

LEADING DEVELOPER IN HIGH END CONDOMINIUMS



MAJOR LOCALITY OVERVIEW



MARVEST HUA-HIN

MYKONOS CONDONIUM HUA-HIN

MARRAKESH HUA-HIN RESORT & SPA

MARRAKESH HUA-HIN RESIDENCES

CENTRA MARIS RESORT JOMTIEN

REFLECTION JOMTIEN BEACH

GULF OF THAILAND

PROJECTS OUT OF BANGKOK



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)

Thailand 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 2016

Real Estate Personality of the year
Dr. Suriya Poolvorlaks, Managing Director



สารบัญ

011	วิสัยทัศน์	058	ปัจจัยความเสี่ยง
012	สารจากประธานกรรมการ	062	ผู้ถือหุ้นและนโยบาย การจ่ายเงินปันผล
013	รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ	064	โครงสร้างการจัดการ
014	คณะกรรมการบริษัท	072	การทำกับดูละกิจการ
017	ข้อมูลสำคัญทางการเงิน	094	ความรับผิดชอบต่อสังคม
019	ข้อมูลทั่วไปของบริษัท และข้อมูลสำคัญอื่นๆ	098	การควบคุมภายในและ การบริหารจัดการความเสี่ยง
024	โครงการของบริษัท	102	รายงานระหว่างกัน
038	กิจกรรมในรอบปี	108	การวิเคราะห์ และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ
040	นโยบายและภาพรวม การประกอบธุรกิจ	124	รายงานของผู้ตรวจสอบบัญชี และงบการเงิน
044	การประกอบธุรกิจ		



วิสัยทัศน์ ในการดำเนินงานของบริษัท

ดำรงไว้ซึ่งการเป็นผู้นำในตลาดที่อยู่อาศัยระดับบน
มุ่งเน้นการสร้างแนวคิดใหม่ รวมถึงนำเสนอสิ่งที่ดีที่สุด
ให้ลูกค้าอย่างต่อเนื่องเพื่อยกระดับโครงการ
ที่พักอาศัยของเมืองไทยให้เทียบเท่าระดับโลก
โดยมุ่งมั่นจะก้าวขึ้นเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์
ชั้นนำของประเทศ

สารจาก ประธานกรรมการ



ปี 2562 เป็นปีที่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบจากมาตรการควบคุมสินเชื่อบ้าน (LTV) ตามเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อที่อยู่อาศัยใหม่ของธนาคารแห่งประเทศไทย และปัจจัยภายนอกประเทศเกี่ยวกับสงครามการค้าระหว่างสหรัฐอเมริกา และสาธารณรัฐประชาชนจีน ซึ่งยังคงไม่คลี่คลาย ทำให้เกิดผลกระทบในเชิงลบต่อธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของประเทศ ผู้ประกอบการต่างๆ ได้ปรับกลยุทธ์โดยเน้นการขายโครงการที่มีอยู่ในปัจจุบันและระบายสินค้าในโครงการพร้อมอยู่ ในส่วนของการเปิดโครงการใหม่ก็เปิดโครงการน้อยลงเมื่อเทียบกับปี 2561 และลดโครงการประเภทคอนโดมิเนียม เพิ่มสัดส่วนโครงการแนวราบมากขึ้น

ในส่วนของกลุ่มบริษัทฯ เองก็ได้เน้นการขายระบายสินค้าโครงการพร้อมอยู่เช่นกัน โดยในปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากการขายห้องชุดในโครงการพร้อมอยู่ประมาณ 4,900 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน 72% ของรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2562 (รวมโครงการร่วมทุน) นอกจากนี้กลุ่มบริษัทฯ ยังได้เปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบเพื่อเพิ่มความหลากหลายของสินค้า จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการมาวิสตา เพรสทีจ วิลเลจ กรุงเทพมหานคร, มอลตัน ไพรเวท เรสซิเดนซ์ อารีย์ และมอลตัน ไพรเวท เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 31 ซึ่งได้รับการตอบรับเป็นที่น่าพอใจ สำหรับในส่วนของผลการดำเนินงานในปี 2562 นั้น บริษัทฯ สามารถรักษารายได้ และผลการดำเนินงานในระดับที่น่าพอใจจากการขายสินค้าในโครงการพร้อมอยู่ และรับรู้รายได้จากโครงการที่แล้วเสร็จในปี 2562 จำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการมาเอสโตร 19 รัชดา 19-วิภา และโครงการมาร์เวสต์ หัวหิน

ในปี 2563 บริษัทฯ จะยังคงมุ่งเน้นการขายสินค้าในโครงการพร้อมอยู่ และคาดว่าจะลงทุนในโครงการใหม่เพิ่มเติมเพื่อสร้างความมั่นคงทางด้านรายได้ ทั้งนี้ในการลงทุนโครงการใหม่ บริษัทฯ ยังคงมีนโยบายเลือกลงทุนอย่างระมัดระวังในโครงการที่มีศักยภาพทางการขายสูงสุด ให้ความสำคัญกับคุณภาพของโครงการทั้งในด้านทำเล และผลิตภัณฑ์ โดยจะปรับรูปแบบของผลิตภัณฑ์ให้เหมาะสมกับความต้องการของลูกค้า และสถานะเศรษฐกิจ

ในนามของคณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทในเครือ ขอขอบพระคุณทุกท่านที่ยังคงให้การสนับสนุนกิจการของกลุ่มบริษัทด้วยดีเสมอมา บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นในการนำเสนอสิ่งที่ดีที่สุดให้แก่ลูกค้า รักษามาตรฐาน และพัฒนาประสิทธิภาพของผลิตภัณฑ์อย่างต่อเนื่อง เพื่อรักษาความเป็นผู้นำในตลาดที่อยู่อาศัยระดับบนตลอดไป

นายจำเริญ พูลสวัสดิ์

ประธานกรรมการ
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

รายงาน คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วย กรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน เป็นผู้ทรงคุณวุฒิและมีประสบการณ์ด้านกฎหมาย บริหารธุรกิจ การบัญชีและการจัดการ โดยมีนายชินทร์ รุ่งแสง เป็นประธานและนายสงวนเกียรติ ลีวมโนมนต์ ในระหว่างปี 2562 มีการเปลี่ยนแปลงกรรมการในคณะกรรมการตรวจสอบ 1 ท่าน นางศุภรานันท์ ต้นวิรัช เป็นกรรมการ ในเดือนมีนาคม 2562

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท รวมถึงยึดมั่นตามกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งสอดคล้องกับข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ก.ล.ต.) มีหน้าที่สำคัญ ได้แก่ การสอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ การสอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมเพียงพอ โดยในปี 2562 ได้มีการประชุมทั้งสิ้น 5 ครั้ง ซึ่งสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

1. สอบทานและให้ความเห็นชอบงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี 2562 ก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้หารือกับผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท เพื่อยืนยันความถูกต้องและครบถ้วนของงบการเงิน การปรับปรุงรายการบัญชีที่สำคัญ ความเพียงพอของวิธีการบันทึกบัญชี ขอบเขตการตรวจสอบ การเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนเพียงพอ และความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี
2. สอบทานรายงานระหว่างกัน รายการเกี่ยวโยงหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งผลประโยชน์ของบริษัทและบริษัทย่อย เพื่อให้มั่นใจว่าการทำรายการระหว่างกันนี้ได้ดำเนินการตามเงื่อนไขทางธุรกิจปกติ และมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วนเพียงพอ

คณะกรรมการตรวจสอบยืนยันว่ารายการระหว่างกันของบริษัทมีความเหมาะสมและเป็นไปเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้น

3. สอบทานระบบการควบคุมภายใน โดยพิจารณาจากรายงานการตรวจสอบของหน่วยงานตรวจสอบภายในและรายงานข้อสังเกตจากการตรวจสอบบัญชีของผู้สอบบัญชี และรายงานไปยังคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้มั่นใจว่าข้อสังเกตต่างๆ เกี่ยวกับการควบคุมภายในได้รับการปรับปรุง แก้ไข อย่างถูกต้องทันกาล

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าบริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอ

4. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง กฎระเบียบ รวมทั้งข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ข้อผูกพันที่บริษัทมีไว้กับบุคคลภายนอกและรายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน



ที่สำคัญซึ่งเปิดเผยในงบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงินตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นสอดคล้องกับผู้สอบบัญชีว่ารายการทางธุรกิจเป็นไปตามเกณฑ์ที่ตกลงกันในการดำเนินธุรกิจตามปกติ

5. สอบทานความเพียงพอและความเหมาะสมของโครงสร้างหน่วยงานตรวจสอบภายใน รวมถึงพิจารณาขอบเขตการปฏิบัติงาน แผนการตรวจสอบ รายงานผลการตรวจสอบภายใน และติดตามผลการแก้ไขเพื่อความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ซึ่งการดำเนินงานการตรวจสอบเป็นไปตามวัตถุประสงค์และแผนงานที่กำหนดซึ่งวิธีการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามมาตรฐานการตรวจสอบ
6. การพิจารณาคัดเลือกแต่งตั้งผู้สอบบัญชีประจำปี 2563 โดยพิจารณาแต่งตั้งบริษัทสำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ อีก 1 ปี รวมถึงคำตอบแทนผู้สอบบัญชีประจำปี 2563 โดยนำเสนอคณะกรรมการเพื่อพิจารณาและขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 ต่อไป

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัทฯ มีการจัดทำงบการเงินอย่างถูกต้อง มีการดำเนินงานธุรกิจที่ดี มีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและมีการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท ตลอดจนการเปิดเผยรายการระหว่างกันภายใต้การกำกับดูแลที่ดีที่เน้นความโปร่งใสและน่าเชื่อถือ

นายชินทร์ รุ่งแสง
ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการบริษัท



01



02



03



04



05



06



07



08



09

01 นายจำเริญ พูลวรลักษณ์

- ประธานกรรมการ
- ประธานกรรมการบริหาร

02 นางประทีป พูลวรลักษณ์

- รองประธานกรรมการ
- รองประธานกรรมการบริหาร

03 นายสุริยน พูลวรลักษณ์

- กรรมการ
- กรรมการบริหาร
- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

04 นายสุริยา พูลวรลักษณ์

- กรรมการ
- กรรมการบริหาร
- กรรมการผู้จัดการ

05 นางสาวเพชรดา พูลวรลักษณ์

- กรรมการ
- กรรมการบริหาร

06 นางจิตรดี พูลวรลักษณ์

- กรรมการ
- กรรมการบริหาร

07 นายชินกร รุ่งแสง

- กรรมการอิสระ
- ประธานกรรมการตรวจสอบ

08 นายสงวนเกียรติ ลีวนโนมนต์

- กรรมการอิสระ
- กรรมการตรวจสอบ

09 นางศุภรานันท์ ต้นวิรัช

- กรรมการอิสระ
- กรรมการตรวจสอบ



ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

	ปี 2562	ปี 2561	ปี 2560
สรุปฐานะทางการเงิน (ล้านบาท)			
สินทรัพย์รวม	19,592.68	19,807.49	19,670.70
หนี้สินรวม	14,136.42	14,721.95	15,735.98
ส่วนของผู้ถือหุ้น	5,456.26	5,085.53	3,934.72
ผลการดำเนินงาน (ล้านบาท)			
รายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด	5,439.99	4,790.47	2,781.83
รายได้รวม	6,107.92	5,644.96	3,375.21
กำไรขั้นต้นจากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด	2,268.77	2,118.04	1,221.96
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี	775.75	1,740.21	196.89
กำไรสุทธิ	320.97	1,098.14	-183.91
กำไรต่อหุ้น (บาท)	0.37	1.28	-0.21
อัตราส่วนทางการเงิน			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.79	1.51	1.77
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.07	0.10	0.11
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	5	4	5
อัตรากำไรขั้นต้น ^{1/} (%)	38.27%	40.58%	38.33%
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	40.09%	45.05%	41.76%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	12.70%	30.83%	5.83%
อัตรากำไรสุทธิ (%)	5.26%	19.45%	-5.45%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	6.09%	24.35%	-4.66%
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.59	2.89	4.00
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ^{2/} (เท่า)	1.88	1.93	2.92
อัตราส่วนหนี้สินที่ต้องชำระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ^{3/} (เท่า)	1.95	2.10	3.12

^{1/} เฉพาะรายได้หลักจากการดำเนินธุรกิจ

^{2/} หมายถึง หนี้สินตามงบการเงินรวมที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ย (แต่ไม่รวมถึงหนี้ทางการค้า เงินรับล่วงหน้า และ/หรือหนี้ใด ๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย และ/หรือเงินกู้ยืมจากบุคคล และ/หรือนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน) หักด้วยเงินสด และ/หรือรายการเทียบเท่าเงินสด และ/หรือเงินลงทุนระยะสั้น และ/หรือเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า

^{3/} หมายถึง หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายในงบการเงิน แต่ไม่รวมหนี้สินในทางการค้าปกติ เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และหนี้สินที่ไม่มีภาระระบุภาระดอกเบี้ย (Non-Interest Bearing Debt)



ข้อมูลทั่วไป และข้อมูลสำคัญอื่นๆ

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 2562)

ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

860,411,939 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)

โทรศัพท์

+66 2030 1111

โทรสาร

+66 2030 1122

Website

www.mjd.co.th

นิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ชื่อและที่อยู่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (บาท)	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
บริษัทย่อย			
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด <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
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด <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
บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด <i>MJR Development Company Limited</i> 398 มาเซิร์ ราม 53 ชั้น 3 อาคารเอ ซอยรามคำแหง 53 (จันทร์ศรีวัฒลา) แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ +66 2138 8077-8	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่า	600,000,000	100
บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด <i>MJP Property Company Limited</i> 12 ถนนกรุงเทพกรีฑา แขวงทับช้าง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร 10250 โทรศัพท์ +66 2138 8077-8	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	600,000,000	100
บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด <i>MJC Development Company Limited</i> 398 มาเซิร์ ราม 53 ชั้น 3 อาคารเอ ซอยรามคำแหง 53 (จันทร์ศรีวัฒลา) แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ +66 2138 8077-8	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	600,000,000	100

ชื่อและที่อยู่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (บาท)	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนส์ จำกัด <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
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ส จำกัด <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
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด <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
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด <i>Major Development Commercial 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
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด <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
บริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด <i>MJ ONE Company Limited</i> 9 ถนนสุขุมวิท 40 แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ +66 2138 8077-8	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	60,000,000	100 ¹

ชื่อและที่อยู่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (บาท)	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
กิจการร่วมค้า			
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด <i>Major Residences Company Limited</i> 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ +66 2030 1111 โทรสาร +66 2030 1122	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	25,000,000	51
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด <i>MJD-JV1 Company Limited</i> 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ +66 2030 1111 โทรสาร +66 2030 1122	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1,000,000	51

หมายเหตุ :^{1/} บริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด ถือหุ้น โดยบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 33.33, บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ร้อยละ 33.33, บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 33.33

บุคคลอ้างอิงอื่นๆ

นายทะเบียนหลักทรัพย์

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (แห่งประเทศไทย) จำกัด

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 62 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย

เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10210

โทรศัพท์ +66 2229 2800 โทรสาร +66 2359 1259

นายทะเบียนหุ้นกู้

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

122 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง

เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์ +66 2296 2000, +66 2296 3582

โทรสาร +66 2683 1298

ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

35 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ

เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110

โทรศัพท์ +66 2298 0831 โทรสาร +66 2298 0835

ผู้สอบบัญชี

บริษัท สำนักงาน อี วาย จำกัด

อาคารเลครัชดา ชั้น 33 เลขที่ 193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก

เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

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

1. นางสาวสุมาลี ธีวราบันจิต

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3970
2. นางพูนนารถ เผ่าเจริญ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5238
3. นายกฤษดา เลิศวนา

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4958

สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ

ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

ธนาคารทีสโก้ จำกัด (มหาชน)

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

โครงการ ของบริษัท







METRIS

LADPRAO

เมทริส ลาดพร้าว

ลักษณะโครงการ ไฮไรส์ 1 อาคาร,
สูง 29 ชั้น, 193 ยูนิต
ที่ตั้งโครงการ ถนนลาดพร้าว
มูลค่าโครงการ 992 ล้านบาท
สถานะโครงการ คาดว่าจะแล้วเสร็จประมาณ
ไตรมาส 2 ปี 2563



METRIS

RAMA9-RAMKUMHANG

เมทริส
พระราม 9-รามคำแหง

ลักษณะโครงการ ไฮไรส์ 1 อาคาร,
สูง 33 ชั้น, 570 ยูนิต
ที่ตั้งโครงการ ถนนรามคำแหง
มูลค่าโครงการ 2,373 ล้านบาท
สถานะโครงการ คาดว่าจะแล้วเสร็จ
ประมาณไตรมาส 1 ปี 2563



METRIS

PATTANAKARN

เมทริส พัฒนาการ

ลักษณะโครงการ ไฮไรส์ 1 อาคาร,
สูง 29 ชั้น, 341 ยูนิต
ที่ตั้งโครงการ ถนนพัฒนาการ
มูลค่าโครงการ 1,204 ล้านบาท
สถานะโครงการ คาดว่าจะแล้วเสร็จ
ประมาณไตรมาส 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 คาดว่าจะแล้วเสร็จ
ประมาณไตรมาส 3 ปี 2563



MUNIQ

SUKHUMVIT 23

มิวนิค สุขุมวิท 23

ลักษณะโครงการ ไฮไรส์ 1 อาคาร,
สูง 36 ชั้น จำนวน 201 ยูนิต
ที่ตั้งโครงการ ซอยสุขุมวิท 23
มูลค่าโครงการ 2,663 ล้านบาท
สถานะโครงการ คาดว่าจะแล้วเสร็จ
ประมาณไตรมาส 2 ปี 2563



LIVE MORE

MARU

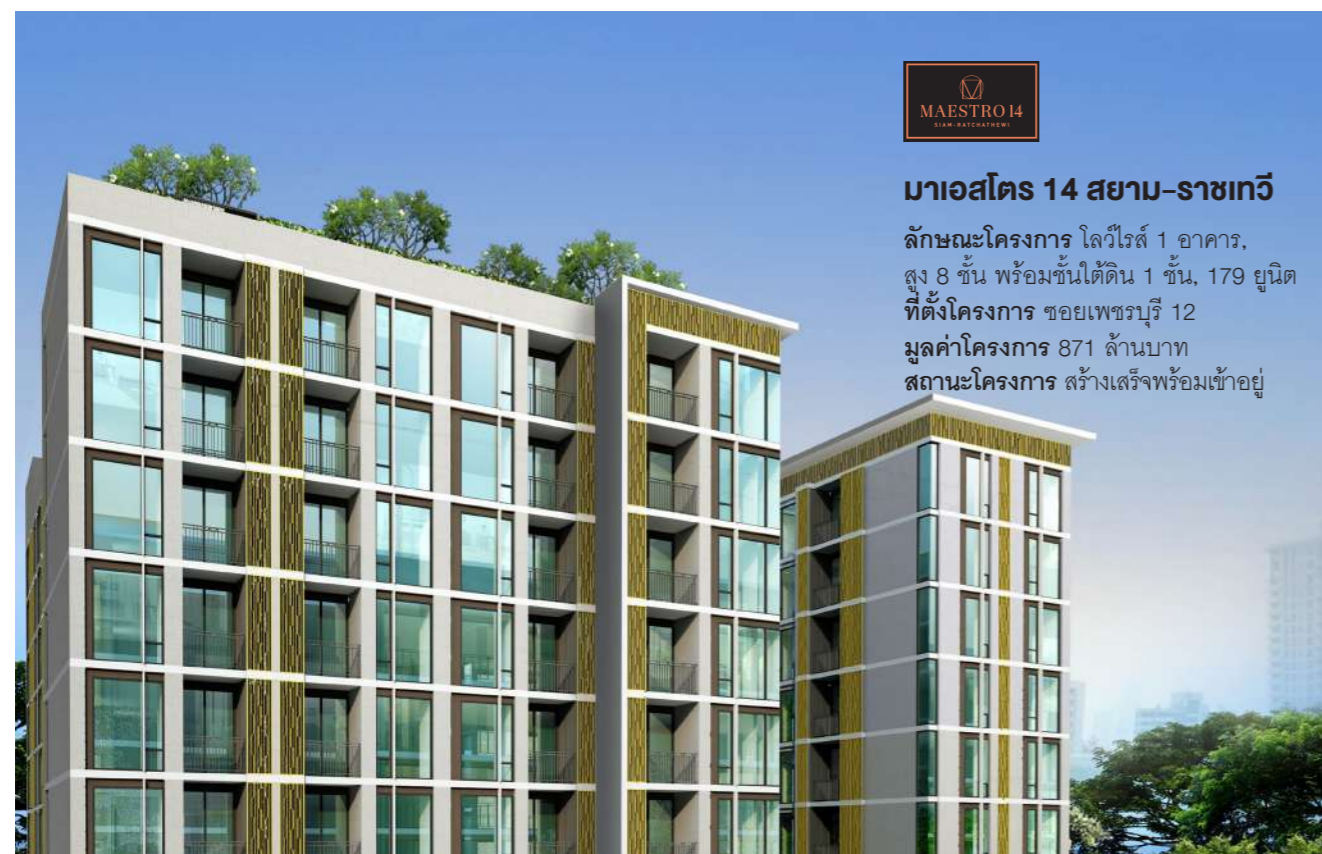
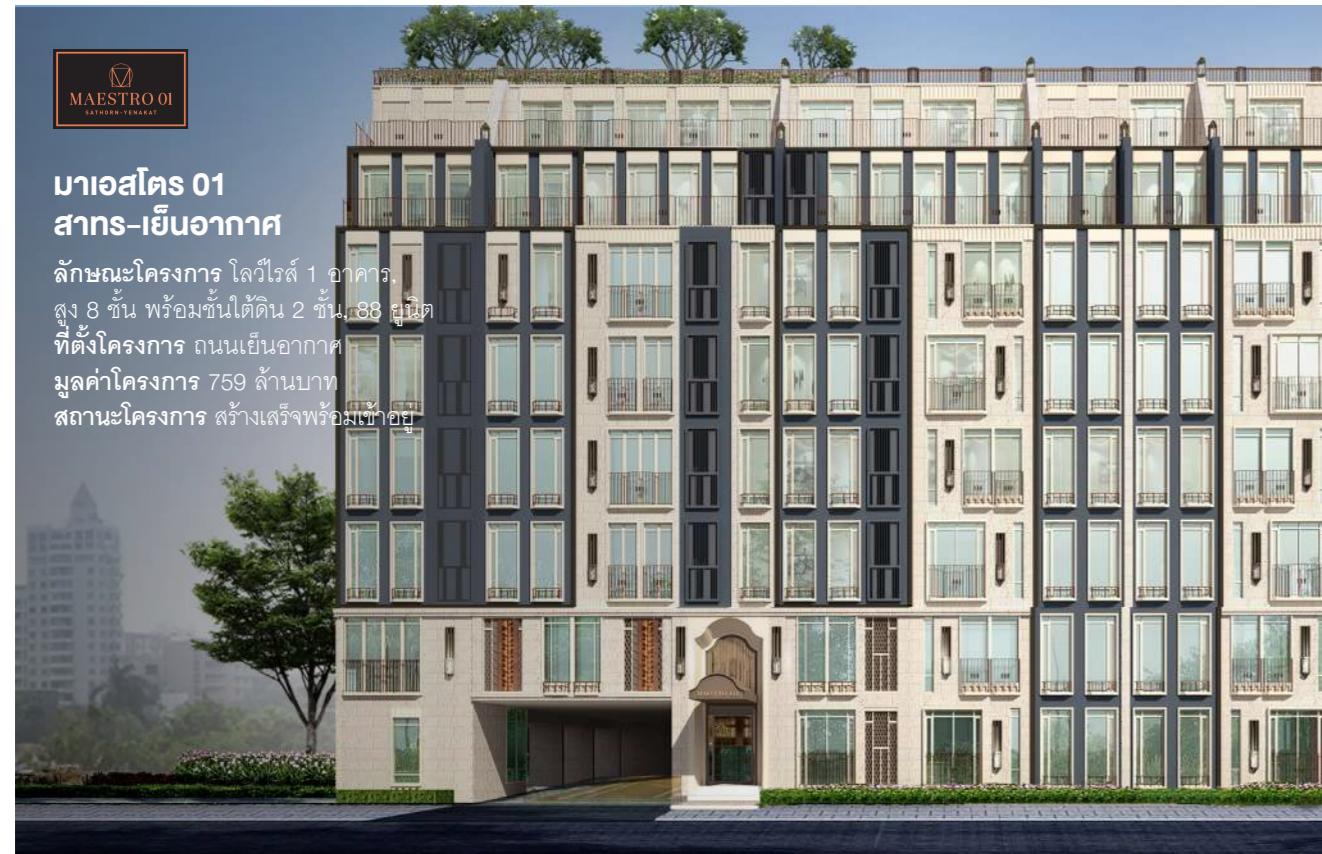
LADPRAO 15

มารุ ลาดพร้าว 15

ลักษณะโครงการ ไฮไรส์ 1 อาคาร,
สูง 30 ชั้น, 332 ยูนิต
ที่ตั้งโครงการ ซอยลาดพร้าว 15
มูลค่าโครงการ 1,874 ล้านบาท
สถานะโครงการ คาดว่าจะแล้วเสร็จ
ประมาณไตรมาส 2 ปี 2563









มาราเกซ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา

ลักษณะโครงการ รีสอร์ทตกแต่งสไตล์โมร็อกโก จำนวน 76 ห้อง
ที่ตั้งโครงการ ติดชายหาดหัวหิน
ระหว่างซอยหัวหิน 83/1 และ 85
มูลค่าโครงการ 600 ล้านบาท
สถานะโครงการ เปิดให้บริการแล้ว



เซ็นทรา มาริส รีสอร์ท จอมเทียน

ลักษณะโครงการ รีสอร์ทตกแต่งสไตล์ทรอปิคอล
จำนวน 282 ห้อง
ที่ตั้งโครงการ หาดจอมเทียน จังหวัดชลบุรี
มูลค่าโครงการ 1,100 ล้านบาท
สถานะโครงการ เปิดให้บริการแล้ว



ชิค ดิสทริคท์ ราม 53

ลักษณะโครงการ อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น
จำนวน 80 ยูนิต เฟส I : CHIC SHOP HOUSE
เฟส II : CHIC HOME OFFICE
ที่ตั้งโครงการ ซอยรามคำแหง 53
มูลค่าโครงการ 594 ล้านบาท
สถานะโครงการ สร้างเสร็จพร้อมอยู่



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

กิจกรรมในรอบปี



11 มีนาคม 2562
งานแถลงข่าว เปิดตัวโครงการ
“Mavista Prestige Village Krungthep Kreetha”

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โดย MJ One Group เล็งเห็นโอกาสและศักยภาพของถนนกรุงเทพกรีฑา ทำเลทองฝั่งกรุงเทพตะวันออก เปิดตัวโครงการมาวิสตาเพรสทีจ วิลเลจ กรุงเทพกรีฑา ประเดิมตลาดโครงการบ้านเดี่ยวระดับชูปเปอร์ลักซ์ครั้งแรก

นายสุริยน พูลวรลักษณ์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) กล่าวว่า MJ ONE GROUP เป็นบริษัทในเครือที่มุ่งพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่มี

คุณภาพและตอบสนองความต้องการในหลากหลายรูปแบบของลูกค้า มาสู่การพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวระดับชูปเปอร์ลักซ์ ชวรีบนถนนกรุงเทพกรีฑา ซึ่งมีเพียง 14 หลังเท่านั้น โดยทำเลถนนกรุงเทพกรีฑามีศักยภาพและการเติบโตอย่างต่อเนื่อง สามารถเดินทางเข้าเมืองได้อย่างสะดวกสบาย รองรับการเดินทางในหลายรูปแบบ และทำเลแห่งนี้ยังรายล้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกอีกมากมาย เช่น โรงพยาบาลชั้นนำ โรงเรียนนานาชาติ สนามกอล์ฟ และคอมมูนิตีมอลล์



15-16 พฤศจิกายน 2562
เมเจอร์ฯ นำทีมจิตอาสา
จัดกิจกรรม
“MJD เพื่อผู้พิทักษ์ป่า”

เมเจอร์ฯ จัดกิจกรรม “MJD เพื่อผู้พิทักษ์ป่า” นำทีมผู้บริหารและพนักงานร่วมลงพื้นที่ปลูกป่า สร้างสมดุลให้กับธรรมชาติ อนุรักษ์แหล่งต้นน้ำ และฟื้นฟูระบบนิเวศผืนป่า พร้อมสนับสนุนกองทุนและสร้างขวัญกำลังใจแก่นักরাบแห่งพงไพร ณ อุทยานแห่งชาติไทรโยค อ.ไทรโยค จ.กาญจนบุรี

สำหรับกิจกรรม “MJD เพื่อผู้พิทักษ์ป่า” ที่ร่วมกันดำเนินการนั้น ได้แก่ กิจกรรมปลูกป่าต้นสัก ซึ่งเป็นป่าไม้เบญจพรรณ เพื่อสร้างสมดุลให้กับธรรมชาติ อนุรักษ์แหล่งต้นน้ำเพิ่มพื้นที่สีเขียว ฟื้นฟูระบบนิเวศของผืนป่าขนาดใหญ่ในฝั่งตะวันตก กว่า 300 ต้น รวมทั้งร่วมทำโปงเทียมเพื่อเป็นแหล่งอาหารและแรธาตุสำหรับสัตว์ป่า และมอบชุดเครื่องแบบและอุปกรณ์ยังชีพให้กับเจ้าหน้าที่ของอุทยานแห่งชาติไทรโยค ซึ่งนับเป็นกิจกรรมที่สนับสนุนและส่งเสริมการทำงานของผู้พิทักษ์ป่าให้สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพต่อไป



19 พฤศจิกายน 2562
Exclusive Press Visit at
MALTON Private Residences



บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ผู้นำอสังหาริมทรัพย์ ระดับ Super Luxury เปิดตัวโครงการบ้านเดี่ยวชูปเปอร์ลักซ์ชวรีสองทำเลใจกลางเมือง

สุขุมวิท 31 และอารีย์ โดยให้ความสำคัญกับคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยเป็นสำคัญ ภายใต้แนวคิด PRIME • PRIDE • PRIVACY โดย MALTON Private Residences Sukhumvit มีเพียง 7 หลัง และ Malton Private Residences Ari มีบ้านเพียง 8 หลังเท่านั้น ภายใต้คอนเซ็ปต์ “Homage to Harmony” โดยออกแบบตามสถาปัตยกรรม Neo Classical พร้อมตกแต่งภายในแบบ French Colonial และ Tropical Loft รวมทั้งเลือกใช้วัสดุที่มีคุณภาพสูง คัดสรรแบรนด์ระดับโลก Top-of-Class และ PRIVACY ที่สุดของพื้นที่ส่วนตัว เจียบสงบ เพื่อมอบสิ่งที่ดีที่สุดให้แก่ลูกค้าทั้งสองโครงการ



7-8 ธันวาคม 2562
Marvest Hua-Hin Open House

โครงการ Marvest Hua-Hin ได้จัดงาน Open House เปิดให้ลูกค้าได้สัมผัสห้องจริง บรรยากาศจริง พร้อมทั้งจัดกิจกรรมพิเศษให้แก่ลูกค้า พร้อมมอบสิทธิพิเศษต่าง ๆ สำหรับลูกค้าที่มาร่วมงานและจองซื้อภายในงาน ซึ่งได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี



นโยบายและภาพรวม การประกอบธุรกิจ

1. วิสัยทัศน์ในการดำเนินงานของบริษัท

ดำรงไว้ซึ่งการเป็นผู้นำในตลาดที่อยู่อาศัยระดับบน มุ่งเน้นการสร้างแนวคิดใหม่ รวมถึงนำเสนอสิ่งที่ดีที่สุดให้ลูกค้าอย่างต่อเนื่องเพื่อยกระดับโครงการที่พักอาศัยของเมืองไทยให้เทียบเท่าระดับโลก โดยมุ่งเน้นจะก้าวขึ้นเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศ

2. ที่มา การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (บริษัท) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2542 โดยนายจำเริญ พูลวรลักษณ์ และนางประทีน พูลวรลักษณ์ เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 1 ล้านบาท เริ่มพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมแห่งแรกของบริษัทในปี 2545 ได้แก่ โครงการ Hampton Thonglor 10 โดยเป็นโครงการคอนโดมิเนียมระดับ Top High Rise ขนาด 30 ชั้น จำนวนยูนิตรวม 73 ยูนิต มูลค่าโครงการ 950 ล้านบาท หลังจากนั้นได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนในปี 2548

ปี 2550 บริษัทเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 700 ล้านบาท จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและได้รับอนุญาตให้ทำการซื้อขายหลักทรัพย์

พัฒนาการที่สำคัญของกลุ่มบริษัทในรอบ 3 ปี

ปี 2560

- จัดตั้งบริษัทใหม่ คือ บริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด โดยบริษัทย่อยเป็นผู้ถือครองหุ้น ได้แก่ บริษัท เอ็มเจอาร์ 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 8 ชั้น 4 อาคาร ใกล้สถานีรถไฟฟ้า MRT รัชดาภิเษก
- เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมจำนวน 2 โครงการ ภายใต้แบรนด์ใหม่ “เมทริส” (METRIS) ได้แก่ เมทริส พระราม 9-รามคำแหง ใกล้สถานีรถไฟฟ้า MRT สายสีส้ม, เมทริสลาดพร้าว ใกล้สถานีรถไฟฟ้า MRT สถานีพหลโยธิน
- จัดตั้งกิจการร่วมค้า 1 บริษัท คือ บริษัท เอ็มเจดี-เจวี 1 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

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

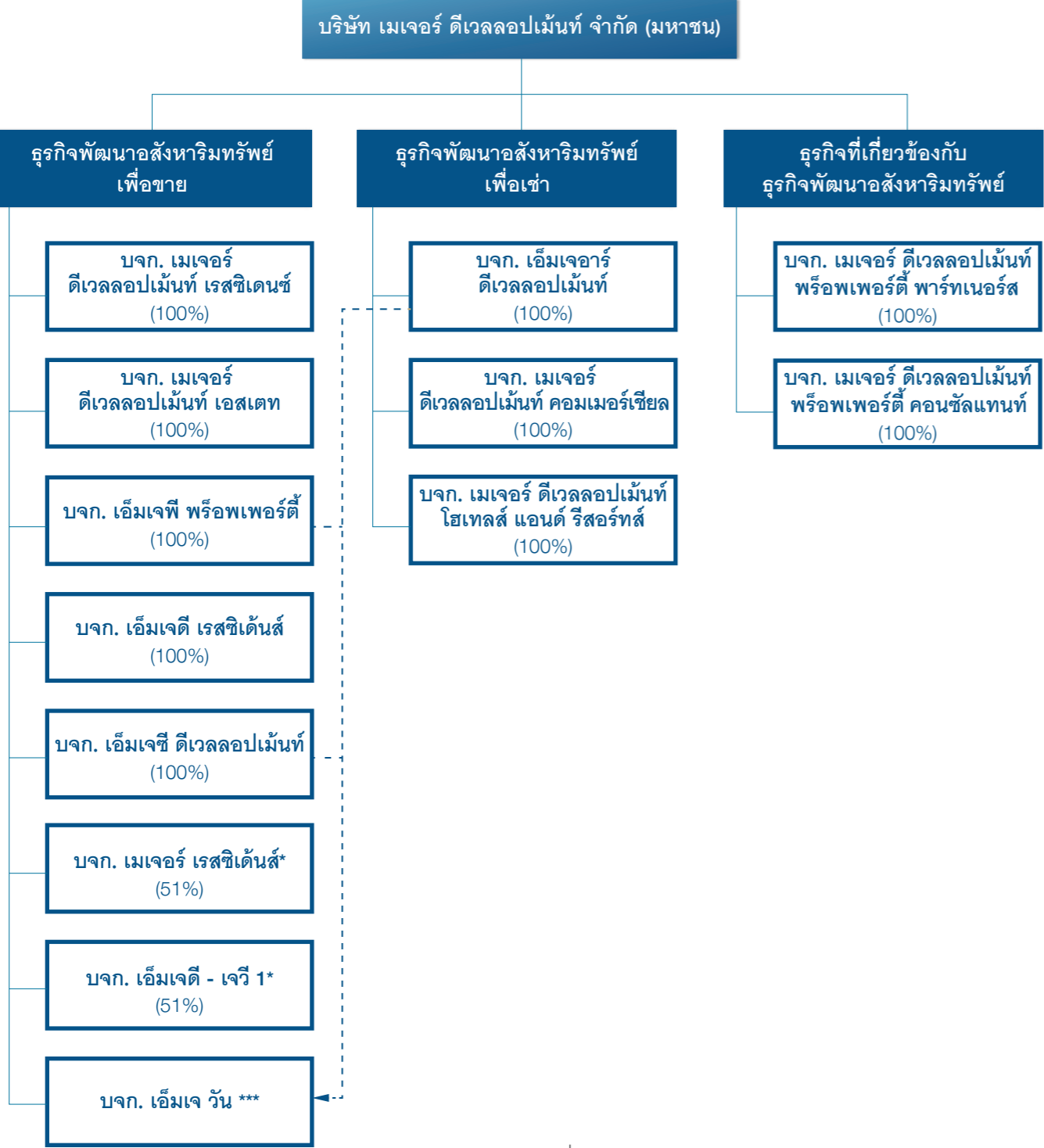
ปี 2562

- เปิดตัวโครงการ เมทริส พัฒนาการ - เอกมัย โดยเป็นโครงการคอนโดมิเนียม High Rise 29 ชั้น จำนวนห้องชุดรวม 341ยูนิต ใกล้ทางด่วนรามอินทรา-อาจณรงค์
- เปิดตัวโครงการ มอลตัน ไพรวเท เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 31 โดยเป็นโครงการบ้านเดี่ยวระดับซูเปอร์ลักซ์ซัวรี 4 ชั้น ภายใต้คอนเซ็ปต์ “Homage to Harmony” จำนวน 7 ยูนิต โดยมีรูปแบบการตกแต่ง 2 สไตล์ คือ Modern Classic & Modern Loft
- เปิดตัวโครงการ มอลตัน ไพรวเท เรสซิเดนซ์ อารีย์ โดยเป็นโครงการบ้านเดี่ยวระดับซูเปอร์ลักซ์ซัวรี 5 ชั้น ภายใต้คอนเซ็ปต์ “Homage to Harmony” จำนวน 8 ยูนิต โดยมีรูปแบบการตกแต่ง 2 สไตล์ คือ French Colonial และ Tropical Loft
- เปิดตัวโครงการ มาวิสต้า เพรสทิจ วิลเลจ กรุงเทพมหานคร โดยเป็นโครงการบ้านเดี่ยวระดับซูเปอร์ลักซ์ซัวรี 3 ชั้น จำนวนรวม 14 ยูนิต

3. โครงสร้างการถือหุ้นและภาพรวมการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัท

ณ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีบริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยตรงและกิจการร่วมค้าที่ถือหุ้นตามสัดส่วนการลงทุน จำนวนรวม 13 บริษัท โดยแบ่งออกเป็น 3 กลุ่มธุรกิจดังนี้

- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จำนวน 8 บริษัท ประกอบธุรกิจการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อขายประเภทอาคารชุด โดยเน้นโครงการในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล รวมทั้งจังหวัดใหญ่ที่เป็นแหล่งท่องเที่ยว เช่น ประจวบคีรีขันธ์ (หัวหิน) ชลบุรี (พัทยา) เป็นต้น
- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า จำนวน 3 บริษัท ประกอบธุรกิจการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อขาย รวมทั้งธุรกิจให้เช่าและให้บริการเกี่ยวกับโรงแรม รีสอร์ท เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ อาคารสำนักงาน อาคารพาณิชย์และพื้นที่ขายในเขตกรุงเทพมหานคร และจังหวัดที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวหลัก เช่น ประจวบคีรีขันธ์ (หัวหิน) ชลบุรี (พัทยา) เป็นต้น
- ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 2 บริษัท ประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การรับบริหารอาคารชุด ที่ปรึกษาและตัวแทนการจัดการอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น



* กิจการร่วมค้าที่บริษัทถือหุ้นตามสัดส่วนการลงทุน 51%
** ถือหุ้นโดยบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 33.33, บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ร้อยละ 33.33, บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 33.33



การประกอบธุรกิจ

โครงสร้างรายได้

ตารางจำแนกรายได้จากการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ระหว่างปี 2560 ถึง 2562

ประเภทรายได้	2562		2561		2560	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขาย	5,439.99	89.06%	4,790.47	84.86%	2,781.83	82.42%
รายได้จากกิจการโรงแรม	304.37	4.98%	278.91	4.94%	274.22	8.12%
รายได้ค่าบริการจัดการ	87.93	1.44%	59.51	1.05%	39.99	1.18%
รายได้ค่าเช่าและบริการ อาคารสำนักงาน	95.72	1.57%	90.98	1.61%	91.68	2.72%
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	55.78	0.91%	38.49	0.68%	32.32	0.96%
รายได้อื่น	124.13	2.04%	386.60	6.86%	155.17	4.60%
รวม	6,107.92	100.00%	5,644.96	100.00%	3,375.21	100.00%

การประกอบธุรกิจแต่ละสายผลิตภัณฑ์

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

1.1 ลักษณะของผลิตภัณฑ์และบริการ

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

โครงการภายใต้การพัฒนাবริษัทประกอบด้วย

ปี	โครงการ	ที่ตั้งโครงการ
2545	แฮมป์ตัน ทองหล่อ 10	ทองหล่อ ซอย 10
2547	ฟูลเลอตัน สุขุมวิท	ถนนสุขุมวิท
	วอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยาวิภาวดี	ระหว่างถนนเจริญนคร ซอย 39 และ 41
	วินด์ รัชโยธิน	รัชโยธิน ตรงข้ามธนาคารไทยพาณิชย์ สำนักงานใหญ่
2548	แมนฮัตตัน ชิดลม	ถนนเพชรบุรี 7
2549	วินด์ สุขุมวิท 23	สุขุมวิท ซอย 23
2550	อกัสตัน สุขุมวิท 22	สุขุมวิท ซอย 22
	มิกโคโนส หัวหิน	หัวหิน

ปี	โครงการ	ที่ตั้งโครงการ
2551	รีเฟล็คชั่น จอมเทียน บีช พัทยา	หาดจอมเทียน พัทยา
	มาราเกซ หัวหิน เรสซิเดนเชส	หัวหิน
2552	รอยซ์ ไพรวเท เรซิเดนซี	สุขุมวิท 31
	คอลเลกซิโอ สาทร-พัฒนา	ถนนสาทร ซอยพัฒนา 1
2553	เอ็ม สิลม	ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 2
	อีควิน็อกซ์ พหล-วิภา	ถนนพหลโยธิน - ถนนวิภาวดีรังสิต
2554	เอ็ม พญาไท	ถนนพญาไท
	เอ็ม ลาดพร้าว	ถนนพหลโยธิน ตรงข้ามเซ็นทรัล พลาซ่า ลาดพร้าว
	เดอะ มาร์เวล เรสซิเดนซ์	ทองหล่อ 5
	แมนเนอร์ สยามบิมน้ำ	ถนนสยามบิมน้ำ ติดกระทรวงพาณิชย์
2556	มาร์ค สุขุมวิท	ถนนสุขุมวิท ตรงข้ามดิเอ็มโพเรียม
	มาเอสโตร 39 สุขุมวิท 39	ซอยสุขุมวิท 39
	มาเอสโตร 12 ราชเทวี	เพชรบุรี 12
	ซิค ดิสทริคท์ ราม 53	รามคำแหง 53
2557	มาเอสโตร 02 ร่วมฤดี	ซอยร่วมฤดี 2
	เอ็ม จตุจักร	ซอยพหลโยธิน 18
	เอ็ม ทองหล่อ 10	ซอยเอกมัย 12
2558	มาเอสโตร 01 สาทร-เย็นอากาศ	ถนนเย็นอากาศ
	มาเอสโตร 03 รัชดา-พระราม 9	ซอยรัชดา 3 (ซอยสถานทูตจีน)
	มาเอสโตร 14 สยาม-ราชเทวี	ซอยเพชรบุรี 12
2559	มาเอสโตร 07 อนุสาวรีย์ชัยฯ	ซอยราชวิถี 7
	มิวนิค สุขุมวิท 23	ซอยสุขุมวิท 23
2560	มาเอสโตร 19 รัชดา 19 - วิภา	ซอยรัชดา 19
	เมทริส พระราม 9 - รามคำแหง	ถนนรามคำแหง
	เมทริส ลาดพร้าว	ถนนลาดพร้าว
	มารู เอกมัย 2	เอกมัย 2
	มารู ลาดพร้าว 15	ลาดพร้าว 15
2561	มิวนิค หลังสวน	ซอยต้นสน เชื่อมต่อถนนสารสิน
	มิลเลอรี่ สุขุมวิท 40	ซอยสุขุมวิท 40
	มาร์เวสต์ หัวหิน	อำเภอหัวหิน ประจวบคีรีขันธ์
2562	เมทริส พัฒนาการ - เอกมัย	ถนนพัฒนาการ
	มอลตัน ไพรวเท เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 31	ซอยสี่แยกสวัสดี (สุขุมวิท 31)
	มอลตัน ไพรวเท เรสซิเดนซ์ อารีย์	พหลโยธิน 8 (ซอยสายลม)
	มาวิสต้า เพรสทีจ วิลเลจ กรุงเทพฯริชา	ถนนกรุงเทพกรีฑา

ปี 2562 กลุ่มบริษัทมีโครงการอาคารชุดที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ และโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ดังนี้

โครงการคอนโดมิเนียม

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวน ยูนิต	พื้นที่ขาย (ตร.ม.)	สถานะโครงการ	กำหนดแล้วเสร็จ
รีเฟลิคชั่น จอมเทียน บีช พัทยา	หาดจอมเทียน พัทยา	4,421	333	43,257	พร้อมเข้าอยู่	-
แมนอร์ สยามบิมน้ำ	ถนนสนามบินน้ำ ติดกระทรวงพาณิชย์ ริมแม่น้ำเจ้าพระยา	4,730	1,848	65,554	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 12 ราชเทวี ^{/2}	ซอยเพชรบุรี 12 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่	664	124	4,913	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 39 ^{/2}	ซอยสุขุมวิท 39	693	107	5,501	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 02 ร่วมฤดี ^{/2}	ซอยร่วมฤดี 2	856	138	5,383	พร้อมเข้าอยู่	-
เอ็ม จตุจักร ^{/2}	ถนนพหลโยธิน ใกล้ BTS หมอชิต และ สะพานควาย MRT กำแพงเพชร และจตุจักร	4,494	864	32,415	พร้อมเข้าอยู่	-
เอ็ม ทองหล่อ 10 ^{/2}	เอกมัย 12	1,122	173	7,142	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 01 สาทร - เย็นอากาศ ^{/2}	ซอยเย็นอากาศ 1 - สาทร	759	88	5,374	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 03 รัชดา - พระราม 9 ^{/2}	รัชดาภิเษก ซอย 3 (ซอยสถานทูตจีน)	1,678	320	12,423	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 14 สยาม - ราชเทวี ^{/2}	ซอยเพชรบุรี 12 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่	871	179	5,612	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 07 อนุสาวรีย์ชัยฯ ^{/2}	ซอยราชวิถี 7	785	171	5,311	พร้อมเข้าอยู่	-
มาร์ค สุขุมวิท ^{/3}	ถนนสุขุมวิท เยื้องห้างสรรพสินค้า เอ็มโพเรียม	7,680	148	24,046	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 19 รัชดา 19 - วิภา ^{/2}	รัชดาภิเษก ซอย 19	2,085	546	19,350	พร้อมเข้าอยู่	-
มิลเลอรี่ สุขุมวิท 40 ^{/7}	ถนนสุขุมวิท ซอย 40	508	24	2,946	พร้อมเข้าอยู่	-
มาร์เวสต์ หัวหิน ^{/8}	หัวหิน ประจวบคีรีขันธ์	1,208	336	11,312	พร้อมเข้าอยู่	-
มิวนิค สุขุมวิท 23 ^{/3}	ซอยสุขุมวิท 23	2,663	201	11,846	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส 2/2563
เมทริส พระราม 9 - รามคำแหง ^{/2}	ถนนรามคำแหง	2,373	570	21,423	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส 1/2563

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวน ยูนิต	พื้นที่ขาย (ตร.ม.)	สถานะโครงการ	กำหนดแล้วเสร็จ
เมทริส ลาดพร้าว ^{/2}	ถนนลาดพร้าว	992	193	12,881	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส 2/2563
มารู เอกมัย 2 ^{/4}	เอกมัย ซอย 2	2,522	333	13,762	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส 3/2563
มารู ลาดพร้าว 15 ^{/4}	ลาดพร้าว ซอย 15	1,874	332	12,882	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส 2/2563
เมทริส พัฒนาการ - เอกมัย ^{/2}	ถนนพัฒนาการ	1,204	341	12,585	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส 1/2564
มิวนิค หลังสวน ^{/5}	ซอยต้นสน เชื่อมต่อ ถนนสารสิน	3,690	166	13,177	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส 4/2564

โครงการเนอวรา

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวน ยูนิต	พื้นที่โครงการ (ไร่)	สถานะโครงการ	กำหนดแล้วเสร็จ
ซิค ดิสทริคท์ ราม 53 ^{/1}	ซอยรามคำแหง 53	659	80	9-1-88.6	พร้อมเข้าอยู่	-
มอลตัน ไพรเวท เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 31 ^{/2}	ซอยสี่แยกสวัสดิ์ (สุขุมวิท 31)	590	7	1-1-98.8	พร้อมเข้าอยู่	-
มอลตัน ไพรเวท เรสซิเดนซ์ อารีย์ ^{/2}	พหลโยธิน 8 (ซอยสายลม)	628	8	1-1-97.7	พร้อมเข้าอยู่	-
มาวิสต้า เพรสทีจ วิลเลจ กรุงเทพฯปักษ์ฯ ⁶	ถนนกรุงเทพกรีฑา	1,412	14	12-3-4.75	พร้อมเข้าอยู่	-

หมายเหตุ :

^{/1} พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

^{/2} พัฒนาโดย บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด

^{/3} พัฒนาโดย บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด (กิจการร่วมค้า)

^{/4} พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนส์ จำกัด

^{/5} พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจดี-เจวี 1 จำกัด (กิจการร่วมค้า)

^{/6} พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

^{/7} พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด

^{/8} พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

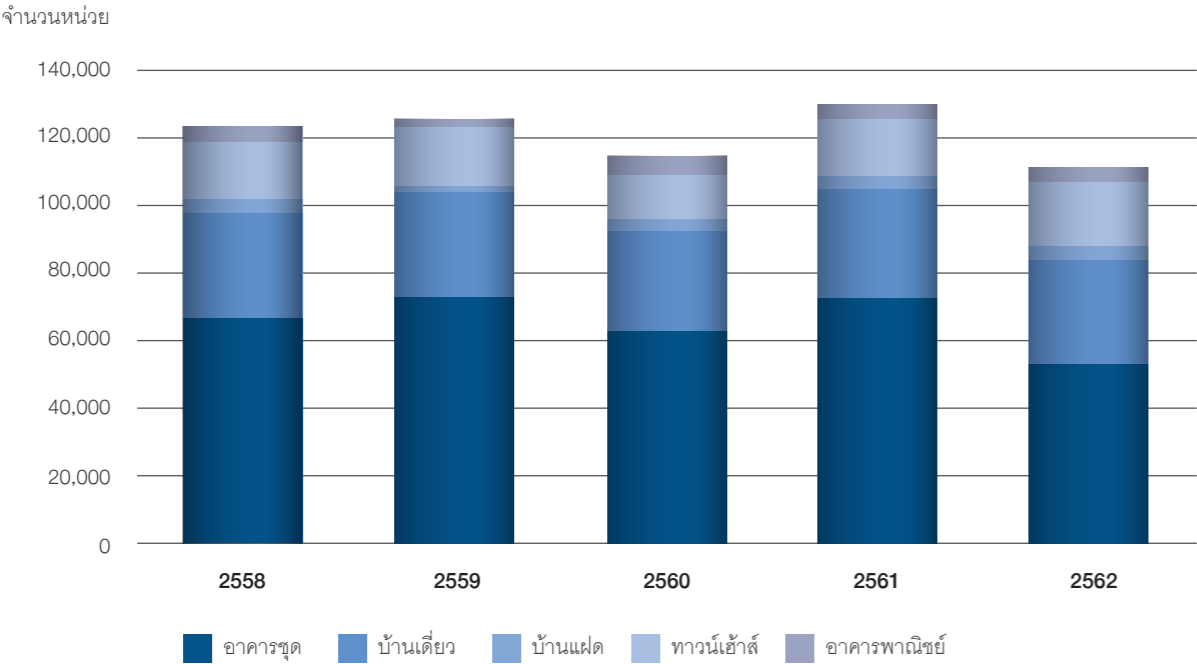
1.2 ลักษณะตลาด ภาวะการแข่งขัน ภาวะอุตสาหกรรมและแนวโน้ม
ก) ภาวะอุตสาหกรรมและแนวโน้ม

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2562 ได้รับผลกระทบจากมาตรการกำกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Loan to Value: LTV) การเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมใหม่มีสัดส่วนลดลงหรือชะลอการเปิดขายโครงการใหม่ออกไปก่อน ซึ่งเป็นไปตามภาวะเศรษฐกิจและกำลังซื้อที่ลดลง ผู้ประกอบการส่วนใหญ่มุ่งเน้นการขายระบายสินค้าคงเหลือในโครงการพร้อมอยู่โดยใช้กลยุทธ์ทางด้านราคา และเพิ่มการส่งเสริมการขายมากขึ้น ในส่วนของการเปิดโครงการใหม่นั้น ยังคงมีการเปิดตัวโครงการใหม่แต่เริ่มปรับเปลี่ยนสินค้าให้ตรงกับความสามารถในการซื้อของผู้บริโภค หลายโครงการมีการปรับลดราคาหรือปรับรูปแบบโครงการเพื่อให้เกิดราคาที่เหมาะสม และตรงกับความต้องการซื้อผู้บริโภคในปัจจุบันมากขึ้น

จากการที่ตลาดคอนโดมิเนียมปรับตัวลดลงข้างต้น บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ได้ปรับเพิ่มสัดส่วนโครงการไปเป็นโครงการเนอวรามากขึ้น ซึ่งเป็นตลาดที่ยังคงมีความต้องการจากลูกค้า โดยส่วนใหญ่เน้นโครงการที่มีระดับราคา 3-5 ล้านบาท

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาตลาดที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน ปี 2562 ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีจำนวนรวม 111,657 หน่วย ลดลงร้อยละ 14.7 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 โดยสามารถแยกเป็นที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด มีจำนวน 53,163 หน่วย ลดลงร้อยละ 27.3, บ้านเดี่ยว มีจำนวน 32,440 หน่วย ลดลงร้อยละ 1.9, บ้านแฝด มีจำนวน 2,687 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.7, ทาวน์เฮ้าส์ มีจำนวน 20,250 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 11 และอาคารพาณิชย์ มีจำนวน 3,117 หน่วย ลดลงร้อยละ 25.7

ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ กรุงเทพฯ - ปริมณฑล



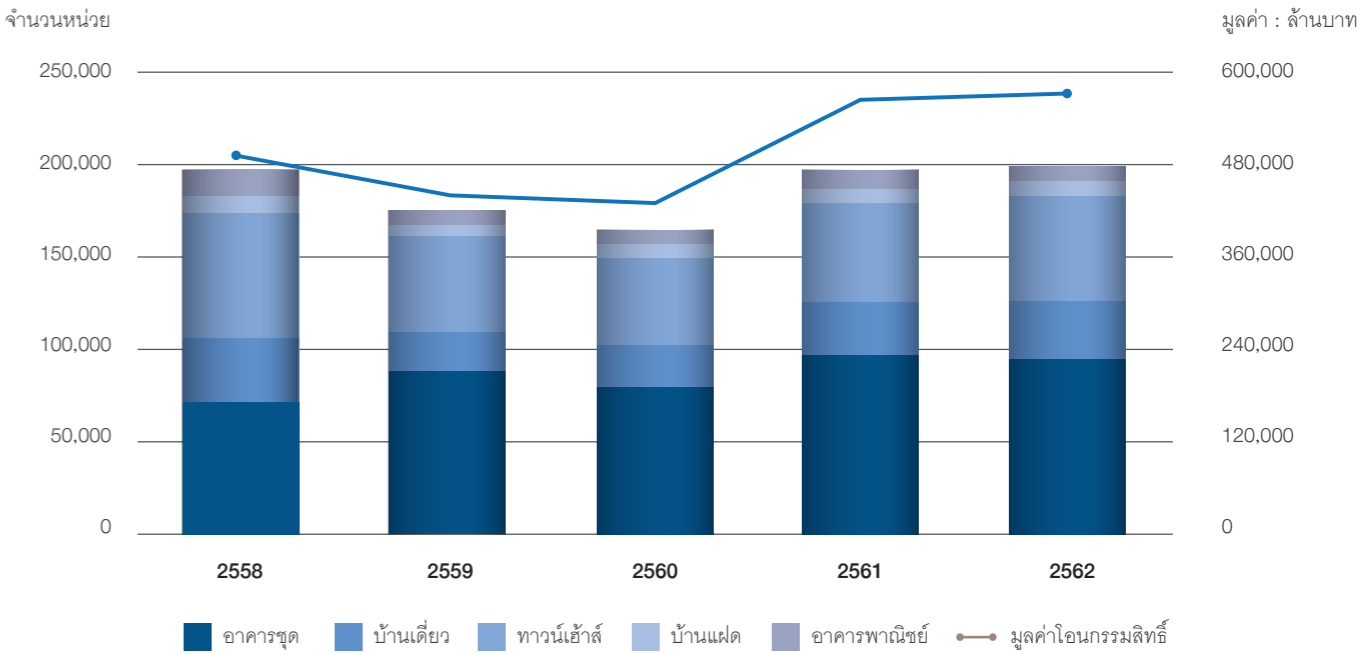
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน (หน่วย)	2558	2559	2560	2561	2562	ΔYTD
อาคารชุด	67,551	72,886	63,319	73,121	53,163	-27.30%
บ้านเดี่ยว	31,428	31,892	30,124	33,070	32,440	-1.90%
บ้านแฝด	2,461	2,014	2,677	2,208	2,687	21.70%
ทาวน์เฮ้าส์	18,690	16,333	13,931	18,241	20,250	11.00%
อาคารพาณิชย์	3,623	3,418	4,803	4,195	3,117	-25.70%
รวม	123,753	126,543	114,854	130,835	111,657	-14.70%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
หมายเหตุ : ΔYTD หมายถึง % ขยายตัวเปรียบเทียบปี 2561 กับ ปี 2562

การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ปี 2562 มีจำนวนรวม 198,033 หน่วย เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 ซึ่งมีจำนวนรวม 196,630 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 โดยแบ่งเป็น ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด มีจำนวน 98,809 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5, บ้านเดี่ยว มีจำนวน 26,916 หน่วย ลดลงร้อยละ 0.9, ทาวน์เฮ้าส์ มีจำนวน 56,937 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 2, บ้านแฝด มีจำนวน 6,953 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3, และอาคารพาณิชย์ มีจำนวน 8,418 หน่วย ลดลงร้อยละ 10.6

ข้อมูลโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย กรุงเทพฯ ปริมณฑล



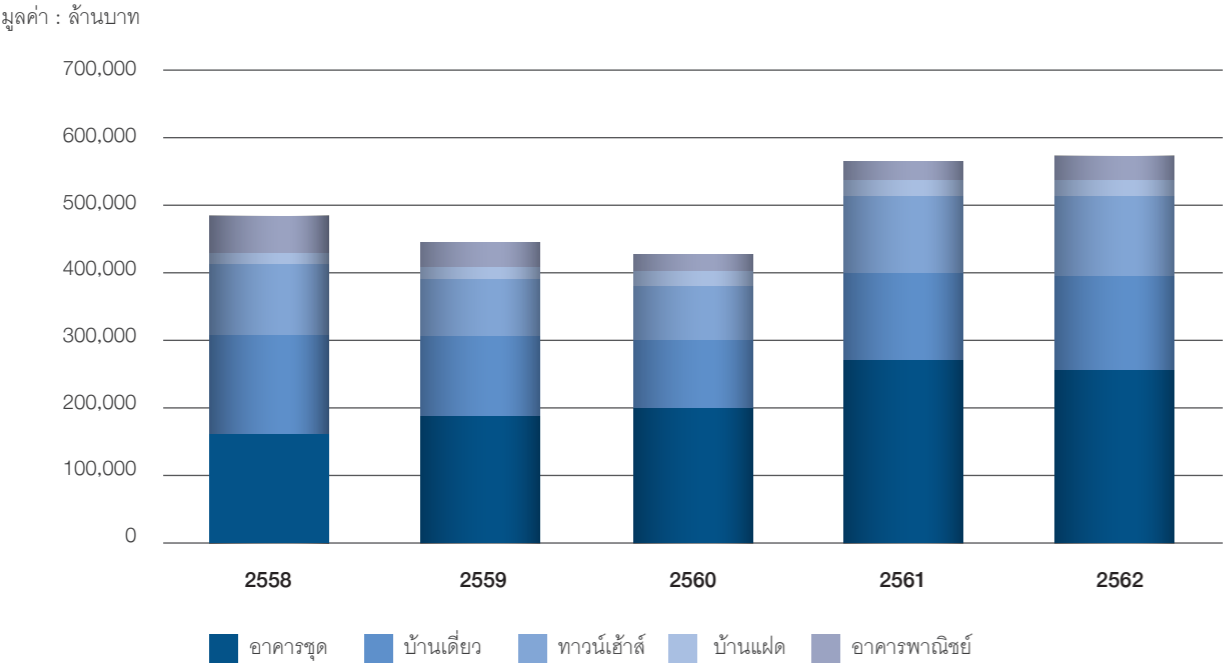
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

จำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย (หน่วย)	2558	2559	2560	2561	2562	ΔYTD
อาคารชุด	71,833	90,077	80,233	97,319	98,809	1.5%
บ้านเดี่ยว	33,551	20,392	22,278	27,153	26,916	-0.9%
ทาวน์เฮ้าส์	68,612	51,111	47,816	55,812	56,937	2.0%
บ้านแฝด	7,490	4,791	5,958	6,932	6,953	0.3%
อาคารพาณิชย์	15,156	8,944	7,183	9,414	8,418	-10.6%
รวม	196,642	175,315	163,468	196,630	198,033	0.7%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
หมายเหตุ : ΔYTD หมายถึง % ขยายตัวเปรียบเทียบปี 2561 กับ ปี 2562

ทั้งนี้เมื่อพิจารณาจากมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ปี 2562 มีมูลค่ารวม 572,367 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.3 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 ซึ่งมีมูลค่ารวม 565,112 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด มีมูลค่ารวม 260,271 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 4.1, บ้านเดี่ยว มีมูลค่ารวม 139,345 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.6, ทาวน์เฮ้าส์ มีมูลค่ารวม 116,000 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.2, บ้านแฝด มีมูลค่ารวม 24,736 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.5, และอาคารพาณิชย์ มีมูลค่ารวม 32,015 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.6

มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย กรุงเทพฯ - ปริมาณ



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย (ล้านบาท)	2558	2559	2560	2561	2562	ΔYTD
อาคารชุด	158,323	195,703	200,247	271,475	260,271	-4.1%
บ้านเดี่ยว	154,206	107,265	97,828	130,700	139,345	6.6%
ทาวน์เฮ้าส์	102,464	91,707	88,118	109,241	116,000	6.2%
บ้านแฝด	17,805	14,787	18,503	22,799	24,736	8.5%
อาคารพาณิชย์	52,264	34,651	23,032	30,896	32,015	3.6%
รวม	485,062	444,113	427,728	565,112	572,367	1.3%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

หมายเหตุ : ΔYTD หมายถึง % ขยายตัวเปรียบเทียบปี 2561 กับ ปี 2562

สำหรับทิศทางของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2563 คาดว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะตลาดที่อยู่อาศัยจะยังคงชะลอตัว จากปัจจัยต่างๆ ที่กระทบต่อภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ เช่น ปัญหาสงครามการค้าระหว่างประเทศจีนและสหรัฐอเมริกา ปัญหาการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก รวมทั้งปัญหาการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อธุรกิจท่องเที่ยวและธุรกิจที่เกี่ยวข้อง กระทั่งต่อกำลังซื้อและความเชื่อมั่นของผู้บริโภค อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี คาดว่าในปี 2563 ภาครัฐจะออกมาตรการเพื่อสนับสนุน กระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์ ดังที่ได้ผ่อนคลายมาตรการ LTV ในช่วงต้นปี 2563

ในปี 2563 ผู้ประกอบการยังคงเน้นนโยบายการระบายสินค้าคงเหลือในโครงการพร้อมอยู่ สำหรับการเปิดตัวโครงการใหม่ในปี 2563 คาดว่าจะลดลงในส่วนของคอนโดมิเนียม แต่เพิ่มมากขึ้นในส่วนของโครงการแนวราบ

ข) นโยบายการตลาด

กลยุทธ์ทางการตลาด

การเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการ

บริษัทให้ความสำคัญสูงสุดกับการเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการอาคารชุด เนื่องจากทำเลที่ตั้งโครงการเป็นปัจจัยหลักที่สำคัญที่สุดในความสำเร็จของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดโดยเฉพาะทำเลที่ตั้งโครงการอาคารในกลุ่ม High End จะต้องอยู่ในทำเลบริเวณใจกลางเมือง ใกล้เส้นทางรถไฟฟ้า ใกล้แหล่งชุมชน หรือมีเส้นทางคมนาคมที่สะดวก ซึ่งนอกจากปัจจัยดังกล่าวแล้ว การเลือกทำเลที่ตั้งโครงการยังต้องคำนึงถึงโซนนิ่ง (Zoning) ของโครงการด้วยว่าเหมาะสมกับ Life style ของกลุ่มลูกค้าหรือไม่

สำหรับโครงการอาคารชุดในต่างจังหวัด บริษัทให้ความสำคัญกับการพัฒนาโครงการในจังหวัดที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวสำคัญๆ ของประเทศ โดยการเลือกทำเลที่ตั้งโครงการจะคำนึงถึงทัศนียภาพของโครงการ และความสะดวกในการคมนาคม

การกำหนดและรักษาจุดยืนของสินค้า (Brand Positioning)

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

การออกแบบที่มีเอกลักษณ์ เหมาะสมกับผลิตภัณฑ์

ในการพัฒนาโครงการแต่ละแห่งของบริษัท จะมีการกำหนด Concept ของแต่ละโครงการ โดยคำนึงถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และระดับราคาของโครงการ ซึ่งจะส่งผลต่อการออกแบบโครงการให้มีเอกลักษณ์ สะท้อนถึงกลุ่มเป้าหมายผสมผสานกับจุดยืนของการเป็นโครงการระดับ High End ดังจะเห็นได้จากการออกแบบโครงการที่ผ่านมาของบริษัท อาทิเช่น

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

การรักษาควบคุมคุณภาพโครงการ

บริษัทให้ความสำคัญกับการรักษาและควบคุมคุณภาพของโครงการทุกโครงการให้เป็นไปตามมาตรฐานคุณภาพที่บริษัทกำหนด เริ่มตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบวางผังโครงการที่คำนึงถึงประโยชน์ในการพักอาศัยของลูกค้า การเลือกใช้ผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีคุณภาพและเชื่อถือได้ การเลือกใช้วัสดุในการก่อสร้างและตกแต่งในโครงการที่มีคุณภาพเหมาะสมกับระดับราคาของโครงการ รวมทั้งความพิถีพิถันในการตรวจสอบคุณภาพการก่อสร้างโครงการในทุก ๆ ขั้นตอนของการพัฒนาโครงการจากทีมงานควบคุมคุณภาพทั้งภายนอก และภายในบริษัทเหล่านี้เพื่อรักษาและควบคุมคุณภาพของโครงการทุกโครงการให้มีมาตรฐานที่ดี

การสื่อสารการตลาดและประชาสัมพันธ์ที่ตรงกลุ่มเป้าหมาย

บริษัทถือเป็นหนึ่งในผู้นำในการใช้การสื่อสารการตลาด และสื่อการขายในรูปแบบใหม่ เช่น การสร้างห้องตัวอย่าง (Mock up Room) เสมือนจริงเพื่อให้ลูกค้าได้สัมผัสกับลักษณะการจัดวางรูปแบบห้อง การเลือกใช้วัสดุบรรยากาศของโครงการ เพื่อสร้างความประทับใจและช่วยให้ลูกค้าตัดสินใจซื้อโครงการรวดเร็วขึ้น

ในด้านการโฆษณาประชาสัมพันธ์ บริษัทเลือกใช้การโฆษณาประชาสัมพันธ์หลากหลายช่องทาง อาทิเช่น ป้ายโฆษณากลางแจ้ง สื่อสิ่งพิมพ์ทั้งหนังสือพิมพ์ นิตยสาร เพื่อให้ผู้บริโภคได้รับทราบข้อมูลโครงการและเป็นการสร้างการรับรู้ตราสินค้าให้รู้จักในวงกว้างมากขึ้น โดยเน้นการทำการตลาดโดยตรง (Direct Marketing) ซึ่งเป็นการทำการตลาดที่สามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าระดับบนได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการจัดอีเวนท์ในห้างสรรพสินค้าระดับบน รวมทั้งการทำโรดโชว์ ทั้งในประเทศและต่างประเทศ ซึ่งเป็นกิจกรรมที่เข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้โดยตรง รวมไปถึงการทำการกิจกรรมร่วมกับสินค้าที่มีภาพลักษณ์ใกล้เคียงกันด้วย

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

ค) นโยบายราคาและลูกค้า/กลุ่มเป้าหมาย

ในการกำหนดราคาขายของแต่ละโครงการจะพิจารณาจากภาพรวมของโครงการว่าเป็นโครงการในระดับใด เช่น Super luxury, Luxury เป็นต้น ซึ่งการกำหนดราคาขายในภาพรวมของโครงการจะคำนึงถึงต้นทุนที่ดิน ต้นทุนการก่อสร้างและตกแต่ง ค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาด ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง และอัตรากำไรตามนโยบายของบริษัท นอกจากนี้ปัจจัยดังกล่าวแล้ว บริษัทยังคำนึงถึงราคาขายของสินค้าของคู่แข่งที่อยู่ในระดับเดียวกันหรือเทียบเคียง รวมทั้งสินค้าทดแทนที่อยู่ในบริเวณทำเลใกล้เคียงกันด้วย

เมื่อได้ราคาขายในภาพรวมของโครงการแล้ว บริษัทจะทำการกำหนดราคาขายของแต่ละยูนิตภายในโครงการซึ่งจะแตกต่างกันไปตามทำเลที่ตั้งภายในชั้น ทศนียภาพของห้อง และความสูงของชั้นอาคาร นอกเหนือจากการกำหนดราคาที่แตกต่างกันดังกล่าว บริษัทยังมีนโยบายในการปรับราคาขายของโครงการไปตามระยะเวลาในการพัฒนาโครงการ โดยจะทำการปรับราคาขายเป็นระยะ ๆ เริ่มตั้งแต่เปิดตัวโครงการไปจนถึงวันที่โครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ

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 ก็จะมีการกำหนดรูปแบบโครงการให้เหมาะสมกับทำเลที่ตั้ง ศึกษาความเป็นไปได้เบื้องต้นพร้อมทั้งตรวจสอบข้อกำหนดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง แล้วบริษัทฯ ก็จะกำหนดราคาซื้อและทำการเจรจาเพื่อซื้อที่ดินต่อไป โดยนโยบายการซื้อที่ดินของบริษัทฯ จะเป็นการซื้อแล้วพัฒนาทันทีโดยคำนึงถึงความต่อเนื่องในการพัฒนาโครงการในทุก ๆ รอบของการพัฒนาโครงการ 2-3 ปี ของบริษัทฯ ทั้งนี้บริษัทฯ จะไม่ทำการซื้อที่ดินเก็บไว้รอ เนื่องจากไม่ต้องการแบกรับต้นทุนการถือครองที่ดินโดยไม่จำเป็น และหากมีการซื้อที่ดินจากบุคคลหรือบริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง บริษัทฯ จะปฏิบัติตามนโยบายการทำรายการระหว่างกัน

การจัดหาที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้าง (Construction Management Consultant)

การคัดเลือกบริษัทที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้าง บริษัทฯ จะพิจารณาจากชื่อเสียง ผลงาน ประสบการณ์ และความพร้อมของทีมงานของบริษัทที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างเป็นหลักโดยเป็นผู้ทำหน้าที่รับผิดชอบในการให้คำปรึกษา จัดทำรายงาน รวมทั้งตรวจสอบคุณภาพ ความถูกต้องในรายละเอียดเทคนิค ขั้นตอน วิธีการทำงาน การติดตั้งและทดสอบงานทุกประเภท ในระหว่างการก่อสร้างจนแล้วเสร็จ โดยในปัจจุบัน บริษัทฯ ได้ใช้บริการบริษัทที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างแตกต่างกันในแต่ละโครงการของบริษัทฯ 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) หลังจากที่บ้านบริษัทฯ ได้สรุปผลการคัดเลือกผู้ให้บริการ/รับจ้างหรือผู้รับเหมา สำหรับสินค้าหรือบริการที่ต้องการแล้ว ในกรณีการเทียบราคาที่มีมูลค่าของงานไม่สูงมากจะต้องมีการจัดทำเอกสารจัดซื้อ (Purchase Order) และในกรณีการประกวดราคาของงานที่มีมูลค่าสูง จะมีการจัดทำเอกสารหนังสือยืนยันการว่าจ้าง (Letter of Intent) และหนังสือสัญญา (Contract Document) เพื่อแจ้งให้ผู้ให้บริการ/รับจ้าง หรือผู้รับเหมาก่อสร้างรายนั้นรับทราบถึงการยืนยันการจัดซื้อจัดจ้าง

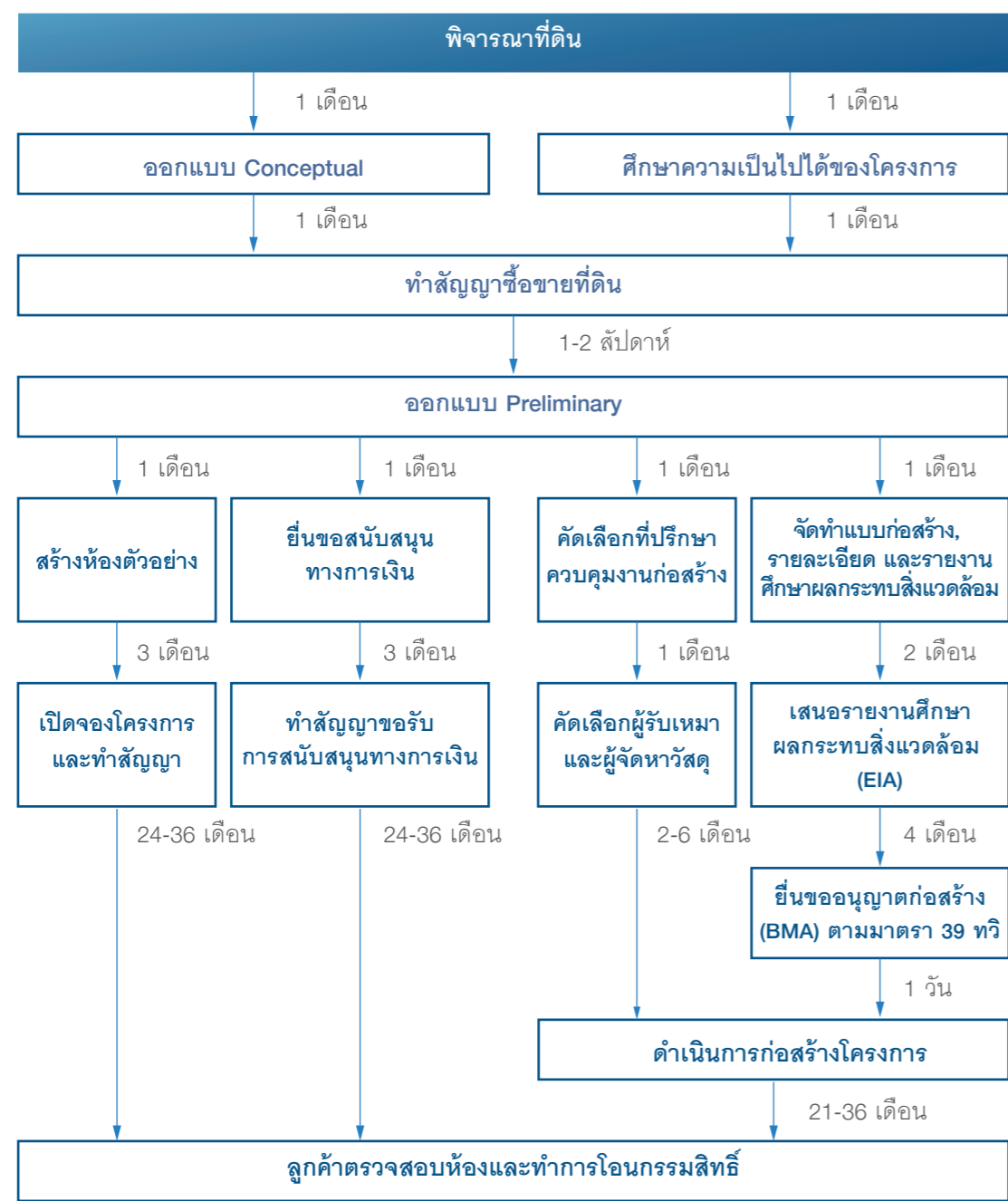
การจัดหาวัสดุอุปกรณ์

ในการจัดหาวัสดุก่อสร้างที่ใช้ในการก่อสร้างโครงการนั้นสามารถแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ วัสดุก่อสร้างหลัก และวัสดุก่อสร้างที่บริษัทฯ เป็นผู้จัดหาเอง ทั้งนี้ในส่วนของวัสดุก่อสร้างหลัก เช่น อิฐ หิน ปูน ทราย และเหล็ก

เป็นต้น บริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างจะเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างหลักเหล่านั้นโดยคำนวณรวมเป็นส่วนหนึ่งในราคาค่าจ้างก่อสร้าง ในส่วนของวัสดุก่อสร้างที่บริษัทฯ เป็นผู้จัดหาเอง ได้แก่ วัสดุก่อสร้างบางประเภทที่สามารถนับจำนวนได้แน่นอนและมีราคาต่อหน่วยค่อนข้างสูง และวัสดุ อุปกรณ์ในส่วนที่ไม่ได้รวมอยู่ในงานของผู้ให้บริการรับจ้าง และผู้รับเหมาก่อสร้าง เช่น ลิฟต์ สุขภัณฑ์ เครื่องปั้นไฟ เป็นต้น

ขั้นตอนและระยะเวลาในการก่อสร้าง

การพัฒนาโครงการต่างๆ ของบริษัทฯ จะมีระยะเวลาในการดำเนินการที่แตกต่างกันไป โดยจะขึ้นอยู่กับขนาดและรูปแบบของแต่ละโครงการ ซึ่งจะมีขั้นตอนและระยะเวลาโดยประมาณดังนี้



ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

การก่อสร้างอาคารและการก่อสร้างสาธารณูปโภคต่างๆ ของบริษัทฯ ทุกโครงการจะอยู่ภายใต้การควบคุมของประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนด หลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยโครงการอาคารชุดที่มีการสร้างอาคารสูงตั้งแต่ 23 เมตร หรือ 80 หน่วยขึ้นไป จะต้องมีการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพื่อเสนอในขั้นตอนของการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามกฎหมาย

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีมาตรการการป้องกันมลภาวะที่จะมีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ทั้งในระหว่างการก่อสร้างและหลังการก่อสร้าง เช่น มีผ้าใบคลุมอาคารในระหว่างที่ก่อสร้าง เพื่อป้องกันอุบัติเหตุที่อาจเกิดกับบ้านเรือนผู้อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงจากเศษวัสดุที่หล่นจากการก่อสร้าง และเมื่อก่อสร้างเสร็จแล้ว ในอาคารนั้นๆ จะมีระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง ซึ่งมาตรการต่างๆ ที่เกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมนั้นเป็นสิ่งที่บริษัทฯ ให้ความสำคัญและจัดให้ทุกโครงการมีการปฏิบัติตามมาตรฐานที่กำหนดอย่างเคร่งครัด โดยที่ผ่านมามีบริษัทฯ ไม่มีประเด็นเรื่องผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและไม่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการป้องกันผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมแต่อย่างใด ยกเว้นค่าใช้จ่ายในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพื่อประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามกฎหมาย

1.4 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมียอดทำสัญญาในอาคารชุดพักอาศัย คิดเป็นมูลค่าขายทั้งสิ้น 46,008 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นยอดที่รับรู้รายได้แล้วและยอดที่รอการรับรู้รายได้ (Back Log) ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ประเภทโครงการ	2562		
	ยอดทำสัญญา	การรับรู้รายได้ (สะสม)	ยอดขายรอรับรู้รายได้
โครงการ High Rise	26,047	19,810	6,237
โครงการ Low Rise	7,546	6,947	599
โครงการแนวราบ	507	419	88
รวม	34,100	27,176	6,924
โครงการ High Rise (กิจการร่วมค้า)*	11,908	6,700	5,208
รวมทั้งสิ้น	46,008	33,876	12,132

* พัฒนาโดย บจก. เมเจอร์ เรสซิเดนส์ และ บจก. เอ็มเจดี เจวี 1 ซึ่งเป็นกิจการร่วมค้าที่ทางบริษัทฯ ถือหุ้น 51% (ไม่นำมาจัดทำงบการเงินรวม)

2. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า

2.1 ลักษณะของผลิตภัณฑ์และบริการ

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า เป็นกลุ่มธุรกิจที่จัดตั้งขึ้นตามนโยบายของบริษัทที่ต้องการสร้างความสม่ำเสมอทางด้านรายได้ และกระจายความเสี่ยงออกไปยังธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นนอกเหนือจากการพัฒนาโครงการเพื่อขาย โดยธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าของกลุ่มบริษัทในปัจจุบัน จะประกอบด้วย

- โรงแรม มาราเกซ หัวหิน รีสอร์ทแอนด์สปา
- โรงแรม เซ็นทรา มาร์ิส จอมเทียน พัทยา
- โรงแรม เมเวน สไคลิช โฮเทล แบงค็อก
- อาคารสำนักงาน เมเจอร์ ทาวเวอร์ ทองหล่อ 10
- ซิค ดิสทริคท์ รามคำแหง 53 ซุปเปอร์ไฮม์พร้อมคอมมูนิตีมอลล์
- แมเนอร์ อเวนิว คอมมูนิตีมอลล์หน้าโครงการแมเนอร์ สนามบินน้ำ

2.2 ลักษณะตลาด ภาวะการแข่งขัน ภาวะอุตสาหกรรมและแนวโน้ม (ธุรกิจโรงแรม)

ก) ภาวะอุตสาหกรรมและแนวโน้ม

อุตสาหกรรมท่องเที่ยวในปี 2562 เมื่อเทียบกับปี 2561 โดยภาพรวมจำนวนนักท่องเที่ยวยังขยายตัวต่อเนื่อง จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในรอบปีที่ผ่านมามีจำนวน 39,797,406 คน ขยายตัวร้อยละ 4.24 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา โดยนักท่องเที่ยวกลุ่มใหญ่ที่สุดยังคงเป็นนักท่องเที่ยวจากประเทศจีน นักท่องเที่ยวจากภูมิภาคอื่นๆ ก็มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องเกือบทุกภูมิภาค โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจากอเมริกาใต้ เช่น บราซิล และอาร์เจนตินา ที่มีอัตราการขยายตัวมากที่สุด ในขณะที่นักท่องเที่ยวจากยุโรป เช่น รัสเซีย บัลแกเรีย กลับมาขยายตัวเพิ่มสูงขึ้น

จำนวนและรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติ ปี 2558 – 2562P

ปี	จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ		รายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติ	
	จำนวน (คน)	%Change	จำนวน (ล้านบาท)	%Change
2558	29,881,091	20.44	1,457,150	24.25
2559	32,529,588	11.97	1,633,497	16.57
2560	35,591,978	9.41	1,831,105	12.10
2561	38,178,194	7.27	1,876,136	2.46
2562	39,797,406	4.24	1,933,368	3.05

ที่มา : กองเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและกีฬา (ณ วันที่ 12 ธันวาคม 2562P)

หมายเหตุ : P หมายถึง ข้อมูลเบื้องต้น ที่อาจมีการปรับปรุงให้สมบูรณ์ขึ้นภายหลัง

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 ต่างๆ ภายในโรงแรมก็จะมีเอกลักษณ์ไปในทิศทางเดียวกัน เช่น ห้องอาหาร Moroccan style ที่มีเมนูอาหารโมร็อกโค หรือบริการสปาที่มีบริการและใช้สินค้าของโมร็อกโคเหล่านี้เพื่อเสริมสร้างความเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัวของโรงแรม ทำให้เกิดความประทับใจทุก ๆ ครั้งที่เข้าพัก

สำหรับโรงแรมเซ็นทรา มาร์ิส จอมเทียน พัทยา โดดเด่นด้วยสไตล์ทันสมัย ในบรรยากาศของความสนุกสนานเหมาะสำหรับเป็นสถานที่พักผ่อนของครอบครัว การตกแต่งสไตล์รีสอร์ท พร้อมด้วยพื้นที่บริเวณสระว่ายน้ำขนาดใหญ่ที่มีสวนปาล์mtreeทropicอลโอบล้อมและสายน้ำตกทั้งดงาม บริการห้องพักหลากหลายสไตล์ ที่ล้วนมีพื้นที่ใช้สอยขนาดใหญ่ที่สามารถมอบความสะอาดสบายได้อย่างเต็มที่เหมาะกับการพักผ่อนภายในครอบครัว ซึ่งมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ไม่ว่าจะเป็นโซนสุขภาพที่ประกอบด้วย “เซ็นส์ บายสปาเซ็นวารี” ห้องออกกำลังกายสำหรับเด็ก โซนแห่งความบันเทิงที่ประกอบด้วย “ไอโซน” แหล่งความบันเทิงของวัยรุ่น และ “คิดส์คลับ” ในธีม “ฮอบบิท” หรือธีม “คนแคระ” แห่งแรกในประเทศไทย

การสื่อสารการตลาดและประชาสัมพันธ์ที่หลากหลาย

โรงแรมมาราเกซ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์สปา และโรงแรมเซ็นทรา มาร์ิส 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 ที่เหมาะสมในแต่ละช่วงเวลาหรือเทศกาลต่าง ๆ รวมทั้งการส่งเสริมการขายผ่านบัตรเครดิต/ห้างสรรพสินค้าต่าง ๆ

ค) นโยบายราคาและลูกค้า/กลุ่มเป้าหมาย

ในการกำหนดราคาห้องพักของโรงแรมมาราเกซ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์สปา และโรงแรมเซ็นทรา มาร์ิส จอมเทียน พัทยา จะพิจารณาจากอัตราค่าห้องพักของคู่แข่งที่จัดอยู่ในระดับเดียวกัน หรือใกล้เคียงกัน เป็นลำดับแรก โดยราคาห้องพักแต่ละชนิด จะแตกต่างกันตามขนาดของห้องพัก สิ่งอำนวยความสะดวก และทัศนียภาพของห้องพักแต่ละห้อง

จาก Brand Positioning และระดับราคาของห้องพัก ทำให้ลูกค้ากลุ่มเป้าหมายของโรงแรมทั้งสองแห่ง จะเน้นที่กลุ่มนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างประเทศระดับกลางขึ้นไป ด้วยบรรยากาศที่สงบ มีความเป็นส่วนตัวค่อนข้างสูง และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ทำให้โรงแรมมาราเกซ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์สปา และโรงแรมเซ็นทรา มาร์ิส จอมเทียน พัทยา ได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติอย่างต่อเนื่อง ดังจะเห็นได้จากอัตราการเข้าพักที่เพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องตลอดระยะเวลาที่เปิดดำเนินการ รวมทั้งอัตราการเข้าพักซ้ำที่เป็นที่น่าพอใจ

ปัจจัยความเสี่ยง

ปัจจัยเสี่ยงในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่อาจเกิดขึ้นและส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานในอนาคตมีดังนี้

1. ความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอก

1.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

จากการที่ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด เป็นที่อยู่อาศัยที่ได้รับความนิยม และมีสัดส่วนในตลาดที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ สูงสุด ส่งผลให้เกิดการแข่งขันสูงในตลาดที่อยู่อาศัยอาคารชุด เนื่องจากผู้ประกอบการมักเปิดขายโครงการในบริเวณทำเลเดียวกันหรือใกล้เคียงกันเป็นจำนวนมาก อย่างไรก็ตาม โครงการอาคารชุดที่บริษัทพัฒนาส่วนใหญ่จะมีความโดดเด่นในด้านทำเล โดยบริษัทจะพิจารณาคัดเลือกทำเลที่เป็น Prime location และหลีกเลี่ยงทำเลที่มีโครงการอื่นอยู่แล้วเป็นจำนวนมาก กอปรกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทจะเป็นกลุ่มลูกค้าโครงการ High End ซึ่งถึงแม้การแข่งขันในตลาด High End Condominium จะเพิ่มมากขึ้น แต่บริษัทก็ยังมีรายได้เปรียบในด้านภาพลักษณ์ และชื่อเสียงในด้านคุณภาพของสินค้า ในฐานะที่เป็นผู้ประกอบการในธุรกิจ Condominium ระดับ High End มากกว่า 10 ปี

1.2 ความเสี่ยงจากการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์และสินเชื่อโครงการ

แม้ว่าธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยจะมีการปล่อยสินเชื่อโครงการแก่ผู้ประกอบการในสัดส่วนที่น้อยลง เนื่องจากความผันแปรของสถานการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบัน แต่เนื่องจากบริษัท เป็นผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำและมีฐานะทางการเงินที่แข็งแกร่งตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา ธนาคารพาณิชย์ไทยส่วนใหญ่ยังคงให้การสนับสนุนสินเชื่อโครงการบริษัท ในฐานะลูกค้าระดับดี นอกจากนี้บริษัท ยังได้เตรียมความพร้อมในการระดมทุนผ่านตราสารหนี้ เมื่อภาวะตลาดเงินและต้นทุนทางการเงินมีความเหมาะสม สำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัยนั้น ธนาคารพาณิชย์ยังคงมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อบ้านที่อยู่อาศัยแก่ผู้ซื้อ จึงมีความเสี่ยง

ที่ธนาคารพาณิชย์จะปฏิเสธไม่อนุมัติสินเชื่อแก่ลูกค้า ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อยอดขายการโอน แต่เนื่องจากโครงการของบริษัทเป็นโครงการระดับ High End ลูกค้าของบริษัทจึงเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีประวัติฐานะการเงินดี ทำให้ความเสี่ยงจากการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้าบริษัทอยู่ในระดับต่ำ อย่างไรก็ตาม เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทฯ จะทำการประเมินคุณสมบัติเบื้องต้นและความสามารถในการผ่อนชำระเงินกู้ของลูกค้าที่ขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินตั้งแต่ที่เข้ามาซื้อโครงการไปจนถึงการขอสินเชื่อกับสถาบันการเงิน

1.3 ความเสี่ยงจากการปรับเปลี่ยนกฎระเบียบ ข้อบังคับ หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงอันเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงในกฎระเบียบ ข้อบังคับ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น การถูกจำกัดประโยชน์ในการใช้พื้นที่ในการก่อสร้างอาคารบางประเภท เขตจำกัดความสูง ระยะเวลาขั้วร่นของอาคาร รวมทั้งปัญหาพิพาทแนวเขตที่ดินกับเจ้าของที่ดินข้างเคียง ตลอดจนปัญหาการร้องเรียนระหว่างก่อสร้าง หรือการถูกเวนคืนที่ดินเพื่อการก่อสร้างสาธารณูปโภคของภาครัฐ หรือปัญหาอันเกิดจากการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ และข้อกำหนดต่างๆ ของทางราชการที่มีผลบังคับใช้ในระหว่างที่บริษัท ถือครองที่ดิน แต่อยู่ระหว่างการเตรียมงานเพื่ออนุญาตต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตามบริษัทฯ มีแนวทางลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยก่อนที่จะเริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ จะต้องมีการตรวจสอบข้อจำกัดทางกฎหมายและข้อบังคับต่างๆ ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินว่ามีข้อควบคุมใด ๆ บ้างที่มีผลต่อแนวทางการพัฒนาที่บริษัทกำหนดขึ้นบนที่ดินแปลงนั้น ๆ

นอกจากนี้ยังมีความเสี่ยงจากการที่หน่วยงานของรัฐ

อาจออกมาตรการที่กระทบต่อธุรกิจ เช่น มาตรการ LTV ของธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งส่งผลให้ความสามารถในการขอสินเชื่อของลูกค้าลดลง

1.4 ความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจ

ภาวะเศรษฐกิจของประเทศเป็นปัจจัยที่มีผลกระทบต่อทุกธุรกิจ หากภาวะเศรษฐกิจโดยรวมอยู่ในภาวะถดถอย ผู้บริโภคจะขาดความเชื่อมั่น และระมัดระวังการใช้จ่าย สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้น ในช่วงที่ภาวะเศรษฐกิจไม่ดี ผู้บริโภคจะชะลอการซื้อหรือลงทุนในที่อยู่อาศัย นอกจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวแล้ว ในช่วงปลายปี 2562 เศรษฐกิจภายในประเทศเริ่มได้รับ

2. ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจ

2.1 ความเสี่ยงจากการมีกลุ่มพวรสลักชนเป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่

กลุ่มพวรสลักชนซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นกลุ่มใหญ่ในบริษัทฯ คิดเป็นร้อยละ 62.79 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมดของบริษัทฯ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562) จึงทำให้กลุ่มพวรสลักชนสามารถควบคุมมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้เกือบทั้งหมด ยกเว้นมติพิเศษที่ต้องอาศัยเสียงของที่ประชุมผู้ถือหุ้นมากกว่า 3 ใน 4 ดังนั้นผู้ถือหุ้นรายอื่นจึงอาจไม่สามารถรวมคะแนนเสียงเพื่อตรวจสอบถ่วงดุลเรื่องที่ผู้ถือหุ้นเสนอได้ อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้มีการแต่งตั้งบุคคลภายนอก 3 ท่านที่มีประสบการณ์ความรู้ความสามารถที่หลากหลาย เข้าเป็นกรรมการอิสระ และคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบและพิจารณาเพื่อมิให้เกิดรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งและเพื่อก่อให้เกิดความโปร่งใสในการดำเนินงานของบริษัทฯ นอกจากนี้ การถือหุ้นในลักษณะกระจุกตัวโดยกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ยังทำให้โอกาสที่บริษัทจะถูกครอบงำกิจการ (Takeover) โดยบุคคลอื่นไม่สามารถเกิดขึ้นได้โดยปราศจากการยินยอมของผู้ถือหุ้นกลุ่มนี้ แม้ว่าผู้ถือหุ้นกลุ่มอื่นจะเห็นโอกาสที่จะทำให้อัตราค่าของกิจการเพิ่มขึ้น

ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ส่งผลกระทบต่อภาคการท่องเที่ยวของประเทศ กระทบต่อรายได้และกำลังซื้อของผู้บริโภค

1.5 ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

จากการที่ลูกค้าต่างชาติมีส่วนเพิ่มสูงขึ้นมากในตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะคอนโดมิเนียม ทำให้มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนในกรณีที่เงินบาทแข็งค่าเนื่องจากจะกระทบกำลังซื้อของกลุ่มลูกค้าต่างชาติ อย่างไรก็ตามอัตราอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยยังคงมีราคาต่ำเมื่อเทียบกับราคาอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ ทำให้ยังคงเป็นที่สนใจของลูกค้าต่างชาติ

2.2 ความเสี่ยงจากปัญหาความล่าช้าและคุณภาพผลงานในการก่อสร้าง

บริษัทฯ ว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างภายนอกในการดำเนินงานก่อสร้างอาคารชุด ทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงจากการที่ผู้รับเหมาก่อสร้างไม่ส่งมอบงานตามเวลาที่กำหนด หรืองานก่อสร้างไม่ได้คุณภาพ หากว่าผู้รับเหมาที่มีความชำนาญไม่เพียงพอหรือมีปัญหาด้านบุคลากร และปัญหาด้านสภาพคล่องทางการเงิน เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทฯ ได้มีการบริหารจัดการ โดยคัดเลือกผู้รับเหมาและผู้ผลิตวัสดุที่มีประสบการณ์และมีคุณภาพ ในจำนวนที่มากเพียงพอสำหรับการก่อสร้างตามแผนงาน และไม่ให้มีการกระจุกตัวอยู่กับรายใดรายหนึ่งมากเกินไป มีการแบ่งงวดงานให้ดีขึ้น เพื่อให้ผู้รับเหมามีสภาพคล่องมากขึ้น และยังช่วยจัดหาวัสดุบางรายการ เพื่อลดภาระทางการเงินให้กับผู้รับเหมาด้วย นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีนโยบายที่ชัดเจนในการสร้างพันธมิตรกับกลุ่มผู้รับเหมาก่อสร้างและผู้ผลิต เพื่อร่วมกันพัฒนางานก่อสร้างและวัสดุก่อสร้างให้ได้คุณภาพและในเวลาที่รวดเร็วขึ้น โดยจะเลือกใช้เทคโนโลยีที่เหมาะสมที่ได้มีการศึกษา ตรวจสอบก่อนพิจารณานำมาใช้งาน

โดยจะมีการตรวจสอบและคัดเลือกผู้รับเหมาหรือผู้ผลิตที่มีความชำนาญ รวมทั้งมีการศึกษาหาแนวทางก่อสร้างที่ใช้แรงงานน้อยลงเพื่อลดความเสี่ยงในเรื่องการขาดแคลนแรงงานในอุตสาหกรรมก่อสร้าง

2.3 ความเสี่ยงในการจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนา

2.3.1 ความเสี่ยงทางด้านกฎหมายและข้อบังคับ

ความเสี่ยงทางด้านกฎหมายและข้อบังคับ คือ ความเสี่ยงที่เกิดจากความสามารถพัฒนาโครงการในรูปแบบที่กำหนดไว้โดยไม่ติดข้อกำหนด กฎหมาย หรือข้อบังคับใดโดยบริษัทฯ ได้ทำการควบคุมความเสี่ยงในด้านนี้โดยการตรวจสอบข้อบัญญัติต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการอย่างรอบคอบ ทั้งข้อบัญญัติที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่จะประกาศใช้ในอนาคตอันใกล้ เช่น ข้อบัญญัติเกี่ยวกับผังเมือง ข้อบัญญัติเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร ข้อบัญญัติเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน และข้อบัญญัติย่อยแต่ละท้องถิ่น ซึ่งมีผลต่อการพัฒนาโครงการ รวมถึงการตรวจสอบกรรมสิทธิ์และการโอนสิทธิ์ต่างๆ บนที่ดินอย่างครบถ้วน ต่อจากนั้นบริษัทฯ จะทดลองวางผังโครงการที่ผ่านการคำนึงถึงปัจจัยเหล่านี้แล้วบนที่ดินนั้นๆ ว่าได้ผลตรงความต้องการของบริษัทฯหรือไม่ก่อนการซื้อที่ดิน

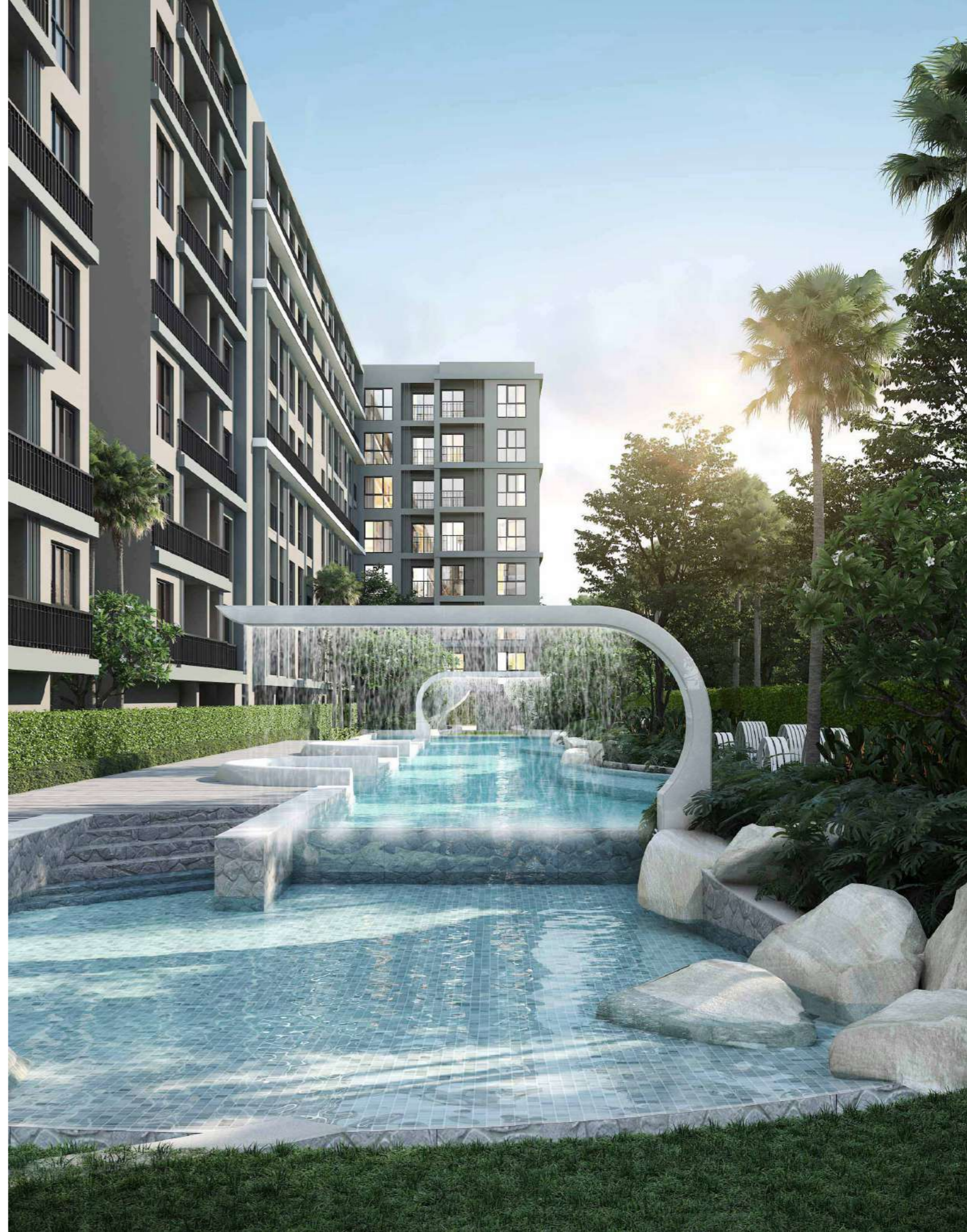
2.3.2 ความเสี่ยงของการจัดซื้อที่ดินเชิงธุรกิจ

ความเสี่ยงของการจัดซื้อที่ดินเชิงธุรกิจ คือ ความเสี่ยงของความสามารถในการขายโครงการบนที่ดินที่จัดซื้อมาแล้วให้ได้รับผลตอบแทนตามเป้าหมายที่วางไว้ภายในระยะเวลาที่กำหนดได้หรือไม่ บริษัทฯ ได้ควบคุมความเสี่ยงดังกล่าวโดยทำการวิเคราะห์ความต้องการของตลาดในแต่ละท้องที่ วิเคราะห์สภาพเศรษฐกิจ ปรับปรุงข้อมูลทางด้านการตลาดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในทำเลต่างๆ อย่างต่อเนื่อง

ซึ่งทำให้บริษัทฯ สามารถปรับแนวทางในการเลือกซื้อที่ดินในทำเลที่ดีที่มีขนาดเหมาะสม เพื่อพัฒนาเป็นโครงการที่ตอบสนองต่อภาวะตลาดและเศรษฐกิจในแต่ละช่วงเวลาได้ถูกต้อง การพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆ ข้างต้นทำให้บริษัทฯ สามารถลดความเสี่ยงในการซื้อที่ดินได้เป็นอย่างดี

2.4 ความเสี่ยงจากต้นทุนวัสดุก่อสร้างที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น

ปัจจุบันวัสดุก่อสร้างซึ่งเป็นต้นทุนหลักสำคัญอย่างหนึ่งมีราคาผันผวนไปตามภาวะราคาน้ำมันที่เปลี่ยนแปลงและนโยบายการปรับขึ้นค่าแรงขั้นต่ำ ทำให้มีผลต่อต้นทุนการดำเนินโครงการของบริษัทฯ อาจทำให้ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัทฯ ได้รับผลกระทบในอนาคต ดังนั้นเพื่อลดความเสี่ยงจากการผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง บริษัทฯ จะบริหารต้นทุนการก่อสร้างตั้งแต่ช่วงการออกแบบตลอดจนได้ทำสัญญาจ้างเหมาทั้งค่าแรงและค่าวัสดุก่อสร้างกับผู้รับเหมา โดยผู้รับเหมาจะเป็นผู้จัดหาวัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้างและผู้รับเหมาได้จัดหาวัสดุก่อสร้างจากคู่ค้าหรือตัวแทนจำหน่ายรายใหญ่ ซึ่งจะได้ราคาที่เป็นส่วนลดโครงการ และมีกำหนดยีนราคาที่ทำให้บริษัทฯ ควบคุมต้นทุนได้ พร้อมจะติดตามการเคลื่อนไหวของราคาและประมาณราคาไว้ล่วงหน้า ซึ่งหากจำเป็นก็จะสั่งซื้อไว้ล่วงหน้า โดยจะจัดซื้อคราวละมากๆ ทำให้สามารถต่อรองราคาและควบคุมต้นทุนก่อสร้างได้ รวมทั้งสามารถบริหารและควบคุมคุณภาพและมาตรฐานของบ้านตามที่กำหนดไว้ได้ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังได้มีการศึกษาทางเลือกในการใช้วัสดุแต่ละประเภทที่ทดแทนกันได้ โดยเลือกใช้ให้เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ รวมไปถึงการพัฒนาปรับปรุง วิธีการผลิต ขนส่งวัสดุก่อสร้างร่วมกับผู้ผลิต เพื่อให้ประสิทธิภาพในด้านต้นทุนการจัดส่ง ลดปัญหาความผันผวนด้านราคา หรือการขาดแคลนวัสดุก่อสร้างให้น้อยลง



ผู้ถือหุ้นและนโยบาย การจ่ายเงินปันผล

ข้อมูลหลักกรัพย์และผู้ถือหุ้น

หลักกรัพย์ของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 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 2562 ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้น	สัดส่วน (%)
1.	นางประทีน พูลวรลักษณ์	125,000,000	14.53%
2.	นางสมเวียง พูลวรลักษณ์	122,765,400	14.27%
3.	นายสุริยน พูลวรลักษณ์	90,375,000	10.50%
4.	นายสุรียา พูลวรลักษณ์	88,063,900	10.24%
5.	นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์	86,050,000	10.00%
6.	นายประชุม มาสินนธ์	41,456,000	4.82%
7.	นางสาวรัตนา มาสินนธ์	34,147,000	3.97%
8.	นายนพดล เขมะโยธิน	30,000,000	3.49%
9.	นายเอกชัย สัตตบงกช	29,400,000	3.42%
10.	นางจิตรดี พูลวรลักษณ์	26,000,000	3.02%
11.	ผู้ถือหุ้นรายอื่นๆ	187,154,639	21.75%
รวม		860,411,939	100.00%

หุ้นกู้และตั๋วแลกเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 บริษัทมีตั๋วและหุ้นกู้ระยะยาว มูลค่ารวมทั้งสิ้น 6,066.40 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

• ตั๋วแลกเงิน

ตั๋วแลกเงินระยะสั้นอายุไม่เกิน 270 วัน มูลค่าคงค้าง ณ 31 ธันวาคม 2562 รวมจำนวน 367 ล้านบาท

• หุ้นกู้ระยะยาว

หุ้นกู้	ครั้งที่	มูลค่า (ล้านบาท)	อายุ	ปีที่ครบกำหนด
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
MJD214A	ครั้งที่ 1/2562	2,500.00	2 ปี	2564
MJD218A	ครั้งที่ 2/2562	800.00	2 ปี	2564
MJD225A	ครั้งที่ 3/2562	700.00	2 ปี	2565
รวม		5,699.40		

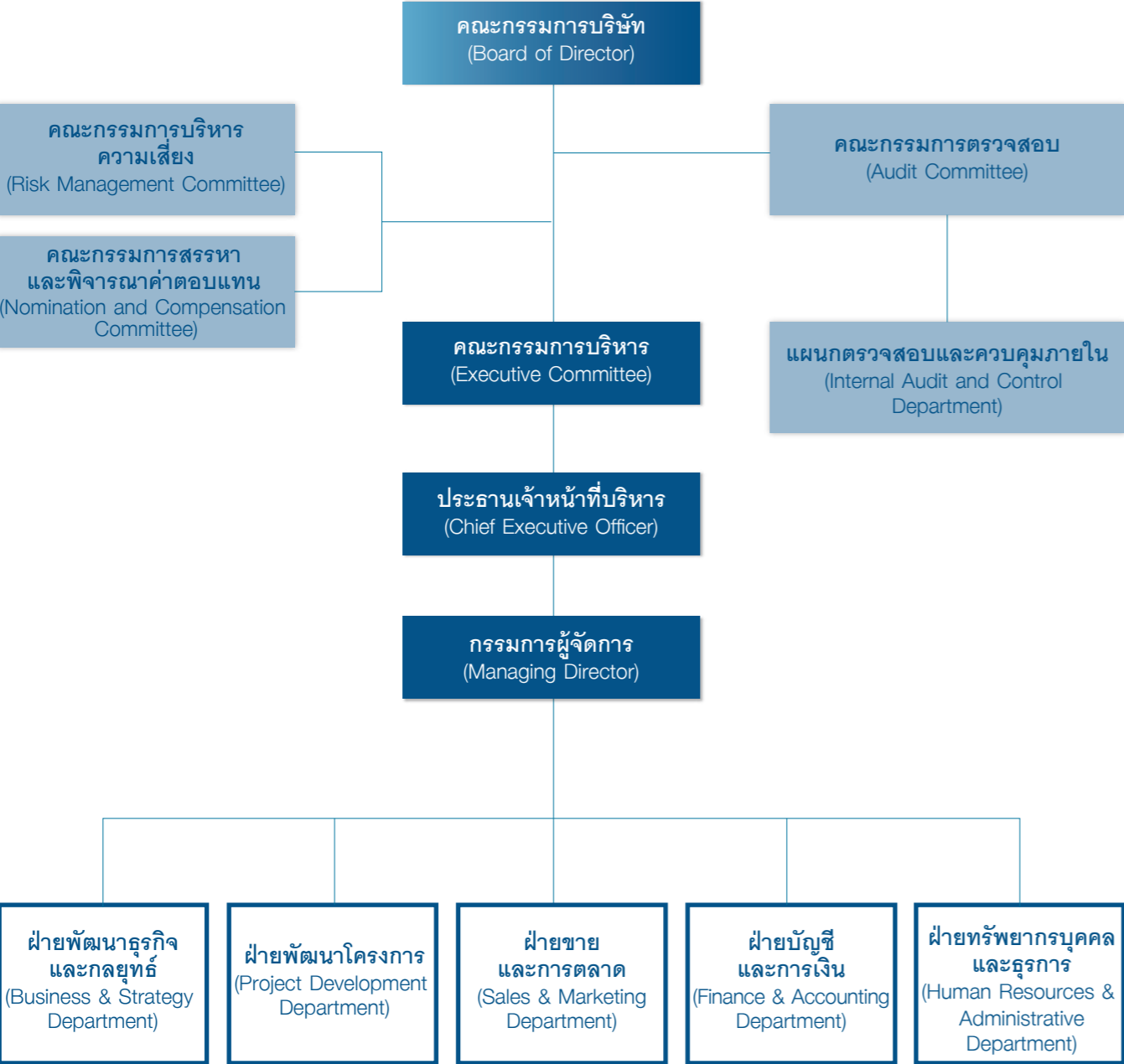
นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทฯ มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 จากกำไรสุทธิในแต่ละปีภายหลังจากการหักทุนสำรองตามกฎหมาย และทุนสำรองอื่นๆ ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามที่คณะกรรมการของบริษัทฯ พิจารณาเห็นสมควร

โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างองค์กร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562



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 2562 บริษัทฯ มีคณะกรรมการบริษัทฯ จำนวน 9 ท่านดังต่อไปนี้

ลำดับ	รายชื่อ		ตำแหน่ง
1.	นายจำเริญ	พูลวรลักษณ์	ประธานกรรมการ
2.	นางประทีน	พูลวรลักษณ์	รองประธานกรรมการ
3.	นายสุรียน	พูลวรลักษณ์	กรรมการ
4.	นายสุรียา	พูลวรลักษณ์	กรรมการ
5.	นางสาวเพชรลดา	พูลวรลักษณ์	กรรมการ
6.	นางจิตร์ดี	พูลวรลักษณ์	กรรมการ
7.	นายชนินทร์	รุ่งแสง	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ
8.	นายสงวนเกียรติ	ลิ้มโนมนต์	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ
9.	นางศุภรานันท์	ตันวิรัช	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ

โดยมี นายพิทักษ์ พงษ์หิรัญเจริญ ทำหน้าที่เลขานุการคณะกรรมการบริษัทฯ

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามบริษัทฯ มีดังนี้

นายจำเริญ พูลวรลักษณ์ ลงลายมือชื่อร่วมกับ นางประทีน พูลวรลักษณ์ หรือนายสุรียน พูลวรลักษณ์ หรือนายสุรียา พูลวรลักษณ์ รวมเป็นสองคนและประทับตราของบริษัทฯ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการบริษัทฯ

1. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับบริษัทฯ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่ในเรื่องที่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการดำเนินการ เช่น เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและการซื้อหรือขายสินทรัพย์ที่สำคัญตามกฎหมายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือตามที่หน่วยงานราชการอื่นๆ กำหนด เป็นต้น

2. พิจารณานุมัตินโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณประจำปีของบริษัทฯ

3. พิจารณานุมัติแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงประกาศข้อบังคับ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากออกตามวาระ

4. พิจารณาแต่งตั้งกรรมการบริหาร โดยเลือกจากกรรมการของบริษัทฯ พร้อมทั้งกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการบริหาร

5. พิจารณาแต่งตั้งกรรมการอิสระในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการอิสระว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ โดยพิจารณาจากคุณสมบัติและลักษณะต้องห้ามของกรรมการอิสระตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงประกาศข้อบังคับ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการ

ทั้งนี้การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทฯ นั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริษัทฯ หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริษัทฯ สามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าวจะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าวตามที่ข้อบังคับของบริษัทฯ ย่อยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดยกเว้นรายการการค้าปกติที่มีเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไป ที่กำหนดขอบเขตโดยคณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น

- อิสระของบริษัทฯ ในกรณีที่เป็นการแต่งตั้งตำแหน่งกรรมการอิสระขึ้นใหม่

6. พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ โดยมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงประกาศข้อบังคับ และ/หรือระเบียบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

7. พิจารณากำหนดและแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการซึ่งมีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ ได้

8. แต่งตั้งบุคคลอื่นใดให้ดำเนินกิจการของบริษัทฯ ภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการ หรืออาจมอบอำนาจ และ/หรือภายในเวลาตามที่คณะกรรมการเห็นสมควร ซึ่งคณะกรรมการอาจยกเลิก เพิกถอนหรือแก้ไขอำนาจนั้นๆ ได้

9. พิจารณานุมัติการทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ เว้นแต่รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ในการพิจารณาอนุมัติดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

10. พิจารณานุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน เว้นแต่รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ในการพิจารณาอนุมัติดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

11. พิจารณานุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้น เมื่อเห็นว่าบริษัทฯ มีกำไรพอสมควรที่จะทำเช่นนั้นและรายงานการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมผู้ถือหุ้นคราวต่อไป

คณะกรรมการบริหาร (Executive Committee)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีคณะกรรมการบริหาร จำนวน 6 ท่านดังต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล		ตำแหน่ง
1.	นายจำเริญ	พูลวรลักษณ์	ประธานกรรมการบริหาร
2.	นางประทีน	พูลวรลักษณ์	รองประธานกรรมการบริหาร
3.	นายสุริยน	พูลวรลักษณ์	กรรมการบริหาร
4.	นายสุริยา	พูลวรลักษณ์	กรรมการบริหาร
5.	นางสาวเพชรดา	พูลวรลักษณ์	กรรมการบริหาร
6.	นางจิตติ	พูลวรลักษณ์	กรรมการบริหาร

โดยมี นายพิทักษ์ พงษ์ศิริธรเจริญ ทำหน้าที่เลขานุการคณะกรรมการบริหารบริษัทฯ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

1. จัดทำและนำเสนอนโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณประจำปีของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัทฯ

2. กำหนดแผนธุรกิจ งบประมาณ และอำนาจบริหารต่าง ๆ ของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัทฯ

3. ควบคุมดูแลการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ

4. มีอำนาจพิจารณานุมัติการใช้จ่ายเงินเพื่อการลงทุนหรือการดำเนินงานต่างๆ การกู้ยืมหรือการขอสินเชื่อใดๆ จากสถาบันการเงิน เพื่อการทำธุรกรรมตามปกติของบริษัทฯ และเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานตามวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ ภายในวงเงินไม่เกิน 260 (สองร้อยหกสิบ) ล้านบาท หรือเทียบเท่า ทั้งนี้ การกระทำดังกล่าวจะต้องอยู่ภายใต้ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัท
- จดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 และเรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ด้วย

5. กำหนดโครงสร้างองค์กรและอำนาจการบริหารจัดการ โดยให้ครอบคลุมรายละเอียดการคัดเลือก การว่าจ้าง การโยกย้าย การฝึกอบรม และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัทฯ ที่เป็นคณะผู้บริหาร หรือผู้บริหารระดับสูง โดยมอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ เป็นผู้ มีอำนาจแทนบริษัทที่จะลงนามในสัญญาจ้างแรงงาน

6. กำกับดูแลและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และอาจแต่งตั้งหรือมอบหมายให้บุคคลใด บุคคลหนึ่งหรือหลายคนกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใด แทนคณะกรรมการบริหารตามที่เห็นสมควรได้ และคณะกรรมการบริหาร สามารถยกเลิก เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขอำนาจนั้นๆ ได้

7. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ

ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหาร สามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าวจะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าวตามที่ข้อบังคับของบริษัทย่อยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ยกเว้นรายการการค้าปกติที่มีเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไปที่กำหนดขอบเขตโดยคณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น

เลาบุคลากรบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ได้แต่งตั้ง นายปรีชา พิริยะปัญญาพร ซึ่งเป็นผู้มีคุณวุฒิ คุณสมบัติ และประสบการณ์ที่เหมาะสม ดำรงตำแหน่งเลขานุการบริษัท โดยมีบทบาทและหน้าที่

- ให้คำแนะนำด้านกฎหมายและกฎเกณฑ์ ต่าง ๆ ที่คณะกรรมการต้องทราบและปฏิบัติ
 - จัดทำและเก็บรักษา หนังสือนัดประชุมและรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นและการประชุมคณะกรรมการบริษัท ตลอดจนดำเนินการจัดการประชุมให้เป็นไปตามข้อกำหนด ข้อบังคับของบริษัท และข้อพึงปฏิบัติต่าง ๆ
- จัดทำและเก็บรักษา รายงานประจำปีและทะเบียนกรรมการ
 - เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร
 - ประสานงานกับหน่วยงานต่าง ๆ ที่กำกับดูแล หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนดูแลการเปิดเผยข้อมูลต่าง ๆ ให้ถูกต้องครบถ้วนตามที่กฎหมายกำหนด

คณะผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีคณะผู้บริหารทั้งสิ้น 7 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล		ตำแหน่ง
1.	นายจำเริญ	พูลวรลักษณ์	ประธานกรรมการบริหาร
2.	นางประทีน	พูลวรลักษณ์	รองประธานกรรมการบริหาร
3.	นายสุริยน	พูลวรลักษณ์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
4.	นายสุริยา	พูลวรลักษณ์	กรรมการผู้จัดการ
5.	นางสาวเพชรลดา	พูลวรลักษณ์	กรรมการบริหาร
6.	นางจิตรดี	พูลวรลักษณ์	กรรมการบริหาร
7.	นายพิทักษ์	พงษ์หิรัญเจริญ	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีการเงิน

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

- รับผิดชอบดูแลเรื่องการค้าเงินกิจการ และ/หรือการบริหารงานประจำวันของบริษัทฯ
 - ประสานงานกับแผนกตรวจสอบภายในในเรื่องบัญชีการเบิก-จ่ายเงินใด ๆ ของบริษัทฯ ที่ไม่เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ
 - จัดโครงสร้างองค์กรและการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพตามแนวทางที่คณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ อาจจะกำหนดให้ ทั้งนี้โดยครอบคลุมทั้งเรื่องการคัดเลือก การฝึกอบรม การว่าจ้าง และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัทฯ ที่ไม่ใช่คณะผู้บริหารหรือผู้บริหารระดับสูง โดยจะมีผู้มีอำนาจแทนบริษัทฯ ที่จะลงนามในสัญญาจ้างแรงงาน
 - มีอำนาจในการพิจารณาอนุมัติการใช้จ่ายเงินเพื่อการลงทุนหรือการค้าเงินงานต่าง ๆ การกู้ยืมหรือการค้าเงินเชื่อใด ๆ จากสถาบันการเงิน เพื่อการค้าเงินกรรมปกติของบริษัทฯ และเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานตามวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ ภายในวงเงินไม่เกิน 78 (เจ็ดสิบแปด) ล้านบาทหรือเทียบเท่า ทั้งนี้ การกระทำได้กล่าวจะต้องอยู่ภายใต้ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทฯ จดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 และเรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติ
- มีอำนาจอื่น ๆ ที่จำเป็นในการดำเนินงานของบริษัทฯ ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือคณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ มอบหมาย
 - เจรจา พิจารณา เอกสารสัญญาเกี่ยวกับการดำเนินงานตามปกติของบริษัทฯ ให้คำแนะนำ และข้อเสนอแนะในเรื่องดังกล่าวเพื่อให้คณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือคณะกรรมการบริหารผู้มีส่วนรับผิดชอบในเรื่องนั้น ๆ พิจารณาก่อนรับรองและหาข้อสรุป
 - มอบหมายให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือหลายคนกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนตามที่เห็นสมควรได้โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือการมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามที่หนังสือมอบอำนาจให้ไว้ และ/หรือให้เป็นไปตามระเบียบข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการ และ/หรือคณะกรรมการบริหาร และ/หรือของบริษัทฯ โดยประธานเจ้าหน้าที่บริหารสามารถยกเลิกเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขการมอบอำนาจช่วง และ/หรือการมอบหมายนั้นได้

ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหารนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจที่ทำให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าวจะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าวตามที่ข้อบังคับของบริษัทย่อยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ยกเว้นรายการการค้าปกติที่มีเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไป ที่กำหนดขอบเขตโดยคณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น

คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

คำตอบแทนกรรมการ ปี 2562

คำตอบแทนกรรมการรายปี

ลำดับ	ชื่อ – สกุล		ตำแหน่ง	จำนวนเงิน (บาท)
1.	นายจำเริญ	พูลวรลักษณ์	ประธานกรรมการ	240,000
2.	นางประทีน	พูลวรลักษณ์	รองประธานกรรมการ	180,000
3.	นายสุรียน	พูลวรลักษณ์	กรรมการ	180,000
4.	นายสุรียา	พูลวรลักษณ์	กรรมการ	180,000
5.	นางสาวเพชรลดา	พูลวรลักษณ์	กรรมการ	180,000
6.	นางจิตรดี	พูลวรลักษณ์	กรรมการ	180,000
7.	นายชนินทร์	รุ่งแสง	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ	240,000
8.	นายสงวนเกียรติ	ลิ้มโนมนต์	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	180,000
9.	นางศุภรานันท์	ตันวิรัช*	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	180,000
			รวม	1,740,000

ค่าเบี้ยประชุม

ลำดับ	ชื่อ – สกุล		ตำแหน่ง	จำนวนเงิน (บาท)
1.	นายจำเริญ	พูลวรลักษณ์	ประธานกรรมการ	-
2.	นางประทีน	พูลวรลักษณ์	รองประธานกรรมการ	-
3.	นายสุรียน	พูลวรลักษณ์	กรรมการ	-
4.	นายสุรียา	พูลวรลักษณ์	กรรมการ	-
5.	นางสาวเพชรลดา	พูลวรลักษณ์	กรรมการ	-
6.	นางจิตรดี	พูลวรลักษณ์	กรรมการ	-
7.	นายชนินทร์	รุ่งแสง	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ	110,000
8.	นายสงวนเกียรติ	ลิ้มโนมนต์	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	90,000
9.	นางศุภรานันท์	ตันวิรัช*	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	80,000
	นายวรวุฒิ	ตั้งพิรุฬห์ธรรม	-	20,000
			รวม	300,000

* นางศุภรานันท์ ตันวิรัช ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ แทนนายวรวุฒิ ตั้งพิรุฬห์ธรรม เมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2562

คำตอบแทนอื่น

ไม่มี

คำตอบแทนผู้บริหาร

คำตอบแทนผู้บริหารที่เป็นตัวเงิน

ประเภทคำตอบแทน	2562		2561		2560	
	จำนวน (ราย)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	จำนวน (ราย)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	จำนวน (ราย)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
คำตอบแทน	7	144.41	7	124.90	7	107.81
โบนัส	3	3.94	3	3.20	2	2.45
เงินสมทบกองทุน	4	2.98	4	1.74	4	1.72
อื่นๆ	5	0.53	5	1.17	5	0.51
รวม	7	151.86	7	131.01	7	112.49

บุคลากร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีจำนวนพนักงานทั้งสิ้น 793 คน โดยบริษัทฯ ได้จ่ายค่าตอบแทนให้แก่พนักงานทั้งสิ้นเป็นเงิน 594.55 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เงินเดือน โบนัส ค่าล่วงเวลา เงินประกันสังคม เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และสวัสดิการต่างๆ

กลุ่ม	จำนวน (คน)
พนักงานระดับบริหาร	6
พนักงานระดับบังคับบัญชา	25
พนักงานระดับปฏิบัติการ	128
รวมพนักงานทั้งหมด	793
ค่าตอบแทนพนักงาน (ล้านบาท)	594.55

การกำกับดูแลกิจการ

นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ กำหนดหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Principles of Good Corporate Governance) ตามแนวทางที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด เพื่อให้มีการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ โปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ และเพิ่มความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน ผู้มีส่วนได้เสีย และผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย ซึ่งเป็นการเพิ่มมูลค่าและเป็นการส่งเสริมการเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ โดยมีนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่สำคัญ ดังนี้

หมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ จัดให้มีการปกป้องสิทธิของผู้ถือหุ้นและส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นใช้สิทธิพื้นฐานตามที่กฎหมายกำหนด เช่น การมีส่วนแบ่งในผลกำไรของกิจการ การซื้อขายหรือโอนหุ้น การได้รับข่าวสารข้อมูลของบริษัทฯ อย่างเพียงพอ การเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อใช้สิทธิออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการ กำหนดค่าตอบแทนกรรมการ แต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดเงินค่าสอบบัญชี และเรื่องที่มีผลกับบริษัทฯ

บริษัทฯ จัดให้มีเว็บไซต์ เพื่อเสนอข้อมูลที่สำคัญ ข่าวสารต่างๆ เช่น รายงานทางการเงิน ผลประกอบการประจำปี ไตรมาสประจำปี รายงานประจำปี และในการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทจัดการอำนวยความสะดวกสถานที่จัดประชุมสะดวกต่อการเดินทาง และจัดให้มีเวลาดำเนินการประชุมอย่างเพียงพอ ในระหว่างการประชุมนั้นก็จะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิเท่าเทียมกันในการแสดงความคิดเห็นและซักถาม ข้อเสนอ ซึ่งบริษัทฯ ได้จัดบันทึกประเด็นข้อซักถามหรือความคิดเห็น หรือข้อเสนอแนะของผู้ถือหุ้นไว้ในรายงานการประชุม

หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

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

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้กับบุคคลอื่นเป็นผู้รับมอบฉันทะให้เข้าร่วมประชุมแทน ซึ่งก็ได้เพิ่มทางเลือกให้กับผู้ถือหุ้น โดยการเสนอให้กรรมการอิสระเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นในการเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของผู้ถือหุ้น โดยจะระบุรายชื่อกรรมการผู้รับมอบอำนาจในหนังสือมอบฉันทะที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม

บริษัทฯ ได้จัดการให้มีการดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน กล่าวคือบริษัทฯ ห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการฝ่าย และพนักงานของบริษัทฯ ใช้ข้อมูลภายในที่ยังไม่ได้เปิดเผยต่อประชาชน อันเป็นสาระสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตนซึ่งรวมถึงเพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์ หากบริษัทพบว่าผู้ถือหุ้น กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการและพนักงานของบริษัทฯ กระทำผิดข้อห้ามตามประกาศฉบับนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการตามกฎหมายและลงโทษต่อผู้กระทำความผิด

หมวดที่ 3 บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทฯ ได้กำหนดกรอบของจรรยาบรรณทางธุรกิจ โดยสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

1. จรรยาบรรณในเรื่องความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทฯ สนับสนุนให้กรรมการและพนักงานหลีกเลี่ยงสถานการณ์ซึ่งผลประโยชน์ส่วนตัวและผลประโยชน์ของบริษัทฯ เกิดความขัดแย้งกัน สรุปรายละเอียดได้ดังนี้

- ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมถึงความพยายามที่จะเปิดเผยข้อมูลที่เป็นความลับของบริษัทฯ ให้กับบุคคลภายนอกในระหว่างหรือภายหลังระยะเวลาการจ้างงานของพนักงานหรือการดำรงตำแหน่ง
- กรรมการหรือพนักงานต้องหลีกเลี่ยงการขัดแย้งระหว่างผลประโยชน์ส่วนตัวและผลประโยชน์ของบริษัทฯ ในการติดต่อกับภาครัฐหรือหน่วยงานราชการ คู่ค้า และบุคคลที่เกี่ยวข้องอื่นใด
- ห้ามมิให้กรรมการและพนักงานใช้ข้อมูลภายในเพื่อผลประโยชน์ของตนเองและบุคคลภายนอก
- ระหว่างที่ปฏิบัติงานให้บริษัทฯ และหลังจากพ้นสภาพการปฏิบัติงานแล้ว กรรมการและพนักงานจะต้องไม่เปิดเผยข้อมูลที่ถือว่าเป็นความลับของบริษัทฯ เพื่อประโยชน์แก่ผู้ใดทั้งสิ้น
- กรรมการและพนักงานของบริษัทฯ จะต้องไม่รับตำแหน่งกรรมการหรือที่ปรึกษาของบริษัทฯภายนอกซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และ

- ในทางธุรกิจของบริษัทฯ เว้นแต่ได้มีการเปิดเผยต่อที่ผู้บริหารหรือผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (แล้วแต่กรณี) แล้ว
- กรรมการและพนักงานจะต้องใช้ทรัพยากรของบริษัทฯ ให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ และไม่ใช่ทรัพยากรของบริษัทฯ ในการก่อให้เกิดประโยชน์ส่วนตน
- กรรมการหรือพนักงานจะต้องแจ้งต่อบริษัทฯ เป็นลายลักษณ์อักษรโดยทันที หากครอบครัวของตนเข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องกับบริษัทอื่น ๆ ที่จะนำไปสู่ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัทฯ
- การที่พนักงานไปเป็นกรรมการหรือที่ปรึกษาในบริษัทองค์กร หรือสมาคมทางธุรกิจอื่น จะต้องไม่ขัดต่อประโยชน์และการปฏิบัติหน้าที่โดยตรงรวมทั้งต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ ก่อน
- กรรมการและพนักงานต้องอุทิศตนและเวลาให้แก่กิจกรรมของบริษัทฯ อย่างเต็มที่ โดยไม่ใช้เวลาในการทำงานอื่นใดอันเป็นประโยชน์ส่วนตัวและไม่เกี่ยวข้องกับการในหน้าที่

2. จรรยาบรรณต่อผู้ถือหุ้น

การปฏิบัติงาน การดำเนินการ และการตัดสินใจใด ๆ ของกรรมการ และพนักงานบริษัทฯ จะเป็นไปเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นเท่านั้น

บริษัทฯ เคารพในสิทธิของผู้ถือหุ้นในการที่จะได้รับทราบข้อมูลที่จำเป็นต่าง ๆ โดยบริษัทฯ จะทำการรายงานข้อมูลที่ชัดเจนและถูกต้องเกี่ยวกับการจัดการบริหารบริษัทฯ สถานะทางการเงินของบริษัทฯ และผลประกอบการของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้นเพื่อรับทราบอย่างสม่ำเสมอตามเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

บริษัทฯ จะปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกันในการประชุมผู้ถือหุ้น

3. จรรยาบรรณต่อลูกค้า

บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะแสวงหาวิธีการที่จะสนองความต้องการของลูกค้าให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลยิ่งขึ้นตลอดเวลาและได้กำหนดเป็นนโยบายและข้อปฏิบัติไว้ดังนี้

- | | |
|--|--|
| 1. ส่งมอบสินค้าและให้บริการที่มีคุณภาพ ตรงตามความต้องการของลูกค้า | เพื่อให้ลูกค้าร้องเรียนเกี่ยวกับสินค้า รวมทั้งความรวดเร็วและการดำเนินการอย่างถึงที่สุดเพื่อให้ลูกค้าได้รับการตอบสนองอย่างรวดเร็ว |
| 2. ให้ข้อมูลข่าวสารที่ถูกต้อง เพียงพอ และทันต่อเหตุการณ์แก่ลูกค้า เพื่อให้ทราบเกี่ยวกับสินค้าและบริการ โดยไม่มีการกล่าวเกินความเป็นจริงที่เป็นเหตุให้ลูกค้าเข้าใจผิดเกี่ยวกับสินค้า/บริการนั้น ๆ | 4. รักษาความลับของลูกค้า และไม่นำไปใช้เพื่อประโยชน์ของตนเองหรือผู้ที่เกี่ยวข้องโดยมิชอบ |
| 3. ติดต่อกับลูกค้าด้วยความสุภาพ มีประสิทธิภาพ และเป็นที่วางใจได้ของลูกค้าและจัดให้มีระบบกระบวนการ | 5. ให้คำแนะนำเกี่ยวกับสินค้าและบริการของบริษัท ให้มีประสิทธิภาพเป็นประโยชน์กับลูกค้าสูงสุด |

4. จรรยาบรรณต่อคู่ค้า

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

5. จรรยาบรรณต่อคู่แข่งทางการค้า

นโยบายของบริษัทฯ คือ การแข่งขันอย่างเป็นธรรม แต่เต็มไปด้วยความมุ่งมั่นและแน่วแน่ในขณะเดียวกัน บริษัทฯ จะไม่นำวิธีที่ผิดกฎหมายหรือผิดศีลธรรมมาใช้เพื่อประโยชน์ในการแข่งขัน รวมทั้งห้ามมิให้มีการการลักลอบขโมยหรือใช้ข้อมูลใด ๆ ที่สำคัญ ข้อมูลทางการค้า หรือความลับทางการค้าซึ่งมีได้รับอนุญาตจากเจ้าของข้อมูล หรือทำการล่อลวงหรือกระทำการใดให้พนักงานลูกจ้างเดิมหรือลูกจ้างปัจจุบันของบริษัทดังกล่าวเปิดเผยข้อมูลอันเป็นความลับนั้น ๆ ให้แก่บริษัทฯ

6. จรรยาบรรณต่อเจ้าหน้าที่

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินตามสัญญาที่มีต่อเจ้าหน้าที่ทุกรายทุกประการ

7. จรรยาบรรณต่อพนักงาน

บริษัทฯ จะป้องกันมิให้เกิดอุบัติเหตุ การบาดเจ็บ หรือการเจ็บไข้จากการทำงาน ทั้งนี้ โดยผ่านทางความร่วมมืออันดีของพนักงานทุกคน บริษัทฯ จะไม่หยุดยั้งในการค้นคว้าและจัดการกับความเสี่ยงภัยต่าง ๆ ที่อาจจะเกิดขึ้นจากการทำงาน

บริษัทฯ จะจัดให้มีเครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ และการฝึกอบรมเพื่อให้เกิดความปลอดภัยแก่คนงานและทรัพย์สินต่าง ๆ ของบริษัท และจะเข้ามาดูแลอย่างทันทั่วทั้งที่และมีประสิทธิภาพในกรณีที่มีเหตุฉุกเฉิน หรืออุบัติเหตุเกิดขึ้นจากการปฏิบัติงาน

บริษัทฯ จะปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด รวมถึงทำการพัฒนาและจัดการฝึกอบรมเพื่อให้มั่นใจว่าพนักงานของบริษัททุกคนเข้าใจและได้รับข้อมูลที่เพียงพอ เกี่ยวกับสภาพแวดล้อมในสถานที่ทำงาน ขั้นตอนกระบวนการทำงาน และทราบถึงความเจ็บไข้ที่อาจเกิดขึ้นจากการทำงาน

8. จรรยาบรรณต่อสิ่งแวดล้อม

นโยบายของบริษัทฯ ได้แก่ การประกอบธุรกิจ โดยระลึกละเอียดว่าการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องถือเป็นสิ่งที่สำคัญ

หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

บริษัทฯ มีนโยบายเรื่องการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา ตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยผ่านช่องทางต่าง ๆ และเว็บไซต์ของบริษัทฯ ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ เพื่อให้ผู้ใช้ข้อมูลสามารถเข้าถึงข้อมูลได้อย่างเท่าเทียมกัน โดยที่ผ่านมามีบริษัทฯ มีการเปิดเผยข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) และรายงานประจำปี (แบบ 56-2) ตามข้อกำหนดของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบต่อของคณะกรรมการ

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

คณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้นำในการกำหนดนโยบาย และมีส่วนร่วมในการพิจารณาและให้ความเห็นชอบในการกำหนด วิสัยทัศน์ พันธกิจ กลยุทธ์ เป้าหมาย แผนธุรกิจ และงบประมาณ ตลอดจนกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการไปตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

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

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้จัดให้มีการดำรงรักษาไว้ซึ่งระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิผล เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วน เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือดำเนินการที่ผิดปกติดังอย่างมีสาระสำคัญ โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารและเป็นอิสระอย่างเพียงพอ เป็นผู้ดูแลรับผิดชอบ เกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงินและระบบควบคุมภายใน และมีหน่วยงานกำกับและตรวจสอบภายใน ทำหน้าที่ในการกำกับดูแล และตรวจสอบการดำเนินธุรกิจต่าง ๆ ของบริษัทฯ เพื่อให้มั่นใจว่าได้ปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับที่ทางการ และบริษัทฯ กำหนดไว้ และเพื่อให้หน่วยงานดังกล่าวมีความเป็นอิสระสามารถทำหน้าที่ตรวจสอบและถ่วงดุลได้เต็มที่ หน่วยงานดังกล่าวจะขึ้นตรงและรายงานผลการกำกับดูแลต่อคณะกรรมการตรวจสอบ รวมทั้งมีมาตรการการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ และมีการติดตามการดำเนินการในเรื่องดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีการแต่งตั้งคณะอนุกรรมการชุดต่าง ๆ ขึ้น เพื่อเป็นผู้ดำเนินการในด้านต่าง ๆ ตามที่ได้รับมอบหมาย และแยกบทบาท หน้าที่ความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการ อนุกรรมการ และฝ่ายบริหาร โดยกำหนดระดับอำนาจดำเนินการทางการเงินอย่างชัดเจน ซึ่งบริษัทฯ จัดให้มีคณะอนุกรรมการ 3 ชุด ดังนี้

1. คณะกรรมการตรวจสอบ จำนวน 3 คน แต่งตั้งเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2551 มีวาระการดำรงตำแหน่งเป็นระยะเวลา 3 ปี

2. คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาผลตอบแทน จำนวน 5 คน แต่งตั้งเมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2556
- มีวาระการดำรงตำแหน่ง 3 ปี

3. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง จำนวน 4 คน แต่งตั้งเมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2556 มีวาระการดำรงตำแหน่ง 2 ปี

จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ อย่างน้อยทุก ๆ 3 เดือน และมีการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น โดยมีการนำส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมข้อมูลประกอบการประชุมวาระต่าง ๆ ให้คณะกรรมการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน ก่อนวันประชุมตามที่กำหนดในข้อบังคับของบริษัทฯ

ลำดับ	รายชื่อ		ตำแหน่ง	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม		
				ปี 2562	ปี 2561	ปี 2560
1.	นายจำเริญ	พูลวรลักษณ์	ประธานกรรมการ	11/11	6/7	11/12
2.	นางประทีน	พูลวรลักษณ์	รองประธานกรรมการ	11/11	7/7	12/12
3.	นายสุรียน	พูลวรลักษณ์	กรรมการ	11/11	7/7	12/12
4.	นายสุรียา	พูลวรลักษณ์	กรรมการ	10/11	7/7	12/12
5.	นางสาวเพชรลดา	พูลวรลักษณ์	กรรมการ	10/11	7/7	12/12
6.	นางจิตรดี	พูลวรลักษณ์	กรรมการ	11/11	7/7	11/12
7.	นายชินินทร์	รุ่งแสง	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ	11/11	5/7	11/12
8.	นายสงวนเกียรติ	ลิ้มโนมนต์	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	9/11	4/7	10/12
9.	นางศุภรานันท์	ตันวิรัช *	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	8/11	-	-
นายวรวุฒิ		ตั้งพิรุฬห์ธรรม	-	2/11	6/7	9/12

* นางศุภรานันท์ ตันวิรัช ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบแทนนายวรวุฒิ ตั้งพิรุฬห์ธรรม เมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2562

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 ซึ่งต้องสามารถเปรียบเทียบได้กับราคาที่เกิดขึ้นกับบุคคลภายนอกโดยทั่วไป และได้กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ต่อคณะกรรมการบริษัท และสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

บริษัทฯ จัดให้มีมาตรการคุ้มครองผู้ลงทุนที่สามารถตรวจสอบได้ภายหลัง กล่าวคือ บริษัทฯ จะเปิดเผยรายการระหว่างกันไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี และจะจัดให้มีการรับรองโดยให้กรรมการตรวจสอบให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและสมเหตุสมผลของรายการระหว่างกันในงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาผลตอบแทนได้กำหนดค่าตอบแทนกรรมการไว้อย่างชัดเจนและโปร่งใสในระดับที่เหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการแต่ละคน โดยมีได้มีการจ่ายค่าตอบแทนที่เกินควรเมื่อเปรียบเทียบกับในระดับอุตสาหกรรมเดียวกัน ทั้งนี้กรรมการที่เป็นผู้บริหารจะได้รับค่าตอบแทนเพิ่มจากการดำรงตำแหน่งผู้บริหารโดยเชื่อมโยงกับผลการดำเนินงานของบริษัทและการปฏิบัติงานของกรรมการคนนั้น และบริษัทฯ กำหนดให้มีการเปิดเผยค่าตอบแทนที่จ่ายให้แก่กรรมการและผู้บริหารตามแบบที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

นอกจากนี้ทางคณะกรรมการบริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส เชื่อถือได้ และทันต่อเวลา ทั้งข้อมูลทางการเงินและข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ผู้ลงทุนและผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับทราบ โดยได้เผยแพร่ข้อมูลข่าวสารต่าง ๆ โดยผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ Website ของบริษัทฯ พร้อมทั้งได้จัดตั้งหน่วยงานผู้ลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations) เพื่อให้บริการข้อมูลและข่าวสารกิจกรรมต่าง ๆ กับผู้ลงทุน นักวิเคราะห์ และประชาชนทั่วไป ทั้งนี้สามารถติดต่อฝ่ายผู้ลงทุนสัมพันธ์ได้โดยตรงได้ที่ 0-2030-1111 หรือ www.mjd.co.th

คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย 4 คณะ ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการบริหาร

(ก) คณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีคณะกรรมการตรวจสอบ จำนวน 3 ท่าน ดังต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล		ตำแหน่ง
1.	นายชินินทร์	รุ่งแสง	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2.	นายสงวนเกียรติ	ลิ้มโนมนต์	กรรมการตรวจสอบ
3.	นางศุภรานันท์	ตันวิรัช	กรรมการตรวจสอบ

โดยมีนางสาวกนกวรรณ นิลกำเนิด เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ

2. สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบที่เหมาะสม มีประสิทธิผลและพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้งโยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน

3. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ

4. พิจารณาคัดเลือกบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท พร้อมสอบทาน
- คำตอบแทนของผู้สอบบัญชีและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท

5. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมาย และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท

6. จัดทำรายงานคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

7. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

โดยประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการตรวจสอบมีวาระในการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี โดยกรรมการตรวจสอบที่พ้นวาระอาจได้รับการแต่งตั้งกลับเข้ามาดำรงตำแหน่งต่อไปได้อีก ตามที่คณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเห็นว่าเหมาะสม และคณะกรรมการตรวจสอบจะเข้ามาตรวจสอบอย่างน้อยไตรมาสละหนึ่งครั้ง

(ว) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน จำนวน 5 ท่าน

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล		ตำแหน่ง
1.	นายชินินทร์	รุ่งแสง	ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
2.	นายจำเริญ	พูลวรลักษณ์	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
3.	นางประทีน	พูลวรลักษณ์	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
4.	นายสงวนเกียรติ	ลิ้มโนมนต์	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
5.	นางศุภรานันท์	ตันวิรัช	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

โดยมี นายพิทักษ์ พงษ์หิรัญเจริญ ทำหน้าที่เลขานุการคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนบริษัทฯ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนมีหน้าที่ในการพิจารณานโยบายที่เกี่ยวข้องกับคำตอบแทนและผลประโยชน์ของกรรมการบริษัทฯ กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน กรรมการบริหารความเสี่ยง ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ เพื่อเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณานุมัตินโยบายดังกล่าวและกำหนดคำตอบแทนและผลประโยชน์นั้น รวมถึงพิจารณาและเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมต่อผู้ถือหุ้นเพื่อแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทฯ และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ และให้กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนมีวาระการดำรงตำแหน่งเท่าที่จำเป็นเพื่อกระทำการตามหน้าที่ และพ้นจากตำแหน่งเมื่อการทำหน้าที่ดังกล่าวในคราวนั้น ๆ สิ้นสุดลง และไม่ว่าในกรณีใดก็ตาม วาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการสรรหา

และพิจารณาคำตอบแทนจะต้องไม่เกินกว่าคราวละสาม (3) ปี ทั้งนี้ จะเลือกกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนผู้พ้นจากตำแหน่งเข้ารับตำแหน่งอีกก็ได้

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

(ค) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง จำนวน 4 ท่าน ดังต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล		ตำแหน่ง
1.	นายสุรียน	พูลวรลักษณ์	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
2.	นางสาวเพชรลดา	พูลวรลักษณ์	กรรมการบริหารความเสี่ยง
3.	นายชินินทร์	รุ่งแสง	กรรมการบริหารความเสี่ยง
4.	นายสงวนเกียรติ	ลิ้มโนมนต์	กรรมการบริหารความเสี่ยง

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ มีหน้าที่กำหนดกรอบนโยบาย แนวทาง และให้ข้อเสนอแนะแก่คณะกรรมการบริษัทฯ ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความเสี่ยง ทั้งนี้ให้คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงขึ้นตรงต่อคณะกรรมการบริษัทฯ 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

(จ) คณะกรรมการบริหาร (Executive Committee)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีคณะกรรมการบริหาร จำนวน 6 ท่าน ดังต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล		ตำแหน่ง
1.	นายจำเริญ	พูลวรลักษณ์	ประธานกรรมการบริหาร
2.	นางประทีน	พูลวรลักษณ์	รองประธานกรรมการบริหาร
3.	นายสุริยน	พูลวรลักษณ์	กรรมการบริหาร
4.	นายสุริยา	พูลวรลักษณ์	กรรมการบริหาร
5.	นางสาวเพชรลดา	พูลวรลักษณ์	กรรมการบริหาร
6.	นางจิตรดี	พูลวรลักษณ์	กรรมการบริหาร

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

1. จัดทำและนำเสนอแผนนโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณประจำปีของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัทฯ
2. กำหนดแผนธุรกิจ งบประมาณ และอำนาจบริหารต่าง ๆ ของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัทฯ
3. ควบคุมดูแลการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ
4. มีอำนาจพิจารณาอนุมัติการใช้จ่ายเงินเพื่อการลงทุนหรือการดำเนินงานต่าง ๆ การกู้ยืมหรือการขอสินเชื่อใด ๆ จากสถาบันการเงิน เพื่อการทำธุรกรรมตามปกติของบริษัทฯ และเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานตามวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ ภายในวงเงินไม่เกิน 260 (สองร้อยหกสิบ) ล้านบาท หรือเทียบเท่า ทั้งนี้ การกระทำดังกล่าวจะต้องอยู่ภายใต้ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหาร สามารถอนุมัติรายการที่ดินหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์)

- เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทฯ จดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 และเรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทฯจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ด้วย
5. กำหนดโครงสร้างองค์กรและอำนาจการบริหารจัดการ โดยให้ครอบคลุมรายละเอียดการคัดเลือก การว่าจ้าง การโยกย้าย การฝึกอบรม และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัทฯ ที่เป็นคณะผู้บริหาร หรือผู้บริหารระดับสูง โดยมอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ เป็นผู้ มีอำนาจแทนบริษัทที่จะลงนามในสัญญาจ้างแรงงาน
6. กำกับดูแลและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และอาจแต่งตั้งหรือมอบหมายให้บุคคลใด บุคคลหนึ่งหรือหลายคนกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริหารตามที่เห็นสมควรได้ และคณะกรรมการบริหารสามารถยกเลิก เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขอำนาจนั้น ๆ ได้
7. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ

ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าวจะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าวตามที่ข้อบังคับของบริษัทฯ ย่อยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ยกเว้นรายการการค้าปกติที่มีเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไปที่กำหนดขอบเขตโดยคณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น

การสรรหากรรมการและผู้บริหาร

บริษัทฯ ได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน เพื่อพิจารณาและเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมต่อผู้ถือหุ้นเพื่อแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทฯ และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ และมีหน้าที่ในการพิจารณานโยบายที่เกี่ยวข้องกับคำตอบแทนและผลประโยชน์ของกรรมการบริษัทฯ กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทน กรรมการบริหารความเสี่ยง ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ โดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน จะพิจารณาจากผู้มีคุณสมบัติและความชำนาญการที่เหมาะสม กับการบริหารงานแต่ละด้าน โดยสรรหาจากทั้งภายในและภายนอกองค์กร โดยผู้ถูกพิจารณาจะต้องเป็นบุคคลตามคุณสมบัติมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และตามกฎระเบียบ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง เพื่อเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัตินโยบายดังกล่าว

โดยองค์ประกอบและการสรรหา แต่งตั้ง ถอดถอน หรือพ้นจากตำแหน่งกรรมการของบริษัทฯ นั้น ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทฯ ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

คณะกรรมการบริษัทฯ ประกอบด้วยกรรมการอย่างน้อย 5 คน โดยกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจะต้องมีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย กรรมการบริษัทฯ จะเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ หรือไม่ก็ได้

การคัดเลือกและแต่งตั้งกรรมการบริษัทฯ ผ่านกระบวนการของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน และเสนอให้ผู้ถือหุ้นเลือกตั้งกรรมการบริษัทฯ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

- (1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับ 1 หุ้นต่อ 1 เสียง
- (2) ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตาม (1) เลือกตั้งบุคคลเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้
- (3) บุคคลที่ได้รับคะแนนสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับเลือกเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมามีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมี ให้ประธานที่ประชุมเป็นผู้ออกเสียงทั้งหมด

ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งจำนวนหนึ่งในสาม (1/3) ของจำนวนกรรมการในขณะนั้น ถ้าจำนวนกรรมการจะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงกับส่วนหนึ่งในสาม (1/3) กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่ง อาจได้รับเลือกให้กลับเข้ามารับตำแหน่งอีกได้ กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังจดทะเบียนบริษัทฯ นั้น ให้จับสลากกันส่วนปีหลัง ๆ ต่อไปให้กรรมการคนใดอยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง

กรรมการคนใดจะลาออกจากตำแหน่งให้ยื่นใบลาออกต่อบริษัทฯ โดยการลาออกนั้นจะมีผลนับแต่วันที่ใบลาออกไปถึงบริษัทฯ กรรมการซึ่งลาออกอาจแจ้งการลาออกของตนให้นายทะเบียนทราบด้วยก็ได้

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจลงมติให้กรรมการคนใดออกจากตำแหน่งก่อนถึงคราวออกตามวาระได้ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงในการประชุมนั้น

การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

การเสนอซื้อและการใช้สิทธิออกเสียงแต่งตั้งบุคคลเป็นกรรมการในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ดำเนินการโดยฝ่ายจัดการ และต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ซึ่งบุคคลที่ได้รับแต่งตั้งให้เป็นกรรมการในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม มีหน้าที่ดำเนินการเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมนั้น ๆ

บริษัทได้กำกับดูแลบริษัทย่อย ในเรื่องการเปิดเผยข้อมูลฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างบริษัทย่อยกับบริษัทที่เกี่ยวข้อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทย่อยดังกล่าว ให้ครบถ้วน โดยมีข้อบังคับในเรื่องการทำรายการเกี่ยวข้องและการเปิดเผยข้อมูลที่สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ของบริษัท รวมถึงกำกับดูแลให้มีการจัดเก็บข้อมูล การบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนสามารถตรวจสอบได้ และรวบรวมข้อมูลมาจัดทำงบการเงินรวมให้ทันภายในกำหนด

การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

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

บริษัทฯ ได้กำหนดในข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของพนักงาน สำหรับการไม่เปิดเผยหรือใช้ประโยชน์จากข่าวสารใด ๆ ที่เป็นความลับของบริษัท การระมัดระวังรักษาข้อมูลให้เป็นความลับ และการไม่ใช่ตำแหน่งหน้าที่ หรือข้อมูลที่ได้รับระหว่างการปฏิบัติงานในบริษัทฯ ไปแสวงหาผลประโยชน์ในทางมิชอบ หรือทำให้ประโยชน์ของบริษัทฯ ลดลง โดยจะใช้บทลงโทษหากมีการกระทำการฝ่าฝืนระเบียบหรือข้อบังคับดังกล่าว โดยบริษัทฯ จะดำเนินการทางวินัยเพื่อพิจารณาลงโทษตามสมควรแก่กรณี ได้แก่ ตักเตือนด้วยวาจา ตักเตือนด้วยหนังสือ ตัดค่าจ้าง พักงาน เลิกจ้าง โดยไม่จ่ายค่าชดเชย และดำเนินคดีตามกฎหมาย

บริษัทฯ มีนโยบายห้ามกรรมการและผู้บริหารใช้ข้อมูลภายในที่มีสาระสำคัญของบริษัทฯ ซึ่งยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือผู้อื่น ซึ่งรวมถึงการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ โดยกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานซึ่งอยู่ในหน่วยงานที่ทราบข้อมูลภายใน ควรหลีกเลี่ยงหรืองดการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ในช่วงระยะเวลา 1 เดือนก่อนการเปิดเผยงบการเงินให้แก่สาธารณชน

(ก) การรายงานการถือครองหลักทรัพย์

บริษัทได้กำหนดมาตรการป้องกันการใช้ข้อมูลภายในเพื่อหาประโยชน์ของกรรมการและผู้บริหาร โดยการแจ้งให้ทุกท่านรับทราบบทบาทภาระหน้าที่ที่ต้องรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของตน คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ซึ่งถือหลักทรัพย์ของบริษัท และรับทราบการจัดทำรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ ทุกครั้งที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ ภายใน 3 วันทำการหลังจากวันที่ซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ ตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด และต้องสำเนารายงานข้างต้นต่อเลขาธิการบริษัท เพื่อรวบรวมเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัททุกครั้ง ซึ่งกำหนดไว้เป็นวาระการประชุมเพื่อรับทราบรายงานการถือครองหลักทรัพย์

(ข) การรายงานการมีส่วนได้เสีย

บริษัทได้กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารจะต้องนำส่งรายงานการมีส่วนได้เสียของตนหรือของบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย โดยจะต้องนำส่ง

รายงานครั้งแรกภายใน 30 วันหลังจากได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการหรือผู้บริหารตามแบบรายงานที่กำหนด และรายงานทุกครั้งเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงภายใน 30 วันหลังจากที่มีการเปลี่ยนแปลงตามแบบรายงานที่กำหนด โดยจะจัดเก็บที่เลขานุการบริษัท เลขานุการบริษัทจะเป็นผู้จัดส่งสำเนาให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ เพื่อให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

คำตอบแทนของผู้ตรวจบัญชี

ค่าตอบแทนการสอบบัญชี (Audit Fee) ปี 2562 บริษัทได้จ่ายค่าสอบบัญชีให้บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ดังนี้

ค่าตรวจสอบบัญชี	บาท
ค่าตรวจสอบบัญชีของบริษัท	1,580,000
ค่าตรวจสอบบัญชีของบริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า	5,059,000

การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี แบ่งเป็น 5 หมวด

(ก) สิทธิของผู้ถือหุ้น

ก่อนวันประชุม

บริษัทตระหนักและให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้ถือหุ้น จึงได้พยายามส่งเสริมและคุ้มครองผู้ถือหุ้นให้ใช้สิทธิขั้นพื้นฐาน รวมถึงการอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นในการใช้สิทธิในเรื่องต่าง ๆ ที่ผู้ถือหุ้นควรได้รับอย่างเท่าเทียมกัน อันได้แก่ การได้รับข่าวสารข้อมูลของบริษัทอย่างเพียงพอ การใช้สิทธิออกเสียงในเรื่องที่สำคัญต่าง ๆ รวมถึงการอนุมัติจ่ายเงินปันผล เป็นต้น โดยบริษัทจะไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการละเมิดหรือริดรอนสิทธิของผู้ถือหุ้น นอกจากนี้ บริษัทได้ส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้น โดยเฉพาะนักลงทุนสถาบันเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นผ่านการประสานงานของหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ของบริษัท

ในปี 2562 บริษัทมีการประชุมผู้ถือหุ้นจำนวน 1 ครั้ง คือ การประชุมสามัญประจำปี 2562 เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2562 เวลา 8.30-12.00 น. โดยบริษัทได้เผยแพร่หนังสือเชิญประชุมพร้อมเอกสารประกอบการประชุมในแต่ละวาระการประชุมบนเว็บไซต์ของบริษัท www.mjd.co.th เป็นการล่วงหน้าก่อนวันประชุมอย่างน้อย 30 วัน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีเวลาศึกษาข้อมูลประกอบการประชุมแต่ละวาระอย่างเพียงพอก่อนได้รับข้อมูลในรูปเอกสารจากบริษัท ซึ่งข้อมูลบนเว็บไซต์เป็นข้อมูลเดียวกันกับข้อมูลที่จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นในรูปเอกสาร โดยบริษัทได้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมเอกสารประกอบให้ผู้ถือหุ้นล่วงหน้า 14 วัน ก่อนวันประชุม และในหนังสือเชิญประชุมมีรายละเอียดวาระการประชุม เอกสารประกอบในแต่ละวาระพร้อมความเห็นของคณะกรรมการ วิธีการออกเสียงลงคะแนน และรายละเอียดของเอกสารที่ผู้ถือหุ้นจะต้องนำมาแสดงในวันประชุม ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าประชุมได้ บริษัทได้จัดส่งหนังสือมอบฉันทะตามแบบที่กระทรวงพาณิชย์กำหนดพร้อมประวัติกรรมการอิสระทุกท่านเป็นผู้รับมอบฉันทะ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าประชุมด้วยตนเองได้ สามารถเลือกมอบฉันทะให้บุคคลหนึ่งคนใด หรือกรรมการอิสระที่บริษัทได้กำหนดไว้เป็นผู้รับมอบอำนาจแทนในการประชุมผู้ถือหุ้น

วันประชุมผู้ถือหุ้น

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

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

ในการประชุมผู้ถือหุ้น ประธานกรรมการได้ทำหน้าที่ประธานในที่ประชุม และมีประธานคณะกรรมการชุดย่อย และกรรมการบริษัทเข้าร่วมประชุม ก่อนเริ่มดำเนินการประชุม ประธานในที่ประชุม อธิบายวิธีการลงคะแนน การนับคะแนน การใช้บัตรลงคะแนน และการเปิดเผยผลการนับคะแนนในแต่ละวาระเพื่อให้เกิดความโปร่งใส รวมถึงเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้แสดงความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ และซักถามอย่างเท่าเทียมกัน โดยประธานได้ตอบคำถาม และให้ข้อมูลต่างๆ แก่ผู้ถือหุ้นอย่างครบถ้วน และใช้เวลาอภิปรายอย่างเพียงพอ

การประชุมผู้ถือหุ้น

การประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 มีผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะเข้าประชุมรวม 112 ราย นับจำนวนหุ้นได้ 453,843,342 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 52.74) เกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหุ้นทั้งหมดจำนวน 860,411,939 หุ้น โดยมี นายจำเริญ พูลวรลักษณ์ เป็นประธานในที่ประชุม และนายพิทักษ์ พงษ์หิรัญเจริญ เลขาธิการบริษัทและเลขานุการคณะกรรมการบริษัท เป็นเลขานุการที่ประชุม โดยมีกรรมการเข้าร่วมประชุมทั้งสิ้น จำนวน 9 ท่าน ได้แก่

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล		ตำแหน่ง
1.	นายจำเริญ	พูลวรลักษณ์	ประธานกรรมการ
2.	นางประทีน	พูลวรลักษณ์	รองประธานกรรมการ
3.	นายสุรียน	พูลวรลักษณ์	กรรมการ
4.	นายสุรียา	พูลวรลักษณ์	กรรมการ
5.	นางจิตรดี	พูลวรลักษณ์	กรรมการ
6.	นางสาวเพชรลดา	พูลวรลักษณ์	กรรมการ
7.	นายชินินทร์	รุ่งแสง	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ
8.	นายสงวนเกียรติ	ลิ้มโนมนต์	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ
9.	นางศุภรานันท์	ตันวิรัช	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ

และบริษัทได้เชิญผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แก่ คุณกมลรัฐ ทิพยมนตรี และคุณปณัฐฐา ทองวณิชชพคุณ เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เข้าร่วมประชุมด้วย

สำหรับรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทได้บันทึกข้อมูลการประชุมไว้อย่างชัดเจน ทั้งในเรื่องรายชื่อกรรมการที่เข้าร่วมประชุม ข้อซักถามและคำชี้แจงที่เป็นสาระสำคัญ มติที่ประชุมในแต่ละวาระอย่างละเอียด ซึ่งบริษัทได้เปิดเผยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมผลการลงคะแนนเสียง ภายในวันถัดจากวันประชุมผู้ถือหุ้น ให้ผู้ถือหุ้นทราบผ่านระบบสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (SET Portal) ของ ตลาด. และได้จัดส่งให้แก่หน่วยงานต่างๆ ภายในระยะเวลา 14 วัน นับแต่วันประชุมผู้ถือหุ้น รวมถึงเผยแพร่รายงานการประชุมเป็นภาษาไทยและภาษาอังกฤษผ่านเว็บ Home Page www.mjd.co.th ของ

บริษัท เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับข่าวสารข้อมูลรวดเร็วโดยไม่ต้องรอถึงการประชุมครั้งต่อไป หลังจากนั้นก็จะนำเสนอต่อผู้ถือหุ้นเพื่อรับรองในการประชุมผู้ถือหุ้นคราวถัดไป

(v) การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทมีนโยบายสนับสนุนและให้ความสำคัญในการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกันและเป็นธรรม เพื่อเป็นการปกป้องสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้น โดยเฉพาะผู้ถือหุ้นส่วนน้อยที่ถูกละเมิดสิทธิ ควรมีโอกาสได้รับการชดเชย ดังนั้นบริษัทจึงมีมติดำเนินการต่าง ๆ ดังนี้

1. การจัดประชุมผู้ถือหุ้น จะดำเนินการตามลำดับระเบียบวาระที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือเชิญประชุม และไม่เพิ่มระเบียบวาระในที่ประชุมโดยไม่ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า ทั้งนี้เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้มีเวลาศึกษาข้อมูลประกอบการประชุมแต่ละวาระอย่างเพียงพอ ก่อนการตัดสินใจ
2. เสนอรายชื่อของกรรมการอิสระทั้งหมด เพื่อเป็นทางเลือกในการมอบฉันทะ และสามารถเลือกมอบฉันทะแก่กรรมการอิสระท่านใดท่านหนึ่งได้ และหนังสือมอบฉันทะเป็นไปตามแบบที่กระทรวงพาณิชย์กำหนด โดยมีรูปแบบที่ผู้ถือหุ้นสามารถกำหนดทิศทางการลงคะแนนเสียงเองได้ เพื่อเป็นการสนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิในการเข้าร่วมประชุม และออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระ
3. ส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นใช้บัตรลงคะแนนเสียงสำหรับทุกระเบียบวาระโดยจัดทำบัตรลงคะแนนแยกตามเรื่องที่สำคัญๆ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถลงคะแนนได้ตามที่เห็นสมควร ซึ่งจะมีการเก็บบัตรลงคะแนนดังกล่าว

ในห้องประชุม เพื่อนำผลคะแนนมารวมคำนวณกับคะแนนเสียงที่ได้ลงไว้ล่วงหน้าในหนังสือมอบฉันทะก่อนที่จะประกาศแจ้งมติของคะแนนเสียงในห้องประชุม

4. การแต่งตั้งกรรมการทดแทนกรรมการที่หมดวาระ บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิในการแต่งตั้งเป็นรายบุคคล
5. บริษัทได้กำหนดมาตรการป้องกันการใช้ข้อมูลภายในเพื่อหาประโยชน์ของกรรมการและผู้บริหาร โดยกรรมการและผู้บริหารมีบทบาทภาระหน้าที่ที่ต้องนำส่งรายงานการมีส่วนได้เสียของตนหรือของบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน รายงานการถือครองหลักทรัพย์ของตน คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ และรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ ทุกครั้งที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ ทั้งนี้รายละเอียดของมาตรการดังกล่าวได้กล่าวในหัวข้อการดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

(ค) สิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย

การดูแลสิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม เช่น พนักงานและผู้บริหารของบริษัทและบริษัทย่อย รวมทั้งบุคคลภายนอก เช่น คู่ค้า ภาครัฐ ผู้ร่วมทุน สังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม เพื่อให้มั่นใจว่าสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้มีส่วนได้เสียเหล่านี้ได้รับการคุ้มครองและดูแลเป็นอย่างดีตามข้อกำหนดของกฎหมาย และกฎระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งบริษัทได้กำหนดกรอบความประพฤติด้านจริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ ซึ่งได้เผยแพร่ข้อมูลผ่านเว็บไซต์ของบริษัท และจะไม่ทำการใด ๆ ที่เป็นการละเมิดสิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย ซึ่งถือว่าเป็นส่วนสำคัญในการสร้างความสำเร็จในระยะยาวของบริษัท โดยมีรายละเอียดดังนี้

พนักงาน

บริษัทตระหนักอยู่เสมอว่าพนักงานเป็นองค์ประกอบที่สำคัญของความสำเร็จของบริษัท จึงได้ปฏิบัติกับพนักงานอย่างเสมอภาคและเท่าเทียมกัน โดยการให้ผลตอบแทนและสวัสดิการที่เหมาะสมและเป็นธรรม 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 และการใช้สิทธิพิเศษนั้นจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่บริษัทฯ กำหนดไว้ ซึ่งฝ่ายบุคคลและธุรการจะเป็นผู้พิจารณาตรวจสอบคุณสมบัติของพนักงานและคำนวณส่วนลดให้
- การให้ความช่วยเหลือด้านสวัสดิการต่าง ๆ แก่พนักงาน อาทิ
 - การเบิกค่ารักษาพยาบาล คนไข้นอก
 - จัดให้มีการตรวจสุขภาพพนักงานเป็นประจำทุกปี
 - การเป็นเจ้าของพาหนะพาพนักงานให้กับพนักงานและครอบครัวพนักงาน
- ส่งเสริมด้านการจัดกิจกรรมนำเที่ยวประจำปีภายในฝ่ายที่ตนสังกัด
- ส่งเสริมด้านการเลี้ยงสังสรรค์ประจำปีภายในฝ่ายที่ตนสังกัด
- ส่งเสริมการเล่นกีฬาและกิจกรรมสันทนาการให้แก่พนักงาน
- แจกชุดฟอร์มพนักงานชายและหญิง
- ให้ความช่วยเหลือพนักงานตามความเหมาะสมและสถานการณ์ เช่น เมื่อเกิดอุทกภัยใหญ่ปลายปี 2554 บริษัทฯ ได้ให้การช่วยเหลือด้านที่อยู่อาศัยเพื่อการพักพิงชั่วคราวแก่พนักงานกว่า 200 ครอบครัว พร้อมกับเงินให้กู้ยืมเพื่อการซ่อมแซมที่อยู่อาศัยและซื้อทรัพย์สินที่เสียหายจากภัยน้ำท่วมแบบไม่มีดอกเบี้ยด้วยวงเงินกู้ไม่เกิน 4 เท่าของเงินเดือนตนเอง มีระยะเวลาการผ่อนชำระคืน 2 ปี นอกจากนั้นยังจัดหาที่จอดรถให้กับพนักงานกว่า 200 คัน และส่งมอบกระสอบทรายกว่า 50,000 ถุง แจกจ่ายให้แก่พนักงานเพื่อนำไปป้องกันบ้านเรือนตนเองมิให้ถูกน้ำท่วม ฯลฯ
- การมอบทุนการศึกษาแก่พนักงานและผู้บริหาร เพื่อส่งเสริมและสนับสนุนการเรียนรู้และพัฒนาตนเองให้มีศักยภาพสูงสุด โดยขึ้นกับความเหมาะสมและดุลพินิจของคณะผู้บริหาร

บริษัทได้จัดตั้งคณะกรรมการสวัสดิการ เพื่อเป็นตัวแทนของพนักงานร่วมปรึกษารือกับบริษัทเพื่อจัดสวัสดิการให้แก่พนักงาน เป็นเสมือนสื่อกลางที่จะถ่ายทอดความต้องการด้านสวัสดิการของพนักงานให้บริษัททราบและร่วมปรึกษารือให้ข้อเสนอแนะ ตลอดจนควบคุมดูแลการจัดสวัสดิการที่บริษัทจัดให้แก่พนักงาน

นอกจากนี้ บริษัทให้ความสำคัญในการดูแลรักษา ปรับปรุง พัฒนา ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบสุขอนามัย สภาพแวดล้อมในการทำงาน ให้มีความปลอดภัยต่อชีวิต สุขภาพ ทรัพย์สินของพนักงาน และเพื่อสุขอนามัยที่ดีของพนักงาน รวมถึงสนับสนุน เสริมสร้างวัฒนธรรมและบรรยากาศที่ดีในการทำงาน มุ่งมั่นในการพัฒนาทรัพยากรบุคคลให้มีความรู้และสร้างจิตสำนึกในด้านความปลอดภัยและสุขอนามัยของพนักงาน ในปีที่ผ่านมาบริษัทไม่มีข้อพิพาทฟ้องร้องระหว่างพนักงานและบริษัท และบริษัทไม่มีอุบัติเหตุจนถึงขั้นหยุดงานในบริษัท

นโยบายการฝึกอบรมและพัฒนาบุคลากร

บริษัทได้ตระหนักและเล็งเห็นถึงความสำคัญต่าง ๆ ของบุคลากรว่ามีผลต่อความสำเร็จของธุรกิจบริษัทอย่างแท้จริง ทั้งได้ระลึกอยู่เสมอว่าหนทางที่จะบรรลุให้ถึงซึ่งเป้าหมายดังกล่าวนั้น ต้องเกิดขึ้นจากการฝึกอบรมพัฒนาพนักงานอย่างเป็นระบบและต่อเนื่อง ภายใต้ความรับผิดชอบต่อของบริษัทและพนักงานทุกคน กล่าวคือบริษัทได้เปิด

โอกาสในการเรียนรู้และการพัฒนาเพื่อความเติบโตของพนักงาน ขณะเดียวกันก็เป็นหน้าที่ของพนักงานที่จะต้องมีความรับผิดชอบต่อความสำเร็จ อันจะเกิดขึ้นจากโอกาสในการฝึกอบรมและพัฒนาดังกล่าวด้วยความมุ่งมั่นอย่างจริงจัง ทั้งนี้เพื่อให้การปฏิบัติงานฝึกอบรมและพัฒนาบุคคลได้ดำเนินการไปในทิศทางสอดคล้องกับการบริหารงานของบริษัท และให้บรรลุผลตามนโยบายที่กำหนดไว้ บริษัทจึงให้มีการจัดตั้งหน่วยงาน “ศูนย์พัฒนาบุคคล” ขึ้นมาทำหน้าที่รับผิดชอบกิจกรรมต่าง ๆ ที่จำเป็นต่อการฝึกอบรมและพัฒนาบุคคล และได้กำหนดแนวนโยบายการฝึกอบรมและการพัฒนาพนักงานไว้ดังนี้ คือ

1. บริษัทถือว่าทรัพยากรบุคคลเป็นสิ่งที่มีความค่าเหนือทรัพยากรทางการบริหารทั้งปวง ดังนั้น พนักงานทุกคน จะได้รับการฝึกอบรมและพัฒนาเพื่อให้มีความรู้ ทักษะและความสามารถในการปฏิบัติงานตามความจำเป็นในงาน (Job-Requirements) อย่างเป็นระบบ และต่อเนื่องเพื่อความก้าวหน้าในอาชีพการงานทั้งนี้ โดยการพิจารณาจากความพร้อมของพนักงานแต่ละคนเป็นสำคัญ
2. บริษัทถือว่าค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการฝึกอบรมและพัฒนาทรัพยากรบุคคลเป็นการลงทุนในตัวบุคคล ซึ่งเป็นสิ่งสำคัญยิ่งต่อการปฏิบัติงานให้บรรลุตามภารกิจหลักและวัตถุประสงค์ในการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพและทันต่อการเปลี่ยนแปลงทางด้านเทคโนโลยีสมัยใหม่ที่ใช้ในการปฏิบัติงาน
3. บริษัทจะให้ความสำคัญต่อโครงการฝึกอบรมต่าง ๆ ทางด้าน งานหลักและงานสนับสนุน (Line & Function Program) ทั้งในระดับปฏิบัติการควบคุมงานและระดับบริหาร รวมทั้งโครงการเสริมความรู้พิเศษต่าง ๆ (Special & Supporting Program) เพื่อให้พนักงานสามารถปฏิบัติงานได้ตามหน้าที่และความรับผิดชอบของตำแหน่งงานปัจจุบันและที่สูงยิ่งขึ้นในอนาคต
4. บริษัทตระหนักถึงความจำเป็นของการฝึกอบรมและพัฒนาทรัพยากรบุคคล ในฐานะที่เป็นเครื่องมืออันสำคัญต่อการปรับปรุงงาน (Tools For Improvements) ดังนั้นจึงส่งเสริมและสนับสนุนให้มีการจัดฝึกอบรมและสัมมนาต่าง ๆ เพื่อการแก้ไขปัญหาในการปฏิบัติงานของฝ่ายและกลุ่มโครงการต่าง ๆ อย่างแท้จริง
5. บริษัทถือว่าผู้บังคับบัญชาทุกระดับชั้นต้องมีบทบาทที่สำคัญยิ่งต่อการฝึกอบรม และพัฒนาผู้ใต้บังคับบัญชา ในลักษณะของการฝึกอบรมในงาน (On the job training) และ/หรือการสอนแนะในงาน (Coaching) อีกด้วย การพิจารณาประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บังคับบัญชา จะพิจารณาจากความสามารถในการพัฒนาผู้ใต้บังคับบัญชาเป็นปัจจัยอีกตัวหนึ่งด้วย
6. บริษัทจะสนับสนุนด้านการให้ความร่วมมือกับสถาบันการศึกษา และองค์การภายนอกในเรื่องที่เกี่ยวข้องเนื่อกับงานด้านการฝึกอบรมและพัฒนา เช่น การให้ความร่วมมือด้านการขอเข้าศึกษาดูงาน การรับนักศึกษาฝึกงาน การให้ความร่วมมือด้านวิทยากร ทั้งนี้เพื่อเป็นการแสดงออกถึงความรับผิดชอบต่อสังคม (Social Responsibility) และการสร้างภาพลักษณ์ที่ดีของบริษัท (Corporate Image)

สำหรับพนักงานใหม่ บริษัทได้จัดปฐมนิเทศในวันแรกที่เริ่มทำงาน เพื่อให้พนักงานใหม่ได้รับทราบนโยบาย ข้อบังคับ กฎ ระเบียบ โครงสร้างธุรกิจของบริษัท วัฒนธรรมขององค์กรในเบื้องต้น สวัสดิการและผลประโยชน์ต่าง ๆ ของบริษัท และพนักงานใหม่ที่เข้ามาในปีหนึ่ง ๆ จะมีการจัดสัมมนาเพื่อนใหม่ เพื่อให้พนักงานใหม่ได้รู้จักกับเพื่อนร่วมงานรุ่นพี่พนักงาน และผู้บริหาร อันเป็นการเสริมสร้างความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างคนในบริษัท ความผูกพันกับองค์กร รวมถึงการเรียนรู้การทำงานร่วมกันเป็นทีม

ปีที่ผ่านมา บริษัทได้สนับสนุนการพัฒนาทักษะและความสามารถในการทำงานอย่างต่อเนื่อง โดยมีการฝึกอบรมในทุกระดับชั้น ทั้งหลักสูตรการอบรมภายในบริษัท การเชิญวิทยากรที่มีความรู้ความสามารถมาอบรมในบริษัท การส่งพนักงานอบรมโดยสถาบันอบรมต่าง ๆ ภายนอกบริษัท รวมถึงการฝึกอบรมและดูงานในต่างประเทศ เพื่อเพิ่มศักยภาพ ความรู้ความสามารถของพนักงานในการพัฒนาองค์กรให้ดีขึ้นไปสู่ความสำเร็จอย่างยั่งยืน

คู่ค้า

บริษัทได้กำหนดจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ เพื่อเป็นนโยบายปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างเหมาะสม โดยการคัดเลือกคู่ค้าตั้งอยู่บนพื้นฐานของการแข่งขันระหว่างคู่ค้าแต่ละรายอย่างเสมอภาคและเป็นธรรม มีการกำหนดหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกคู่ค้าและคู่สัญญา โดยพิจารณาจากคุณสมบัติ คุณภาพงาน ผลงานที่ผ่านมา ประสิทธิภาพ ความเชี่ยวชาญในธุรกิจ สถานะทางการเงินมั่นคง ไม่มีประวัติการละทิ้งงาน มีความสามารถส่งมอบงานตามกำหนด เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท ซึ่งบริษัทมีการจัดทำข้อตกลง หรือสัญญากับคู่ค้าไว้อย่างชัดเจน ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขที่ไม่เป็นธรรมกับคู่ค้า ในการซื้อสินค้าและบริการจากคู่ค้า บริษัทได้ปฏิบัติต่อคู่ค้าตามเงื่อนไขและสัญญาทางการค้า ชำระค่าสินค้าและบริการตามเงื่อนไขการชำระเงินที่ตกลงกัน ทั้งยังสร้างความสัมพันธ์ที่ดีเพื่อเอื้อประโยชน์ร่วมกัน นอกจากนี้ บริษัทได้นำระบบห่วงโซ่อุปทานมาใช้ในการสั่งซื้อสินค้า เพื่อความสะดวก รวดเร็วขึ้น และลดเอกสารต่างๆ ที่ใช้ในการติดต่อระหว่างกัน อันเป็นการลดค่าใช้จ่าย และคู่ค้าสามารถจัดเตรียมสินค้าได้ล่วงหน้า

เจ้าหนี้

บริษัทได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขข้อกำหนดของสัญญาอย่างเคร่งครัด ไม่เคยมีการปฏิบัติใดที่ฝ่าฝืนเงื่อนไขที่ตกลง ปกปิดข้อมูล หรือข้อเท็จจริงอันจะก่อให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าหนี้ ซึ่งเป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้แก่เจ้าหนี้มาโดยตลอด ทั้งนี้ สัญญากุญแจเงินส่วนใหญ่ได้ระบุข้อปฏิบัติและข้อกำหนดบางประการ เช่น อัตราส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ การเปลี่ยนแปลงกรรมการบริษัท การค้าประกันหนี้สินหรือเข้ารับอาวัล ตัวสัญญาใช้เงินแก่บุคคลหรือนิติบุคคลใด ๆ การจ่ายเงินปันผล การรวมหรือควบบริษัทเข้ากับบริษัทอื่น การดำรงอัตราส่วนทางการเงินบางประการ และการแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบอย่างเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อมีผลกระทบบต่อความสามารถในการชำระคืนเงินกู้ เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทมีสินทรัพย์บางส่วนที่นำไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากธนาคาร

ลูกค้า

บริษัทมีความมุ่งมั่นในการพัฒนาคุณภาพของสินค้า และบริการให้ได้มาตรฐาน รวมทั้งการจัดตั้งหน่วยงานเพื่อติดต่อ รับฟังข้อเสนอแนะหรือข้อคิดเห็นจากลูกค้า เพื่อรับทราบปัญหา ความต้องการของลูกค้า และนำมาปรับปรุงแก้ไข เพื่อให้ลูกค้าเกิดความเชื่อมั่นและความพึงพอใจสูงสุด

คู่แข่ง

บริษัทเน้นประพติตามกรอบกติกาการแข่งขันอย่างมีจริยธรรมที่ดี ด้วยความเป็นมืออาชีพและโปร่งใส ภายใต้กรอบแห่งกฎหมาย ไม่ละเมิดความลับหรือล่วงรู้ความลับทางการค้าของคู่แข่งด้วยวิธีฉ้อฉล และยึดถือนโยบายและการปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้าที่ระบุไว้ในคู่มือจริยธรรมธุรกิจ นอกจากนี้ บริษัทมองว่าคู่แข่งเปรียบเสมือนพันธมิตรทางการค้า โดยได้เปิดโอกาสให้พันธมิตรทางการค้าเข้าเยี่ยมชมดูงานในบริษัท ระบบคอมพิวเตอร์ของบริษัท เพื่อสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างกัน ในปีที่ผ่านมาบริษัทไม่มีข้อพิพาทใด ๆ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับคู่แข่งทางการค้า

ชุมชนสังคมและสิ่งแวดล้อม

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

กรัฟยีสินทางปัญญหรือลึงสิทธิ์

บริษัทมีนโยบายที่จะปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการไม่ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์ รวมถึงไม่สนับสนุนให้พนักงานกระทำการอันเป็นการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์ของผู้อื่นโดยไม่ได้รับอนุญาต ซึ่งได้ประกาศเป็นข้อปฏิบัติของพนักงานในการใช้งานเครือข่ายคอมพิวเตอร์ให้พนักงานทุกคนทราบ และมีการสื่อสารผ่านระบบ Intranet ของบริษัท

มาตรการในการแจ้งเบาะแส และกลไกคุ้มครองผู้แจ้ง

บริษัทมีนโยบายคุ้มครองผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ด้วยการกำหนดมาตรการในการแจ้งเบาะแส และกลไกคุ้มครองผู้แจ้ง เพื่อเปิดรับเรื่องร้องเรียนกรณีถูกละเมิดสิทธิ จากการกระทำผิดกฎหมาย หรือจรรยาบรรณ ข้อคิดเห็น หรือข้อเสนอแนะ รวมถึงพฤติกรรมที่อาจส่อถึงการทุจริตหรือประพฤติมิชอบของบุคคลในองค์กร ทั้งพนักงานบริษัทและผู้มีส่วนได้เสียอื่น ๆ ซึ่งบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการเก็บข้อมูลร้องเรียนดังกล่าวให้เป็นความลับ โดยจะรับรู้เฉพาะในส่วนงานที่ได้รับมอบหมายเท่านั้น เพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้ร้องเรียน ทั้งนี้สามารถยื่นเรื่องถึงประธานคณะกรรมการตรวจสอบโดยตรง

(ง) การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

1. บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ ถูกต้อง ครบถ้วน รวดเร็ว และโปร่งใส บริษัทจึงได้เผยแพร่ข้อมูลที่สำคัญของบริษัท ทั้งข้อมูลทางการเงินและข้อมูลที่ไม่ใช่ทางการเงิน ผ่านทาง Website ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย www.set.or.th และ website ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ www.sec.or.th ตามเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์กำหนดไว้ นอกจากนี้ ข้อมูลสารสนเทศต่าง ๆ ที่บริษัทได้เผยแพร่ต่อสาธารณชนและผู้มีส่วนได้เสีย จะนำมาเผยแพร่รวมไว้ใน website ของบริษัท www.mjd.co.th ด้วย โดยมีการปรับปรุงข้อมูลอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้ผู้ใช้สามารถรับข้อมูลข่าวสารได้ทันต่อเหตุการณ์ เข้าถึงได้สะดวก และได้รับประโยชน์สูงสุด

2. งบการเงินที่นำมาเปิดเผยต่อผู้มีส่วนได้เสียต้องผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัทก่อน

3. คณะกรรมการบริษัทได้จัดทำมีรายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงินแสดงควบคู่กับรายงานของผู้สอบบัญชีในรายงานประจำปีของปี 2545 เป็นต้นมา

4. บริษัทได้มีการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และได้รายงานนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ได้ให้ความเห็นชอบโดยสรุปผลการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวไว้ในรายงานประจำปี และ website ของบริษัท โดยเริ่มตั้งแต่รายงานประจำปี 2550 เป็นต้นมา

5. บริษัทได้เปิดเผยเกี่ยวกับบทบาทและหน้าที่ของคณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ และจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละท่านเข้าร่วมประชุมไว้ภายใต้หัวข้อ “โครงสร้างการจัดการ” และ “คณะกรรมการชุดย่อย”

(จ) ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

1. โครงสร้างคณะกรรมการ

การเลือกตั้งกรรมการของบริษัทเป็นไปตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ตามหลักเกณฑ์ วิธีการตามกฎหมายและข้อบังคับของบริษัทโดยมีวาระการดำรงตำแหน่ง 3 ปี และกรรมการที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุด 3 คนต้องออกตามวาระ เพื่อให้มีการสรรหากรรมการใหม่ทุกปี โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 คณะกรรมการบริษัทมีจำนวนทั้งสิ้น 9 คน ประกอบด้วย

กรรมการที่เป็นผู้บริหาร จำนวน 6 ท่าน

กรรมการที่เป็นอิสระ จำนวน 3 ท่าน

กรรมการอิสระมีความเป็นอิสระจากฝ่ายบริหารและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท เป็นผู้ซึ่งไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทในลักษณะที่จะทำให้มีข้อจำกัดในการแสดงความคิดเห็นที่เป็นอิสระและมีคุณสมบัติตามคำนิยามของกรรมการอิสระ ดังที่ได้กล่าวในหัวข้อกรรมการอิสระ

การแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบ

บริษัทได้แบ่งแยกบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการบริษัทกับฝ่ายจัดการ โดยคณะกรรมการบริษัททำหน้าที่ในการกำหนดนโยบายและกำกับดูแลการดำเนินงานของฝ่ายจัดการ ขณะที่ฝ่ายจัดการทำหน้าที่บริหารงานในด้านต่าง ๆ ให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนด แยกบุคคลที่เป็นประธานกรรมการออกจากบุคคลที่เป็นกรรมการผู้จัดการ และการทำรายงานต่าง ๆ ที่ไม่ใช่การดำเนินงานตามปกติของบริษัทจะผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัท ซึ่งมีกรรมการที่เป็นอิสระร่วมอยู่ด้วยอย่างน้อย 1 ใน 3 ของคณะกรรมการทั้งหมด

องค์ประกอบของคณะกรรมการ

โครงสร้างและองค์ประกอบของคณะกรรมการในปัจจุบันประกอบด้วยกรรมการที่มีคุณสมบัติหลากหลายด้าน ความรู้และความเชี่ยวชาญ ได้แก่ วิศวกรรมศาสตร์ การบัญชี การบริหารธุรกิจ เศรษฐศาสตร์ นิติศาสตร์ โดยมีความ หลากหลายของวิชาชีพและประสบการณ์อันเป็นประโยชน์ในประกอบกิจการของบริษัทและการถ่วงดุลของกรรมการ ที่เหมาะสม

2. คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัทได้จัดตั้งคณะกรรมการชุดย่อย 4 คณะ เพื่อช่วยติดตามและการกำกับดูแลการดำเนินงานให้ใกล้ชิดมากขึ้น และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งประกอบด้วย คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง โดยคณะกรรมการได้กำหนดอำนาจหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการชุดย่อยแต่ละชุดไว้อย่างชัดเจน

3. บทบาทและหน้าที่ของคณะกรรมการ

3.1 คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีความรู้ มีทักษะและประสบการณ์หลากหลาย สามารถใช้วิจารณ์ญาณได้อย่างอิสระ และมีความเป็นผู้นำ ทำหน้าที่กำหนดกลยุทธ์ ทิศทาง นโยบาย เป้าหมายและภารกิจของบริษัท รวมทั้งติดตามผลการดำเนินงาน เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และมีการปฏิบัติที่สอดคล้องกับนโยบาย กฎระเบียบ กฎหมายและข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนบริหารความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม ภายใต้กรอบกฎหมาย วัตถุประสงค์และมิติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ระมัดระวัง คำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท และมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น และต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพ ประสิทธิผล โปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้ บริษัทได้จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทด้วย

3.2 คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้นโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทเป็นลายลักษณ์อักษร และให้ความเห็นชอบนโยบายดังกล่าวและมีการทบทวนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

3.3 คณะกรรมการส่งเสริมจรรยาบรรณ

บริษัทมีค่านิยมในแนวทางการดำเนินธุรกิจที่โปร่งใส สุจริต และเป็นธรรม ได้ออกข้อพึงปฏิบัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณของคณะกรรมการ ฝ่ายจัดการและพนักงาน เพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องยึดถือเป็นแนวทางการปฏิบัติหน้าที่ตามภารกิจของบริษัทภายใต้กรอบกฎหมายและกฎระเบียบของบริษัทบนพื้นฐานของการมีจรรยาบรรณเยี่ยงมืออาชีพร โดยบริษัทได้จัดทำจรรยาบรรณพนักงาน (Code of Conduct) เผยแพร่ในเว็บไซต์ www.mjd.co.th และระบบฐานข้อมูลกลางของบริษัท และให้พนักงานได้ถือปฏิบัติ บริษัทมีการจัดกิจกรรมเพื่อส่งเสริมให้ปฏิบัติตามจรรยาบรรณ และวัฒนธรรมในการกำกับดูแลกิจการที่ดี และการสื่อแนวปฏิบัติตามจรรยาบรรณแก่พนักงานทุกคนอย่างมีประสิทธิภาพ อาทิ

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

บริษัทได้มีการติดตามผลการปฏิบัติตามจรรยาบรรณเป็นประจำทุกปี และบริษัทได้มอบหมายให้ฝ่ายตรวจสอบและพัฒนากระบวนการติดตามตรวจสอบการปฏิบัติภายใต้งานตรวจสอบ โดยรายงานคณะกรรมการตรวจสอบ รับทราบผลการตรวจสอบพร้อมข้อเสนอแนะแนวทางแก้ไข

3.4 ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทดำเนินงานโดยยึดมั่นในหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ที่จะสร้างความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งให้พนักงานทุกคนถือปฏิบัติโดยเคร่งครัด

4. มาตรการในการจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณารายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการระหว่างกันอย่างเหมาะสม ภายใต้กรอบจริยธรรมที่ดี โดยผ่านการกลั่นกรองจากคณะกรรมการตรวจสอบ และมีการดูแลให้มีการปฏิบัติตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าว ต่อสาธารณชน ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดนโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และกระบวนการในการอนุมัติรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้ผู้บริหาร พนักงาน และผู้เกี่ยวข้องได้ยึดถือปฏิบัติ โดยมีหลักการสำคัญ ได้แก่

4.1 รายการใดที่กรรมการ พนักงาน หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องในการทำรายการกับบริษัท ห้ามกรรมการหรือพนักงานมีส่วนร่วมในการอนุมัติการทำรายการ และให้มีการกำหนดราคาเป็นไปอย่างเหมาะสม เหมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอก

4.2 ในการกำหนดราคา เพื่อการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้ใช้ราคายุติธรรม เหมาะสม และเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป

4.3 การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันให้มีการนำเสนอรายการที่เกี่ยวข้องกับคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อพิจารณาให้ความเห็นก่อนเสนอขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัทตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

4.4 การเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการระหว่างกันตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด./ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กำหนด โดยเปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) และรายงานประจำปี รวมทั้งการเปิดเผยข้อมูลรายการระหว่างกันดังกล่าวไว้ในงบการเงินตามที่มาตรฐานบัญชีได้กำหนดไว้ด้วย

5. นโยบายการบริหารและการจัดการความเสี่ยง

5.1 คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร พนักงานทุกคน และทุกหน่วยงานเป็นเจ้าของความเสี่ยง มีหน้าที่รับผิดชอบดำเนินการประเมิน ติดตาม และสนับสนุนให้มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ

5.2 หน่วยธุรกิจ (Business Unit) ของบริษัท ต้องมีกระบวนการบริหารและการจัดการความเสี่ยง อีกทั้งการประเมินผล และการติดตามอย่างเป็นระบบและต่อเนื่อง 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 โดยได้เปิดเผยจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละท่านเข้าประชุมภายใต้หัวข้อโครงสร้างการจัดการ

7. การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท

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

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

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

ในปี 2562 เลขาธิการบริษัทได้จัดส่งแบบประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการให้แก่กรรมการ ซึ่งได้สรุปผล และเสนอผลการประเมินต่อคณะกรรมการพิจารณาเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่กล่าวข้างต้น

8. การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัท จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปีของคณะกรรมการชุดย่อย อาทิ คณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อใช้เป็นกรอบในการตรวจสอบการปฏิบัติงานในระหว่างปีที่ผ่านมา เพื่อสามารถนำมาแก้ไขและเพิ่มประสิทธิภาพการทำงาน โดยนำเสนอผลการประเมินที่ได้ต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณารับทราบ

9. คำตอบแทน

บริษัทได้กำหนดนโยบายคำตอบแทนกรรมการ และกรรมการผู้จัดการไว้อย่างชัดเจน โดยมีคณะกรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทนเป็นผู้พิจารณากลับกรอง ซึ่งคำตอบแทนของบริษัทจะอยู่ในระดับเดียวกับอุตสาหกรรมเดียวกัน ซึ่งได้เปิดเผยจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละท่านเข้าประชุมภายใต้หัวข้อโครงสร้างการจัดการ

10. การปฐมนิเทศกรรมการใหม่

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญต่อการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการใหม่ จึงจัดให้มีการแนะนำแนวทางการดำเนินงานในภาพรวมของบริษัท โครงสร้างบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้องทางธุรกิจ เพื่อให้มีความเข้าใจทั้งวิถีทำงานและโครงสร้างการถือหุ้นระหว่างกัน นอกจากนี้ยังให้ข้อมูลสารสนเทศที่สำคัญและจำเป็นต่อการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ เช่น โครงสร้างการทำงานภายในบริษัท ข้อบังคับบริษัท วัตถุประสงค์บริษัท จรรยาบรรณทางธุรกิจของคณะกรรมการบริษัท คู่มือกรรมการบริษัทจดทะเบียน นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี กฎหมายที่เกี่ยวข้องงบการเงิน หมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงการจัดให้มีการพบปะกับประธานกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อยของบริษัทเพื่อรับทราบข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท

ความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2555 ของตลาดหลักทรัพย์ฯ อันได้แก่ สิทธิของผู้ถือหุ้น การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน สิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส ความรับผิดชอบต่อของคณะกรรมการ (รายละเอียดเพิ่มเติมอยู่ในเรื่อง “การกำกับดูแล”) ตลอดจนการให้ความสำคัญต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท คณะกรรมการบริษัทมีความตระหนักมาโดยตลอดว่ากระบวนการกำกับดูแลกิจการที่ดีและความรับผิดชอบต่อสังคม จะยกระดับผลการดำเนินงานของบริษัทให้เติบโตได้อย่างยั่งยืน และเป็นหัวใจสำคัญที่จะนำไปสู่ความสำเร็จ ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทจึงได้จัดให้มีนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณทางธุรกิจของบริษัทที่เป็นลายลักษณ์อักษร กระบวนการทำงานหลักของกิจการได้คำนึงถึงและเอาใจใส่ผู้มีส่วนได้เสีย ชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อมมาโดยตลอด และได้ปฏิบัติตามกฎหมายข้อบังคับ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจอย่างเคร่งครัด

1. การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

บริษัทให้ความสำคัญในการดำเนินธุรกิจโดยส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรี สุจริตและเป็นธรรม ภายใต้กรอบของกฎหมายและจริยธรรมทางธุรกิจของบริษัท หลักเสี่ยงการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีมาตรการกำกับดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายในหาประโยชน์ให้ตนเองและพวกพ้อง เคารพสิทธิและความเสมอภาคของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ได้แก่ ผู้ถือหุ้น ลูกค้า พนักงาน คู่ค้า คู่แข่ง เจ้าหนี้ ตลอดจนชุมชนสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยได้กำหนดแนวปฏิบัติที่ครอบคลุมถึงสิทธิ และผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียพึงได้รับอย่างทั่วถึงไว้ในจริยธรรมและจรรยาบรรณทางธุรกิจของบริษัท สำหรับเจ้าของกิจการ ผู้บริหาร และพนักงาน ได้ยึดถือปฏิบัติ โดยได้เปิดเผยไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทและระบบฐานข้อมูลกลางของบริษัท ทั้งนี้ สามารถ

ดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ในเรื่อง “การกำกับดูแล” ภายใต้หัวข้อ “บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย”

2. การต่อต้านทุจริตและการจ่ายสินบน

บริษัทมีนโยบายการต่อต้านการทุจริตและห้ามจ่ายสินบน โดยกำหนดหลักการในจรรยาบรรณทางธุรกิจห้ามมิให้พนักงานเรียกการรับประโยชน์หรือหลีกเลี่ยงการรับทรัพย์สินใด ๆ ที่จูงใจให้ปฏิบัติหรือละเว้นการปฏิบัติในทางที่มิชอบ หรืออาจทำให้บริษัทเสียประโยชน์อันชอบธรรม ไม่ดำเนินการใด ๆ อันเป็นลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อองค์กร ไม่นำทรัพย์สินขององค์กรไปหาประโยชน์ทางการค้าให้ตนเองหรือพวกพ้อง หรือละเว้นการกระทำใด ๆ ที่ผิดกฎหมายหรือโดยมิชอบต่อตำแหน่งหน้าที่ของตน ซึ่งบริษัทได้เผยแพร่จรรยาบรรณทางธุรกิจให้พนักงานได้ทราบอย่างทั่วถึงและตระหนักการปฏิบัติตามหน้าที่อย่างสม่ำเสมอ บริษัทได้มุ่งเน้นพื้นฐานจิตใจของพนักงานในด้านคุณธรรมจริยธรรม โดยการให้พนักงานเข้าฝึกอบรมพัฒนาจิตด้วยสมาธิและเทศนาธรรม

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

บริษัทจัดให้มีกระบวนการในการประเมินความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการทุจริตภายในบริษัท ผ่านทางการประเมินการควบคุมภายในตามแบบ COSO ในระดับคณะกรรมการ การประเมินการควบคุมภายในระดับหน่วยงาน รวมถึงกลไกการทำงานของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และฝ่ายตรวจสอบและพัฒนาระบบ บริษัทได้วางมาตรการกำกับดูแลและการควบคุม การกำหนดแนวทางเชิงป้องกันการทุจริตที่จะเกิดขึ้นได้ในระบบต่าง ๆ การจัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ

และประสิทธิผล และได้มีการทบทวนความเหมาะสมของระบบและพัฒนาระบบให้ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง การจัดโครงสร้างองค์กรที่มีถ่วงดุลการใช้อำนาจและการแบ่งแยกหน้าที่ที่เหมาะสม วัฒนธรรมองค์กรที่เน้นด้านคุณธรรมจริยธรรม โดยมีกลไกการตรวจสอบติดตามประเมินผล การปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงมีการสื่อสารและฝึกอบรมพนักงานมาโดยตลอด

3. การเคารพสิทธิมนุษยชน

บริษัทได้ปฏิบัติตามนโยบายหลักสิทธิมนุษยชน กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนได้ปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด ยึดถือหลักสิทธิมนุษยชนเป็นหลักปฏิบัติร่วมกัน โดยคำนึงถึงความเสมอภาค เสรีภาพของบุคคลที่เท่าเทียมกันทั้งศักดิ์ศรีและสิทธิ ไม่เลือกปฏิบัติไม่ว่าจะเป็นในเรื่องของเชื้อชาติ สัญชาติ ภาษา ศาสนา เพศ อายุ การศึกษา และบริษัทไม่สนับสนุนกิจการที่กระทำการใด ๆ อันเป็นการละเมิดสิทธิมนุษยชนสากล

แนวปฏิบัติ

1. กำกับดูแลมิให้ธุรกิจของบริษัทเข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องกับการล่วงละเมิดสิทธิมนุษยชน อาทิ การใช้แรงงานเด็ก การคุมคามทางเพศ
2. การดูแลพนักงานและความเป็นอยู่ของพนักงาน โดยกำหนดผลตอบแทนที่เหมาะสมให้แก่พนักงาน การจัดให้มีสวัสดิการพนักงาน การส่งเสริมด้านการศึกษาอบรมอย่างต่อเนื่องทั้งในระยะสั้นและระยะยาว การดูแลเอาใจใส่ด้านสุขภาพร่างกาย สุขอนามัยความปลอดภัยของทรัพย์สินและจากการทำงาน การจัดสภาพแวดล้อมในการทำงานให้เหมาะสมและปลอดภัย รวมถึงสอดส่องดูแลกรณีมีการกระทำที่ไม่เป็นธรรมที่เกิดขึ้นในบริษัท
3. การรักษาข้อมูลส่วนตัวของลูกค้า คู่ค้า และพนักงาน โดยถือเป็นความลับ ไม่ส่งต่อหรือกระจายข้อมูลส่วนบุคคลไปยังบุคคลหรือหน่วยงานที่ไม่เกี่ยวข้อง โดยการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณะหรือการถ่ายโอนข้อมูลส่วนบุคคลจะต้องได้รับการยินยอมจากผู้เป็นเจ้าของข้อมูลนั้น ๆ

4. การกำหนดเงื่อนไขในสัญญาจ้างพนักงานที่เหมาะสมและเป็นธรรม
5. ปฏิบัติต่อพนักงาน ผู้มีส่วนได้เสียทุกคนด้วยความเสมอภาค ไม่เลือกปฏิบัติ ให้เกียรติและเคารพความคิดเห็นซึ่งกันและกัน
6. การกำหนดข้อปฏิบัติสำหรับพนักงานของบริษัทในการประพฤติตนให้เหมาะสมกับหน้าที่การงาน ไม่กล่าวร้ายผู้อื่นหรือองค์กรโดยปราศจากมูลความจริง

4. การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

บริษัทตระหนักอยู่เสมอว่าพนักงานเป็นองค์ประกอบที่สำคัญของความสำเร็จของบริษัท จึงให้การดูแลและการปฏิบัติที่เป็นธรรม ในด้านต่าง ๆ อาทิ

- การเคารพสิทธิของพนักงานตามหลักสิทธิมนุษยชน โดยสามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมภายใต้หัวข้อ “การเคารพสิทธิมนุษยชน”
- การกำหนดผลตอบแทนให้สอดคล้องกับระดับหน้าที่ความรับผิดชอบและตามกลไกราคาตลาดแรงงาน โดยคำนึงถึงหลักการจูงใจพนักงานให้พนักงานสามารถปฏิบัติงานได้อย่างเต็มความรู้ความสามารถ มีการประเมินผลการปฏิบัติงานโดยหัวหน้างาน และแบ่งผลตอบแทนส่วนหนึ่งให้พนักงานตามผลประกอบการของบริษัท
- ส่งเสริมการออมเงินของพนักงานเพื่อเป็นหลักประกันที่ดีในอนาคต โดยการจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพภาคสมัครใจให้แก่พนักงาน
- การจัดให้มีสวัสดิการพนักงานในด้านต่าง ๆ การจัดให้มีนโยบายความปลอดภัยและสุขอนามัยที่ดีของพนักงาน และการส่งเสริมให้มีสภาพแวดล้อมการทำงานที่ดี โดยสามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมในเรื่อง “การกำกับดูแล” ภายใต้หัวข้อ “สิทธิของผู้มีส่วนได้เสียพนักงาน”
- การส่งเสริมการพัฒนาศักยภาพของพนักงานอย่างต่อเนื่อง โดยการจัดให้มีการฝึกอบรมและให้ความรู้แก่พนักงานในทุกระดับชั้น

- บริษัทได้จัดตั้งคณะกรรมการสวัสดิการ เพื่อเป็นตัวแทนของพนักงานร่วมปรึกษาหารือกับบริษัทเพื่อจัดสวัสดิการให้แก่พนักงาน เป็นเสมือนสื่อกลางที่จะถ่ายทอดความต้องการด้านสวัสดิการของพนักงานให้บริษัททราบและร่วมปรึกษาหารือให้ข้อเสนอแนะ ตลอดจนควบคุมดูแลการจัดสวัสดิการที่บริษัทจัดให้แก่พนักงาน

5. ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

บริษัทมีความมุ่งมั่นในการพัฒนาคุณภาพของสินค้าและบริการให้ได้มาตรฐาน รวมทั้งการจัดตั้งหน่วยงานเพื่อติดต่อ รับฟังข้อเสนอแนะหรือข้อคิดเห็นจากลูกค้าเพื่อรับทราบปัญหา ความต้องการของลูกค้า และนำมาปรับปรุงแก้ไข เพื่อให้ลูกค้าเกิดความเชื่อมั่นและความพึงพอใจสูงสุด

6. การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

การลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัทได้ตระหนักถึงผลกระทบที่จะเกิดต่อสิ่งแวดล้อม จึงได้ออกแบบและผลิตสินค้าที่คำนึงถึงสิ่งแวดล้อม ตั้งแต่การออกแบบสินค้า การเลือกใช้วัสดุที่มีคุณภาพและเอื้อต่อการประหยัดพลังงาน ผลิตภัณฑ์ที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม การมีระบบควบคุมมาตรฐานงานก่อสร้าง การจัดให้มีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม ดังที่ได้กล่าวในหัวข้อ “ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค” รวมถึงการปฏิบัติตามแนวทางลดผลกระทบในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด ดำเนินการและควบคุมให้มีการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด

การส่งเสริมการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ และการให้ความรู้พนักงานในเรื่องสิ่งแวดล้อม

บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพโดยคำนึงผลกระทบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้น ส่งเสริมและให้ความรู้แก่พนักงานในการสร้างสภาพแวดล้อมที่ดีในการทำงาน การใช้ทรัพยากรอย่างประหยัดคุ้มค่า และการคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมในการปฏิบัติหน้าที่อยู่เสมอ โดยปลูกฝังผ่านกิจกรรมและการฝึกอบรมที่พนักงานมีส่วนร่วมอย่างต่อเนื่อง และเริ่มจากชีวิตการทำงานประจำวัน เช่น การลดการใช้กระดาษและการใช้กระดาษรีไซเคิล การนำแฟ้มกลับมาใช้ใหม่ การดูแลรักษาอุปกรณ์ต่างๆ ให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้ มาตรการประหยัดน้ำไฟ เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทได้จัดการฝึกอบรมให้ความรู้ด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับพลังงาน เช่น เทคโนโลยีประหยัดพลังงาน และการอนุรักษ์พลังงาน รวมถึงทางเลือกในการใช้พลังงานสะอาด เพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้น

7. การร่วมพัฒนาชุมชนและสังคม

บริษัทให้ความสำคัญต่อการมีส่วนร่วมในการช่วยพัฒนาชุมชนและสังคม ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยในปี 2562 ที่ผ่านมา ได้จัดกิจกรรม “MJD เพื่อผู้พิทักษ์ป่า” นำทีมผู้บริหารและพนักงานร่วมลงพื้นที่ปลูกป่า สร้างสมดุลให้กับธรรมชาติ อนุรักษ์แหล่งต้นน้ำ และฟื้นฟูระบบนิเวศผืนป่า พร้อมสนับสนุนกองทุนและสร้างขวัญกำลังใจแก่เจ้าหน้าที่ ณ อุทยานแห่งชาติไทรโยค อ.ไทรโยค จ.กาญจนบุรี ระหว่างวันที่ 15-16 พฤศจิกายน 2562



การควบคุมภายใน และการบริหารจัดการความเสี่ยง

คณะกรรมการตรวจสอบทำหน้าที่สอบทานการดำเนินงานให้ถูกต้องตามนโยบายและระเบียบข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนกฎหมาย ระเบียบปฏิบัติ และข้อกำหนดของหน่วยงานกำกับดูแล ส่งเสริมให้พัฒนาระบบรายงานทางการเงินและบัญชีให้เป็นไปตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป รวมทั้งสอบทานให้บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายใน ระบบตรวจสอบภายใน และระบบบริหารความเสี่ยงที่รัดกุม เหมาะสม ทันสมัย และมีประสิทธิภาพ

คณะกรรมการตรวจสอบปฏิบัติหน้าที่และแสดงความคิดเห็นได้อย่างอิสระ โดยมีสำนักงานตรวจสอบภายในและงานกำกับดูแลเป็นหน่วยปฏิบัติที่รายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

สำนักงานตรวจสอบภายในและงานกำกับดูแล ทำหน้าที่ประเมินการควบคุมภายในตามแนวปฏิบัติที่คณะกรรมการตรวจสอบกำหนด โดยมีนโยบายตรวจสอบในเชิงป้องกันและเป็นประโยชน์กับหน่วยงาน พิจารณาความน่าเชื่อถือในความถูกต้องของรายงานทางการเงิน รวมทั้งการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอให้เกิดความโปร่งใส ตรวจสอบตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี และเพิ่มประสิทธิภาพ ประสิทธิผลในการดำเนินงาน โดยยึดแนวการตรวจสอบตามมาตรฐานสากล

จากการประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ ในด้านต่างๆ 5 ส่วน คือ องค์กรและสภาพแวดล้อม การบริหารความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และระบบติดตาม คณะกรรมการมีความเห็นว่า บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในสำหรับเรื่องการทำธุรกรรมกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวอย่างเพียงพอแล้ว สำหรับการควบคุมภายในหัวข้ออื่นๆ ของระบบการควบคุมภายใน คณะกรรมการเห็นว่าบริษัทฯ มีการควบคุมภายในที่เพียงพอแล้วเช่นกัน ทั้งนี้ระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ สรุปได้ ดังนี้

1. องค์กร และสภาพแวดล้อม

บริษัทฯ มีการจัดโครงสร้างองค์กรอย่างเหมาะสม ช่วยให้ระบบการควบคุมภายในดำเนินไปได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ ยังดูแลให้มีการกำหนดนโยบายแผนการปฏิบัติงาน และเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจไว้อย่างชัดเจนและวัดผลได้ ตลอดจนส่งเสริมสนับสนุนนโยบายการกำกับดูแลกิจการ และจริยธรรมธุรกิจให้มีความชัดเจน โปร่งใส มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสม โดยมีนโยบายแผนการปฏิบัติงาน และเป้าหมายที่กำหนดนั้นจะคำนึงถึงความเป็นธรรมต่อพนักงาน ลูกค้า คู่แข่งทางการค้า รวมถึงความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น สังคมส่วนรวม และสิ่งแวดล้อม ตลอดจนสร้างค่านิยม และแนวทางปฏิบัติงานที่เป็นหนึ่งเดียวกันให้กับพนักงานในองค์กรอย่างต่อเนื่อง โดยมีข้อกำหนดห้ามฝ่ายบริหาร และพนักงานปฏิบัติตนในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกิจการ เพื่อเป็นแรงผลักดันให้บริษัทมุ่งไปสู่ความสำเร็จในอนาคต อีกทั้งมีการจัดทำนโยบาย และระเบียบวิธีปฏิบัติงานเป็นลายลักษณ์อักษรในธุรกรรมด้านการเงิน การจัดซื้อ และการบริหารที่รัดกุมสามารถป้องกันการทุจริตได้

2. การบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงเป็นอย่างมาก จึงได้มีการกำหนดและประเมินความเสี่ยงของกิจการ มีการกำหนดมาตรการป้องกัน และจัดการความเสี่ยงซึ่งรวมถึงความเสี่ยงที่มีผลต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ

การบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งคณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้เห็นชอบ และมอบนโยบาย เพื่อใช้เป็นหลักการ และแนวปฏิบัติอันจะนำไปสู่ความพร้อมในการเผชิญ

สถานการณ์ที่มีการเปลี่ยนแปลงได้อย่างเหมาะสม และทันกาล โดยนโยบายบริหารความเสี่ยง และจัดการความเสี่ยงกำหนดไว้ดังนี้

- | | |
|---|---|
| • คณะกรรมการบริษัทฯ ผู้บริหาร มีหน้าที่รับผิดชอบดำเนินการประเมิน ติดตาม และสนับสนุนให้มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ | ความเหมาะสมกับการเปลี่ยนแปลงทางธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ |
| • บริษัทฯ มีกระบวนการบริหารและการจัดการความเสี่ยง อีกทั้งประเมินผล และการติดตามอย่างเป็นระบบอย่างต่อเนื่อง โดยต้องมีการปรับปรุงกระบวนการให้มี | • คณะกรรมการตรวจสอบ มีหน้าที่ประเมินการบริหารความเสี่ยง และเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัทฯ |

บริษัทฯ มีการประเมินปัจจัยความเสี่ยงทั้งที่เป็นปัจจัยภายนอก และภายใน ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ โดยวิเคราะห์ถึงสาเหตุ และกำหนดแนวทางและมาตรการในการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง ตลอดจนดูแลและทบทวนนโยบายการบริหารความเสี่ยงเพื่อให้การบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ อยู่ในระดับที่เหมาะสม โดยแจ้งให้พนักงานที่เกี่ยวข้องรับทราบเพื่อปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนดไว้ รวมถึงมีการติดตามว่าหน่วยงานต่าง ๆ ได้ปฏิบัติตามแผนการบริหารความเสี่ยงที่กำหนดไว้หรือไม่

3. การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร

บริษัทฯ กำหนดขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบรวมทั้งอำนาจอนุมัติของฝ่ายบริหารในแต่ละระดับไว้อย่างชัดเจนเป็นลายลักษณ์อักษร โดยแบ่งแยกหน้าที่การอนุมัติ การบันทึกรายการบัญชี ข้อมูลสารสนเทศ และการจัดเก็บทรัพย์สินออกจากกันเด็ดขาด เพื่อให้เกิดการถ่วงดุล และสามารถตรวจสอบกันได้อย่างเหมาะสม

บริษัทฯ มีการทำธุรกรรมหรือรายการกับกรรมการ ผู้บริหาร โดยเข้าเงื่อนไขการค้าทั่วไป และตามสิทธิของพนักงานบริษัท ซึ่งบริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการควบคุมในการทำธุรกรรมดังกล่าว โดยจะต้องผ่านขั้นตอนอนุมัติของฝ่ายจัดการ หรือคณะกรรมการบริษัทฯ หรือผู้ถือหุ้น ตามกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ พร้อมทั้งเปิดเผยข้อมูลเพื่อให้เป็นไปตามระเบียบ และกฎเกณฑ์ดังกล่าวด้วย อนึ่ง การพิจารณาอนุมัติธุรกรรมจะกระทำโดยผู้ที่ไม่มีส่วนได้เสียในธุรกรรมนั้น และจะคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ เป็นสำคัญ โดยถือเสมือนเป็นรายการที่กระทำกับบุคคลภายนอก

บริษัทฯ ติดตามดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อย และบริษัทร่วมอย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งกำหนดทิศทาง และแนวทางการดำเนินงานให้บุคคลที่บริษัทฯ แต่งตั้งให้เป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทดังกล่าวถือปฏิบัติอีกด้วย บริษัทฯ มีการติดตามการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหารเพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเพื่อลดความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจและรักษาชื่อเสียงของบริษัทฯ

4. ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล

บริษัทฯ จัดให้มีข้อมูล และระบบการรายงานข้อมูลที่สำคัญต่อผู้บริหารแต่ละระดับอย่างสม่ำเสมอ ทันเวลา และเพียงพอ เพื่อให้ผู้บริหารใช้ประกอบการตัดสินใจ รวมทั้งจัดให้มีการเชื่อมโยงข้อมูลสารสนเทศเพื่อให้มั่นใจว่าพนักงานมีความเข้าใจนโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และสามารถสื่อสารกันได้ในทุกระดับ

นอกจากผู้บริหารแล้ว ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ กรรมการจะได้รับหนังสือนัดประชุม และเอกสารประกอบการประชุมที่ระบุข้อมูลที่จำเป็น และเพียงพอต่อการพิจารณาประกอบการประชุมอย่างน้อยภายในระยะเวลาขั้นต่ำตามที่กฎหมายกำหนด ยกเว้นในกรณีที่มีการประชุมเร่งด่วน รายงานการประชุมกรรมการ มีรายละเอียดที่ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบความเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการได้

บริษัทฯ มีระบบจัดเก็บเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีและบัญชีต่าง ๆ ไว้ครบถ้วนเป็นหมวดหมู่ และไม่เคยได้รับแจ้งจากผู้สอบบัญชีว่ามีข้อบกพร่องในเรื่องนี้ คณะกรรมการได้มีการพิจารณาแล้วว่าบริษัทฯ ใช้นโยบายการบัญชีตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป และเหมาะสมกับลักษณะของธุรกิจ

5. ระบบการติดตาม

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

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานระบบการควบคุมภายในซึ่งประเมินโดยผู้บริหาร และแผนตรวจสอบภายในพบว่าระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ มีความเพียงพอ และมีประสิทธิผล ไม่พบประเด็นปัญหาหรือข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ



รายการระหว่างกัน

มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการรายการระหว่างกัน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2549 เมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2549 มีมติกำหนดมาตรการในการอนุมัติรายการระหว่างกันดังนี้

กรณีที่มียาการระหว่างกันของบริษัทฯ หรือบริษัทร่วมกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้ส่วนเสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นในการเข้าทำรายการและความเหมาะสมทางด้านราคาของรายการนั้น ๆ โดยพิจารณาเงื่อนไขต่าง ๆ ให้เป็นไปตามลักษณะการดำเนินธุรกิจปกติในอุตสาหกรรม และมีการเปรียบเทียบกับราคาของบุคคลภายนอกหรือราคาตลาด หากคณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทฯ จะจัดให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการ คณะกรรมการตรวจสอบ หรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี โดยกรรมการผู้มีส่วนได้ส่วนเสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงในรายการดังกล่าว นอกจากนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท/คณะกรรมการบริหาร/ประธานเจ้าหน้าที่บริหารนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริษัท/คณะกรรมการบริหาร/ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริษัท/คณะกรรมการบริหาร/ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าวจะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าวตามข้อบังคับของบริษัทย่อยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ยกเว้นรายการการค้าปกติที่มีเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไป ที่กำหนดขอบเขตโดยคณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นอีกทั้งจะมีการเปิดเผยรายการระหว่างกันในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ รวมถึงจะมีการเปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) และรายงานประจำปี

นอกจากนี้ ภายหลังจากการเข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทฯ จะต้องปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ขั้นตอนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในเรื่องที่เกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปของสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนอย่างเคร่งครัด

นโยบายหรือแนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

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

ในอนาคตบริษัทฯ อาจมีการเข้าทำรายการระหว่างกันตามแต่เห็นสมควร โดยบริษัทฯ จะปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชีเรื่องการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคล หรือกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งกำหนดโดยสมาคมนักบัญชีและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย

กรณีรายการระหว่างกันที่เป็นธุรกรรมปกติ

ในกรณีที่เป็นการทำรายการที่เป็นธุรกรรมปกติของบริษัทฯ และเป็นรายการที่เกิดขึ้นต่อเนื่องในอนาคต บริษัทฯ ได้มีการกำหนดกรอบของรายการดังกล่าวว่ารายการดังกล่าว

จะต้องเป็นไปตามลักษณะการค้าโดยทั่วไปโดยอ้างอิงกับราคาและเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไปที่เหมาะสมและยุติธรรม สมเหตุสมผล สามารถตรวจสอบได้และไม่ก่อให้เกิดการ

ถ่ายเทพลประโยชน์ และได้นำเสนอกรอบของรายการดังกล่าวให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้พิจารณาอนุมัติแล้วเพื่อให้ฝ่ายจัดการสามารถดำเนินการทำรายการที่มีลักษณะเป็นไปตามกรอบที่กำหนดต่อไป โดยในกรณีหากการทำรายการของบริษัทฯ เป็นไปตามนโยบายข้างต้น ฝ่ายจัดการของบริษัทฯ สามารถดำเนินการได้เลย โดยที่ไม่ต้องนำรายการดังกล่าวเสนอขอความเห็นจากคณะกรรมการตรวจสอบ แต่อย่างไรก็ตามเพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัทฯ จะต้องนำรายการที่เป็นธุรกรรมปกติของบริษัทฯ ที่บริษัทฯ ได้ดำเนินการไปตามกรอบที่กำหนดรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบพิจารณารับทราบในทุก ๆ ไตรมาส

โดยรายการที่เป็นธุรกรรมปกติของบริษัทฯ จะต้องเป็นรายการทางการค้าซึ่งจะต้องเป็นไปตามคำนิยามของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่บริษัทฯ กระทำเป็น

กรณีรายการระหว่างกันที่ไม่เป็นธุรกรรมปกติ

กรณีที่เป็นการเข้าทำรายการระหว่างกันที่ไม่เป็นธุรกรรมปกติ บริษัทฯ จะต้องเสนอให้คณะกรรมการตรวจสอบให้ความเห็นชอบเกี่ยวกับความเหมาะสมของรายการดังกล่าวเป็นกรณีไป ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่เกิดขึ้น บริษัทฯ จะจัดให้มีบุคคลที่มีความรู้ความชำนาญพิเศษ เช่น ผู้สอบบัญชีหรือผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่มีความเป็นอิสระเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกัน โดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบหรือบุคคลที่มีความรู้ความชำนาญพิเศษ จะถูกนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัทฯ หรือผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี เพื่อให้มีความมั่นใจว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวจะไม่เป็นการโยกย้าย หรือถ่ายเทพลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ หรือผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ แต่เป็นการทำรายการที่บริษัทฯ ได้คำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทุกราย

ในส่วนการค้าประกันส่วนตัวของผู้ถือหุ้น และ/หรือกรรมการ ต่อเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ผ่านมาและ

ปกติเพื่อประกอบกิจการ โดยถ้าบริษัทฯ ไม่ทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันก็ต้องทำรายการแบบเดียวกันกับบุคคลอื่นอยู่แล้ว ได้แก่ การซื้อวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง และการว่าจ้างผู้รับเหมาในการก่อสร้าง โดยการทำรายการดังกล่าวจะต้องเป็นรายการที่มีเงื่อนไขทางการค้า โดยทั่วไปที่มีราคาและเงื่อนไขที่เป็นธรรมไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเททางผลประโยชน์ ซึ่งรวมถึงเงื่อนไขการค้าที่มีราคาและเงื่อนไข ดังนี้

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

ที่จะเกิดขึ้นในอนาคต บริษัทฯ จะไม่มีการจ่ายค่าตอบแทนใด ๆ ในการค้าประกันส่วนตัวเงินกู้ยืมดังกล่าว

ในส่วนที่บริษัทฯ มีการกู้ยืมเงินจากกรรมการหรือผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความขัดแย้งกับบริษัทฯ ที่ผ่านมาและที่จะเกิดขึ้นในอนาคต บริษัทฯ จะต้องเสนอให้คณะกรรมการตรวจสอบให้ความเห็นชอบว่ารายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความเหมาะสมและจำเป็น และต้องผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ ในรายการดังกล่าว ทั้งนี้ รายการดังกล่าวจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชีเรื่องการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคล หรือกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งกำหนดโดยสมาคมนักบัญชีและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย นอกจากนี้ อัตราดอกเบี้ยที่ชำระให้แก่บุคคลที่มีความขัดแย้งดังกล่าว ต้องเป็นอัตราที่ไม่สูงกว่าต้นทุนกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินของบริษัทฯ

รายการระหว่างกัน

บุคคล/นิติบุคคล* ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าสำหรับ ปี 2562 (ล้านบาท)	รายละเอียดรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการ ตรวจสอบเกี่ยวกับความจำเป็น และสมเหตุสมผล
บจก.เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ ทิววลลอปแลนด์	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทฯ ถือหุ้น ร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	บริษัทฯ <ul style="list-style-type: none">เงินทดรองจ่าย	303.50	<ul style="list-style-type: none">บริษัทฯ ได้ให้ บจก.เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ยืมเงินทดรองจ่ายระหว่างกันเพื่อใช้บริหารกิจการ	เห็นสมควรในการทำการดังกล่าว ตามความจำเป็นของบริษัทฯ
	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทฯ ถือหุ้น ร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	บริษัทฯ <ul style="list-style-type: none">เงินทดรองจ่าย	605.20	<ul style="list-style-type: none">บริษัทฯ ได้ให้ บจก.เอ็มเจอาร์ ติววลลอปแลนด์ ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ยืมเงินทดรองจ่ายระหว่างกันเพื่อใช้บริหารกิจการ	เห็นสมควรในการทำการดังกล่าว ตามความจำเป็นของบริษัทฯ
บจก.เอ็มเจซี ติววลลอปแลนด์	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทฯ ถือหุ้น ร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	บริษัทฯ <ul style="list-style-type: none">เงินทดรองรับ	10.30	<ul style="list-style-type: none">บริษัทฯ ได้ยืม บจก.เอ็มเจซี ติววลลอปแลนด์ ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ยืมเงินทดรองจ่ายระหว่างกันเพื่อใช้บริหารกิจการ	เห็นสมควรในการทำการดังกล่าว ตามความจำเป็นของบริษัทฯ
	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทฯ ถือหุ้น ร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	บริษัทฯ <ul style="list-style-type: none">เงินทดรองจ่าย	5.50	<ul style="list-style-type: none">บริษัทฯ ได้ให้ บจก.เอ็ม เจ วัน ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ยืมเงินทดรองจ่ายระหว่างกันเพื่อใช้บริหารกิจการ	เห็นสมควรในการทำการดังกล่าว ตามความจำเป็นของบริษัทฯ
บจก.เมเจอร์ ติววลลอปแลนด์ เอสเตท	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทฯ ถือหุ้น ร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	บริษัทฯ <ul style="list-style-type: none">เงินให้กู้ยืมระยะสั้น <div><ul style="list-style-type: none">ดอกเบียรับ 170.32ดอกเบียค้างรับ 223.31เงินทดรองรับ 114.77เงินทดรองรับ – กรณิ รับแทน 5.65เจ้าหนี้ 3.61เงินทดรองจ่าย 0.78ลูกหนี้ 38.31รายได้ค่าบริการอื่น 0.11</div>	2,624.08	<ul style="list-style-type: none">บริษัทฯ ได้ให้ บจก.เมเจอร์ ติววลลอปแลนด์ เอสเตท กู้ยืมเงินโดยบริษัทฯ ได้รับตัวสัญญาให้เงินกู้ยืมระยะสั้นประเภทชำระเมื่อทวงถามอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.5	เห็นสมควรในการทำการดังกล่าว ตามความจำเป็นของบริษัทฯ อีกทั้งการกู้ยืมเงินดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป

รายงานประจำปี 2562
บริษัท เมเจอร์ ติววลลอปแลนด์ จำกัด (มหาชน)

บุคคล/นิติบุคคล* ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าสำหรับ ปี 2562 (ล้านบาท)	รายละเอียดรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการ ตรวจสอบเกี่ยวกับความจำเป็น และสมเหตุสมผล
บจก.เมเจอร์ ติววลลอปแลนด์ คอมเมอร์เชียล (บจก.เมเจอร์ ติววลลอปแลนด์ ฮอเทลพอลลิตี เดิม)	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทฯ ถือหุ้น ร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	บริษัทฯ <ul style="list-style-type: none">ลูกหนี้เงินให้กู้ยืมระยะสั้น <div><ul style="list-style-type: none">ดอกเบียค้างรับ 10.59เงินทดรองรับ 0.19เจ้าหนี้ 11.41เงินมัดจำจ่าย 2.67</div>	0.61 210.00	<ul style="list-style-type: none">บริษัทฯ ได้ให้ บจก.เมเจอร์ ติววลลอปแลนด์ คอมเมอร์เชียล กู้ยืมเงินโดยบริษัทฯ ได้รับตัวสัญญาใช้เงินกู้ยืมระยะสั้นประเภทชำระเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.5	เห็นสมควรในการทำการดังกล่าว ตามความจำเป็นของบริษัทฯ
		บริษัทฯ ได้รับ <ul style="list-style-type: none">ดอกเบียรับรายได้ค่าเช่าที่ดิน <div><ul style="list-style-type: none">ค่าเช่าและบริการ 10.65สาธารณูปโภค 0.94ค่าใช้จ่ายในการประชุม 0.06ค่าสัมมนาและฝึกอบรม 0.01</div>	11.77 3.67	<ul style="list-style-type: none">บริษัทฯ ได้ทำสัญญาให้เช่าที่ดินกับ บจก.เมเจอร์ ติววลลอปแลนด์ คอมเมอร์เชียล เริ่ม ตุลาคม 2558 - กันยายน 2561 เดือนละ 3 แสนบาท สัญญาอายุ 3 ปี สัญญาใหม่ 3.06 แสนบาท	เห็นสมควรว่าการทำสัญญา และค่าบริการเป็นไปตามราคา ตามท้องตลาด
บจก.เมเจอร์ ติววลลอปแลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ส	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทฯ ถือหุ้น ร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	บริษัทฯ <ul style="list-style-type: none">เงินทดรองจ่าย <div><ul style="list-style-type: none">ลูกหนี้</div>	10.06 0.07	<ul style="list-style-type: none">บริษัทฯ จ่ายเงินทดรองให้กับ บจก.เมเจอร์ ติววลลอปแลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์สเพื่อใช้บริหารกิจการ	เห็นสมควรในการทำการดังกล่าว ตามความจำเป็นของบริษัทฯ

บุคคล/นิติบุคคล* ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าสำหรับ ปี 2562 (ล้านบาท)	รายละเอียดรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการ ตรวจสอบเกี่ยวกับความจำเป็น และเหตุผล
บจก.เอ็มดีพีที (บจก.เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ เดิม)	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทฯ ถือหุ้น ร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	บริษัทฯ • เจ้าหนี้อื่น บริษัทฯ ได้รับ • ดอกเบี้ยรับ บริษัทฯ จ่าย • ค่าบริการ-นายหน้า	0.77 0.33 17.42	• บริษัทฯ ได้จ่ายค่าคอมมิชชั่นให้ บจก.เอ็มดีพีที	
	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทฯ ถือหุ้น ร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	บริษัทฯ ได้รับ • รายได้ค่าเช่าที่ดิน • เงินทดรองรับ • ดอกเบี้ยค้างรับ บริษัทฯ จ่าย • เงินให้กู้ยืม • ค่าเช่าและค่าบริการ • ค่าสาธารณูปโภค	1.20 1.83 1.84 97.20 0.03 0.15	• บริษัทฯ ให้เช่าที่ดิน โครงการแมนเนอร์ อเวนิว สนามปิ่นนา ในอัตราเดือนละ 1 แสนบาท	
	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทฯ ถือหุ้น ร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	บริษัทฯ จ่าย • เงินให้กู้ยืม	63.00	• ในปี เดือน ธ.ค. 61 บริษัทฯ ให้ บจก.เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ กู้เงินโดยคิดดอกเบี้ย อัตรา 7.25%	
	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทฯ ถือหุ้น ร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	บริษัทฯ ได้รับ • ดอกเบี้ยรับ • ดอกเบี้ยค้างรับ	1.25 1.25		
	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทฯ ถือหุ้น ร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	บริษัทฯ • เงินให้กู้ยืม	183.60	• ในปี 2559 บริษัทฯ ได้ให้ บจก.เมเจอร์ เรสซิเดนส์ กู้ยืมเงินเพื่อพัฒนาโครงการ มิวนิค สุขุมวิท 23 โดยคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR เหลือธนาคาร พาณิชย์ใหญ่ 4 แห่ง ลบ 0.75 มีกำหนดชำระคืน ภายใน 4 ปี	

บจก.เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทฯ ถือหุ้น ร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	บริษัทฯ จ่าย • เงินให้กู้ยืม	23.86 9.95 0.90	• บริษัทฯ ได้ให้ บจก.เมเจอร์ เรสซิเดนส์ ซึ่งเป็น บริษัทร่วมยืมเงินทดรองจ่ายระหว่างกันเพื่อใช้ บริหารกิจการ	เห็นสมควรในการทำการดังกล่าว ตามความจำเป็นของบริษัทฯ อีก ทั้งการกู้ยืมเงินดังกล่าวเป็นไปตาม เงื่อนไขทางการค้าทั่วไป
	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทฯ ถือหุ้น ร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	• ดอกเบี้ยค้างรับ • ดอกเบี้ยรับ • เงินทดรองจ่าย			
	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทฯ ถือหุ้น ร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	บริษัทฯ • เงินให้กู้ยืม			
	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทฯ ถือหุ้น ร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	• ดอกเบี้ยค้างรับ • ดอกเบี้ยรับ • เงินทดรองจ่าย			
	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทฯ ถือหุ้น ร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	บริษัทฯ • เงินให้กู้ยืม			

รายงานประจำปี 2562
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

บุคคล/นิติบุคคล* ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าสำหรับ ปี 2562 (ล้านบาท)	รายละเอียดรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการ ตรวจสอบเกี่ยวกับความจำเป็น และเหตุผล
บจก.ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น	เป็นบริษัทร่วม โดยปัจจุบัน บริษัทฯ ถือหุ้น ร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	บริษัทฯ • เงินทดรองจ่าย • ดอกเบี้ยค้างรับ	18.68 0.09	• บริษัทฯ จ่ายเงินทดรองจ่ายเป็นหลักประกัน สำหรับหนังสือค้ำประกันธนาคารให้กับ บจก.ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น	เห็นสมควรในการทำการดังกล่าว ตามความจำเป็นของบริษัทฯ
	เป็นบริษัทร่วม โดยปัจจุบัน บริษัทฯ ถือหุ้น ร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	บริษัทฯ • เงินให้กู้ยืม	234.60	• ในปี 2560 บริษัทฯ ได้ให้ บจก.เอ็มเจดี-เจวี กู้ยืมเงินเพื่อพัฒนาโครงการ MNOL โดยคิด อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR เหลือของธนาคาร พาณิชย์ใหญ่ 4 แห่ง ลบ 0.75 มีกำหนดชำระคืน ภายใน 4 ปี	
	เป็นบริษัทร่วม โดยปัจจุบัน บริษัทฯ ถือหุ้น ร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	• ดอกเบี้ยรับ • ดอกเบี้ยค้างรับ • เงินทดรองจ่าย	11.08 21.04 0.10	• บริษัทฯ ได้ให้ บจก.เอ็มเจดี-เจวี ซึ่งเป็น บริษัทร่วม ยืมเงินทดรองจ่ายระหว่างกัน เพื่อใช้บริหารกิจการ	
	เป็นบริษัทร่วม โดยปัจจุบัน บริษัทฯ ถือหุ้น ร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	บริษัทฯ • เงินให้กู้ยืม			
	เป็นบริษัทร่วม โดยปัจจุบัน บริษัทฯ ถือหุ้น ร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	• ดอกเบี้ยรับ • ดอกเบี้ยค้างรับ • เงินทดรองจ่าย			

บจก.สำนักงานกฎหมาย ลิมโนเมนต์ อินเตอร์เนชั่นแนล	กรรมการของบริษัท ดังกล่าว เป็นกรรมการตรวจ สอบของบริษัทฯ	• ค่าบริการวิชาชีพ	0.25	• บริษัทฯ ได้จ้าง บจก.สำนักงานกฎหมาย ลิมโนเมนต์ อินเตอร์เนชั่นแนล เป็นที่ปรึกษา กฎหมาย โดยมีอัตราค่าบริการตามปริมาณ การให้บริการที่เกิดขึ้นจริง	เห็นสมควรในการทำการ ดังกล่าวเนื่องจากในสัญญา ดังกล่าวเป็นไปตามกรอบรายการ ระหว่างกันที่เป็นธุรกรรมปกติตาม ลักษณะการค้าโดยทั่วไปโดยอ้างอิง กับราคาและเงื่อนไขการค้า โดยทั่วไปที่เหมาะสมและยุติธรรม
	กรรมการและผู้ถือหุ้น	• ดอกเบี้ยจ่าย	1.17	• ในวันที่ 25 พ.ค. 2560 บริษัทฯ ได้กู้ยืมเงินจาก นางประทีน พูลวรลักษณ์ จำนวน 50 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปี ระยะเวลา 2 ปี	
	กรรมการและผู้ถือหุ้น	• ดอกเบี้ยจ่าย	1.17	• ในวันที่ 25 พ.ค. 2560 บริษัทฯ ได้กู้ยืมเงินจาก นางประทีน พูลวรลักษณ์ จำนวน 50 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปี ระยะเวลา 2 ปี	
	กรรมการและผู้ถือหุ้น	• ดอกเบี้ยจ่าย	1.17	• ในวันที่ 25 พ.ค. 2560 บริษัทฯ ได้กู้ยืมเงินจาก นางประทีน พูลวรลักษณ์ จำนวน 50 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปี ระยะเวลา 2 ปี	
	กรรมการและผู้ถือหุ้น	• ดอกเบี้ยจ่าย	1.17	• ในวันที่ 25 พ.ค. 2560 บริษัทฯ ได้กู้ยืมเงินจาก นางประทีน พูลวรลักษณ์ จำนวน 50 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปี ระยะเวลา 2 ปี	

* บริษัทย่อย/บริษัทร่วม/กรรมการ/บุคคลที่เกี่ยวข้องกับกรรมการ

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

	ปี 2562	ปี 2561	ปี 2560
สรุปฐานะทางการเงิน (ล้านบาท)			
สินทรัพย์รวม	19,592.68	19,807.49	19,670.70
หนี้สินรวม	14,136.42	14,721.95	15,735.98
ส่วนของผู้ถือหุ้น	5,456.26	5,085.53	3,934.72
ผลการดำเนินงาน (ล้านบาท)			
รายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด	5,439.99	4,790.47	2,781.83
รายได้รวม	6,107.92	5,644.96	3,375.21
กำไรขั้นต้นจากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด	2,268.77	2,118.04	1,221.96
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี	775.75	1,740.21	196.89
กำไรสุทธิ	320.97	1,098.14	-183.91
กำไรต่อหุ้น (บาท)	0.37	1.28	-0.21
อัตราส่วนทางการเงิน			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.79	1.51	1.77
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.07	0.10	0.11
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	5	4	5
อัตรากำไรขั้นต้น ^{1/} (%)	38.27%	40.58%	38.33%
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	40.09%	45.05%	41.76%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	12.70%	30.83%	5.83%
อัตรากำไรสุทธิ (%)	5.26%	19.45%	-5.45%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	6.09%	24.35%	-4.66%
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.59	2.89	4.00
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ^{2/} (เท่า)	1.88	1.93	2.92
อัตราส่วนหนี้สินที่ต้องชำระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ^{3/} (เท่า)	1.95	2.10	3.12

^{1/} เฉพาะรายได้หลักจากการดำเนินธุรกิจ

^{2/} หมายถึง หนี้สินตามงบการเงินรวมที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ย (แต่ไม่รวมถึงหนี้ทางการเงินค้า เงินรับล่วงหน้า และ/หรือหนี้ใดๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย และ/หรือเงินกู้ยืมจากบุคคล และ/หรือนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน) หักด้วยเงินสด และ/หรือรายการเทียบเท่าเงินสด และ/หรือเงินลงทุนระยะสั้น และ/หรือเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า

^{3/} หมายถึง หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายในงบการเงิน แต่ไม่รวมหนี้สินในทางการเงินค้าปกติ เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และหนี้สินที่ไม่มีภาระระบุนาดอกเบี้ย (Non-Interest Bearing Debt)

1. ภาพรวมการดำเนินงาน ฐานะการเงิน และการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญ

ปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้รวม 6,107.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 462.96 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.2 เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2561 ที่มีรายได้รวม 5,644.96 ล้านบาท รายได้ที่เพิ่มขึ้นในปี 2562 เมื่อเทียบกับปี 2561 โดยส่วนใหญ่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2562 จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการ มาเอสโตร 19 รัชดา 19-วิภา, มาร์เวสต์ หัวหิน และมาวิสต้า เพรสทิจ วิลเลจ กรุงเทพมหานคร รวมทั้งโครงการพร้อมอยู่หลายโครงการ ได้แก่ เอ็ม จตุจักร, แมเนอร์ สนามบินน้ำ, มาเอสโตร 03 รัชดา-พระราม 9, รีเฟล็กซ์ัน จอมเทียน บีช พัทยา, มาเอสโตร 07 อนุสาวรีย์ชัยฯ ฯลฯ

บริษัทฯ มีรายได้จากการขายในปี 2562 จำนวน 5,439.99 ล้านบาท แบ่งเป็น รายได้จากโครงการต่อเนื่องจำนวน 3,582.84 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 66 และรายได้จากโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2562 จำนวน 1,857.15 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 34 ของรายได้จากการขาย

- บริษัทฯ มีรายได้จากธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่
- รายได้จากกิจการโรงแรม จำนวน 304.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีรายได้จากกิจการโรงแรมจำนวน 278.91 ล้านบาท
 - รายได้จากค่าบริหารจัดการ จำนวน 87.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีรายได้จากค่าบริหารจัดการจำนวน 59.51 ล้านบาท
 - รายได้ค่าเช่า จำนวน 95.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 90.98 ล้านบาท

ณ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีโครงการอาคารชุดที่อยู่ในระหว่างดำเนินการ ทั้งโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ และโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างรวม 26 โครงการ ประกอบด้วยโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมขายอยู่จำนวน 19 โครงการ และโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างจำนวน 7 โครงการ ดังนี้

โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ

- | | | |
|----------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|
| • รีเฟล็กซ์ัน จอมเทียน บีช พัทยา | • มาเอสโตร 01 เย็นอากาศ | • มิลเลอร์ สุขุมวิท 40 |
| • ชิค ดิสทริคท์ ราม 53 | • มาร์ค สุขุมวิท* | • มาร์เวสต์ หัวหิน |
| • แมเนอร์ สนามบินน้ำ | • มาเอสโตร 14 สยาม - ราชเทวี | • มอลตัน ไพรเวท เรสซิเดนซ์ อารีย์ |
| • มาเอสโตร 39 เรสซิเดนซ์ | • มาเอสโตร 03 รัชดา - พระราม 9 | • มอลตัน ไพรเวท เรสซิเดนซ์ |
| • มาเอสโตร 02 ร่วมฤดี | • มาเอสโตร 19 รัชดา 19 - วิภา | • สุขุมวิท 31 |
| • มาเอสโตร 12 ราชเทวี | • มาเอสโตร 07 อนุสาวรีย์ชัยฯ | |
| • เอ็ม จตุจักร | • มาวิสต้า เพรสทิจ วิลเลจ | |
| • เอ็ม ทองหล่อ 10 | • กรุงเทพมหานคร | |

โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

- | | |
|--------------------------------|--------------------------|
| • มิวนิค สุขุมวิท 23 * | • เมทริส พัฒนาการ-เอกมัย |
| • เมทริส พระรามเก้า – รามคำแหง | • มารู เอกมัย 2 |
| • เมทริส ลาดพร้าว | • มารู ลาดพร้าว 15 |
| • มิวนิค หลังสวน ** | |

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

** โครงการที่พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจดี-เจวี 1 จำกัด ซึ่งเป็นกิจการร่วมค้าที่ทางบริษัทฯ ถือหุ้น 51% (ไม่นำมาจัดท่างบการเงินรวม)

สรุปข้อมูลโครงการของบริษัทฯ ณ 31 ธันวาคม 2562

โครงการคอนโดมิเนียม

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวน ยูนิต	พื้นที่ขาย (ตร.ม.)	สถานะโครงการ	กำหนดแล้วเสร็จ
รีเฟล็คชั่น จอมเทียน บีช พัทยา	หาดจอมเทียน พัทยา	4,421	333	43,257	พร้อมเข้าอยู่	-
แมนเนอร์ สนามบินน้ำ	ถนนสนามบินน้ำ ติดกระทรวงพาณิชย์ ริมแม่น้ำเจ้าพระยา	4,730	1,848	65,554	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 12 ราชเทวี ^{/2}	ซอยเพชรบุรี 12 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่	664	124	4,913	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 39 ^{/2}	ซอยสุขุมวิท 39	693	107	5,501	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 02 ร่วมฤดี ^{/2}	ซอยร่วมฤดี 2	856	138	5,383	พร้อมเข้าอยู่	-
เอ็ม จตุจักร ^{/2}	ถนนพหลโยธิน ใกล้ BTS หมอชิต และ สะพานควาย MRT กำแพงเพชร และจตุจักร	4,494	864	32,415	พร้อมเข้าอยู่	-
เอ็ม ทองหล่อ 10 ^{/2}	เอกมัย 12	1,122	173	7,142	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 01 สาทร - เย็นอากาศ ^{/2}	ซอยเย็นอากาศ 1 - สาทร	759	88	5,374	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 03 รัชดา - พระราม 9 ^{/2}	รัชดาภิเษก ซอย 3 (ซอยสถานทูตจีน)	1,678	320	12,423	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 14 สยาม - ราชเทวี ^{/2}	ซอยเพชรบุรี 12 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่	871	179	5,612	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 07 อนุสาวรีย์ชัยฯ ^{/2}	ซอยราชวิถี 7	785	171	5,311	พร้อมเข้าอยู่	-
มาร์ค สุขุมวิท ^{/3}	ถนนสุขุมวิท เยื้องห้างสรรพสินค้า เอ็มโพเรียม	7,680	148	24,046	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 19 รัชดา 19 - วิภา ^{/2}	รัชดาภิเษก ซอย 19	2,085	546	19,350	พร้อมเข้าอยู่	-
มิลเลอรี่ สุขุมวิท 40 ^{/7}	ถนนสุขุมวิท ซอย 40	508	24	2,946	พร้อมเข้าอยู่	-
มาร์เวลท์ หัวหิน ^{/8}	หัวหิน ประจวบคีรีขันธ์	1,208	336	11,312	พร้อมเข้าอยู่	-
มิวนิค สุขุมวิท 23 ^{/3}	ซอยสุขุมวิท 23	2,663	201	11,846	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส 2/2563
เมทริส พระราม 9 - รามคำแหง ^{/2}	ถนนรามคำแหง	2,373	570	21,423	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส 1/2563
เมทริส ลาดพร้าว ^{/2}	ถนนลาดพร้าว	992	193	12,881	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส 2/2563
มารู เอกมัย 2 ^{/4}	เอกมัย ซอย 2	2,522	333	13,762	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส 3/2563

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวน ยูนิต	พื้นที่ขาย (ตร.ม.)	สถานะโครงการ	กำหนดแล้วเสร็จ
มารู ลาดพร้าว 15 ^{/4}	ลาดพร้าว ซอย 15	1,874	332	12,882	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส 2/2563
เมทริส พัฒนาการ - เอกมัย ^{/2}	ถนนพัฒนาการ	1,204	341	12,585	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส 1/2564
มิวนิค หลังสวน ^{/5}	ซอยต้นสน เชื่อมต่อ ถนนสารสิน	3,690	166	13,177	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส 4/2564

โครงการแนวราบ

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวน ยูนิต	พื้นที่โครงการ (ไร่)	สถานะโครงการ	กำหนดแล้วเสร็จ
ซิค ดิสทริคท์ ราม 53 ^{/1}	ซอยรามคำแหง 53	659	80	9-1-88.6	พร้อมเข้าอยู่	-
มอลตัน ไพรเวท เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 31 ^{/2}	ซอยสี่แยกสวัสดี (สุขุมวิท 31)	590	7	1-1-98.8	พร้อมเข้าอยู่	-
มอลตัน ไพรเวท เรสซิเดนซ์ อารีย์ ^{/2}	พหลโยธิน 8 (ซอยสายลม)	628	8	1-1-97.7	พร้อมเข้าอยู่	-
มาวิสต้า เพรสทีจ วิลเลจ กรุงเทพฯกรีฑา ⁶	ถนนกรุงเทพกรีฑา	1,412	14	12-3-4.75	พร้อมเข้าอยู่	-

หมายเหตุ :

- ^{/1} พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

^{/2} พัฒนาโดย บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด

^{/3} พัฒนาโดย บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด (กิจการร่วมค้า)

^{/4} พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนส์ จำกัด
- ^{/5} พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจดี - เจวี 1 จำกัด (กิจการร่วมค้า)

^{/6} พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

^{/7} พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด

^{/8} พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ฐานะการเงินของบริษัทฯ ณ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 19,592.68 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2561 ที่มีสินทรัพย์รวม 19,807.49 ล้านบาท สินทรัพย์ที่ลดลงส่วนใหญ่จากการลดลงของสินทรัพย์หมุนเวียนในรายการเงินสด, เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง, ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง และเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

หนี้สิน ณ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 14,136.42 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2561 ที่มีหนี้สินรวม 14,721.95 ล้านบาท หนี้สินที่ลดลงส่วนใหญ่จากการลดลงของเจ้าหนี้การค้า และเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า และบริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 5,456.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2561 ที่มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 5,085.54 ล้านบาท

ฐานะการเงินของบริษัทฯ ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 19,807.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีสินทรัพย์รวม 19,670.70 ล้านบาท โดยสินทรัพย์รวมที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่จากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสินทรัพย์ถาวร เงินลงทุนในการร่วมค้า และต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า ซึ่งเป็นผลจากการเริ่มใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15

หนี้สิน ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 14,721.95 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีหนี้สินรวม 15,735.98 ล้านบาท หนี้สินที่ลดลงเนื่องจากการชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและบริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 5,085.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 3,934.72 ล้านบาท จากผลการดำเนินงานในปี 2561 และผลกระทบจากการเริ่มใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15

2. ผลการดำเนินงาน

รายได้รวม

ณ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีรายได้รวมทั้งสิ้นจำนวน 6,107.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 462.96 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.2 เมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2561 ที่มีรายได้รวม 5,644.96 ล้านบาท รายได้ที่เพิ่มขึ้น เป็นการเพิ่มขึ้นในส่วนของรายได้จากการขาย ซึ่งมีจำนวน 5,439.99 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีรายได้จากการขายจำนวน 4,790.47 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 649.52 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.56 นอกจากนี้ บริษัทฯ มีรายได้จากกิจการโรงแรมจำนวน 304.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 25.46 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.13, รายได้ค่าบริการจัดการจำนวน 87.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 28.42 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น ร้อยละ 47.76 เมื่อเทียบกับปี 2561 และรายได้ค่าเช่า จำนวน 95.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 4.74 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น ร้อยละ 5.21 เมื่อเทียบกับปี 2561

ปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้รวม 5,644.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2,269.75 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 67.25 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 ที่มีรายได้รวม 3,375.21 ล้านบาท รายได้ที่เพิ่มขึ้นในปี 2561 เป็นการเพิ่มขึ้นในส่วนของรายได้จากการขาย ซึ่งมีจำนวน 4,790.47 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2560 ที่มีรายได้จากการขาย จำนวน 2,781.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,008.64 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 72.21

โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ ระหว่างปี 2560 ถึง 2562 ดังนี้

รายได้ (งบการเงินรวม)	2562		2561		2560	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด						
วอเตอร์มาร์ค	-	-	21.00	0.37%	-	-
อกัสตัน สุขุมวิท 22	15.55	0.25%	27.50	0.49%	-	-
รีเฟล็คชั่น จอมเทียน บีช พัทยา	371.60	6.08%	541.66	9.60%	271.30	8.04%
อีควิน็อกซ์ พหล-วิภา	-	-	14.00	0.25%	24.00	0.71%
เอ็ม ลาดพร้าว	213.38	3.49%	113.72	2.01%	172.10	5.10%
เอ็ม สีลม	166.46	2.73%	395.87	7.01%	210.36	6.23%
ซิค ดิสทริคส์ ราม 53	126.50	2.07%	140.95	2.50%	83.50	2.47%
มาเอสโตร 39	5.99	0.10%	59.34	1.05%	91.17	2.70%
แมนอร์ สนามบินน้ำ	780.22	12.77%	241.13	4.27%	354.97	10.52%
มาเอสโตร 02	56.67	0.93%	82.84	1.47%	130.72	3.87%
มาเอสโตร 12	-	-	-	-	37.80	1.12%
เอ็มทองหล่อ 10	20.16	0.33%	103.50	1.83%	375.49	11.12%
เอ็ม จตุจักร	922.71	15.11%	1,190.72	21.09%	1,030.42	30.53%
มาเอสโตร 01	32.44	0.53%	168.29	2.98%	-	-
มาเอสโตร 03	402.20	6.58%	845.02	14.97%	-	-
มาเอสโตร 14	97.92	1.60%	451.93	8.01%	-	-

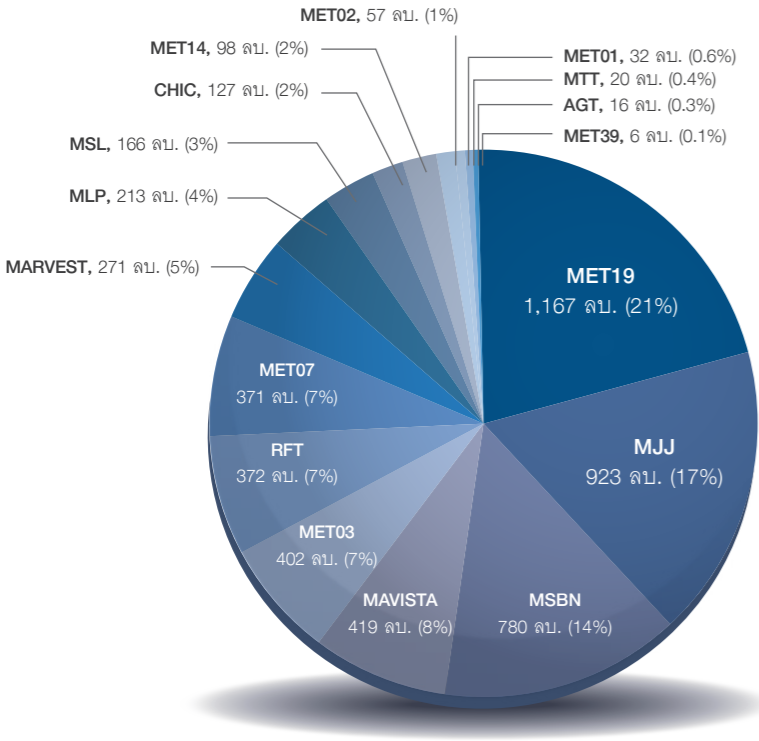
รายได้ (งบการเงินรวม)	2562		2561		2560	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
มาเอสโตร 07	371.04	6.07%	393.00	6.96%	-	-
มาเอสโตร 19	1,167.47	19.11%	-	-	-	-
มาวิสต้า กรุงเทพกรีฑา	418.80	6.86%	-	-	-	-
มาร์เวลท์ หัวหิน	270.88	4.43%	-	-	-	-
รวมรายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด	5,439.99	89.06%	4,790.47	84.86%	2,781.83	82.42%
รายได้จากกิจการโรงแรม	304.37	4.98%	278.91	4.94%	274.22	8.12%
รายได้ค่าบริการจัดการ	87.93	1.44%	59.51	1.05%	39.99	1.18%
รายได้ค่าเช่าและบริการ	95.72	1.57%	90.98	1.61%	91.68	2.72%
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	55.78	0.91%	38.49	0.68%	32.32	0.96%
รายได้อื่น	124.13	2.03%	386.60	6.85%	155.17	4.60%
รวมรายได้	6,107.92	100.00%	5,644.96	100.00%	3,375.21	100.00%

รายได้จากการขาย

บริษัทฯ มีรายได้จากการขาย ณ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 5,439.99 ล้านบาท แบ่งเป็น รายได้จากโครงการต่อเนื่องจำนวน 3,582.84 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 66 โดยรายได้ส่วนใหญ่มาจากโครงการเอ็ม จตุจักร และแมนอร์ สนามบินน้ำ และรายได้จากโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2562 จำนวน 1,857.15 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 34 โดยเป็นรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการมาเอสโตร 19 รัชดา 19-วิภา, มาร์เวลท์ หัวหิน และมาวิสต้า เพรสทิจ วิลเลจ กรุงเทพกรีฑา

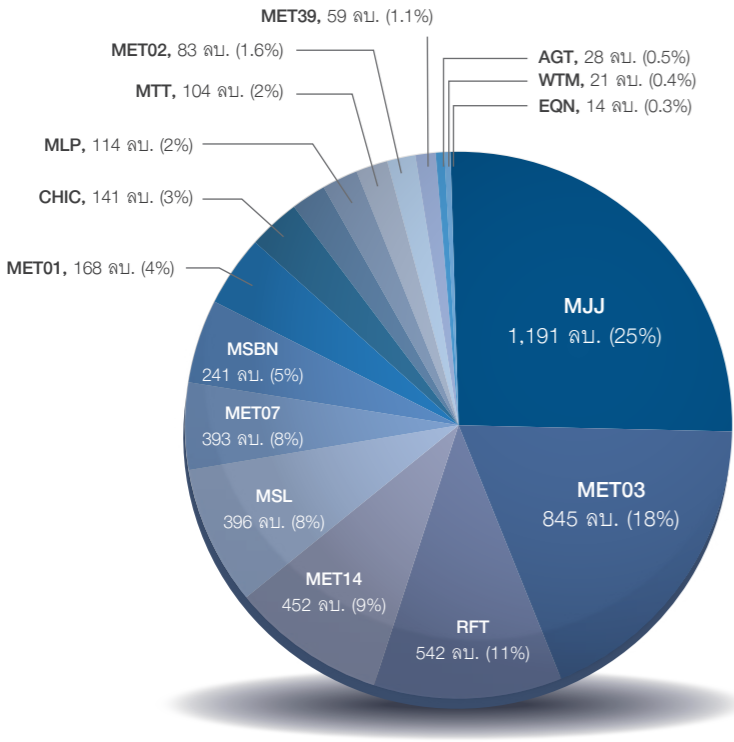
ในปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายในโครงการอาคารชุดต่างๆ จำนวน 4,790.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,008.64 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 72.21 เมื่อเทียบกับปี 2560 ซึ่งมีรายได้จากการขาย จำนวน 2,781.83 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2561 มีโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จจำนวน 4 โครงการ ได้แก่ โครงการมาเอสโตร 03 รัชดา-พระรามเก้า, มาเอสโตร 01 สาทร-เย็นอากาศ, มาเอสโตร 14 สยาม-ราชเทวี และมาเอสโตร 07 อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ รวมทั้งยังมีการโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่องจากโครงการพร้อมอยู่หลายโครงการ อาทิ โครงการเอ็ม จตุจักร, รีเฟล็คชั่น จอมเทียน บีช พัทยา, เอ็ม สีลม และแมนอร์ สนามบินน้ำ ในขณะที่ปี 2560 มีโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มรับรู้รายได้จำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการมาร์ค สุขุมวิท และโครงการเอ็ม จตุจักร แต่ในการรับรู้รายได้ตามงบการเงินรวม รับรู้เพียงโครงการเดียว คือ โครงการเอ็ม จตุจักร ซึ่งเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ปลายเดือนพฤศจิกายน 2560 เนื่องจากโครงการมาร์ค สุขุมวิท เป็นโครงการร่วมทุน (Joint Venture) และรายได้จากโครงการอาคารชุดส่วนที่เหลือเป็นการรับรู้รายได้จากโครงการต่อเนื่อง

รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ ปี 2562



- มาเอสโตร 19 (MET19)
- เอ็ม จตุจักร (MJJ)
- แมนอร์ สนามบินน้ำ (MSBN)
- มาวิสตา กรุงเทพมหานคร (MARVISTA)
- มาเอสโตร 03 (MET03)
- รีเฟล็กซ์ จอมเทียน บีช พัทยา (RFT)
- มาเอสโตร 07 (MET07)
- มาร์เวสต์ หัวหิน (MARVEST)
- เอ็ม ลาดพร้าว (MLP)
- เอ็ม สยาม (MSL)
- ซิค ดิสทริคท์ ราม 53 (CHIC)
- มาเอสโตร 14 (MET14)
- มาเอสโตร 02 (MET02)
- มาเอสโตร 01 (MET01)
- เอ็ม ทองหล่อ 10 (MTT)
- อัสตัน สุขุมวิท 22 (AGT)
- มาเอสโตร 39 (MET39)

รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ ปี 2561



- เอ็ม จตุจักร (MJJ)
- มาเอสโตร 03 (MET03)
- รีเฟล็กซ์ จอมเทียน บีช พัทยา (RFT)
- มาเอสโตร 14 (MET14)
- เอ็ม สยาม (MSL)
- มาเอสโตร 07 (MET07)
- แมนอร์ สนามบินน้ำ (MSBN)
- มาเอสโตร 01 (MET01)
- ซิค ดิสทริคท์ ราม 53 (CHIC)
- เอ็ม ลาดพร้าว (MLP)
- เอ็ม ทองหล่อ 10 (MTT)
- มาเอสโตร 02 (MET02)
- มาเอสโตร 39 (MET39)
- อัสตัน สุขุมวิท 22 (AGT)
- วอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยาวิภาวดี (WTM)
- อีควิน็อกซ์ พหล-วิภา (EQN)

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการของบริษัท

	งบการเงินรวม	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
มูลค่ารวมของโครงการโดยประมาณ*	59,428	49,008
มูลค่าการซื้อขายที่ได้มีการทำสัญญาแล้ว*	46,008	34,228
อัตราส่วนของมูลค่าซื้อขายที่ได้มีการทำสัญญา* (ร้อยละ)	77	70
จำนวนเงินตามหนังสือจะซื้อขายที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้*	12,132	14,900

* รวมโครงการร่วมทุน (Joint venture)

รายได้จากกิจการโรงแรม

ปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้จากกิจการโรงแรม ได้แก่ โรงแรมมาราเกซ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา, โรงแรม เซนทรา มาร์ส รีสอร์ท จอมเทียน และโรงแรมเมเวน สไตล์ โฮเทล แบงค็อก จำนวนเงินรวม 304.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 25.46 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.13 เมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีรายได้จากกิจการโรงแรม 278.91 ล้านบาท จากการเปิดให้บริการของโรงแรมเมเวน สไตล์ โฮเทล แบงค็อก

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

อัตราการเข้าพัก (Occupancy rate)

อัตราการใช้ห้องพัก (ร้อยละ)	2560	2561	2562
โรงแรมมาราเกซ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	64	66	59
โรงแรมเซนทรา มาร์ส รีสอร์ท จอมเทียน	62	63	75
โรงแรมเมเวน สไตล์ โฮเทล แบงค็อก	-	42	60

รายได้ค่าบริการจัดการ

ปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้ค่าบริการจัดการจากการรับบริหารงานในโครงการร่วมทุน และการรับบริหารงานนิติบุคคลในโครงการอาคารชุดแก่บุคคลภายนอก จำนวน 87.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 28.42 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น ร้อยละ 47.76 เมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีรายได้จากการรับบริหารจัดการ 59.51 ล้านบาท จากการรับบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุดเพิ่มมากขึ้น

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

รายได้ค่าเช่าและบริการ

ปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่าและบริการจากกิจการอาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์ จำนวนเงิน 95.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.74 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.21 เมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีรายได้รายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 90.98 ล้านบาท

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

รายได้อื่น

ปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้อื่นรวม 124.14 ล้านบาท ลดลง 262.46 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 67.89 เมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีรายได้อื่นรวม 386.60 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2562 บริษัทฯไม่มีกำไรจากการขายที่ดินรอการพัฒนา

ในปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้อื่นรวม 386.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 231.80 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 149.74 เมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีรายได้อื่น รวม 154.80 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯมีกำไรจากการขายที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 263.81 ล้านบาท ส่งผลให้มีรายได้อื่นเพิ่มขึ้นในปี 2561 ดังกล่าว

ต้นทุนขาย

ปี 2562 บริษัทฯ มีต้นทุนขาย จำนวน 3,348.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 529.33 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.77 เมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีต้นทุนจากการขาย 2,819.49 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของต้นทุนขายในปี 2562 เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์หน่วยในโครงการอาคารชุดเพิ่มขึ้น โดยบริษัทฯ มีอัตราต้นทุนขายเทียบกับรายได้จากการขาย ร้อยละ 61.56 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีอัตราร้อยละ 58.86

ในปี 2561 บริษัทฯ มีต้นทุนขาย จำนวน 2,819.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,110.26 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 64.96 เมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีต้นทุนขาย 1,709.23 ล้านบาทการเพิ่มขึ้นของต้นทุนขายในปี 2561 เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์หน่วยในโครงการอาคารชุดเพิ่มขึ้น โดยในปี 2561 บริษัทฯ มีอัตราต้นทุนขายเทียบกับรายได้จากการขาย ร้อยละ 58.43 ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีอัตราร้อยละ 61.44 ลดลงจากประสิทธิภาพในการควบคุมต้นทุนโครงการ และราคาขายเฉลี่ยที่เพิ่มสูงขึ้นของโครงการพร้อมอยู่

ต้นทุนจากกิจการโรงแรม และต้นทุนบริหารจัดการ

ปี 2562 บริษัทฯ มีต้นทุนจากกิจการโรงแรม และ ต้นทุนบริหารจัดการ จำนวน 214.27 ล้านบาท และ 63.45 ล้านบาทตามลำดับ เมื่อเทียบกับปี 2561 ต้นทุน

จากกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้น จำนวน 12.91 ล้านบาท และ ต้นทุนบริหารจัดการเพิ่มขึ้น จำนวน 13.81 ล้านบาท ต้นทุนที่เพิ่มขึ้นมาจากการเปิดให้บริการของโรงแรมเมเว่น สโติลช โฮเทล แบงค็อก และการรับบริหารงานที่เพิ่มขึ้น เมื่อพิจารณาสัดส่วนต้นทุนต่อรายได้ในปี 2562 สัดส่วน ต้นทุนจากกิจการโรงแรม ต่อรายได้จากกิจการโรงแรม และสัดส่วนต้นทุนบริหารจัดการ ต่อรายได้ค่าบริการ คิดเป็นร้อยละ 70.40 และ 72.16 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีสัดส่วนต้นทุนจากกิจการโรงแรม และต้นทุนบริหารจัดการ ร้อยละ 72.20 และ 83.42

ในปี 2561 บริษัทฯ มีต้นทุนจากกิจการโรงแรม และ ต้นทุนบริหารจัดการ จำนวน 201.36 ล้านบาท และ 49.64 ล้านบาท ตามลำดับ โดยต้นทุนจากกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับปี 2560 จำนวน 9.93 ล้านบาท จากการเปิดให้บริการโรงแรมแห่งใหม่ และต้นทุนบริหารจัดการเพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับปี 2560 จำนวน 11.07 ล้านบาท จากการรับบริหารงานบุคคลภายนอกที่เพิ่มขึ้น เมื่อพิจารณา สัดส่วนต้นทุนต่อรายได้ในปี สัดส่วนต้นทุนจากกิจการ โรงแรม ต่อรายได้จากกิจการโรงแรม และสัดส่วนต้นทุน บริหารจัดการ ต่อรายได้ค่าบริการจัดการ คิดเป็นร้อยละ 72.20 และ 83.42 ตามลำดับ ในขณะที่ในปี 2560 มีสัดส่วนต้นทุนร้อยละ 69.81 และ 96.46

ต้นทุนการเช่า

ปี 2562 บริษัทฯ มีต้นทุนการเช่าจากกิจการอาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์ จำนวน 32.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.36 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.34 เมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีต้นทุนการเช่าและบริการ จำนวน 31.34 ล้านบาท

ในปี 2561 บริษัทฯ มีต้นทุนการเช่าจากกิจการอาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์จำนวน 31.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.83 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.22 เมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีจำนวน 26.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากธุรกิจอาคารสำนักงานที่มีลูกค้าเพิ่มมากขึ้น

กำไรขั้นต้น

ปี 2562 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากรายได้หลักรวม 2,268.77 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 38.27 ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีกำไรขั้นต้นรวม 2,118.04 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 40.58 (ไม่รวม รายได้อื่น) อัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลงนี้เป็นผลจากการแข่งขันทางด้านราคาทำให้บริษัทมีกำไรขั้นต้นลดลง

ในปี 2561 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากรายได้หลัก รวม 2,118.04 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 40.58 เปรียบเทียบกับปี 2560 ที่มีกำไรขั้นต้นรวม 1,221.96 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 38.33 (ไม่รวมกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และรายได้อื่น) อัตรา กำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้นนี้ส่วนใหญ่เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของกำไรขั้นต้นของรายได้จากการขายหน่วยในโครงการ อาคารชุดที่มีอัตรากำไรขั้นต้นดีขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ส่วนใหญ่ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายทางการตลาด ค่าส่งเสริมการขาย ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์ ค่าใช้จ่ายในการจัดกิจกรรมต่างๆ ค่าใช้จ่าย ที่เกี่ยวกับการขายอาคารชุด เช่น ค่านายหน้า ค่าภาษีธุรกิจ เฉพาะ และค่าธรรมเนียมในการโอน ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายสำนักงาน

ปี 2562 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร รวม จำนวน 1,830.53 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 30.88 ของรายได้รวม (ไม่รวมรายได้อื่น) เพิ่มขึ้นจำนวน 515.68 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 39.22 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 ที่มีค่าใช้จ่ายในการขาย และบริหารรวม 1,314.85 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25.19 ของรายได้รวม (ไม่รวมรายได้อื่น)

โดยใน 2562 มีค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวน 872.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 255.23 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 41.37 เมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีค่าใช้จ่ายในการขาย 616.92 ล้านบาท เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายเพื่อระบายยูนิตคงเหลือของโครงการต่างๆ สำหรับค่าใช้จ่ายบริหารในปี 2562 มีจำนวน 958.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 260.45 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 37.32 เมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 697.93 ล้านบาทโดยส่วนใหญ่เป็นการตั้งสำรองค่าใช้จ่ายต่างๆ และค่าใช้จ่ายพนักงาน

ในปี 2561 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร รวม จำนวน 1,314.85 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25.19 ของรายได้รวม (ไม่รวมรายได้อื่น) โดยเพิ่มขึ้น 115.74 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.65 เมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวม 1,199.11 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 37.62 ของรายได้รวม (ไม่รวมรายได้อื่น) โดยแบ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2561 จำนวน 616.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 45.17 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.90 เมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีค่าใช้จ่าย ในการขาย 571.75 ล้านบาท โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของ ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ การประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขาย สำหรับค่าใช้จ่ายบริหารในปี 2561 มีจำนวน 697.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 70.57 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.25 เมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีค่าใช้จ่าย ในการบริหาร 627.36 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายบริหาร เพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายพนักงาน และการตั้งสำรองค่าใช้จ่ายต่างๆ

สัดส่วนต้นทุนและค่าใช้จ่าย	2562		2561 (ปรับปรุงใหม่)		2560	
	ล้านบาท	สัดส่วน/ รายได้	ล้านบาท	สัดส่วน/ รายได้	ล้านบาท	สัดส่วน/ รายได้
ต้นทุนขายหน่วยในโครงการอาคารชุด*	3,348.82	61.56%	2,819.49	58.86%	1,709.23	61.44%
ต้นทุนจากกิจการโรงแรม*	214.27	70.40%	201.36	72.20%	191.43	69.81%
ต้นทุนการบริการ*	63.45	72.16%	49.64	83.42%	38.57	96.46%
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ*	32.70	34.16%	31.34	34.44%	26.51	28.92%
ค่าใช้จ่ายในการขาย**	872.15	14.71%	616.92	11.82%	571.75	17.94%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร**	958.38	16.17%	697.93	13.37%	627.36	19.68%

* เทียบกับรายได้โดยตรง
** เทียบกับรายได้รวมจากการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัท

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า

ปี 2562 บริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 171.99 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 511.93 ล้านบาท โดยเป็นรายได้จากโครงการร่วมทุน คือ โครงการมาร์ค สุขุมวิท ซึ่งมีรายได้ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2561 โดยในปี 2562 โครงการมาร์ค สุขุมวิท มีรายได้รวม 1,311.99 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2561 มีรายได้ 4,288.09 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ 31 ธันวาคม 2562 โครงการมาร์ค สุขุมวิท มียอดขายรอการรับรู้รายได้ (Backlog) คงเหลือ 152.94 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ปี 2562 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายทางการเงินซึ่งประกอบด้วย ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียม จำนวน 418.28 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 7.06 ของรายได้รวม (ไม่รวมรายได้อื่น) ลดลง 42.13 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 9.15 เมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีค่าใช้จ่ายทางการเงิน จำนวน 460.41 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 8.82 ของรายได้รวม (ไม่รวมรายได้อื่น) ค่าใช้จ่ายทางการเงินที่ลดลง เนื่องจากการชำระคืนเงินกู้ธนาคาร

ในปี 2561 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายทางการเงินซึ่งประกอบด้วยดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียม จำนวน 460.41

ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 8.76 ของรายได้รวม (ไม่รวมกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายัติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และรายได้อื่น) เพิ่มขึ้น 57.33 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.22 เมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีค่าใช้จ่ายทางการเงิน 403.08 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 12.64 ของรายได้รวม (ไม่รวมกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายัติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและรายได้อื่น) ค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เพิ่มขึ้นในปี 2561 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยในการจัดหาเงินทุน และการรับรู้ดอกเบี้ยในโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ

กำไรสุทธิ

ปี 2562 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 320.97 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 5.26 เมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีกำไรสุทธิ จำนวน 1,098.14 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 19.45

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

กำไรและอัตรากำไร	2562		2561 (ปรับปรุงใหม่)		2560	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
กำไรขั้นต้น*	2,268.77	38.27%	2,118.04	40.58%	1,221.96	38.33%
กำไรจากการดำเนินงาน	775.75	12.70%	1,740.21	30.83%	196.89	5.83%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	320.97	5.26%	1,098.14	19.45%	(183.91)	-5.45%

* เฉพาะรายได้หลัก

3. ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ปี 2562 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 19,592.68 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีสินทรัพย์รวม 19,807.49 ล้านบาท โดยมีสัดส่วนสินทรัพย์ และรายละเอียดของสินทรัพย์หลัก ๆ ดังนี้

สินทรัพย์	2562		2561 (ปรับปรุงใหม่)		2560 (ปรับปรุงใหม่)	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	388.69	1.98%	816.41	4.12%	694.99	3.53%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	117.33	0.60%	93.04	0.47%	213.69	1.09%
เงินให้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	51.00	0.26%	-	-	480.95	2.44%
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง	10,501.95	53.60%	11,121.33	56.15%	11,927.94	60.64%
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	351.68	1.79%	629.30	3.18%	391.17	1.99%
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	408.46	2.08%	198.86	1.00%	172.05	0.87%
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น	165.27	0.84%	-	-	-	-
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	473.97	2.42%	593.02	2.99%	142.18	0.72%
อื่นๆ	196.63	1.00%	183.13	0.92%	159.50	0.81%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	12,654.98	64.59%	13,635.08	68.84%	14,182.47	72.21%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	61.49	0.31%	49.38	0.25%	38.89	0.0%
เงินลงทุนในการร่วมค้า	155.83	0.80%	358.64	1.81%	61.73	0.31%
เงินให้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	325.87	1.66%	374.36	1.89%	140.20	0.71%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	3,355.04	17.12%	2,615.87	13.21%	2,439.05	12.40%
ที่ดินรอการพัฒนา	-	-	-	-	335.33	1.70%

สินทรัพย์	2562		2561 (ปรับปรุงใหม่)		2560 (ปรับปรุงใหม่)	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2,740.71	13.99%	2,507.01	12.66%	2,328.20	11.84%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	23.25	0.12%	40.68	0.21%	24.24	0.12%
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	75.00	0.38%	75.00	0.38%	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	188.23	0.96%	138.48	0.70%	107.38	0.55%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	12.28	0.06%	12.99	0.07%	13.20	0.07%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	6,937.70	35.41%	6,172.40	31.16%	5,488.23	27.90%
รวมสินทรัพย์	19,592.68	100.00%	19,807.49	100.00%	19,670.70	100.00%

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ปี 2562 มีจำนวนเท่ากับ 117.33 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.60 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีจำนวน 93.04 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.47 ของสินทรัพย์รวม โดยมีรายละเอียดแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน		
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ		
ค้างชำระ		
ไม่เกิน 3 เดือน	22,410	20,035
3 - 6 เดือน	2,562	5,623
6 - 12 เดือน	1,576	1,496
มากกว่า 12 เดือน	1,280	44
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	27,828	27,198
รวมลูกหนี้การค้า	22,828	27,198
ลูกหนี้อื่น		
ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	21,421	21,002
ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	21,118	18,920
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	46,964	25,918
รวมลูกหนี้อื่น	89,503	65,840
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	117,331	93,038

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ปี 2562 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 10,501.95 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 53.60 ของสินทรัพย์รวม ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีจำนวน 11,121.33ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 56.15 ของสินทรัพย์รวม ลดลงจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการต่าง ๆ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2562	2561
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	5,355,675	5,977,292
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	5,146,279	5,144,038
สุทธิ	10,501,954	11,121,330

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ปี 2562 บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 3,355.04 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 17.12 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีจำนวน 2,615.87 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.21 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจากการลงทุนเพิ่มในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของธุรกิจอาคารสำนักงาน และการเพิ่มขึ้นของราคายุติธรรม

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (สุทธิ)

ปี 2562 บริษัทฯ มีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ จำนวน 2,740.71 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.99 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจากปี 2561 ที่มีจำนวน 2,507.01 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 12.66 ของสินทรัพย์รวม

หนี้สิน

ปี 2562 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 14,136.42 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีหนี้สินรวม 14,721.95 ล้านบาท ลดลงจากการชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ทั้งนี้สัดส่วนหนี้สินหมุนเวียนต่อหนี้สินรวมของบริษัทฯ ลดลงเป็นร้อยละ 50.01 เมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีสัดส่วนร้อยละ 61.32 โดยสัดส่วนหนี้สิน และรายละเอียดของหนี้สินหลัก ๆ เป็นดังนี้

หนี้สิน	2562		2561 (ปรับปรุงใหม่)		2560	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	0.97	0.01%	19.42	0.13%	13.86	0.09%
ตั๋วแลกเงิน	357.80	2.53%	-	-	1,012.18	6.43%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	921.82	6.52%	1,334.30	9.06%	1,404.15	8.92%
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินชำระในหนึ่งปี	1,891.77	13.38%	548.77	3.73%	2,915.68	18.53%
หุ้นกู้ระยะสั้น	-	-	810.00	5.50%	510.00	3.24%
หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,694.67	11.99%	3,889.14	26.42%	300.00	1.91%

หนี้สิน	2562		2561 (ปรับปรุงใหม่)		2560	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	84.00	0.53
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	50.00	0.34%	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนด	5.06	0.04%	5.65	0.04%	1.61	0.01%
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	48.81	0.35%	20.57	0.14%	-	-
เงินประกันการก่อสร้าง	327.89	2.32%	342.82	2.33%	401.18	2.55%
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	1,578.89	11.17%	1,810.66	12.30%	1,215.76	7.73%
อื่น ๆ	242.26	1.71%	196.75	1.34%	174.49	1.11%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	7,069.96	50.01%	9,028.08	61.32%	8,032.93	51.05%
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
ตัวแลกเงิน	-	-	-	-	108.59	0.69%
หุ้นกู้ระยะยาว	3,958.00	28.00%	1,677.48	11.39%	3,870.93	24.60%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,736.09	19.35%	3,666.12	24.90%	3,464.21	22.01%
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	286.49	2.03%	286.77	1.95%	150.85	0.96%
อื่น ๆ	85.88	0.61%	63.51	0.43%	108.48	0.69%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	7,066.46	49.99%	5,693.87	38.68%	7,703.05	48.95%
รวมหนี้สิน	14,136.42	100.00%	14,721.95	100.00%	15,735.98	100.00%

ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน มีดังนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทย่อยมีภาระผูกพันตามสัญญาซื้อที่ดินกับบริษัทอื่นและบุคคลภายนอกที่ต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญาดังกล่าวเป็นจำนวนเงินประมาณ 3,292 ล้านบาท (2561: 1,198 ล้านบาท)

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ปี 2562 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 5,456.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 5,085.54 ล้านบาท โดยส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นเป็นผลมาจากการกำไรสุทธิจากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น

4. สภาพคล่องและความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

- ใน 2562 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดจากกิจกรรมต่างๆ ดังนี้
- กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 300.64 ล้านบาท จากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการต่างๆ อย่างต่อเนื่อง
 - กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน จำนวน -732.10 ล้านบาท จากการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
 - กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 3.74 ล้านบาท จากการออกตั๋วเงิน และหุ้นกู้ระยะยาวเพื่อชำระตั๋วเงินและหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระในปี 2562

ปี 2562 บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 1.79 เท่า เพิ่มขึ้นจากปี 2561 ที่มีอัตราส่วนเท่ากับ 1.51 เท่า จากการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้า และเงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น สำหรับอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว ปี 2562 เท่ากับ 0.07 เท่า ลดลงจากปี 2561 ที่มีอัตราส่วน เท่ากับ 0.10 เท่า จากการลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 2.59 เท่า ลดลงจากปี 2561 ที่มีอัตราส่วนเท่ากับ 2.89 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่ต้องชำระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.95 เท่า ลดลงจากปี 2561 ที่มีอัตราส่วนเท่ากับ 2.10 เท่า เป็นผลมาจากการลดลงของหนี้สินต่าง ๆ และการเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นจากกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน

5. ปัจจัยที่มีผลต่อฐานะการเงิน หรือผลการดำเนินงานในอนาคต

ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อฐานะการเงิน หรือผลการดำเนินงานในอนาคตของบริษัท ได้แก่ ปัจจัยทางสภาพเศรษฐกิจในประเทศที่ชะลอตัวจากสภาวะเศรษฐกิจโลก และจากสถานการณ์ของไวรัส Covid-19 ในปัจจุบัน ที่กระทบต่อรายได้ในภาคการท่องเที่ยวของประเทศ ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของผู้บริโภคและบรรยากาศในการที่ตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในระยะสั้น คาดว่าบรรยากาศจะดีขึ้นเมื่อสามารถควบคุมไวรัสได้ นอกจากนี้การปล่อยสินเชื่อโครงการของสถาบันการเงินที่เข้มงวดมากขึ้น เป็นปัจจัยหนึ่งที่จะอาจจะกระทบต่อการดำเนินโครงการใหม่ในอนาคต ซึ่งบริษัทได้เพิ่มความระมัดระวังมากขึ้นในการดำเนินโครงการใหม่ อย่างไรก็ตามคาดว่าภาครัฐจะมีการออกนโยบายต่างๆ มากขึ้นเพื่อที่จะกระตุ้นเศรษฐกิจ ทั้งในภาพรวมและในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหนึ่งในภาคธุรกิจที่สำคัญของประเทศ

ปัจจัยทางสภาพเศรษฐกิจ ยังมีปัจจัยทางด้านการขยายตัวของเมือง และการเพิ่มขึ้นของระบบรถไฟฟ้าในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล จากนโยบายการเพิ่มระบบขนส่งมวลชนที่ส่งผลในแง่บวกต่อการดำเนินงานของบริษัท ซึ่งการขยายตัวนี้จะช่วยส่งเสริมให้เกิดความต้องการในที่อยู่อาศัยใจกลางเมืองและตามแนวรถไฟฟ้า โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด อย่างไรก็ตามบริษัทได้ขยายผลิตภัณฑ์ไปยังที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบมากขึ้นเพื่อลดความเสี่ยงและเพื่อเพิ่มความหลากหลายของสินค้ามากขึ้น

6. อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีหน้าที่ตามข้อกำหนดสิทธิที่จะต้องดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันสิ้นปีบัญชีตลอดอายุของหุ้นกู้ตามงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นกู้เป็นอัตราส่วนไม่เกิน 3.5 : 1 (สามจุดห้าต่อหนึ่ง) สำหรับหุ้นกู้จำนวน 6 รุ่น ได้แก่

1. หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563
2. หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563
3. หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563
4. หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2562 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564
5. หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2562 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564
6. หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2562 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564

ณ 31 ธันวาคม 2562, 31 ธันวาคม 2561 และ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.88 เท่า, 1.93 เท่า, 2.92 เท่า ตามลำดับ

รายงานของผู้ตรวจสอบบัญชีและงบการเงิน

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

รายงาน และ งบการเงินรวม

31 ธันวาคม 2562

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย(กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 งบกำไรขาดทุนรวมงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และ เฉพาะของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค *ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ*ในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 ในระหว่างปีปัจจุบัน กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า มาถือปฏิบัติ โดยกลุ่มบริษัทรับรู้ผลกระทบสะสมย้อนหลังจากการปรับใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าว โดยบันทึกปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2561 ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้ให้ข้อสรุปอย่างมีเงื่อนไขต่อกรณีนี้แต่อย่างใด

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรค*ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน*ในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบมีดังต่อไปนี้

การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นตัวเลขที่มีสาระสำคัญที่สุดในงบกำไรขาดทุนและเป็นตัวชี้วัดหลักในการประเมินผลการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งผู้ใช้งบการเงินให้ความสนใจ ประกอบกับภาวะการแข่งขันสูงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงเกี่ยวกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องการเกิดขึ้นจริงของรายได้และระยะเวลาในการรับรู้รายได้ดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้ของกลุ่มบริษัทโดยการ

- ประเมินและทดสอบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับวงจรรายได้ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างมาทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมที่กลุ่มบริษัทออกแบบไว้
- สุ่มตัวอย่างสัญญาขายเพื่อตรวจสอบความถูกต้องของการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาขายของกลุ่มบริษัท และสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้ของกลุ่มบริษัท
- สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบรายการขายที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้เคียงรอบระยะเวลาบัญชี
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้แบบแยกย่อย (Disaggregated data) เพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นของรายการขายตลอดรอบระยะเวลาบัญชี โดยเฉพาะรายการบัญชีที่ทำผ่านใบสำคัญทั่วไป(Journal voucher) รวมทั้งรายการปรับปรุงรายได้ที่เกิดขึ้นภายหลังวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินดังกล่าวไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผล คือ ความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิดการปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้



พูนนารถ เผ่าเจริญ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5238

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 25 กุมภาพันธ์ 2563

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)							
หมายเหตุ	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	1 มกราคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	1 มกราคม 2561	
		(ปรับปรุงใหม่)			(ปรับปรุงใหม่)		
สินทรัพย์							
สินทรัพย์หมุนเวียน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	388,685,674	816,406,547	694,993,519	125,936,945	501,537,727	82,219,817
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	7, 9	117,331,060	93,037,936	213,687,499	1,278,819,725	1,473,542,524	1,198,770,831
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7	-	-	-	2,994,275,000	2,237,975,000	1,992,015,000
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน							
ที่ตั้งกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7	51,000,000	-	480,947,309	51,000,000	-	480,947,309
ต้นทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	10	10,501,954,033	11,121,330,133	11,927,939,990	883,852,174	1,782,322,227	2,551,757,326
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง		351,675,126	629,299,752	391,173,582	53,447,038	117,692,574	114,317,492
เงินมัดจำซื้อที่ดิน		408,461,349	198,861,349	172,049,893	37,076,903	37,076,903	37,076,903
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น	13	165,270,000	-	-	-	-	-
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	11	473,972,712	593,018,734	142,174,332	1,318,465	25,480,410	1,550,000
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		196,625,776	183,129,310	159,502,254	41,163,306	35,223,775	27,132,750
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		12,654,975,730	13,635,083,761	14,182,468,378	5,466,889,556	6,210,851,140	6,485,787,428
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน							
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	12	61,490,968	49,383,499	38,891,854	1,846,863	17,598,563	21,362,208
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	13	-	-	-	4,677,324,327	4,534,126,486	4,623,626,486
เงินลงทุนในการร่วมค้า	14	155,832,696	358,641,992	61,730,937	62,990,837	62,990,837	74,990,837
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7	325,865,059	374,355,698	140,203,585	367,200,000	387,600,000	244,800,000
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	15	3,355,035,893	2,615,866,473	2,439,046,783	787,132,000	788,688,000	745,434,125
ที่ดินรอการพัฒนา		-	-	335,332,267	-	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	16	2,740,713,793	2,507,006,528	2,328,203,263	62,204,246	33,761,038	44,562,523
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	17	23,252,962	40,680,202	24,240,493	4,162,096	5,796,201	7,582,067
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	32.6	75,000,000	75,000,000	-	-	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	29	188,231,197	138,480,469	107,384,589	27,806,815	23,233,825	50,166,015
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		12,280,303	12,989,546	13,198,196	7,451,753	9,437,127	10,498,702
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		6,937,702,871	6,172,404,407	5,488,231,967	5,998,118,937	5,863,232,077	5,823,022,963
รวมสินทรัพย์		19,592,678,601	19,807,488,168	19,670,700,345	11,465,008,493	12,074,083,217	12,308,810,391

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

		(หน่วย: บาท)					
		งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
หมายเหตุ		31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	1 มกราคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	1 มกราคม 2561
			(ปรับปรุงใหม่)			(ปรับปรุงใหม่)	
หนี้สินและผู้ถือหุ้น							
หนี้สินหมุนเวียน							
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	18	967,921	19,424,800	13,864,125	-	-	9,853,879
ตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้น	19	357,798,617	-	1,012,178,529	357,798,617	-	1,012,178,523
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	20	921,824,072	1,334,302,243	1,404,153,023	282,629,046	756,805,642	449,875,978
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง		327,892,338	342,824,309	401,178,602	53,976,725	121,479,589	194,318,241
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		1,578,893,419	1,810,661,545	1,215,764,355	158,965,073	231,167,438	178,970,979
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน							
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	1,891,774,803	548,766,321	2,915,683,608	-	-	496,050,337
หุ้นกู้ระยะสั้น	22	-	810,000,000	510,000,000	-	810,000,000	510,000,000
หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22	1,694,671,196	3,889,138,955	300,000,000	1,694,671,196	3,799,617,446	300,000,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7	-	-	84,000,000	-	-	146,200,000
เงินกู้ระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7	-	50,000,000	-	-	50,000,000	-
หนี้สินตามสัญญาเข้าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	23	5,064,041	5,648,959	1,609,275	631,598	-	194,728
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		48,813,465	20,568,929	-	-	3,439,309	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		242,258,266	196,746,262	174,494,579	170,014,284	145,533,403	119,787,429
รวมหนี้สินหมุนเวียน		7,069,958,138	9,028,082,323	8,032,926,096	2,718,686,539	5,918,042,827	3,417,430,094
หนี้สินไม่หมุนเวียน							
ตัวแลกเปลี่ยนระยะยาว		-	-	108,585,800	-	-	-
หุ้นกู้ระยะยาว	22	3,957,998,209	1,677,477,177	3,870,932,683	3,957,998,209	1,677,477,177	3,782,482,640
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	21	2,736,091,965	3,666,115,417	3,464,210,890	-	-	672,743,890
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		-	-	50,000,000	-	-	50,000,000
หนี้สินตามสัญญาเข้าการเงิน	23	10,836,704	11,943,777	4,637,114	1,860,312	-	160,541
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	24	50,440,349	29,738,735	31,135,035	7,381,992	4,322,327	10,841,065
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	29	286,493,027	286,770,796	150,844,861	133,455,846	136,215,385	120,983,525
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		24,600,905	21,825,604	22,706,186	-	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		7,066,461,159	5,693,871,506	7,703,052,569	4,100,696,359	1,818,014,889	4,637,211,661
รวมหนี้สิน		14,136,419,297	14,721,953,829	15,735,978,665	6,819,382,898	7,736,057,716	8,054,641,755

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

		(หน่วย: บาท)					
		งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
หมายเหตุ		31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	1 มกราคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	1 มกราคม 2561
			(ปรับปรุงใหม่)			(ปรับปรุงใหม่)	
ส่วนของผู้ถือหุ้น							
ทุนเรือนหุ้น							
ทุนจดทะเบียน							
หุ้นสามัญ 1,050,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		1,050,000,000	1,050,000,000	1,050,000,000	1,050,000,000	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	860,411,939	860,411,939
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ		875,266,939	875,266,939	875,266,939	875,266,939	875,266,939	875,266,939
กำไรสะสม							
จัดสรรแล้ว - สํารองตามกฎหมาย	26	105,000,000	105,000,000	105,000,000	105,000,000	105,000,000	105,000,000
ยังไม่ได้จัดสรร		3,371,358,717	3,052,582,803	1,950,662,291	2,804,946,717	2,497,346,623	2,413,489,758
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	25	244,221,709	192,272,658	143,380,511	-	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		5,456,259,304	5,085,534,339	3,934,721,680	4,645,625,595	4,338,025,501	4,254,168,636
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		19,592,678,601	19,807,488,168	19,670,700,345	11,465,008,493	12,074,083,217	12,308,810,391
		-	-	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2562	2561	2562	2561
			(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)
รายได้					
รายได้จากการขาย	27	5,439,987,942	4,790,473,964	1,545,470,144	1,369,750,211
รายได้จากกิจการโรงแรม		304,368,268	278,908,003	-	
รายได้ค่าบริการจัดการ		87,929,189	59,507,243	-	4,500,000
รายได้ค่าเช่า		95,716,148	90,977,362	4,872,000	4,818,000
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิรวมของ					
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	15	55,782,827	38,493,870	13,874,000	54,689,000
รายได้อื่น					
เงินปันผลรับจากกิจการร่วมค้า	14.2	-	-	402,887,360	123,671,120
ดอกเบี้ยรับ		24,497,145	36,427,412	208,340,423	184,962,688
กำไรจากการขายที่ดินรอการพัฒนา		-	263,808,258	-	-
อื่น ๆ		99,640,075	86,359,874	42,029,393	29,099,887
รวมรายได้		6,107,921,594	5,644,955,986	2,217,473,320	1,771,490,906
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขาย		3,348,819,847	2,819,493,633	870,451,953	718,858,628
ต้นทุนจากกิจการโรงแรม		214,265,056	201,359,911	-	-
ต้นทุนบริหารจัดการ		63,450,024	49,641,421	-	3,150,000
ต้นทุนการเช่า		32,695,977	31,336,481	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย		872,148,542	616,918,489	358,912,658	176,781,702
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		958,379,577	697,931,296	192,967,410	76,459,588
ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	16	14,400,000	-	-	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุน	13, 14	-	-	52,800,000	199,000,000
รวมค่าใช้จ่าย		5,504,159,023	4,416,681,231	1,475,132,021	1,174,249,918
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า					
ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		603,762,571	1,228,274,755	742,341,299	597,240,988
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	14.2	171,987,425	511,934,289	-	-
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		775,749,996	1,740,209,044	742,341,299	597,240,988
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน		(418,277,032)	(460,409,774)	(441,861,270)	(433,730,554)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		357,472,964	1,279,799,270	300,480,029	163,510,434
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	29	(36,501,561)	(181,656,583)	7,290,035	(79,653,569)
กำไรสำหรับปี		320,971,403	1,098,142,687	307,770,064	83,856,865
กำไรต่อหุ้น					
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
กำไรสำหรับปี		0.37	1.28	0.36	0.10

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)			
งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
2562	2561 (ปรับปรุงใหม่)	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่)
320,971,403	1,098,142,687	307,770,064	83,856,865
กำไรสำหรับปี			
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:			
<i>รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง</i>			
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	(2,744,361)	4,722,281	(212,463)
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้	548,872	(944,456)	42,493
	(2,195,489)	3,777,825	(169,970)
การเปลี่ยนแปลงในส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์	64,936,314	61,115,185	-
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้	(12,987,263)	(12,223,038)	-
	51,949,051	48,892,147	-
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน			
ในภายหลัง - สุทธิจากภาษีเงินได้	49,753,562	52,669,972	(169,970)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	370,724,965	1,150,812,659	307,600,094

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

งบการเงินรวม								(หน่วย: บาท)
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ								
ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว		ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	จัดสรรแล้ว สำหรับตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น			
					กำไรสะสม	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	รวม	
					ส่วนเกินทุน	จากการตีราคา สินทรัพย์	องค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ถือหุ้น	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
860,411,939	875,266,939	875,266,939	105,000,000	1,800,920,846	143,380,511	143,380,511	143,380,511	3,784,980,235
-	-	-	-	149,741,445	-	-	-	149,741,445
860,411,939	875,266,939	875,266,939	105,000,000	1,950,662,291	143,380,511	143,380,511	143,380,511	3,934,721,680
-	-	-	-	1,098,142,687	-	-	-	1,098,142,687
-	-	-	-	3,777,825	48,892,147	48,892,147	48,892,147	52,669,972
-	-	-	-	1,101,920,512	48,892,147	48,892,147	48,892,147	1,150,812,659
860,411,939	875,266,939	875,266,939	105,000,000	3,052,582,803	192,272,658	192,272,658	192,272,658	5,085,534,339

860,411,939	875,266,939	875,266,939	875,266,939	105,000,000	2,537,838,502	192,272,658	192,272,658	4,570,790,038
-	-	-	-	-	514,744,301	-	-	514,744,301
860,411,939	875,266,939	875,266,939	875,266,939	105,000,000	3,062,582,803	192,272,658	192,272,658	5,085,534,339
-	-	-	-	-	320,971,403	-	-	320,971,403
-	-	-	-	-	(2,195,489)	51,949,051	51,949,051	49,753,562
-	-	-	-	-	318,775,914	51,949,051	51,949,051	370,724,965
860,411,939	875,266,939	875,266,939	875,266,939	105,000,000	3,371,368,717	244,221,709	244,221,709	5,456,259,304
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

งบการเงินเฉพาะกิจการ					(หน่วย: บาท)
กำไรสะสม					
ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	จัดสรรแล้ว		รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น	
		สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร		
860,411,939	875,266,939	105,000,000	2,412,249,758	4,252,928,636	
-	-	-	1,240,000	1,240,000	
860,411,939	875,266,939	105,000,000	2,413,489,758	4,254,168,636	
-	-	-	83,856,865	83,856,865	
-	-	-	83,856,865	83,856,865	
860,411,939	875,266,939	105,000,000	2,497,346,623	4,338,025,501	

860,411,939	875,266,939	875,266,939	875,266,939	105,000,000	2,476,962,295	4,317,641,173	
-	-	-	-	-	20,384,328	20,384,328	
860,411,939	875,266,939	875,266,939	875,266,939	105,000,000	2,497,346,623	4,338,025,501	
-	-	-	-	-	307,770,064	307,770,064	
-	-	-	-	-	(169,970)	(169,970)	
-	-	-	-	-	307,600,094	307,600,094	
860,411,939	875,266,939	875,266,939	875,266,939	105,000,000	2,804,946,717	4,645,625,595	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	(หน่วย: บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
		(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรก่อนภาษี	357,472,964	1,279,799,270	300,480,029	163,510,434
รายการปรับกระทบยอดกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเป็น				
เงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	146,768,558	141,795,897	7,563,563	8,888,387
ตัดจำหน่ายสินทรัพย์	34,610,455	11,739,157	-	-
ขาดทุน (กำไร) จากการขายสินทรัพย์	2,312,758	(141,888)	1,430,000	(504,389)
ค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์				
- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	14,400,000	(926,704)	-	(926,704)
- เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	-	(25,000,000)	-	-
กำไรจากการขายที่ดินรอการพัฒนา	-	(263,808,258)	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	17,957,253	3,722,365	2,847,202	378,000
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(171,987,425)	(511,934,289)	-	-
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(55,782,827)	(38,493,519)	(13,874,000)	(54,689,000)
ค่าเพื่อการด้อยค่าเงินลงทุน	-	-	52,800,000	199,000,000
เงินปันผลรับจากกิจการร่วมค้า	-	-	(402,887,360)	(123,671,120)
ดอกเบี้ยรับ	(24,497,145)	(36,427,412)	(208,340,423)	(184,962,688)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	385,575,457	456,878,621	411,000,841	413,366,471
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	706,830,048	1,017,203,240	151,019,852	420,389,391
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(3,247,555)	(8,906,391)	201,918,110	(375,096,555)
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง	827,919,907	1,044,499,721	898,470,053	769,435,099
เงินจ่ายล่วงหน้าก่อสร้าง	277,624,626	(238,126,170)	64,245,536	(3,375,082)
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	(209,600,000)	(76,811,456)	-	-
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	119,046,022	(450,844,402)	24,161,945	(23,930,410)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	14,180,582	(30,009,762)	12,318,128	(8,063,834)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	709,243	208,650	1,985,374	1,061,575

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	(หน่วย: บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
		(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(412,478,688)	(138,278,206)	(441,214,196)	253,290,973
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	(14,931,971)	(58,354,293)	(67,502,864)	(72,838,652)
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(231,768,126)	594,897,190	(72,202,365)	52,196,459
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	45,512,004	9,129,985	24,480,881	29,595,654
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	2,775,301	(880,582)	-	-
เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	1,122,571,393	1,663,727,524	797,680,454	1,042,664,618
จ่ายดอกเบี้ย	(723,532,613)	(645,498,480)	(477,589,842)	(353,440,738)
จ่ายภาษีเงินได้	(98,400,961)	(51,283,291)	(21,696,969)	(34,050,210)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(12,107,469)	(10,491,645)	15,751,700	3,763,645
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(836,108,368)	(202,083,877)	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14,000,000	13,000,000	14,000,000	13,000,000
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(106,288,153)	(178,600,981)	(30,239,115)	(490,231)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,047,760	4,377,015	-	4,276,462
เงินสดรับจากการขายที่ดินรอการพัฒนา	-	599,140,525	-	-
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(3,115,502)	(6,072,897)	(283,551)	(248,240)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น	(165,270,000)	-	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(150,000,000)	-
เงินสดรับจากการชำระบัญชีของบริษัทย่อย	-	-	19,002,159	-
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	956,200,000	321,540,000
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(1,712,500,000)	(567,500,000)
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	480,947,309	-	480,947,309
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(30,600,000)	(142,800,000)	(30,600,000)	(142,800,000)
ดอกเบี้ยรับ	3,451,576	165,999,369	136,145,112	187,787,550
เงินปันผลรับ	402,887,360	123,671,120	402,887,360	123,671,120
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน				
	(732,102,796)	847,085,938	(379,636,335)	423,947,615

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	(หน่วย: บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
		(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(18,456,879)	5,560,675	-	(9,853,879)
ตัวเงินจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	367,000,000	(1,144,000,000)	367,000,000	(1,034,000,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	20,000,000	150,000,000	180,000,000	251,800,000
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(20,000,000)	(234,000,000)	(180,000,000)	(398,000,000)
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(50,000,000)	-	(50,000,000)	-
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน	(7,784,047)	(4,566,577)	(1,358,090)	(355,269)
เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะสั้น	450,000,000	810,000,000	450,000,000	810,000,000
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ระยะสั้น	(1,260,000,000)	(510,000,000)	(1,260,000,000)	(510,000,000)
เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะยาว	4,000,000,000	1,699,400,000	4,000,000,000	1,699,400,000
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ระยะยาว	(3,890,000,000)	(300,000,000)	(3,800,000,000)	(300,000,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	4,722,020,110	2,800,284,008	749,268,027	508,017,008
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(4,309,035,080)	(4,965,296,769)	(749,268,027)	(1,676,811,235)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	3,744,104	(1,692,618,663)	(294,358,090)	(659,803,375)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(427,720,873)	121,413,028	(375,600,782)	419,317,910
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	816,406,547	694,993,519	501,537,727	82,219,817
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี (หมายเหตุ 8)	388,685,674	816,406,547	125,936,945	501,537,727
	-	-	-	-

ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม

รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
ซื้อสินทรัพย์ตามสัญญาเช่าการเงิน	6,092,056	15,702,924	3,850,000	-
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	187,448,505	62,123,467	-	-
ชำระเงินลงทุนในบริษัทย่อยโดยการหักกับเงินทดรองจ่าย	-	-	65,000,000	97,500,000
โอนค่าธรรมเนียมโฆษณาพนักงานให้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	6,896,739

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

1. ข้อมูลทั่วไป

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

2. เกณฑ์ในการจัดทำงานการเงิน

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

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงานการเงินรวม

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

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2562	2561
			ร้อยละ	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

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2562	2561
			ร้อยละ	ร้อยละ
บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และโรงแรม	ไทย	100	100
บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ส จำกัด	บริหารนิติบุคคล	ไทย	100	100
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด”)	โรงแรมและธุรกิจให้เช่าพื้นที่	ไทย	100	100
บริษัท เอ็มดีพีซี จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด”)	นายหน้าตัวแทนและที่ปรึกษา ทางด้านอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท เอ็ม เจ เอ ไอ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด <u>ถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัทย่อย</u>	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
บริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100

- ข) บริษัทฯจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทฯมีสิทธิได้รับหรือมีส่วน
ได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผล
กระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้
- ค) บริษัทฯนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯมีอำนาจในการ
ควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ
- จ) ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัท รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้
แล้ว
- ฉ) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัท
ย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนรวมและส่วนของผู้
ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

2.3 บริษัทฯจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการโดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าตามวิธีราคาทุน

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทาง
การเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2561) และฉบับใหม่จำนวนหลายฉบับซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มี
รอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงิน
ดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่าง
ประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการ
บัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็น
สาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ซึ่งได้มีการ
เปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานการบัญชีที่
เกี่ยวข้องต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาก่อสร้าง
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง รายได้
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง รายได้ - รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับ บริการโฆษณา
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาสำหรับการก่อสร้าง อสังหาริมทรัพย์
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า

กิจการต้องใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 กับสัญญาที่ทำกับลูกค้าทุกสัญญา ยกเว้นสัญญาที่
อยู่ในขอบเขตของมาตรฐานการบัญชีฉบับอื่น มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการ 5 ขั้นตอนสำหรับการรับรู้
รายได้ที่เกิดขึ้นจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า โดยกิจการจะรับรู้รายได้ในจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กิจการ
คาดว่าจะมีสิทธิได้รับจากการแลกเปลี่ยนสินค้าหรือบริการที่ได้ส่งมอบให้แก่ลูกค้า และกำหนดให้กิจการต้องใช้
ดุลยพินิจและพิจารณาข้อเท็จจริงและเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องทั้งหมดในการพิจารณาตามหลักการในแต่ละ
ขั้นตอน

กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานรายงานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติโดยปรับย้อนหลังงบการเงินปีก่อนที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบเสมือนหนึ่งว่ากลุ่มบริษัทใช้นโยบายการบัญชีนี้มาตั้งแต่แรกโดยเลือกใช้แนวทางปฏิบัติที่ผ่อนปรน คือ ไม่เปิดเผยผลกระทบจากการนำมาตรฐานฉบับนี้มาใช้ต่องบการเงินสำหรับปีปัจจุบัน

ผลกระทบของเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีแสดงอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4

ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศโดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน ยกเว้น มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ดังต่อไปนี้ที่มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานและการตีความมาตรฐานจำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน	
ฉบับที่ 7	การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน
ฉบับที่ 9	เครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการบัญชี	
ฉบับที่ 32	การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน	
ฉบับที่ 16	การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ
ฉบับที่ 19	การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงินโดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน และเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มีผลบังคับใช้ จะทำให้มาตรฐานการบัญชี การตีความมาตรฐานการบัญชี และแนวปฏิบัติทางการบัญชีบางฉบับที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันถูกยกเลิกไป

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานกลุ่มดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า และการตีความมาตรฐานบัญชีที่เกี่ยวข้อง มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการของการรับรู้รายการ การวัดมูลค่า การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาเช่า และกำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าทุกรายการที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน เว้นแต่สินทรัพย์อ้างอิงนั้นมีมูลค่าต่ำ

การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ผู้ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุนโดยใช้หลักการเช่นเดียวกันกับมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่ามาตรฐานฉบับนี้ จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

4. ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาถือปฏิบัติ

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 มาถือปฏิบัติในระหว่างปีปัจจุบัน โดยกิจการได้เลือกปรับย้อนหลังงบการเงินของปีก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

จำนวนเงินของรายการปรับปรุงที่มีผลกระทบต่อรายการในงบแสดงฐานะการเงิน และงบกำไรขาดทุน แสดงได้ดังนี้

		(หน่วย: พันบาท)	
		งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
		ณ วันที่	ณ วันที่
		31 ธันวาคม	1 มกราคม
		2561	2561
งบแสดงฐานะการเงิน			
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเพิ่มขึ้น	593,018	142,175	25,480
เงินลงทุนในกิจการร่วมค้าเพิ่มขึ้น	21,750	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	18,580	36,001	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเพิ่มขึ้น	118,604	28,435	5,096
กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรเพิ่มขึ้น	514,744	149,741	20,384
			1,240

	(หน่วย: พันบาท)	
	กำไรสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
งบกำไรขาดทุน		
รายได้จากการขายลดลง	(34,787)	(20,371)
ค่าใช้จ่ายในการขายลดลง	485,632	44,301
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าเพิ่มขึ้น	4,327	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เพิ่มขึ้น	(90,169)	(4,786)
กำไรสุทธิเพิ่มขึ้น	365,003	19,144
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานเพิ่มขึ้น (บาท)	0.43	0.02

รายการปรับปรุงข้างต้นมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า - กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าค่านายหน้าที่จ่ายไปเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าจะต้องบันทึกเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา จากเดิมที่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการขายเมื่อเกิดรายการ

5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

5.1 การรับรู้รายได้

ก) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

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

ข) รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมประกอบด้วยรายได้ของค่าห้องพัก ค่าขายอาหารและเครื่องดื่มและบริการอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรับรู้เป็นรายได้เมื่อได้ให้บริการแล้ว และแสดงมูลค่าตามใบแจ้งหนี้หลังจากหักส่วนลดและไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ค) รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อกิจการให้บริการเสร็จสิ้น

ง) รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่าพื้นที่ในอาคารจะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างตลอดอายุสัญญาเช่า

จ) ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ฉ) เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

5.2 ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณหาต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย และกลุ่มบริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์ราคาขายและพื้นที่ขาย

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์รวมถึงต้นทุนของสินค้าอื่นที่กลุ่มบริษัทได้ส่งมอบให้กับลูกค้าตามสัญญา เช่น เฟอร์นิเจอร์ และเครื่องตกแต่ง ซึ่งถือเป็นส่วนควบของบ้านหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ส่งมอบ

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

5.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

5.4 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ บริษัทฯและบริษัทย่อยบันทึกค่าเผื่อนี้ลงสัยะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

5.5 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือแสดงมูลค่าตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

5.6 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ดอกเบี้ยจ่ายที่ดีือเป็นต้นทุนของโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เกิดขึ้นจริง รวมถึงประมาณการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ที่ดินที่ยังไม่มีโครงการพัฒนาในขนาดอันใกล้จัดประเภทเป็น “ที่ดินรอการพัฒนา” ในสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน

5.7 ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

กลุ่มบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายสอดคล้องกับการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ในกรณีที่ระยะเวลาของการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ที่จะรับรู้สำหรับต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญามีระยะเวลาหนึ่งปีหรือสั้นกว่า กิจการจะบันทึกต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

5.8 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเผื่อการลดลงของมูลค่า (ถ้ามี) และไม่มีกรคิดค่าเสื่อมราคา

กลุ่มบริษัทตัดรายการที่ดินรอการพัฒนาออกจากบัญชีเมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับ ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อกลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

5.9 เงินลงทุน

- ก) เงินลงทุนในการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย
- ข) เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

5.10 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น กลุ่มบริษัทจะวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

5.11 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาที่ดินใหม่ อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของที่ดินในราคาทุน ณ วันที่ได้สินทรัพย์มา หลังจากนั้นกลุ่มบริษัทจัดให้มีการประเมินราคาที่ดินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและบันทึกสินทรัพย์ดังกล่าวในราคาที่ดินใหม่ ทั้งนี้กลุ่มบริษัทจัดให้มีการประเมินราคาสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นครั้งคราวเพื่อมิให้ราคาตามบัญชี ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานแตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ

กลุ่มบริษัทบันทึกส่วนต่างซึ่งเกิดจากการตีราคาสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

- กลุ่มบริษัทบันทึกราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการตีราคาใหม่ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และรับรู้จำนวนสะสมในบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์” ในส่วนของผู้ถือหุ้น อย่างไรก็ตาม หากสินทรัพย์นั้นเคยมีการตีราคาลดลงและกลุ่มบริษัทได้รับรู้ราคาที่ลดลงในส่วนของกำไรหรือขาดทุนแล้ว ส่วนที่เพิ่มจากการตีราคาใหม่นี้จะถูกรับรู้เป็นรายได้ไม่เกินจำนวนที่เคยลดลงซึ่งรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายปีก่อนแล้ว

- กลุ่มบริษัทรับรู้ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ลดลงจากการตีราคาใหม่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม หากสินทรัพย์นั้นเคยมีการตีราคาเพิ่มขึ้นและยังมียอดคงค้างของบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์” อยู่ในส่วนของผู้ถือหุ้น ส่วนที่ลดลงจากการตีราคาใหม่จะถูกรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในจำนวนที่ไม่เกินยอดคงเหลือของบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์”

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

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

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทตัดรายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อกลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

5.12 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวด ที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

5.13 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อยค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนซึ่งเป็นคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 3, 5 และ 10 ปี

ไม่มีการคิดค่าตัดจำหน่ายสำหรับคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ระหว่างติดตั้ง

5.14 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อม ซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

5.15 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่า หรืออายุของสัญญาแล้วแต่ระยะเวลาใดจะต่ำกว่า

สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

5.16 เงินตราต่างประเทศ

บริษัทฯ แสดงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ รายการต่าง ๆ ของแต่ละกิจการที่รวมอยู่ในงบการเงินรวมวัดมูลค่าด้วยสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละกิจการนั้น

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

5.17 การด้อยค่าของสินทรัพย์

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เงินลงทุนหรือสินทรัพย์ไม่มีตัวตนของกลุ่มบริษัทหากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน ยกเว้นในกรณีที่ดินซึ่งใช้วิธีการตีราคาใหม่และได้บันทึกส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่ไว้ในส่วนของผู้ถือหุ้น ขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินไปกว่าส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่เคยบันทึกไว้ หากในการประเมินการด้อยค่าของ

สินทรัพย์ มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็น หากกลุ่มบริษัทไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อน ๆ กลุ่มบริษัทจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที เว้นแต่สินทรัพย์นั้นแสดงด้วยราคาที่ดีใหม่ การกลับรายการส่วนที่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นถือเป็นการตีราคาสินทรัพย์เพิ่ม

5.18 ผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัสและเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากการงานของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัทเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากการงาน

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากการงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งกลุ่มบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากการงานสำหรับพนักงาน

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากการงานของพนักงานโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial gains and losses) สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากการงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทั้งจำนวนในกำไรหรือขาดทุนทันทีที่มีการแก้ไขโครงการหรือลดขนาดโครงการหรือเมื่อมีการรับรู้ต้นทุนการปรับโครงสร้างที่เกี่ยวข้อง

5.19 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

5.20 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้นโดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษี ทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น หากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

5.21 การวัดมูลค่ายุติธรรม

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

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

6. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและประมาณการดังกล่าวนี้ ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและรับรู้การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบางรายการโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ เนื่องจากไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้ ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้อธิบายไว้ในหมายเหตุ 15

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทแสดงมูลค่าของที่ดินด้วยราคาที่ดีใหม่ ซึ่งราคาที่ดีใหม่นี้ได้ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาสตลาดสำหรับสินทรัพย์ประเภทที่ดิน ซึ่งการประเมินมูลค่าดังกล่าวต้องอาศัยข้อสมมติฐานและการประมาณการบางประการ

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า

บริษัทฯจะตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า เมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า การพิจารณาค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและการร่วมค้า

คดีฟ้องร้อง

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและบันทึกประมาณการหนี้สินตามมูลค่าความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

7. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ลักษณะความสัมพันธ์ของบริษัทฯและกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

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 เรสซิเดนส์ จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ส จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด”)	บริษัทย่อย
บริษัท เอ็มดีพีซี จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนสัลแทนท์ จำกัด”)	บริษัทย่อย
บริษัท เอ็ม เจ เอ ไอ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด	กิจการที่ควบคุมร่วมกัน
บริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด	กิจการที่ควบคุมร่วมกัน
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	กิจการที่ควบคุมร่วมกัน
Must International Trading PTE Ltd.	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด และบริษัท เอ็มเจดี-เจวี 1 จำกัด
GMM Singapore Real Estate PTE Ltd.	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด และบริษัท เอ็มเจดี-เจวี 1 จำกัด
DANYA CEBUS LTD.	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด
GRG Global Investment Limited	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด และบริษัท เอ็มเจดี-เจวี 1 จำกัด

ในระหว่างปี บริษัทฯและบริษัทย่อยมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)					
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2562	2561	2562	2561	
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
ดอกเบี้ยรับ	-	-	186	151	อัตราร้อยละ 6.0 ถึง 7.5 ต่อปี
ค่าเช่าที่ดินรับ	-	-	5	5	ต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	2	16	อัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี (2561: อัตราร้อยละ 5.0 ถึง 7.5 ต่อปี)
ค่าเช่าและบริการจ่าย	-	-	-	1	ต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม
ค่าใช้จ่ายอื่น	-	-	-	2	ราคาตามที่ตกลงกัน
ค่านายหน้าจ่าย	-	-	17	2	อัตราร้อยละของรายได้
<u>รายการธุรกิจกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>					
ดอกเบี้ยรับ	21	33	21	33	อัตราร้อยละ 5.025 ถึง 5.45 ต่อปี (2561: อัตราอ้อยละ 5.45 ถึง 5.775 ต่อปี)
รายได้ค่าบริการ	40	29	-	29	ต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม
ดอกเบี้ยจ่าย	2	6	1	6	อัตราร้อยละ 6.0 - 7.5 ต่อปี (2561: อัตราร้อยละ 4.3 ถึง 6.0 ต่อปี)
รายได้จากการขายห้องชุด	8	-	-	-	ราคาใกล้เคียงกับราคาที่ขายให้แก่ลูกค้ารายอื่นในโครงการเดียวกัน
ซื้อสินทรัพย์	30	-	30	-	ราคาตลาด

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 9)				
บริษัทย่อย	-	-	1,201,142	1,424,387
กิจการร่วมค้า	68,385	46,920	66,651	45,500
รวมลูกหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	68,385	46,920	1,267,793	1,469,887
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 17)				
บริษัทย่อย	-	-	148,591	476,119
กิจการร่วมค้า	1,392	4,629	1,392	1,392
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (เป็นกรรมการและ ผู้เกี่ยวข้องกับผู้บริหาร)	-	26,890	-	26,890
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นกิจการที่ เกี่ยวข้องกัน	1,392	31,519	149,983	504,401

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระหว่างบริษัทฯ กรรมการและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม

2562 และ 2561 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)						
	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ครบกำหนดชำระ คืนเงินต้น	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
			ยอดคงเหลือ ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่	(ร้อยละต่อปี)		31 ธันวาคม 2561			31 ธันวาคม 2562
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด	7.5	เมื่อทวงถาม	2,163,775	1,326,000	(865,700)	2,624,075
บริษัท เอ็มดีพีซี จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด”)	6.0	เมื่อทวงถาม	10,200	-	(10,200)	-
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ฮอสพิทอลลิตี จำกัด”)	7.5	เมื่อทวงถาม	60,000	186,000	(36,000)	210,000
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โยเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด	7.25	เมื่อทวงถาม	4,000	59,000	-	63,000
บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนส์ จำกัด	7.25	เมื่อทวงถาม	-	141,500	(44,300)	97,200
รวม			2,237,975	1,712,500	(956,200)	2,994,275

(หน่วย: พันบาท)						
	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ครบกำหนดชำระ คืนเงินต้น	งบการเงินรวม			
			ยอดคงเหลือ ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่	(ร้อยละต่อปี)		31 ธันวาคม 2561			31 ธันวาคม 2562
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด	MLR - 0.75	กันยายน 2564	183,600	-	-	183,600
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	MLR - 0.75 และ 1.25	ภายในเดือน สิงหาคม 2564 - กรกฎาคม 2566	204,000	30,600	-	234,600
รวม			387,600	30,600	-	418,200
หัก: สำรองผลขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า			(13,244)			(41,335)
รวม			374,356			376,865
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			-			(51,000)
ส่วนที่ถึงกำหนดเกินกว่าหนึ่งปี			374,356			325,865

(หน่วย: พันบาท)						
	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ครบกำหนดชำระ คืนเงินต้น	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
			ยอดคงเหลือ ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่	(ร้อยละต่อปี)		31 ธันวาคม 2561			31 ธันวาคม 2562
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด	MLR - 0.75	กันยายน 2564	183,600	-	-	183,600
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	MLR - 0.75 และ 1.25	ภายในเดือน สิงหาคม 2564 - กรกฎาคม 2566	204,000	30,600	-	234,600
รวม			387,600	30,600	-	418,200
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			-			(51,000)
ส่วนที่ถึงกำหนดเกินกว่าหนึ่งปี			387,600			367,200

(หน่วย: พันบาท)						
	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ครบกำหนดชำระ คืนเงินต้น	งบการเงินรวม			
			ยอดคงเหลือ ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก	(ร้อยละต่อปี)		31 ธันวาคม 2561			31 ธันวาคม 2562
กรรมการ	6.70	เมื่อทวงถาม	-	20,000	(20,000)	-
รวม			-	20,000	(20,000)	-

(หน่วย: พันบาท)						
	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ครบกำหนดชำระ คืนเงินต้น	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
			ยอดคงเหลือ ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก	(ร้อยละต่อปี)		31 ธันวาคม 2561			31 ธันวาคม 2562
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด	7.50	เมื่อทวงถาม	-	180,000	(180,000)	-
รวม			-	180,000	(180,000)	-

(หน่วย: พันบาท)						
งบการเงินรวม						
เงินกู้ยืมระยะยาวจาก	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ครบกำหนดชำระ คืนเงินต้น	ยอดคงเหลือ			ยอดคงเหลือ
			ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ณ วันที่
31 ธันวาคม 2561			31 ธันวาคม 2561			31 ธันวาคม 2562
กรรมการ	6.00	ภายในเดือน พฤษภาคม 2562	50,000	-	(50,000)	-
รวม			50,000	-	(50,000)	-
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			(50,000)			-
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี			-			-
(หน่วย: พันบาท)						
งบการเงินเฉพาะกิจการ						
เงินกู้ยืมระยะยาวจาก	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ครบกำหนดชำระ คืนเงินต้น	ยอดคงเหลือ			ยอดคงเหลือ
			ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ณ วันที่
31 ธันวาคม 2561			31 ธันวาคม 2561			31 ธันวาคม 2562
กรรมการ	6.00	ภายในเดือน พฤษภาคม 2562	50,000	-	(50,000)	-
รวม			50,000	-	(50,000)	-
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			(50,000)			-
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี			-			-

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ผลประโยชน์ระยะสั้น	154	133	24	27
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	2	2	-	-
รวม	156	135	24	27

ภาระค้ำประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯมีภาระจากการค้ำประกันวงเงินสินเชื่อของบริษัทย่อยและกิจการร่วมค้าที่ได้รับจากธนาคารและบุคคลภายนอก โดยไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมการค้ำประกัน ดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	
บริษัทย่อย	วงเงินค้ำประกัน
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด	410
บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	520
บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	544
บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนส์ จำกัด	1,674
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด	5,319
บริษัท เอ็มเจวัน จำกัด	200
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด	2,819
(เดิมชื่อ “บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด”)	
กิจการร่วมค้า	วงเงินค้ำประกัน
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด	520
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	746

8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: พันบาท)				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
เงินสด	1,053	1,517	89	48
เงินฝากธนาคาร	387,633	814,890	125,848	501,490
รวม	388,686	816,407	125,937	501,538

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.2 ถึง 0.75 ต่อปี (2561: ร้อยละ 0.4 ถึง 1.5 ต่อปี)

9. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	22,410	20,035	-	-
3 - 6 เดือน	2,562	5,623	-	-
6 - 12 เดือน	1,576	1,496	-	-
มากกว่า 12 เดือน	1,280	44	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	27,828	27,198	-	-
รวมลูกหนี้การค้า	27,828	27,198	-	-
ลูกหนี้อื่น				
ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการ				
ที่เกี่ยวข้องกัน	21,421	21,002	983,824	1,258,113
ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่				
ไม่เกี่ยวข้องกัน	21,118	18,920	11,027	3,656
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	46,964	25,918	283,969	211,774
รวมลูกหนี้อื่น	89,503	65,840	1,278,820	1,473,543
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	117,331	93,038	1,278,820	1,473,543

10. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	5,355,675	5,977,292	-	-
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	5,146,279	5,144,038	883,852	1,782,322
สุทธิ	10,501,954	11,121,330	883,852	1,782,322

ในระหว่างปี บริษัทย่อยได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยคำนวณจากอัตราการจัดขึ้นเป็นทุนตามอัตราดอกเบี้ยของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7, 21 และข้อ 22 ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุน				
ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา				
(ล้านบาท)	219	235	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดินไป				
จดจำนองค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารและนำไปเป็นหลักประกันไว้ที่ศาลซึ่งมี				
มูลค่าสุทธิ				
ตามบัญชีดังนี้				
(หน่วย: ล้านบาท)				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
มูลค่าสุทธิตามบัญชีของที่ดินและ				
สิ่งปลูกสร้างที่ติดภาระค้ำประกัน	10,252	10,741	756	1,624
มูลค่าสุทธิตามบัญชีของที่ดินและ				
สิ่งปลูกสร้างที่นำไปเป็นหลักประกัน				
ไว้ที่ศาล	75	13	69	7

11. สินทรัพย์ที่รับรู้จากต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
		(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	593,019	142,174	25,480	1,550
เพิ่มขึ้น	351,593	612,388	207,174	80,990
ค่าตัดจำหน่าย	(470,639)	(161,543)	(231,336)	(57,060)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	473,973	593,019	1,318	25,480

12. เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน

ยอดคงเหลือนี้ คือ เงินฝากธนาคารซึ่งกลุ่มบริษัทได้นำไปค้ำประกันการออกหนังสือค้ำประกันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามธุรกิจของกลุ่มบริษัท

13. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

บริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุน		(หน่วย: พันบาท)	
	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561
			ร้อยละ	ร้อยละ						
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด	400,000	400,000	100	100	399,999	399,999	(239,800)	(187,000)	160,199	212,999
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	100,000	100,000	100	100	99,999	99,999	-	-	99,999	99,999
บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	600,000	600,000	100	100	600,000	600,000	(363,623)	(363,623)	236,377	236,377
บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	600,000	600,000	100	100	600,000	600,000	-	-	600,000	600,000
บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	600,000	600,000	100	100	600,000	600,000	-	-	600,000	600,000
บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนซ์ จำกัด	750,000	685,000	100	100	750,000	685,000	-	-	750,000	685,000
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ส จำกัด	2,750	2,750	100	100	2,750	2,750	-	-	2,750	2,750
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด	1,520,000	1,520,000	100	100	1,520,000	1,520,000	-	-	1,520,000	1,520,000
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด”)	700,000	550,000	100	100	700,000	550,000	-	-	700,000	550,000
บริษัท เอ็มดีพีซี จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด”)	8,000	8,000	100	100	7,999	7,999	-	-	7,999	7,999
บริษัท เอ็ม เจ เอ ไอ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	25,000	-	100	-	19,002	-	-	-	19,002
รวม					5,280,747	5,084,749	(603,423)	(550,623)	4,677,324	4,534,126

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในบริษัทย่อยในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

ก) บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนซ์ จำกัด

ในเดือนมีนาคม 2562 บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนซ์ จำกัด ได้เรียกชำระค่าหุ้นจำนวนเงิน 65 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนที่เพิ่มในปี 2560 บริษัทฯชำระค่าหุ้นดังกล่าวด้วยการหักกลบลูกหนี้บริษัทย่อย และบริษัทย่อยได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนที่ชำระเพิ่มกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2562

ข) บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด)

ในเดือนธันวาคม 2562 บริษัทเมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด (“บริษัทย่อย”) ได้เรียกชำระค่าหุ้นจำนวนเงิน 150 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 75 ของทุนจดทะเบียนที่เพิ่มในปี 2560 และบริษัทย่อยได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2562

ค) บริษัท เอ็ม เจ เอ ไอ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2561 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เอ็ม เจ เอ ไอ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“บริษัทย่อย”) ได้มีมติอนุมัติให้เลิกกิจการ บริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนเลิกกิจการ กับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 5 มิถุนายน 2561 และได้ชำระบัญชีแล้วเมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2562 ทั้งนี้ บริษัทฯได้รับเงินจากการชำระบัญชีเป็นจำนวน 19 ล้านบาท

ง) บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด

ในเดือนพฤศจิกายน 2562 บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด (“บริษัทย่อย”) เข้าทำสัญญาจะซื้อขายหุ้นบริษัทแห่งหนึ่งจำนวน 400,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละร้อยในบริษัทดังกล่าว มูลค่าตามสัญญา 1,653 ล้านบาท บริษัทย่อยได้ชำระเงินค่าหุ้นล่วงหน้าแก่ผู้ขายแล้ว จำนวน 165 ล้านบาท กำหนดจดทะเบียนโอนหุ้นภายในเดือนกรกฎาคม 2563 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทย่อยแสดงรายการดังกล่าวภายใต้บัญชีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้นในงบแสดงฐานะทางการเงินรวม

14. เงินลงทุนในการร่วมค้า

14.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทฯและบริษัทอื่นควบคุมร่วมกันมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	งบการเงินรวม					
			สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย	
			2562	2561	2562	2561	2562	2561
			ร้อยละ	ร้อยละ			(ปรับปรุงใหม่)	
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	51	51	12,750	12,750	108,548	308,824
บริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด	รับเหมาก่อสร้าง	ไทย	51	51	81,599	81,599	47,285	49,818
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	51	51	510	510	-	-
รวม					94,859	94,859	155,833	358,642

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
			สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุน		มูลค่าตามบัญชีตามวิธีราคาทุน - สุทธิ	
			2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561
			ร้อยละ	ร้อยละ						
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	51	51	12,750	12,750	-	-	12,750	12,750
บริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด	รับเหมาก่อสร้าง	ไทย	51	51	81,599	81,599	(31,869)	(31,869)	49,730	49,730
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	51	51	510	510	-	-	510	510
รวม					94,859	94,859	(31,869)	(31,869)	62,990	62,990

14.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและเงินปันผลรับ

ในระหว่างปี บริษัทฯรับรู้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวม และรับรู้เงินปันผลรับจากกิจการดังกล่าวในงบการเงินเฉพาะกิจการดังนี้

ชื่อบริษัท	(หน่วย: พันบาท)				งบการเงินรวม	
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จาก	ส่วนแบ่งกำไรขาดทุน	เงินปันผลที่บริษัทฯ		เงินปันผลที่บริษัทฯ	
	เงินลงทุนใน	เบ็ดเสร็จอื่นจากเงินลงทุน	รับในระหว่างปี		รับในระหว่างปี	
	การร่วมค้าในระหว่างปี	ในการร่วมค้าในระหว่างปี				
	2562	2561	2562	2561	2562	2561
	(ปรับปรุงใหม่)					
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด	202,611	536,218	-	-	402,887	123,671
บริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด	(2,533)	(11,912)	-	-	-	-
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	(28,091)	(12,372)	-	-	-	-
รวม	171,987	511,934	-	-	402,887	123,671

14.3 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญ

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด		บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	
	2562	2561	2562	2561
	(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	76	263	8	23
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,945	2,100	1,445	1,258
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	47	117	45	9
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	41	65	18	47
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	46	53	43	45
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	45	64	49	55
รวมสินทรัพย์	2,200	2,662	1,608	1,437
เงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	871	62	-	-
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	479	715	313	211
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	228	370	86	41
เงินกู้ยืมระยะยาว	294	803	1,252	1,192
รวมหนี้สิน	1,872	1,950	1,651	1,444
สินทรัพย์ - สุทธิ	328	712	(43)	(7)
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	51	51	51	51
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในสินทรัพย์ - สุทธิ	168	363	(22)	(4)
การตัดรายการระหว่างกัน	(59)	(54)	(18)	(8)
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการในการร่วม				
ค้า	109	309	(40)	(12)

สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด	บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด		
	2562	2561	2562	2561
	(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)	
รายได้	1,275	4,239	-	-
รายได้อื่น	3	5	-	-
ต้นทุนขาย	(662)	(2,667)	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(128)	(306)	(40)	(37)
ดอกเบี้ยจ่าย	(1)	(42)	-	(2)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(98)	(246)	3	28
กำไร (ขาดทุน)	389	983	(37)	(11)
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	51	51	51	51
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในกำไรขาดทุน	198	501	(19)	(6)
การตัดรายการระหว่างกัน	5	36	(9)	(6)
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนในการร่วมค้า	203	537	(28)	(12)

15. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

	(หน่วย: พันบาท)				
	งบการเงินรวม				
	ที่ดินรอการขาย	ที่ดินและอาคาร	สินทรัพย์ระหว่าง		
	และที่ดินสำหรับ	โครงการให้เช่า	โครงการให้เช่า	ก่อสร้าง	รวม
	โครงการให้เช่า	ระหว่างก่อสร้าง	ระหว่างก่อสร้าง	ระหว่างก่อสร้าง	ระหว่างก่อสร้าง
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	577,366	1,781,686	38,955	41,040	2,439,047
ซื้อเพิ่ม	-	865	-	198,871	199,736
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	-	-	-	13,665	13,665
โอนออกไปที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	(62,123)	-	-	(62,123)
ปรับปรุง	(163)	(1,350)	-	(4)	(1,517)
จำหน่าย	-	-	(11,435)	-	(11,435)
ผลกำไรสุทธิจากการตีราคาเป็นมูลค่ายุติธรรม	15,394	19,750	3,350	-	38,494
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	592,597	1,738,828	30,870	253,572	2,615,867
ซื้อเพิ่ม	151,047	48	-	686,342	837,437
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	-	-	-	50,362	50,362
โอนออกไปที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	(187,449)	-	-	(187,449)
ปรับปรุง	-	(1,533)	-	-	(1,533)
จำหน่าย	-	-	(15,430)	-	(15,430)
ผลกำไรสุทธิจากการตีราคาเป็นมูลค่ายุติธรรม	11,720	44,063	-	-	55,783
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	755,364	1,593,957	15,440	990,276	3,355,037

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ที่ดินรอการขาย และที่ดินให้เช่า	ที่ดินและอาคาร โครงการให้เช่า	ห้องชุดให้เช่า	สินทรัพย์ระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	706,479	-	38,955	-	745,434
จำหน่าย	-	-	(11,435)	-	(11,435)
ผลกำไรสุทธิจากการตีราคาเป็นมูลค่ายุติธรรม	51,339	-	3,350	-	54,689
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	757,818	-	30,870	-	788,688
จำหน่าย	-	-	(15,430)	-	(15,430)
ผลกำไรสุทธิจากการตีราคาเป็นมูลค่ายุติธรรม	13,874	-	-	-	13,874
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	771,692	-	15,440	-	787,132

ในระหว่างปี 2562 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ร่วมต้นทุนการกู้ยืมจำนวน 50 ล้านบาท (2561: 14 ล้านบาท) เข้าเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง โดยมีอัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนในอัตราร้อยละ MLR (2561: ร้อยละ MLR)

มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์ราคาตลาดสำหรับที่ดินรอการขายที่ดินสำหรับโครงการให้เช่าระหว่างก่อสร้างและห้องชุดให้เช่า และใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สำหรับที่ดินและอาคารโครงการให้เช่า

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของโครงการที่ดินและอาคารสำนักงานให้เช่า สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม	ผลกระทบต่อมูลค่า ยุติธรรม เมื่ออัตราตาม ข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	100%	-
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	10	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราค่าเช่าต่อพื้นที่ (บาท/ตารางเมตร)	650	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น

กลุ่มบริษัทได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวนเงิน 2,437 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 772 ล้านบาท) (2561: งบการเงินรวม: 2,261 ล้านบาท งบการเงินเฉพาะกิจการ: 703 ล้านบาท) ไปจดจำนองไว้กับธนาคารพาณิชย์หลายแห่งเพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร และนำไปเป็นหลักประกันไว้ที่ศาล

16. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวม						
สินทรัพย์ ซึ่งแสดงมูลค่า ตามราคาที่ดี ใหม่	สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาทุน					รวม
	ที่ดิน	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์ สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์	
					ระหว่าง ก่อสร้าง	
ราคาทุน/ราคาที่ดีใหม่						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	896,252	1,419,217	276,890	45,759	122,578	2,760,696
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)
โอนไปสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	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
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	993,697	1,686,470	324,922	38,769	18,063	3,061,921
ซื้อเพิ่ม	-	38,372	14,510	7,454	88,015	147,991
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	-	-	-	-	3,865	3,865
จำหน่าย	-	-	(3,486)	(1,579)	-	(5,065)
ตัดจำหน่าย	-	(99,993)	(3,456)	-	-	(103,449)
โอนเข้า (ออก)	165,868	27,680	22,734	-	(8,422)	207,860
ตีราคา	64,936	-	-	-	-	64,936
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	1,224,501	1,652,529	354,864	44,644	101,521	3,378,059
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	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
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	99,587	42,578	2,453	-	144,618
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	-	(2,423)	(711)	-	(3,134)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่ตัดจำหน่าย	-	(69,472)	(899)	-	-	(70,371)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่โอนออก	-	(3,082)	-	-	-	(3,082)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	2,366	333,167	250,990	35,587	-	622,110
ค่าเผื่อการด้อยค่า						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	-	1,762	-	-	-	1,762
ลดระหว่างปี	-	(927)	-	-	-	(927)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	835	-	-	-	835
เพิ่มระหว่างปี	-	14,400	-	-	-	14,400
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	15,235	-	-	-	15,235
มูลค่าสุทธิตามบัญชี						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	991,331	1,379,501	113,188	4,924	18,063	2,507,007
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	1,222,135	1,304,127	103,874	9,057	101,521	2,740,714
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี						
2561 (72 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนจากกิจการโรงแรม ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)						136,459
2562 (76 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนจากกิจการโรงแรม ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)						144,618

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ

สินทรัพย์ ซึ่งแสดง มูลค่าตาม ราคาที่ดีใหม่	สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาทุน					รวม
	ที่ดิน	เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์		ยานพาหนะ	สินทรัพย์	
		อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	สำนักงาน		ระหว่าง	
					ก่อสร้าง	
ราคาทุน/ราคาที่ดีใหม่						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	-	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	-	-	(39)	-	-	(39)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	58,175	77,867	24,431	-	160,473
ซื้อเพิ่ม	-	30,183	56	3,850	-	34,089
จำหน่าย	-	-	(528)	-	-	(528)
ตัดจำหน่าย	-	(8,280)	(5)	-	-	(8,285)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	80,078	77,390	28,281	-	185,751
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	-	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
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	2,515	2,819	312	-	5,646
ค่าเสื่อมราคาส่วนที่จำหน่าย	-	-	(528)	-	-	(528)
ค่าเสื่อมราคาส่วนที่ตัดจำหน่าย	-	(8,280)	(5)	-	-	(8,285)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	23,860	74,107	24,743	-	122,710
ค่าเผื่อการด้อยค่า						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	-	1,762	-	-	-	1,762
ลดระหว่างปี	-	(927)	-	-	-	(927)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	835	-	-	-	835
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	835	-	-	-	835
มูลค่าสุทธิตามบัญชี						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	27,715	6,046	-	-	33,761
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	55,383	3,283	3,538	-	62,204
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี						
2561 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)						6,854
2562 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)						5,646

กลุ่มบริษัทได้จัดให้มีการประเมินราคากลุ่มของที่ดินโดยผู้ประเมินราคาอิสระในปี 2562 โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคตลาด (Market Approach)

หากกลุ่มบริษัทแสดงมูลค่าของที่ดินดังกล่าวด้วยวิธีราคาทุน มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 จะมีจำนวนประมาณ 779 ล้านบาท และ 705 ล้านบาท ตามลำดับ

ในระหว่างปี 2562 บริษัทย่อยได้รวมต้นทุนการกู้ยืมจำนวนเงิน 4 ล้านบาท (2561: 4 ล้านบาท) เข้าเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง โดยมีอัตราการจัดตั้งเป็นทุนในอัตราร้อยละ MLR (2561: ร้อยละ MLR)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมียอดคงเหลือของยานพาหนะและอุปกรณ์ซึ่งได้มาภายใต้สัญญาเช่าการเงิน โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีเป็นจำนวนเงิน 24 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 4 ล้านบาท) (2561: งบการเงินรวม 5 ล้านบาท งบการเงินเฉพาะกิจการ: ไม่มี)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงิน 206 ล้านบาท (2561: 178 ล้านบาท)

กลุ่มบริษัทได้นำที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวนเงิน 2,579 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 10 ล้านบาท) (2561: งบการเงินรวม: 2,247 ล้านบาท งบการเงินเฉพาะกิจการ: 11 ล้านบาท) ไปจดจำนองไว้กับธนาคารพาณิชย์หลายแห่งเพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

17. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 แสดงได้ดังนี้

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	คอมพิวเตอร์			คอมพิวเตอร์		
	คอมพิวเตอร์	ซอฟต์แวร์		คอมพิวเตอร์	ซอฟต์แวร์	
	ซอฟต์แวร์	ระหว่างติดตั้ง	รวม	ซอฟต์แวร์	ระหว่างติดตั้ง	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562:						
ราคาทุน	46,486	1,327	47,813	15,540	-	15,540
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(24,560)	-	(24,560)	(11,378)	-	(11,378)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	21,926	1,327	23,253	4,162	-	4,162
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 2561 บริษัทย่อยมียอดคงเหลือของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนซึ่งได้มาภายใต้สัญญาเช่าการเงิน โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีเป็นเงิน 16 ล้านบาท

18. เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)						
	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561	2562	2561
	MOR	MOR				
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน			968	19,425	-	-
รวม			968	19,425	-	-

เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินค้ำประกันโดยการจดจำนองต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และค้ำประกันโดยบริษัทและกรรมการของบริษัทฯ

19. ตัวแลกเงินระยะสั้น

(หน่วย: พันบาท)						
	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561	2562	2561
ตัวแลกเงิน - ราคาตามมูลค่า			367,000	-	367,000	-
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	6.0 - 6.75	-	(8,857)	-	(8,857)	-
รวม			358,143	-	358,143	-
หัก: ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกตัวแลกเงินรอดัดจ่าย			(344)	-	(344)	-
ตัวแลกเงิน - สุทธิ			357,799	-	357,799	-

ตัวแลกเงินมีกำหนดชำระคืนตั้งแต่เดือนมกราคม 2563 ถึงเดือนสิงหาคม 2563

20. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น -				
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	709,578	1,102,153	70,153	151,144
เงินทอรองรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,392	29,629	149,983	502,511
เงินทอรองรับจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	7,065	5,216	7,038	5,216
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	203,789	195,414	55,455	96,045
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	1,890	-	1,890
รวม	921,824	1,334,302	282,629	756,806

21. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	4,627,867	4,214,882	-	-
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(1,891,775)	(548,766)	-	-
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี	2,736,092	3,666,116	-	-

(หน่วย: พันบาท)		
	งบการเงินเฉพาะ	
	งบการเงินรวม	กิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	4,214,882	-
บวก: กู้เพิ่ม	4,722,020	749,268
หัก: จ่ายชำระ	(4,309,035)	(749,268)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	4,627,867	-

เงินกู้ยืมระยะยาวของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่มีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละตามที่ระบุในสัญญาเมื่อมีการปลดจำนองหลักประกันที่วางไว้กับธนาคาร เงินกู้ยืมนี้คิดดอกเบี้ยในอัตราที่อ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำของธนาคาร (MLR) และต้องชำระคืนทั้งหมดภายในปี 2563 - 2574

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงิน 4,222 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: ไม่มี) (2561: งบการเงินรวม: 6,756 ล้านบาท งบการเงินเฉพาะกิจการ: 119 ล้านบาท)

กลุ่มบริษัทได้นำต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ดินรอการพัฒนา ที่ดินและอาคารและห้องชุดไปจดจำนองไว้กับธนาคารหลายแห่งเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาว นอกจากนี้เงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทฯค้ำประกันโดยกรรมการของบริษัทฯ เงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทฯอยู่ค้ำประกันโดยบริษัทฯ

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

22. หุ้นกู้

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

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

ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ระยะสั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้ (หน่วย: ล้านบาท)						
ครั้งที่	ครบกำหนดชำระคืนเงินต้น	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			2562	2561	2562	2561
1/2561	กุมภาพันธ์ 2562	6.35	-	510	-	510
2/2561	มีนาคม 2562	6.35	-	300	-	300
รวม			-	810	-	810

ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้ (หน่วย: ล้านบาท)								
ปีที่ออก	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		อายุ (ปี)		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561
2559	-	4.5 - 5.4	-	2 - 3	-	2,000	-	2,000
2560	-	6.0 - 7.5	-	1.5 - 2	-	1,890	-	1,800
2561	-	6.7 - 7.0	1.5 - 2	1.5 - 2	1,700	1,700	1,700	1,700
2562	6.7 - 7.0	-	2 - 2.5	-	4,000	-	4,000	-
รวมหุ้นกู้ระยะยาว - ราคาตามมูลค่า					5,700	5,590	5,700	5,500
หัก: ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย					(47)	(24)	(47)	(23)
หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิ					5,653	5,566	5,653	5,477
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					(1,695)	(3,889)	(1,695)	(3,800)
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี					3,958	1,677	3,958	1,677

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 หุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัทย่อยค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินทั้งหมดในโครงการซิคดิสทริคท์ ราม 53 ไม่รวมสิ่งปลูกสร้าง และค้ำประกันโดยบริษัทฯและกรรมการของบริษัทฯ บริษัทย่อยได้ไถ่ถอนหุ้นกู้แล้วในเดือนมิถุนายน 2562

23. หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน

(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ
	2562	2561	25622561
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	17,395	19,612	2,752-
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(1,494)	(2,019)	(260)-
รวม	15,901	17,593	2,492-
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(5,064)	(5,649)	(632)-
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี	10,837	11,944	1,860-

กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเช่าการเงินกับบริษัทลีสซิ่งเพื่อเช่ายานพาหนะและอุปกรณ์เพื่อใช้ในการดำเนินงานของกิจการโดยมีกำหนดการชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน อายุของสัญญามีระยะเวลา 4 ถึง 6 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าเช่าขั้นต่ำตามสัญญาเช่าการเงินดังนี้

(หน่วย: พันบาท)						
	งบการเงินรวม					
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561		
	ไม่เกิน			ไม่เกิน		
	1 ปี	1 - 6 ปี	รวม	1 ปี	1 - 6 ปี	รวม
ผลรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่าย						
ทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า	5,854	11,541	17,395	6,588	13,024	19,612
ดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าการเงิน						
รอการตัดบัญชี	(790)	(704)	(1,494)	(939)	(1,080)	(2,019)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำ						
ที่ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า	5,064	10,837	15,901	5,649	11,944	17,593

(หน่วย: พันบาท)						
	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561		
	ไม่เกิน			ไม่เกิน		
	1 ปี	1 - 6 ปี	รวม	1 ปี	1 - 6 ปี	รวม
ผลรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่าย						
ทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า	751	2,002	2,752	-	-	-
ดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าการเงิน						
รอการตัดบัญชี	(119)	(141)	(260)	-	-	-
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่						
ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า	632	1,860	2,492	-	-	-

24. **สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน**

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ดังนี้
(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานต้นปี	29,739	31,135	4,322	10,841
ส่วนที่รับรู้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน:				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	8,484	3,032	1,277	288
ต้นทุนดอกเบี้ย	1,081	691	132	90
ต้นทุนบริการในอดีต	8,392	-	1,439	-
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์				
ประกันภัย	2,744	(4,722)	212	-
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	-	(397)	-	-
ผลประโยชน์ที่โอนให้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	(6,897)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี	50,440	29,739	7,382	4,322

เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2562 พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน (ฉบับที่ 7) พ.ศ. 2562 ได้ประกาศลงในราชกิจจานุเบกษา ซึ่งได้กำหนดอัตราค่าชดเชยเพิ่มเติมกรณีนายจ้างเลิกจ้าง สำหรับลูกจ้างซึ่งทำงานติดต่อกันครบ 20 ปีขึ้นไปให้มีสิทธิได้รับค่าชดเชยไม่น้อยกว่าค่าจ้างอัตราสุดท้าย 400 วัน กฎหมายดังกล่าวมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 5 พฤษภาคม 2562 เป็นต้นไป การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวถือเป็นการแก้ไขโครงการสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน และมีผลกระทบให้กลุ่มบริษัทมีหนี้สินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานเพิ่มขึ้น 8 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัทฯ: 1 ล้านบาท) กลุ่มบริษัทบันทึกผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวโดยรับรู้ต้นทุนบริการในอดีตเป็นค่าใช้จ่ายทันทีในงบกำไรขาดทุนของงวดที่กฎหมายดังกล่าวมีผลบังคับใช้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของกลุ่มบริษัทประมาณ 17 - 27 ปี (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 23 ปี)

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันประเมินสรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: ร้อยละต่อปี)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
อัตราคิดลด	1.40 - 2.79	2.29 - 3.27	1.40	2.29
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต	3.00 - 7.00	3.00 - 7.00	7.00	7.00
อัตราการเปลี่ยนแปลงใน				
จำนวนพนักงาน (ขึ้นกับช่วงอายุ)	1 - 80	1 - 80	1 - 80	1 - 80

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 0.5%	ลดลง 0.5%	เพิ่มขึ้น 0.5%	ลดลง 0.5%
อัตราคิดลด	(2,546)	2,144	(205)	212
อัตราการขึ้นเงินเดือน	2,978	(2,776)	239	(231)
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(2,849)	3,353	(161)	164

	(หน่วย: พันบาท)			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 0.5%	ลดลง 0.5%	เพิ่มขึ้น 0.5%	ลดลง 0.5%
อัตราคิดลด	(1,996)	2,157	(161)	168
อัตราการขึ้นเงินเดือน	2,172	(2,028)	164	(159)
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(1,891)	2,216	(1)	1

25. **ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์**

ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ คือส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน การเปลี่ยนแปลงของบัญชี ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	
	2562	2561
ยอดคงเหลือต้นปี	192,272	143,380
บวก: ตีราคาเพิ่ม	81,896	61,115
หัก: ลดลงจากการด้อยค่า	(16,960)	-
หัก: ผลกระทบภาษีเงินได้	(12,987)	(12,223)
ยอดคงเหลือปลายปี	(244,221)	192,272

ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ดังกล่าวไม่สามารถนำมาหักกับขาดทุนสะสมและไม่สามารถจ่ายเป็นเงินปันผลได้

26. สำรวจตามกฎหมาย

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

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 1202 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทย่อยที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยต้องจัดสรรทุนสำรองตามกฎหมายไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนผลกำไรซึ่งบริษัทฯทำมาหาได้ทุกคราวที่จ่ายเงินปันผลจนกว่าทุนสำรองนั้นจะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรวจตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปหักกับขาดทุนสะสมและไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผล

27. รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

27.1 การจำแนกรายได้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ประเภทของสินค้า				
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	418,800	-	-	-
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	5,021,188	4,790,474	1,545,470	1,369,750
รวมรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	5,439,988	4,790,474	1,545,470	1,369,750

27.2 รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นของสัญญาที่ทำกับลูกค้าจำนวน 6,948 ล้านบาท (2561: 8,832 ล้านบาท) ซึ่งกลุ่มบริษัทคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 1 ถึง 3 ปี

28. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
		(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)
ซื้อที่ดินและจ่ายค่างานก่อสร้างระหว่างปี	2,774,001	2,012,884	16,539	-
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	619,376	806,610	898,470	718,859
เงินเดือน ค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	718,142	606,068	27,974	25,807
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	144,955	141,796	7,564	8,837
ค่านายหน้า	470,639	161,543	231,336	57,060
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	169,589	253,582	40,913	62,741
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	186,633	180,408	54,945	46,664

29. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
		(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	98,968	107,670	-	37,490
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(62,466)	73,987	(7,290)	42,164
(รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน	36,502	181,657	(7,290)	79,654

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
กำไร (ขาดทุน) จากกการประมาณการ				
ตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	(549)	944	(42)	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกำไร				
จากการตีราคาที่ดิน	12,987	12,223	-	-
รวม	12,438	13,167	(42)	-

รายการกระทบยอดระหว่างกำไรทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล		(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)
	357,473	1,279,799	300,480	163,510
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	71,495	255,960	60,096	32,702
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่ได้บันทึกระหว่างปี				
- ขาดทุนทางภาษี	56,694	7,794	42,862	-
- ค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุน	-	-	10,560	39,800
- ค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์	2,880	-	-	-
- ประมาณการหนี้สิน	(1,170)	2,779	(1,170)	2,779
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่ได้บันทึกใน				
ปีก่อนแต่นำมาบันทึกระหว่างปี	(101,509)	(23,029)	(65,370)	-
โอนกลับสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ที่เคยบันทึกไว้	24,289	46,662	22,932	33,255
ผลกระทบทางภาษีจากการตัดรายการระหว่างกัน	13,750	(13,556)	-	-
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
- รายได้ที่ได้รับการยกเว้นและค่าใช้จ่ายต้องห้าม	2,711	6,712	(80,577)	(24,685)
- ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(34,397)	(102,387)	-	-
- อื่น ๆ	1,759	722	3,377	(4,197)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน	36,502	181,657	(7,290)	79,654

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบแสดงฐานะการเงิน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
	(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)	
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	25,624	7,272	3,398	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	5,365	5,096	1,476	865
รายได้รับล่วงหน้า	6,673	35,583	5,357	22,369
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	150,569	90,530	17,576	-
รวม	188,231	138,481	27,807	23,234
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	94,795	118,604	264	5,096
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	102,042	110,473	133,192	131,119
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน	89,656	57,694	-	-
รวม	286,493	286,771	133,456	136,215

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้จำนวน 600 ล้านบาท (2561: 317 ล้านบาท) ที่ไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เนื่องจากพิจารณาแล้วเห็นว่าอาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ข้างต้นมาใช้ประโยชน์ได้ ผลขาดทุนดังกล่าวจะทยอยสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ภายในปี 2563 - 2567

30. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ กลุ่มบริษัทมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 3 ส่วนงาน ดังนี้

- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาที่ดินขายพร้อมบ้านและคอนโดมิเนียม
- ส่วนงานธุรกิจโรงแรมเป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับให้บริการห้องพัก อาหารและเครื่องดื่มและบริการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพักอาศัยและการเดินทาง
- ส่วนงานธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการเป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการให้เช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงาน

กลุ่มบริษัทไม่มีการรวมส่วนงานดำเนินงานเป็นส่วนงานที่รายงานข้างต้น

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน บริษัทฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน

การบันทึกบัญชีสำหรับรายการระหว่างส่วนงานเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบันทึกบัญชีสำหรับรายการธุรกิจกับบุคคลภายนอก

ข้อมูลรายได้ กำไร และสินทรัพย์รวมของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังต่อไปนี้

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม										(หน่วย: ล้านบาท)	
	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย		ธุรกิจโรงแรม		ธุรกิจให้เช่าพื้นที่		การดำเนินงานอื่น ๆ		การตัดรายการบัญชีระหว่างกัน			งบการเงินรวม
	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561		2562
		(ปรับปรุงใหม่)										(ปรับปรุงใหม่)
รายได้จากภายนอก	5,507	4,844	304	279	69	66	48	31	-	-	5,928	5,220
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	1	1	33	41	60	18	(94)	(60)	-	-
รายได้ทั้งสิ้น	5,507	4,844	305	280	102	107	108	49	(94)	(60)	5,928	5,220
ต้นทุนขายและบริการ	(3,385)	(2,842)	(214)	(201)	(27)	(27)	(78)	(46)	45	14	(3,659)	(3,102)
กำไรขั้นต้น	2,122	2,002	91	79	75	80	30	3	(49)	(46)	2,269	2,118
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่า												
ยุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อ												
การลงทุน	40	10	-	-	16	29	-	-	-	-	56	39
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	(1,793)	(1,434)	(125)	(98)	(15)	(11)	(9)	(6)	96	234	(1,846)	(1,315)
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน)	369	578	(34)	(19)	76	98	21	(3)	47	188	479	842
จากเงินลงทุนในการร่วมค้า												
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	175	524	-	-	-	-	(3)	(12)	-	-	172	512
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานตามส่วนงาน	544	1,102	(34)	(19)	76	108	18	(15)	47	188	651	1,354
ดอกเบี้ยรับ	224	193	-	-	-	-	1	1	(201)	(158)	24	36
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(558)	(551)	(43)	(47)	(18)	(19)	-	(1)	201	158	(418)	(460)
รายได้อื่น	97	347	1	-	1	2	1	1	-	-	100	350
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(32)	(184)	-	-	(4)	(8)	(3)	-	3	10	(36)	(182)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	275	907	(76)	(66)	55	73	17	(14)	50	198	321	1,098

ณ วันที่ 31 ธันวาคม											(หน่วย: ล้านบาท)
ธุรกิจพัฒนา		ธุรกิจโรงแรม		ธุรกิจให้เช่าพื้นที่		การดำเนินงานอื่น ๆ		การตัดรายการบัญชีระหว่างกัน		งบการเงินรวม	
อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย											
2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561
(ปรับปรุงใหม่)											
สินทรัพย์รวมของส่วนงาน											
1,726	2,232	16	39	163	142	121	126	(1,909)	(2,465)	117	93
10,514	11,125	-	-	-	-	-	-	(12)	(4)	10,502	11,121
881	1,037	-	-	2,474	1,579	-	-	-	-	3,355	2,616
607	335	867	904	1,084	1,096	8	6	175	166	2,741	2,507
106	287	-	-	-	-	50	50	-	-	156	358
ตามวิธีส่วนได้เสีย											
10,066	9,731	16	32	101	172	17	10	(7,437)	(6,814)	2,722	3,131
23,900	24,768	899	975	3,822	2,989	196	192	(9,225)	(9,117)	19,593	19,807

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียวคือประเทศไทย ดังนั้น รายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในปี 2562 และ 2561 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

31. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยกลุ่มบริษัทและพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 ถึง 10 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้นบริหารโดยธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนทีสโก้ จำกัด และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของกลุ่มบริษัท ในระหว่างปี 2562 และ 2561 กลุ่มบริษัทรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวนเงิน 13 ล้านบาท และ 10 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 1 ล้านบาท และ 1 ล้านบาท ตามลำดับ)

32. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

32.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทย่อยมีภาระผูกพันตามสัญญาซื้อที่ดินกับบริษัทอื่นและบุคคลภายนอกที่ต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญาดังกล่าวเป็นจำนวนเงินประมาณ 3,292 ล้านบาท (2561: 1,198 ล้านบาท)

32.2 ภาระจ่ายอม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทย่อยมีที่ดินในโครงการที่ติดภาระจ่ายอมสรุปได้ดังนี้

ที่ดินในโครงการที่ติดภาระจ่ายอมจำนวนประมาณ (ไร่)	งบการเงินรวม	
	2562	2561
	4	4

มูลค่าของที่ดินที่ติดภาระจ่ายอมดังกล่าวได้รวมเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แล้ว

32.3 ภาระผูกพันตามสัญญาในการพัฒนาโครงการและการก่อสร้างอาคารสำนักงานให้เช่าและโรงแรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทย่อยมีภาระผูกพันตามสัญญาในการพัฒนาโครงการและการก่อสร้างอาคารสำนักงานให้เช่าและโรงแรมตามรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
ชื่อบริษัท	2562	2561
บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนซ์ จำกัด	649	917
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด	669	1,093
บริษัท เอ็มเจวัน จำกัด	-	38
บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	58	476
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด”)	123	694
บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	85	426
รวม	1,584	3,644

32.4 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

(1) บริษัทฯค้ำประกันวงเงินสินเชื่อให้แก่บริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า ในวงเงินรวม 12,752 ล้านบาท (2561: 18,828 ล้านบาท)

(2) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามกลุ่มบริษัท ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของกลุ่มบริษัทคงเหลือดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า	5	3	2	2
หนังสือค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค	31	34	-	-
หนังสือค้ำประกันการจ่ายชำระเงินให้กับเจ้าหนี้	1	1	-	-
รวม	37	38	2	2

32.5 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาให้บริการระยะยาว

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

32.6 คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทและกิจการร่วมค้ามีคดีความที่สำคัญ ดังนี้

ก) กลุ่มบริษัทถูกฟ้องร้องจากบุคคลภายนอกเกี่ยวกับการเรียกคืนเงินมัดจำที่จ่ายในการซื้ออาคารชุด การชำระค่าก่อสร้างอาคารชุด และการร่วมชำระค่าเสียหายกรณีผู้รับเหมาโครงการทำความเสียหายแก่ทรัพย์สินจำนวน 24 คดี ซึ่งมีทุนทรัพย์รวม 178 ล้านบาท ปัจจุบัน คดีอยู่ระหว่างกระบวนการสอบสวนหาข้อเท็จจริง อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัทได้ประเมินความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าว และได้บันทึกประมาณการหนี้สินจำนวน 73 ล้านบาท ไว้ในบัญชีแล้ว

ข) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งฟ้องเรียกคืนเงินมัดจำค่าที่ดินจากผู้ขายรายหนึ่ง จำนวน 100 ล้านบาท เนื่องจากผู้ขายไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่บริษัทย่อยได้ ปัจจุบันคดีอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาล อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของบริษัทฯได้ประเมินผลของคดีและคาดว่าบริษัทย่อยมีโอกาสที่จะชนะคดี นอกจากนั้น ฝ่ายบริหารได้ประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเงินมัดจำจากผู้ขายดังกล่าวและได้บันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญจำนวน 25 ล้านบาท สำหรับส่วนที่คาดว่าจะไม่ได้รับคืน

ค) กิจการร่วมค้ายื่นเรื่องขอคืนเงินค่าก่อสร้างบางส่วนและเรียกร้องค่าความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการยกเลิกสัญญาโดยไม่ชอบธรรมกับลูกค้ายรายหนึ่งต่อคณะอนุญาโตตุลาการ โดยมีทุนทรัพย์รวม 144.27 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ลูกค้ายรายดังกล่าวได้ยื่นคำคัดค้านและฟ้องแย้งต่อคณะอนุญาโตตุลาการว่า กิจการร่วมค้าไม่สามารถส่งมอบงานได้ตามกำหนดที่ตกลงกันได้ ตลอดจนได้ยื่นเรื่องเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการที่กิจการร่วมค้าส่งมอบงานล่าช้าจำนวน 202.27 ล้านบาท ปัจจุบันข้อพิพาทดังกล่าวอยู่ระหว่างกระบวนการสอบสวนหาข้อเท็จจริง ทั้งนี้ กิจการร่วมค้าได้เสนอข้อเท็จจริงและพยานหลักฐานที่เป็นประโยชน์ต่อการพิจารณาข้อพิพาทต่อคณะอนุญาโตตุลาการ ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัทเชื่อว่ากิจการร่วมค้ามีหลักฐานและข้อมูลตามสัญญาที่สามารถใช้เป็นประเด็นเพื่อต่อสู้ข้อพิพาทและมีแนวโน้มที่ข้อพิพาทดังกล่าว จะไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่กิจการร่วมค้า จึงไม่ได้บันทึกประมาณการค่าความเสียหายของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องหรือประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชี

33. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและหนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ที่ดิน (ภายใต้บัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์)	-	1,222	-	1,222
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	2,626	729	3,355
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	5,776	-	5,776

(หน่วย: ล้านบาท)

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ที่ดิน (ภายใต้บัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์)	-	991	-	991
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	1,883	733	2,616
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	6,402	-	6,402

(หน่วย: ล้านบาท)

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	787	-	787
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	5,776	-	5,776

(หน่วย: ล้านบาท)

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	789	-	789
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	6,312	-	6,312

34. เครื่องมือทางการเงิน

34.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัทตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เงินให้กู้ยืม เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ตัวแลกเปลี่ยนหุ้นกู้และเงินกู้ยืม กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายในการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นและเงินให้กู้ยืม ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มโนบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้น กลุ่มบริษัทจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้ การให้สินเชื่อของกลุ่มบริษัทไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากกลุ่มบริษัทมีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมากราย จำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นและเงินให้กู้ยืมที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินฝากธนาคาร เงินให้กู้ยืมเงินเบิกเกินบัญชี ตัวแลกเปลี่ยนหุ้นกู้และเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีดอกเบี้ย เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยจึงอยู่ในระดับไม่เป็นสาระสำคัญ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนดหรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)					
	งบการเงินรวม					
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562					
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย			
	มากกว่า 1 ปี		ปรับขึ้นลง ตาม	ไม่มี		อัตราดอกเบี้ย
	ภายใน 1 ปี	ถึง 5 ปี	ราคาคตลาด	อัตราดอกเบี้ย	รวม	(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	389	-	389	0.2 - 0.75
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	49	-	13	-	62	0.37 - 0.75
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	377	-	377	MLR
	49	-	779	-	828	
หนี้สินทางการเงิน						
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	-	-	1	-	1	MOR
ตัวแลกเปลี่ยน	358	-	-	-	358	6.0 - 6.75
หุ้นกู้ไม่มีประกัน	1,695	3,958	-	-	5,653	6.7 - 7.5
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	4,628	-	4,628	MLR
	2,053	3,958	4,629	-	10,640	

	(หน่วย: ล้านบาท)					
	งบการเงินรวม					
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561					
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย			
	มากกว่า 1 ปี		ปรับขึ้นลง ตาม	ไม่มี		อัตราดอกเบี้ย
	ภายใน 1 ปี	ถึง 5 ปี	ราคาคตลาด	อัตราดอกเบี้ย	รวม	(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	816	-	816	0.4 - 1.1
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	49	-	-	-	49	0.5
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	374	-	374	MLR
	49	-	1,190	-	1,239	
หนี้สินทางการเงิน						
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	-	-	19	-	19	7.2
หุ้นกู้ไม่มีประกัน	4,699	1,677	-	-	6,376	4.9 - 7.5
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	50	-	-	-	50	6.0
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	4,215	-	4,215	MLR
	4,749	1,677	4,234	-	10,660	

	(หน่วย: ล้านบาท)					
	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562					
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย			
	มากกว่า 1 ปี		ปรับขึ้นลง ตาม	ไม่มี		อัตราดอกเบี้ย
	ภายใน 1 ปี	ถึง 5 ปี	ราคาคตลาด	อัตราดอกเบี้ย	รวม	(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	126	-	126	0.2 - 0.75
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	2	-	-	-	2	0.37 - 0.75
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,994	-	418	-	3,412	6.0 - 7.5
	2,996	-	544	-	3,540	
หนี้สินทางการเงิน						
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	-	MOR
ตัวแลกเปลี่ยน	358	-	-	-	358	6.0 - 6.75
หุ้นกู้ไม่มีหลักประกัน	1,695	3,958	-	-	5,653	6.7 - 7.5
	2,053	3,958	-	-	6,011	

	(หน่วย: ล้านบาท)					
	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561					
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย			
	มากกว่า 1 ปี		ปรับขึ้นลง			อัตรา
	ภายใน 1 ปี	ถึง 5 ปี	ตามราคา	ไม่มี		ดอกเบี้ย
	ภายใน 1 ปี	ถึง 5 ปี	ตลาด	อัตราดอกเบี้ย	รวม	(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	502	-	502	0.4 - 1.45
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	18	-	-	-	18	0.37
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,238	-	388	-	2,626	6.0 - 7.5
	2,256	-	890	-	3,146	
หนี้สินทางการเงิน						
หุ้นกู้ไม่มีหลักประกัน	4,610	1,677	-	-	6,287	6.35
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	50	-	-	-	50	6.0
	4,660	1,677	-	-	6,337	

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กลุ่มบริษัทไม่มีเครื่องมือทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่มีสาระสำคัญ

34.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินให้กู้ยืม เงินกู้ยืมและหุ้นกู้ระยะยาวมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

กลุ่มบริษัทมีการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- ก) สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้และเงินให้กู้ยืมระยะสั้น เจ้าหนี้และเงินกู้ยืมระยะสั้น แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน
- ข) หุ้นกู้ที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราคงที่ แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยประมาณในตลาดปัจจุบัน สำหรับเงินกู้ยืมที่มีเงื่อนไขใกล้เคียงกัน
- ค) เงินกู้ยืมระยะยาวที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

35. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น

กลุ่มบริษัทบริหารโครงสร้างทุนโดยพิจารณาจากอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (Debt-to-Equity Ratio) เพื่อให้สอดคล้องกับเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและการออกหุ้นกู้ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 21 และ 22

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 1.95:1 (2561: 2.10:1) และเฉพาะบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 1.29:1 (2561: 1.36:1)

36. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2563



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