องชุดรวม 320 ยูนิต ตั้งอยู่ที่ถนนรัชดาภิเษก ซอย 3 (ซอยสถานทูตจีน)
  - MAESTRO 14 โดยเป็นคอนโดมิเนียม ขนาด 8 ชั้น จำนวนห้องชุดรวม 179 ยูนิต ตั้งอยู่ที่ถนนเพชรบุรี ซอย 14

## ปี 2559

- พัฒนาโครงการ Low rise ภายใต้แบรนด์ “MAESTRO” MAESTRO 07 อนุสาวรีย์ชัยฯ โดยเป็นคอนโดมิเนียมระดับ Low Rise ขนาด 8 ชั้น จำนวนห้องชุดรวม 171 ยูนิต ตั้งอยู่ในซอยราชวิถี 7
- พัฒนาโครงการ Muniq Sukhumvit 23 โดยเป็นโครงการคอนโดมิเนียมระดับ Luxury ขนาด 36 ชั้น จำนวนห้องชุดรวม 201 ยูนิต มูลค่าโครงการรวม 2,600 ล้านบาท
- จัดตั้งบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจเป็นที่ปรึกษาและตัวแทน การจัดการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการขยายธุรกิจไปในกิจการที่มีความเกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียน 8 ล้านบาท

## ปี 2560

- จัดตั้งบริษัทใหม่ คือ บริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด โดยบริษัทย่อยเป็นผู้ถือครองหุ้น ได้แก่ บริษัท เอ็มเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 33.33, บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ร้อยละ 33.33, บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 33.33 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 60 ล้านบาท เพื่รองรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต
- เปิดตัวโครงการ มาเอสโตร 19 รัชดา 19 - วิภา โดยเป็นคอนโดมิเนียม Low Rise สูง 8 ชั้น 4 อาคาร ใกล้สถานีรถไฟฟ้า MRT รัชดาภิเษก
- เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมจำนวน 2 โครงการ ภายใต้แบรนด์ใหม่ “เมทริส” (METRIS) ได้แก่ เมทริส พระราม 9-รามคำแหง ใกล้สถานีรถไฟฟ้า MRT สายสีส้ม, เมทริส ลาดพร้าว ใกล้สถานีรถไฟฟ้า MRT สถานีพหลโยธิน
- จัดตั้งกิจการร่วมค้า 1 บริษัท คือ บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด โดยบริษัทถือครองหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 51 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 1 ล้านบาท เพื่รองรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต
- เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมจำนวน 2 โครงการ ภายใต้แบรนด์ใหม่ “มารู” (MARU) ได้แก่ มารู เอกมัย 2 ใกล้สถานีรถไฟฟ้า BTS สถานีเอกมัย และโครงการมารู ลาดพร้าว 15 ใกล้สถานีรถไฟฟ้า MRT สถานีลาดพร้าว

## ปี 2561

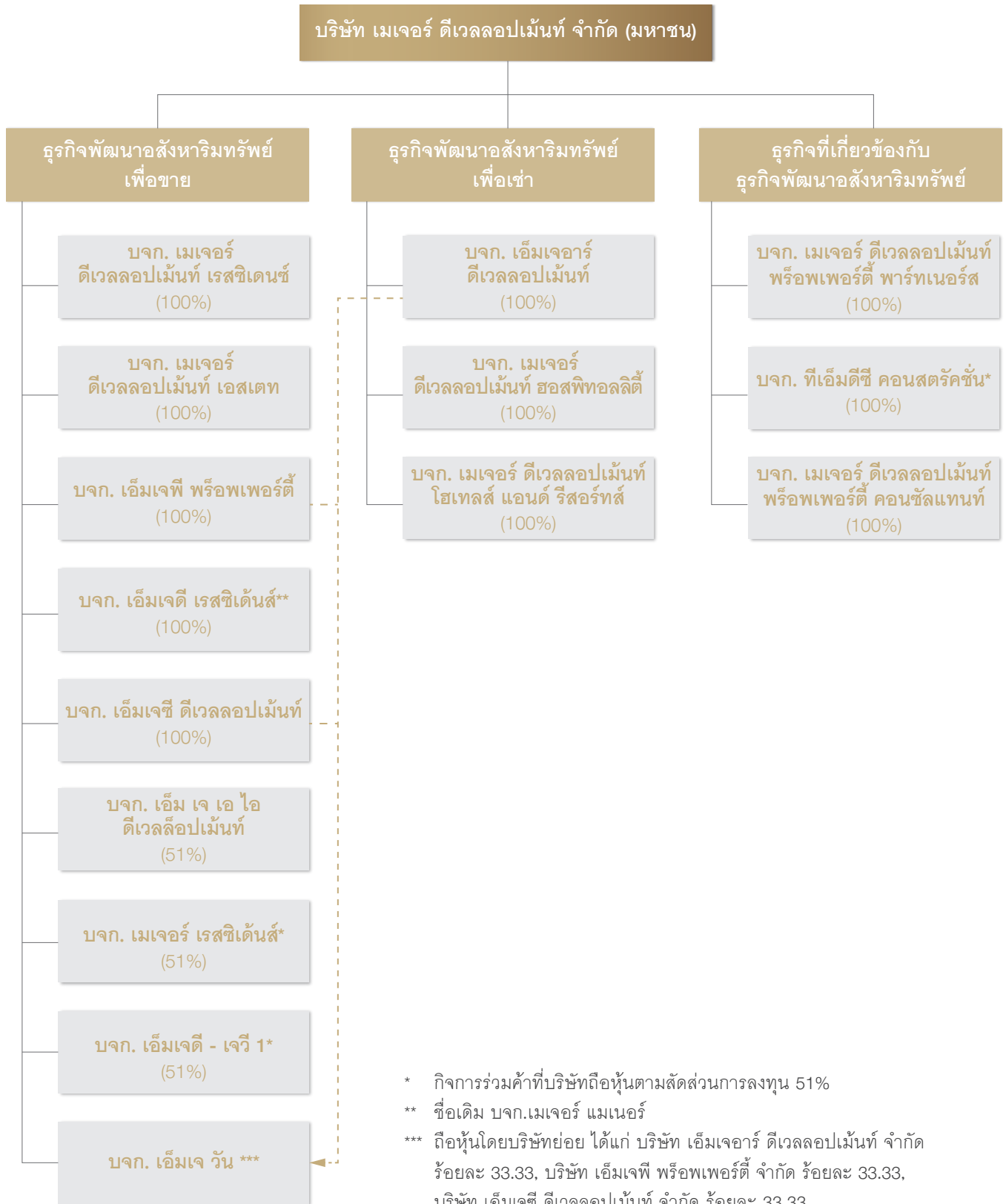
- พัฒนาโครงการ มิวนิค หลังสวน โดยเป็นโครงการคอนโดมิเนียมระดับ Luxury ขนาด 28 ชั้น จำนวนห้องชุดรวม 166 ยูนิต มูลค่าโครงการรวม 3,690 ล้านบาท
- เปิดตัวโครงการ มิลเลอรี่ สุขุมวิท 40 โดยเป็นโครงการคอนโดมิเนียม Low Rise ขนาด 7 ชั้น จำนวนห้องชุดรวม 24 ยูนิต มูลค่าโครงการรวม 536 ล้านบาท
- เปิดตัวโครงการ มาร์เวสต์ หัวหิน โดยเป็นโครงการคอนโดมิเนียม Low Rise ขนาด 8 ชั้น 2 อาคาร จำนวนห้องชุดรวม 336 ยูนิต มูลค่าโครงการรวม 1,208 ล้านบาท

### 3. โครงสร้างการถือหุ้นและภาพรวมการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัท

ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีบริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยตรงและกิจการร่วมค้าที่ถือหุ้นตามสัดส่วนการลงทุนจำนวนรวม 15 บริษัท โดยแบ่งออกเป็น 3 กลุ่มธุรกิจดังนี้

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จำนวน 9 บริษัท ประกอบธุรกิจการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อขายประเภทอาคารชุด โดยเน้นโครงการในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล รวมทั้งจังหวัดใหญ่ที่เป็นแหล่งท่องเที่ยว เช่น ประจวบคีรีขันธ์ (หัวหิน) ชลบุรี (พัทยา) เป็นต้น
2. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายหรือเช่า จำนวน 3 บริษัท ประกอบธุรกิจการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อขาย รวมทั้งธุรกิจให้เช่าและให้บริการเกี่ยวกับโรงแรม รีสอร์ท เซอร์วิส
3. ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 3 บริษัท ประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การรับบริหารอาคารชุด การรับเหมาก่อสร้าง ที่ปรึกษา และตัวแทนการจัดการอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น





# ลักษณะการประกอบธุรกิจ

## โครงสร้างรายได้

ตารางจำแนกรายได้จากการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ระหว่างปี 2559 ถึง 2561

ประเภทรายได้	2561		2560		2559	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด	4,825.26	84.96%	2,781.83	82.42%	4,948.69	91.55%
รายได้จากกิจการโรงแรม	278.91	4.91%	274.22	8.12%	194.22	3.59%
รายได้ค่าบริการจัดการ	59.51	1.05%	39.99	1.18%	66.37	1.23%
รายได้ค่าเช่าและบริการ อาคารสำนักงาน	90.98	1.60%	91.68	2.72%	46.64	0.86%
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	38.49	0.68%	32.32	0.96%	22.34	0.41%
รายได้อื่น	386.59	6.80%	155.17	4.60%	127.40	2.36%
<b>รวม</b>	<b>5,679.74</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,375.21</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,405.66</b>	<b>100.00%</b>

## การประกอบธุรกิจแต่ละสายผลิตภัณฑ์

### 1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อยาว

#### 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

โครงการภายใต้การพัฒนารับประทานประกอบด้วย

ปี	โครงการ	ที่ตั้งโครงการ
2545	แฮมป์ตัน ทองหล่อ 10	ทองหล่อ ซอย 10
2547	ฟูลเลอดัน สุขุมวิท วอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยาวิเวก วินด์ รัชโยธิน	ถนนสุขุมวิท ระหว่างถนนเจริญนคร ซอย 39 และ 41 รัชโยธิน ตรงข้ามธนาคารไทยพาณิชย์ สำนักงานใหญ่
2548	แมนฮัตตัน ซิดลม	ถนนเพชรบุรี 7
2549	วินด์ สุขุมวิท 23	สุขุมวิท ซอย 23
2550	อิกส์ตัน สุขุมวิท 22 มิกโคโนส หัวหิน	สุขุมวิท ซอย 22 หัวหิน

ปี	โครงการ	ที่ตั้งโครงการ
2551	รีเฟล็คชั่น จอมเทียน บีช พัทยา มาราเกซ หัวหิน เรสซิเดนเซส	หาดจอมเทียน พัทยา หัวหิน
2552	รอยซ์ ไพรวาท เรซิเดนซ์ คอลเลกซ์โอ สาทร-พัฒนา	สุขุมวิท ซอย 31 ถนนสาทร ซอยพัฒนา 1
2553	เอ็ม สีสลม อีควิน็อกซ์ พหล-วิภา	ระหว่างถนนสีลม และถนนสุขวงศ์ ถนนพหลโยธิน - ถนนวิภาวดีรังสิต
2554	เอ็ม พญาไท เอ็ม ลาดพร้าว แมนเนอร์ สยามบิมน้ำ เดอะ มาร์เวล เรสซิเดนซ์	ถนนพญาไท ถนนพหลโยธิน ตรงข้ามเซ็นทรัล พลาซ่า ลาดพร้าว ถนนสยามบิมน้ำ ติดกระทรวงพาณิชย์ ทองหล่อ ซอย 5
2556	มาร์ค สุขุมวิท มาเอสโตร 39 สุขุมวิท 39 มาเอสโตร 12 ราชเทวี ซิค ดิสทริคท์ ราม 53	ถนนสุขุมวิท ตรงข้ามดิเอ็มโพเรียม สุขุมวิท ซอย 39 เพชรบุรี ซอย 12 รามคำแหง ซอย 53
2557	มาเอสโตร 02 ร่วมฤดี เอ็ม จตุจักร เอ็ม ทองหล่อ 10	ร่วมฤดี ซอย 2 ถนนพหลโยธิน ตรงข้ามตลาดนัดสวนจตุจักร เอกมัย ซอย 12
2558	มาเอสโตร 01 สาทร-เย็นอากาศ มาเอสโตร 03 รัชดา-พระราม9 มาเอสโตร 14 สยาม-ราชเทวี	เย็นอากาศ ซอย 1 (ถนนสาทร) รัชดาภิเษก ซอย 3 (ซอยสถานทูตจีน) เพชรบุรี ซอย 12
2559	มาเอสโตร 07 อนุสาวรีย์ชัยฯ มิวนิค สุขุมวิท 23	ราชวิถี ซอย 7 สุขุมวิท ซอย 23
2560	มาเอสโตร 19 รัชดา19-วิภา เมทริส พระราม 9-รามคำแหง เมทริส ลาดพร้าว มารู เอกมัย 2 มารู ลาดพร้าว 15	รัชดาภิเษก ซอย 19 ถนนรามคำแหง ถนนลาดพร้าว เอกมัย ซอย 2 ลาดพร้าว ซอย 15
2561	เมทริส พัฒนาการ มิวนิค หลังสวน มิลเลียร์ สุขุมวิท 40 มาร์เวลส์ หัวหิน	ถนนพัฒนาการ ซอยตันสน เชื่อมต่อถนนสารสิน ซอยสุขุมวิท 40 อำเภอหัวหิน ประจวบคีรีขันธ์



ปี 2561 กลุ่มบริษัทมีโครงการอาคารชุดที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ และโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ดังนี้

โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	มูลค่า โครงการ (ล้านบาท)	จำนวน ยูนิต	พื้นที่ขาย (ตร.ม.)	สถานะโครงการ	กำหนด แล้วเสร็จ
วอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยาวิเวอร์ ทาวเวอร์เอ และ ทาวเวอร์บี	ถนนเจริญนคร ระหว่าง ซอยเจริญนคร 39 และ 41	5,701	486	75,702	พร้อมเข้าอยู่	-
อักษตัน สุขุมวิท 22	ซอยสุขุมวิท 22	2,355	250	21,713	พร้อมเข้าอยู่	-
มาราเกซ หัวหิน เรสซิเดนเซส	อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์	2,412	345	23,372	พร้อมเข้าอยู่	-
รีพลีชั่น จอมเทียน บีช พทยา	หาดจอมเทียน พทยา	4,420	333	43,257	พร้อมเข้าอยู่	-
คอลเลกซ์ซิโอ สาทร-พัฒนา	ซอยพัฒนา ถนนสาทร	473	95	4,302	พร้อมเข้าอยู่	-
อีควิน็อกซ์ พหล-วิภา	ถนนวิภาวดี-รังสิต บริเวณห้าแยกลาดพร้าว	2,219	490	22,535	พร้อมเข้าอยู่	-
เอ็ม พญาไท	ถนนพญาไท ใกล้ BTS พญาไท และ Airport Link	1,668	213	10,923	พร้อมเข้าอยู่	-
เอ็ม ลาดพร้าว	ถนนพหลโยธิน ตรงข้าม เซ็นทรัลลาดพร้าว	1,764	288	13,115	พร้อมเข้าอยู่	-
เอ็ม สยาม	ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ระหว่างถนนสยาม และ ถนนสุรวงศ์	2,064	161	11,266	พร้อมเข้าอยู่	-
แมนอร์ สยามบิมน้ำ	ถนนสยามบิมน้ำ ติดกระทรวงพาณิชย์ ริมแม่น้ำเจ้าพระยา	4,941	1,848	65,554	พร้อมเข้าอยู่	-
ซิค ดิสทริคท์ ราม 53 <sup>/1</sup>	ซอยรามคำแหง 53	694	80	20,520	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 12 ราชเทวี <sup>/2</sup>	ซอยเพชรบุรี 12 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่	664	124	4,913	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 39 เรสซิเดนซ์ <sup>/2</sup>	ซอยสุขุมวิท 39	696	107	5,501	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 02 ร่วมฤดี <sup>/2</sup>	ซอยร่วมฤดี 2	868	138	5,383	พร้อมเข้าอยู่	-
เอ็ม จตุจักร <sup>/2</sup>	ถนนพหลโยธิน ใกล้ BTS หมอชิต และสะพานควาย MRT กำแพงเพชร และจตุจักร	4,932	864	32,415	พร้อมเข้าอยู่	-
เอ็ม ทองหล่อ 10 <sup>/2</sup>	เอกมัย 12	1,118	173	7,142	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 01 สาทร - เย็นอากาศ <sup>/2</sup>	ซอยเย็นอากาศ 1 - สาทร	878	88	5,374	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 03 รัชดา - พระราม 9 <sup>/2</sup>	รัชดาภิเษก ซอย 3 (ซอยสถานทูตจีน)	1,740	320	12,423	พร้อมเข้าอยู่	-

โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	มูลค่า โครงการ (ล้านบาท)	จำนวน ยูนิต	พื้นที่ขาย (ตร.ม.)	สถานะโครงการ	กำหนด แล้วเสร็จ
มาเอสโตร 14 สยาม - ราชเทวี <sup>/2</sup>	ซอยเพชรบุรี 12 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่	915	179	5,612	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 07 อนุสาวรีย์ชัย <sup>/2</sup>	ซอยราชวิถี 7	788	171	5,311	พร้อมเข้าอยู่	-
มาร์ค สุขุมวิท <sup>/3</sup>	ถนนสุขุมวิท เยื้อง ห้างสรรพสินค้าเอ็มโพเรียม	7,611	148	24,046	พร้อมเข้าอยู่	-
มิวนิค สุขุมวิท 23 <sup>/3</sup>	ซอยสุขุมวิท 23	2,663	201	11,846	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส 4/2562
มาเอสโตร 19 รัชดา 19 - วิภา <sup>/2</sup>	รัชดาภิเษก ซอย 19	2,140	546	19,350	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส 2/2562
เมทริส พระราม 9 - รามคำแหง <sup>/2</sup>	ถนนรามคำแหง	2,432	570	21,423	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส 1/2563
เมทริส ลาดพร้าว <sup>/2</sup>	ถนนลาดพร้าว	995	193	12,881	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส 4/2563
มารู เอกมัย 2 <sup>/4</sup>	เอกมัย ซอย 2	2,522	333	13,762	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส 4/2563
มารู ลาดพร้าว 15 <sup>/4</sup>	ลาดพร้าว ซอย 15	1,874	332	12,882	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส 2/2563
มิวนิค หลังสวน <sup>/5</sup>	ซอยตันสน เชื่อมต่อ ถนนสารสิน	3,690	166	13,177	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส 4/2564
เมทริส พัฒนาการ <sup>/2</sup>	ถนนพัฒนาการ	1,277	341	12,585	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส 4/2563
มาวิสด้า กรุงเทพมหานคร <sup>/6</sup>	ถนนกรุงเทพกรีฑา	1,349	14	13,902	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส 1/2562
มิลเลอร์ สุขุมวิท 40 <sup>/7</sup>	ถนนสุขุมวิท ซอย 40	536	24	2,946	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส 1/2562
มาร์เวลท์ หัวหิน <sup>/8</sup>	หัวหิน ประจวบคีรีขันธ์	1,208	336	11,312	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส 4/2562

หมายเหตุ :

- <sup>/1</sup> พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด  
<sup>/2</sup> พัฒนาโดย บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด  
<sup>/3</sup> พัฒนาโดย บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด (กิจการร่วมค้า)  
<sup>/4</sup> พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนส์ จำกัด

- <sup>/5</sup> พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจดี-เจวี 1 จำกัด  
<sup>/6</sup> พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด  
<sup>/7</sup> พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด  
<sup>/8</sup> พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

## 1.2 ลักษณะตลาด ภาวะการแข่งขัน ภาวะอุตสาหกรรม และแนวโน้ม

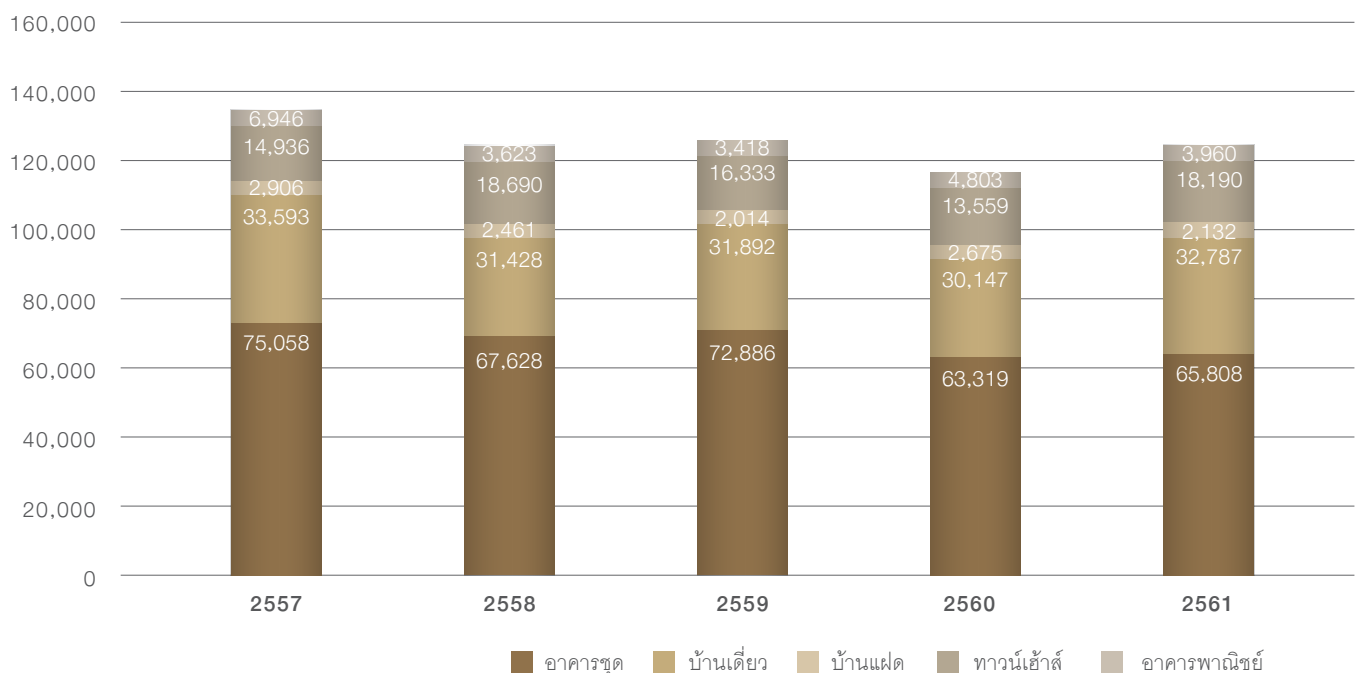
### ก) ภาวะอุตสาหกรรมและแนวโน้ม

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2561 มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2560 ทั้งในด้านอุปสงค์และอุปทาน ผู้ประกอบการส่วนใหญ่มีการปรับใช้กลยุทธ์โดยเน้นพัฒนาสินค้าในระดับกลาง-บนมากขึ้น โดยพัฒนาที่อยู่อาศัยในระดับLuxuryและมุ่งเจาะกลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติ โดยปัจจัยจากการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจและความชัดเจนของแผนการก่อสร้างระบบเส้นทางรถไฟฟ้าของภาครัฐในเขตกรุงเทพฯ รอบนอกและปริมณฑล ยังส่งผลให้ตลาดคอนโดมิเนียมมีการเปิดตัวโครงการใหม่หลายโครงการ ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าส่วนต่อขยาย โดยราคาขายมีการปรับตัวสูงขึ้นตามการเพิ่มขึ้นมูลค่าของที่ดิน สำหรับช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2561 ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ได้เร่งการทำการส่งเสริมการขายเพื่อเร่งระบายยูนิตคงค้าง ก่อนการบังคับใช้นโยบายควบคุมการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของทางธนาคารแห่งประเทศไทย จึงทำให้เกิดการโอนกรรมสิทธิ์เป็นจำนวนมากในช่วงปลายปีต่อเนื่องไปจนถึงไตรมาส 1 ปี 2562

สำหรับตลาดแนวราบ ยังคงมีการเติบโตในกลุ่มประเภทบ้านทาวน์เฮ้าส์ โดยเฉพาะในย่านชานเมืองและในเขตปริมณฑลของกรุงเทพฯ ในพื้นที่ที่เริ่มมีการพัฒนาโครงข่ายระบบรถไฟฟ้าส่วนต่อขยาย ทั้งนี้มีการเปิดตัวโครงการใหม่เพิ่มมากขึ้นจากปีก่อน โดยได้รับความนิยมและสามารถทำยอดขายได้มาก เนื่องจากปัจจัยของรูปแบบและขนาดของตัวบ้าน ประกอบกับราคาขายเริ่มต้นที่ไม่สูงมากนักเมื่อเทียบกับบ้านประเภทอื่นๆ ในขณะที่อุปทานของบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดมีจำนวนลดลง อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาในด้านมูลค่าพบว่าโครงการบ้านเดี่ยวมีสัดส่วนของมูลค่ามากที่สุดเนื่องจากการเน้นพัฒนาโครงการในระดับราคาสูงเมื่อเทียบกับที่อยู่อาศัยแนวราบประเภทอื่น

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาตลาดที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน ปี 2561 ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีจำนวนรวม 122,877 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.3 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 โดยสามารถแยกเป็นที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดมีจำนวน 65,808 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.9, บ้านเดี่ยวมีจำนวน 32,787 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.8, บ้านแฝดมีจำนวน 2,132 หน่วย ลดลงร้อยละ 20.3, ทาวน์เฮ้าส์ มีจำนวน 18,190 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 34.2 และอาคารพาณิชย์ มีจำนวน 3,960 หน่วย ลดลงร้อยละ 17.6 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560

### ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในเขตกรุงเทพฯ - ปริมณฑล



ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์



ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน (หน่วย)	2557	2558	2559	2560	2561 <sup>E</sup>	$\Delta$ YTD <sup>E</sup> 2560-2561
อาคารชุด	75,058	67,628	72,886	63,319	65,808	3.9%
บ้านเดี่ยว	34,444	31,428	31,892	30,147	32,787	8.8%
บ้านแฝด	2,862	2,461	2,014	2,675	2,132	-20.3%
ทาวน์เฮ้าส์	14,197	18,690	16,333	13,559	18,190	34.2%
อาคารพาณิชย์	6,918	3,623	3,418	4,803	3,960	-17.6%
<b>รวม</b>	<b>133,479</b>	<b>123,830</b>	<b>126,543</b>	<b>114,503</b>	<b>122,877</b>	<b>7.3%</b>

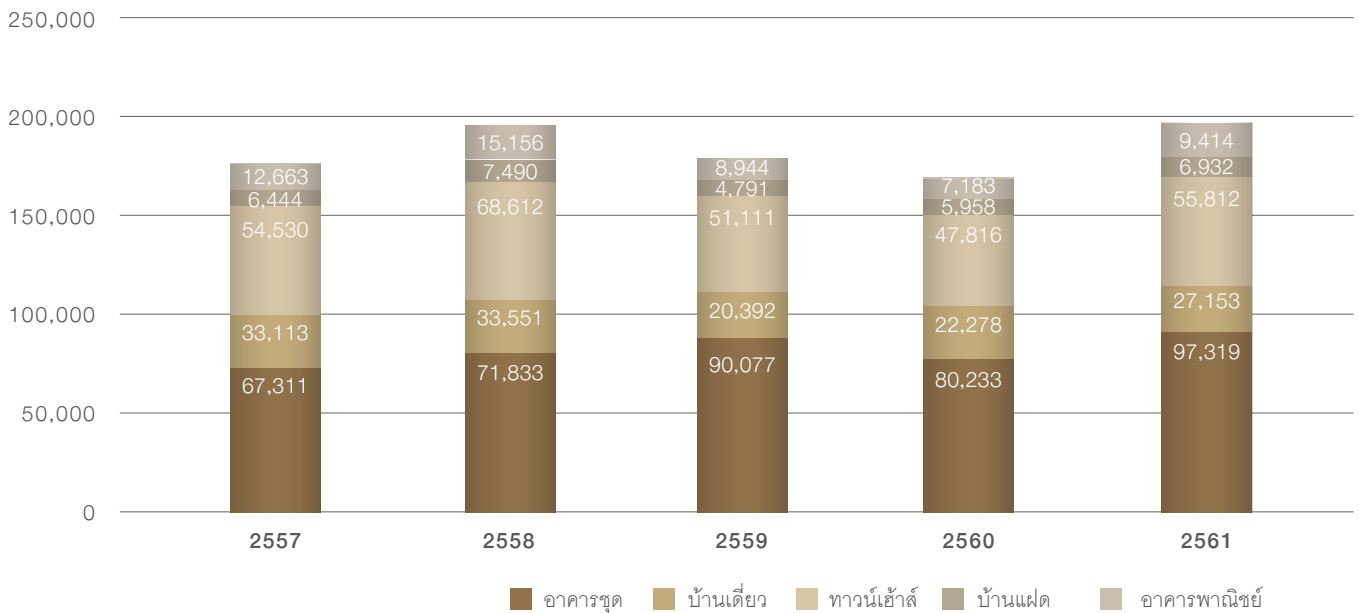
ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

หมายเหตุ : <sup>E</sup> $\Delta$ YTD หมายถึง % ขยายตัวเปรียบเทียบของ 4 ไตรมาสของปี 2561 กับ 4 ไตรมาสของปี 2560

การโอนกรรมสิทธิ์ ปี 2561 มีจำนวนรวม 196,630 หน่วย เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 ซึ่งมีจำนวนรวม 163,468 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 20.3 โดยสามารถแบ่งเป็น ที่อยู่อาศัยประเภท อาคารชุดมีจำนวน 97,319 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.3, บ้านเดี่ยว

มีจำนวน 27,153 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.9, ทาวน์เฮ้าส์ มีจำนวน 55,812 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.7, บ้านแฝดมีจำนวน 6,932 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.3, และอาคารพาณิชย์ มีจำนวน 9,414 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 31.1

#### จำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขต กรุงเทพฯ - ปริมาณ



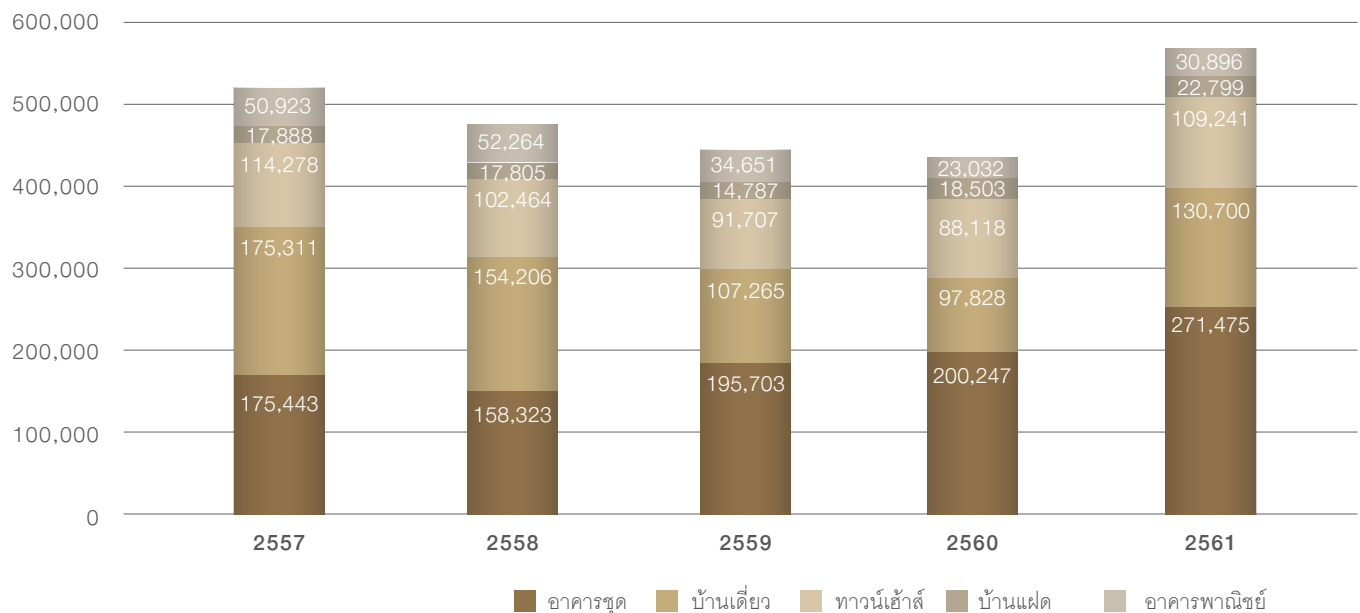
ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

จำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย (หน่วย)	2557	2558	2559	2560	2561	$\Delta$ YTD 2560-2561
อาคารชุด	67,311	71,833	90,077	80,233	97,319	21.3%
บ้านเดี่ยว	33,113	33,551	20,392	22,278	27,153	21.9%
ทาวน์เฮ้าส์	54,530	68,612	51,111	47,816	55,812	16.7%
บ้านแฝด	6,444	7,490	4,791	5,958	6,932	16.3%
อาคารพาณิชย์	12,663	15,156	8,944	7,183	9,414	31.1%
<b>รวม</b>	<b>174,061</b>	<b>196,642</b>	<b>175,315</b>	<b>163,468</b>	<b>196,630</b>	<b>20.3%</b>

ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

หมายเหตุ :  $\Delta$ YTD หมายถึง % ขยายตัวเปรียบเทียบของ 4 ไตรมาสของปี 2561 กับ 4 ไตรมาสของปี 2560

### มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขต กรุงเทพฯ - ปริมณฑล



ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย (ล้านบาท)	2557	2558	2559	2560	2561	$\Delta$ YTD <sup>E</sup> 2560-2561
อาคารชุด	175,443	158,323	195,703	200,247	271,475	35.6%
บ้านเดี่ยว	175,311	154,206	107,265	97,828	130,700	33.6%
ทาวน์เฮ้าส์	114,278	102,464	91,707	88,118	109,241	24.0%
บ้านแฝด	17,888	17,805	14,787	18,503	22,799	23.2%
อาคารพาณิชย์	50,923	52,264	34,651	23,032	30,896	34.1%
<b>รวม</b>	<b>533,843</b>	<b>485,062</b>	<b>444,113</b>	<b>427,728</b>	<b>565,112</b>	<b>32.1%</b>

ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

หมายเหตุ : <sup>E</sup> $\Delta$ YTD หมายถึง % ขยายตัวเปรียบเทียบของ 4 ไตรมาสของปี 2561 กับ 4 ไตรมาสของปี 2560

สำหรับทิศทางของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2562 ยังมีปัจจัยหนุนให้ภาพรวมตลาดยังสามารถเติบโตได้ แต่อาจเป็นการเติบโตในอัตราที่ลดลง เนื่องจากอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยต่างๆ เช่น มาตรการควบคุมสินเชื่อ ทิศทางของเศรษฐกิจโลกที่จะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจของประเทศ ซึ่งจะกระทบต่อตลาดที่อยู่อาศัยทั้งในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล และในพื้นที่ภูมิภาค อย่างไรก็ตาม โครงการที่พัฒนาในทำเลที่ดี เช่น แนวรถไฟฟ้าสายใหม่ที่อยู่ในบริเวณที่มีชุมชนรองรับ ซึ่งถ้าสามารถพัฒนาโครงการออกมาในระดับราคาที่ผู้ซื้อยอมรับได้ ก็คาดว่าจะยังมีแรงซื้อเข้ามาในตลาด ทั้งนี้มาตรการการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทย ที่จะเริ่มใช้ในวันที่ 1 เมษายน อาจทำให้กำลังการซื้อชะลอตัว โดยเฉพาะจากผู้ซื้อในกลุ่มนักลงทุน ซึ่งส่งผลให้เกิดการเร่งโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงปลายปี 2561 ต่อเนื่องไปจนถึงไตรมาสแรกของปี 2562 ก่อนที่มาตรการจะมีผลบังคับใช้ และจะส่งผลต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย ไม่ว่าจะเป็นบ้านหรือคอนโดมิเนียม เพราะกำลังซื้อได้รับผลกระทบ ทำให้ผู้ประกอบการต้องปรับตัวและพัฒนากลยุทธ์ในการขาย เช่น การเน้นขายพรีเซลมากขึ้น โดยมีระยะเวลาผ่อนดาวน์ที่ยาวขึ้น เพื่อให้ลูกค้าเข้าเกณฑ์ควบคุมเงินดาวน์ตามเงื่อนไขของมาตรการที่อยู่อาศัย

เทรนด์การพัฒนาตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2562 นักลงทุนจากต่างชาติยังคงมีการเข้ามาในลักษณะของการร่วมทุนกับผู้ประกอบการไทย เพื่อร่วมมือกันพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมออกสู่ตลาด นอกจากนี้การพัฒนาโครงการในรูปแบบของ Mixed-use ที่มีทั้งอาคารสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก โรงแรม และที่อยู่อาศัย ภายในโครงการเดียวกัน น่าจะตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์ของคนรุ่นใหม่ โดยเฉพาะพื้นที่ใจกลางเมืองทำเลย่านจตุจักร สวนหลวง และพญาไท

จะมีการเติบโตสูงขึ้น แนวโน้มในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมจะเริ่มเห็นในรูปแบบการพัฒนาในพื้นที่เช่าแบบขายสิทธิ์ระยะยาว หรือ Leasehold ซึ่งจะมีการพัฒนามากขึ้น เนื่องจากการหาที่ดินในทำเลเมืองที่เป็นกรรมสิทธิ์แบบ Freehold หาได้ยากขึ้น เนื่องจากที่ดินในทำเลในเมืองและใกล้รถไฟฟ้ามีราคาแพง และไม่เหลือแปลงใหญ่ให้นำมาพัฒนา สำหรับรูปแบบการพัฒนาที่ดินในทำเลที่ดินนั้นไม่เพียงพอต่อการแข่งขันในปัจจุบัน การพัฒนาด้านนวัตกรรมเทคโนโลยีที่อยู่อาศัย จะถูกนำมาใช้เพื่อเสริมธุรกิจ รวมทั้งเพิ่มรูปแบบของการพัฒนาสินค้าโดยปรับให้ตรงกับกลุ่มเป้าหมายมากยิ่งขึ้น เช่น คอนโดสำหรับคนรักสัตว์ หรือที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ เป็นต้น

#### ข) นโยบายการตลาด

##### - กลยุทธ์ทางการตลาด

#### การเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการ

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

สำหรับโครงการอาคารชุด ในต่างจังหวัด บริษัท ให้ความสำคัญกับการพัฒนาโครงการในจังหวัดที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวสำคัญๆ



ของประเทศ โดยการเลือกที่ตั้งโครงการจะคำนึงถึงทัศนียภาพของโครงการ และความสะดวกในการคมนาคม

#### การกำหนดและรักษาจุดยืนของสินค้า (Brand Positioning)

จากวิสัยทัศน์ของบริษัทในการที่ต้องการเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศในตลาดที่อยู่อาศัยระดับบน (High End) ได้นำมาสู่การกำหนดภาพลักษณ์และจุดยืนของโครงการอาคารชุดของบริษัท โดยโครงการทุกโครงการของบริษัท จะสะท้อนถึงจุดยืนของสินค้าในระดับ High End ทั้งความพิถีพิถันในการออกแบบ การเลือกใช้วัสดุที่เหมาะสมกับระดับราคาของแต่ละโครงการ ความครบถ้วนสมบูรณ์ของระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในการอยู่อาศัย ซึ่งการรักษามาตรฐานของโครงการต่าง ๆ ของบริษัทตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา นำไปสู่การรับรู้และจดจำของลูกค้าว่า โครงการอาคารชุดภายใต้แบรนด์ “เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์” เป็นโครงการระดับ High End

#### การออกแบบที่มีเอกลักษณ์ เหมาะสมกับผลิตภัณฑ์

ในการพัฒนาโครงการแต่ละแห่งของบริษัท จะมีการกำหนด Concept ของแต่ละโครงการ โดยคำนึงถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และระดับราคาของโครงการ ซึ่งจะส่งผลต่อการออกแบบโครงการให้มีเอกลักษณ์ สะท้อนถึงกลุ่มเป้าหมาย ผสมผสานกับจุดยืนของการเป็นโครงการระดับ High End ดังจะเห็นได้จากการออกแบบโครงการที่ผ่านมาของบริษัท อาทิเช่น

- โครงการอภัสต์ สุมวิท 22 “Exotic Spanish Contemporary Living” พร้อม Private Bowling Lane and Golf Simulator
- โครงการมาราเกซ หัวหิน เรสซิเดนซ์ “Super Luxury Contemporary Moroccan Style” พร้อม Infinity-Edge Swimming Lagoon ยาวกว่า 240 เมตร
- โครงการมาร์ค สุมวิท “Super Luxury Metropolitan Luxe Style” โดดเด่นด้วยการออกแบบสถาปัตยกรรมที่ได้แรงบันดาลใจจาก “Marquise Diamond Shape”

#### การรักษา ควบคุมคุณภาพโครงการ

บริษัทให้ความสำคัญกับการรักษาและควบคุมคุณภาพของโครงการทุกโครงการให้เป็นไปตามมาตรฐานคุณภาพที่บริษัทกำหนด เริ่มตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบวางผังโครงการที่คำนึงถึงประโยชน์ในการพักอาศัยของลูกค้า การเลือกใช้วัสดุรับเหมาก่อสร้างที่มีคุณภาพ และเชื่อถือได้ การเลือกใช้วัสดุในการก่อสร้างและตกแต่งในโครงการที่มีคุณภาพเหมาะสมกับระดับราคาของโครงการ รวมทั้งความพิถีพิถันในการตรวจสอบคุณภาพการก่อสร้างโครงการ

ในทุก ๆ ขั้นตอนของการพัฒนาโครงการจากทีมงานควบคุมคุณภาพทั้งภายนอก และภายในบริษัท เหล่านี้เพื่อรักษาและควบคุมคุณภาพของโครงการทุกโครงการให้มีมาตรฐานที่ดี

#### การสื่อสารการตลาดและประชาสัมพันธ์ที่ตรงกลุ่มเป้าหมาย

บริษัทถือเป็นหนึ่งในผู้นำในการใช้การสื่อสารการตลาด และการขายในรูปแบบใหม่ เช่นการสร้างห้องตัวอย่าง (Mock up Room) เสมือนจริงเพื่อให้ลูกค้าได้สัมผัสกับลักษณะการจัดวางรูปแบบห้อง การเลือกใช้วัสดุ บรรยากาศของโครงการ เพื่อสร้างความประทับใจและช่วยให้ลูกค้าตัดสินใจซื้อโครงการรวดเร็วขึ้น

ในด้านการโฆษณาประชาสัมพันธ์ บริษัทเลือกใช้การโฆษณาประชาสัมพันธ์หลากหลายช่องทาง อาทิ ป้ายโฆษณากลางแจ้ง สื่อสิ่งพิมพ์ทั้งหนังสือพิมพ์ นิตยสาร เพื่อให้ผู้บริโภคได้รับทราบข้อมูลโครงการและเป็นการสร้างการรับรู้ตราสินค้าให้รู้จักในวงกว้างมากขึ้น โดยเน้นการทำการตลาดโดยตรง (Direct Marketing) ซึ่งเป็นการทำการตลาดที่สามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าระดับบนได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการจัดอีเวนต์ในห้างสรรพสินค้าระดับบน รวมทั้งการทำโรดโชว์ทั้งในประเทศ และต่างประเทศ ซึ่งเป็นกิจกรรมที่เข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้โดยตรง รวมไปถึงการทำกิจกรรมร่วมกับสินค้าที่มีภาพลักษณ์ใกล้เคียงกันด้วย

นอกเหนือจากการสื่อสารการตลาด และการประชาสัมพันธ์ข้างต้นแล้ว บริษัทยังจัดให้มีการประชาสัมพันธ์โครงการใหม่ ๆ ของบริษัท ไปยังฐานข้อมูลลูกค้าของบริษัท (Customer Relationship Management) ซึ่งเป็นฐานข้อมูลของลูกค้าในโครงการ รวมทั้ง Potential Customer ที่ชื่นชอบในโครงการของบริษัทซึ่งทำให้สามารถสื่อสารไปยังกลุ่มเป้าหมายโดยตรงอย่างมีประสิทธิภาพ

#### ค) นโยบายราคาและลูกค้า/กลุ่มเป้าหมาย

ในการกำหนดราคาขายของแต่ละโครงการ จะพิจารณาจากภาพรวมของโครงการว่าเป็นโครงการในระดับใด เช่น Super luxury, Luxury เป็นต้น ซึ่งการกำหนดราคาขายในภาพรวมของโครงการจะคำนึงถึงต้นทุนที่ดิน ต้นทุนการก่อสร้างและตกแต่ง ค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาด ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง และ อัตรากำไรตามนโยบายของบริษัท นอกจากนี้ปัจจัยดังกล่าวแล้ว บริษัทยังคำนึงถึงราคาขายของสินค้าของคู่แข่งที่อยู่ในระดับเดียวกันหรือเทียบเคียง รวมทั้งสินค้าทดแทน ที่อยู่ในบริเวณทำเลใกล้เคียงกันด้วย

เมื่อได้ราคาขายในภาพรวมของโครงการแล้ว บริษัทจะทำการกำหนดราคาขายของแต่ละยูนิตภายในโครงการ ซึ่งจะแตกต่างกันไปตามทำเลที่ตั้งภายในชั้น ทศนิยมของห้อง และความสูงของชั้นอาคาร นอกเหนือจากการกำหนดราคาที่แตกต่างกันดังกล่าว บริษัทยังมีนโยบายในการปรับราคาขายของโครงการไปตามระยะเวลาในการพัฒนาโครงการ โดยจะทำการปรับราคาขายเป็นระยะๆ เริ่มตั้งแต่เปิดตัวโครงการ ไปจนถึงวันที่โครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ

สำหรับลูกค้าและกลุ่มเป้าหมายของบริษัทนั้น จะสอดคล้องกับ Brand Positioning ของโครงการ โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย จะเป็นกลุ่มที่มีรายได้ระดับกลางขึ้นไป ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม ไม่ว่าจะเป็นผู้ที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยแห่งแรก หรือแห่งที่ 2 ที่อยู่ในทำเลใจกลางเมือง ใกล้แหล่งธุรกิจ และมีการคมนาคมที่สะดวก

### 1.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ การจัดหาให้ได้มาซึ่งผลิตภัณฑ์เพื่อจำหน่าย

#### การจัดซื้อที่ดิน

ในการจัดหาที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ จะพิจารณาจากความเหมาะสม และศักยภาพของทำเลที่ตั้งในการนำมาพัฒนาโครงการเป็นสำคัญ เมื่อได้รายละเอียดของที่ดินเบื้องต้น บริษัทฯ ก็จะทำการกำหนดรูปแบบโครงการให้เหมาะสมกับทำเลที่ตั้ง ศึกษาความเป็นไปได้เบื้องต้นพร้อมทั้งตรวจสอบข้อกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง แล้วบริษัทฯ ก็จะกำหนดราคาซื้อและทำการเจรจาเพื่อซื้อที่ดินต่อไป โดยนโยบายการซื้อที่ดินของบริษัทฯ จะเป็นการซื้อแล้วพัฒนาทันที โดยคำนึงถึงความต่อเนื่องในการพัฒนาโครงการในทุกๆ รอบ ของการพัฒนาโครงการ 2-3 ปี ของบริษัทฯ ทั้งนี้บริษัทฯ จะไม่ทำการซื้อที่ดินเก็บไว้รอ เนื่องจากไม่ต้องการแบกรับต้นทุนการถือครองที่ดินโดยไม่จำเป็น และหากมีการซื้อที่ดินจากบุคคลหรือบริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง บริษัทฯ จะปฏิบัติตามนโยบายการทำรายการระหว่างกัน

#### การหาที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้าง (Construction Management Consultant)

การคัดเลือกบริษัทที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้าง บริษัทฯ จะพิจารณาจาก ชื่อเสียง ผลงาน ประสบการณ์ และความพร้อมของทีมงานของบริษัทที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างเป็นหลัก

โดยเป็นผู้ทำหน้าที่รับผิดชอบในการให้คำปรึกษา จัดทำรายงาน รวมทั้งตรวจสอบคุณภาพ ความถูกต้องในรายละเอียดเทคนิค ขั้นตอน วิธีการทำงาน การติดตั้งและทดสอบงานทุกประเภท ในระหว่างการก่อสร้างจนแล้วเสร็จ โดยในปัจจุบัน บริษัทฯ ได้ใช้บริกาบริษัทที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างแตกต่างกันในแต่ละโครงการของบริษัทฯ ซึ่งแสดงให้เห็นว่าบริษัทฯ ไม่ได้มีการใช้บริษัทที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างรายใดรายหนึ่งเพียงรายเดียว

#### การจัดหาผู้ให้บริการ/รับจ้าง และผู้รับเหมาก่อสร้าง

ในการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง บริษัทฯ มีกระบวนการในการคัดเลือกดังนี้

- ☐ การคัดเลือกคุณสมบัติ (Pre-qualification) ของผู้รับเหมา โดยที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างจะรวบรวมรายชื่อที่ผ่านเข้าร่วมการประกวดราคา นำเสนอต่อบริษัทฯ ในการคัดเลือก โดยจะพิจารณาจาก
  - ☐ กำหนดวิธีการคัดเลือกโดยพิจารณาจากมูลค่างาน แบ่งเป็น 2 วิธีคือ
    - การเทียบราคา (Competitive Bid) จะใช้ในกรณีที่มูลค่าของงานไม่สูงมาก หรือต้องการให้การคัดเลือกเป็นไปอย่างรวดเร็ว การเทียบราคาจะจัดทำสำหรับผู้ให้บริการ/รับจ้าง หรือผู้รับเหมาตั้งแต่ 3 รายขึ้นไป
    - การประกวดราคา (Sealed Bid) จะใช้ในกรณีที่สินค้าหรืองานมีมูลค่าสูง และการคัดเลือกจำเป็นต้องทำด้วยความละเอียดรอบคอบ จะจัดทำสำหรับผู้รับเหมาตั้งแต่ 5 รายขึ้นไป
  - ☐ การออกเอกสารจัดซื้อ (Purchase Order) หรือหนังสือยืนยันการว่าจ้าง (Letter of Intent) หรือหนังสือสัญญา (Contract Document) หลังจากที่ยกบริษัทฯ ได้สรุปผลการคัดเลือกผู้ให้บริการ/รับจ้างหรือผู้รับเหมา สำหรับสินค้าหรือบริการที่ต้องการแล้ว ในกรณีการเทียบราคาที่มูลค่าของงานไม่สูงมากจะต้องมีการจัดทำเอกสารจัดซื้อ (Purchase Order) และในกรณีการประกวดราคาของงานที่มีมูลค่าสูง จะมีการจัดทำเอกสารหนังสือยืนยันการว่าจ้าง (Letter of Intent) และหนังสือสัญญา (Contract Document) เพื่อแจ้งให้ ผู้ให้บริการ/รับจ้าง หรือผู้รับเหมาก่อสร้าง รายงานรับทราบถึงการยืนยันการจัดซื้อจัดจ้าง

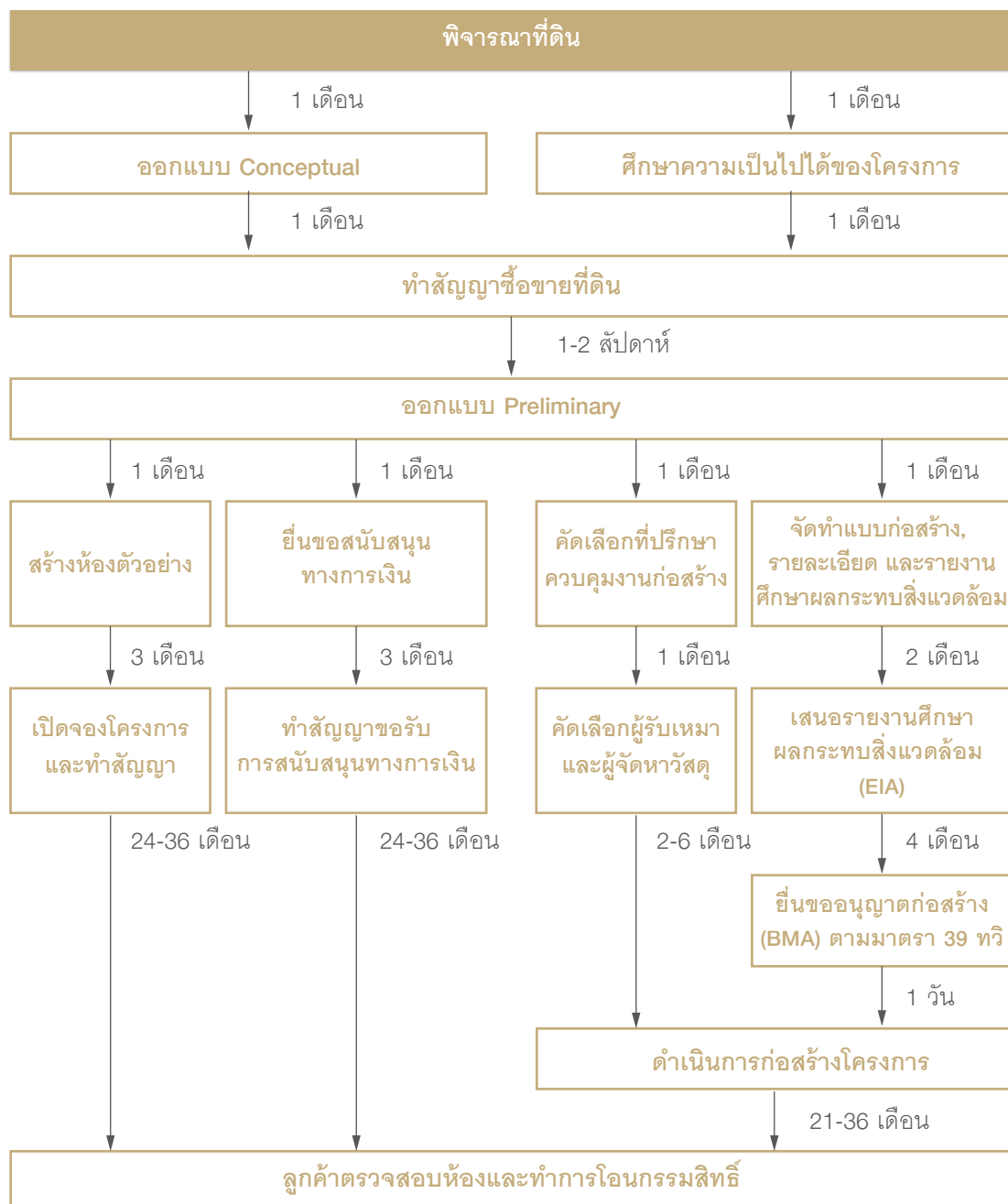
### การจัดหาวัสดุอุปกรณ์

ในการจัดหาวัสดุก่อสร้างที่ใช้ในการก่อสร้างโครงการนั้นสามารถแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ วัสดุก่อสร้างหลัก และวัสดุก่อสร้างที่บริษัทเป็นผู้จัดหาเอง ทั้งนี้ในส่วนของวัสดุก่อสร้างหลักเช่น อิฐ หิน ปูน ทราช และเหล็ก เป็นต้น บริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างจะเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างหลักเหล่านั้นโดยคำนวณรวมเป็นส่วนหนึ่งในราคาค่าจ้างก่อสร้าง ในส่วนของวัสดุก่อสร้างที่บริษัทเป็นผู้จัดหาเอง ได้แก่ วัสดุก่อสร้างบางประเภทที่สามารถ

นับจำนวนได้แน่นอนและมีราคาต่อหน่วยค่อนข้างสูง และวัสดุอุปกรณ์ในส่วนที่ไม่ได้รวมอยู่ในงานของผู้ให้บริการรับจ้าง และผู้รับเหมาก่อสร้าง เช่น ลิฟต์ สุขภัณฑ์ เครื่องปั้นไฟ เป็นต้น

### ขั้นตอนและระยะเวลาในการก่อสร้าง

การพัฒนาโครงการต่างๆของบริษัทฯ จะมีระยะเวลาในการดำเนินการที่แตกต่างกันไป โดยจะขึ้นอยู่กับขนาดและรูปแบบของแต่ละโครงการ ซึ่งจะมีขั้นตอนและระยะเวลาโดยประมาณดังนี้





### ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

การก่อสร้างอาคารและการก่อสร้างสาธารณูปโภคต่างๆ ของบริษัทฯ ทุกโครงการจะอยู่ภายใต้การควบคุมของประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนด หลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยโครงการอาคารชุด ที่มีการสร้างอาคารสูงตั้งแต่ 23 เมตร หรือ 80 หน่วย ขึ้นไป จะต้องมีการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพื่อเสนอในขั้นตอนของการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามกฎหมาย

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีมาตรการการป้องกันมลภาวะที่จะมีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ทั้งในระหว่างการก่อสร้างและหลังการก่อสร้าง เช่น มีผ้าใบคลุมอาคารในระหว่างที่ก่อสร้าง เพื่อป้องกันอุบัติเหตุที่อาจเกิดกับบ้านเรือนผู้อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงจาก

เศษวัสดุที่หล่นจากการก่อสร้าง และ เมื่อก่อสร้างเสร็จแล้ว ในอาคารนั้นๆ จะมีระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง ซึ่งมาตรการต่างๆ ที่เกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมนั้นเป็นสิ่งที่บริษัทฯ ให้ความสำคัญและจัดให้ทุกโครงการมีการปฏิบัติตามมาตรฐานที่กำหนดอย่างเคร่งครัด โดยที่ผ่านมามีบริษัทฯ ไม่มีประเด็นเรื่องผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และไม่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการป้องกันผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมแต่อย่างใด ยกเว้นค่าใช้จ่ายในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพื่อประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามกฎหมาย

### 1.4 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมียอดทำสัญญาในอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 29 โครงการ คิดเป็นมูลค่าขายทั้งสิ้น 50,604.21 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นยอดที่รับรู้รายได้แล้วและยอดที่รอการรับรู้รายได้ (Back Log) ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

2561			
ประเภทค่าตอบแทน	ยอดทำสัญญา	การรับรู้รายได้ (สะสม)	ยอดขายรอรับรู้รายได้
โครงการแนวตั้ง - High rise	29,369.88	22,883.34	6,486.54
โครงการแนวตั้ง - Low rise	9,152.96	6,807.29	2,345.67
โครงการแนวราบ	422.37	422.37	-
<b>รวม</b>	<b>38,945.21</b>	<b>30,113.00</b>	<b>8,832.21</b>
โครงการแนวตั้ง - High rise(กิจการร่วมค้า)*	11,659.00	5,567.00	6,092.00
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>50,604.21</b>	<b>35,680.00</b>	<b>14,924.21</b>

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

## 2. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า

### 2.1 ลักษณะของผลิตภัณฑ์และบริการ

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า เป็นกลุ่มธุรกิจที่จัดตั้งขึ้นตามนโยบายของบริษัทที่ต้องการสร้างความสม่ำเสมอทางด้านรายได้ และกระจายความเสี่ยงออกไปยังธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นนอกเหนือจากการพัฒนาโครงการเพื่อขาย โดยธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าของกลุ่มบริษัทในปัจจุบัน จะประกอบด้วย

- โรงแรมมาราเกซ หัวหิน รีสอร์ทแอนด์สปา
- โรงแรมเซ็นทรา มาริส จอมเทียน พัทยา
- โรงแรมเมเวน สไตลิส โฮเทล แบงค็อก
- อาคารสำนักงาน เมเจอร์ ทาวเวอร์ ทองหล่อ 10
- ซิค ดิสทริคท์ รามคำแหง 53 ซุปเปอร์ไฮม์คอมมูนิตีมอลล์
- แมเนอร์ อเวนิว คอมมูนิตีมอลล์หน้าโครงการแมเนอร์ สยามบิมน้ำ

### จำนวนและรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติ ปี 2556 – 2561P

ปี	จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ		รายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติ	
	จำนวน (คน)	%Change	จำนวน (ล้านบาท)	%Change
2556	26,546,725	18.76	1,207,146	22.69
2557	24,809,683	-6.54	1,172,798	-2.85
2558	29,881,091	20.44	1,457,150	24.25
2559	33,458,224	11.97	1,698,602	16.57
2560	35,591,978	6.38	1,831,105	7.80
2561	38,277,300	7.54	2,007,503	9.63

หมายเหตุ: P หมายถึงข้อมูลเบื้องต้น

ที่มา: กองเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและกีฬา (ณ วันที่ 16 มกราคม 2562P)

ในปี 2561 ภาคการท่องเที่ยวยังคงเป็นหนึ่งในตัวขับเคลื่อนเศรษฐกิจที่สำคัญ เพราะไม่เพียงแต่สามารถเพิ่มช่องทางรายได้ให้กับประเทศ ยังสร้างโอกาสต่อธุรกิจต่อเนื่องในหลายภาคส่วน พร้อมกับการจ้างงานและกระจายรายได้ไปสู่ประชาชน เทรนด์ที่น่าสนใจคือ ปี 2561 จะเป็นการท่องเที่ยวของกลุ่ม Millennial หรือกลุ่มคนที่มีอายุตั้งแต่ 18 - 34 ปี ทั้งยังนิยมการท่องเที่ยวแบบ “ทริประยะสั้น” 3 - 5 วัน และโฟกัสการท่องเที่ยวแบบหลายประเทศใน 1 ทริป และกลุ่มนี้นิยมที่พักประเภท “โรงแรมหรูขนาดเล็กและโฮสเทล” (Luxury Inns and Hostel) โดยอ้างอิงจากผลสำรวจจาก

### 2.2 ลักษณะตลาด ภาวะการแข่งขัน ภาวะอุตสาหกรรม และแนวโน้ม (ธุรกิจโรงแรม)

#### ก) ภาวะอุตสาหกรรมและแนวโน้ม

อุตสาหกรรมท่องเที่ยวในปี 2561 เมื่อเทียบกับปี 2560 โดยภาพรวมจำนวนนักท่องเที่ยวยังขยายตัวต่อเนื่อง จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในรอบปีที่ผ่านมา มีจำนวน 38,277,300 คน ขยายตัวร้อยละ 7.54 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา โดยนักท่องเที่ยวกลุ่มใหญ่ที่สุดยังคงเป็นนักท่องเที่ยวจากประเทศจีน นักท่องเที่ยวจากภูมิภาคอื่น ๆ ก็มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องเกือบทุกภูมิภาค โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจากอเมริกาใต้ เช่น บราซิล และอาเจนติน่า ที่มีอัตราการขยายตัวมากที่สุด ในขณะที่นักท่องเที่ยวจากยุโรป เช่น รัสเซีย บัลแกเรีย กลับมาขยายตัวเพิ่มสูงขึ้น

การค้นหาก็ักในหลายเว็บไซต์ระบุว่า นักท่องเที่ยวให้ความสนใจกับโรงแรมขนาดเล็ก หรือโฮสเทล มากกว่าจองที่พักในโรงแรมใหญ่ แม้ว่าสิ่งอำนวยความสะดวกจะไม่ครบครันเมื่อเทียบกับโรงแรมขนาดใหญ่ แต่กลุ่มนักท่องเที่ยวมองว่า ที่พักขนาดเล็กลงมีความเป็นส่วนตัวมากกว่า อีกทั้งบางแห่งยังมีเก๋ขึ้นที่ติดกับโรงแรมใหญ่ ทั้งยังสามารถสร้างปฏิสัมพันธ์กับนักท่องเที่ยวคนอื่น ๆ ได้ง่าย และที่พักที่สามารถทำอาหารทานเองจะได้รับความนิยมจากกลุ่มนี้ (ที่มา: ประชาชาติธุรกิจ ออนไลน์)

## ข) นโยบายการตลาด

## - กลยุทธ์ทางการตลาด

การกำหนดจุดยืนของสินค้า (Brand Positioning) และการออกแบบตกแต่งที่มีเอกลักษณ์

โรงแรมมาราเกซ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์สปา ได้กำหนดภาพลักษณ์ของโรงแรมเป็น Boutique Luxury Hotel ที่ต้องการสร้างความแตกต่างจากคู่แข่ง จึงสะท้อนมาเป็นการออกแบบตกแต่งภายใต้ Concept Neo Moroccan Style ซึ่งเป็นกลยุทธ์ที่ใช้ในการสร้างความแตกต่าง มีเอกลักษณ์เฉพาะตัวโดดเด่น แปลกใหม่ สร้างความสนใจแก่ลูกค้า และเกิดความประทับใจในการเข้าพัก โดยนอกจากการตกแต่งแล้ว Facilities ต่าง ๆ ภายในโรงแรม ก็จะมีเอกลักษณ์ไปในทิศทางเดียวกัน เช่น ห้องอาหาร Moroccan style ที่มีเมนูอาหารโมร็อกโค หรือบริการสปาที่มีบริการและใช้สินค้าของโมร็อกโค เหล่านี้เพื่อเสริมสร้างความเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัวของโรงแรม ทำให้เกิดความประทับใจทุก ๆ ครั้งที่เข้าพัก

สำหรับโรงแรม เซ็นทรา มาริส จอมเทียน พัทยา โดดเด่นด้วยสไตล์ทันสมัย ในบรรยากาศของความสนุกสนาน เหมาะสำหรับเป็นสถานที่พักผ่อนของครอบครัว การตกแต่งสไตล์รีสอร์ท พร้อมด้วยพื้นที่บริเวณสระว่ายน้ำขนาดใหญ่ ที่มีสวนปาล์มสไตล์ทรอปิคอล โอบล้อมและสายน้ำตกที่งดงาม บริการห้องพักหลากหลายสไตล์ที่ล้วนมีพื้นที่ใช้สอยขนาดใหญ่ที่สามารถมอบความสะดวกสบายได้อย่างเต็มที่ เหมาะกับการพักผ่อนภายในครอบครัว ซึ่งมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ไม่ว่าจะเป็นโซฟาที่ประกอบด้วย “เซนส์ บายสปาสีเนวารี” ห้องออกกำลังกายสำหรับเด็ก โซนแห่งความบันเทิงที่ประกอบด้วย “อีโชน” แหล่งความบันเทิงของวัยรุ่น และ “คิดส์คลับ” ในธีม “ฮอบบิท” หรือธีม “คนแคระ” แห่งแรกในประเทศไทย

การสื่อสารการตลาดและประชาสัมพันธ์ที่หลากหลาย

โรงแรมมาราเกซ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์สปา และโรงแรม เซ็นทรา มาริส จอมเทียน พัทยา ให้ความสำคัญต่อการใช้ช่องทางการสื่อสารการตลาดไปยังกลุ่มลูกค้าอย่างหลากหลายผ่านสื่อต่าง ๆ ทั้งสื่อพื้นฐาน และสื่อออนไลน์ เช่น Facebook, Instagram โดยกลยุทธ์การสื่อสารการตลาดที่ใช้ ได้แก่

- การเผยแพร่ข่าวสารไปยังสื่อท่องเที่ยวชั้นนำทั้งในและต่างประเทศที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจของนักท่องเที่ยว
- Celebrity marketing การโปรโมทโรงแรมผ่านบุคคลที่มีชื่อเสียงในสังคม เช่น ดารา นักร้อง เซเลบฯ
- การทำกิจกรรมการตลาดร่วมกับสินค้าต่าง ๆ ซึ่งช่วยประชาสัมพันธ์โรงแรมไปพร้อม ๆ กับการประชาสัมพันธ์ของสินค้า

การใช้ช่องทางการขายที่หลากหลาย

ช่องทางการขายของโรงแรมทั้งสองแห่ง ครอบคลุมทั้งช่องทางการขายผ่าน Travel Agency ทั้ง Online agency และ Traditional agency ครอบคลุมทั้งลูกค้าบุคคล และลูกค้าองค์กร รวมทั้งกลุ่มสัมมนาจากต่างประเทศ (MICE) นอกจากช่องทางการขายที่ครบถ้วนแล้ว ยังมีการทำการส่งเสริมการขายอย่างสม่ำเสมอ ทั้งการเข้าร่วมงาน Event ทางด้านการท่องเที่ยว การจัด package ที่เหมาะสมในแต่ละช่วงเวลาหรือ เทศกาลต่าง ๆ รวมทั้งการส่งเสริมการขายผ่านบัตรเครดิต/ห้างสรรพสินค้าต่าง ๆ

ค) นโยบายราคาและลูกค้า/กลุ่มเป้าหมาย

ในการกำหนดราคาห้องพักของโรงแรมมาราเกซ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์สปา และโรงแรมเซ็นทรา มาริส จอมเทียน พัทยา จะพิจารณาจากอัตราค่าห้องพักของคู่แข่งที่จัดอยู่ในระดับเดียวกันหรือใกล้เคียงกัน เป็นลำดับแรก โดยราคาห้องพักแต่ละชนิด จะแตกต่างกันตามขนาดของห้องพัก สิ่งอำนวยความสะดวก และทัศนียภาพของห้องพักแต่ละห้อง

จาก Brand Positioning และ ระดับราคาของห้องพัก ทำให้ลูกค้ากลุ่มเป้าหมายของโรงแรมทั้งสองแห่ง จะเน้นที่กลุ่มนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างประเทศระดับกลางขึ้นไป ด้วยบรรยากาศที่สงบ มีความเป็นส่วนตัวค่อนข้างสูง และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ทำให้โรงแรมมาราเกซ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์สปา และโรงแรมเซ็นทรา มาริส จอมเทียน พัทยา ได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติอย่างต่อเนื่อง ดังจะเห็นได้จากอัตราการเข้าพักที่เพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องตลอดระยะเวลาที่เปิดดำเนินการ รวมทั้งอัตราการเข้าพักซ้ำที่เป็นที่น่าพอใจ



# ปัจจัยความเสี่ยง

โครงการอาคารชุด  
ที่บริษัทพัฒนาส่วนใหญ่  
จะมีความโดดเด่น  
ในด้านทำเล โดยบริษัทจะ  
พิจารณาคัดเลือกทำเล  
ที่เป็น Prime location  
และหลีกเลี่ยงทำเลที่มี  
โครงการอื่นอยู่แล้ว  
เป็นจำนวนมาก

ปัจจัยเสี่ยงในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่อาจเกิดขึ้นและส่งผลกระทบต่อการดำเนินงาน  
ในอนาคตมีดังนี้

## 1. ความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอก

### 1.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

จากการที่ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด เป็นที่อยู่อาศัยที่ได้รับความนิยม และมีสัดส่วนในตลาดที่อยู่อาศัย  
ในเขตกรุงเทพฯ สูงสุด ส่งผลให้เกิดการแข่งขันสูงในตลาดที่อยู่อาศัยอาคารชุด เนื่องจากผู้ประกอบการมัก  
เปิดขายโครงการในบริเวณทำเลเดียวกันหรือใกล้เคียงกันเป็นจำนวนมาก อย่างไรก็ตาม โครงการอาคารชุด  
ที่บริษัทพัฒนาส่วนใหญ่จะมีความโดดเด่นในด้านทำเล โดยบริษัทจะพิจารณาคัดเลือกทำเลที่เป็น Prime  
location และหลีกเลี่ยงทำเลที่มีโครงการอื่นอยู่แล้วเป็นจำนวนมาก กอปรกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัท  
จะเป็นกลุ่มลูกค้าโครงการ High End ซึ่งถึงแม้การแข่งขันในตลาด High End Condominium จะเพิ่มมากขึ้น  
แต่บริษัทก็ยังมีรายได้เปรียบในด้านภาพลักษณ์ และชื่อเสียงในด้านคุณภาพของสินค้า ในฐานะที่เป็น  
ผู้ประกอบการในธุรกิจ Condominium ระดับ High End มากกว่า 10 ปี

### 1.2 ความเสี่ยงจากการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์และสินเชื่อโครงการ

แม้ว่าธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยจะมีการปล่อยสินเชื่อโครงการแก่ผู้ประกอบการ ในสัดส่วนที่น้อยลง  
เนื่องจากความผันแปรของสถานการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบัน แต่เนื่องจากบริษัทฯ เป็นผู้ประกอบการ  
อสังหาริมทรัพย์ชั้นนำและมีฐานะทางการเงินที่แข็งแกร่งตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา ธนาคารพาณิชย์ไทย  
ส่วนใหญ่ยังคงให้การสนับสนุนสินเชื่อโครงการบริษัทฯ ในฐานะลูกค้าระดับดี นอกจากนี้บริษัทฯ ยังได้  
เตรียมความพร้อมในการระดมทุนผ่านตราสารหนี้ เมื่อภาวะตลาดเงินและต้นทุนทางการเงินมีความเหมาะสม  
สำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัยนั้น ธนาคารพาณิชย์ยังคงมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อบ้านที่อยู่อาศัยแก่  
ผู้ซื้อ จึงมีความเสี่ยงที่ธนาคารพาณิชย์จะปฏิเสธไม่อนุมัติสินเชื่อแก่ลูกค้า ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อยอดขาย  
โอน แต่เนื่องจากโครงการของบริษัทเป็นโครงการระดับ High End ลูกค้าของบริษัท จึงเป็นกลุ่มลูกค้าที่  
มีประวัติฐานะการเงินดี ทำให้ความเสี่ยงจากการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้าบริษัทอยู่ในระดับต่ำ  
อย่างไรก็ดี เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทฯ จะทำการประเมินคุณสมบัติเบื้องต้นและความสามารถในการ  
ผ่อนชำระหนี้ของลูกค้าที่ขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินตั้งแต่ที่เข้ามาซื้อโครงการไปจนถึงการ  
ขอสินเชื่อกับสถาบันการเงิน

### 1.3 ความเสี่ยงจากการปรับเปลี่ยนกฎระเบียบ ข้อบังคับ หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงอันเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงในกฎระเบียบ ข้อบังคับ และ  
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่นการถูกจำกัดประโยชน์ในการใช้พื้นที่ในการก่อสร้างอาคารบางประเภท เขตจำกัด  
ความสูง ระยะถอยร่นของอาคาร รวมทั้งปัญหาพิพาทแนวเขตที่ดินกับเจ้าของที่ดินข้างเคียง ตลอดจน  
ปัญหาการร้องเรียนระหว่างก่อสร้าง หรือการถูกเวนคืนที่ดินเพื่อการก่อสร้างสาธารณูปโภคของภาครัฐ  
หรือปัญหาอันเกิดจากการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ และข้อกำหนดต่าง ๆ ของทางราชการที่มีผลบังคับใช้ใน  
ระหว่างที่บริษัทฯ ถือครองที่ดิน แต่อยู่ระหว่างการเตรียมงานเพื่ออนุญาตต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง อย่างไร  
ก็ตามบริษัทฯ มีแนวทางลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยก่อนที่จะเริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ จะต้อง

การตรวจสอบข้อจำกัดทางกฎหมายและข้อบังคับต่าง ๆ ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินว่ามีข้อควบคุมใด ๆ บ้างที่มีผลต่อแนวทางการพัฒนาที่บริษัทกำหนดขึ้นบนที่ดินแปลงนั้น ๆ

#### 1.4 ความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจ

ภาวะเศรษฐกิจของประเทศเป็นปัจจัยที่มีผลกระทบต่อทุกธุรกิจ หากภาวะเศรษฐกิจโดยรวมอยู่ในภาวะถดถอย ผู้บริโภคจะขาดความเชื่อมั่น และ ระมัดระวังการใช้จ่าย สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้น ในช่วงที่ภาวะเศรษฐกิจไม่ดี ผู้บริโภคจะชะลอการซื้อหรือลงทุนในที่อยู่อาศัย อย่างไรก็ตาม จากการศึกษาของ บริษัทเป็นโครงการระดับ High End ทำให้ไม่ได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจมากนัก เนื่องจากกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการ High End จะเป็นลูกค้าที่มีกำลังซื้อสูง

### 2. ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจ

#### 2.1 ความเสี่ยงจากการมีกลุ่ม พวกรั้วลักษณะเป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่

กลุ่มพวกรั้วลักษณะซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นกลุ่มใหญ่ในบริษัท คิดเป็นร้อยละ 62.63 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมดของบริษัท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561) จึงทำให้กลุ่มพวกรั้วลักษณะสามารถควบคุมมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้เกือบทั้งหมด ยกเว้นมติพิเศษที่ต้องอาศัยเสียงของที่ประชุมผู้ถือหุ้นมากกว่า 3 ใน 4 ดังนั้นผู้ถือหุ้นรายอื่นจึงอาจไม่สามารถรวมคะแนนเสียงเพื่อตรวจสอบถ่วงดุลเรื่องของผู้ถือหุ้นเสนอได้ อย่างไรก็ตามบริษัท ได้มีการแต่งตั้งบุคคลภายนอก 4 ท่าน ที่มีประสบการณ์ ความรู้ ความสามารถที่หลากหลาย เข้าเป็นกรรมการอิสระ และคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบและพิจารณาเพื่อมิให้เกิดรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งและเพื่อก่อให้เกิดความโปร่งใสในการดำเนินงานของบริษัท นอกจากนี้การถือหุ้นในลักษณะกระจุกตัวโดยกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ง่ายทำให้โอกาสที่บริษัทจะถูกครอบงำกิจการ (Takeover) โดยบุคคลอื่นไม่สามารถเกิดขึ้นได้โดยปราศจากการยินยอมของผู้ถือหุ้นกลุ่มนี้ แม้ว่าผู้ถือหุ้นกลุ่มอื่นจะเห็นโอกาสที่จะทำให้มูลค่าของกิจการเพิ่มขึ้น

#### 2.2 ความเสี่ยงจากปัญหาความล่าช้าและคุณภาพผลงานในการก่อสร้าง

บริษัท ว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างภายนอกในการดำเนินงานก่อสร้างอาคารชุด ทำให้บริษัท มีความเสี่ยงจากการที่ผู้รับเหมาก่อสร้างไม่ส่งมอบงานตามเวลาที่กำหนด หรืองานก่อสร้างไม่ได้คุณภาพ หากว่าผู้รับเหมาที่มีความชำนาญไม่เพียงพอหรือมีปัญหาด้านบุคลากร และปัญหาด้านสภาพคล่องทางการเงิน เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว บริษัท ได้มีการบริหารจัดการ โดยคัดเลือกผู้รับเหมาและผู้ผลิตวัสดุที่มีประสบการณ์ และมีคุณภาพในจำนวนมากเพียงพอสำหรับการก่อสร้างตามแผนงาน และไม่ให้มีการกระจุกตัวอยู่กับรายใดรายหนึ่งมากเกินไป มีการแบ่งงวดงานให้ดีขึ้น เพื่อให้ผู้รับเหมามีสภาพคล่องมากขึ้น และยังช่วยจัดท้าวสดบางรายการ เพื่อลดภาระทางการเงินด้านการเงินให้กับผู้รับเหมาด้วย นอกจากนี้ บริษัทยังมีนโยบายที่ชัดเจนในการสร้างพันธมิตรกับกลุ่มผู้รับเหมาก่อสร้างและผู้ผลิต เพื่อร่วมกันพัฒนางานก่อสร้างและวัสดุก่อสร้างให้ได้คุณภาพและในเวลาที่รวดเร็วขึ้น โดยจะเลือกใช้เทคโนโลยีที่เหมาะสม ที่ได้มีการศึกษาตรวจสอบก่อนพิจารณานำมาใช้งาน โดยจะมีการตรวจสอบและคัดเลือกผู้รับเหมาหรือผู้ผลิตที่มีความชำนาญ รวมทั้งมีการศึกษาหาแนวทางก่อสร้างที่ใช้แรงงานน้อยลงเพื่อลดความเสี่ยงในเรื่องการขาดแคลนแรงงานในอุตสาหกรรมก่อสร้าง

## 2.3 ความเสี่ยงในการจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนา

### 2.3.1 ความเสี่ยงทางด้านกฎหมายและข้อบังคับ

ความเสี่ยงทางด้านกฎหมายและข้อบังคับ คือ ความเสี่ยงที่เกิดจากความสามารถพัฒนาโครงการในรูปแบบที่กำหนดไว้โดยไม่ติดข้อกำหนด กฎหมาย หรือ ข้อบังคับใด โดยบริษัทฯ ได้ทำการควบคุมความเสี่ยงในด้านนี้โดยการตรวจสอบข้อบัญญัติต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการอย่างรอบคอบ ทั้งข้อบัญญัติที่มีอยู่ในปัจจุบัน และที่จะประกาศใช้ในอนาคตอันใกล้ เช่น ข้อบัญญัติเกี่ยวกับผังเมือง ข้อบัญญัติเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร ข้อบัญญัติเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน และข้อบัญญัติย่อยแต่ละท้องถิ่น ซึ่งมีผลต่อการพัฒนาโครงการ รวมถึงการตรวจสอบกรรมสิทธิ์และการโอนสิทธิ์ต่าง ๆ บนที่ดินอย่างครบถ้วน ต่อจากนั้น บริษัทฯ จะทดลองวางผังโครงการที่ผ่านการคำนึงถึงปัจจัยเหล่านี้แล้วบนที่ดินนั้น ๆ ว่าได้ผลตรงความต้องการของบริษัทฯหรือไม่ก่อนการซื้อที่ดิน

### 2.3.2 ความเสี่ยงของการจัดซื้อที่ดินเชิงธุรกิจ

ความเสี่ยงของการจัดซื้อที่ดินเชิงธุรกิจ คือ ความเสี่ยงของความสามารถในการขายโครงการบนที่ดินที่จัดซื้อมาแล้วให้ได้รับผลตอบแทนตามเป้าหมายที่วางไว้ภายในระยะเวลาที่กำหนดได้หรือไม่ บริษัทฯ ได้ควบคุมความเสี่ยง ดังกล่าวโดยทำการวิเคราะห์ความต้องการของตลาดในแต่ละท้องที่ วิเคราะห์สภาพเศรษฐกิจ ปรับปรุงข้อมูลทางด้านการตลาดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในทำเลต่าง ๆ อย่างต่อเนื่องซึ่งทำให้บริษัทฯ สามารถปรับแนวทางในการเลือกซื้อที่ดินในทำเลที่ดีที่มีขนาดเหมาะสม เพื่อพัฒนาเป็นโครงการที่ตอบสนองต่อภาวะตลาดและเศรษฐกิจในแต่ละช่วงเวลาที่ถูกต้อง การพิจารณาถึงปัจจัยต่าง ๆ ข้างต้นทำให้บริษัทฯ สามารถลดความเสี่ยงในการซื้อที่ดินได้เป็นอย่างดี

## 2.4 ความเสี่ยงจากต้นทุนวัสดุก่อสร้างที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น

ปัจจุบัน วัสดุก่อสร้างซึ่งเป็นต้นทุนหลักสำคัญอย่างหนึ่งมีราคาผันผวนไปตามภาวะราคาน้ำมันที่ปรับเปลี่ยน และนโยบายการปรับขึ้นค่าแรงขั้นต่ำ ทำให้มีผลต่อต้นทุนการดำเนินโครงการของบริษัทฯ อาจทำให้ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัทฯ ได้รับผลกระทบในอนาคต ดังนั้นเพื่อลดความเสี่ยงจากการผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง บริษัทฯ จะบริหารต้นทุนการก่อสร้างตั้งแต่ช่วงการออกแบบตลอดจนได้ทำสัญญาจ้างเหมาทั้งค่าแรงและค่าวัสดุก่อสร้างกับผู้รับเหมา โดยผู้รับเหมาจะเป็นผู้จัดหาวัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้างและผู้รับเหมาได้จัดหาวัสดุก่อสร้างจากคู่ค้าหรือตัวแทนจำหน่ายรายใหญ่ซึ่งจะได้ราคาที่เป็นส่วนลดโครงการ และมีกำหนดยืนยันราคาที่ทำให้บริษัทฯ ควบคุมต้นทุนได้ พร้อมจะติดตามการเคลื่อนไหวของราคาและประมาณราคาไว้ล่วงหน้า ซึ่งหากจำเป็นก็จะสั่งซื้อไว้ล่วงหน้า โดยจะจัดซื้อคราวละมาก ๆ ทำให้สามารถต่อรองราคาและควบคุมต้นทุนก่อสร้างได้รวมทั้งสามารถบริหารและควบคุมคุณภาพและมาตรฐานของบ้านตามที่กำหนดไว้ได้ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังได้มีการศึกษาทางเลือกในการใช้วัสดุแต่ละประเภทที่ทดแทนกันได้ โดยเลือกใช้ให้เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ รวมไปถึงการพัฒนาปรับปรุง วิธีการผลิต ขนส่งวัสดุก่อสร้างร่วมกับผู้ผลิต เพื่อให้ประสิทธิภาพในด้านต้นทุน การจัดส่ง ลดปัญหาความผันผวนด้านราคา หรือการขาดแคลนวัสดุก่อสร้างให้น้อยลง

บริษัทฯ จะบริหาร  
ต้นทุนการก่อสร้าง  
ตั้งแต่ช่วงการออกแบบ  
ตลอดจนได้ทำสัญญา  
จ้างเหมาทั้งค่าแรง  
และค่าวัสดุก่อสร้าง  
กับผู้รับเหมา





## ผู้ถือหุ้นและนโยบายการจ่ายเงินปันผล

### ข้อมูลหลักทรัพ์และผู้ถือหุ้น

#### หลักทรัพ์ของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 1,050,000,000 บาท (จดทะเบียนชำระแล้ว 860,411,939 บาท) จำนวน 1,050,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

#### ผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ มีรายชื่อและสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้น	สัดส่วน (%)
1.	นางประทีน พูลวรลักษณ์	125,000,000	14.53%
2.	นายสมเวียง พูลวรลักษณ์	125,000,000	14.53%
3.	นายสุริยีน พูลวรลักษณ์	90,375,000	10.50%
4.	ดร.สุรียา พูลวรลักษณ์	85,718,200	9.96%
5.	นางสาวเพชรดา พูลวรลักษณ์	84,772,900	9.85%
6.	นายนพดล เขมะโยธิน	50,000,000	5.81%
7.	นายประชุม มาลินินท์	44,778,400	5.20%
8.	นางจิตรดี พูลวรลักษณ์	26,000,000	3.02%
9.	นายเอกชัย สัตตบงกช	25,800,000	3.00%
10.	นายสุธน สิงห์สิทธิ์ราษฎร์	22,889,800	2.66%
11.	ผู้ถือหุ้นรายอื่นๆ	180,077,639	20.93%
รวม		860,411,939	100.00%

### หุ้นกู้และตัวแลกเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2561 บริษัทมีหุ้นกู้ระยะสั้นอายุไม่เกิน 270 วัน และ หุ้นกู้ระยะยาว มูลค่ารวมทั้งสิ้น 6,399.40 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

#### - หุ้นกู้ระยะสั้น

หุ้นกู้	ครั้งที่	มูลค่า (ล้านบาท)	อายุ	ปีที่ครบกำหนด
MJD19219A	ครั้งที่ 1/2561	510.00	270 วัน	2562
MJD19312A	ครั้งที่ 2/2561	300.00	270 วัน	2562
รวม		810.00		

## - หุ้นระยะยาว

หุ้น	ครั้งที่	มูลค่า (ล้านบาท)	อายุ	ปีที่ครบกำหนด
MJD191A	ครั้งที่ 1/2559	500.00	3 ปี	2562
MJD195A	ครั้งที่ 2/2559	200.00	3 ปี	2562
MJD197A	ครั้งที่ 3/2559	500.00	3 ปี	2562
MJD198A	ครั้งที่ 4/2559	500.00	3 ปี	2562
MJD19DA	ครั้งที่ 6/2559	300.00	3 ปี	2562
MJD195B	ครั้งที่ 1/2560	1,500.00	2 ปี	2562
MJD194A	ครั้งที่ 2/2560	300.00	1 ปี 6 เดือน	2562
MJD203A	ครั้งที่ 1/2561	399.40	2 ปี	2563
MJD208A	ครั้งที่ 3/2561	200.00	2 ปี	2563
MJD204A	ครั้งที่ 4/2561	1,100.00	1 ปี 6 เดือน	2563
MJR-DE-140617/01 -9 *	-	90.00	2 ปี	2562
รวม		5,589.40		

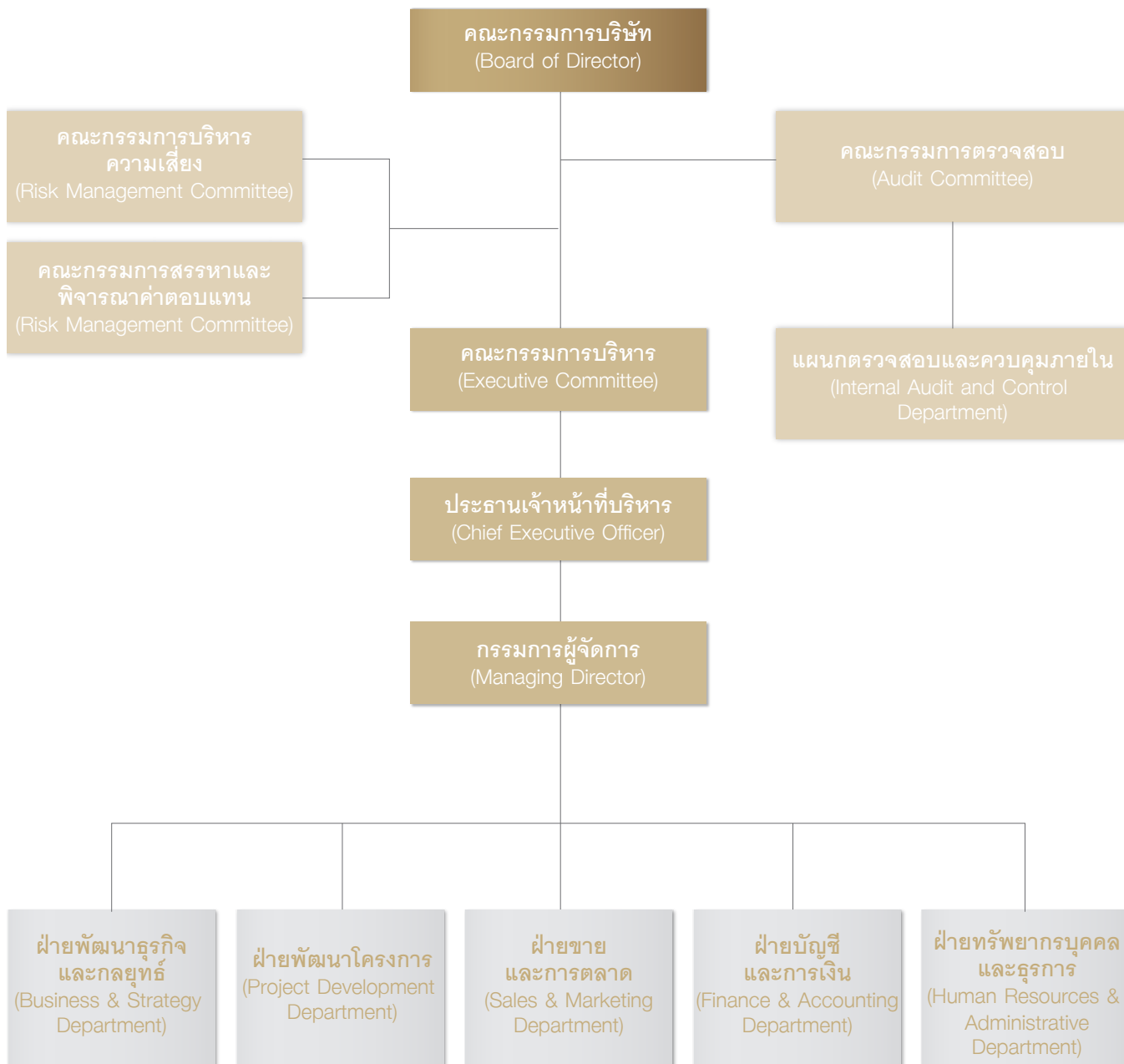
\* ออกโดยบริษัทย่อย - บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

## นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทฯ มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 จากกำไรสุทธิในแต่ละปีภายหลังจากการหักทุนสำรองตามกฎหมาย และทุนสำรองอื่นๆ ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามที่คณะกรรมการของบริษัทฯ พิจารณาเห็นสมควร



# โครงสร้างการจัดการ



## โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ประกอบด้วยคณะกรรมการทั้งหมด 5 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการบริษัทฯ คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ซึ่งคณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิที่มีคุณสมบัติตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ.2535 และตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กจ.12/2543 เรื่องการขออนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ฉบับลงวันที่ 22 มีนาคม 2543 ทุกประการคณะกรรมการต่างๆ ของบริษัทฯ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

## คณะกรรมการบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีคณะกรรมการบริษัทฯ จำนวน 9 ท่านดังต่อไปนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายจำเริญ พูลวรลักษณ์	ประธานกรรมการ
2.	นางประทีน พูลวรลักษณ์	รองประธานกรรมการ
3.	นายสุริยน พูลวรลักษณ์	กรรมการ
4.	ดร.สุริยา พูลวรลักษณ์	กรรมการ
5.	นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์	กรรมการ
6.	นางจิตรดี พูลวรลักษณ์	กรรมการ
7.	นายชินนทร์ รุ่งแสง	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ
8.	นายสงวนเกียรติ ลีวมโนมนต์	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ
9.	นายวรวุฒิ ตั้งพิรุฬห์ธรรม	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ

โดยมี นายพิทักษ์ พงษ์หิรัญเจริญ ทำหน้าที่เลขานุการคณะกรรมการบริษัทฯ

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามบริษัทฯ มีดังนี้

นายจำเริญ พูลวรลักษณ์ ลงลายมือชื่อร่วมกับ นางประทีน พูลวรลักษณ์ หรือนายสุรียน พูลวรลักษณ์ หรือนายสุรียา พูลวรลักษณ์ รวมเป็นสองคนและประทับตราของบริษัทฯ

#### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการบริษัทฯ

**ขอบเขตอำนาจหน้าที่  
ต้องปฏิบัติตามกฎหมาย  
ให้ปฏิบัติตามกฎหมาย  
วัตถุประสงค์ ข้อบังคับ  
บริษัทฯ ตลอดจน  
มติที่ประชุมผู้ถือหุ้น**

1. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับบริษัทฯ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่ในเรื่องที่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการดำเนินการ เช่น เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและการซื้อหรือขายสินทรัพย์ที่สำคัญตามกฎหมายเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือตามที่หน่วยงานราชการอื่นๆ กำหนด เป็นต้น
2. พิจารณาอนุมัตินโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณประจำปีของบริษัทฯ
3. พิจารณาอนุมัติแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงประกาศข้อบังคับ และ/หรือ ระเบียบที่เกี่ยวข้องเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ ในกรณีที่ตั้งตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากออกตามวาระ
4. พิจารณาแต่งตั้งกรรมการบริหาร โดยเลือกจากกรรมการของบริษัทฯ พร้อมทั้งกำหนดขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการบริหาร
5. พิจารณาแต่งตั้งกรรมการอิสระในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการอิสระว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ โดยพิจารณาจากคุณสมบัติและลักษณะต้องห้ามของกรรมการอิสระตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงประกาศข้อบังคับ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระของบริษัทฯ ในกรณีที่เป็นการแต่งตั้งตำแหน่งกรรมการอิสระขึ้นใหม่
6. พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ โดยมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงประกาศข้อบังคับ และ/หรือระเบียบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
7. พิจารณากำหนดและแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการซึ่งมีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ ได้
8. แต่งตั้งบุคคลอื่นใดให้ดำเนินกิจการของบริษัทฯ ภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการ หรืออาจมอบอำนาจ และ/หรือ ภายในเวลาตามที่คณะกรรมการเห็นสมควร ซึ่งคณะกรรมการอาจยกเลิกถอน หรือแก้ไขอำนาจนั้นๆ ได้
9. พิจารณาอนุมัติการทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ เว้นแต่รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ในการพิจารณาอนุมัติดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศข้อบังคับและ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
10. พิจารณาอนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน เว้นแต่รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ในการพิจารณาอนุมัติดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศ ข้อบังคับและ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
11. พิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้น เมื่อเห็นว่าบริษัทฯ มีกำไรพอสมควรที่จะทำเช่นนั้นและรายงานการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมผู้ถือหุ้นคราวต่อไป



ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท นั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริษัท หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริษัท สามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (มีส่วนได้เสียหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัท หรือบริษัทย่อยของบริษัท ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าวจะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าวตามที่ข้อบังคับของบริษัทย่อยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดยกเว้นรายการการค้าปกติที่มีเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไปที่กำหนดขอบเขตโดยคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น

### คณะกรรมการบริหาร (Executive Committee)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัท มีคณะกรรมการบริหาร จำนวน 6 ท่านดังต่อไปนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายจำเริญ พูลวรลักษณ์	ประธานกรรมการบริหาร
2.	นางประทีน พูลวรลักษณ์	รองประธานกรรมการบริหาร
3.	นายสุริยน พูลวรลักษณ์	กรรมการบริหาร
4.	ดร.สุริยา พูลวรลักษณ์	กรรมการบริหาร
5.	นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์	กรรมการบริหาร
6.	นางจิตรดี พูลวรลักษณ์	กรรมการบริหาร

โดยมี นายพิทักษ์ พงษ์หิรัญเจริญ ทำหน้าที่เลขานุการคณะกรรมการบริหารบริษัท

### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

- จัดทำและนำเสนอแผนนโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณประจำปีของบริษัท เพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท
- กำหนดแผนธุรกิจ งบประมาณ และอำนาจบริหารต่าง ๆ ของบริษัท เพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท
- ควบคุมดูแลการดำเนินธุรกิจของบริษัทให้เป็นไปตามนโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ
- มีอำนาจพิจารณาอนุมัติการใช้จ่ายเงินเพื่อการลงทุนหรือการดำเนินงานต่าง ๆ การกู้ยืมหรือการขอสินเชื่อใด ๆ จากสถาบันการเงิน เพื่อการทำธุรกรรมตามปกติของบริษัท และเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานตามวัตถุประสงค์ของบริษัท
- ภายในวงเงินไม่เกิน 260 (สองร้อยหกสิบ) ล้านบาท หรือเทียบเท่า ทั้งนี้ การกระทำดังกล่าวจะต้องอยู่ภายใต้ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 และเรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ด้วย
- กำหนดโครงสร้างองค์กรและอำนาจการบริหารจัดการ โดยให้ครอบคลุมรายละเอียดการคัดเลือก การว่าจ้าง การโยกย้าย การฝึกอบรม และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัท ที่เป็นคณะผู้บริหารหรือผู้บริหารระดับสูง โดยมอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท เป็นผู้มีอำนาจแทนบริษัทที่จะลงนามในสัญญาจ้างแรงงาน

6. กำกับดูแลและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และอาจแต่งตั้งหรือมอบหมายให้บุคคลใดบุคคลหนึ่ง หรือหลายคนกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริหารตามที่เห็นสมควรได้ และคณะกรรมการบริหารสามารถยกเลิก เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขอำนาจนั้นๆ ได้
7. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหาร สามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทหรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าวจะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าวตามที่ขอบังคับของบริษัทฯ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ยกเว้นรายการการค้าปกติที่มีเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไปที่กำหนดขอบเขตโดยคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น

### เลขาธิการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ได้แต่งตั้ง นายพิทักษ์ พงษ์หิรัญเจริญ ซึ่งเป็นผู้มีคุณวุฒิ คุณสมบัติ และประสบการณ์ที่เหมาะสม ดำรงตำแหน่งเลขาธิการบริษัท โดยมีบทบาทและหน้าที่

- ให้คำแนะนำด้านกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่คณะกรรมการต้องทราบและปฏิบัติ
- จัดทำและเก็บรักษา หนังสือนัดประชุมและรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นและการประชุมคณะกรรมการบริษัท ตลอดจนดำเนินการจัดการประชุมให้เป็นไปตามข้อกำหนด ข้อบังคับของบริษัทฯ และข้อพึงปฏิบัติต่าง ๆ
- จัดทำและเก็บรักษา รายงานประจำปี และทะเบียนกรรมการ
- เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร
- ประสานงานกับหน่วยงานต่าง ๆ ที่กำกับดูแล หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนดูแลการเปิดเผยข้อมูลต่าง ๆ ให้ถูกต้องครบถ้วนตามที่กฎหมายกำหนด

### คณะผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีคณะผู้บริหารทั้งสิ้น 7 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายจำเริญ พูลวรลักษณ์	ประธานกรรมการบริหาร
2.	นางประทีน พูลวรลักษณ์	รองประธานกรรมการบริหาร
3.	นายสุริยน พูลวรลักษณ์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
4.	ดร.สุริยา พูลวรลักษณ์	กรรมการผู้จัดการ
5.	นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์	กรรมการบริหาร
6.	นางจิตรดี พูลวรลักษณ์	กรรมการบริหาร
7.	นายพิทักษ์ พงษ์หิรัญเจริญ	Chief Financial Officer และเลขาธิการบริษัท

## ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

1. รับผิดชอบดูแลเรื่องการดำเนินงาน และ/หรือ การบริหารงานประจำวันของบริษัทฯ
2. ประสานงานกับแผนกตรวจสอบภายในในเรื่อง บัญชี การเบิก-จ่ายเงินใด ๆ ของบริษัทฯ ที่ไม่เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ
3. จัดโครงสร้างองค์กรและการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพตามแนวทางที่คณะกรรมการบริหารของบริษัทฯอาจกำหนดให้ ทั้งนี้โดยครอบคลุมทั้งเรื่องการคัดเลือก การฝึกอบรม การว่าจ้าง และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัทฯที่ไม่ใช่คณะผู้บริหารหรือผู้บริหารระดับสูง โดยจะมีผู้มีอำนาจแทนบริษัทฯที่จะลงนามในสัญญาจ้างแรงงาน
4. มีอำนาจในการพิจารณาอนุมัติการใช้จ่ายเงินเพื่อการลงทุนหรือการดำเนินงานต่าง ๆ การกู้ยืมหรือการขอสินเชื่อใด ๆ จากสถาบันการเงิน เพื่อการทำธุรกรรมปกติของบริษัทฯ และเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานตาม วัตถุประสงค์ของบริษัทฯ ภายในวงเงินไม่เกิน 78 (เจ็ดสิบแปด) ล้านบาทหรือเทียบเท่า ทั้งนี้ การกระทำดังกล่าวจะต้องอยู่ภายใต้ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทฯจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ.2547 และเรื่อง
5. การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทฯจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ด้วย
6. มีอำนาจอื่น ๆ ที่จำเป็นในการดำเนินงานของบริษัทฯ ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ คณะกรรมการบริหารของบริษัทฯมอบหมาย
7. เข้าร่วมพิจารณาเกี่ยวกับงบประมาณของบริษัทฯ กับคณะกรรมการ และ/หรือ คณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ
8. เสร็จพิจารณา เอกสารสัญญาเกี่ยวกับการดำเนินงานตามปกติของบริษัทฯให้คำแนะนำ และข้อเสนอแนะในเรื่องดังกล่าวเพื่อให้คณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือ คณะกรรมการบริหารผู้มีส่วนรับผิดชอบในเรื่องนั้น ๆ พิจารณาลั่นกรองและหาข้อสรุป
9. มอบหมายให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือหลายคนกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนตามที่เห็นสมควรได้โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ การมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามที่หนังสือมอบอำนาจให้ไว้ และ/หรือ ให้เป็นไปตามระเบียบข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการ และ/หรือ คณะกรรมการบริหาร และ/หรือ ของบริษัทฯโดยประธานเจ้าหน้าที่บริหารสามารถยกเลิกเปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขการมอบอำนาจช่วง และ/หรือการมอบหมายนั้นได้

**การมอบอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบจะต้องไม่ทำให้เกิดความขัดแย้ง มีส่วนได้ส่วนเสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดกับบริษัท หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ**

ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหารนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจที่ทำให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าวจะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าวตามที่ข้อบังคับของบริษัทฯหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ยกเว้นรายการการค้าปกติที่มีเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไป ที่กำหนดขอบเขตโดยคณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น



## คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

คำตอบแทนกรรมการ ปี 2561

## คำตอบแทนกรรมการรายปี

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนเงิน (บาท)
1.	นายจำเริญ พูลวรลักษณ์	ประธานกรรมการ	240,000
2.	นางประทีน พูลวรลักษณ์	รองประธานกรรมการ	180,000
3.	นายสุริยน พูลวรลักษณ์	กรรมการ	180,000
4.	ดร.สุรียา พูลวรลักษณ์	กรรมการ	180,000
5.	นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์	กรรมการ	180,000
6.	นางจิตรดี พูลวรลักษณ์	กรรมการ	180,000
7.	นายชนินทร์ รุ่งแสง	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ	240,000
8.	นายสงวนเกียรติ ลีวมนันต์	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	180,000
9.	นายวรวิทย์ ตั้งพิรุฬห์ธรรม	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	180,000
รวม			1,740,000

## ค่าเบี้ยประชุม

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนเงิน (บาท)
1.	นายจำเริญ พูลวรลักษณ์	ประธานกรรมการ	-
2.	นางประทีน พูลวรลักษณ์	รองประธานกรรมการ	-
3.	นายสุริยน พูลวรลักษณ์	กรรมการ	-
4.	ดร.สุรียา พูลวรลักษณ์	กรรมการ	-
5.	นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์	กรรมการ	-
6.	นางจิตรดี พูลวรลักษณ์	กรรมการ	-
7.	นายชนินทร์ รุ่งแสง	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ	50,000
8.	นายสงวนเกียรติ ลีวมนันต์	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	40,000
9.	นายวรวิทย์ ตั้งพิรุฬห์ธรรม	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	60,000
รวม			150,000

## คำตอบแทนอื่น

ไม่มี -

### ค่าตอบแทนผู้บริหาร

ค่าตอบแทนผู้บริหารที่เป็นตัวเงิน

ประเภทค่าตอบแทน	2561		2560		2559	
	จำนวน (ราย)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	จำนวน (ราย)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	จำนวน (ราย)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
ค่าตอบแทน	7	124.90	7	107.81	8	103.68
โบนัส	3	3.20	2	2.45	6	18.00
เงินสมทบกองทุน	4	1.74	4	1.72	7	1.97
อื่นๆ	5	1.17	5	0.51	6	1.36
<b>รวม</b>	<b>19</b>	<b>131.01</b>	<b>18</b>	<b>112.49</b>	<b>27</b>	<b>125.01</b>

### บุคลากร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีจำนวนพนักงานทั้งสิ้น 718 คน โดยบริษัทฯ ได้จ่ายค่าตอบแทนให้แก่พนักงานทั้งสิ้นเป็นเงิน 564.20 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยเงินเดือน โบนัส ค่าล่วงเวลา เงินประกันสังคม เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และสวัสดิการต่างๆ

กลุ่ม	พนักงานระดับ บริหาร	พนักงานระดับ บังคับบัญชา	พนักงานระดับ ปฏิบัติการ	รวมพนักงาน ทั้งหมด	ค่าตอบแทน พนักงาน (ล้านบาท)
<b>จำนวน (คน)</b>	45	101	572	<b>718</b>	564.20

# การกำกับดูแลกิจการ

## นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ กำหนดหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Principles of Good Corporate Governance) ตามแนวทางที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด เพื่อให้การบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ โปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ และเพิ่มความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน ผู้มีส่วนได้เสีย และผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย ซึ่งเป็นการเพิ่มมูลค่าและเป็นการส่งเสริมการเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ โดยมีนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่สำคัญดังนี้

หมวดที่  
01

### สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ จัดให้มีการปกป้องสิทธิของผู้ถือหุ้นและส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นใช้สิทธิพื้นฐานตามที่กฎหมายกำหนด เช่น การมีส่วนแบ่งในผลกำไรของกิจการ การซื้อขายหรือโอนหุ้น การได้รับข่าวสาร ข้อมูลของบริษัทฯ อย่างเพียงพอ การเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อ ใช้สิทธิออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการ กำหนดค่าตอบแทนกรรมการ แต่งตั้งผู้สอบบัญชีและ กำหนดเงินค่าสอบบัญชี และเรื่องที่มีผลกับบริษัทฯ

บริษัทฯ จัดให้มีเว็บไซต์ เพื่อเสนอข้อมูลที่สำคัญ ข่าวสารต่างๆ เช่น รายงานทางการเงิน ผลประกอบการประจำไตรมาส ประจำปี รายงานประจำปี และในการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทจัดการอำนวยความสะดวกสถานที่จัดประชุม สะดวกต่อการเดินทาง และจัดให้มีเวลาดำเนินการประชุมอย่างเพียงพอ ในระหว่างการประชุมนั้นก็จะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิเท่าเทียมกันในการแสดงความคิดเห็นและซักถาม ข้อเสนอซึ่งบริษัทฯ ได้จัดบันทึก ประเด็นข้อซักถาม หรือความคิดเห็น หรือข้อเสนอแนะของผู้ถือหุ้นไว้ในรายงานการประชุม

หมวดที่  
02

### การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น และอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกันทั้งในการเข้าร่วมประชุม การได้รับสารสนเทศ และการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมผู้ถือหุ้น การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นในแต่ละครั้ง บริษัทฯ จะจัดส่ง หนังสือเชิญประชุมโดยระบุความเห็นของคณะกรรมการ พร้อมทั้งข้อมูลประกอบการประชุมแต่ละวาระให้ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 7 วัน (หรือเป็นไปตามที่ สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด) พร้อมทั้งโฆษณาบอกกล่าวเชิญประชุมในหนังสือพิมพ์ไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุม โดยไม่มีการเพิ่มวาระการประชุมที่ไม่ได้แจ้งผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าก่อน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีเวลาเพียงพอในการพิจารณาและศึกษาข้อมูลสำหรับการเข้าร่วมประชุมและการลงมติ

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้กับบุคคลอื่นเป็นผู้รับมอบฉันทะให้เข้าร่วมประชุมแทน ซึ่งก็ได้เพิ่มทางเลือกให้กับผู้ถือหุ้น โดยการเสนอให้กรรมการอิสระเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นในการเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของผู้ถือหุ้น โดยจะระบุรายชื่อกรรมการผู้รับมอบอำนาจในหนังสือมอบฉันทะที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม



หมวดที่  
03

บริษัทฯ ได้จัดการให้มีการดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน กล่าวคือบริษัทฯ ห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการฝ่ายและพนักงานของบริษัทฯ ใช้ข้อมูลภายในที่ยังไม่ได้เปิดเผยต่อประชาชนอันเป็นสาระสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตนซึ่งรวมถึงเพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์ หากบริษัทพบว่าผู้ถือหุ้น กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการและพนักงานของบริษัทฯ กระทำผิดข้อห้ามตามประกาศฉบับนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการตามกฎหมายและลงโทษต่อผู้กระทำความผิด

### บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทฯ ได้กำหนดกรอบของจรรยาบรรณทางธุรกิจ โดยสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

#### 1. จรรยาบรรณในเรื่องความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทฯ สนับสนุนให้กรรมการและพนักงานหลีกเลี่ยงสถานการณ์ซึ่งผลประโยชน์ส่วนตัวและผลประโยชน์ของบริษัทฯ เกิดความขัดแย้งกัน สรุปรายละเอียดได้ดังนี้

- ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมถึงความพยายามที่จะเปิดเผยข้อมูลที่เป็นความลับของบริษัทฯ ให้กับบุคคลภายนอก ในระหว่างหรือภายหลังระยะเวลาการจ้างงานของพนักงานหรือการดำรงตำแหน่ง
- กรรมการหรือพนักงานต้องหลีกเลี่ยงการขัดแย้งระหว่างผลประโยชน์ส่วนตัวและผลประโยชน์ของบริษัทฯ ในการติดต่อกับภาครัฐหรือหน่วยงานราชการ คู่ค้า และบุคคลที่เกี่ยวข้องอื่นใด
- ห้ามมิให้กรรมการและพนักงานใช้ข้อมูลภายในเพื่อผลประโยชน์ของตนเองและบุคคลภายนอก
- ระหว่างที่ปฏิบัติงานให้บริษัทฯ และหลังจากพ้นสภาพการปฏิบัติงานแล้ว กรรมการและพนักงานจะต้องไม่เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องว่าเป็นความลับของบริษัทฯ เพื่อประโยชน์แก่ผู้ใดทั้งสิ้น
- กรรมการและพนักงานของบริษัทฯ จะต้องไม่รับตำแหน่งกรรมการหรือที่ปรึกษาของบริษัทฯ ภายนอก ซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และในทางธุรกิจของบริษัทฯ เว้นแต่ได้มีการเปิดเผยต่อทีมผู้บริหารหรือผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (แล้วแต่กรณี) แล้ว
- กรรมการและพนักงานจะต้องใช้ทรัพยากรของบริษัทฯ ให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ และไม่ใช่ทรัพยากรของบริษัทฯ ในการก่อให้เกิดประโยชน์ส่วนตน
- กรรมการหรือพนักงานจะต้องแจ้งต่อบริษัทฯ เป็นลายลักษณ์อักษรโดยทันที หากครอบครองตนเองเข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องกับบริษัทอื่น ๆ ที่จะนำไปสู่ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัทฯ
- การที่พนักงานไปเป็นกรรมการหรือที่ปรึกษาในบริษัท อองค์กร หรือสมาคมทางธุรกิจอื่น จะต้องไม่ขัดต่อประโยชน์และการปฏิบัติหน้าที่โดยตรง รวมทั้งต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ ก่อน
- กรรมการและพนักงานต้องอุทิศตนและเวลาให้แก่กิจกรรมของบริษัทฯ อย่างเต็มที่ โดยไม่ใช้เวลาในการทำงานอื่นใดอันเป็นประโยชน์ส่วนตัวและไม่เกี่ยวข้องกับงานในหน้าที่

#### 2. จรรยาบรรณต่อผู้ถือหุ้น

การปฏิบัติงาน การดำเนินการ และการตัดสินใจใด ๆ ของกรรมการ และพนักงานบริษัทฯ จะเป็นไปเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นเท่านั้น

บริษัทฯ เคารพในสิทธิของผู้ถือหุ้นในการที่จะได้รับทราบข้อมูลที่จำเป็นต่าง ๆ โดยบริษัทฯ จะทำการรายงานข้อมูลที่ชัดเจนและถูกต้องเกี่ยวกับการจัดการบริหารบริษัทฯ สถานะทางการเงินของบริษัทฯ และผลประกอบการ

ของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้นเพื่อรับทราบอย่างสม่ำเสมอตามเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

บริษัทฯ จะปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกันในการประชุมผู้ถือหุ้น

### 3. จรรยาบรรณต่อลูกค้า

บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะแสวงหาวิธีการ ที่จะสนองความต้องการของลูกค้าให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลยิ่งขึ้นตลอดเวลาและได้กำหนดเป็นนโยบายและข้อปฏิบัติไว้ดังนี้

1. ส่งมอบสินค้าและให้บริการที่มีคุณภาพ ตรงตามความต้องการของลูกค้า ตรงตาม กระบวน การที่ให้ลูกค้าร้องเรียนเกี่ยวกับสินค้า รวมทั้งความรวดเร็ว และการดำเนินการอย่างถึงที่สุดเพื่อให้ลูกค้า ได้รับการตอบสนองอย่างรวดเร็ว
2. ให้ข้อมูลข่าวสารที่ถูกต้อง เพียงพอ และทันต่อเหตุการณ์แก่ลูกค้า เพื่อให้ทราบเกี่ยวกับสินค้าและบริการ โดยไม่มีการกล่าวเกินความเป็นจริงที่เป็นเหตุให้ลูกค้าเข้าใจผิดเกี่ยวกับสินค้า/บริการนั้นๆ
4. รักษาความลับของลูกค้า และไม่นำไปใช้เพื่อประโยชน์ของตนเองหรือผู้ที่เกี่ยวข้องโดยมิชอบ
3. ติดต่อกับลูกค้าด้วยความสุภาพ มีประสิทธิภาพ และเป็นที่วางใจได้ของลูกค้าและจัดให้มีระบบ
5. ให้คำแนะนำเกี่ยวกับสินค้าและบริการของบริษัท ให้มีประสิทธิภาพเป็นประโยชน์กับลูกค้าสูงสุด

### 4. จรรยาบรรณต่อคู่ค้า

การจัดหาให้ได้มาซึ่งสินค้าและบริการของบริษัทฯ จะต้องได้มาตรฐานสูงสุด โดยมุ่งหวังที่จะรักษาและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีและมั่นคงกับผู้จัดหาวัตถุดิบหรือสินค้าให้กับบริษัทฯ (Suppliers) ภาครัฐหรือหน่วยงานราชการ และคู่สัญญาของบริษัทฯ รวมทั้งห้ามมิให้กรรมการและพนักงานของบริษัทฯ รับผลประโยชน์ส่วนตัวจากผู้จัดหาวัตถุดิบหรือสินค้าให้กับบริษัทฯ (Suppliers) ภาครัฐหรือหน่วยงานราชการ และคู่สัญญาของบริษัทฯ

### 5. จรรยาบรรณต่อคู่แข่งทางการค้า

นโยบายของบริษัทฯ คือ การแข่งขันอย่างเป็นธรรม แต่เต็มไปด้วยความมุ่งมั่นและแน่วแน่ในขณะเดียวกันบริษัทฯ จะไม่นำวิธีที่ผิดกฎหมายหรือผิดศีลธรรมมาใช้เพื่อประโยชน์ในการแข่งขัน รวมทั้งห้ามมิให้มีการกลั่นแกล้งหรือใช้ข้อมูลใดๆ ที่สำคัญ ข้อมูลทางการค้า หรือความลับทางการค้าซึ่งได้รับอนุญาตจากเจ้าของข้อมูล หรือทำการล่อลวงหรือกระทำการใดให้พนักงานลูกจ้างเดิมหรือลูกจ้างปัจจุบันของบริษัทดังกล่าวเปิดเผยข้อมูลอันเป็นความลับนั้นๆ ให้แก่บริษัทฯ

### 6. จรรยาบรรณต่อเจ้าหน้าที่

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินตามสัญญาที่มีต่อเจ้าหน้าที่ทุกรายทุกประการ

### 7. จรรยาบรรณต่อพนักงาน

บริษัทฯ จะป้องกันมิให้เกิดอุบัติเหตุ การบาดเจ็บ หรือการเจ็บไข้จากการทำงาน ทั้งนี้ โดยผ่านทางความร่วมมืออันดีของพนักงานทุกคน บริษัทฯ จะไม่หยุดยั้งในการค้นคว้าและจัดการกับความเสี่ยงภัยต่างๆ ที่อาจจะเกิดขึ้นจากการทำงาน

บริษัทฯ จะจัดให้มีเครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ และการฝึกอบรมเพื่อให้เกิดความปลอดภัยแก่คนงานและทรัพย์สินต่างๆ ของบริษัท และจะเข้ามาดูแลอย่างทันทั่วถึงและมีประสิทธิภาพในกรณีที่มีเหตุฉุกเฉินหรืออุบัติเหตุเกิดขึ้นจากการปฏิบัติงาน

บริษัทฯ จะปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด รวมถึงทำการพัฒนาและจัดการฝึกอบรมเพื่อให้มั่นใจว่าพนักงานของบริษัททุกคนเข้าใจและได้รับข้อมูลที่เพียงพอ เกี่ยวกับสภาพแวดล้อมในสถานที่ทำงาน ขั้นตอนกระบวนการทำงาน และทราบถึงความเจ็บไข้ที่อาจเกิดขึ้นจากการทำงาน

## 8. จรรยาบรรณต่อสิ่งแวดล้อม

นโยบายของบริษัทฯ ได้แก่ การประกอบธุรกิจโดยระลึกเสมอว่าการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องถือเป็นสิ่งที่สำคัญ

### หมวดที่ 04

#### การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

บริษัทฯ มีนโยบายเรื่องการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญ อย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา ตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยผ่านช่องทางต่าง ๆ และเว็บไซต์ของบริษัทฯ ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ เพื่อให้ผู้ใช้ข้อมูลสามารถเข้าถึงข้อมูลได้อย่างเท่าเทียมกัน โดยที่ผ่านมา บริษัทฯ มีการเปิดเผยข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) และรายงานประจำปี (แบบ 56-2) ตามข้อกำหนด ของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

### หมวดที่ 05

#### ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทฯ มีจำนวน 9 คน ประกอบด้วย กรรมการที่เป็นผู้บริหาร จำนวน 6 คน และกรรมการอิสระ จำนวน 3 คน ซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้ความสามารถ ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญที่หลากหลายวิชาชีพ อันเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสมที่จะดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทจดทะเบียนได้ตามข้อบังคับของบริษัทฯ และตามที่กฎหมายกำหนด

คณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้ดำเนินการกำหนดนโยบาย และมีส่วนร่วมในการพิจารณาและให้ความเห็นชอบในการกำหนด วิสัยทัศน์ พันธกิจ กลยุทธ์ เป้าหมาย แผนธุรกิจ และงบประมาณ ตลอดจนกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการไปตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

คณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อการดำเนินธุรกิจที่สำคัญและการกำกับดูแลกิจการ งบการเงินของบริษัทฯ และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏต่อสาธารณะชน ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (56-1) และในรายงานประจำปี (56-2) โดยการจัดทำงบการเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย และตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยเลือกนโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ และใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวัง รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้จัดให้มีการดำรงรักษาไว้ซึ่งระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วน เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือดำเนินการที่ผิดปกติดังมีสาระสำคัญ โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการที่ไม่เป็น ผู้บริหารและเป็นอิสระอย่างเพียงพอ เป็นผู้ดูแลรับผิดชอบ เกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงินและระบบควบคุมภายใน และมีหน่วยงานกำกับและตรวจสอบภายใน ทำหน้าที่ในการกำกับดูแล และตรวจสอบการดำเนินธุรกิจต่าง ๆ ของบริษัทฯ เพื่อให้มั่นใจว่าได้ปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับที่ทางการ และบริษัทฯ กำหนดไว้ และเพื่อให้หน่วยงานดังกล่าวมีความเป็นอิสระ สามารถทำหน้าที่ตรวจสอบและถ่วงดุลได้เต็มที่ หน่วยงานดังกล่าวจะขึ้นตรงและรายงานผลการกำกับดูแลต่อคณะกรรมการตรวจสอบ รวมทั้งมีมาตรการบริหารความเสี่ยง ที่มีประสิทธิภาพ และมีการติดตามการดำเนินการในเรื่องดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ



คณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการชุดต่างๆ ขึ้น เพื่อเป็นผู้ดำเนินการในด้านต่างๆ ตามที่ได้รับมอบหมาย และแยกบทบาท หน้าที่ความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการ อนุกรรมการ และฝ่ายบริหาร โดยกำหนดระดับอำนาจดำเนินการทางการเงินอย่างชัดเจน ซึ่งบริษัทฯ จัดให้มีคณะกรรมการ 3 ชุดดังนี้

1. คณะกรรมการตรวจสอบ จำนวน 3 คน แต่งตั้งเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2551  
มีวาระการดำรงตำแหน่ง เป็นระยะเวลา 3 ปี
2. คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาผลตอบแทน จำนวน 5 คน แต่งตั้งเมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2556  
มีวาระการดำรงตำแหน่ง 3 ปี
3. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง จำนวน 4 คน แต่งตั้งเมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2556  
มีวาระการดำรง ตำแหน่ง 2 ปี

จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ อย่างน้อยทุก ๆ 3 เดือน และมีการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น โดยมีการนำส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมข้อมูลประกอบการประชุมวาระต่างๆ ให้คณะกรรมการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน ก่อนวันประชุมตามที่กำหนดในข้อบังคับของบริษัทฯ

#### จำนวนครั้งที่เข้าประชุมของคณะกรรมการบริษัทฯ

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม		
			ปี 2561	ปี 2560	ปี 2559
1.	นายจำเริญ พูลวรลักษณ์	ประธานกรรมการ	6/7	11/12	16/16
2.	นางประทีน พูลวรลักษณ์	รองประธานกรรมการ	7/7	12/12	16/16
3.	นายสุริยน พูลวรลักษณ์	กรรมการ	7/7	12/12	15/16
4.	ดร.สุริยา พูลวรลักษณ์	กรรมการ	7/7	12/12	16/16
5.	นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์	กรรมการ	7/7	12/12	16/16
6.	นางจิตติ พูลวรลักษณ์	กรรมการ	7/7	11/12	15/16
7.	นายชนินทร์ รุ่งแสง	กรรมการอิสระและ ประธานกรรมการตรวจสอบ	5/7	11/12	14/16
8.	นายสงวนเกียรติ ลีวมนันต์	กรรมการอิสระและ กรรมการตรวจสอบ	4/7	10/12	13/16
9.	นายวรวุฒิ ตั้งพิรุฬห์ธรรม	กรรมการอิสระและ กรรมการตรวจสอบ	6/7	9/12	10/14*

\* นายวรวุฒิ ตั้งพิรุฬห์ธรรม ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ แทนนายสมิทธิ์ พนมยงค์ เมื่อวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2559

บริษัทได้ออกข้อพึงปฏิบัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณของกรรมการและพนักงาน เพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติหน้าที่ตามภารกิจของบริษัทด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์ สุจริต และเที่ยงธรรมทั้งการปฏิบัติต่อบริษัทและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยประกาศให้ผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับทราบและติดตามการปฏิบัติตามแนวทางดังกล่าว

บริษัทจัดให้มีมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยบริษัทจะปฏิบัติตาม พ.ร.บ.หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอย่างเคร่งครัด โดยรายการใดที่กรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้น หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บุคคลดังกล่าวจะไม่มีสิทธิออกเสียง อนุมัติการทำรายการนั้น ๆ ทั้งนี้ รายการดังกล่าวต้องเป็นไปเพื่อการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัท โดยมีนโยบายการกำหนดราคาและเงื่อนไขต่าง ๆ ตามราคาตลาด ซึ่งต้องสามารถเปรียบเทียบกับราคาที่เกิดขึ้นกับบุคคลภายนอกโดยทั่วไป และได้กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ต่อคณะกรรมการบริษัท และสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

บริษัทฯ จัดให้มีมาตรการคุ้มครองผู้ลงทุนที่สามารถตรวจสอบได้ภายหลัง กล่าวคือ บริษัทฯ จะเปิดเผยรายการระหว่างกันไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี และจะจัดให้มีการรับรองโดยให้กรรมการตรวจสอบให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและสมเหตุผลผลของรายการระหว่างกันในงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาผลตอบแทนได้กำหนดค่าตอบแทนกรรมการไว้อย่างชัดเจนและโปร่งใสในระดับที่เหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการแต่ละคน โดยมีได้มีการจ่ายค่าตอบแทนที่เกินควรเมื่อเปรียบเทียบกับในระดับอุตสาหกรรมเดียวกัน ทั้งนี้กรรมการที่เป็นผู้บริหารจะได้รับค่าตอบแทนเพิ่มจากการดำรงตำแหน่งผู้บริหารโดยเชื่อมโยงกับผลการดำเนินงานของบริษัทและการปฏิบัติงานของกรรมการคนนั้น และบริษัทฯ กำหนดให้มีการเปิดเผยค่าตอบแทนที่จ่ายให้แก่กรรมการและผู้บริหารตามแบบที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

นอกจากนี้ทางคณะกรรมการบริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส เชื่อถือได้ และทันต่อเวลา ทั้งข้อมูลทางการเงินและข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ผู้ลงทุนและผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับทราบ โดยได้เผยแพร่ข้อมูลข่าวสารต่างๆ โดยผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ Website ของบริษัทฯ พร้อมทั้งได้จัดตั้งหน่วยงานผู้ลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations) เพื่อให้บริการข้อมูลและข่าวสารกิจกรรมต่างๆ กับผู้ลงทุน นักวิเคราะห์ และประชาชนทั่วไป ทั้งนี้สามารถติดต่อฝ่ายผู้ลงทุนสัมพันธ์ได้โดยตรงได้ที่ 0-2030-1111 หรือ [www.majordevelopment.co.th](http://www.majordevelopment.co.th)

### คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย 4 คณะได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาผลตอบแทน คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการบริหาร

**(ก) คณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee)**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีคณะกรรมการตรวจสอบ จำนวน 3 ท่านดังต่อไปนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายชนินทร์ รุ่งแสง	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2.	นายสงวนเกียรติ ลีวโนมนต์	กรรมการตรวจสอบ
3.	นายวรวิทย์ ตั้งพิรุฬห์ธรรม	กรรมการตรวจสอบ

โดยมีนางสาวกนกวรรณ นิลกำเหนิด เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

**ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการตรวจสอบ**

1. สอบทานให้บริษัทฯ มีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ
2. สอบทานให้บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ
3. สอบทานให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ
4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งและเสนอคำตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ
5. พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทฯ ในกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความถูกต้องและครบถ้วน
6. จัดทำรายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทฯ ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
7. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ โดยประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการตรวจสอบมีวาระในการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี โดยกรรมการตรวจสอบที่พ้นวาระอาจได้รับการแต่งตั้งกลับเข้ามาดำรงตำแหน่งต่อไปได้อีก ตามที่คณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเห็นว่าเหมาะสม และคณะกรรมการตรวจสอบจะเข้ามาตรวจสอบอย่างน้อยไตรมาสละหนึ่งครั้ง

**ประธานกรรมการ  
ตรวจสอบและกรรมการ  
ตรวจสอบมีวาระในการ  
ดำรงตำแหน่งคราวละ**

**3 ปี**

**(ข) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน จำนวน 5 ท่าน

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายชนินทร์ รุ่งแสง	ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
2.	นายจำเริญ พูลวรลักษณ์	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
3.	นางประทีน พูลวรลักษณ์	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
4.	นายสงวนเกียรติ ลีวโนมนต์	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
5.	นายวรวิทย์ ตั้งพิรุฬห์ธรรม	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

โดยมี นายพิทักษ์ พงษ์หิรัญเจริญ ทำหน้าที่เลขานุการคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนบริษัทฯ



## คณะกรรมการสรรหา และพิจารณา ผลตอบแทนได้กำหนด คำตอบแทนกรรมการ ไว้อย่างชัดเจน และโปร่งใสในระดับที่ เหมาะสมกับหน้าที่และ ความรับผิดชอบของ กรรมการแต่ละคน

### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนมีหน้าที่ในการพิจารณานโยบายที่เกี่ยวกับคำตอบแทนและผลประโยชน์ของกรรมการบริษัทฯ กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน กรรมการบริหารความเสี่ยง ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ เพื่อเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัตินโยบายดังกล่าวและกำหนดคำตอบแทนและผลประโยชน์นั้น รวมถึงพิจารณาและเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมต่อผู้ถือหุ้นเพื่อแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทฯ และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ และให้กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนมีวาระการดำรงตำแหน่งเท่าที่จำเป็นเพื่อกระทำการตามหน้าที่ และพ้นจากตำแหน่งเมื่อการทำหน้าที่ดังกล่าวในคราวนั้น ๆ สิ้นสุดลง และไม่ว่าในกรณีใดก็ตาม วาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะต้องไม่เกินกว่าคราวละสาม (3) ปี ทั้งนี้ จะเลือกกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนผู้พ้นจากตำแหน่งเข้ารับตำแหน่งอีกก็ได้

การประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ต้องมีกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง (1/2) ของจำนวนกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมากของจำนวนกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนทั้งหมดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนคนหนึ่งมีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน เว้นแต่กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนซึ่งมีส่วนได้ส่วนเสียในเรื่องใด ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น ถ้ามีคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมมีคะแนนเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด ประธานฯ จึงเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องดังกล่าว

### (ค) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง จำนวน 4 ท่านดังต่อไปนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายสุริยน พูลวรลักษณ์	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
2.	นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์	กรรมการบริหารความเสี่ยง
3.	นายชินนทร์ รุ่งแสง	กรรมการบริหารความเสี่ยง
4.	นายสงวนเกียรติ ลีวัฒน์มนต์	กรรมการบริหารความเสี่ยง

### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ มีหน้าที่กำหนดกรอบนโยบาย แนวทาง และให้ข้อเสนอแนะแก่คณะกรรมการบริษัทฯ ในการกำกับ ดูแลเกี่ยวกับความเสี่ยง ทั้งนี้ ให้คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงขึ้นตรงต่อคณะกรรมการบริษัทฯ และให้กรรมการบริหารความเสี่ยงมีวาระการดำรงตำแหน่งเท่าที่จำเป็นเพื่อกระทำการตามหน้าที่ และพ้นจากตำแหน่งเมื่อการทำหน้าที่ดังกล่าวในคราวนั้น ๆ สิ้นสุดลง และไม่ว่าในกรณีใดก็ตาม วาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการบริหารความเสี่ยงจะต้องไม่เกินกว่าคราวละสอง (2) ปี ทั้งนี้ จะเลือกกรรมการบริหารความเสี่ยงผู้พ้นจากตำแหน่งเข้ารับตำแหน่งอีกก็ได้

การประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ต้องมีกรรมการบริหารความเสี่ยงมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง (1/2) ของจำนวนกรรมการบริหารความเสี่ยงทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมากของจำนวนกรรมการบริหารความเสี่ยงทั้งหมดที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

กรรมการบริหารความเสี่ยงคนหนึ่งมีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน เว้นแต่กรรมการบริหารความเสี่ยงซึ่งมีส่วนได้ส่วนเสียในเรื่องใด ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมมีคะแนนอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด ประธานฯ จึงเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องดังกล่าว

#### (ง) คณะกรรมการบริหาร (Executive Committee)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีคณะกรรมการบริหาร จำนวน 6 ท่านดังต่อไปนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายจำเริญ พูลวรลักษณ์	ประธานกรรมการบริหาร
2.	นางประทีน พูลวรลักษณ์	รองประธานกรรมการบริหาร
3.	นายสุริยน พูลวรลักษณ์	กรรมการบริหาร
4.	ดร.สุริยา พูลวรลักษณ์	กรรมการบริหาร
5.	นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์	กรรมการบริหาร
6.	นางจิตรดี พูลวรลักษณ์	กรรมการบริหาร

#### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

- จัดทำและนำเสนอนโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณประจำปีของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัทฯ
- กำหนดแผนธุรกิจ งบประมาณ และอำนาจบริหารต่าง ๆ ของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัทฯ
- ควบคุมดูแลการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯให้เป็นไปตามนโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ
- มีอำนาจพิจารณาอนุมัติการใช้จ่ายเงินเพื่อการลงทุนหรือการดำเนินงานต่าง ๆ การกู้ยืมหรือการขอสินเชื่อใด ๆ จากสถาบันการเงิน เพื่อการทำธุรกรรมตามปกติของบริษัทฯ และเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานตามวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ ภายในวงเงินไม่เกิน 260 (สองร้อยหกสิบ) ล้านบาท หรือเทียบเท่า ทั้งนี้ การกระทำได้กล่าวจะต้องอยู่ภายใต้ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทฯ
- เปิดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 และเรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ด้วย
- กำหนดโครงสร้างองค์กรและอำนาจการบริหารจัดการ โดยให้ครอบคลุมรายละเอียดการคัดเลือก การว่าจ้าง การโยกย้าย การฝึกอบรม และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัทฯ ที่เป็นคณะผู้บริหารหรือผู้บริหารระดับสูง โดยมอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ เป็นผู้มีอำนาจแทนบริษัทที่จะลงนามในสัญญาจ้างแรงงาน
- กำกับดูแลและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และอาจแต่งตั้งหรือมอบหมายให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือหลายคนกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริหารตามที่เห็นสมควรได้ และคณะกรรมการบริหารสามารถยกเลิก เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขอำนาจนั้น ๆ ได้
- ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ

ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ ทำให้คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหาร สามารถอนุมัติรายการที่ดินหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทหรือบริษัทย่อยของบริษัท (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าวจะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าวตามที่ขอบังคับของบริษัทหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ยกเว้นรายการการค้าปกติที่มีเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไปที่กำหนดขอบเขตโดยคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น

### การสรรหากรรมการและผู้บริหาร

บริษัทฯ ได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน เพื่อพิจารณาและเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมต่อผู้ถือหุ้นเพื่อแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัท และผู้บริหารระดับสูงของบริษัท และมีหน้าที่ในการพิจารณานโยบายที่เกี่ยวข้องกับคำตอบแทนและผลประโยชน์ของกรรมการบริษัท กรรมการตรวจสอบกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน กรรมการบริหารความเสี่ยง ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ โดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน จะพิจารณาจากผู้มีคุณสมบัติและความชำนาญการที่เหมาะสม กับการบริหารงานแต่ละด้าน โดยสรรหาจากทั้งภายในและภายนอกองค์กร โดยผู้ถูกพิจารณาจะต้องเป็นบุคคลตามคุณสมบัติมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ.2535 และตามกฎหมายระเบียบ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง เพื่อเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัตินโยบายดังกล่าว

โดยองค์ประกอบและการสรรหา แต่งตั้ง ถอดถอน หรือพ้นจากตำแหน่งกรรมการของบริษัทฯ นั้น ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทฯ ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

คณะกรรมการบริษัทฯ ประกอบด้วยกรรมการอย่างน้อย 5 คน โดยกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจะต้องมีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย กรรมการบริษัทฯจะเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ หรือไม่ก็ได้

การคัดเลือกและแต่งตั้งกรรมการบริษัทฯผ่านกระบวนการของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน และเสนอให้ผู้ถือหุ้นเลือกตั้งกรรมการบริษัทฯตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

- (1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับ 1 หุ้นต่อ 1 เสียง
- (2) ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตาม (1) เลือกตั้งบุคคลเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากที่สุดเพียงใดไม่ได้
- (3) บุคคลที่ได้รับคะแนนสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับเลือกเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมี ให้ประธานที่ประชุมเป็นผู้ออกเสียงทั้งหมด

ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งจำนวนหนึ่งในสาม (1/3) ของจำนวนกรรมการในขณะนั้น ถ้าจำนวนกรรมการจะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วนหนึ่งในสาม (1/3) กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่ง อาจได้รับเลือกให้กลับเข้ามารับตำแหน่งอีกได้ กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังจดทะเบียนบริษัทฯ นั้น ให้จับสลากกันส่วนปีหลังๆ ต่อไปให้กรรมการคนใดอยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง

ผู้ถือหุ้นคนหนึ่ง  
มีคะแนนเสียงเท่ากับ

1	1
หุ้น	เสียง



กรรมการคนใดจะลาออกจากตำแหน่งให้ยื่นใบลาออกต่อบริษัทฯ โดยการลาออกนั้นจะมีผลนับแต่วันที่ใบลาออกไปถึงบริษัทฯ กรรมการซึ่งลาออกอาจแจ้งการลาออกของตนให้นายทะเบียนทราบด้วยก็ได้

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจลงมติให้กรรมการคนใดออกจากตำแหน่งก่อนถึงคราวออกตามวาระได้ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงในการประชุมนั้น

### การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

การเสนอซื้อและการใช้สิทธิออกเสียงแต่งตั้งบุคคลเป็นกรรมการในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ดำเนินการโดยฝ่ายจัดการ และต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ซึ่งบุคคลที่ได้รับแต่งตั้งให้เป็นกรรมการในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม มีหน้าที่ดำเนินการเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมนั้น ๆ

บริษัทได้กำกับดูแลบริษัทย่อย ในเรื่องการเปิดเผยข้อมูลฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างบริษัทย่อยกับบริษัทที่เกี่ยวข้อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ หรือการทำรายการสำคัญอื่นใด ของบริษัทย่อยดังกล่าว ให้ครบถ้วน โดยมีข้อบังคับในเรื่องการทำรายการเกี่ยวข้องและการเปิดเผยข้อมูลที่สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ของบริษัท รวมถึง กำกับดูแลให้มีการจัดเก็บข้อมูล การบันทึกบัญชีให้ถูกต้อง ครบถ้วนสามารถตรวจสอบได้ และรวบรวมข้อมูลมาจัดทำงบการเงินรวมให้ทันภายในกำหนด

### การดูแลเรื่องการใช้อุปโภคภายใน

บริษัทฯ ได้ให้ความรู้และความเข้าใจแก่ผู้บริหารในระดับต่าง ๆ เกี่ยวกับภาระหน้าที่ของผู้บริหารในการรายงานการถือหลักทรัพย์ของตนเอง คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ตลอดจนรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตามมาตรา 59 และบทกำหนดโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัทฯ ได้กำหนดในข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของพนักงาน สำหรับการไม่เปิดเผยหรือใช้ประโยชน์จากข่าวสารใด ๆ ที่มีความลับของบริษัท การระมัดระวังรักษาข้อมูลให้เป็นความลับ และการไม่ใช้ตำแหน่งหน้าที่ หรือข้อมูลที่ได้รับระหว่างการปฏิบัติงานในบริษัทฯ ไปแสวงหาผลประโยชน์ในทางมิชอบ หรือทำให้ประโยชน์ของบริษัทฯ ลดลง โดยจะใช้บทลงโทษหากมีการกระทำการฝ่าฝืนระเบียบหรือข้อบังคับดังกล่าว โดยบริษัทฯ จะดำเนินการทางวินัยเพื่อพิจารณาลงโทษตามสมควรแก่กรณี ได้แก่ ตักเตือนด้วยวาจา ตักเตือนด้วยหนังสือ ตัดค่าจ้าง พักงาน เลิกจ้างโดยไม่จ่ายค่าชดเชย และดำเนินคดีตามกฎหมาย

บริษัทฯ มีนโยบายห้ามกรรมการและผู้บริหารใช้ข้อมูลภายในที่มีสาระสำคัญของบริษัทฯ ซึ่งยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือผู้อื่น ซึ่งรวมถึงการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ โดยกรรมการผู้บริหาร และพนักงานซึ่งอยู่ในหน่วยงานที่ทราบข้อมูลภายใน ควรหลีกเลี่ยงหรืองดการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ในช่วงระยะเวลา 1 เดือนก่อนการเปิดเผยงบการเงินให้แก่สาธารณชน

#### (ก) การรายงานการถือครองหลักทรัพย์

บริษัทได้กำหนดมาตรการป้องกันการใช้ข้อมูลภายในเพื่อหาประโยชน์ของกรรมการและผู้บริหาร โดยการแจ้งให้ทุกท่านรับทราบบทบาทภาระหน้าที่ที่ต้องรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของตน คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะซึ่งถือหลักทรัพย์ของบริษัทฯ และรับทราบการจัดทำรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ ทุกครั้งที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ ภายใน 3 วันทำการหลังจากวันที่ซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ ตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

บริษัทฯ ได้กำหนด  
ในข้อบังคับเกี่ยวกับ  
การทำงานของพนักงาน  
สำหรับการไม่เปิดเผย  
หรือใช้ประโยชน์จาก  
ข่าวสารใดๆ ที่เป็น  
ความลับ

และต้องสำเนารายงานข้างต้นต่อเลขานุการบริษัท เพื่อรวบรวมเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ทุกครั้ง ซึ่งกำหนดไว้เป็นวาระการประชุมเพื่อรับทราบรายงานการถือครองหลักทรัพย์

#### (ข) การรายงานการมีส่วนได้เสีย

บริษัทได้กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารจะต้องนำส่งรายงานการมีส่วนได้เสียของตนหรือของบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย โดยจะต้องนำส่งรายงานครั้งแรกภายใน 30 วันหลังจากได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการหรือผู้บริหารตามแบบรายงานที่กำหนด และรายงานทุกครั้งเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงภายใน 30 วันหลังจากที่มีการเปลี่ยนแปลงตามแบบรายงานที่กำหนด โดยจะจัดเก็บที่เลขานุการบริษัท เลขานุการบริษัทจะเป็นผู้จัดส่งสำเนาให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ เพื่อให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

#### คำตอบแทนของผู้ตรวจบัญชี

คำตอบแทนการสอบบัญชี (Audit Fee) ปี 2561 บริษัทได้จ่ายค่าสอบบัญชีให้บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ดังนี้

ค่าตรวจสอบบัญชี	บาท
ค่าตรวจสอบบัญชีของบริษัท	1,500,000
ค่าตรวจสอบบัญชีของบริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า	4,595,000

#### การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี แบ่งเป็น 5 หมวด

##### (ก) สิทธิของผู้ถือหุ้น

###### ก่อนวันประชุม

บริษัทตระหนักและให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้ถือหุ้น จึงได้พยายามส่งเสริมและคุ้มครองผู้ถือหุ้นให้ใช้สิทธิขั้นพื้นฐาน รวมถึงการอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นในการใช้สิทธิในเรื่องต่าง ๆ ที่ผู้ถือหุ้นควรได้รับอย่างเท่าเทียมกัน อันได้แก่ การได้รับข่าวสารข้อมูลของบริษัทอย่างเพียงพอ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอวาระการประชุมและเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการคัดเลือกเป็นกรรมการบริษัท รวมถึงสามารถส่งคำถามล่วงหน้าก่อนวันประชุม การใช้สิทธิออกเสียงในเรื่องที่สำคัญต่าง ๆ รวมถึงการอนุมัติจ่ายเงินปันผล เป็นต้น โดยบริษัทจะไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการละเมิดหรือรบกวนสิทธิของผู้ถือหุ้น นอกจากนี้ บริษัทได้ส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้น โดยเฉพาะนักลงทุนสถาบันเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น ผ่านการประสานงานของหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ของบริษัท

ในปี 2561 บริษัทมีการประชุมผู้ถือหุ้นจำนวน 1 ครั้ง คือ การประชุมสามัญประจำปี 2561 เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2561 เวลา 8.30-12.00 น. โดยบริษัทได้เผยแพร่หนังสือเชิญประชุมพร้อมเอกสารประกอบการประชุมในแต่ละวาระการประชุมบนเว็บไซต์ของบริษัท [www.majordevelopment.co.th](http://www.majordevelopment.co.th) เป็นการล่วงหน้าก่อนวันประชุมอย่างน้อย 30 วัน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีเวลาศึกษาข้อมูลประกอบการประชุมแต่ละวาระอย่างเพียงพอก่อนได้รับข้อมูลในรูปเอกสารจากบริษัท ซึ่งข้อมูลบนเว็บไซต์เป็นข้อมูลเดียวกันกับข้อมูลที่จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นในรูปเอกสาร โดยบริษัทได้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมเอกสารประกอบให้ผู้ถือหุ้นล่วงหน้า 14 วันก่อนวันประชุม และในหนังสือเชิญประชุมมีรายละเอียดวาระการประชุม เอกสารประกอบในแต่ละวาระพร้อมความเห็นของคณะกรรมการ วิธีการออกเสียงลงคะแนน และรายละเอียดของเอกสารที่ผู้ถือหุ้นจะ

ต้องนำมาแสดงในวันประชุม ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าประชุมได้ บริษัทได้จัดส่งหนังสือมอบฉันทะตามแบบที่กระทรวงพาณิชย์กำหนดพร้อมประวัติกรรมการอิสระทุกท่านเป็นผู้รับมอบฉันทะ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าประชุมด้วยตนเองได้ สามารถเลือกมอบฉันทะให้กับบุคคลหนึ่งคนใด หรือกรรมการอิสระที่บริษัทได้กำหนดไว้เป็นผู้รับมอบอำนาจแทนในการประชุมผู้ถือหุ้น

#### วันประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทให้ความสำคัญต่อการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นอย่างมาก โดยเน้นเรื่องการจัดสถานที่และเวลาที่ใช้ในการประชุมที่สะดวกต่อการเดินทางของผู้ถือหุ้น อีกทั้งเป็นเวลาที่เหมาะสมและเพียงพอ บริษัทจึงได้จัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ณ ห้องมาเอสโตร แคมเบอร์ ชั้น 17 อาคารเมเจอร์ ทาวเวอร์ ซอยทองหล่อ 10 สุขุมวิท 55 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร และเวลาในการประชุมก็จัดให้มีการประชุมในวันทำงานปกติ

ในวันประชุม บริษัทเปิดให้ผู้ถือหุ้นลงทะเบียนล่วงหน้าก่อนการประชุมอย่างน้อยหนึ่งชั่วโมงเสมอ และได้จัดเจ้าหน้าที่อำนวยความสะดวกในการลงทะเบียนให้แก่ผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะที่เข้าร่วมประชุมโดยใช้ระบบการรับลงทะเบียนด้วยโปรแกรมการลงทะเบียนที่สามารถค้นหาชื่อผู้ถือหุ้นจากชื่อ นามสกุล หรือเลขประจำตัวประชาชน ซึ่งทำให้การลงทะเบียนเป็นไปอย่างรวดเร็ว ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นที่ลงทะเบียนแล้วจะได้รับใบลงคะแนน เพื่อออกเสียงในแต่ละวาระ โดยในการนับคะแนน บริษัทได้ใช้ระบบคอมพิวเตอร์ในอ่านคะแนนจากบาร์โค้ดของใบลงคะแนนที่บริษัทแจกให้แก่ผู้ถือหุ้นซึ่งทำให้การนับคะแนนเป็นไปอย่างถูกต้องและรวดเร็ว และผู้ถือหุ้นสามารถเห็นคะแนนในแต่ละวาระได้ทันทีเมื่อการลงคะแนนเสร็จสิ้น

ในการประชุมผู้ถือหุ้น ประธานกรรมการได้ทำหน้าที่ประธานในที่ประชุม และมีประธานคณะกรรมการชุดย่อย และกรรมการบริษัทเข้าร่วมประชุม ก่อนเริ่มดำเนินการประชุม ประธานในที่ประชุม อธิบายวิธีการลงคะแนน การนับคะแนน การใช้บัตรลงคะแนน และการเปิดเผยผลการนับคะแนนในแต่ละวาระเพื่อให้เกิดความโปร่งใส รวมถึงเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้แสดงความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ และซักถามอย่างเท่าเทียมกัน โดยประธานได้ตอบคำถามและให้ข้อมูลต่าง ๆ แก่ผู้ถือหุ้นอย่างครบถ้วน และให้เวลาอภิปรายอย่างเพียงพอ และในปี 2552 เรื่อยมา คณะกรรมการบริษัทได้มีมติให้บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถส่งคำถามล่วงหน้าเกี่ยวกับการประชุมถึงคณะกรรมการล่วงหน้าก่อนวันประชุม

#### การประชุมผู้ถือหุ้น

การประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 มีผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะเข้าประชุมรวม 75 ราย นับจำนวนหุ้นได้ 492,566,599 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 57.24) เกินกว่า หนึ่งในสามของจำนวนหุ้นทั้งหมดจำนวน 860,411,939 หุ้น โดยมี นายจำเริญ พูลวรลักษณ์ เป็นประธานในที่ประชุม และนายพิทักษ์ พงษ์ศิริวัณเริญ เลขานุการบริษัทและเลขานุการคณะกรรมการบริษัท เป็นเลขานุการที่ประชุมโดยมีกรรมการเข้าร่วมประชุมทั้งสิ้น จำนวน 9 ท่าน ได้แก่

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายจำเริญ พูลวรลักษณ์	ประธานกรรมการ
2.	นางประทีน พูลวรลักษณ์	รองประธานกรรมการ
3.	นายสุริยน พูลวรลักษณ์	กรรมการ
4.	ดร.สุรียา พูลวรลักษณ์	กรรมการ
5.	นางจิตติ พูลวรลักษณ์	กรรมการ
6.	นางสาวเพชรดา พูลวรลักษณ์	กรรมการ
7.	นายชินนทร์ รุ่งแสง	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ
8.	นายสงวนเกียรติ ลีวโนมนต์	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ
9.	นายวรวิทย์ ตั้งพิรุฬห์ธรรม	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ

และบริษัทได้เชิญผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แก่ คุณพูนนารถ เผ่าเจริญ และ คุณพรพรรณ จิรวาการ เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯเข้าร่วมประชุมด้วย

สำหรับรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทได้บันทึกข้อมูลการประชุมไว้อย่างชัดเจน ทั้งในเรื่องรายชื่อกรรมการที่เข้าร่วมประชุม ข้อซักถามและคำชี้แจงที่เป็นสาระสำคัญ มติที่ประชุมในแต่ละวาระอย่างละเอียด ซึ่งบริษัทได้เปิดเผยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมผลการลงคะแนนเสียง ภายในวันถัดจากวันประชุมผู้ถือหุ้น ให้ผู้ถือหุ้นทราบผ่านระบบสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (SET Portal) ของ ตลาด. และได้จัดส่งให้แก่หน่วยงานต่าง ๆ ภายในระยะเวลา 14 วัน นับแต่วันประชุมผู้ถือหุ้น รวมถึงเผยแพร่รายงานการประชุมเป็นภาษาไทยและภาษาอังกฤษผ่านเว็บ Home Page [www.majordevelopment.co.th](http://www.majordevelopment.co.th) ของบริษัท เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับข่าวสารข้อมูลรวดเร็ว โดยไม่ต้องรอถึงการประชุมครั้งต่อไป หลังจากนั้นก็จะนำเสนอต่อผู้ถือหุ้นเพื่อรับรองในการประชุมผู้ถือหุ้นคราวถัดไป

### (ข) การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทมีนโยบายสนับสนุนและให้ความสำคัญในการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกันและเป็นธรรม เพื่อเป็นการปกป้องสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้น โดยเฉพาะผู้ถือหุ้นส่วนน้อยที่ถูกละเมิดสิทธิ ควรมีโอกาสได้รับการชดเชย ดังนั้น บริษัทจึงมีมติดำเนินการต่าง ๆ ดังนี้

1. การจัดประชุมผู้ถือหุ้น จะดำเนินการตามลำดับระเบียบวาระที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือเชิญประชุม และไม่เพิ่มระเบียบวาระในที่ประชุมโดยไม่ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า ทั้งนี้เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้มีเวลาศึกษาข้อมูลประกอบการประชุมแต่ละวาระอย่างเพียงพอก่อนการตัดสินใจ
2. คณะกรรมการบริษัทได้มีมติให้บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิสามารถเสนอเพิ่มวาระการประชุมล่วงหน้าโดยเริ่มในการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2551 เป็นต้นมา ซึ่งบริษัทได้

แจ้งให้ผู้ถือหุ้นรับทราบโดยทั่วกันผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัท [www.majordevelopment.co.th](http://www.majordevelopment.co.th) และเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย พร้อมทั้งได้แจ้งให้ทราบถึงวิธีการเสนอวาระและหลักเกณฑ์ในการพิจารณาบรรจุวาระเข้าเป็นวาระการประชุมอย่างชัดเจนเป็นการล่วงหน้า โดยคณะกรรมการอิสระของบริษัทจะเป็นผู้พิจารณาก่อนการลงมติที่ผู้ถือหุ้นเสนอ ก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท โดยเรื่องที่ผ่านมาความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทจะบรรจุ



เป็นวาระการประชุมในการประชุมต่อไป สำหรับวาระที่ไม่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท บริษัทจะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นรับทราบพร้อมชี้แจงเหตุผลทางเว็บไซต์ของบริษัท

3. คณะกรรมการบริษัทได้มีมติให้บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิในการเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับเลือกเป็นกรรมการ ซึ่งผู้ที่ได้รับการเสนอชื่อจะต้องมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่บริษัทกำหนด และต้องให้ความยินยอมในการเสนอชื่อด้วย เพื่อให้คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนของบริษัทดำเนินการตามกระบวนการสรรหา กลั่นกรอง และคัดเลือกรายชื่อบุคคลที่ผู้ถือหุ้นเสนอ ก่อนนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาต่อไป บุคคลใดที่ได้รับการเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท จะได้รับการบรรจุชื่อในวาระการเลือกตั้งกรรมการบริษัทในการประชุมต่อไป สำหรับ บุคคลที่ไม่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท บริษัทจะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นรับทราบพร้อมชี้แจงเหตุผลทางเว็บไซต์ของบริษัทหรือช่องทาง การเผยแพร่ข้อมูลอื่นที่เหมาะสมต่อไป ซึ่งในปีนี้มีผู้ถือหุ้นท่านใดเสนอวาระการประชุมเพิ่มเติม หรือเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับเลือกตั้งเป็นกรรมการแต่อย่างใด
4. เสนอรายชื่อของกรรมการอิสระทั้งหมด เพื่อเป็นทางเลือกในการมอบฉันทะ และสามารถเลือกมอบฉันทะแก่กรรมการอิสระท่านใดท่านหนึ่งได้ และหนังสือมอบฉันทะเป็นไปตามแบบที่กระทรวง

พาณิชย์กำหนด โดยมีรูปแบบที่ผู้ถือหุ้นสามารถกำหนดทิศทางการลงคะแนนเสียงเองได้ เพื่อเป็นการสนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิในการเข้าร่วมประชุม และออกเสียงลงคะแนนในแต่่วาระ

5. ส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นใช้บัตรลงคะแนนเสียงสำหรับทุกระเบียบวาระ โดยจัดทำบัตรลงคะแนนแยกตามเรื่องที่สำคัญๆ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถลงคะแนนได้ตามที่เห็นสมควร ซึ่งจะมีการเก็บบัตรลงคะแนนดังกล่าวในห้องประชุม เพื่อนำผลคะแนนมารวมคำนวณกับคะแนนเสียงที่ได้ลงไว้ล่วงหน้า ในหนังสือมอบฉันทะ ก่อนที่จะประกาศแจ้งมติของคะแนนเสียงในห้องประชุม
6. การแต่งตั้งกรรมการทดแทนกรรมการที่หมดวาระบริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิในการแต่งตั้งเป็นรายบุคคล
7. บริษัทได้กำหนดมาตรการป้องกันการรั่วไหลข้อมูลภายในเพื่อหาประโยชน์ของกรรมการและผู้บริหาร โดยกรรมการและผู้บริหารมีบทบาทภาระหน้าที่ที่ต้องนำส่งรายงานการมีส่วนได้เสียของตนหรือของบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน รายงานการถือครองหลักทรัพย์ของตน คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ และรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ ทุกครั้งที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ ทั้งนี้ รายละเอียดของมาตรการดังกล่าวได้กล่าวในหัวข้อ 9.5 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

### (ค) สิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย

#### การดูแลสิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย

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

#### • พนักงาน

บริษัทตระหนักอยู่เสมอว่าพนักงานเป็นองค์ประกอบที่สำคัญของความสำเร็จของบริษัท จึงได้ปฏิบัติกับพนักงานอย่างเสมอภาคและเท่าเทียมกัน โดยการให้ผลตอบแทนและสวัสดิการที่เหมาะสมและเป็นธรรม

**บริษัทตระหนัก  
อยู่เสมอว่า พนักงาน  
เป็นองค์ประกอบที่สำคัญ  
ของความสำเร็จของ  
บริษัท จึงได้ปฏิบัติตาม  
พนักงานอย่างเสมอภาค  
และเท่าเทียมกัน**

กำหนดผลตอบแทนให้สอดคล้องกับระดับหน้าที่ความรับผิดชอบและตามกลไกราคาตลาดแรงงาน โดยคำนึงถึงหลักการจูงใจพนักงานให้พนักงานสามารถปฏิบัติงานได้อย่างเต็มความรู้ความสามารถ มีการประเมินผลการปฏิบัติงานโดยหัวหน้างาน และแบ่งผลตอบแทนส่วนหนึ่งให้พนักงานตามผลประกอบการของบริษัท

บริษัทจัดให้มีสวัสดิการพนักงานในด้านต่าง ๆ อาทิ

- บริษัทได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน โดยที่พนักงานส่งเงินเข้าเป็นเงินสะสมของกองทุนโดยสมัครใจ โดยพนักงานจะส่งเงินสะสมในอัตราร้อยละ 3-10 ของเงินเดือน และบริษัทจ่ายสมทบในอัตราร้อยละ 3-10 ของเงินเดือนเช่นกัน สำหรับเงินกองทุนที่จัดทะเบียนนี้ บริหารโดยผู้จัดการกองทุนรับอนุญาตแห่งหนึ่ง โดยปฏิบัติตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2542
- การทำประกันสุขภาพกลุ่มให้กับพนักงาน
- การทำประกันชีวิตกลุ่มให้กับพนักงานในวงเงินทุนประกัน 200,000-1,500,000 บาท ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขสัญญากรมธรรม์ประกันชีวิต
- การให้สิทธิพิเศษกับพนักงานในการซื้อสินค้าที่มีส่วนลด และการใช้สิทธิพิเศษนั้น จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของบริษัทฯ กำหนดไว้ ซึ่งฝ่ายบุคคลและธุรการจะเป็นผู้พิจารณาตรวจสอบคุณสมบัติของพนักงานและคำนวณส่วนลดให้การให้ความช่วยเหลือด้านสวัสดิการต่าง ๆ แก่พนักงาน อาทิ

- การเบิกค่ารักษาพยาบาล คนไข้นอก
- จัดให้มีการตรวจสุขภาพพนักงานเป็นประจำทุกปี
- การเป็นเจ้าของงานฉาปนกิจให้กับพนักงานและครอบครัวพนักงาน
- ส่งเสริมด้านการจัดกิจกรรมนำเที่ยวประจำปีภายในฝ่ายที่ตนสังกัด
- ส่งเสริมด้านการเลี้ยงสังสรรค์ประจำปีภายในฝ่ายที่ตนสังกัด
- ส่งเสริมการเล่นกีฬาและกิจกรรมสันทนาการให้แก่พนักงาน
- แจกชุดฟอร์มพนักงานชายและหญิง
- ให้ความช่วยเหลือพนักงานตามความเหมาะสมและสถานการณ์ เช่น เมื่อเกิดอุทกภัยใหญ่ปลายปี 2554 บริษัทฯ ได้ให้การช่วยเหลือด้านที่อยู่อาศัย

เพื่อการพักพิงชั่วคราว แก่พนักงาน กว่า 200 ครอบครัว พร้อมกับเงินให้กู้ยืมเพื่อการซ่อมแซมที่อยู่อาศัยและซื้อทรัพย์สินที่เสียหายจากภัยน้ำท่วม แบบไม่มีดอกเบี้ย ด้วยวงเงินกู้ไม่เกิน 4 เท่าของเงินเดือนตนเอง มีระยะเวลาการผ่อนชำระคืน 2 ปี นอกจากนั้นยังจัดหาที่จอดรถให้กับพนักงานกว่า 200 คัน และส่งมอบกระสอบทรายกว่า 50,000 ถุง แจกจ่ายให้แก่พนักงานเพื่อนำไปป้องกันบ้านเรือนตนเองมิให้ถูกน้ำท่วม ฯลฯ

- การมอบทุนการศึกษาแก่พนักงานและผู้บริหาร เพื่อส่งเสริมและสนับสนุนการเรียนรู้และพัฒนาตนเองให้มีศักยภาพสูงสุดโดยขึ้นกับความเหมาะสมและดุลพินิจของคณะผู้บริหาร

บริษัทได้จัดตั้งคณะกรรมการสวัสดิการ เพื่อเป็นตัวแทนของพนักงานร่วมปรึกษาหารือกับบริษัทเพื่อจัดสวัสดิการให้แก่พนักงาน เป็นเสมือนสื่อกลางที่จะถ่ายทอดความต้องการด้านสวัสดิการของพนักงานให้บริษัททราบ และร่วมปรึกษารวบรวมข้อเสนอนั้น ตลอดจนควบคุมดูแลการจัดสวัสดิการที่บริษัทจัดให้แก่พนักงาน

นอกจากนี้ บริษัทให้ความสำคัญในการดูแลรักษา ปรับปรุง พัฒนา ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบสุขอนามัย สภาพแวดล้อมในการทำงาน ให้มีความปลอดภัยต่อชีวิต สุขภาพ ทรัพย์สินของพนักงาน และเพื่อสุขอนามัยที่ดีของพนักงาน รวมถึง สนับสนุน เสริมสร้าง วัฒนธรรมและบรรยากาศที่ดีในการทำงาน มุ่งมั่นในการพัฒนาทรัพยากรบุคคลให้มีความรู้และสร้างจิตสำนึกในด้านความปลอดภัยและสุขอนามัยของพนักงาน ในปีที่ผ่านมา บริษัทไม่มีข้อพิพาทฟ้องร้องระหว่างพนักงานและบริษัท และบริษัทไม่มีอุบัติเหตุจนถึงขั้นหยุดงานในบริษัท

**บริษัทได้เปิดโอกาส  
ในการเรียนรู้และการ  
พัฒนาเพื่อความเติบโต  
ของพนักงาน  
ขณะเดียวกันก็เป็นหน้าที่  
ของพนักงานที่จะต้อง  
มีความรับผิดชอบต่อ  
ความสำเร็จด้วยความ  
มุ่งมั่นอย่างจริงใจ**

## นโยบายการฝึกอบรมและพัฒนาบุคลากร

บริษัทได้ตระหนัก และเล็งเห็นถึงความสำคัญต่าง ๆ ของบุคลากรว่ามีผลต่อความสำเร็จของธุรกิจบริษัทอย่างแท้จริง ทั้งได้ระลึกอยู่เสมอว่าหนทางที่จะบรรลุให้ถึงซึ่งเป้าหมายดังกล่าวนั้น ต้องเกิดขึ้นจากการฝึกอบรมพัฒนาพนักงานอย่างเป็นระบบและต่อเนื่อง ภายใต้ความรับผิดชอบของบริษัทและพนักงานทุกคน กล่าวคือบริษัทได้เปิดโอกาสในการเรียนรู้และการพัฒนาเพื่อความเติบโตของพนักงาน ขณะเดียวกันก็เป็นหน้าที่ของพนักงานที่จะต้องมีความรับผิดชอบต่อความสำเร็จ อันจะเกิดขึ้นจากโอกาสในการฝึกอบรมและพัฒนา ดังกล่าวด้วยความมุ่งมั่นอย่างจริงใจ ทั้งนี้เพื่อให้การปฏิบัติงานฝึกอบรมและพัฒนาบุคคลได้ดำเนินการไปในทิศทางอันสอดคล้องกับการบริหารงานของบริษัท และให้บรรลุผลตามนโยบายที่กำหนดไว้ บริษัทจึงให้มีการจัดตั้งหน่วยงาน “ศูนย์พัฒนาบุคคล” ขึ้นมาทำหน้าที่รับผิดชอบกิจกรรมต่าง ๆ ที่จำเป็นต่อการฝึกอบรมและพัฒนาบุคคล และได้กำหนดแนวนโยบายการฝึกอบรมและการพัฒนาพนักงานไว้ดังนี้ คือ

1. บริษัทถือว่าทรัพยากรบุคคลเป็นสิ่งที่มีความสำคัญต่อทรัพยากรทางการบริหารทั้งปวง ดังนั้น พนักงานทุกคนจะได้รับการฝึกอบรมและพัฒนาเพื่อให้มีความรู้ที่ทันสมัยและความสามารถในการปฏิบัติงานตามความจำเป็นในงาน (Job-Requirements) อย่างเป็นระบบและต่อเนื่องเพื่อความก้าวหน้าในอาชีพการงาน ทั้งนี้โดยการพิจารณาจากความพร้อมของพนักงานแต่ละคนเป็นสำคัญ
2. บริษัทถือว่าค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการฝึกอบรมและพัฒนาทรัพยากรบุคคลเป็นการลงทุนในตัวบุคคล ซึ่งเป็นสิ่งสำคัญยิ่งต่อการปฏิบัติงานให้บรรลุตามภารกิจหลักและวัตถุประสงค์ในการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพและทันต่อการเปลี่ยนแปลงทางด้านเทคโนโลยีสมัยใหม่ที่ใช้ในการปฏิบัติงาน
3. บริษัทจะให้ความสำคัญต่อโครงการฝึกอบรมต่าง ๆ ทางด้าน งานหลักและงานสนับสนุน (Line & Function Program) ทั้งในระดับปฏิบัติการควบคุมงานและระดับบริหาร รวมทั้ง โครงการเสริมความรู้พิเศษต่าง ๆ (Special & Supporting Program) เพื่อให้พนักงานสามารถปฏิบัติงานได้ตามหน้าที่และความรับผิดชอบต่อตำแหน่งงานปัจจุบันและที่สูงยิ่งขึ้นในอนาคต
4. บริษัทตระหนักถึงความจำเป็นของการฝึกอบรมและพัฒนาทรัพยากรบุคคล ในฐานะที่เป็นเครื่องมืออันสำคัญต่อการปรับปรุงงาน (Tools For Improvements) ดังนั้นจึงส่งเสริมและสนับสนุนให้มีการจัดฝึกอบรมและสัมมนาต่าง ๆ เพื่อการแก้ไขปัญหาในการปฏิบัติงานของฝ่ายและกลุ่มโครงการต่าง ๆ อย่างแท้จริง
5. บริษัท ถือว่าผู้บังคับบัญชาทุกระดับชั้นต้องมีบทบาทที่สำคัญยิ่งต่อการฝึกอบรม และพัฒนาผู้ใต้บังคับบัญชา ในลักษณะของการฝึกอบรมในงาน (On the job training) และ/หรือการสอนแนะนำในงาน (Coaching) อีกด้วย การพิจารณาประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บังคับบัญชาจะพิจารณาจากความสามารถในการพัฒนาผู้ใต้บังคับบัญชาเป็นปัจจัยอีกตัวหนึ่งด้วย
6. บริษัทจะสนับสนุนด้านการให้ความร่วมมือกับสถาบันการศึกษา และองค์การภายนอกในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับงานด้านการฝึกอบรมและพัฒนา เช่น การให้ความร่วมมือด้านการขอเข้าศึกษาดูงาน การรับนักศึกษาฝึกงาน การให้ความร่วมมือด้านวิทยากร ทั้งนี้เพื่อเป็นการแสดงออกถึงความรับผิดชอบต่อสังคม (Social Responsibility) และการสร้างภาพลักษณ์ที่ดีของบริษัท (Corporate Image)

สำหรับพนักงานใหม่ บริษัทได้จัดปฐมนิเทศในวันแรกที่เริ่มทำงาน เพื่อให้พนักงานใหม่ได้รับทราบนโยบาย ข้อบังคับ กฎ ระเบียบ โครงสร้างธุรกิจของบริษัท วัฒนธรรมขององค์กรในเบื้องต้น สวัสดิการและผลประโยชน์ ต่างๆ ของบริษัท และพนักงานใหม่ที่เข้ามาในปีหนึ่งๆ จะมีการจัดสัมมนาเพื่อนใหม่ เพื่อให้พนักงานใหม่ ได้รู้จักกับเพื่อนร่วมงาน รุ่นพี่พนักงาน และผู้บริหาร อันเป็นการเสริมสร้างความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างคนใน บริษัท ความผูกพันกับองค์กร รวมถึงการเรียนรู้การทำงานร่วมกันเป็นทีม

ปีที่ผ่านมา บริษัทได้สนับสนุนการพัฒนาทักษะและความสามารถในการทำงานอย่างต่อเนื่อง โดยมีการ ฝึกอบรมในทุกระดับชั้น ทั้งหลักสูตรการอบรมภายในบริษัท การเชิญวิทยากรที่มีความรู้ความสามารถ มาอบรมในบริษัท การส่งพนักงานอบรมโดยสถาบันอบรมต่างๆ ภายนอกบริษัท รวมถึงการฝึกอบรม และดูงานในต่างประเทศ เพื่อเพิ่มศักยภาพ ความรู้ความสามารถของพนักงานในการพัฒนาองค์กรให้ดีขึ้น ไปสู่ความสำเร็จอย่างยั่งยืน

#### • คู่ค้า

บริษัทได้กำหนดจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ เพื่อเป็นนโยบายปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างเหมาะสม โดยการ คัดเลือกคู่ค้าตั้งอยู่บนพื้นฐานของการแข่งขันระหว่างคู่ค้าแต่ละรายอย่างเสมอภาคและเป็นธรรม มีการ กำหนดหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกคู่ค้าและคู่สัญญา โดยพิจารณาจากคุณสมบัติ คุณภาพงาน ผลงานที่ผ่านมา ประสิทธิภาพ ความเชี่ยวชาญในธุรกิจ สถานะทางการเงินมั่นคง ไม่มีประวัติการละทิ้งงาน มีความสามารถ ส่งมอบงานตามกำหนด เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท ซึ่งบริษัทมีการจัดทำข้อตกลง หรือสัญญากับคู่ค้า ไว้อย่างชัดเจน ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขที่ไม่เป็นธรรมกับคู่ค้า ในการซื้อสินค้าและบริการจากคู่ค้า บริษัท ได้ปฏิบัติตามคู่ค้าตามเงื่อนไขและสัญญาทางการค้า ชำระค่าสินค้าและบริการตามเงื่อนไขการชำระเงินที่ ตกลงกัน ทั้งยังสร้างความสัมพันธ์ที่ดีเพื่อเอื้อประโยชน์ร่วมกัน นอกจากนี้ บริษัทได้นำระบบห่วงโซ่อุปทาน มาใช้ในการสั่งซื้อสินค้า เพื่อความสะดวก รวดเร็วขึ้น และลดเอกสารต่างๆที่ใช้ในการติดต่อระหว่างกัน อันเป็นการลดค่าใช้จ่าย และคู่ค้าสามารถจัดเตรียมสินค้าได้ล่วงหน้า

#### • เจ้าหนี้

บริษัทได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขข้อกำหนดของสัญญาอย่างเคร่งครัด ไม่เคยมีการปฏิบัติที่ฝ่าฝืนเงื่อนไขที่ตกลง ปกปิดข้อมูล หรือข้อเท็จจริงอันจะก่อให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าหนี้ ซึ่งเป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ เจ้าหนี้มาโดยตลอด ทั้งนี้ สัญญากู้ยืมเงินส่วนใหญ่ได้รับข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการ เช่น อัตราส่วน การถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ การเปลี่ยนแปลงกรรมการบริษัท การค้าประกันหนี้สินหรือเข้ารับอาวัล ตัวสัญญาใช้เงินแก่บุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ การจ่ายเงินปันผล การรวมหรือควบบริษัทเข้ากับ บริษัทอื่น การดำรงอัตราส่วนทางการเงินบางประการ และการแจ้งให้ผู้ให้กู้ทราบอย่างเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อมีความ มีผลกระทบต่อความสามารถในการชำระคืนเงินกู้ เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทมีสินทรัพย์บางส่วนที่นำไป จดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากธนาคาร

#### • ลูกค้า

บริษัทมีความมุ่งมั่นในการพัฒนาคุณภาพของสินค้า และบริการให้ได้มาตรฐาน รวมทั้ง การจัดตั้งหน่วยงาน เพื่อติดต่อ รับฟังข้อเสนอแนะหรือข้อคิดเห็นจากลูกค้า เพื่อรับทราบปัญหา ความต้องการของลูกค้า และ นำมาปรับปรุงแก้ไข เพื่อให้ลูกค้าเกิดความเชื่อมั่นและความพึงพอใจสูงสุด

#### • คู่แข่ง

บริษัทเน้นประพฤติตามกรอบกติกาการแข่งขันอย่างมีจริยธรรมที่ดี ด้วยความเป็นมืออาชีพและโปร่งใส ภายใต้ กรอบแห่งกฎหมาย ไม่ละเมิดความลับหรือล่วงรู้ความลับทางการค้าของคู่แข่งด้วยวิธีฉ้อฉล และยึดถือ



นโยบายและการปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้าที่ระบุไว้ในคู่มือจริยธรรมธุรกิจ นอกจากนี้ บริษัทมองว่าคู่แข่งเปรียบเสมือนพันธมิตรทางการค้า โดยได้เปิดโอกาสให้พันธมิตรทางการค้าเข้าเยี่ยมชมดูงานในบริษัทระบบคอมพิวเตอร์ของบริษัท เพื่อสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างกัน ในปีที่ผ่านมาบริษัทไม่มีข้อพิพาทใดๆ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับคู่แข่งทางการค้า

#### • ชุมชนสังคมและสิ่งแวดล้อม

บริษัทตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อสังคมชุมชนและสิ่งแวดล้อมมาโดยตลอด โดยฝังอยู่ในกระบวนการทำงานหลักของกิจการ ตั้งแต่ การออกแบบสินค้า การเลือกใช้วัสดุและทรัพยากรอย่างเหมาะสม การควบคุมคุณภาพของสินค้า บริการ เวลาการส่งมอบ พัฒนาสินค้าให้ผู้อยู่อาศัยมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น รวมถึงมีการปฏิบัติตามแนวทางลดผลกระทบในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด ดำเนินการและควบคุมให้มีการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ตลอดจนมีการส่งเสริมการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ และมีการจัดโครงการและการจัดกิจกรรมต่าง ๆ เพื่อชุมชนสังคมอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้สามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ในเรื่อง “ความรับผิดชอบต่อสังคม”

#### กรณีสินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์

บริษัทมีนโยบายที่จะปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการไม่ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์ รวมถึงไม่สนับสนุนให้พนักงานกระทำการอันเป็นการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์ของผู้อื่นโดยไม่ได้รับอนุญาต ซึ่งได้ประกาศเป็นข้อปฏิบัติของพนักงานในการใช้งานเครือข่ายคอมพิวเตอร์ให้พนักงานทุกคนทราบ และมีการสื่อสารผ่านระบบ Intranet ของบริษัท

#### มาตรการในการจ้างเบาะแส และกลไกคุ้มครองผู้แจ้ง

บริษัทมีนโยบายคุ้มครองผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ด้วยการกำหนดมาตรการในการจ้างเบาะแส และกลไกคุ้มครองผู้แจ้ง เพื่อเปิดรับเรื่องร้องเรียนกรณีถูกละเมิดสิทธิ จากการกระทำผิดกฎหมาย หรือจรรยาบรรณ ข้อคิดเห็น หรือข้อเสนอแนะ รวมถึงพฤติกรรมที่อาจส่งถึงการทุจริตหรือประพฤติมิชอบของบุคคลในองค์กร ทั้งพนักงานบริษัทและผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ ซึ่งบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการเก็บข้อมูลร้องเรียนดังกล่าวให้เป็นความลับ โดยจะรับรู้อย่างเฉพาะในส่วนงานที่ได้รับมอบหมายเท่านั้น เพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้ร้องเรียน ทั้งนี้สามารถยื่นเรื่องถึงประธานคณะกรรมการตรวจสอบโดยตรง

#### (ง) การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

1. บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ ถูกต้อง ครบถ้วน รวดเร็ว และโปร่งใส บริษัทจึงได้เผยแพร่ข้อมูลที่สำคัญของบริษัททั้งข้อมูลทางการเงินและข้อมูลที่ไม่ใช่ทางการเงิน ผ่านทาง Website ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย [www.set.or.th](http://www.set.or.th) และ website ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ [www.sec.or.th](http://www.sec.or.th) ตามเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์กำหนดไว้ นอกจากนี้ ข้อมูลสารสนเทศต่างๆ ที่บริษัทได้เผยแพร่ต่อสาธารณชนและผู้มีส่วนได้เสีย จะนำมาเผยแพร่รวมไว้ใน

website ของบริษัท [www.majordevelopment.co.th](http://www.majordevelopment.co.th) ด้วย โดยมีการปรับปรุงข้อมูลอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้ผู้ใช้สามารถรับข้อมูลข่าวสารได้ทันต่อเหตุการณ์ เข้าถึงได้สะดวก และได้รับประโยชน์สูงสุด

2. งบการเงินที่นำมาเปิดเผยต่อผู้มีส่วนได้เสียต้องผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทก่อน

3. คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีรายงานความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงินแสดงควบคู่กับรายงานของผู้สอบบัญชีในรายงานประจำปีของปี 2545 เป็นต้นมา

4. บริษัทได้มีการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และได้รายงานนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ได้ให้ความเห็นชอบโดยสรุปผลการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวไว้ในรายงานประจำปี และ website ของบริษัท โดยเริ่มตั้งแต่รายงานประจำปี 2550 เป็นต้นมา
5. บริษัทได้เปิดเผยเกี่ยวกับบทบาทและหน้าที่ของ คณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ และจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละท่านเข้าร่วมประชุมไว้ภายใต้หัวข้อ “9. โครงสร้างการจัดการ” และ “คณะกรรมการชุดย่อย”

### (จ) ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

#### 1. โครงสร้างคณะกรรมการ

การเลือกตั้งกรรมการของบริษัทเป็นไปตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ตามหลักเกณฑ์ วิธีการตามกฎหมายและข้อบังคับของบริษัทโดยมีวาระการดำรงตำแหน่ง 3 ปี และกรรมการที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุด 3 คนต้องออกตามวาระ เพื่อให้มีการสรรหากรรมการใหม่ทุกปี โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 คณะกรรมการบริษัทมีจำนวนทั้งสิ้น 9 คน ประกอบด้วย

กรรมการที่เป็นผู้บริหาร จำนวน 6 ท่าน

กรรมการที่เป็นอิสระ จำนวน 3 ท่าน

กรรมการอิสระมีความเป็นอิสระจากฝ่ายบริหารและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท เป็นผู้ซึ่งไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทในลักษณะที่จะทำให้มีข้อจำกัดในการแสดงความคิดเห็นที่เป็นอิสระและมีคุณสมบัติตามคำนิยามของกรรมการอิสระ ดังที่ได้กล่าวในหัวข้อ กรรมการอิสระ

#### การแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบ

บริษัทได้แบ่งแยกบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการบริษัทกับฝ่ายจัดการ โดยคณะกรรมการบริษัททำหน้าที่ในการกำหนดนโยบายและกำกับการดำเนินงานของฝ่ายจัดการ ขณะที่ฝ่ายจัดการทำหน้าที่บริหารงานในด้านต่าง ๆ ให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนด แยกบุคคลที่เป็นประธานกรรมการออกจากบุคคลที่เป็นกรรมการผู้จัดการ และการทำรายงานต่าง ๆ ที่ไม่ใช่การดำเนินงานตามปกติของบริษัท จะผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัท ซึ่งมีกรรมการที่เป็นอิสระร่วมอยู่ด้วยอย่างน้อย 1 ใน 3 ของคณะกรรมการทั้งหมด

#### องค์ประกอบของคณะกรรมการ

โครงสร้างและองค์ประกอบของคณะกรรมการในปัจจุบันประกอบด้วยกรรมการที่มีคุณสมบัติหลากหลายด้านความรู้และความเชี่ยวชาญ ได้แก่ วิศวกรรมศาสตร์ การบัญชี การบริหารธุรกิจ เศรษฐศาสตร์ นิติศาสตร์ โดยมีความหลากหลายของวิชาชีพและประสบการณ์อันเป็นประโยชน์ประกอบกิจการของบริษัทและการถ่วงดุลของกรรมการที่เหมาะสม

#### 2. คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัทได้จัดตั้งคณะกรรมการชุดย่อย 4 คณะ เพื่อช่วยติดตามและการกำกับการดำเนินงานให้ใกล้ชิดมากขึ้น และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งประกอบด้วย คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง โดยคณะกรรมการได้กำหนดอำนาจหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการชุดย่อยแต่ละชุดไว้อย่างชัดเจน

### 3. บทบาทและหน้าที่ของคณะกรรมการ

- 3.1 คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีความรู้ มีทักษะและประสบการณ์หลากหลาย สามารถใช้วิจารณญาณได้อย่างอิสระ และมีความเป็นผู้นำ ทำหน้าที่กำหนดกลยุทธ์ ทิศทาง นโยบาย เป้าหมายและภารกิจของบริษัท รวมทั้งติดตามผลการดำเนินงาน เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และมีการปฏิบัติที่สอดคล้องกับนโยบาย กฎระเบียบ กฎหมายและข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนบริหารความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม ภายใต้กรอบกฎหมาย วัตถุประสงค์ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง คำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท และมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น และต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพ ประสิทธิผล โปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้ บริษัทได้จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทด้วย
- 3.2 คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้นโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทเป็นลายลักษณ์อักษร และให้ความเห็นชอบนโยบายดังกล่าวและมีการทบทวนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- 3.3 คณะกรรมการส่งเสริมจรรยาบรรณดังนี้
- บริษัทยึดมั่นในแนวทางการดำเนินธุรกิจที่โปร่งใส สุจริต และเป็นธรรม ได้ออกข้อพึงปฏิบัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณของคณะกรรมการ ฝ่ายจัดการและพนักงาน เพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องยึดถือเป็นแนวทางการปฏิบัติหน้าที่ตามภารกิจของบริษัทภายใต้กรอบกฎหมายและกฎระเบียบของบริษัทบนพื้นฐานของการมีจรรยาบรรณเยี่ยงมืออาชีพ โดยบริษัทได้จัดทำจรรยาบรรณพนักงาน (Code of Conduct) เผยแพร่ในเว็บไซต์ [www.majordevelopment.co.th](http://www.majordevelopment.co.th) และระบบฐานข้อมูลกลางของบริษัท และให้พนักงานได้ถือปฏิบัติ บริษัทมีการจัดกิจกรรมเพื่อส่งเสริมให้ปฏิบัติตามจรรยาบรรณ และวัฒนธรรมในการกำกับดูแลกิจการที่ดี และการสื่อแนวปฏิบัติตามจรรยาบรรณแก่พนักงานทุกคนอย่างมีประสิทธิภาพ อาทิ
- การให้พนักงานรับทราบจรรยาบรรณพนักงาน
  - การปฐมนิเทศพนักงานใหม่ ให้มีหัวข้อเกี่ยวกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และจรรยาบรรณของพนักงาน เพื่อความเข้าใจและเป็นแนวปฏิบัติ
  - การสื่อให้พนักงานรับทราบแนวปฏิบัติตามจรรยาบรรณพนักงานทางระบบจดหมายอิเล็กทรอนิกส์
  - การจัดทำกิจกรรมผ่านสื่อในระบบเครือข่ายอิเล็กทรอนิกส์ภายในองค์กร โดยเฉพาะการประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับจรรยาบรรณและหลักการกำกับดูแลกิจการในหน้าแรก (Welcome Page)
- บริษัทได้มีการติดตามผลการปฏิบัติตามจรรยาบรรณเป็นประจำทุกปี และบริษัทได้มอบหมายให้ฝ่ายตรวจสอบและพัฒนาระบบในการติดตามตรวจสอบการปฏิบัติภายในตรวจสอบ โดยรายงานคณะกรรมการตรวจสอบรับทราบผลการตรวจสอบพร้อมข้อเสนอแนะแนวทางแก้ไข
- 3.4 ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทดำเนินงานโดยยึดมั่นในหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ที่จะจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งให้พนักงานทุกคนถือปฏิบัติโดยเคร่งครัด

### 4. มาตรการในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณารายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการระหว่างกันอย่างเหมาะสม ภายใต้กรอบจริยธรรมที่ดี โดยผ่านการกลั่นกรองจากคณะกรรมการตรวจสอบ และมีการดูแลให้มีการปฏิบัติตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวต่อสาธารณชน ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดนโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และกระบวนการในการอนุมัติรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้ผู้บริหาร พนักงาน และผู้เกี่ยวข้องได้ยึดถือปฏิบัติ โดยมีหลักการสำคัญได้แก่

- 4.1 รายการใดที่กรรมการ พนักงาน หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องในการทำรายการกับบริษัท ห้ามกรรมการหรือพนักงานมีส่วนร่วมในการอนุมัติการทำรายการ และให้มีการกำหนดราคาเป็นไปอย่างเหมาะสม เสมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอก
- 4.2 ในการกำหนดราคา เพื่อการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้ใช้ราคายุติธรรม เหมาะสม และเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป
- 4.3 การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ให้มีการนำเสนอรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อพิจารณาให้ความเห็นก่อนเสนอขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัทตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- 4.4 การเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการระหว่างกันตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต./ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กำหนด โดยเปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) และรายงานประจำปี รวมทั้งการเปิดเผยข้อมูลรายการระหว่างกันดังกล่าวไว้ในงบการเงินตามที่มาตรฐานบัญชีได้กำหนดไว้ด้วย

## 5. นโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยง

- 5.1 คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร พนักงานทุกคน และทุกหน่วยงานเป็นเจ้าของความเสี่ยง มีหน้าที่รับผิดชอบ ดำเนินการประเมิน 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 โครงสร้างการจัดการ

## 7. การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท

บริษัทมีนโยบายจัดให้คณะกรรมการบริษัทมีการประเมินผลการปฏิบัติงานอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เป็นประจำทุกปี เพื่อช่วยให้คณะกรรมการได้มีการพิจารณาทบทวนผลงาน ประเด็นและอุปสรรคต่างๆ ในระหว่างปีที่ผ่าน มา และเพิ่มประสิทธิภาพการทำงานของคณะกรรมการ โดยการประชุมผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการ จัดทำเป็น 2 ลักษณะ ดังนี้

บริษัทมีนโยบายในการจัด  
ประเมินผลการปฏิบัติงาน  
ในแต่ละปี เพื่อช่วยให้  
คณะกรรมการได้มีการ  
พิจารณาทบทวน  
ผลงาน ประเด็นและอุปสรรค  
ต่างๆ ในระหว่างปีที่ผ่าน  
มา และเพิ่มประสิทธิภาพ  
ทำงานของคณะกรรมการ



- 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) การกำหนดกลยุทธ์ และวางแผนธุรกิจ (3) การจัดการความเสี่ยงและการควบคุมภายใน (4) การดูแลไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (5) การติดตามรายงานทางการเงินและการดำเนินงาน (6) การประชุมคณะกรรมการ (7) อื่น ๆ

ในปี 2560 เลขาธิการบริษัทได้จัดส่งแบบประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการให้แก่กรรมการ ซึ่งได้สรุปผลและเสนอผลการประเมินต่อคณะกรรมการพิจารณาเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่กล่าวข้างต้น

### 8. การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัท จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปีของคณะกรรมการชุดย่อย อาทิ คณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อใช้เป็นกรอบในการตรวจสอบการปฏิบัติงานในระหว่างปีที่ผ่านมา เพื่อสามารถนำมาแก้ไขและเพิ่มประสิทธิภาพการทำงาน โดยนำเสนอผลการประเมินที่ได้ต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณารับทราบ

### 9. คำตอบแทน

บริษัทได้กำหนดนโยบายคำตอบแทนกรรมการ และกรรมการผู้จัดการไว้อย่างชัดเจน โดยมีคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนเป็นผู้พิจารณากลับกรอง ซึ่งคำตอบแทนของบริษัทจะอยู่ในระดับเดียวกับอุตสาหกรรมเดียวกัน ซึ่งได้เปิดเผยจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละท่านเข้าประชุมภายใต้หัวข้อ โครงสร้างการจัดการ

### 10. การปฐมนิเทศกรรมการใหม่

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญต่อการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการใหม่ จึงจัดให้มีการแนะนำแนวทางการดำเนินงานในภาพรวมของบริษัท โครงสร้างบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้องทางธุรกิจ เพื่อให้มีความเข้าใจทั้งวิธีทำงานและโครงสร้างการถือหุ้นระหว่างกัน นอกจากนี้ยังให้ข้อมูลสารสนเทศที่สำคัญและจำเป็นต่อการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ เช่น โครงสร้างการทำงานภายในบริษัท ข้อบังคับบริษัท วัตถุประสงค์บริษัท จรรยาบรรณทางธุรกิจของคณะกรรมการบริษัท คู่มือกรรมการบริษัทจดทะเบียน นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี กฎหมายที่เกี่ยวข้อง งบการเงิน หมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงการจัดให้มีการพบปะกับประธานกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อยของบริษัทเพื่อรับทราบข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท

## ความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2555 ของตลาดหลักทรัพย์ฯ อันได้แก่ สิทธิของผู้ถือหุ้น การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน สิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส ความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการ (รายละเอียดเพิ่มเติมอยู่ในเรื่อง “การกำกับดูแล”) ตลอดจนการให้ความสำคัญต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท คณะกรรมการบริษัทมีความตระหนักมาโดยตลอดว่า กระบวนการกำกับดูแลกิจการที่ดีและความรับผิดชอบต่อสังคม จะยกระดับผลการดำเนินงานของบริษัทให้เติบโตได้อย่างยั่งยืน และเป็นหัวใจสำคัญที่จะนำไปสู่ความสำเร็จ ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทจึงได้จัดให้มีนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณทางธุรกิจของบริษัทที่เป็นลายลักษณ์อักษร กระบวนการทำงานหลักของกิจการได้คำนึงถึงและเอาใจใส่ผู้มีส่วนได้เสีย ชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อมมาโดยตลอด และได้ปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจอย่างเคร่งครัด

### 1. การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

บริษัทให้ความสำคัญในการดำเนินธุรกิจโดยส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรี สุจริตและเป็นธรรม ภายใต้กรอบของกฎหมายและจริยธรรมทางธุรกิจของบริษัท หลีกเลี่ยงการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีมาตรการกำกับดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายในหาประโยชน์ให้ตนเองและพวกพ้อง เคารพสิทธิและความเสมอภาคของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ได้แก่ ผู้ถือหุ้น ลูกค้า พนักงาน คู่ค้า คู่แข่ง เจ้าหนี้ ตลอดจน ชุมชนสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยได้กำหนดแนวปฏิบัติที่ครอบคลุมถึงสิทธิ และผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียพึงได้รับอย่างทั่วถึงไว้ในจริยธรรมและจรรยาบรรณทางธุรกิจของบริษัท สำหรับเจ้าของกิจการ ผู้บริหาร และพนักงาน ได้ยึดถือปฏิบัติ โดยได้เปิดเผยไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทและระบบฐานข้อมูลกลางของบริษัท ทั้งนี้ สามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ในเรื่อง “การกำกับดูแล” ภายใต้หัวข้อ “บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย”

### 2. การต่อต้านทุจริตและการจ่ายสินบน

บริษัทมีนโยบายการต่อต้านการทุจริตและห้ามจ่ายสินบน โดยกำหนดหลักการในจรรยาบรรณทางธุรกิจ ห้ามมิให้พนักงานเรียกรับประโยชน์หรือหลีกเลี่ยงการรับทรัพย์สินใด ๆ ที่มุ่งใจให้ปฏิบัติหรือละเว้นการปฏิบัติในทางที่มีชอบ หรืออาจทำให้บริษัทเสียประโยชน์อันชอบธรรมไม่ดำเนินการใด ๆ อันเป็น

ลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต่อองค์กร ไม่นำทรัพย์สินขององค์กรไปหาประโยชน์ทางการค้าให้ตนเองหรือพวกพ้อง หรือละเว้นการกระทำใด ๆ ที่ผิดกฎหมายหรือโดยมิชอบต่อตำแหน่งหน้าที่ของตน ซึ่งบริษัทได้เผยแพร่จรรยาบรรณทางธุรกิจให้พนักงานได้ทราบอย่างทั่วถึงและตระหนักการปฏิบัติตามหน้าที่อย่างสม่ำเสมอ บริษัทได้มุ่งเน้นพื้นฐานจิตใจของพนักงานในด้านคุณธรรมจริยธรรม โดยการให้พนักงานเข้าฝึกอบรมพัฒนาจิตด้วยสมาธิ และเทศนาธรรม

บริษัทได้จัดให้มีช่องทางในการรายงานหากมีการพบเห็นการฝ่าฝืนหรือพบเห็นการกระทำทุจริตและคอร์รัปชัน และจัดให้มีมาตรการคุ้มครองและบรรเทาความเสียหายให้กับผู้รายงาน ผู้ร้องเรียน หรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการรายงานดังกล่าว (Whistleblower Policy) รายละเอียดได้แสดงอยู่ในเรื่อง “การกำกับดูแล” ภายใต้หัวข้อ “มาตรการในการแจ้งเบาะแสและกลไกคุ้มครองผู้แจ้ง”

บริษัทจัดให้มีกระบวนการในการประเมินความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการทุจริตภายในบริษัท ผ่านทางการประเมินการควบคุมภายในตามแบบ COSO ในระดับคณะกรรมการ การประเมินการควบคุมภายในระดับหน่วยงาน รวมถึง กลไกการทำงานของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และฝ่ายตรวจสอบและพัฒนา

มีมาตรการกำกับดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายในหาประโยชน์ให้ตนเองและพวกพ้อง เคารพสิทธิและความเสมอภาคของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม

ระบบ บริษัทได้วางมาตรการกำกับดูแลและการควบคุม การกำหนดแนวทางเชิงป้องกันการทุจริตที่จะเกิดขึ้นได้ในระบบต่างๆ การจัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล และได้มีการทบทวนความเหมาะสมของระบบและพัฒนา ระบบให้ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง การจัดโครงสร้างองค์กร ที่มีถ่วงดุลการใช้อำนาจและการแบ่งแยกหน้าที่ที่เหมาะสม วัฒนธรรมองค์กรที่เน้นด้านคุณธรรม จริยธรรม โดยมีกลไกการตรวจสอบติดตามประเมิน ผลการปฏิบัติงานอย่างสม่ำเสมอ รวมถึง มีการสื่อสาร และฝึกอบรมพนักงานมาโดยตลอด

### 3. การเคารพสิทธิมนุษยชน

บริษัทได้ปฏิบัติตามนโยบายหลักสิทธิมนุษยชน กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน ได้ปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด ยึดถือหลักสิทธิมนุษยชนเป็น หลักปฏิบัติร่วมกัน โดยคำนึงถึงความเสมอภาค เสรีภาพของบุคคลที่เท่าเทียมกันทั้งศักดิ์ศรีและสิทธิ ไม่เลือกปฏิบัติไม่ว่าจะเป็นในเรื่องของเชื้อชาติ สัญชาติ ภาษา ศาสนา เพศ อายุ การศึกษา และบริษัทไม่ สนับสนุนกิจการที่กระทำการใด ๆ อันเป็นการละเมิด สิทธิมนุษยชนสากล

#### แนวปฏิบัติ

1. กำกับดูแลมิให้ธุรกิจของบริษัทเข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องกับการล่วงละเมิดสิทธิมนุษยชน อาทิ การใช้แรงงานเด็ก การคุกคามทางเพศ
2. การดูแลพนักงานและความเป็นอยู่ของพนักงาน โดยกำหนดผลตอบแทนที่เหมาะสมให้แก่พนักงาน การจัดให้มีสวัสดิการพนักงาน การส่งเสริมด้าน การศึกษาอบรมอย่างต่อเนื่องทั้งในระยะสั้นและระยะยาว การดูแลเอาใจใส่ด้านด้านสุขภาพร่างกาย สุขอนามัย ความปลอดภัยของทรัพย์สินและจากการทำงาน การจัดสภาพแวดล้อมในการทำงาน ให้เหมาะสมและปลอดภัย รวมถึง สอดส่องดูแล กรณีมีการกระทำที่ไม่เป็นธรรมที่เกิดขึ้นในบริษัท
3. การรักษาข้อมูลส่วนตัวของลูกค้า คู่ค้า และพนักงาน โดยถือเป็นความลับ ไม่ส่งต่อหรือกระจายข้อมูล ส่วนบุคคลไปยังบุคคลหรือหน่วยงานที่ไม่เกี่ยวข้อง โดยการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณะหรือการ

ถ่ายโอนข้อมูลส่วนบุคคลจะต้องได้รับการยินยอม จากผู้เป็นเจ้าของข้อมูลนั้น ๆ

4. การกำหนดเงื่อนไขในสัญญาจ้างพนักงานที่เหมาะสมและเป็นธรรม
5. ปฏิบัติต่อพนักงาน ผู้มีส่วนได้เสียทุกคนด้วยความเสมอภาค ไม่เลือกปฏิบัติ ให้เกียรติและเคารพความคิดเห็นซึ่งกันและกัน
6. การกำหนดข้อปฏิบัติสำหรับพนักงานของบริษัท ในการประพฤติตนให้เหมาะสมกับหน้าที่การงาน ไม่กล่าวร้ายผู้อื่นหรือองค์กรโดยปราศจากมูล ความจริง

### 4. การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

บริษัทตระหนักอยู่เสมอว่าพนักงานเป็นองค์ประกอบ ที่สำคัญของความสำเร็จของบริษัท จึงให้การดูแล และการปฏิบัติที่เป็นธรรม ในด้านต่าง ๆ อาทิ

- การเคารพสิทธิของพนักงานตามหลักสิทธิมนุษยชน โดยสามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติม ภายใต้หัวข้อ “การเคารพสิทธิมนุษยชน”
- การกำหนดผลตอบแทนให้สอดคล้องกับระดับหน้าที่ความรับผิดชอบและตามกลไกราคาตลาดแรงงาน โดยคำนึงถึงหลักการจูงใจพนักงานให้พนักงานสามารถปฏิบัติงานได้อย่างเต็มความสามารถ มีการประเมินผลการปฏิบัติงาน โดยหัวหน้างาน และแบ่งผลตอบแทนส่วนหนึ่งให้พนักงานตามผลประกอบการของบริษัท
- ส่งเสริมการออมเงินของพนักงานเพื่อเป็นหลักประกันที่ดีในอนาคต โดยการจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพภาคสมัครใจให้แก่พนักงาน
- การจัดให้มีสวัสดิการพนักงานในด้านต่าง ๆ การจัดให้มีนโยบายความปลอดภัยและสุขอนามัยที่ดีของพนักงาน และการส่งเสริมให้มีสภาพแวดล้อมการทำงานที่ดี โดยสามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมในเรื่อง “การกำกับดูแล” ภายใต้หัวข้อ “สิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย-พนักงาน”
- การส่งเสริมการพัฒนาศักยภาพของพนักงานอย่างต่อเนื่อง โดยการจัดให้มีการฝึกอบรม และให้ความรู้แก่พนักงานในทุกระดับชั้น

ยึดถือหลัก  
สิทธิมนุษยชนเป็น  
หลักปฏิบัติร่วมกัน  
โดยคำนึงถึง ความเสมอภาค  
เสรีภาพของบุคคลที่  
เท่าเทียมกันทั้งศักดิ์ศรี  
และสิทธิ ไม่เลือกปฏิบัติ

- บริษัทได้จัดตั้งคณะกรรมการสวัสดิการ เพื่อเป็นตัวแทนของพนักงานร่วมปรึกษาหารือกับบริษัทเพื่อจัดสวัสดิการให้แก่พนักงาน เป็นเสมือนสื่อกลางที่จะถ่ายทอดความต้องการด้านสวัสดิการของพนักงานให้บริษัททราบและร่วมปรึกษาหารือให้ข้อเสนอแนะ ตลอดจนควบคุมดูแลการจัดสวัสดิการที่บริษัทจัดให้แก่พนักงาน

## 5. ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

บริษัทมีความมุ่งมั่นในการพัฒนาคุณภาพของสินค้าและบริการให้ได้มาตรฐาน รวมทั้ง การจัดตั้งหน่วยงานเพื่อติดต่อ รับฟังข้อเสนอแนะหรือข้อคิดเห็นจากลูกค้า เพื่อรับทราบปัญหา ความต้องการของลูกค้า และนำมาปรับปรุงแก้ไข เพื่อให้ลูกค้าเกิดความเชื่อมั่นและความพึงพอใจสูงสุด

## 6. การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

- การลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม  
บริษัทได้ตระหนักถึงผลกระทบที่จะเกิดต่อสิ่งแวดล้อม จึงได้ออกแบบและผลิตสินค้าที่คำนึงถึงสิ่งแวดล้อม ตั้งแต่ การออกแบบสินค้า การเลือกใช้วัสดุที่มีคุณภาพและเอื้อต่อการประหยัดพลังงาน ผลิตภัณฑ์ที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม การมีระบบควบคุมมาตรฐานงานก่อสร้าง การ

จัดให้มีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม ดังที่ได้กล่าวในหัวข้อ “ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค” รวมถึงการปฏิบัติตามแนวทางลดผลกระทบในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด ดำเนินการและควบคุมให้มีการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด

- การส่งเสริมการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ และการให้ความรู้พนักงานในเรื่องสิ่งแวดล้อม

บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ โดยคำนึงผลกระทบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้น ส่งเสริมและให้ความรู้แก่พนักงานในการสร้างสภาพแวดล้อมที่ดีในการทำงาน การใช้ทรัพยากรอย่างประหยัดคุ้มค่า และการคำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในการปฏิบัติหน้าที่อยู่เสมอ โดยปลูกฝังผ่านกิจกรรมและการฝึกอบรมที่พนักงานมีส่วนร่วมอย่างต่อเนื่อง และเริ่มจากชีวิตการทำงานประจำวัน เช่น การลดการใช้กระดาษและการใช้กระดาษรีไซเคิล การนำแก้วกลับมาใช้ใหม่ การดูแลรักษาอุปกรณ์ต่าง ๆ ให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้ อนุรักษ์การประหยัดน้ำไฟ เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทได้จัดการฝึกอบรมให้ความรู้ด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับพลังงาน เช่น เทคโนโลยีประหยัดพลังงาน และการอนุรักษ์พลังงาน รวมถึง ทางเลือกในการใช้พลังงานสะอาด เพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้น

## 7. การร่วมพัฒนาชุมชนและสังคม

บริษัทให้ความสำคัญต่อการมีส่วนร่วมในการช่วยพัฒนาชุมชนและสังคม ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยในปี 2561 ที่ผ่านมานี้ ได้มีกิจกรรมในการพัฒนาชุมชนและสังคม โดย ดร.สุริยา พูลวรลักษณ์ กรรมการผู้จัดการ พร้อมด้วยผู้บริหาร ตัวแทนพนักงาน และสัตวแพทย์จิตอาสา สานต่อโครงการเพื่อสุนัขเป็นปีที่ 2 โดยทำการมอบอาหารสุนัข และฉีดยาวัคซีนให้กับสุนัขกว่า 400 ตัว ณ เกาะสุนัข พุทธมณฑล จังหวัดนครปฐม เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2561





## การควบคุมภายในและ การบริหารจัดการความเสี่ยง

คณะกรรมการตรวจสอบทำหน้าที่สอบทานการดำเนินงานให้ถูกต้องตามนโยบายและระเบียบข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนกฎหมาย ระเบียบปฏิบัติ และข้อกำหนดของหน่วยงานกำกับดูแล ส่งเสริมให้พัฒนาระบบรายงานทางการเงินและบัญชีให้เป็นไปตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไปรวมทั้งสอบทานให้บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายใน ระบบตรวจสอบภายใน และระบบบริหารความเสี่ยงที่รัดกุม เหมาะสม ทันสมัย และมีประสิทธิภาพ คณะกรรมการตรวจสอบปฏิบัติหน้าที่และ แสดงความคิดเห็นได้อย่างอิสระ โดยมีสำนักงานตรวจสอบภายในและงานกำกับดูแล เป็นหน่วยปฏิบัติที่รายงานตรงต่อ คณะกรรมการตรวจสอบ

สำนักงานตรวจสอบภายในและงานกำกับดูแล ทำหน้าที่ประเมินการควบคุมภายในตามแนวปฏิบัติที่ คณะกรรมการตรวจสอบกำหนด โดยมีนโยบายตรวจสอบในเชิงป้องกันและเป็นประโยชน์กับหน่วยงาน พิจารณาความน่าเชื่อถือในความถูกต้องของ รายงานทางการเงิน รวมทั้งการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ ให้เกิดความโปร่งใส ตรวจสอบตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี และเพิ่มประสิทธิภาพ ประสิทธิผล ในการดำเนินงาน โดยยึดแนวการตรวจสอบตามมาตรฐานสากล

จากการประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ ในด้านต่าง ๆ 5 ส่วน คือองค์กรและสภาพแวดล้อม การบริหารความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และระบบติดตาม คณะกรรมการมีความเห็นว่า บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในสำหรับเรื่องการทำธุรกรรม กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคล ดังกล่าวอย่างเพียงพอแล้ว สำหรับการ ควบคุมภายในในหัวข้ออื่น ๆ ของระบบการควบคุมภายใน คณะกรรมการเห็นว่าบริษัทฯ มีการควบคุมภายใน ที่เพียงพอแล้วเช่นกัน ทั้งนี้ระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ สรุปได้ ดังนี้

### 1. องค์กร และสภาพแวดล้อม

บริษัทฯ มีการจัดโครงสร้างองค์กรอย่างเหมาะสม ช่วยให้ระบบการควบคุมภายในดำเนินไปได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ ยังดูแลให้มีการกำหนดนโยบายแผนการปฏิบัติงาน และเป้าหมายในการดำเนิน ภารกิจไว้อย่างชัดเจนและวัดผลได้ ตลอดจนส่งเสริมสนับสนุนนโยบายการกำกับดูแลกิจการ และจริยธรรม ภารกิจให้มีความชัดเจน โปร่งใส มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอ และเหมาะสม โดยนโยบาย แผนการ ปฏิบัติงาน และเป้าหมายที่กำหนดนั้นจะคำนึงถึงความเป็นธรรมต่อพนักงาน ลูกค้า คู่แข่งทางการค้า รวมถึง ความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น สังคมส่วนรวม และสิ่งแวดล้อม ตลอดจนสร้างค่านิยม และแนวทางปฏิบัติงาน ที่เป็นหนึ่งเดียวกันให้กับพนักงานในองค์กรอย่างต่อเนื่อง โดยมีข้อกำหนดห้ามฝ่ายบริหาร และพนักงาน ปฏิบัติตนในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกิจการ เพื่อเป็นแรงผลักดันให้บริษัท มุ่งไปสู่ความสำเร็จในอนาคต อีกทั้งมีการจัดทำนโยบาย และระเบียบวิธีปฏิบัติงานเป็นลายลักษณ์อักษร ในธุรกรรมด้านการเงิน การจัดซื้อ และการบริหารที่รัดกุมสามารถป้องกันการทุจริตได้

### 2. การบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงเป็นอย่างมาก จึงได้มีการกำหนด และประเมินความเสี่ยงของกิจการ มีการกำหนดมาตรการป้องกัน และจัดการความเสี่ยงซึ่งรวมถึงความเสี่ยง ที่มีผลต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ

การบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งคณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้เห็นชอบ และมอบนโยบาย เพื่อใช้เป็นหลักการ และแนวปฏิบัติอันจะนำไปสู่ความพร้อมในการเผชิญสถานการณ์ที่มีการเปลี่ยนแปลงได้อย่างเหมาะสม และทันกาล โดยนโยบายบริหารความเสี่ยง และจัดการความเสี่ยงกำหนดไว้ดังนี้

- คณะกรรมการบริษัทฯ ผู้บริหาร มีหน้าที่รับผิดชอบ ดำเนินการประเมิน ติดตาม และสนับสนุน ให้มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ
- บริษัทฯ มีกระบวนการบริหารและการจัดการความเสี่ยง อีกทั้งประเมินผล และการติดตามอย่างเป็นระบบอย่างต่อเนื่อง โดยต้องมีการปรับปรุง กระบวนการให้มีความเหมาะสมกับการเปลี่ยนแปลงทางธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ
- คณะกรรมการตรวจสอบ มีหน้าที่ประเมินการบริหารความเสี่ยง และเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัทฯ

บริษัทฯ มีการประเมินปัจจัยความเสี่ยงทั้งที่เป็นปัจจัยภายนอก และภายใน ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ โดยวิเคราะห์ถึงสาเหตุ และกำหนดแนวทางและมาตรการในการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง ตลอดจนดูแล และทบทวนนโยบายการบริหารความเสี่ยงเพื่อให้การบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ อยู่ในระดับที่เหมาะสม โดยแจ้งให้พนักงานที่เกี่ยวข้องรับทราบเพื่อปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนดไว้ รวมถึงมีการติดตามว่าหน่วยงานต่างๆ ได้ปฏิบัติตามแผนการบริหารความเสี่ยงที่กำหนดไว้หรือไม่

### 3. การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร

บริษัทฯ กำหนดขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบรวมทั้งอำนาจอนุมัติของฝ่ายบริหารในแต่ละระดับไว้อย่างชัดเจนเป็นลายลักษณ์อักษร โดยแบ่งแยกหน้าที่การอนุมัติ การบันทึกการปฏิบัติงาน ข้อมูลสารสนเทศ และการจัดเก็บทรัพย์สินออกจากกันเด็ดขาด เพื่อให้เกิดการถ่วงดุล และสามารถตรวจสอบกันได้อย่างเหมาะสม

บริษัทฯ มีการทำธุรกรรมหรือรายการกับ กรรมการ ผู้บริหาร โดยเข้าเงื่อนไขการค้าทั่วไป และตามสิทธิของพนักงานบริษัท ซึ่งบริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการควบคุมในการทำธุรกรรมดังกล่าว โดยจะต้องผ่านขั้นตอนอนุมัติของฝ่ายจัดการ หรือ คณะกรรมการบริษัทฯ หรือผู้ถือหุ้น ตามกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ พร้อมทั้งเปิดเผยข้อมูลเพื่อให้เป็นไปตามระเบียบ และกฎเกณฑ์ดังกล่าวด้วย อนึ่ง การพิจารณาอนุมัติธุรกรรมจะกระทำโดยผู้ที่ไม่มีส่วนได้เสียในธุรกรรมนั้น และจะคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ เป็นสำคัญ โดยถือเสมือนเป็นรายการที่กระทำกับบุคคลภายนอก

บริษัทฯ ติดตามดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทร่วมอย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งกำหนดทิศทาง และแนวทางการดำเนินงานให้บุคคลที่บริษัทฯ แต่งตั้งให้เป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทดังกล่าวถือปฏิบัติอีกด้วย บริษัทฯ มีการติดตามการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหารเพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเพื่อลดความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจและรักษาชื่อเสียงของบริษัทฯ

บริษัทฯ ติดตามดูแล  
การดำเนินงาน  
ของบริษัทฯ ย่อย  
และบริษัทร่วม  
อย่างสม่ำเสมอ

#### 4. ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล

บริษัทฯ จัดให้มีข้อมูล และระบบการรายงานข้อมูลที่สำคัญต่อผู้บริหารแต่ละระดับอย่างสม่ำเสมอ ทันเวลา และเพียงพอ เพื่อให้ผู้บริหารใช้ประกอบการตัดสินใจ รวมทั้งจัดให้มีการเชื่อมโยงข้อมูลสารสนเทศเพื่อให้มั่นใจว่าพนักงานมีความเข้าใจนโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และสามารถสื่อสารกันได้ทุกระดับ

นอกจากผู้บริหารแล้ว ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ กรรมการจะได้รับหนังสือนัดประชุม และเอกสารประกอบการประชุมที่ระบุข้อมูลที่จำเป็น และเพียงพอต่อการพิจารณาประกอบการประชุมอย่างน้อยภายในระยะเวลาขั้นต่ำตามที่กฎหมายกำหนด ยกเว้นในกรณีมีการประชุมเร่งด่วน รายงานการประชุมกรรมการมีรายละเอียดที่ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบความเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการได้

บริษัทฯ มีระบบจัดเก็บเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีและบัญชีต่างๆ ไว้ครบถ้วนเป็นหมวดหมู่ และไม่เคยได้รับแจ้งจากผู้สอบบัญชีว่ามีข้อบกพร่องในเรื่องนี้ คณะกรรมการได้มีการพิจารณาแล้วว่าบริษัทฯ ใช้นโยบายการบัญชีตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป และเหมาะสมกับลักษณะของธุรกิจ

#### 5. ระบบการติดตาม

บริษัทฯ ติดตามเปรียบเทียบผลการดำเนินงานว่าเป็นไปตามเป้าหมายการดำเนินธุรกิจที่กำหนดไว้หรือไม่ กรณีที่มีความแตกต่าง บริษัทฯ จะดำเนินการแก้ไขภายในระยะเวลาที่เหมาะสมพร้อมทั้งวิเคราะห์ และตรวจสอบถึงสาเหตุของความแตกต่างเพื่อใช้เป็นแนวทางในการป้องกันหรือปรับปรุงต่อไป บริษัทฯ จัดให้มีการตรวจสอบการปฏิบัติตามระบบควบคุมภายในที่วางไว้อย่างสม่ำเสมอ ในกรณีมีข้อบกพร่องจะรายงานความคืบหน้าในการปรับปรุงข้อบกพร่องต่อคณะกรรมการบริษัทฯ และคณะกรรมการตรวจสอบ บริษัทฯ มีนโยบายให้ฝ่ายบริหารต้องรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทฯ ในกรณีที่เกิดเหตุทุจริตหรือสงสัยว่ามีเหตุการณ์ทุจริต มีการปฏิบัติที่ฝ่าฝืนกฎหมาย และมีการกระทำที่ผิดปกติอื่น ซึ่งอาจจะกระทบต่อชื่อเสียง และฐานะการเงินของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานระบบการควบคุมภายในซึ่งประเมินโดยผู้บริหาร และแผนกตรวจสอบภายใน พบว่าระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ มีความเพียงพอ และมีประสิทธิผล ไม่พบประเด็นปัญหาหรือข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ







## รายการระหว่างกัน

### มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติ การทำการรายการระหว่างกัน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2549 เมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2549 มีมติกำหนดมาตรการในการอนุมัติรายการระหว่างกันดังนี้

กรณีที่มีรายการระหว่างกันของบริษัทฯ หรือบริษัทร่วมกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้ส่วนเสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นในการเข้าทำการรายการและความเหมาะสมทางด้านราคาของรายการนั้นๆ โดยพิจารณาเงื่อนไขต่าง ๆ ให้เป็นไปตามลักษณะการดำเนินธุรกิจปกติในอุตสาหกรรม และมีการเปรียบเทียบกับราคาของบุคคลภายนอกหรือราคาตลาด หากคณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทฯ จะจัดให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการ คณะกรรมการตรวจสอบ หรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี โดยกรรมการผู้มีส่วนได้ส่วนเสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงในรายการดังกล่าว นอกจากนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท/คณะกรรมการบริหาร/ประธานเจ้าหน้าที่บริหารนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริษัท/คณะกรรมการบริหาร/ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริษัท/คณะกรรมการบริหาร/ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสามารถอนุมัติรายการที่ดินหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าวจะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณารายการดังกล่าวตามที่ข้อบังคับของบริษัทฯ ย่อยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ยกเว้นรายการการค้าปกติที่มีเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไป ที่กำหนดขอบเขตโดยคณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นอีกทั้งจะมีการเปิดเผยรายการระหว่างกันในหมายเหตุประกอบงบ

การเงินที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ รวมถึงจะมีการเปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ56-1) และรายงานประจำปี

นอกจากนี้ ภายหลังจากการเข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทฯ จะต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบ ขั้นตอนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในเรื่องที่เกี่ยวกับการทำการรายการที่เกี่ยวข้องกันและการได้มาหรือจำหน่ายไปของสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนอย่างเคร่งครัด

### นโยบายหรือแนวโน้มนำการทำการรายการระหว่างกันในอนาคต

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

ในอนาคตบริษัทฯ อาจมีการเข้าทำการรายการระหว่างกันตามแต่เห็นสมควร โดยบริษัทฯ จะปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชีเรื่องการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคล หรือกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกันซึ่งกำหนดโดยสมาคมนักบัญชีและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย

### กรณีรายการระหว่างกันที่เป็นธุรกรรมปกติ

ในกรณีที่เป็นการรายการที่เป็นธุรกรรมปกติของบริษัทฯ และเป็นรายการที่เกิดขึ้นต่อเนื่องในอนาคต บริษัทฯ ได้มีการกำหนดกรอบของรายการดังกล่าวว่ารายการดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามลักษณะการค้าโดยทั่วไปโดยอ้างอิงกับราคาและเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไปที่เหมาะสมและยุติธรรม สมเหตุสมผล สามารถตรวจสอบได้และไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเทผลประโยชน์ และได้นำเสนอกรอบของรายการดังกล่าวให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้พิจารณาอนุมัติแล้วเพื่อให้ฝ่ายจัดการสามารถดำเนินการทำการรายการที่มีลักษณะเป็นไปตามกรอบที่กำหนดต่อไป โดยในกรณีหากการทำการรายการของบริษัทฯ เป็นไปตามนโยบายข้างต้น ฝ่ายจัดการของบริษัทฯ สามารถดำเนินการได้เลย โดยที่ไม่ต้องนำรายการดังกล่าวเสนอขอความเห็นจากคณะกรรมการตรวจสอบ แต่อย่างไรก็ตามเพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัทฯ จะต้องนำ

รายการที่เป็นธุรกรรมปกติของบริษัทฯ ที่บริษัทฯ ได้ดำเนินการไปตามกรอบที่กำหนดรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบพิจารณา รับทราบในทุก ๆ ไตรมาส

โดยรายการที่เป็นธุรกรรมปกติของบริษัทฯ จะต้องเป็นรายการทางการค้าซึ่งจะต้องเป็นไปตามคำนิยามของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่บริษัทฯ กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ โดยถ้าบริษัทฯ ไม่ทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันก็ต้องทำรายการแบบเดียวกันกับบุคคลอื่นอยู่แล้ว ได้แก่ การซื้อวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างและการว่าจ้างผู้รับเหมาในการก่อสร้าง โดยการทำรายการดังกล่าวจะต้องเป็นรายการที่มีเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไปที่มีราคาและเงื่อนไขที่เป็นธรรมไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเททางผลประโยชน์ซึ่งรวมถึงเงื่อนไขการค้าที่มีราคาและเงื่อนไข ดังนี้

- 1) ราคาและเงื่อนไขที่บริษัทฯ ได้รับเหมือนกับที่ให้กับบุคคลทั่วไป
- 2) ราคาและเงื่อนไขที่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันได้รับเหมือนกับที่ให้กับบุคคลทั่วไป
- 3) ราคาและเงื่อนไขที่บริษัทฯ สามารถแสดงได้ว่าผู้ประกอบธุรกิจรายอื่น ๆ ได้ปฏิบัติในลักษณะเดียวกันกับบุคคลทั่วไป

### กรณีรายการระหว่างกันที่ไม่เป็นธุรกรรมปกติ

กรณีที่เป็นกรเข้าทำรายการระหว่างกันที่ไม่เป็นธุรกรรมปกติ บริษัทฯ จะต้องเสนอให้คณะกรรมการตรวจสอบให้ความเห็นชอบเกี่ยวกับความเหมาะสมของรายการดังกล่าวเป็นกรณีไป ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่เกิดขึ้น บริษัทฯ จะจัดให้มีบุคคลที่มีความรู้ ความชำนาญพิเศษ เช่น ผู้สอบบัญชีหรือผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่มี

ความเป็นอิสระเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกัน โดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบหรือบุคคลที่มีความรู้ความชำนาญพิเศษ จะถูกนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการ บริษัทฯ หรือผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี เพื่อให้มีความมั่นใจว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวจะไม่เป็นการโยกย้าย หรือถ่ายเทผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ หรือผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ แต่เป็นการทำรายการที่บริษัทฯ ได้คำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทุกราย

ในส่วนการค้าประกันส่วนตัวของผู้ถือหุ้น และ/หรือกรรมการ ต่อเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ที่ผ่านมาและที่จะเกิดขึ้นในอนาคต บริษัทฯ จะไม่มีการจ่ายค่าตอบแทนใด ๆ ในการค้าประกันส่วนตัวเงินกู้ยืมดังกล่าว

ในส่วนที่บริษัทฯ มีการกู้ยืมเงินจากกรรมการหรือผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความขัดแย้งกับบริษัทฯ ที่ผ่านมา และที่จะเกิดขึ้นในอนาคต บริษัทฯ จะต้องเสนอให้คณะกรรมการตรวจสอบให้ความเห็นชอบว่ารายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความเหมาะสมและจำเป็น และต้องผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ ในรายการดังกล่าว ทั้งนี้ รายการดังกล่าวจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชีเรื่องการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกันซึ่งกำหนดโดยสมาคมนักบัญชีและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย นอกจากนี้ อัตราดอกเบี้ยที่ชำระให้แก่บุคคลที่มีความขัดแย้งดังกล่าว ต้องเป็นอัตราที่ไม่สูงกว่าต้นทุนกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินของบริษัทฯ

รายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

รายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในปี 2561 มีดังนี้ (โปรดพิจารณาในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพิ่มเติม)

บุคคล/บุคคล* ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าสำหรับ ปี 2561 (ล้านบาท)	รายละเอียดรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการ ตรวจสอบเกี่ยวกับความจำเป็นและ สมเหตุผล
บจก. เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100	บริษัทฯ	255.00	• บริษัทฯ ได้ให้ บจก.เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ ซึ่งเป็น บริษัทย่อยยืมเงินทดรองจ่ายระหว่างกันเพื่อใช้ บริหารกิจการ	เห็นสมควรในการทำการยกร่างกล่าว ตามความจำเป็นของบริษัทฯ
	ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	• เงินทดรองจ่าย			
บจก. เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100	บริษัทฯ	720.00	• บริษัทฯ ได้ให้ บจก.เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยยืมเงินทดรองจ่ายระหว่างกัน เพื่อใช้บริหารกิจการ	เห็นสมควรในการทำการยกร่างกล่าว ตามความจำเป็นของบริษัทฯ
	ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	• เงินทดรองจ่าย			
บจก. เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100	บริษัทฯ	322.00	• บริษัทฯ ได้ยืมบจก.เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยยืมเงินทดรองจ่ายระหว่างกัน เพื่อใช้บริหารกิจการ	เห็นสมควรในการทำการยกร่างกล่าว ตามความจำเป็นของบริษัทฯ
	ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	• เงินทดรองจ่าย			
บจก. เอ็ม เจ เอ ไอ ดี เวลล์ออปเม้นท์ จำกัด	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100	บริษัทฯ	18.20	• บริษัทฯ ได้ยืมเงินทดรองจาก บจก.เอ็มเจไอเอ ดีเวลลอปเม้นท์ ซึ่งเป็นบริษัทย่อย เพื่อใช้บริหาร กิจการระหว่างกันเพื่อใช้บริหารกิจการ	เห็นสมควรในการทำการยกร่างกล่าว ตามความจำเป็นของบริษัทฯ
	ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	• เงินทดรองรับ			
บจก. เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100	บริษัทฯ	2,163.78	• บริษัทฯ ได้ให้ บจก.เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท ยืมเงินโดยบริษัทฯ ได้รับตั๋วสัญญา ใช้เงินกู้ยืมระยะสั้นประเภทชำระเมื่อวงถาม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.5	เห็นสมควรในการทำการยกร่าง ดังกล่าว ตามความจำเป็นของ บริษัทฯ อีกทั้งการกู้ยืมเงินดังกล่าว เป็นไปตามเงื่อนไขทางการเงินการดำเนินไป
	ของทุนจดทะเบียน	• เงินกู้ยืมระยะสั้น • ดอกเบี้ยรับ • ดอกเบี้ยค้างรับ • เงินทดรองรับ • เจ้าหนี้ • เงินทดรองจ่าย • ลูกหนี้ • รายได้ค่าบริการอื่น		148.77 183.35 116.92 3.62 0.74 32.55 0.10	

บุคคล/นิติบุคคล* ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าสำหรับ ปี 2561 (ล้านบาท)	รายละเอียดรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการ ตรวจสอบเกี่ยวกับความจำเป็นและ สมเหตุสมผล
บจก. เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ฮอสพิทอลลิตี้	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	บริษัทฯ	0.65	<ul style="list-style-type: none"><li>บริษัทฯ ทดรองจ่ายค่าใช้จ่ายและให้เงินกู้ยืมแก่ บจก. เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ฮอสพิทอลลิตี้ เพื่อใช้เป็นเงินทุนในการดำเนินงาน</li><li>บริษัทฯ ได้ให้ บจก.เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ฮอสพิทอลลิตี้ กู้ยืมเงินโดยบริษัทฯ ได้รับ ตัวสัญญาให้เงินกู้ยืมระยะสั้นประเภทชำระ เมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.5</li></ul>	เห็นสมควรในการทำการขายดังกล่าว ตามความจำเป็นของบริษัทฯ
		• ลูกหนี้	144.35		
		• เงินทดรองจ่าย			
		• เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	60.00		
		• ดอกเบี้ยค้างรับ	1.76		
		• เจ้าหนี้	11.53		
	บริษัทฯ ได้รับ	บริษัทฯ ได้รับ	3.62	<ul style="list-style-type: none"><li>บริษัทฯ ได้ทำสัญญาให้เช่าที่ดินกับ บจก. เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ฮอสพิทอลลิตี้เริ่ม ตุลาคม 58 - กันยายน 2561 เดือนละ 3 แสนบาท สัญญาอายุ 3 ปี สัญญาใหม่ 3.06 แสนบาท</li></ul>	เห็นสมควรว่าการทำสัญญาและ ค่าบริการเป็นไปตามราคา ตามท้องตลาด
		บริษัทฯ จ่าย	0.56		
		• ค่าเช่าและบริการ	2.08		
		• ค่าป้ายโฆษณาLED			
บจก. เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้พาร์ทเนอร์ส	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	บริษัทฯ		<ul style="list-style-type: none"><li>บริษัทฯ จ่ายเงินทดรองให้กับบจก.เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ส เพื่อใช้บริหารกิจการ</li></ul>	เห็นสมควรในการทำการขายดังกล่าว ตามความจำเป็นของบริษัทฯ
		• เงินทดรองจ่าย	10.06		
		• ลูกหนี้อื่น	0.07		
บจก. เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	บริษัทฯ		<ul style="list-style-type: none"><li>บริษัทฯ ได้จ่ายค่าคอมมิชชั่นให้ บจก. เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์</li><li>บริษัทฯ ได้ให้ บจก. เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ กู้ยืมเงินโดย บริษัทฯ ได้รับตัวสัญญาให้เงินกู้ยืมระยะสั้น ประเภทชำระเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ 6</li></ul>	เห็นสมควรในการทำการขายดังกล่าว ตามความจำเป็นของบริษัทฯ
		• เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	10.20		
		• ดอกเบี้ยค้างรับ	0.75		
		• เงินทดรองรับ	0.12		
		• เจ้าหนี้อื่น	2.82		
		บริษัทฯ จ่าย			
		• ค่าบริการ-นายหน้า	2.38		



บุคคล/นิติบุคคล* ที่อาจมีความขัดแย้ง		ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าสำหรับ ปี 2561 (ล้านบาท)	รายละเอียดรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการ ตรวจสอบเกี่ยวกับความจำเป็นและ สมเหตุผลผล
บจก. เอ็มเจดี เรสซิเดนซ์	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัท ถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	บริษัท ได้รับ	• รายได้ค่าเช่าที่ดิน บริษัท จ่าย	1.20	• บริษัทให้เช่าที่ดิน โครงการเมเจอร์ อเวนิว สนามบินน้ำ ในอัตราเดือนละ 1 แสนบาท	
			• ดอกเบี้ยจ่าย	5.49	• ตัวสัญญาใช้เงิน ลว. 25/06/2561 อัตรา 5.45% ต่อปี ปัจจุบันชำระหมดแล้ว	
			• เงินทดรองจ่าย	61.00		
			• ค่าเช่าและบริการ	0.03		
			• ค่าสาธารณูปโภค	0.15		
บจก. เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัท ถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	บริษัท	• เงินกู้ยืม	4.00	• ใน เดือน ธ.ค. 61 บริษัทฯ ให้ บจก. เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ กู้เงิน โดยติดดอกเบี้ย อัตรา 7.25%	เห็นสมควรในการทำการดังกล่าว ตามความจำเป็นของบริษัทฯ
			• เงินทดรองจ่าย	13.81		
บจก. เมเจอร์ เรสซิเดนซ์	เป็นบริษัทร่วมค้า โดย ปัจจุบันบริษัท ถือหุ้น ร้อยละ 51 ของทุน จดทะเบียนชำระแล้ว	บริษัท	• เงินให้กู้ยืม	183.60	• ในปี 2559 บริษัทฯ ได้ให้ บจก. เมเจอร์ เรสซิเดนซ์ กู้ยืมเงินเพื่อพัฒนาโครงการ มิวนิค สุขุมวิท 23 โดยคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR เฉลี่ยธนาคารพาณิชย์ใหญ่ 4 แห่ง ลบ 0.75 มีกำหนดชำระคืนภายใน 4 ปี	เห็นสมควรในการทำการดังกล่าว ก่ตามความจำเป็นของบริษัทฯ อีกทั้งการกู้ยืมเงินดังกล่าวเป็นไป ตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป
			• ดอกเบี้ยค้างรับ	15.90		
			• ดอกเบี้ยรับ	23.86		
			• เงินทดรองจ่าย	0.83	• บริษัทฯ ได้ให้ บจก. เมเจอร์ เรสซิเดนซ์ ซึ่งเป็น บริษัทร่วมยืมเงินทดรองจ่ายระหว่างกันเพื่อใช้ บริหารกิจการ	
		บริษัท ได้รับ			เห็นสมควรในการทำการดังกล่าว ตามความจำเป็นของบริษัทฯ	
		• รายได้ค่าบริการ จัดการ		4.50	• บริษัทฯ ทำสัญญากับ บจก. เมเจอร์ เรสซิเดนซ์ จำกัด เพื่อให้ค่าบริการและบริหาร จัดการเกี่ยวกับโครงการภายใต้การร่วมค้า สิ้นสุด 31 มีนาคม 2561	เห็นสมควรในการทำการดังกล่าว ค่าบริการเป็นไปตามราคาตาม ท้องตลาด
บจก. ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น	เป็นบริษัทร่วม โดยปัจจุบัน บริษัท ถือหุ้นร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	บริษัท	• เงินทดรองจ่าย	18.68	• บริษัทฯ จ่ายเงินทดรองจ่ายเป็นหลักประกัน สำหรับหนังสือค่าประกันธนาคารให้กับ บจก. ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น	เห็นสมควรในการทำการดังกล่าว ตามความจำเป็นของบริษัทฯ
			• ดอกเบี้ยค้างรับ	0.09		

บุคคล/นิติบุคคล* ที่อาจมีความขัดแย้ง		ความสัมพันธ์		มูลค่าสำหรับ ปี 2561 (ล้านบาท)		รายละเอียดรายการ		ความเห็นของคณะกรรมการ ตรวจสอบเกี่ยวกับความจำเป็นและ สมเหตุผล	
บจก. เอ็มเจดี-เจวี1	เป็นบริษัทร่วมค้า โดย ปัจจุบันบริษัทฯ ถือหุ้น ร้อยละ 51 ของทุน จดทะเบียนในชำระแล้ว	บริษัทฯ	เงินให้กู้ยืม	204.00		ในปี 2560 บริษัทฯ ได้ให้ บจก. เอ็มเจดี-เจวี1 กู้ยืมเงินเพื่อพัฒนาโครงการ MNQL โดยคิด อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR เฉลี่ย ของธนาคาร พาณิชย์ใหญ่ 4 แห่ง ลบ 0.75 มีกำหนดชำระคืน ภายใน 4 ปี			
						• ดอกเบี้ยรับ			
						• ดอกเบี้ยค้างรับ			
บจก. สำนักรูมมา ลัวมโนเมสต์ อินเตอร์เนชั่นแนล	กรรมการของบริษัทดังกล่าว เป็นกรรมการตรวจสอบ ของบริษัทฯ	ค่าบริการวิชาชีพ	ค่าบริการวิชาชีพ	1.10		บริษัทฯ ได้จ้าง บจก. สำนักรูมมาลัวมมา ลัวมโนเมสต์ อินเตอร์เนชั่นแนล เป็นที่ปรึกษา กฎหมาย โดยมีอัตราค่าบริการตามปริมาณ การให้บริการที่เกิดขึ้นจริง		เห็นสมควรในการทำรายการ ดังกล่าวเนื่องจากราคาในสัญญา ดังกล่าวเป็นไปตามกรอบรายการ ระหว่างกันที่เป็นธุรกรรมปกติตาม ลักษณะการค้าโดยทั่วไปโดยอ้างอิง กับราคาและเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป ที่เหมาะสมและยุติธรรม	
นางประทีน พูลวรลักษณ์	กรรมการและผู้ถือหุ้น	เงินกู้ยืมระยะยาว	เงินกู้ยืมระยะยาว	50.00		ในวันที่ 25 พ.ค. 2560 บริษัทฯ ได้กู้ยืมเงินจาก นางประทีน พูลวรลักษณ์ จำนวน 50 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปี ระยะเวลา 2 ปี		เห็นสมควรในการทำรายการ ดังกล่าวตามความจำเป็นของบริษัทฯ อีกทั้งอัตราดอกเบี้ยเป็นไปตาม อัตราที่บริษัทกู้ยืมจากบุคคลทั่วไป	
						• ดอกเบี้ยจ่าย			
นายสุรียา พูลวรลักษณ์	กรรมการและผู้ถือหุ้น	ดอกเบี้ยจ่าย	ดอกเบี้ยจ่าย	0.90		บริษัทฯ ได้กู้ยืมเงินจากนายสุรียา พูลวรลักษณ์ จำนวนเงินรวม 43 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ย 4.30% ต่อปี ปัจจุบันชำระหมดแล้ว		เห็นสมควรในการทำรายการ ดังกล่าวตามความจำเป็นของบริษัทฯ อีกทั้งอัตราดอกเบี้ยเป็นไปตาม อัตราที่บริษัทกู้ยืมจากบุคคลทั่วไป	
นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์	กรรมการและผู้ถือหุ้น	เงินต้น	เงินต้น	-		ในวันที่ 27/10/60 บริษัทฯ ได้กู้ยืมเงินจาก นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์ จำนวน 31 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.30 ต่อปี ชำระคืนทั้งจำนวนแล้ว		เห็นสมควรในการทำรายการ ดังกล่าวตามความจำเป็นของบริษัทฯ อีกทั้งอัตราดอกเบี้ยเป็นไปตาม อัตราที่บริษัทกู้ยืมจากบุคคลทั่วไป	
						• ดอกเบี้ยค้างจ่าย			

\* บริษัทย่อย/บริษัทร่วม/กรรมการ/บุคคลที่เกี่ยวข้องกับกรรมการ

## ข้อมูลสำคัญทางการเงิน การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

	ปี 2561	ปี 2560	ปี 2559
<strong>สรุปฐานะทางการเงิน(ล้านบาท)</strong>			
สินทรัพย์รวม	19,174.14	19,492.52	15,894.83
หนี้สินรวม	14,603.35	15,707.54	11,931.72
ส่วนของผู้ถือหุ้น	4,570.79	3,784.98	3,963.11
<strong>ผลการดำเนินงาน (ล้านบาท)</strong>			
รายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด	4,825.26	2,781.83	4,948.69
รายได้รวม	5,679.74	3,375.21	5,405.66
กำไรขั้นต้นจากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด	2,005.77	1,072.50	1,895.34
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี	1,285.04	196.89	1,012.75
กำไรสุทธิ	733.14	-183.91	411.82
กำไรต่อหุ้น (บาท)	0.85	-0.21	0.48
<strong>อัตราส่วนทางการเงิน</strong>			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.45	1.75	1.46
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.22	0.27	0.32
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	4	5	3
อัตรากำไรขั้นต้น <sup>1/</sup> (%)	40.97%	38.33%	37.47%
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	45.39%	41.76%	39.20%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	22.62%	5.83%	18.73%
อัตรากำไรสุทธิ (%)	12.91%	-5.45%	7.62%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	17.55%	-4.75%	10.98%
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	3.19	4.15	3.01
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น <sup>2/</sup> (เท่า)	2.15	3.03	2.19
อัตราส่วนหนี้สินที่ต้องชำระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น <sup>3/</sup> (เท่า)	2.34	3.26	2.38

<sup>1/</sup> เฉพาะรายได้หลักจากการดำเนินธุรกิจ

<sup>2/</sup> หมายถึง หนี้สินตามงบการเงินรวมที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ย (แต่ไม่รวมถึงหนี้ทางการค้า เงินรับล่วงหน้า และ/หรือหนี้ใดๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย และ/หรือเงินกู้ยืมจากบุคคลและ/หรือนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน) หักด้วยเงินสด และ/หรือรายการเทียบเท่าเงินสด และ/หรือเงินลงทุนระยะสั้น และ/หรือเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า

<sup>3/</sup> หมายถึง หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายในงบการเงิน แต่ไม่รวมหนี้สินในทางการค้าปกติ เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและหนี้สินที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย (Non-Interest Bearing Debt)

## 1. ภาพรวมการดำเนินงาน สถานะการเงิน และการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญ

ปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้รวม 5,679.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2,304.53 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 68.28 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 ที่มีรายได้รวม 3,375.21 ล้านบาท รายได้ที่เพิ่มขึ้นในปี 2561 เกิดจากการโอนกรรมสิทธิ์หน่วยในโครงการอาคารชุดที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากในปี 2561 มีโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จจำนวน 4 โครงการ ได้แก่ โครงการมาเอสโตร03 รัชดา-พระรามเก้า, มาเอสโตร 01 สาทร-เย็นอากาศ, มาเอสโตร 14 สยาม-ราชเทวี และ มาเอสโตร 07 อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ รวมทั้งยังมีการโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่องจากโครงการพร้อมอยู่หลายโครงการ อาทิ โครงการเอ็ม จตุจักร, รีเฟล็คชั่น จอมเทียน บีช พัทยา, เอ็ม สีสลม และ แมเนอร์ สนามบินน้ำ

บริษัทฯ มีรายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุดในปี 2561 จำนวน 4,825.26 ล้านบาท แบ่งเป็น รายได้จากโครงการต่อเนื่องที่แล้วเสร็จก่อนปี 2561 จำนวน 2,967.02 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 61 และรายได้จากโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2561 จำนวน 1,858.24 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 39 ของรายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุดในปี 2561

ในปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้เพิ่มขึ้นในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่

- รายได้จากกิจการโรงแรม จำนวน 278.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 ที่มีรายได้จากกิจการโรงแรม จำนวน 274.22 ล้านบาท
- รายได้จากค่าบริการจัดการ จำนวน 59.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 ที่มีรายได้จากค่าบริการจัดการ จำนวน 39.99 ล้านบาท
- รายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 90.98 ล้านบาท ลดลงจากปี 2560 ที่มีรายได้ 91.68 ล้านบาท

บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการใหม่ในปี 2561 จำนวน 3 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 5,434 ล้านบาท ได้แก่

- โครงการมิวนิค หลังสวน มูลค่าโครงการรวม 3,690 ล้านบาท
- โครงการมิลเลอรี่ สุขุมวิท 40 มูลค่าโครงการรวม 536 ล้านบาท
- โครงการมาร์เวสต์ หัวหิน มูลค่าโครงการรวม 1,208 ล้านบาท

ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีโครงการอาคารชุดที่อยู่ในระหว่างดำเนินการ ทั้งโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ และโครงการที่อยู่ในระหว่างก่อสร้างรวม 33 โครงการ ประกอบด้วยโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมขายอยู่จำนวน 22 โครงการ และโครงการที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้างจำนวน 11 โครงการ ดังนี้

### โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ

- วอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยาวิเวก ทาวเวอร์ เอ
- วอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยาวิเวก ทาวเวอร์ บี
- อกัสตัน สุขุมวิท 22
- มารกาเซ หัวหิน เรสซิเดนเซส
- รีเฟล็คชั่น จอมเทียน บีช พัทยา
- คอลเลกซ์ไอ สาทร-พัฒนา
- แมเนอร์ สนามบินน้ำ
- มาเอสโตร 02 ร่วมฤดี
- เอ็ม จตุจักร
- มาเอสโตร 01 เย็นอากาศ
- มาเอสโตร 14 สยาม-ราชเทวี
- อีควิน็อกซ์ พหล-วิภา
- เอ็ม พญาไท
- เอ็ม ลาดพร้าว
- เอ็ม สีสลม



- ชิค ดิสทริคท์ ราม 53
- มาเอสโตร 39 เรสซิเดนซ์
- มาเอสโตร 12 ราชเทวี
- เอ็ม ทองหล่อ 10
- มาร์ค สุขุมวิท\*
- มาเอสโตร 03 รัชดา-พระราม 9
- มาเอสโตร 07 อนุสาวรีย์ชัยฯ

#### โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

- มาเอสโตร 19 รัชดา 19-วิภา
- เมทริส พระรามเก้า-รามคำแหง
- เมทริส ลาดพร้าว
- เมทริส พัฒนาการ

- มาวิสต้า กรุงเทพมหานคร
- มาร์เวลท์ หัวหิน
- มิวนิค สุขุมวิท 23 \*
- มิวนิค หลังสวน \*\*
- มาร์ู เอกมัย 2
- มาร์ู ลาดพร้าว 15
- มีลเลอร์ สุขุมวิท 40

\* โครงการที่พัฒนาโดย บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด ซึ่งเป็นกิจการร่วมค้าที่ทางบริษัทฯ ถือหุ้น 51% (ไม่นำมาจัดทางการเงินรวม)

\*\* โครงการที่พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด ซึ่งเป็นกิจการร่วมค้าที่ทางบริษัทฯ ถือหุ้น 51% (ไม่นำมาจัดทางการเงินรวม)

#### สรุปข้อมูลโครงการอาคารชุดของบริษัทฯ ณ 31 ธันวาคม 2561

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวน ยูนิต	พื้นที่ขาย (ตร.ม.)	สถานะโครงการ	กำหนด แล้วเสร็จ
วอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยาวิเวก ทาวเวอร์ เอ และทาวเวอร์ บี	ถนนเจริญนคร ระหว่าง ซอยเจริญนคร 39 และ 41	5,701	486	75,702	พร้อมเข้าอยู่	-
อภิสัน สุขุมวิท 22	ซอยสุขุมวิท 22	2,355	250	21,713	พร้อมเข้าอยู่	-
มาราเกซ หัวหิน เรสซิเดนซ์	อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์	2,412	345	23,372	พร้อมเข้าอยู่	-
ริเฟล็คชั่น จอมเทียน บีช พัทยา	หาดจอมเทียน พัทยา	4,420	333	43,257	พร้อมเข้าอยู่	-
คอลเลกซ์โฮ สาทร์-พิพัฒน์	ซอยพิพัฒน์ ถนนสาทร	473	95	4,302	พร้อมเข้าอยู่	-
อีควิน็อกซ์ พหล-วิภา	ถนนวิภาวดี-รังสิต บริเวณห้าแยก ลาดพร้าว	2,219	490	22,535	พร้อมเข้าอยู่	-
เอ็ม พญาไท	ถนนพญาไท ใกล้ BTS พญาไท และ Airport Link	1,668	213	10,923	พร้อมเข้าอยู่	-
เอ็ม ลาดพร้าว	ถนนพหลโยธิน ตรงข้ามเซ็นทรัล ลาดพร้าว	1,764	288	13,115	พร้อมเข้าอยู่	-
เอ็ม สีลม	ถนนราชมรรคาซอยนครินทร์ ระหว่าง ถนนสีลม และถนนสุรวงศ์	2,064	161	11,266	พร้อมเข้าอยู่	-
แมนอร์ สยามบิมน้ำ	ถนนสนามบิมน้ำ ติดกระทรวงพาณิชย์ ริมแม่น้ำเจ้าพระยา	4,941	1,848	65,554	พร้อมเข้าอยู่	-
ชิค ดิสทริคท์ ราม 53 <sup>/1</sup>	ซอยรามคำแหง 53	694	80	20,520	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 12 ราชเทวี <sup>/2</sup>	ซอยเพชรบุรี 12	664	124	4,913	พร้อมเข้าอยู่	-

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวน ยูนิต	พื้นที่ขาย (ตร.ม.)	สถานะโครงการ	กำหนด แล้วเสร็จ
มาเอสโตร 39 เรสซิเดนซ์ <sup>/2</sup>	ซอยสุขุมวิท 39	696	107	5,501	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 02 ร่วมฤดี <sup>/2</sup>	ซอยร่วมฤดี 2	868	138	5,383	พร้อมเข้าอยู่	-
เอ็ม จตุจักร <sup>/2</sup>	ถนนพหลโยธิน ใกล้ BTS หมอชิต และสะพานควาย MRT กำแพงเพชร และจตุจักร	4,932	864	32,415	พร้อมเข้าอยู่	-
เอ็ม ทองหล่อ10 <sup>/2</sup>	เอกมัย 12	1,118	173	7,142	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 01 สาทร - เย็นอากาศ <sup>/2</sup>	ซอยเย็นอากาศ 1 - สาทร	878	88	5,374	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 03 รัชดา - พระราม 9 <sup>/2</sup>	รัชดาภิเษก ซอย 3 (ซอยสถานทูตจีน)	1,740	320	12,423	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 14 สยาม - ราชเทวี <sup>/2</sup>	ซอยเพชรบุรี 12 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่	915	179	5,612	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 07 อนุสาวรีย์ชัยฯ <sup>/2</sup>	ซอยราชวิถี 7	788	171	5,311	พร้อมเข้าอยู่	-
มาร์ค สุขุมวิท <sup>/3</sup>	ถนนสุขุมวิท เยื้องห้างสรรพสินค้า เอ็มโพเรียม	7,611	148	24,046	พร้อมเข้าอยู่	-
มิวนิค สุขุมวิท 23 <sup>/3</sup>	ซอยสุขุมวิท 23	2,663	201	11,846	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส 4/2562
มาเอสโตร 19 รัชดา 19-วิภา <sup>/2</sup>	รัชดาภิเษก ซอย 19	2,140	546	19,350	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส 2/2562
เมทริส พระราม 9 - รามคำแหง <sup>/2</sup>	ถนนรามคำแหง	2,432	570	21,423	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส 1/2563
เมทริส ลาดพร้าว <sup>/2</sup>	ถนนลาดพร้าว	995	193	12,881	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส 4/2563
มารู เอกมัย 2 <sup>/4</sup>	เอกมัย ซอย 2	2,522	333	13,762	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส 4/2563
มารู ลาดพร้าว 15 <sup>/4</sup>	ลาดพร้าว ซอย 15	1,874	332	12,882	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส 2/2563
มิวนิค หลังสวน <sup>/5</sup>	ซอยตันสน เชื่อมต่อดอนเมือง	3,690	166	13,177	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส 4/2564
เมทริส พัฒนาการ <sup>/2</sup>	ถนนพัฒนาการ	1,277	341	12,585	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส 4/2563

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวน ยูนิต	พื้นที่ขาย (ตร.ม.)	สถานะโครงการ	กำหนด แล้วเสร็จ
มาวีสต้า กรุงเทพมหานคร <sup>/6</sup>	ถนนกรุงเทพกรีฑา	1,349	14	13,902	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส 1/2562
มิลเลอร์ สุขุมวิท 40 <sup>/7</sup>	ถนนสุขุมวิท ซอย 40	536	24	2,946	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส 1/2562
มาร์เวสต์ หัวหิน <sup>/8</sup>	หัวหิน ประจวบคีรีขันธ์	1,208	336	11,312	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส 4/2562

- หมายเหตุ :
- <sup>/1</sup> พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
  - <sup>/2</sup> พัฒนาโดย บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด
  - <sup>/3</sup> พัฒนาโดย บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด (กิจการร่วมค้า)
  - <sup>/4</sup> พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนส์ จำกัด
  - <sup>/5</sup> พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด (กิจการร่วมค้า)
  - <sup>/6</sup> พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
  - <sup>/7</sup> พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด
  - <sup>/8</sup> พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ฐานะการเงินของบริษัทฯ ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 19,174.14 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีสินทรัพย์รวม 19,492.52 ล้านบาท โดยสินทรัพย์รวมที่ลดลงเนื่องจากการลดลงของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น, เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน และ ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างจากการก่อสร้างจากโครงการแล้วเสร็จและโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าผู้ซื้อโครงการ

หนี้สิน ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 14,603.35 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีหนี้สินรวม 15,707.54 ล้านบาท หนี้สินที่ลดลงเนื่องจากการชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและบริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 4,570.79 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 3,784.98 ล้านบาท จากผลการดำเนินงานในปี 2561

## 2. ผลการดำเนินงาน

### รายได้รวม

ปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้รวม 5,679.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2,304.53 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 68.28 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 ที่มีรายได้รวม 3,375.21 ล้านบาท รายได้ที่เพิ่มขึ้นในปี 2561 เป็นการเพิ่มขึ้นในส่วนของรายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด ซึ่งมีจำนวน 4,825.26 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2560 ที่มีรายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด จำนวน 2,781.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,043.43 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 73.46

โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ ระหว่างปี 2559 ถึง 2561 แสดงได้ดังนี้

รายได้ (งบการเงินรวม)	2561		2560		2559	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด						
วอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยาวิเวก ทาวเวอร์บี	21.00	0.37%	-	-	-	-
อภิสัน สุขุมวิท22	27.50	0.48%	-	-	7.26	0.13%
รีเฟล็กซ์ จอมเทียน บีช พัทยา	559.91	9.86%	271.30	8.04%	302.44	5.59%
อีควิน็อกซ์ พหล-วิภา	14.00	0.25%	24.00	0.71%	24.54	0.45%
เอ็ม พญาไท	-	-	-	-	122.00	2.26%
เอ็ม ลาดพร้าว	113.72	2.00%	172.10	5.10%	62.98	1.17%
เอ็ม สีลม	395.87	6.97%	210.36	6.23%	155.07	2.87%
ซิค ดิสทริคต์ ราม 53	140.95	2.48%	83.50	2.47%	105.48	1.95%
มาเอสโตร 39	59.34	1.04%	91.17	2.70%	125.63	2.32%
แมนอร์ สยามบิมน้ำ	258.13	4.54%	354.97	10.52%	2,447.51	45.28%
มาเอสโตร 02	82.84	1.46%	130.72	3.87%	540.20	9.99%
มาเอสโตร 12	-	-	37.80	1.12%	616.57	11.41%
เอ็มทองหล่อ 10	103.05	1.81%	375.49	11.12%	439.01	8.13%
เอ็ม จตุจักร	1,190.72	20.96%	1,030.42	30.54%	-	-
มาเอสโตร 01	168.29	2.96%	-	-	-	-
มาเอสโตร 03	845.02	14.88%	-	-	-	-
มาเอสโตร 14	451.93	7.97%	-	-	-	-
มาเอสโตร 07	393.00	6.93%	-	-	-	-
<b>รวมรายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด</b>	<b>4,825.26</b>	<b>84.96%</b>	<b>2,781.83</b>	<b>82.42%</b>	<b>4,948.69</b>	<b>91.55%</b>
รายได้จากกิจการโรงแรม	278.91	4.91%	274.22	8.12%	194.22	3.59%
รายได้ค่าบริการจัดการ	59.51	1.05%	39.99	1.18%	66.37	1.23%
รายได้ค่าเช่าและบริการ	90.98	1.60%	91.68	2.72%	46.64	0.86%
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	38.49	0.68%	32.32	0.96%	22.34	0.41%
รายได้อื่น	386.59	6.81%	155.17	4.60%	127.40	2.36%
<b>รวมรายได้</b>	<b>5,679.74</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,375.21</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,405.66</b>	<b>100.00%</b>

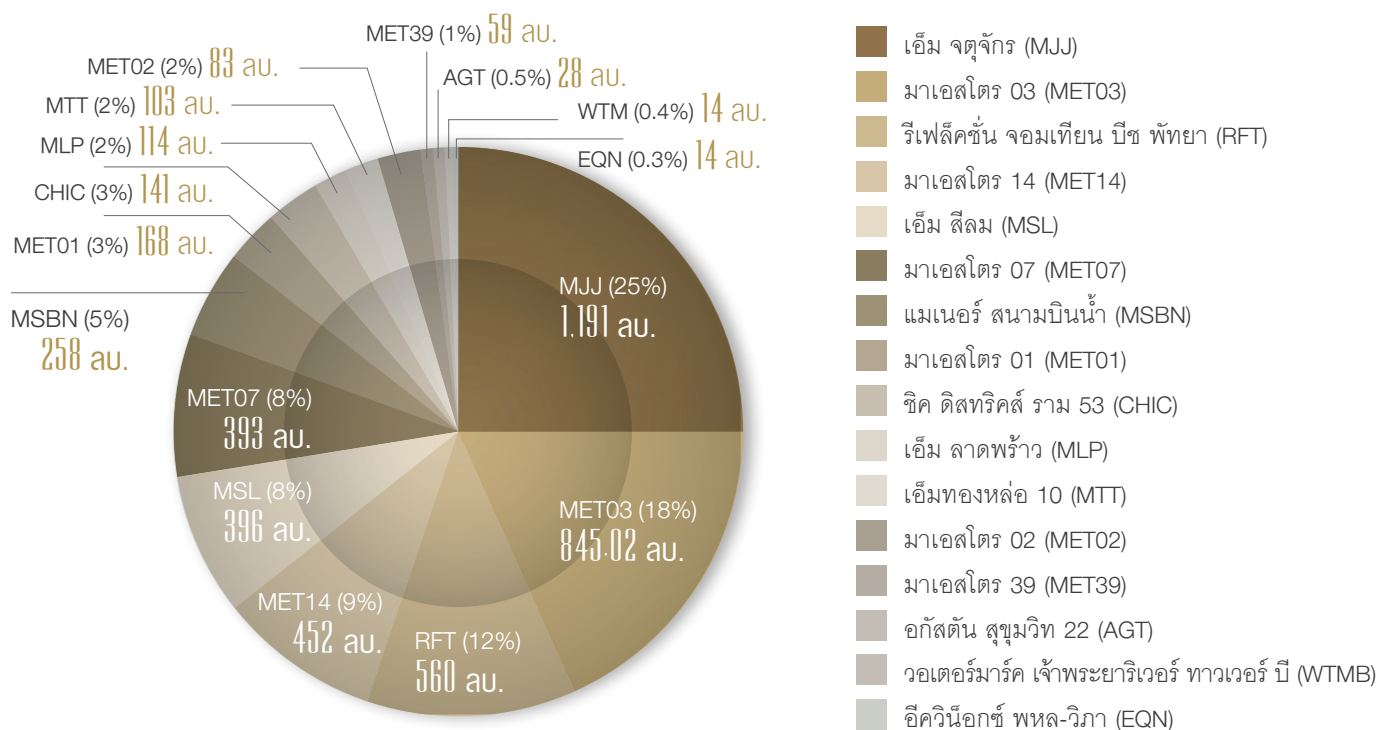


### รายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด

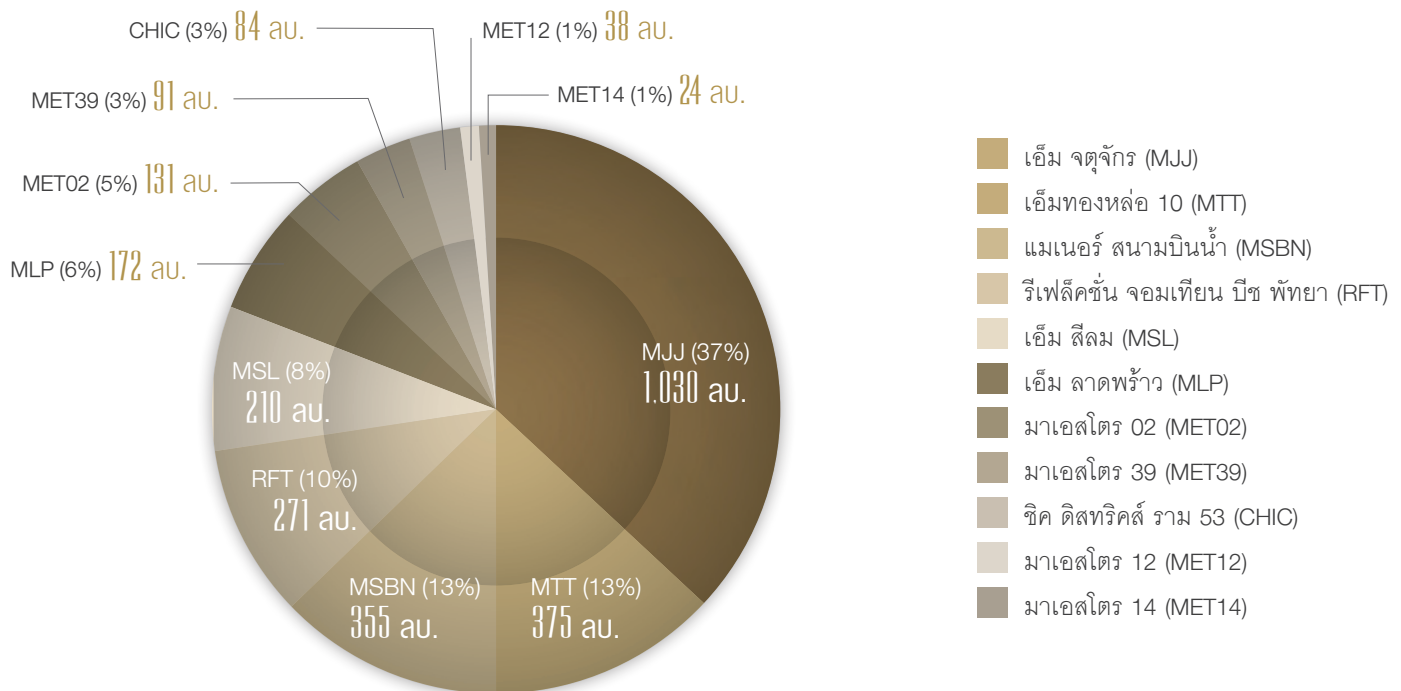
ในปี 2561 บริษัทฯมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์หน่วยโครงการอาคารชุดต่างๆ จำนวน 4,825.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,043.43 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 73.46 เมื่อเทียบกับปี 2560 ซึ่งมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์หน่วยในโครงการอาคารชุด จำนวน 2,781.83 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2561 มี โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จจำนวน 4 โครงการ ได้แก่ โครงการมาเอสโตร 03 รัชดา-พระรามเก้า, มาเอสโตร 01 สาทร-เย็นอากาศ, มาเอสโตร 14 สยาม-ราชเทวี และ มาเอสโตร 07 อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ รวมทั้งยังมีการโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่องจากโครงการพร้อมอยู่

หลายโครงการ อาทิ โครงการเอ็ม จตุจักร, รีเฟล็กซ์ัน จอมเทียน บีช พัทยา, เอ็ม สิลม และแมนอร์ สนามบินน้ำ ในขณะที่ปี 2560 มีโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มรับรู้รายได้จำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ มาร์ค สุขุมวิท และโครงการ เอ็ม จตุจักร แต่ในการรับรู้รายได้ตามงบการเงินรวม รับรู้เพียงโครงการเดียว คือโครงการ เอ็ม จตุจักร ซึ่งเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ปลายเดือนพฤศจิกายน 2560 เนื่องจากโครงการมาร์ค สุขุมวิท เป็นโครงการร่วมทุน (Joint Venture) และรายได้จากโครงการอาคารชุดส่วนที่เหลือเป็นการรับรู้รายได้จากโครงการต่อเนื่อง

### รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ ปี 2561



## รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ ปี 2560



## ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการของบริษัท

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	
	2561	2560
มูลค่ารวมของโครงการโดยประมาณ	51,350	53,405
มูลค่าการซื้อขายที่ได้มีการทำสัญญาแล้ว	38,945	35,358
อัตราส่วนของมูลค่าซื้อขายที่ได้มีการทำสัญญา (ร้อยละ)	76	66
จำนวนเงินตามหนังสือจะซื้อขายที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้*	8,832	7,983

\* ไม่รวมจำนวนเงินตามหนังสือสัญญาจะซื้อขาย ที่ยังไม่รับรู้รายได้ของโครงการร่วมทุน (Joint venture)

### รายได้จากกิจการโรงแรม

ในปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้จากกิจการโรงแรม รวมจำนวน 278.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 ที่มีรายได้จากกิจการโรงแรม 274.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.69 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.71 การเพิ่มขึ้นของรายได้เป็นผลมาจากบริษัทฯ ได้เริ่มเปิดบริการโรงแรมเมเว่น สไตล์ช โฮเทล แบงค็อก

### อัตราการใช้ห้องพัก (Occupancy rate)

อัตราการใช้ห้องพัก(ร้อยละ)	2559	2560	2561
โรงแรมมาราเกซ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	55	64	66
โรงแรมเซนทรา มาร์ส รีสอร์ท จอมเทียน	50	62	63
โรงแรมเมเว่น สไตล์ช โฮเทล แบงค็อก	-	-	42

### รายได้ค่าบริหารจัดการ

ในปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้ค่าบริหารจัดการจากการรับบริหารโครงการ และการรับบริหารงานนิติบุคคลในโครงการอาคารชุดต่าง ๆ ของบริษัท รวมกันเป็นเงิน 59.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 19.52 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 48.81 เมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีรายได้จากการรับบริหารจัดการ 39.99 ล้านบาท โดยรายได้ค่าบริหารจัดการเพิ่มขึ้นจากการบริหารงานในโครงการร่วมทุน และการรับบริหารงานนิติบุคคลแก่บุคคลภายนอก

### รายได้ค่าเช่าและบริการ

ในปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่าและบริการจากกิจการอาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์ จำนวน 90.98 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยจำนวน 0.70 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.76 เมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีรายได้รายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 91.68 ล้านบาท

### กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ในปี 2561 บริษัทฯ มีกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 38.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.17 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.09 เมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 32.32 ล้านบาท

### รายได้อื่น

ในปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้อื่นรวม 386.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 231.42 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 149.14 เมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีรายได้อื่น รวม 155.17 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีกำไรจาก

การขายที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 263.81 ล้านบาท ส่งผลให้มีรายได้อื่นเพิ่มขึ้นในปี 2561 ดังกล่าว

### ต้นทุนขายหน่วยในโครงการอาคารชุด

ในปี 2561 บริษัทฯ มีต้นทุนขายหน่วยในโครงการอาคารชุด จำนวน 2,819.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,110.26 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 64.96 เมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีต้นทุนจากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด 1,709.23 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของต้นทุนขายหน่วยในโครงการอาคารชุดในปี 2561 เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์หน่วยในโครงการอาคารชุดเพิ่มขึ้น โดยในปี 2561 บริษัทฯ มีอัตราต้นทุนขายหน่วยในโครงการอาคารชุดเทียบกับรายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด ร้อยละ 58.43 ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีอัตราร้อยละ 61.44 ลดลงจากประสิทธิภาพในการควบคุมต้นทุนโครงการ และราคาขายเฉลี่ยที่เพิ่มสูงขึ้นของโครงการพร้อมอยู่

### ต้นทุนจากกิจการโรงแรม และ ต้นทุนบริหารจัดการ

ในปี 2561 บริษัทฯ มีต้นทุนจากกิจการโรงแรม และ ต้นทุนบริหารจัดการ จำนวน 201.36 ล้านบาท และ 49.64 ล้านบาท ตามลำดับ โดยต้นทุนจากกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2560 จำนวน 9.93 ล้านบาท จากการเปิดให้บริการโรงแรมแห่งใหม่ และต้นทุนบริหารจัดการเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2560 จำนวน 11.07 ล้านบาท จากการรับบริหารงานบุคคลภายนอกที่เพิ่มขึ้น เมื่อพิจารณาสัดส่วนต้นทุนต่อรายได้ในปี 2561 สัดส่วนต้นทุนจากกิจการโรงแรม และต้นทุนบริหารจัดการต่อรายได้คิดเป็นร้อยละ 72.20 และ 83.42 ตามลำดับ ในขณะที่ในปี 2560 มีสัดส่วนต้นทุนร้อยละ 69.81 และ 96.46

### ต้นทุนการเช่าและบริการ

ในปี 2561 บริษัทฯ มีต้นทุนการเช่าและบริการ จากกิจการอาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์จำนวน 31.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.83 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.22 เมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีจำนวน 26.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากธุรกิจอาคารสำนักงานที่มีลูกค้าเพิ่มมากขึ้น

### กำไรขั้นต้น

ในปี 2561 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากรายได้หลักรวม 2,152.82 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 40.97 เปรียบเทียบกับปี 2560 ที่มีกำไรขั้นต้นรวม 1,221.96 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 38.33 (ไม่รวมกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และ รายได้อื่น) อัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้นนี้ส่วนใหญ่เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของกำไรขั้นต้นของรายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นดีขึ้น

### ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ส่วนใหญ่ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายทางการตลาด ค่าส่งเสริมการขาย ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าใช้จ่ายในการจัดกิจกรรมต่างๆ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการขายอาคารชุด เช่น ค่านายหน้า ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าธรรมเนียม

ในการโอน ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายสำนักงาน

ในปี 2561 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวม จำนวน 1,849.66 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 35.20 ของรายได้รวม (ไม่รวมกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กำไรจากการขายสินทรัพย์ และรายได้จากลูกค้าผิดสัญญา) โดยเพิ่มขึ้น 650.55 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 54.25 เมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวม 1,199.11 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 37.62 ของรายได้รวม (ไม่รวมกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กำไรจากการขายสินทรัพย์ และรายได้จากลูกค้าผิดสัญญา) โดยแบ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2561 จำนวน 1,102.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 530.80 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 92.84 เมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีค่าใช้จ่ายในการขาย 571.75 ล้านบาท โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ การประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขาย โดยเฉพาะการส่งเสริมการขายในกลุ่มลูกค้าต่างประเทศ สำหรับค่าใช้จ่ายบริหารในปี 2561 มีจำนวน 747.11 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 119.75 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.09 เมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 627.36 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายบริหารเพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายพนักงาน และการตั้งสำรองค่าใช้จ่ายต่างๆ

### สัดส่วนต้นทุนและค่าใช้จ่าย

	2561		2560		2559	
	ล้านบาท	สัดส่วน/รายได้	ล้านบาท	สัดส่วน/รายได้	ล้านบาท	สัดส่วน/รายได้
ต้นทุนขายหน่วยในโครงการอาคารชุด *	2,819.49	58.43%	1,709.23	61.44%	3,053.36	61.70%
ต้นทุนจากกิจการโรงแรม *	201.36	72.20%	191.43	69.81%	165.91	85.43%
ต้นทุนการบริการ *	49.64	83.42%	38.57	96.46%	49.35	74.37%
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ *	31.34	34.44%	26.51	28.92%	17.78	38.13%
ค่าใช้จ่ายในการขาย **	1,102.55	20.98%	571.75	17.94%	537.03	10.22%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร **	747.11	14.22%	627.36	19.68%	483.33	9.20%

\* เทียบกับรายได้โดยตรง

\*\* เทียบกับรายได้รวมจากการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัท



ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า

ในปี 2561 บริษัทฯรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวนเงิน 507.61 ล้านบาท ส่วนแบ่งกำไรนี้ มาจากการโอนกรรมสิทธิ์ต่อเนื่องในโครงการร่วมทุน คือ โครงการ มาร์ค สุขุมวิท ซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จ และทยอยโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ไตรมาส 3 ปี 2560

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ในปี 2561 บริษัทฯมีค่าใช้จ่ายทางการเงินซึ่งประกอบด้วยดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียม จำนวน 460.41 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 8.76 ของรายได้รวม(ไม่รวมกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และรายได้อื่น)

เพิ่มขึ้น 57.33 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.22 เมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีค่าใช้จ่ายทางการเงิน 403.08 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 12.64 ของรายได้รวม(ไม่รวมกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและรายได้อื่น) ค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เพิ่มขึ้นในปี 2561 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยในการจัดหาเงินทุน และการรับรู้ดอกเบี้ยในโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ

กำไรสุทธิ

ในปี 2561 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 733.14 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 12.91 เปรียบเทียบกับปี 2560 ที่ขาดทุนสุทธิ 183.91 ล้านบาท คิดเป็นอัตราขาดทุนสุทธิร้อยละ 5.45

กำไรและอัตรากำไร	2561		2560		2559	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
กำไรขั้นต้น*	2,152.82	40.97%	1,221.96	38.33%	1,969.50	37.47%
กำไรจากการดำเนินงาน	1,285.04	22.62%	196.89	5.83%	1,012.75	18.73%
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	733.14	12.91%	(183.91)	-5.45%	411.82	7.62%

\* เฉพาะรายได้หลัก

### 3. ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 19,174.14 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีสินทรัพย์รวม 19,492.52 ล้านบาท โดยมีสัดส่วนสินทรัพย์ และรายละเอียดของสินทรัพย์หลักๆ ดังนี้

สินทรัพย์	2561		2560		2559	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	848.62	4.43%	716.72	3.68%	750.65	4.72%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	93.04	0.49%	213.69	1.10%	192.13	1.21%
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	480.95	2.47%	480.95	3.03%
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง	11,121.33	58.00%	11,927.94	61.19%	8,925.24	56.15%
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	629.30	3.28%	391.17	2.01%	427.60	2.69%
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	198.86	1.04%	172.05	0.88%	539.51	3.39%
อื่นๆ	183.13	0.96%	159.50	0.82%	138.31	0.87%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	13,074.28	68.19%	14,062.02	72.14%	11,454.37	72.06%

สินทรัพย์	2561		2560		2559	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	17.17	0.09%	17.17	0.09%	17.17	0.11%
เงินลงทุนในการร่วมค้า	336.89	1.76%	61.73	0.32%	52.35	0.33%
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	-	-	-	-	5.00	0.03%
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	355.78	1.86%	104.20	0.53%	51.00	0.32%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,615.87	13.64%	2,439.05	12.51%	2,014.88	12.68%
ที่ดินรอการพัฒนา	-	-	335.33	1.72%	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2,507.01	13.07%	2,328.20	11.94%	2,188.73	13.77%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	40.68	0.21%	24.24	0.12%	12.52	0.08%
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	75.00	0.39%	-	-	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	138.48	0.72%	107.38	0.55%	84.12	0.53%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	12.99	0.07%	13.20	0.07%	14.69	0.09%
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>6,099.86</b>	<b>31.81%</b>	<b>5,430.51</b>	<b>27.86%</b>	<b>4,440.46</b>	<b>27.94%</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>19,174.14</b>	<b>100.00%</b>	<b>19,492.52</b>	<b>100.00%</b>	<b>15,894.83</b>	<b>100.00%</b>

### ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นของบริษัทฯ ณ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวนเท่ากับ 93.04 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.49 ของสินทรัพย์รวม ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีจำนวน 213.69 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.10 ของสินทรัพย์รวม โดยมีรายละเอียดแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	
	2561	2560
<b>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>	-	-
<b>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</b>		
อายุหนี้ค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ		
ค้างชำระ		
ไม่เกิน 3 เดือน	20,035	16,488
3 - 6 เดือน	5,623	2,525
6 - 12 เดือน	1,496	249
มากกว่า 12 เดือน	44	305
<b>รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</b>	<b>27,198</b>	<b>19,567</b>
<b>รวมลูกหนี้การค้า</b>	<b>27,198</b>	<b>19,567</b>

	งบการเงินรวม	
	2561	2560
<b>ลูกหนี้อื่น</b>		
ลูกหนี้และเงินทดรองจ่ายแก่กิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน	21,002	21,694
ลูกหนี้และเงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่ ไม่เกี่ยวข้องกัน	18,920	16,952
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	25,918	155,475
<b>รวมลูกหนี้อื่น</b>	<b>65,840</b>	<b>194,121</b>
<b>รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น</b>	<b>93,038</b>	<b>213,688</b>

#### ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง

ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง ซึ่งเป็นสินทรัพย์หลักของบริษัทฯ จำนวน 11,121.33 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 58.00 ของสินทรัพย์รวม ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีจำนวน 11,927.94 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 61.19 ของสินทรัพย์รวม จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการต่าง ๆ

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2561	2560
อาคารชุดรอการขาย	5,144,038	5,453,005
ต้นทุนที่ดิน	3,647,439	4,665,118
งานระหว่างก่อสร้าง	2,012,815	1,635,008
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	317,038	223,990
<b>รวม</b>	<b>11,121,330</b>	<b>11,977,121</b>
หัก: รายการปรับลดราคาทุนให้เป็นมูลค่าสุทธิ	-	(49,181)
<b>สุทธิ</b>	<b>11,121,330</b>	<b>11,927,940</b>

#### อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัท มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 2,615.87 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.64 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีจำนวน 2,439.05 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 12.51 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจากการลงทุนเพิ่มในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของธุรกิจอาคารสำนักงาน และการเพิ่มขึ้นของราคายุติธรรม

#### ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (สุทธิ)

ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัท มีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ จำนวน 2,507.01 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.07 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจากปี 2560 ที่มีจำนวน 2,328.20 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.94 ของสินทรัพย์รวม

## หนี้สิน

ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 14,603.35 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีหนี้สินรวม 15,707.54 ล้านบาท ลดลงจากการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน, การชำระคืนตัวแลกเงิน และ หุ้นกู้ระยะยาว ทั้งนี้บริษัทได้ดำเนินการออกหุ้นกู้ระยะยาวเพื่อทดแทนตัวแลกเงินและหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในปี 2561 ทั้งนี้สัดส่วนหนี้สินหมุนเวียนต่อหนี้สินรวมของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 61.82 เมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีสัดส่วนร้อยละ 51.14 โดยสัดส่วนหนี้สิน และรายละเอียดของหนี้สินหลักๆ เป็นดังนี้

หนี้สิน	2561		2560		2559	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	19.42	0.13%	13.86	0.09%	208.04	1.74%
ตัวแลกเงิน	-	-	1,012.18	6.44%	2,199.48	18.43%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,334.30	9.14%	1,404.15	8.94%	928.12	7.78%
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินชำระในหนึ่งปี	548.77	3.76%	2,915.68	18.56%	974.38	8.17%
หุ้นกู้ระยะสั้น	810.00	5.55%	510.00	3.25%	-	-
หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,889.14	26.63%	300.00	1.91%	2,170.00	18.19%
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	84.00	0.53%	-	-
หุ้นกู้ระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	50.00	0.34%	-	-	-	-
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						
เงินประกันการก่อสร้าง	342.82	2.35%	401.18	2.55%	342.81	2.87%
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	1,810.66	12.40%	1,215.76	7.74%	739.00	6.19%
หนี้สินที่รับมาจากการร่วมค้า	-	-	-	-	188.36	1.58%
อื่นๆ	222.96	1.53%	176.10	1.12%	116.17	0.97%
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>9,028.08</b>	<b>61.82%</b>	<b>8,032.93</b>	<b>51.14%</b>	<b>7,866.36</b>	<b>65.93%</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>						
ตัวแลกเงิน	-	-	108.59	0.69%	-	-
หุ้นกู้ระยะยาว	1,677.48	11.49%	3,870.93	24.64%	2,300.00	19.28%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	3,666.12	25.10%	3,464.21	22.05%	1,585.36	13.29%
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	168.17	1.15%	122.41	0.78%	121.83	1.02%
อื่นๆ	63.51	0.43%	108.48	0.69%	58.17	0.49%
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>5,575.27</b>	<b>38.18%</b>	<b>7,674.62</b>	<b>48.86%</b>	<b>4,065.36</b>	<b>34.07%</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>14,603.35</b>	<b>100.00%</b>	<b>15,707.54</b>	<b>100.00%</b>	<b>11,931.72</b>	<b>100.00%</b>



### ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นที่สำคัญมีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	
	2561	2560
สัญญาก่อสร้างสำหรับงานก่อสร้างโครงการอาคารชุดและสัญญาบริการ	3,647	1,048
การจ่ายค่าซื้อที่ดินตามสัญญาจะซื้อขายที่ดิน	1,198	970

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 4,570.79 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 3,784.98 ล้านบาท โดยส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นเป็นผลมาจากการกำไรสุทธิจากการดำเนินงานในปี 2561

### 4. สภาพคล่องและความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

ในปี 2561 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดจากกิจกรรมต่างๆ ดังนี้

- กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 966.95 ล้านบาท ส่วนใหญ่จากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการต่างๆ อย่างต่อเนื่อง
- กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน จำนวน 857.58 ล้านบาท จากการขายที่ดินรอการพัฒนาและการรับคืนเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
- กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 1,692.62 ล้านบาท จากการจ่ายคืนตัวเงินจ่าย การจ่ายคืนหุ้นกู้ และการคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 1.45 เท่า ลดลงจากปี 2560 ที่มีอัตราส่วนเท่ากับ 1.75 เท่า โดย

เป็นผลมาจากการลดลงของสินทรัพย์หมุนเวียน ได้แก่ ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น รวมถึงการลดลงของที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง สำหรับอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว ณ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 0.22 เท่า ลดลงจากปี 2560 ที่มีอัตราส่วนเท่ากับ 0.27 เท่า

สำหรับความเหมาะสมของโครงสร้างทางการเงิน ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 3.19 เท่า ลดลงจากปี 2560 ที่มีอัตราส่วนเท่ากับ 4.15 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่ต้องชำระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 2.34 เท่า ลดลงจากปี 2560 ที่มีอัตราส่วนเท่ากับ 3.26 เท่า เป็นผลมาจากการลดลงของหนี้สินต่างๆ และการเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นจากการกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน

### 5. ปัจจัยที่มีผลต่อฐานะการเงิน หรือ ผลการดำเนินงานในอนาคต

ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อฐานะการเงิน หรือผลการดำเนินงานในอนาคตของบริษัทฯ คือปัจจัยทางสภาพเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ ซึ่งส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่น และกำลังซื้อของผู้บริโภคในการที่จะตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังได้รับผลกระทบจากมาตรการควบคุมสินเชื่อบ้าน (LTV) ตามเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อที่อยู่อาศัยใหม่ของธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งจะมีผลบังคับใช้ตั้งแต่ 1 เมษายน 2562 อย่างไรก็ตาม จากการที่โครงการอาคารชุดของบริษัทเป็นโครงการระดับ High End ทำให้ไม่ได้รับผลกระทบจากปัจจัยข้างต้นมากนัก กลุ่มลูกค้ายังคงมีกำลังซื้อ รวมทั้งมีกำลังซื้อจากลูกค้าต่างประเทศด้วย นอกจากนี้ปัจจัยทางสภาพเศรษฐกิจ ยังส่งผลต่อการปล่อยสินเชื่อโครงการ

ของสถาบันการเงิน สถาบันการเงินอาจเข้มงวดและ จำกัดวงเงินการให้สินเชื่อในการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ เพื่อลดความเสี่ยงทางด้านนี้ บริษัทฯ ได้วางแผนในการระดมทุนผ่านช่องทางอื่น เช่น การออกหุ้นกู้ เป็นต้น

นอกจากปัจจัยทางสภาพเศรษฐกิจ ยังมีปัจจัยทางด้านการขยายตัวของเมือง และการเพิ่มขึ้นของระบบรถไฟฟ้าในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จากนโยบายการเพิ่มระบบขนส่งมวลชน ที่ส่งผลในแง่บวกต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ ซึ่งการขยายตัวนี้ จะช่วยส่งเสริมให้เกิดความต้องการในที่อยู่อาศัยใจกลางเมืองและตามแนวรถไฟฟ้า โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด

## 6. อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio)

บริษัทมีหน้าที่ตามข้อกำหนดสถิติที่จะต้องคงอัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ไว้ไม่ให้เกิน 3.5 : 1 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละปีตลอดอายุหุ้นกู้ สำหรับหุ้นกู้จำนวน 5 รุ่น ได้แก่

1. หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562
2. หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562
3. หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562
4. หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562
5. หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 6/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562

ณ 31 ธันวาคม 2561, 31 ธันวาคม 2560 และ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทดำรงอัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ลดลงอย่างต่อเนื่อง โดยมีอัตราส่วนเท่ากับ 2.34 เท่า, 3.26 เท่า และ 2.38 เท่า ตามลำดับ

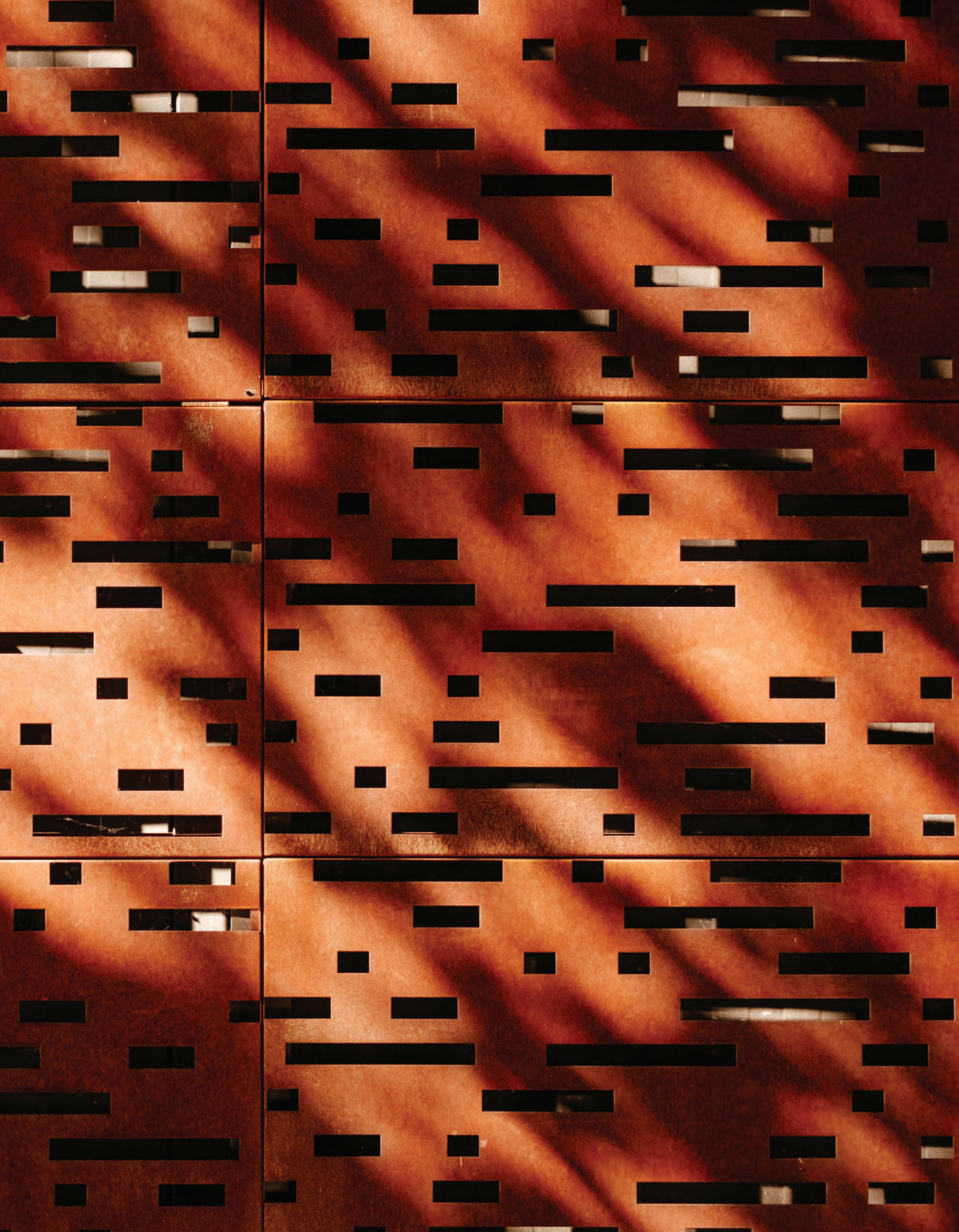
ณ 31 ธันวาคม 2561 อัตราส่วนดังกล่าวลดลงจากปี 2560 เป็นผลมาจากการบริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนืองจากโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในช่วงครึ่งหลังของปี 2560 และ โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในช่วงปี 2561 ทำให้บริษัทมีการชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ตัวแลกเงิน และ หุ้นกู้ ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงดังกล่าว

นอกจากนี้บริษัทมีหน้าที่ตามข้อกำหนดสถิติที่จะต้องดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันสิ้นปีบัญชีตลอดอายุของหุ้นกู้ตามงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นเป็นอัตราส่วนไม่เกิน 3.5 : 1 (ตามจุดห้าต่อหนึ่ง) สำหรับหุ้นกู้จำนวน 7 รุ่น ได้แก่

1. หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562
2. หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562
3. หุ้นกู้ระยะสั้นของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562
4. หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563
5. หุ้นกู้ระยะสั้นของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562
6. หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562
7. หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562

ณ 31 ธันวาคม 2561, 31 ธันวาคม 2560 และ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 2.15 เท่า, 3.03 เท่า, 2.19 เท่า ตามลำดับ







## รายงาน และงบการเงินรวม

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
31 ธันวาคม 2561

### รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

#### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 งบกำไรขาดทุนรวม งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

#### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค *ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ* ในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัท ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐาน การสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

### เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบ งบการเงินโดยรวมในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรค *ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบ งบการเงิน* ในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบมีดังต่อไปนี้

#### การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นตัวเลขที่มีสาระสำคัญที่สุดในงบกำไรขาดทุนและเป็นตัวชี้วัดหลักในการประเมินผลการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งผู้ใช้งบการเงินให้ความสนใจ ประกอบกับ ภาวะการแข่งขันสูงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงเกี่ยวกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องการเกิดขึ้นจริงของรายได้และระยะเวลาในการรับรู้รายได้ดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้ของกลุ่มบริษัทโดยการ

- ประเมินและทดสอบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับวงจรรายได้ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างมาทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมที่กลุ่มบริษัทออกแบบไว้



- สุ่มตัวอย่างสัญญาขายเพื่อตรวจสอบความถูกต้องของการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ใน สัญญาขายของกลุ่มบริษัท และสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้ของกลุ่มบริษัท
- สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบรายการขายที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้แบบแยกย่อย (Disaggregated data) เพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นของรายการขายตลอดรอบระยะเวลาบัญชี โดยเฉพาะรายการบัญชีที่ทำผ่านใบสำคัญทั่วไป (Journal voucher) รวมทั้งรายการปรับปรุงรายได้ที่เกิดขึ้นภายหลังวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี

### ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี (แต่ไม่รวมถึง งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะรายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงินดังกล่าวไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะ การให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

### ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่อการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐาน การรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของ กลุ่มบริษัท

### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

#### ต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผล คือ ความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยง ผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อ ความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจาก การทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการ ทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและ สรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงินหรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐาน การสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการ หรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการ

ปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบ การควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีผลกระทบที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะหรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้



พูนารต เป่าเจริญ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5238

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 28 กุมภาพันธ์ 2562

## งบแสดงฐานะการเงิน

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
<b>สินทรัพย์</b>				
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	848,624,912	716,715,372	517,307,707
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	6, 8	93,037,936	213,687,499	1,473,542,524
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	-	2,237,975,000
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6	-	480,947,309	-
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง	9	11,121,330,133	11,927,939,990	1,782,322,227
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง		629,299,752	391,173,582	117,692,574
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	28.5	198,861,349	172,049,893	37,076,903
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		183,129,311	159,502,254	35,223,775
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>		<b>13,074,283,393</b>	<b>14,062,015,899</b>	<b>6,201,140,710</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	28.3	17,165,133	17,170,000	1,828,582
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	10	-	-	4,534,126,486
เงินลงทุนในการร่วมค้า	11	336,892,822	61,730,937	62,990,837
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	355,775,554	104,201,608	387,600,000
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	12	2,615,866,473	2,439,046,783	788,688,000
ที่ดินรอการพัฒนา		-	335,332,267	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	13	2,507,006,528	2,328,203,263	33,761,038
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	14	40,680,202	24,240,493	5,796,201
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	28.5	75,000,000	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	25	138,480,469	107,384,589	23,233,825
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		12,989,546	13,198,196	9,437,127
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>		<b>6,099,856,727</b>	<b>5,430,508,136</b>	<b>5,847,462,096</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>19,174,140,120</b>	<b>19,492,524,035</b>	<b>12,048,602,806</b>

12,307,260,391

## งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2561	2560	2561	2560
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	15	19,424,800	13,864,125	-	9,853,879
ตั๋วแลกเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	16	-	1,012,179,329	-	1,012,178,523
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	17	1,334,302,243	1,404,153,023	756,805,642	449,875,978
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	18	548,766,321	2,915,683,608	-	496,050,337
หุ้นกู้ระยะสั้น	19	810,000,000	510,000,000	810,000,000	510,000,000
หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	19	3,889,138,955	300,000,000	3,799,617,446	300,000,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	84,000,000	-	146,200,000
เงินกู้ระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนด ชำระภายในหนึ่งปี	6	50,000,000	-	50,000,000	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนด ชำระภายในหนึ่งปี	20	5,648,959	1,609,275	-	194,728
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		20,568,929	-	3,439,309	-
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง		342,824,309	401,178,602	121,479,589	194,318,241
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		1,810,661,545	1,215,764,355	231,167,438	178,970,979
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	6	196,746,262	174,494,580	145,533,403	119,787,429
รวมหนี้สินหมุนเวียน		9,028,082,323	8,032,926,897	5,918,042,827	3,417,430,094
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
ตั๋วแลกเงิน	16	-	108,585,000	-	-
หุ้นกู้ระยะยาว	19	1,677,477,177	3,870,932,683	1,677,477,177	3,782,482,640
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	18	3,666,115,417	3,464,210,890	-	672,743,890
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	50,000,000	-	50,000,000
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	20	11,943,777	4,637,114	-	160,541
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	21	29,738,735	31,135,035	4,322,327	10,841,065
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	25	168,167,049	122,409,995	131,119,302	120,673,525
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		21,825,604	22,706,186	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		5,575,267,759	7,674,616,903	1,812,918,806	4,636,901,661
รวมหนี้สิน		14,603,350,082	15,707,543,800	7,730,961,633	8,054,331,755



## งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
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 - สรรองตามกฎหมาย	23	105,000,000	105,000,000	105,000,000
ยังไม่ได้จัดสรร		2,537,838,502	1,800,920,846	2,476,962,295
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น	22	192,272,658	143,380,511	-
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		<b>4,570,790,038</b>	<b>3,784,980,235</b>	<b>4,317,641,173</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		<b>19,174,140,120</b>	<b>19,492,524,035</b>	<b>12,048,602,806</b>
			<b>12,307,260,391</b>	

## งบกำไรขาดทุน

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
<b>รายได้</b>				
รายได้จากการขายหน่วยในโครงการอสังหาริมทรัพย์				
	4,825,261,372	2,781,825,068	1,390,120,920	1,032,731,584
รายได้จากกิจการโรงแรม				
	278,908,003	274,218,428	-	-
รายได้ค่าบริการจัดการ				
	59,507,243	39,986,537	4,500,000	20,547,600
รายได้ค่าเช่าและบริการ				
	90,977,362	91,675,893	4,818,000	4,800,000
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน				
	38,493,870	32,318,848	54,689,000	5,323,000
รายได้อื่น				
เงินปันผลรับจากกิจการร่วมค้า	11.2	-	123,671,120	-
ดอกเบี้ยรับ				
	36,427,412	42,667,307	184,962,688	88,156,934
กำไรจากการขายที่ดินรอการพัฒนา				
	263,808,258	-	-	-
อื่น ๆ				
	86,359,874	112,513,863	29,099,887	43,018,743
<b>รวมรายได้</b>	<b>5,679,743,394</b>	<b>3,375,205,944</b>	<b>1,791,861,615</b>	<b>1,194,577,861</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>				
ต้นทุนขายหน่วยในโครงการอาคารชุด				
	2,819,493,632	1,709,233,186	718,858,628	597,689,324
ต้นทุนจากกิจการโรงแรม				
	201,359,911	191,431,770	-	-
ต้นทุนบริหารจัดการ				
	49,641,421	38,570,451	3,150,000	13,749,540
ต้นทุนการเช่าและบริการ				
	31,336,481	26,511,664	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย				
	1,102,550,300	571,752,381	221,082,821	144,462,716
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร				
	747,112,412	627,361,892	76,459,588	209,233,383
รายการปรับลดราคาทุนให้เป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ				
(โอนกลับ)	9	(49,181,116)	-	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุน	10, 11	-	199,000,000	386,549,814
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>4,902,313,041</b>	<b>3,214,042,460</b>	<b>1,218,551,037</b>	<b>1,351,684,777</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า</b>				
ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้				
	777,430,353	161,163,484	573,310,578	(157,106,916)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	11.2	507,606,954	-	-
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>				
	1,285,037,307	196,885,810	573,310,578	(157,106,916)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน				
	(460,409,774)	(403,075,163)	(433,730,554)	(397,424,236)
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>				
	824,627,533	(206,189,353)	139,580,024	(554,531,152)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	25	(91,487,702)	(74,867,487)	14,204,025
<b>กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี</b>	<b>733,139,831</b>	<b>(183,905,593)</b>	<b>64,712,537</b>	<b>(540,327,127)</b>
<b>กำไรต่อหุ้น</b>				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	0.85	(0.21)	0.08	(0.63)

## งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	733,139,831	(183,905,593)	64,712,537	(540,327,127)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	4,722,281	(3,903,222)	-	(1,503,682)
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้	(944,456)	780,644	-	300,736
	3,777,825	(3,122,578)	-	(1,202,946)
การเปลี่ยนแปลงในส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์	61,115,185	11,122,000	-	-
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้	(12,223,038)	(2,224,000)	-	-
	48,892,147	8,898,000	-	-
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน				
ในภายหลัง - สุทธิจากภาษีเงินได้	52,669,972	5,775,422	-	(1,202,946)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	785,809,803	(178,130,171)	64,712,537	(541,530,073)

## งบกระแสเงินสด

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>				
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี	824,627,533	(206,189,353)	139,580,024	(554,531,152)
รายการปรับกระทบยอดกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเป็น				
เงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	141,795,897	97,117,915	8,888,387	10,153,462
ตัดจำหน่ายสินทรัพย์	11,739,157	2,976,316	-	33,257
ขาดทุน (กำไร) จากการขายสินทรัพย์	(141,888)	13,526,545	(504,389)	(3,215,125)
ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์				
- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(926,704)	-	(926,704)	-
- เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	(25,000,000)	-	-	-
กำไรจากการขายที่ดินรอการพัฒนา	(263,808,258)	-	-	-
รายการปรับลดราคาทุนให้เป็นมูลค่าสุทธิที่ได้รับ				
- ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง (โอนกลับ)	(49,181,116)	49,181,116	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	3,722,365	3,226,358	378,000	1,741,458
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(507,606,954)	(35,722,326)	-	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม				
ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(38,493,519)	(32,318,848)	(54,689,000)	(5,323,000)
ประมาณการหนี้สิน	13,756,446	46,591,183	11,058,693	45,322,318
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงสถานะเงินลงทุน	-	(9,311,058)	-	(9,311,058)
ค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุน	-	-	199,000,000	386,549,814
เงินปันผลรับจากกิจการร่วมค้า	-	-	(123,671,120)	-
ดอกเบี้ยรับ	(36,427,412)	(42,667,307)	(184,962,688)	(88,156,934)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	456,878,621	395,970,653	413,366,471	390,145,433
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	530,934,168	282,381,194	407,517,674	173,408,473
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(8,906,391)	13,348,978	(375,096,555)	526,664,277
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง	1,093,680,837	(3,005,759,405)	769,435,099	600,811,269
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	(238,126,170)	36,422,278	(3,375,082)	5,367,858
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	(76,811,456)	367,457,084	-	120,000,000
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(30,009,762)	12,418,119	(8,063,835)	7,651,319
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	208,650	1,488,682	1,061,575	1,334,725



## งบกระแสเงินสด (ต่อ)

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
<b>หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)</b>				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(138,278,206)	249,476,732	253,290,973	(326,102,079)
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	(58,354,293)	58,370,281	(72,838,652)	26,487,817
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	594,897,190	476,769,155	52,196,459	2,136,435
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(4,626,461)	20,473,257	18,536,961	(17,320,814)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(880,582)	(6,812,386)	-	(10,184,728)
เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	1,663,727,524	(1,493,966,031)	1,042,664,617	1,110,254,552
จ่ายดอกเบี้ย	(645,498,480)	(554,835,368)	(353,440,738)	(365,515,628)
จ่ายภาษีเงินได้	(51,283,291)	(46,721,920)	(34,050,210)	(17,541,715)
<b>เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>966,945,753</b>	<b>(2,095,523,319)</b>	<b>655,173,669</b>	<b>727,197,209</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันเพิ่มขึ้น	4,867	-	3,841,418	-
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(202,083,877)	(500,593,695)	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13,000,000	110,500,000	13,000,000	15,500,000
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(178,600,981)	(282,089,590)	(490,231)	(3,974,460)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	4,377,015	49,241,000	4,276,462	41,000
เงินสดรับจากการขายที่ดินรอการพัฒนา	599,140,525	-	-	-
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(6,072,897)	(15,339,573)	(248,240)	(4,846,586)
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	(537,500,000)
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในการร่วมค้า	-	-	-	(31,110,000)
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	321,540,000	2,758,613,000
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(567,500,000)	(3,011,428,000)
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	480,947,309	-	480,947,309	-
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(142,800,000)	(193,800,000)	(142,800,000)	(193,800,000)
ดอกเบี้ยรับ	165,999,369	7,759,388	187,787,550	23,844,034
เงินสดรับจากการไถ่ถอนหุ้นกู้	-	5,000,000	-	5,000,000
เงินปันผลรับ	123,671,120	-	123,671,120	-
<b>เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน</b>	<b>857,582,450</b>	<b>(819,322,470)</b>	<b>424,025,388</b>	<b>(979,661,012)</b>

## งบกระแสเงินสด (ต่อ)

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	5,560,675	(194,174,198)	(9,853,879)	9,853,879
ตัวเงินย่ำลดลง	(1,144,000,000)	(1,090,000,000)	(1,034,000,000)	(1,200,000,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	150,000,000	84,000,000	251,800,000	226,200,000
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(234,000,000)	-	(398,000,000)	(80,000,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	50,000,000	-	50,000,000
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน	(4,566,577)	-	(355,269)	-
เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะสั้น	810,000,000	510,000,000	810,000,000	510,000,000
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ระยะสั้น	(510,000,000)	-	(510,000,000)	-
เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะยาว	1,699,400,000	1,870,932,683	1,699,400,000	1,782,482,640
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ระยะยาว	(300,000,000)	(2,170,000,000)	(300,000,000)	(2,170,000,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,800,284,008	6,782,682,530	508,017,008	2,083,169,000
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(4,965,296,769)	(2,962,525,011)	(1,676,811,235)	(1,035,250,752)
<b>เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(1,692,618,663)</b>	<b>2,880,916,004</b>	<b>(659,803,375)</b>	<b>176,454,767</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	131,909,540	(33,929,785)	419,395,682	(76,009,036)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	716,715,372	750,645,157	97,912,025	173,921,061
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี (หมายเหตุ 7)</b>	<b>848,624,912</b>	<b>716,715,372</b>	<b>517,307,707</b>	<b>97,912,025</b>
<b>ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม</b>				
<b>รายการที่ไม่ใช่เงินสด</b>				
ซื้อสินทรัพย์ตามสัญญาเช่าการเงิน	15,702,924	-	-	-
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	62,123,467	-	-	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงสถานะเงินลงทุน	-	9,311,058	-	9,311,058
ชำระเงินลงทุนในบริษัทย่อยโดยการหักกับเงินทดรองจ่าย	-	-	97,500,000	-
โอนสำรองผลประโยชน์พนักงานให้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	6,896,739	-

# งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

งบการเงินฉบับรวม									
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ				องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น					
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ				กำไรสะสม		กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จ		ส่วนของผู้ถือหุ้น อื่น ๆ	
				จัดสรรแล้ว สำรองตาม กฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	ส่วนเกินทุน จากการตีราคา สินทรัพย์	ส่วนของผู้ถือหุ้น อื่น ๆ		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	860,411,939	875,266,939	105,000,000	1,987,949,017	134,482,511	134,482,511	3,963,110,406		
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(183,905,593)	-	-	(183,905,593)		
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	(3,122,578)	8,898,000	8,898,000	5,775,422		
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(187,028,171)	8,898,000	8,898,000	(178,130,171)		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	860,411,939	875,266,939	105,000,000	1,800,920,846	143,380,511	143,380,511	3,784,980,235		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	860,411,939	875,266,939	105,000,000	1,800,920,846	143,380,511	143,380,511	3,784,980,235		
กำไรสำหรับปี	-	-	-	733,139,831	-	-	733,139,831		
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	3,777,825	48,892,147	48,892,147	52,669,972		
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	736,917,656	48,892,147	48,892,147	785,809,803		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	860,411,939	875,266,939	105,000,000	2,537,838,502	192,272,658	192,272,658	4,570,790,038		

# งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	กำไรสะสม				
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	จัดสรรแล้ว สำรองตาม กฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	860,411,939	875,266,939	105,000,000	2,953,779,831	4,794,458,709
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(540,327,127)	(540,327,127)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	(1,202,946)	(1,202,946)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(541,530,073)	(541,530,073)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	860,411,939	875,266,939	105,000,000	2,412,249,758	4,252,928,636
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	860,411,939	875,266,939	105,000,000	2,412,249,758	4,252,928,636
กำไรสำหรับปี	-	-	-	64,712,537	64,712,537
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	64,712,537	64,712,537
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	860,411,939	875,266,939	105,000,000	2,476,962,295	4,317,641,173



# หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
31 ธันวาคม 2561

## 1. ข้อมูลทั่วไป

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

## 2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

### 2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

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

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	อัตราร้อยละของการถือหุ้น	
			2561 ร้อยละ	2560 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	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และธุรกิจให้เช่าพื้นที่	ไทย	100	100
บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และโรงแรม	ไทย	100	100
บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ส จำกัด	บริหารนิติบุคคล	ไทย	100	100
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด	โรงแรมและธุรกิจให้เช่าพื้นที่	ไทย	100	100

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	อัตราร้อยละของการถือหุ้น	
			2561 ร้อยละ	2560 ร้อยละ
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	นายหน้าตัวแทนและที่ปรึกษาทางด้านอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท เอ็ม เจ เอ โอ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
<b>ถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัทย่อย</b>				
บริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100

ข) บริษัทฯจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทฯมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้

ค) บริษัทฯนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ

จ) ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯและบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

ฉ) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

2.3 บริษัทฯจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการโดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าตามวิธีราคาทุน

### 3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

#### 1. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี บริษัทฯและบริษัทย่อยได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2560) จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้

สำหรับ งบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2561 มาถือปฏิบัติ มาตรฐาน การรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงและอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัทฯและบริษัทย่อย

#### 2. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2561) และฉบับใหม่จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับ งบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 มาตรฐานการรายงาน ทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและ การให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้งมาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อยเชื่อว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงดังกล่าวส่วนใหญ่จะไม่มีผลกระทบอย่าง เป็นสาระสำคัญต่องบการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ซึ่งได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้

## มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐาน การบัญชีที่เกี่ยวข้องต่อไปนี้

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

กิจการต้องใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 กับ สัญญาที่ทำกับลูกค้าทุกสัญญา ยกเว้นสัญญาที่อยู่ในขอบเขตของ มาตรฐานการบัญชีฉบับอื่น มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการ 5 ขั้นตอนสำหรับการรับรู้รายได้ที่เกิดขึ้นจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า โดยกิจการจะรับรู้รายได้ในจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่ กิจการคาดว่าจะมีสิทธิได้รับจากการแลกเปลี่ยนสินค้าหรือบริการ ที่ได้ ส่งมอบให้แก่ลูกค้า และกำหนดให้กิจการต้องใช้ดุลยพินิจและ พิจารณาข้อเท็จจริงและเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องทั้งหมดในการพิจารณา ตามหลักการในแต่ละขั้นตอน

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯและบริษัทย่อยคาดว่าจะการนำมาตรฐาน ฉบับนี้มาใช้ จะมีผลให้เกิดรายการปรับปรุงจากรายการดังต่อไปนี้

- คำนายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า - บริษัทฯ และบริษัทย่อยพิจารณาว่า คำนายหน้าที่จ่ายไปเพื่อให้ได้มา ซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าจะต้องบันทึกเป็นสินทรัพย์และตัด เป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการ รับรู้รายได้ตามสัญญา จากเดิมที่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการ ขายเมื่อเกิดรายการ

### 3. มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563

ในระหว่างปีปัจจุบัน สมาชิกวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการ รายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือ ทางการเงิน ประกอบด้วย มาตรฐานและการตีความมาตรฐาน จำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

#### มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

**ฉบับที่ 7** เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

**ฉบับที่ 9** เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน

#### มาตรฐานการบัญชี

**ฉบับที่ 32** เรื่อง การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน

#### การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

**ฉบับที่ 16** เรื่อง การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิ ในหน่วยงานต่างประเทศ

**ฉบับที่ 19** เรื่อง การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนด หลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงิน ด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจาก ประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตาม สัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการ เกี่ยวกับการวัดการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงิน โดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และ หลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดง รายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน และเมื่อ มาตรฐานการรายงาน ทางการเงินกลุ่มนี้มีผลบังคับใช้ จะทำให้ มาตรฐานการบัญชี การตีความมาตรฐานการบัญชี และแนวปฏิบัติ ทางการบัญชีบางฉบับที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันถูกยกเลิกไป

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของบริษัทฯและบริษัทย่อยอยู่ระหว่างการ ประเมินผลกระทบที่อาจมีต่อการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐาน กลุ่มดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

## 4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

### 4.1 การรับรู้รายได้

ก) รายได้จากการขายหน่วยในโครงการอสังหาริมทรัพย์  
รายได้จากการขายหน่วยในโครงการอสังหาริมทรัพย์รับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวนเมื่อมีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่สำคัญให้แก่ผู้ซื้อแล้ว โดยรับรู้รายได้เมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระเงินจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว

#### ข) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ค่าเช่าพื้นที่ในอาคารจะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อได้ให้บริการแล้วโดยพิจารณาถึงขั้นความสำเร็จของงาน

#### ค) รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมประกอบด้วยรายได้ของค่าห้องพัก ค่าขายอาหารและเครื่องดื่มและบริการอื่นที่เกี่ยวข้องซึ่งรับรู้เป็นรายได้เมื่อได้ให้บริการแล้ว และแสดงมูลค่าตามใบแจ้งหนี้หลังจากหักส่วนลดและไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

#### ง) รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง

รายได้จากการรับเหมาก่อสร้างของกิจการที่ควบคุมร่วมกันถือเป็นรายได้ตามอัตราส่วนของงานก่อสร้างที่แล้วเสร็จอัตราส่วนของงานที่แล้วเสร็จถือตามอัตราส่วนที่ประเมินโดยวิศวกร ผู้ควบคุมโครงการ รายได้ที่รับรู้แล้วยังไม่ถึงกำหนดเรียกชำระตามสัญญาแสดงไว้เป็น “รายได้ที่ยังไม่ได้เรียกชำระ” ภายใต้สินทรัพย์หมุนเวียน ส่วนสัญญาที่มีการเรียกเก็บเงินจากลูกค้ามากกว่ามูลค่างานก่อสร้างที่ทำเสร็จจะแสดงไว้เป็น “เงินรับล่วงหน้าค่าก่อสร้าง” ภายใต้หนี้สินหมุนเวียน

#### จ) ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

### 4.2 ค่าใช้จ่าย

#### ก) ต้นทุนขายหน่วยในโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณหาต้นทุนขายหน่วยในโครงการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ทำการ แบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยพิจารณาถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ให้กับหน่วยในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ขายได้แล้วตามเกณฑ์ราคาขายและพื้นที่ขาย

ต้นทุนการพัฒนาแสดงตามราคาทุน ซึ่งประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรง

#### ข) ต้นทุนงานก่อสร้าง

ต้นทุนจากงานก่อสร้างบันทึกตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จของต้นทุนโดยประมาณโดยกิจการที่ควบคุมร่วมกันจะบันทึกสำรองเพื่อผลขาดทุนสำหรับโครงการก่อสร้างทั้งจำนวนเมื่อทราบแน่ชัดว่าโครงการก่อสร้างนั้นจะประสมผลขาดทุน

### 4.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

### 4.4 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

### 4.5 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือแสดงมูลค่าตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

### 4.6 ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง

ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างแสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่อย่างใดจะต่ำกว่า โดยมีรายละเอียดการคำนวณราคาทุนดังนี้

ที่ดิน - ต้นทุนที่ดินประกอบด้วยต้นทุนที่ดินและค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งที่ดินตามที่เกิดขึ้นจริงโดยแยกที่ดินตามแต่ละโครงการ

งานระหว่างก่อสร้าง - ต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างประกอบด้วยต้นทุนค่าออกแบบ ต้นทุนงานก่อสร้าง งานสาธารณูปโภคส่วนกลางและดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างตามที่เกิดขึ้นจริง

ที่ดินที่ยังไม่มีโครงการพัฒนาในอนาคตอันใกล้จัดประเภทเป็น “ที่ดินรอการพัฒนา” ในสินทรัพย์ ไม่หมุนเวียน



#### 4.7 กีดกันการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเผื่อการลดลงของมูลค่า (ถ้ามี) และไม่มีมีการคิด ค่าเสื่อมราคา

บริษัทและบริษัทย่อยตัดรายการที่ดินรอการพัฒนาออกจากบัญชีเมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อบริษัท และบริษัทย่อย ตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

#### 4.8 เงินลงทุน

ก) เงินลงทุนในการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย

ข) เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

#### 4.9 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทและบริษัทย่อยวัดมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้นบริษัทและบริษัทย่อยจะวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่เกิดขึ้น

บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

#### 4.10 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาที่ตีใหม่ อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของที่ดินในราคาทุน ณ วันที่ได้สินทรัพย์มา หลังจากนั้นบริษัทและบริษัทย่อยจัดให้มีการประเมินราคาที่ดินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและบันทึกสินทรัพย์ดังกล่าวในราคาที่ตีใหม่ ทั้งนี้บริษัทและบริษัทย่อยจัดให้มีการประเมินราคาสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นครั้งคราวเพื่อมิให้ราคาตามบัญชี ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานแตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ

บริษัท และบริษัทย่อยบันทึกส่วนต่างซึ่งเกิดจากการตีราคาสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

- บริษัท และบริษัทย่อยบันทึกราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการตีราคาใหม่ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและรับรู้จำนวนสะสมในบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์” ในส่วนของผู้ถือหุ้น อย่างไรก็ตาม หากสินทรัพย์นั้นเคยมีการตีราคาลดลงและบริษัท และบริษัทย่อยได้รับรู้ราคาที่ลดลงในส่วนของกำไรหรือขาดทุนแล้ว ส่วนที่เพิ่มจากการตีราคาใหม่นี้จะถูกรับรู้เป็นรายได้ไม่เกิดจำนวนที่เคยลดลงซึ่งรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายปีก่อนแล้ว

- บริษัท และบริษัทย่อยรับรู้ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ลดลงจากการตีราคาใหม่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม หากสินทรัพย์นั้นเคยมีการตีราคาเพิ่มขึ้นและยังมียอดคงค้างของบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์” อยู่ในส่วนของผู้ถือหุ้น ส่วนที่ลดลงจาก การตีราคาใหม่จะถูกรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในจำนวนที่ไม่เกินยอดคงเหลือของบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์”

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

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

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงานไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้างบริษัท และบริษัทย่อยตัดรายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ออกจากบัญชีเมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการ ผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อบริษัทและบริษัทย่อยตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

#### 4.11 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์

นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวด ที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

#### 4.12 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

บริษัทฯ และบริษัทย่อยตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะทบทวนระยะเวลา การตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนซึ่งเป็นคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 3, 5 และ 10 ปี

ไม่มีการคิดค่าตัดจำหน่ายสำหรับคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ระหว่างติดตั้ง

#### 4.13 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึง บริษัทร่วมและบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อม ซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

#### 4.14 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตลอด

อายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่า

สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

#### 4.15 เงินตราต่างประเทศ

บริษัทฯ แสดงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ รายการต่าง ๆ ของแต่ละกิจการที่รวมอยู่ในงบการเงินรวมวัดมูลค่าด้วยสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละกิจการนั้น

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

#### 4.16 การด้อยค่าของสินทรัพย์

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เงินลงทุนหรือสินทรัพย์ไม่มีตัวตนของบริษัทฯ และบริษัทย่อยหากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน ยกเว้น ในกรณีที่ดิน ซึ่งใช้วิธีการตีราคาใหม่และได้บันทึกส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่ไว้ในส่วนของผู้ออกหุ้น ขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินไปกว่าส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่เคยบันทึกไว้

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะประมาณมูลค่าที่

คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลักรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลักรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็น หากบริษัทและบริษัทย่อยไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อน ๆ บริษัท และบริษัทย่อยจะบันทึกการกลักรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที เว้นแต่สินทรัพย์นั้นแสดงด้วยราคาที่ดีใหม่ การกลักรายการส่วนที่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นถือเป็นการตีราคาสินทรัพย์เพิ่ม

#### 4.17 ผลประโยชน์ของพนักงาน

##### ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัสและเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

##### ผลประโยชน์หลังออกจากรางานของพนักงาน

##### โครงการสมทบเงิน

บริษัทและบริษัทย่อยและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของบริษัท และบริษัทย่อยเงินที่บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

##### โครงการผลประโยชน์หลังออกจากรางาน

บริษัท และบริษัทย่อยมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากรางานตามกฎหมายแรงงานซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากรางานสำหรับพนักงาน

บริษัท และบริษัทย่อยคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากรางานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial gains and losses) สำหรับโครงการ

ผลประโยชน์หลังออกจากรางานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ต้นทุนบริการในอดีตจะรับรู้ทั้งจำนวนในกำไรหรือขาดทุนทันทีที่มีการแก้ไขโครงการหรือลดขนาดโครงการ หรือเมื่อมีการรับรู้ต้นทุนการปรับโครงสร้างที่เกี่ยวข้อง

#### 4.18 ประมาณการหนี้สิน

บริษัทและบริษัทย่อยจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทและบริษัทย่อยจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น และบริษัทและบริษัทย่อยสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

#### 4.19 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

##### ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

บริษัท และบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

##### ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัท และบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัท และบริษัทย่อยรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษี ทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีรวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทและบริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

บริษัท และบริษัทย่อยจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้

ค่อนข้างแน่ว่าบริษัทและบริษัทย่อยจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

บริษัท และบริษัทย่อยจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น หากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

#### 4.20 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า บริษัท และบริษัทย่อยใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ บริษัทและบริษัทย่อยจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับขั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
- ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สินไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
- ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทและบริษัทย่อยจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับขั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

## 5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและประมาณการดังกล่าวนี้ ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

### อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทและบริษัทย่อยแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและรับรู้การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบางรายการโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ เนื่องจากไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้ ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้อธิบายไว้ในหมายเหตุ 12

### ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

บริษัทและบริษัทย่อยแสดงมูลค่าของที่ดินด้วยราคาที่ดีใหม่ ซึ่งราคาที่ดีใหม่นี้ได้ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดสำหรับสินทรัพย์ประเภทที่ดิน ซึ่งการประเมินมูลค่าดังกล่าวต้องอาศัยข้อสมมติฐานและการประมาณการบางประการ

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น



**ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า**  
บริษัทฯจะตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า เมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า การพิจารณาค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและการร่วมค้า

### คดีฟ้องร้อง

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและบันทึกประมาณการหนี้สินตามมูลค่าความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

## 6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ลักษณะความสัมพันธ์ของบริษัทฯ และกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

ชื่อกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนซ์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท เมเจอร์ แมนเนอร์ จำกัด”)	บริษัทย่อย
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ตเนอร์ส จำกัด	บริษัทย่อย
ชื่อกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เอ็ม เจ เอ ไอ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เอ็ม เจ วัน จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	กิจการที่ควบคุมร่วมกัน
บริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด	กิจการที่ควบคุมร่วมกัน
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	กิจการที่ควบคุมร่วมกัน
Must International Trading PTE Ltd.	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนซ์ จำกัด และบริษัท เอ็มเจดี-เจวี 1 จำกัด
GMM Singapore Real Estate PTE Ltd.	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนซ์ จำกัด และบริษัท เอ็มเจดี-เจวี 1 จำกัด

## ชื่อกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

## ความสัมพันธ์

DANYA CEBUS LTD.

ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด

GRG Global Investment Limited (เดิมชื่อ “LIONPATH Ltd.”)

ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด  
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด และบริษัท เอ็มเจ  
ดี-เจวี 1 จำกัด

ในระหว่างปี บริษัทฯและบริษัทย่อยมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไข  
ทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถ  
สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2561	2560	2561	2560	
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
ดอกเบี้ยรับ	-	-	151	51	อัตราร้อยละ 6 ถึง 7.5 ต่อปี (2560: อัตราร้อยละ 5.45 ถึง 6.0 ต่อปี)
ค่าเช่าที่ดินรับ	-	-	5	5	ต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม
ดอกเบี้ยจ่าย (บางส่วนบันทึกเป็น ต้นทุนโครงการ)	-	-	16	4	อัตราร้อยละ 5.0 ถึง 7.5 ต่อปี (2560: อัตราร้อยละ 5.0 ถึง 5.45 ต่อปี)
ค่าเช่าและค่าบริการจ่าย	-	-	1	8	ต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม
ค่าใช้จ่ายอื่น	-	-	2	6	ราคาตามที่ตกลงกัน
ค่านายหน้าจ่าย	-	-	2	4	อัตราร้อยละของรายได้
รายการธุรกิจกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
ดอกเบี้ยรับ	33	36	33	36	อัตราร้อยละ 5.45 ถึง 5.775 ต่อปี (2560: อัตราร้อยละ 5.45 ถึง 5.75 ต่อปี)
รายได้ค่าบริการ	29	21	29	21	ต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	-	3	-	-	ต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม
รายได้ค่าขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	49	-	-	ราคาใกล้เคียงกับราคาขายให้แก่ลูกค้า รายอื่นในโครงการเดียวกัน
ดอกเบี้ยจ่าย	6	2	6	2	อัตราร้อยละ 4.3 ถึง 6 ต่อปี

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
<b>ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 8)</b>				
บริษัทย่อย	-	-	1,424,387	1,015,634
กิจการร่วมค้า	46,920	177,169	45,500	176,212
รวมลูกหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	46,920	177,169	1,469,887	1,191,846
<b>เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 17)</b>				
บริษัทย่อย	-	-	476,119	178,609
กิจการร่วมค้า	4,629	1,392	1,392	-
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (เป็นกรรมการและผู้เกี่ยวข้องกับผู้บริหาร)	26,890	2,860	26,890	6,418
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	31,519	4,252	504,401	185,027
<b>หนี้สินหมุนเวียนอื่น</b>				
กิจการร่วมค้า	-	-	-	891

### เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระหว่างบริษัท กรรมการและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ครบกำหนด ชำระคืนเงินต้น	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด	7.50	เมื่อทวงถาม	1,981,815	488,000	(306,040)	2,163,775
	(2560: 6)					
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	6	เมื่อทวงถาม	10,200	-	-	10,200
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ฮอสพิทอลลิตี จำกัด	7.50	เมื่อทวงถาม	-	75,500	(15,500)	60,000
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด	7.25	เมื่อทวงถาม	-	4,000	-	4,000
<b>รวม</b>			<b>1,992,015</b>	<b>567,500</b>	<b>(321,540)</b>	<b>2,237,975</b>

(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ครบกำหนด ชำระคืนเงินต้น	งบการเงินรวม			
			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด	MLR - 0.75	กันยายน 2564	664,547	-	(480,947)	183,600
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	MLR - 0.75 และ 1.25	สิงหาคม 2564 และเมษายน 2565	61,200	142,800	-	204,000
<b>รวม</b>			<b>725,747</b>	<b>142,800</b>	<b>480,947</b>	<b>387,600</b>
หัก: สำรองผลขาดทุนจากเงินลงทุนใน กิจการร่วมค้า			(140,598)			(31,824)
<b>รวม</b>			<b>585,149</b>			<b>355,776</b>
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			(480,947)			-
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี			104,202			355,776

(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ครบกำหนด ชำระคืนเงินต้น	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด	MLR - 0.75	กันยายน 2564	664,547	-	(480,947)	183,600
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	MLR - 0.75 และ 1.25	สิงหาคม 2564 และเมษายน 2565	61,200	142,800	-	204,000
<b>รวม</b>			<b>725,747</b>	<b>142,800</b>	<b>480,947</b>	<b>387,600</b>
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			(480,947)		480,947	-
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี			244,800	142,800		387,600

(หน่วย: พันบาท)

เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ครบกำหนด ชำระคืนเงินต้น	งบการเงินรวม			
			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
กรรมการ	4.30	เมื่อทวงถาม	84,000	150,000	(234,000)	-
<b>รวม</b>			<b>84,000</b>	<b>150,000</b>	<b>(234,000)</b>	<b>-</b>



(หน่วย: พันบาท)

เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ครบกำหนด ชำระคืนเงินต้น	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนซ์ จำกัด	5.45	เมื่อทวงถาม	128,200	56,800	(185,000)	-
กรรมการ	4.30	เมื่อทวงถาม	18,000	25,000	(43,000)	-
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด	7.50	เมื่อทวงถาม	-	170,000	(170,000)	-
<b>รวม</b>			<b>146,200</b>	<b>251,800</b>	<b>(398,000)</b>	<b>-</b>

(หน่วย: พันบาท)

เงินกู้ยืมระยะยาวจาก	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ครบกำหนดชำระคืน เงินต้น	งบการเงินรวม			
			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
กรรมการ	6.00	ภายในเดือน พฤษภาคม 2562	50,000	-	-	50,000
<b>รวม</b>			<b>50,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>50,000</b>
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						(50,000)
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี			50,000			

(หน่วย: พันบาท)

เงินกู้ยืมระยะยาวจาก	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ครบกำหนดชำระคืน เงินต้น	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
กรรมการ	6.00	ภายในเดือน พฤษภาคม 2562	50,000	-	-	50,000
<b>รวม</b>			<b>50,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>50,000</b>
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						(50,000)
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี			50,000			

### คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ผลประโยชน์ระยะสั้น	133	114	27	44
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	2	2	-	1
รวม	135	116	27	45

### การค้ำประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯมีภาระจากการค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมค้ำที่ได้รับจากธนาคารและบุคคลภายนอก โดยไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมการค้ำประกัน ดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

บริษัทย่อย	วงเงินค้ำประกัน
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด	410
บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	90
บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	465
บริษัท เอ็มเจซี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	544
บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนส์ จำกัด	1,674
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด	8,746
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด	2,819
บริษัท เอ็มเจวิน จำกัด	185

(หน่วย: ล้านบาท)

กิจการร่วมค้า	วงเงินค้ำประกัน
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด	3,149
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	1,462

## 7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
เงินสด	1,517	326	48	59
เงินฝากธนาคาร	847,108	716,389	517,260	97,853
รวม	848,625	716,715	517,308	97,912

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.4 ถึง 1.5 ต่อปี (2560: ร้อยละ 0.1 ถึง 1.5 ต่อปี)

## 8. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	20,035	16,488	-	-
3 - 6 เดือน	5,623	2,525	-	-
6 - 12 เดือน	1,496	249	-	-
มากกว่า 12 เดือน	44	305	-	10
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	27,198	19,567	-	10
รวมลูกหนี้การค้า	27,198	19,567	-	10
ลูกหนี้อื่น				
ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน	21,002	21,694	1,258,113	977,248
ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	18,920	16,952	3,656	6,915
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	25,918	155,475	211,774	214,598
รวมลูกหนี้อื่น	65,840	194,121	1,473,543	1,198,761
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	93,038	213,688	1,473,543	1,198,771

## 9. ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
อาคารชุด/พาณิชย์รอการขาย	5,144,038	5,453,005	1,782,322	2,551,757
โครงการระหว่างพัฒนา				
ต้นทุนที่ดินระหว่างพัฒนา	3,647,439	4,665,118	-	-
งานระหว่างก่อสร้าง	2,012,815	1,635,008	-	-
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	317,038	223,990	-	-
รวม	11,121,330	11,977,121	1,782,322	2,551,757
หัก: รายการปรับลดราคาทุนให้เป็นมูลค่าสุทธิ	-	(49,181)	-	-
สุทธิ	11,121,330	11,927,940	1,782,322	2,551,757

9.1 เมื่อวันที่ 8 เมษายน 2560 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและอาคารพาณิชย์กับบริษัทในประเทศแห่งหนึ่ง (“ผู้ซื้อ”) จำนวน 16 ห้อง ในราคา 75 ล้านบาท โดยผู้ซื้อต้องจ่ายเงินมัดจำจำนวน 5 ล้านบาท ณ วันทำสัญญา ส่วนที่เหลือจ่าย ณ วันที่โอนกรรมสิทธิ์ (ภายใน 1 ปีนับแต่วันที่ทำสัญญา) ราคาขายดังกล่าวเป็นราคาที่ต่ำกว่ามูลค่าต้นทุนของที่ดินและอาคารพาณิชย์รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น บริษัทย่อยดังกล่าวจึงบันทึกรายการปรับลดราคาทุนให้เป็นมูลค่าสุทธิ จำนวน 49 ล้านบาท ซึ่งแสดงอยู่ภายใต้บัญชีรายการปรับลดราคาทุนให้เป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับในงบกำไรขาดทุนสำหรับงวดไตรมาสหนึ่งปี 2560

ต่อมาในไตรมาสหนึ่งปี 2561 ผู้ซื้อขอยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวกับบริษัทย่อยเนื่องจากบริษัทย่อยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อตกลงบางประการได้ นอกจากนี้ บริษัทย่อยได้พิจารณาบทวนมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของอาคารพาณิชย์ในโครงการดังกล่าวพบว่า ราคาตลาดของอาคารพาณิชย์ได้มีการปรับตัวสูงขึ้น ดังนั้น บริษัทย่อยจึงโอนกลับรายการปรับลดราคาทุนให้เป็นมูลค่าสุทธิ

ที่เคยบันทึกไว้ออกทั้งจำนวน โดยแสดงอยู่ภายใต้บัญชีรายการปรับลดราคาทุนให้เป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับในงบกำไรขาดทุนสำหรับงวดไตรมาสหนึ่งปี 2561

9.2 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวนเงิน 10,001 ล้านบาท (งบการเงินรวม: 11,579 ล้านบาท งบการเงินเฉพาะกิจการ: 2,418 ล้านบาท) ไปจดจำนองไว้กับธนาคารพาณิชย์หลายแห่งเพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

9.3 ในระหว่างปี 2561 บริษัทย่อยได้รวมต้นทุนการกู้ยืมจำนวนเงิน 235 ล้านบาท (2560: 103 ล้านบาท) เข้าเป็นต้นทุนที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง โดยมีอัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนตามอัตราดอกเบี้ยของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6, 15, 16, 18 และ ข้อ 19



## 9.4 ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการของบริษัทฯและบริษัทย่อย

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
มูลค่ารวมของโครงการโดยประมาณ	51,350	53,405	26,348	27,955
มูลค่าการซื้อขายที่ได้มีการทำสัญญาแล้ว	38,945	35,358	22,985	23,379
อัตราส่วนของมูลค่าซื้อขายที่ได้มีการทำสัญญา (ร้อยละ)	76	66	87	84
จำนวนเงินตามหนังสือจะซื้อขายที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	8,832	7,983	356	479

10. เงินลงทุนในบริษัทย่อย  
เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

บริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน			ค่าเผื่อการด้อยค่า การลงทุน			มูลค่าสุทธิ	
	2561	2560	2561	2560	2561	2560	2560	2561	2560	2561	2560	2560
			ร้อยละ									
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด	400,000	400,000	100	100	399,999	399,999	(187,000)	-	212,999	399,999	399,999	
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	100,000	100,000	100	100	99,999	99,999	-	-	99,999	99,999	99,999	
บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	600,000	600,000	100	100	600,000	600,000	(363,623)	(363,623)	236,377	236,377	236,377	
บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	600,000	600,000	100	100	600,000	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	600,000	
บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนซ์ จำกัด	685,000	587,500	100	100	685,000	587,500	-	-	685,000	587,500	587,500	
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ตเนอร์ส จำกัด	2,750	2,750	100	100	2,750	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	1,520,000	
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ฮอติพิทอลลิตี จำกัด	550,000	550,000	100	100	550,000	550,000	-	-	550,000	550,000	550,000	
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซิลแทนท์ จำกัด	8,000	8,000	100	100	7,999	7,999	-	-	7,999	7,999	7,999	
บริษัท เอ็ม เจ เอ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	25,000	25,000	100	100	19,002	19,002	-	-	19,002	19,002	19,002	
รวม					5,084,749	4,987,249	(550,623)	(363,623)	4,534,126	4,623,626		

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในบริษัทย่อยในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีดังนี้

ก) บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเด้นส์ จำกัด

ในระหว่างปี 2560 บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเด้นส์ จำกัด (“บริษัทย่อย”) มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จากเดิม 100 ล้านบาท เป็น 750 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 6,500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท บริษัทฯ เข้าลงทุนในหุ้นสามัญดังกล่าว ทั้งจำนวน บริษัทฯ จ่ายชำระค่าหุ้นดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 487.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 75 ของทุนจดทะเบียนที่เพิ่ม และบริษัทย่อยได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 11 เมษายน 2560

ต่อมาในเดือนธันวาคม 2561 บริษัทฯ จ่ายชำระค่าหุ้นเพิ่มเติม จำนวนเงิน 97.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15 ของทุนจดทะเบียนที่เพิ่ม และบริษัทย่อยได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนที่ชำระเพิ่มกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2561

ข) บริษัท เอ็ม เจ เอ ไอ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2561 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เอ็ม เจ เอ ไอ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“บริษัทย่อย”) ได้มีมติอนุมัติให้เลิกกิจการ และบริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนเลิกกิจการกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 5 มิถุนายน 2561 ขณะนี้อยู่ระหว่างดำเนินการชำระบัญชี

## 11. เงินลงทุนในการร่วมค้า

### 11.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทฯ และบริษัทอื่นควบคุมร่วมกัน มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	งบการเงินรวม					
			สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		มูลค่าตามบัญชีตาม วิธีส่วนได้เสีย	
			2561	2560	2561	2560	2561	2560
			ร้อยละ	ร้อยละ				
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	51	51	12,750	12,750	287,075	-
บริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด	รับเหมาก่อสร้าง	ไทย	51	51	81,599	81,599	49,818	61,730
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	51	51	510	510	-	-
<b>รวม</b>					<b>94,859</b>	<b>94,859</b>	<b>336,893</b>	<b>61,730</b>

ก) บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ ได้นำผลขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าตามวิธีส่วนได้เสียจำนวน 139 ล้านบาท ไปหักจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการร่วมค้าในงบการเงินรวม

ข) บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทฯ ได้นำผลขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าตามวิธีส่วนได้เสียไปหักจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการร่วมค้าในงบการเงินรวมจำนวน 32 ล้านบาท และ 2 ล้านบาท ตามลำดับ

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
			สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		ค่าเพื่อการด้อยค่า เงินลงทุน		มูลค่าตามบัญชีตาม วิธีราคาทุน - สุทธิ	
			2561	2560	2561	2560	2561	2560	2561	2560
			ร้อยละ		ร้อยละ					
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ 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)	(19,869)	49,730	61,730
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	51	51	510	510	-	-	510	510
<b>รวม</b>					<b>94,859</b>	<b>94,859</b>	<b>(31,869)</b>	<b>(19,869)</b>	<b>62,990</b>	<b>74,990</b>

### 11.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและเงินปันผลรับ

ในระหว่างปี บริษัทฯรับรู้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวม และรับรู้เงินปันผลรับจากกิจการดังกล่าวในงบการเงินเฉพาะกิจการดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้าในระหว่างปี		ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจากเงินลงทุนในการร่วมค้าในระหว่างปี		เงินปันผลที่บริษัทฯ รับในระหว่างปี	
	2561	2560	2561	2560	2561	2560
	ร้อยละ		ร้อยละ			
บริษัท เอ็ม เจ เอ ไอ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด*	-	(4,478)	-	-	-	-
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด	550,471	48,636	-	-	123,671	-
บริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด	(11,912)	(7,054)	-	-	-	-
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	(30,952)	(1,382)	-	-	-	-
<b>รวม</b>	<b>507,607</b>	<b>35,722</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>123,671</b>	<b>-</b>

\* เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2560 บริษัทฯซื้อหุ้นทั้งหมดที่ถือโดยผู้ร่วมทุนต่างประเทศสัดส่วนร้อยละ 49 ส่งผลให้บริษัทฯถือหุ้นทั้งหมดของบริษัท เอ็ม เจ เอ ไอ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ จึงจัดประเภทเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย



### 11.3 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญ สรุปรายการฐานะทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

	บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด		บริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด		บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	
	2561	2560	2561	2560	2561	2560
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	263	342	25	35	23	9
ที่ดินและโครงการระหว่างก่อสร้าง	2,100	4,588	-	19	1,258	3
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	117	109	-	-	9	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	65	42	122	94	47	124
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	64	96	-	40	55	-
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>2,609</b>	<b>5,177</b>	<b>147</b>	<b>188</b>	<b>1,392</b>	<b>136</b>
เงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	62	2,510	-	39	-	-
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	715	1,554	8	10	211	11
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	370	438	41	18	41	8
เงินกู้ยืมระยะยาว	803	784	-	-	1,192	120
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>1,950</b>	<b>5,286</b>	<b>49</b>	<b>67</b>	<b>1,444</b>	<b>139</b>
<b>สินทรัพย์ - สุทธิ</b>	<b>659</b>	<b>(109)</b>	<b>98</b>	<b>121</b>	<b>(52)</b>	<b>(3)</b>
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	51	51	51	51	51	51
<b>สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในสินทรัพย์ - สุทธิ</b>	<b>336</b>	<b>(56)</b>	<b>50</b>	<b>62</b>	<b>(27)</b>	<b>(2)</b>
การตัดรายการระหว่างกัน	(49)	(85)	-	-	(5)	-
<b>มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการในการร่วมค้า</b>	<b>287</b>	<b>(141)</b>	<b>50</b>	<b>62</b>	<b>(32)</b>	<b>(2)</b>

## สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด		บริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด		บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	
	2561	2560	2561	2560	2561	2560
รายได้	4,296	1,279	-	289	-	-
รายได้อื่น	5	9	1	4	1	-
ต้นทุนขาย	(2,667)	(897)	-	(280)	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(329)	(194)	(24)	(27)	(85)	(3)
ดอกเบี้ยจ่าย	(42)	(80)	-	-	(2)	-
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(253)	(21)	-	-	37	-
<b>กำไร (ขาดทุน)</b>	<b>1,010</b>	<b>96</b>	<b>(23)</b>	<b>(14)</b>	<b>(49)</b>	<b>(3)</b>
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	51	51	51	51	51	51
<b>สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในกำไรขาดทุน</b>	<b>515</b>	<b>49</b>	<b>(12)</b>	<b>(7)</b>	<b>(25)</b>	<b>(1)</b>
การตัดรายการระหว่างกัน	36	-	-	-	(6)	-
<b>ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนในการร่วมค้า</b>	<b>551</b>	<b>49</b>	<b>(12)</b>	<b>(7)</b>	<b>(31)</b>	<b>(1)</b>

## 12. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				
	ที่ดินรอการขาย และที่ดินสำหรับ โครงการให้เช่า ระหว่างก่อสร้าง	ที่ดินและอาคาร โครงการให้เช่า	ห้องชุดให้เช่า	สินทรัพย์ ระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	315,441	1,586,507	51,240	61,694	2,014,882
ซื้อเพิ่ม	448,361	10,063	-	51,792	510,216
โอนเข้า (ออก)	(253,500)	325,946	-	(72,446)	-
โอนออกไปที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง	(11,085)	-	-	-	(11,085)
จำหน่าย	-	(95,000)	(12,285)	-	(107,285)
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลง มูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	78,149	(45,830)	-	-	32,319
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	577,366	1,781,686	38,955	41,040	2,439,047
ซื้อเพิ่ม	-	865	-	198,871	199,736
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	2,598	-	-	11,067	13,665
โอนออกไปที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	(62,123)	-	-	(62,123)
ปรับปรุง	(163)	(1,350)	-	(4)	(1,517)
จำหน่าย	-	-	(11,435)	-	(11,435)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม ของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	15,394	19,750	3,350	-	38,494
<b>มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561</b>	<b>595,195</b>	<b>1,738,828</b>	<b>30,870</b>	<b>250,974</b>	<b>2,615,867</b>

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ที่ดินรอการขาย และที่ดินให้เช่า	ที่ดินและอาคาร โครงการให้เช่า	ห้องชุดให้เช่า	สินทรัพย์ ระหว่างก่อสร้าง	รวม
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	701,156	-	51,240	-	752,396
จำหน่าย	-	-	(12,285)	-	(12,285)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	5,323	-	-	-	5,323
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	706,479	-	38,955	-	745,434
จำหน่าย	-	-	(11,435)	-	(11,435)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	51,339	-	3,350	-	54,689
<b>มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561</b>	<b>757,818</b>	<b>-</b>	<b>30,870</b>	<b>-</b>	<b>788,688</b>

ในระหว่างปี 2561 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ร่วมต้นทุนการกู้ยืมจำนวน 14 ล้านบาท (2560: 4 ล้านบาท) เข้าเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง โดยมีอัตราการจัดตั้งเป็นทุนในอัตราร้อยละ MLR (2560: ไม่มี)

มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์ราคาตลาดสำหรับที่ดินรอการขาย ที่ดินสำหรับโครงการให้เช่าระหว่างก่อสร้างและห้องชุดให้เช่า และใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สำหรับที่ดินและอาคารโครงการให้เช่า

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของโครงการที่ดินและอาคารสำนักงานให้เช่า สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม เมื่ออัตราตาม ข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	100	-
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	10	ลดลง
อัตราค่าเช่าต่อพื้นที่ (บาท/ตารางเมตร)	650	เพิ่มขึ้น

บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวนเงิน 2,261 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 703 ล้านบาท) (2560: งบการเงินรวม: 1,837 ล้านบาท งบการเงินเฉพาะกิจการ: 652 ล้านบาท) ไปจดจำนองไว้กับธนาคารพาณิชย์หลายแห่งเพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร



## 13. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม					
	สินทรัพย์ ซึ่งแสดงมูลค่าตาม ราคาที่ดินใหม่		สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาทุน			รวม
	ที่ดิน	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์ สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่างก่อสร้าง	
ราคาทุน/ราคาที่ดินใหม่						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	777,551	1,465,994	256,852	42,567	1,258	2,544,222
ซื้อเพิ่ม	107,579	5,808	22,074	3,192	152,952	291,605
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	-	-	-	-	3,783	3,783
จำหน่าย	-	(56,641)	(1,564)	-	-	(58,205)
ตัดจำหน่าย	-	(17,608)	(115)	-	-	(17,723)
โอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(8,343)	90	-	-	(8,253)
โอนเข้า (ออก)	-	35,264	151	-	(35,415)	-
ปรับปรุง	-	(5,257)	(598)	-	-	(5,855)
ตีราคา	11,122	-	-	-	-	11,122
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560						
ซื้อเพิ่ม	-	43,340	48,295	210	108,316	200,161
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	-	-	-	-	4,240	4,240
จำหน่าย	-	(5,383)	(3,630)	(7,200)	-	(16,213)
ตัดจำหน่าย	-	(9,375)	(1,998)	-	-	(11,378)
โอนมาจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	36,645	25,478	-	-	-	62,123
โอนเข้า (ออก)	-	219,867	3,982	-	(217,071)	6,778
ปรับปรุง	(315)	(6,674)	1,383	-	-	(5,606)
ตีราคา	61,115	-	-	-	-	61,115

(ต่อ)

	งบการเงินรวม					
	สินทรัพย์ ซึ่งแสดงมูลค่าตาม ราคาที่เป็นใหม่		สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาทุน			รวม
	ที่ดิน	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์ สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่างก่อสร้าง	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	993,697	1,686,470	324,922	38,769	18,063	3,061,921
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	2,366	161,058	155,197	35,113	-	353,734
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	62,902	27,245	3,353	-	93,500
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	(7,445)	(1,392)	-	-	(8,837)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่ตัดจำหน่าย	-	(7,537)	(58)	-	-	(7,595)
ปรับปรุง	-	(77)	6	-	-	(71)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	2,366	208,901	180,998	38,466	-	430,731
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	100,247	33,633	2,579	-	136,459
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	(494)	(2,340)	(7,200)	-	(10,034)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่ตัดจำหน่าย	-	(2,463)	(587)	-	-	(3,050)
ปรับปรุง	-	(57)	30	-	-	(27)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	2,366	306,134	211,734	33,845	-	554,079

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม					
	สินทรัพย์ ซึ่งแสดงมูลค่าตาม ราคาที่ดีใหม่		สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาทุน			รวม
	ที่ดิน	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์ สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่างก่อสร้าง	
ค่าเผื่อการด้อยค่า						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	-	1,762	-	-	-	1,762
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	-	1,762	-	-	-	1,762
ลดระหว่างปี	-	(927)	-	-	-	(927)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	835	-	-	-	835
มูลค่าสุทธิตามบัญชี						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	893,886	1,208,554	95,892	7,293	122,578	2,328,203
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	991,331	1,379,501	113,188	4,924	18,063	2,507,007
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี						
2560 (52 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนจากกิจการโรงแรม ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)						93,500
2561 (72 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนจากกิจการโรงแรม ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)						136,459

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	สินทรัพย์ ซึ่งแสดงมูลค่าตาม ราคาที่ดินใหม่		สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาทุน			รวม
	ที่ดิน	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์ สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่างก่อสร้าง	
ราคาทุน/ราคาที่ดินใหม่						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	-	62,199	78,920	31,631	-	172,750
ซื้อเพิ่ม	-	729	2,751	-	474	3,954
จำหน่าย	-	-	(1,432)	-	-	(1,432)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	-	62,928	80,239	31,631	474	175,272
ซื้อเพิ่ม	-	156	334	-	-	490
จำหน่าย	-	(5,383)	(2,667)	(7,200)	-	(15,250)
โอนเข้า	-	474	-	-	(474)	-
ปรับปรุง	-	-	(37)	-	-	(37)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	58,175	77,869	24,431	-	160,475
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	-	24,984	66,722	29,789	-	121,495
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	2,560	4,994	1,256	-	8,810
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	-	(1,358)	-	-	(1,358)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	-	27,544	70,358	31,045	-	128,947
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	2,575	3,693	586	-	6,854
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	(494)	(2,220)	(7,200)	-	(9,914)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่ปรับปรุง	-	-	(10)	-	-	(10)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	29,625	71,821	24,431	-	125,877



(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	สินทรัพย์ ซึ่งแสดงมูลค่าตาม ราคาที่ดินใหม่		สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาทุน			รวม
	ที่ดิน	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์ สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่างก่อสร้าง	
ค่าเผื่อการด้อยค่า						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	-	1,762	-	-	-	1,762
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	-	1,762	-	-	-	1,762
ลดระหว่างปี	-	(927)	-	-	-	(927)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	835	-	-	-	835
มูลค่าสุทธิตามบัญชี						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	-	33,622	9,881	586	474	44,563
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	27,715	6,048	-	-	33,763
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี						
2560 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)						8,810
2561 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)						6,854

บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้จัดให้มีการประเมินราคากลุ่มของที่ดิน โดยผู้ประเมินราคาอิสระในปี 2561 โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

หากบริษัทฯ และบริษัทย่อยแสดงมูลค่าของที่ดินดังกล่าวด้วยวิธีราคาทุน มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 จะมีจำนวนประมาณ 705 ล้านบาท และ 714 ล้านบาท ตามลำดับ

ในระหว่างปี 2561 บริษัทย่อยได้รวมต้นทุนการกู้ยืมจำนวนเงิน 4 ล้านบาท (2560: 4 ล้านบาท) เข้าเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้างโดยมีอัตราการจัดตั้งขึ้นเป็นทุนในอัตราร้อยละ MLR (2560: ร้อยละ 5)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมียอดคงเหลือของยานพาหนะและอุปกรณ์ซึ่งได้มาภายใต้สัญญาเช่าการเงิน โดย

มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีเป็นจำนวนเงิน 5 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: ไม่มี) (2560: งบการเงินรวม 8 ล้านบาท งบการเงินเฉพาะกิจการ: 0.4 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงิน 178 ล้านบาท (2560: 173 ล้านบาท)

บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้นำที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวนเงิน 2,247 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 11 ล้านบาท) (2560: งบการเงินรวม: 2,314 ล้านบาท งบการเงินเฉพาะกิจการ: 8 ล้านบาท) ไปจดจำนองไว้กับธนาคารพาณิชย์หลายแห่งเพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

## 14. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	คอมพิวเตอร์ ซอฟต์แวร์	คอมพิวเตอร์ ซอฟต์แวร์ ระหว่างติดตั้ง	รวม	คอมพิวเตอร์ ซอฟต์แวร์	คอมพิวเตอร์ ซอฟต์แวร์ ระหว่างติดตั้ง	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561:						
ราคาทุน	43,491	16,910	60,401	15,063	193	15,256
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(19,721)	-	(19,721)	(9,460)	-	(9,460)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	23,770	16,910	40,680	5,603	193	5,796
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560:						
ราคาทุน	32,866	5,759	38,625	15,008	-	15,008
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(14,384)	-	(14,384)	(7,426)	-	(7,426)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	18,482	5,759	24,241	7,582	-	7,582

\* ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัททยอยมียอดคงเหลือของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ซึ่งได้มาภายใต้สัญญาเช่าการเงินโดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีเป็นเงิน 16 ล้านบาท

## 15. เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร

(หน่วย: พันบาท)

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560	2561	2560
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	MOR	MOR	19,425	13,864	-	9,854
รวม			19,425	13,864	-	9,854

เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และค้ำประกันโดยบริษัทฯและกรรมการของบริษัทฯ

## 16. ตัวแลกเปลี่ยน

(หน่วย: พันบาท)

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560	2561	2560
ตัวแลกเปลี่ยน - ราคาตามมูลค่า			-	1,144,000	-	1,034,000
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	-	6.50 - 7.50	-	(23,236)	-	(21,821)
ตัวแลกเปลี่ยน - สุทธิ			-	1,120,764	-	1,012,179
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			-	(1,012,179)	-	(1,012,179)
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี			-	108,585	-	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ตัวแลกเปลี่ยนมีกำหนดชำระคืนตั้งแต่เดือนมีนาคม 2561 ถึงเดือนพฤษภาคม 2561 ตัวแลกเปลี่ยนของบริษัทย่อยค้าประกันโดยการจดจำนองที่ดินทั้งหมดในโครงการชิด ดิสทริคท์ รวม 53 ไม่รวมสิ่งปลูกสร้างและค้าประกันโดยบริษัทฯ และกรรมการของบริษัทฯ

## 17. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการ ที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	1,102,153	1,238,543	151,144	208,611
เงินทดรองรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	29,629	-	502,511	135,334
เงินทดรองรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5,216	6,781	5,216	6,773
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	195,414	154,577	96,045	49,465
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,890	4,252	1,890	49,693
<b>รวม</b>	<b>1,334,302</b>	<b>1,404,153</b>	<b>756,806</b>	<b>449,876</b>

## 18. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	4,214,882	6,379,895	-	1,168,794
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(548,766)	(2,915,684)	-	(496,050)
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี	3,666,116	3,464,211	-	672,744

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	6,379,895	1,168,794
บวก: กู้เพิ่ม	2,800,284	508,017
หัก: จ่ายชำระ	(4,965,297)	(1,676,811)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	4,214,882	-

เงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทฯและบริษัทย่อยส่วนใหญ่มีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละตามที่จะระบุในสัญญาเมื่อมีการปลอดจำนองหลักประกันที่วางไว้กับธนาคาร เงินกู้ยืมนี้คิดดอกเบี้ยในอัตราที่อ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำของธนาคาร (MLR) และต้องชำระคืนทั้งหมดภายในปี 2563 - 2573

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงิน 6,756 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 119 ล้านบาท) (2560: งบการเงินรวม: 6,242 ล้านบาท งบการเงินเฉพาะกิจการ: 362 ล้านบาท)

บริษัทฯและบริษัทย่อยได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการอาคารชุด อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดินรอการพัฒนา ที่ดินและอาคารและห้องชุดไปจดจำนองไว้กับธนาคารหลายแห่งเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาว นอกจากนี้ เงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทฯค้ำประกันโดยกรรมการของบริษัทฯ เงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทย่อยค้ำประกันโดยบริษัทฯ

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมบางฉบับ บริษัทฯและบริษัทย่อยต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น ให้อยู่ในระดับไม่เกิน 3:1 ของงบการเงินรวม และ 2:1 ของงบการเงินเฉพาะกิจการ ทั้งนี้ หนี้สิน หมายถึง หนี้ทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย และส่วนผู้ถือหุ้นหมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นบวกเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

## 19. หุ้นกู้

บริษัทฯได้ออกหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันแก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่โดยจ่ายดอกเบี้ยทุกไตรมาส การออกหุ้นกู้จำนวนดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของจำนวนทั้งหมดไม่เกิน 10,000 ล้านบาท ที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2559 และวันที่ 27 เมษายน 2560 ตามลำดับ

หุ้นกุดังกล่าวมีข้อกำหนดว่าด้วยหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้ ซึ่งรวมถึงข้อกำหนดเรื่องการไม่จำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สิน การไม่ประกาศหรือจ่ายเงินปันผลในกรณีที่ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ชำระเงินต้น และ/หรือดอกเบี้ยหุ้นกู้หรือผิดนัดชำระหนี้ใด ๆ ตามหุ้นกุนั้นและมีข้อกำหนดเรื่องการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น ให้อยู่ในระดับไม่เกิน 3.5:1 ของงบการเงินรวม ทั้งนี้ หนี้สิน หมายถึง หนี้ทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ยแต่ไม่รวมเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และส่วนผู้ถือหุ้นหมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ระยะสั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ครั้งที่	ครบกำหนด ชำระคืนเงินต้น	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			2561	2560	2561	2560
1/2560	มิถุนายน 2561	5.75	-	510	-	510
1/2561	กุมภาพันธ์ 2562	6.35	510	-	510	-
2/2561	มีนาคม 2562	6.35	300	-	300	-
<b>รวม</b>			<b>810</b>	<b>510</b>	<b>810</b>	<b>510</b>

ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ปีออก	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		อายุ (ปี)		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560	2561	2560	2561	2560
2558	-	4.90	-	3	-	150	-	150
2559	4.50 - 5.40	4.90 - 5.40	2 - 3	2 - 3	2,000	2,150	2,000	2,150
2560	6.00 - 7.50	6.00 - 7.50	1.5 - 2	1.5 - 2	1,890	1,890	1,800	1,800
2561	6.70 - 7.00	-	1.5 - 2	-	1,700	-	1,700	-
รวมหุ้นกู้ระยะยาว - ราคาตามมูลค่า					5,590	4,190	5,500	4,100
หัก: ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้หรือตัดจ่าย					(24)	(19)	(23)	(18)
หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิ					5,566	4,171	5,477	4,082
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					(3,889)	(300)	(3,800)	(300)
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี					1,677	3,871	1,677	3,871

หุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัทย่อยค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินทั้งหมดในโครงการชิด ดิสทริคท์ รวม 53 ไม่รวมสิ่งปลูกสร้าง และค้ำประกันโดยบริษัทและกรรมการของบริษัทฯ

## 20. หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	19,612	6,929	-	394
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(2,019)	(683)	-	(38)
<b>รวม</b>	<b>17,593</b>	<b>6,246</b>	<b>-</b>	<b>356</b>
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(5,649)	(1,609)	-	(195)
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี	11,944	4,637	-	161



บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ทำสัญญาเช่าการเงินกับบริษัทลีสซิ่งเพื่อเช่ายานพาหนะ อุปกรณ์และคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์เพื่อใช้ในการดำเนินงานของกิจการโดยมีกำหนดการชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน อายุของสัญญามีระยะเวลา 4 ถึง 6 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าเช่าขั้นต่ำตามสัญญาเช่าการเงินดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม					
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560		
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 6 ปี	รวม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 6 ปี	รวม
ผลรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่าย ทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า	6,588	13,024	19,612	1,971	4,958	6,929
ดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าการเงิน รอการตัดบัญชี	(939)	(1,080)	(2,019)	(362)	(321)	(683)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำ ที่ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า	5,649	11,944	17,593	1,609	4,637	6,246

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560		
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 6 ปี	รวม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 6 ปี	รวม
ผลรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายทั้งสิ้น ตามสัญญาเช่า	-	-	-	225	169	394
ดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าการเงิน รอการตัดบัญชี	-	-	-	(30)	(8)	(38)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้อง จ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า	-	-	-	195	161	356

## 21. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานต้นปี	31,135	24,005	10,841	7,596
ส่วนที่รับรู้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน:				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	3,032	3,090	288	1,482
ต้นทุนดอกเบี้ย	691	817	90	259
ส่วนที่รับรู้ในการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
(กำไร) ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	(4,722)	3,903	-	1,504
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	(397)	(680)	-	-
ผลประโยชน์ที่โอนให้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(6,897)	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี	29,739	31,135	4,322	10,841

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานรวมรับรู้ในค่าใช้จ่ายในการบริหารในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ ระยะยาวของพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยประมาณ 17 - 27 ปี (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 23 ปี) สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันประเมินสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ร้อยละต่อปี)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
อัตราคิดลด	2.29 - 3.27	1.15 - 3.32	2.29	1.15
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต	3.00 - 7.00	3.50 - 8.00	7.00	8.00
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน (ขึ้นกับช่วงอายุ)	1 - 80	0 - 55	1 - 80	0 - 27

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 0.5%	ลดลง 0.5%	เพิ่มขึ้น 0.5%	ลดลง 0.5%
อัตราคิดลด	(2)	2	-	-
อัตราการขึ้นเงินเดือน	2	(2)	-	-
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(2)	2	-	-

เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2561 สภานิติบัญญัติแห่งชาติได้มีมติผ่านร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานฉบับใหม่ ซึ่งกฎหมายดังกล่าวอยู่ในระหว่างรอประกาศในราชกิจจานุเบกษา พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานฉบับใหม่นี้กำหนดอัตราค่าชดเชยเพิ่มเติมกรณีนายจ้างเลิกจ้าง สำหรับลูกจ้างซึ่งทำงานติดต่อกันครบ 20 ปีขึ้นไปให้มีสิทธิได้รับค่าชดเชยไม่น้อยกว่าค่าจ้างอัตราสุดท้าย 400 วัน การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวถือเป็นการแก้ไขโครงการสำหรับโครงการ

ผลประโยชน์หลังออกจากการงาน และมีผลกระทบให้บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหนี้สินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานเพิ่มขึ้น 8 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัทฯ: 1.4 ล้านบาท) บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว โดยรับรู้ต้นทุนบริการในอดีตเป็นค่าใช้จ่ายทันทีในงบกำไรขาดทุนของงวดที่กฎหมายดังกล่าวมีผลบังคับใช้

## 22. ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์

ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ คือส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน การเปลี่ยนแปลงของบัญชี ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2561	2560
ยอดคงเหลือต้นปี	143,380	134,482
บวก: ตีราคาเพิ่ม	61,115	11,122
หัก: ผลกระทบภาษีเงินได้	(12,223)	(2,224)
ยอดคงเหลือปลายปี	192,272	143,380

ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ดังกล่าวไม่สามารถนำมาหักกับขาดทุนสะสมและไม่สามารถจ่ายเป็นเงินปันผลได้

## 23. สำรองตามกฎหมาย

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

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 1202 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทฯที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยต้องจัดสรรทุนสำรองตามกฎหมายไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนผลกำไร ซึ่งบริษัทฯทำมาหาได้ทุกคราวที่จ่ายเงินปันผลจนกว่าทุนสำรองนั้นจะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุน จดทะเบียน สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปหักกับขาดทุนสะสมและไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผล

## 24. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ซื้อที่ดินและจ่ายค่างานก่อสร้างระหว่างปี	1,974,278	4,675,785	-	(3,229)
การเปลี่ยนแปลงในที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง	(833,535)	2,950,877	(768,234)	(600,791)
เงินเดือน ค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	550,095	495,349	21,674	128,186
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	141,796	97,118	8,837	10,153
ค่านายหน้า	587,987	180,773	80,990	17,594
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	253,582	283,315	62,741	90,939
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	180,408	97,352	46,664	34,873

## 25. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
<b>ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:</b>				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	107,670	1,842	37,490	-
<b>ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:</b>				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(16,182)	(24,126)	37,378	(14,204)
(รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	91,488	(22,284)	74,868	(14,204)

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกำไร จากการตีราคาที่ดิน	12,223	2,224		
	12,223	2,224		

## รายการกระทบบยอระหว่างกำไรทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	824,628	(206,189)	139,580	(554,531)
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล คูณอัตราภาษี	164,926	(41,238)	27,916	(110,906)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่ได้บันทึกระหว่างปี				
- ขาดทุนทางภาษี	7,794	21,043	-	-
- ค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุน	-	-	39,800	77,310
- ประมาณการหนี้สิน	2,779	-	2,779	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่ได้บันทึกในปีก่อนแต่นำมาบันทึก ระหว่างปี	(23,029)	(5,835)	-	(1,173)
โอนกลับสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ที่เคยบันทึกไว้	46,662	11,245	33,255	9,286
ผลกระทบทางภาษีจากการตัดรายการระหว่างกัน	(13,556)	(14,846)	-	-
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
- รายได้ที่ได้รับการยกเว้นและค่าใช้จ่ายต้องห้าม	6,712	12,916	(24,685)	8,777
- ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(101,521)	(7,144)	-	-
- อื่น ๆ	721	1,574	(4,198)	2,502
(รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุน	91,488	(22,285)	74,867	(14,204)

## ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบแสดงฐานะการเงิน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
<b>สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	7,272	4,912	-	1,863
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	5,096	6,215	865	2,168
รายได้รับล่วงหน้า	35,583	56,205	22,369	26,476
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	90,530	40,053	-	19,659
<b>รวม</b>	<b>138,481</b>	<b>107,385</b>	<b>23,234</b>	<b>50,166</b>



(หน่วย: พันบาท)

## งบแสดงฐานะการเงิน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
<b>หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>				
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	110,473	86,566	131,119	120,674
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน	57,694	35,844	-	-
<b>รวม</b>	<b>168,167</b>	<b>122,410</b>	<b>131,119</b>	<b>120,674</b>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ จำนวน 317 ล้านบาท (2560: 380 ล้านบาท) ที่ไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เนื่องจากพิจารณาแล้วเห็นว่าอาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ข้างต้นมาใช้ประโยชน์ได้

ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้มีจำนวน 254 ล้านบาท ซึ่งจะทยอยสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ภายในปี 2562 - 2566

## 26. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯ ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน บริษัทฯ และบริษัทย่อยจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 2 ส่วนงาน ดังนี้

- ส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
- ส่วนงานธุรกิจโรงแรม
- ส่วนงานธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการ
- บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีการรวมส่วนงานดำเนินงานเป็นส่วนงานที่รายงานข้างต้น

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน บริษัทฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน

การบันทึกบัญชีสำหรับรายการระหว่างส่วนงานเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบันทึกบัญชีสำหรับรายการธุรกิจกับบุคคลภายนอก

ข้อมูลรายได้ กำไร และสินทรัพย์รวมของส่วนงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจโรงแรม		ธุรกิจให้เช่า		การดำเนินงานอื่นๆ		การตัดรายการบัญชีระหว่างกัน		งบการเงินรวม	
	2561	2560	2561	2560	2561	2560	2561	2560	2561	2560	2561	2560
รายได้จากภายนอก	4,879	2,782	279	300	66	66	31	40	-	-	5,255	3,188
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	1	-	41	36	18	16	(60)	(52)	-	-
รายได้ทั้งสิ้น	4,879	2,782	280	300	107	102	49	56	(60)	(52)	5,255	3,188
ต้นทุนขายและบริการ	(2,842)	(1,709)	(201)	(200)	(27)	(26)	(46)	(56)	14	25	(3,102)	(1,966)
กำไรขั้นต้น	2,037	1,073	79	100	80	76	3	-	(46)	(27)	2,153	1,222
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าทรัพย์สินของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(7)	-	-	39	46	-	(7)	-	-	39	32
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	(1,920)	(1,133)	(98)	(95)	(11)	(21)	(6)	(27)	234	28	(1,801)	(1,248)
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน ก่อนส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	117	(67)	(19)	5	108	101	(3)	(34)	188	1	391	6
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	520	48	-	-	-	-	(12)	(12)	-	-	508	36
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน ตามส่วนงาน	637	(19)	(19)	5	108	101	(15)	(46)	188	1	899	42
ดอกเบี้ยรับ	193	93	-	-	-	-	1	4	(158)	(55)	36	42
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(551)	(438)	(47)	(45)	(19)	(14)	(1)	-	158	94	(460)	(403)
รายได้ก่อน	347	107	-	-	2	4	1	3	-	(1)	350	113
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(94)	22	-	-	(8)	-	-	-	10	-	(92)	22
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	532	(235)	(66)	(40)	83	91	(14)	(39)	198	39	733	(184)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(62)	(11)	(68)	(64)	(7)	(5)	(1)	(1)	-	-	(138)	(81)

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย		ธุรกิจโรงแรม		ธุรกิจให้เช่า		การดำเนินงานอื่นๆ		การตัดรายการบัญชีระหว่างกัน		งบการเงินรวม	
	2561	2560	2561	2560	2561	2560	2561	2560	2561	2560	2561	2560
<b>สินทรัพย์รวมของส่วนงาน</b>												
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	2,232	1,610	39	97	142	105	145	146	(2,465)	(1,744)	93	214
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง	11,125	11,920	-	-	-	-	-	-	(4)	8	11,121	11,928
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	-	2,616	2,439	-	-	-	-	2,616	2,439
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	335	586	904	504	1,096	1,104	6	19	166	115	2,507	2,328
เงินลงทุนในการร่วมค้าที่บันทึก ตามวิธีส่วนได้เสีย	287	75	-	-	-	-	50	-	-	(13)	337	62
อื่นๆ	9,119	8,495	32	23	172	119	10	1,242	(6,833)	(7,324)	2,500	2,555
รวม	23,098	22,686	975	624	4,026	3,767	211	1,407	(9,136)	(8,958)	19,174	19,526

## ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

บริษัทฯ และบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจเขตภูมิศาสตร์เดียวคือ ประเทศไทย ดังนั้น รายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในปี 2561 และ 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีรายได้จากลูกค้า รายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

## 27. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรอง

เลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยบริษัทฯ บริษัทย่อยและพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 ถึง 10 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนทิสโก้ จำกัด และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ในระหว่างปี 2561 และ 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวนเงิน 10 ล้านบาท และ 9 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 1 ล้านบาท และ 4 ล้านบาท ตามลำดับ)

## 28. การผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

### 28.1 การผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีการผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
สัญญาก่อสร้างสำหรับงานก่อสร้าง โครงการอาคารชุดและสัญญาบริการ	3,647	1,048	1	1
การจ่ายค่าซื้อที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	1,198	970	-	-

### 28.2 การผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่ในอาคารและบริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่า อายุของสัญญามีระยะเวลา 1 ถึง 15 ปี จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน มีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

จ่ายชำระ:	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ภายใน 1 ปี	-	3	-	5
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	2	4	-	-
มากกว่า 5 ปี	9	10	-	-

### 28.3 หนังสือค่าประกันธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหนังสือค่าประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อยคงเหลือดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
หนังสือค่าประกันการใช้ไฟฟ้า	3	9	2	6
หนังสือค่าประกันการจัดทำสาธารณูปโภค	34	12	-	-
หนังสือค่าประกันการจ่ายชำระเงินให้กับเจ้าหนี้	1	-	-	-
รวม	38	21	2	6

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้นำเงินฝากธนาคารจำนวนเงิน 16.1 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 1.8 ล้านบาท) (2560: งบการเงินรวม: 17.2 ล้านบาท งบการเงินเฉพาะกิจการ: 5.7 ล้านบาท) รวมทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางรายการของโครงการไปเป็นหลักประกันการออกหนังสือค่าประกันธนาคาร

### 28.4 การผูกพันเกี่ยวกับสัญญาให้บริการระยะยาว

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

### 28.5 คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ บริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า มีคดีความที่สำคัญ ดังนี้

ก) บริษัทฯ และบริษัทย่อยถูกฟ้องร้องจากบุคคลภายนอกเกี่ยวกับการเรียกคืนเงินมัดจำที่จ่าย ในการซื้ออาคารชุด การชำระค่าก่อสร้างอาคารชุด และการร่วมชำระค่าเสียหายกรณีผู้รับเหมาโครงการทำความเสียหายแก่ทรัพย์สิน จำนวน 28 คดี ซึ่งมีทุนทรัพย์รวม 405 ล้านบาท ปัจจุบัน คดีอยู่ระหว่างกระบวนการ

สอบสวนหาข้อเท็จจริง อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของบริษัทฯ ได้ประเมินความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าว และได้บันทึกประมาณการหนี้สินจำนวน 265 ล้านบาท ไว้ในบัญชีแล้ว

ข) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งฟ้องเรียกคืนเงินมัดจำค่าที่ดินจากผู้ขายรายหนึ่ง จำนวน 100 ล้านบาท เนื่องจากผู้ขายไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่บริษัทย่อยได้ ปัจจุบันคดีอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาล อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของบริษัทฯ ได้ประเมินผลของคดีและคาดว่าบริษัทย่อยมีโอกาสที่จะชนะคดี นอกจากนั้น ฝ่ายบริหารได้ประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเงินมัดจำจากผู้ขายดังกล่าวและได้บันทึกค่าเผื่อนี้ส่งสัยจะสูญเสียจำนวน 25 ล้านบาท เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ค) กิจการร่วมค้าฟ้องเรียกคืนเงินค่าก่อสร้างเนื่องจากลูกค้าผิดสัญญา โดยมีทุนทรัพย์รวม 142 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ลูกค้าได้ยื่นฟ้องแย้งต่อกิจการร่วมค้าว่า กิจการร่วมค้าไม่สามารถส่งมอบงานได้ตามกำหนดที่ตกลงกันได้ ปัจจุบัน คดีอยู่ระหว่างการไต่สวนของอนุญาโตตุลาการ อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของบริษัทฯ ได้ประเมินผลเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าวและเชื่อว่าจะไม่มีผลกระทบเกิดขึ้น จึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินจากคดีดังกล่าว



## 29. ลำดับชั้นของมูลค่าสุทธิธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าสุทธิธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่าสุทธิธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

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

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<b>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าสุทธิธรรม</b>				
ที่ดิน (ภายใต้บัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์)	-	894	-	894
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	1,649	789	2,438

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<b>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าสุทธิธรรม</b>				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	789	-	789

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<b>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าสุทธิธรรม</b>				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	745	-	745

### 30. เครื่องมือทางการเงิน

#### 30.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของบริษัทฯและบริษัทย่อยตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เงินให้กู้ยืม เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น หุนกู้และเงินกู้ยืม บริษัทฯและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายในการบริหารความเสี่ยงดังนี้

##### ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นและ เงินให้กู้ยืม ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้น บริษัทฯและบริษัทย่อยจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้ การให้สินเชื่อของบริษัทฯและบริษัทย่อยไม่มีการกระจุกตัวเนื่อง

จากบริษัทฯและบริษัทย่อยมีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย จำนวนเงินสูงสุดที่บริษัทฯและบริษัทย่อยอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นและเงินให้กู้ยืมที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

##### ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากธนาคาร เงินให้กู้ยืม หุนกู้และเงินกู้ยืมที่มีดอกเบี้ย เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยจึงอยู่ในระดับไม่เป็นสาระสำคัญ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม					
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561					
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี				
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	849	-	849	0.4 - 1.1
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	17	-	-	-	17	0.5
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	356	-	356	5.025 - 5.45
	17	-	1,205	-	1,222	
หนี้สินทางการเงิน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	-	-	19	-	19	7.2
หุ้นกู้ไม่มีประกัน	4,699	1,677	-	-	6,376	4.9 - 7.5
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	50	-	-	-	50	6
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	4,215	-	4,215	5 - 7.5
	4,749	1,677	4,234	-	10,660	

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม					
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560					
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี				
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	716	1	717	0.40 - 1.10
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	17	-	-	-	17	1.15
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	726	-	726	6.00
	17	-	1,442	1	1,460	
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	-	-	14	-	14	6.875 - 8.10
ตั๋วแลกเงิน	1,121	-	-	-	1,121	6.50 - 7.50
หุ้นกู้ไม่มีประกัน	810	3,871	-	-	4,681	4.50 - 7.50
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	84	50	-	-	134	6.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	6,380	-	6,380	5.00 - 7.75
	2,015	3,921	6,394	-	12,330	

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561					
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี				
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	517	-	517	0.4 - 1.45
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	2	-	-	-	2	0.37
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,238	-	388	-	2,626	6.0 - 7.5
	2,240	-	905	-	3,145	
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>						
หุ้นกู้ไม่มีหลักประกัน	4,610	1,677	-	-	6,287	6.35
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	50	-	-	-	50	6
	4,660	1,677	-	-	6,337	

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560					
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี				
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	98	-	98	0.40 - 1.10
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	6	-	-	-	6	1.15
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,992	-	726	-	2,718	2.50 - 6.00
	1,998	245	824	-	2,822	
หนี้สินทางการเงิน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	-	-	10	-	10	6.50 - 7.50
ตัวแลกเปลี่ยน	1,012	-	-	-	1,012	6.50 - 7.50
หุ้นกู้ไม่มีหลักประกัน	810	3,782	-	-	4,592	4.5 - 6.2
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	146	50	-	-	196	6.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	1,169	-	1,169	5.0 - 7.75
	1,968	3,832	1,179	-	6,979	

**ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทฯและบริษัทย่อย  
ไม่มีเครื่องมือทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่มีสาระสำคัญ

**30.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน**

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ใน  
ประเภทระยะสั้น เงินให้กู้ยืม เงินกู้ยืมและหุ้นกู้มีอัตราดอกเบี้ย  
ใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่า  
ยุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่า  
ตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของ  
มูลค่ายุติธรรม

**31. การบริหารจัดการทุน**

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทฯ คือ การ  
จัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจ  
ของบริษัทฯ และเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น

กลุ่มบริษัทบริหารโครงสร้างทุนโดยพิจารณาจากอัตราส่วน  
หนี้สินต่อทุน (Debt-to-Equity Ratio) เพื่อให้สอดคล้องกับเงื่อนไข  
ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและการออกหุ้นกู้  
ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 18 และ 19

ในการคำนวณอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าว ทุนของกลุ่มบริษัท  
ประกอบด้วย ส่วนของผู้ถือหุ้น เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่  
เกี่ยวข้องกันและเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน  
หนี้สินของกลุ่มบริษัทประกอบด้วยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน  
เท่ากับ 2.34:1 (2560: 3.26:1) และเฉพาะบริษัทมีอัตราส่วนหนี้  
สินต่อทุนเท่ากับ 1.47:1 (2560: 1.64:1)

**32. การอนุมัติงบการเงิน**

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อ  
วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562







141 อาคารเมเจอร์ ทาวเวอร์, ชั้น 16, ซอยทองหล่อ 10,  
สุขุมวิท 55, แขวงคลองตันเหนือ, เขตวัฒนา,  
กรุงเทพฯ 10110

โทรศัพท์ : +66 2030 1111

โทรสาร : +66 2030 1122

[www.majordevelopment.co.th](http://www.majordevelopment.co.th)

