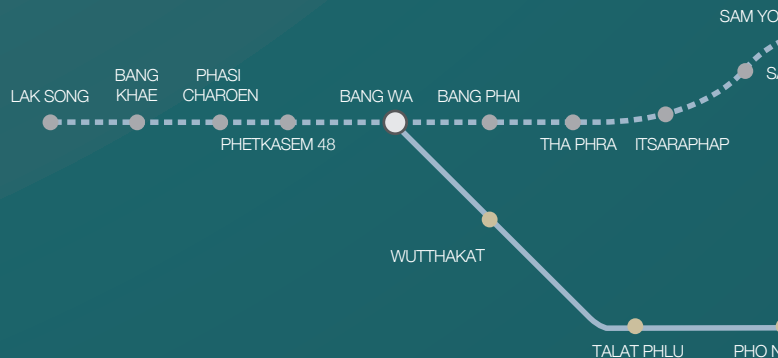
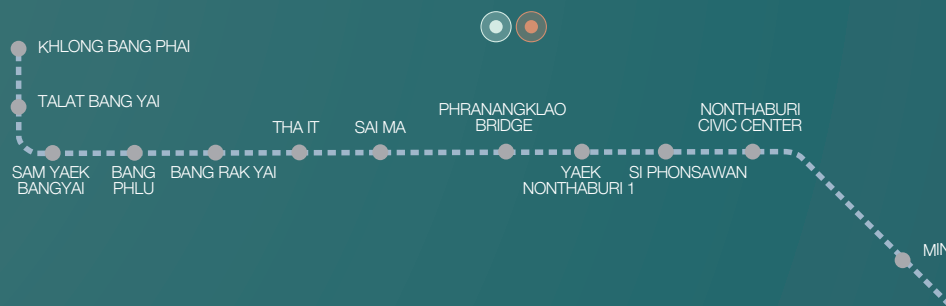


รายงานประจำปี 2563  
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

# LEADING DEVELOPER INNOVATIVE HIGH-END RESIDENCE PROJECTS



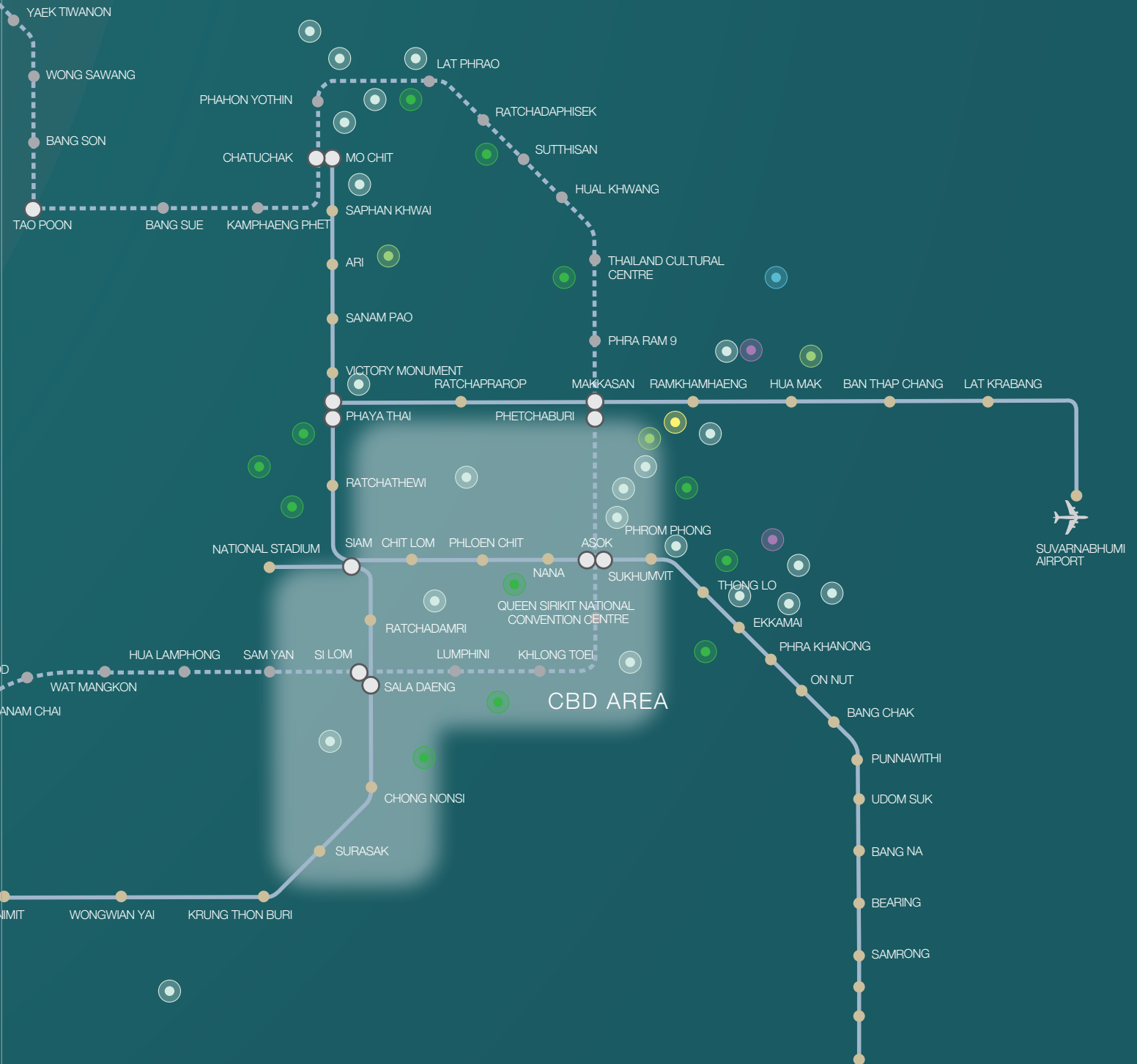
# MAJOR LOCALITY OVERVIEW



● HIGH RISE 
 ● LOW RISE 
 ● HOUSE 
 ● HOTEL 
 ● HOME OFFICE 
 ● AVENUE 
 ● OFFICE BUILDING



MINISTRY OF PUBLIC HEALTH



				MARLBKESH HUA HIN RESIDENCES  REFLECTION JOMTIEN BEACH PATTAYA	 THE MARVEL RESIDENCE THONGLOR 5   MANOR SANAMBINNAM   LADPRAO   PHYATHAI
		MANHATTAN CHIDLOM	WIND Sukhumvit 23		
HAMPTON • Thonglor 10 •					
2545	2548	2549		2551	2554
	2547		2550	2552	2553
			mykonos CONDOMINIUM, HUA HIN  AGUSTON Sukhumvit 22		 EQUINOX SILOM   Collezio Sathorn-Pipat   ROYCE PRIVATE RESIDENCES
	WIND Ratchayothin  WATERMARK Chaophraya River  FULLERTON Sukhumvit				



		<div><div><div><div>MAESTRO 14</div>SIAM-RATCHATHEWI</div><div><div>MAESTRO 03</div>RATCHADA-RAJAMANGKON</div><div><div>MAESTRO 01</div>SATHORN-YENAKAT</div><div><div>MUNIQ</div>SUKHUMVIT 23</div><div><div>MAESTRO 07</div>VICTORY MONUMENT</div></div></div> <div>25582559</div>	<div><div><div><div>MAVEN</div>STYLISH HOTEL BANGKOK</div><div><div>MIELER</div>Sukhumvit 40</div><div><div>MARVEST</div>HUA HIN</div><div><div><div>MUNIQ</div>LANGSUAN</div><div><div><div>MAVEN</div>STYLISH HOTEL HUAHIN</div><div><div><div>MILES</div>RATCHADA-LADPRAO</div></div></div></div></div><div>25612563</div></div>
<div>2556</div> <div><div>-CHIC-</div>HOME OFFICE</div> <div><div>MAESTRO 12</div>RATCHATHEWI</div>	<div>2557</div> <div><div><div>MAESTRO 02</div>RUAMRUEE</div><div><div>JATUJAK</div></div><div><div>M</div>THONGLOR 10</div><div><div><div>MARQUE</div>SUKHUMVIT</div><div><div>MAESTRO 39</div>SUKHUMVIT 39</div></div></div>	<div>2560</div> <div><div>LIVE MORE<div>MARU</div>LADPRAO 15</div><div>LIVE MORE<div>MARU</div>EKKAMAI 2</div><div><div>METRIS</div>LADPRAO</div><div><div>METRIS</div>RAMA9-RAMKUMHANG</div><div><div>MAESTRO 19</div>RATCHADA19-VIPHA</div></div>	<div>2562</div> <div><div>METRIS PATTANAKARN</div><div><div>MALTON</div>PRIVATE RESIDENCES Sukhumvit 31</div><div><div>MALTON</div>PRIVATE RESIDENCES Art</div><div>MAVISTA</div></div>

# AWARDS





### Thailand Property Awards 2017

Best Condo Development (Thailand)  
**MARQUE Sukhumvit**

### Thailand Property Awards 2017

Best Ultra Luxury Condo Development (Bangkok)  
**MARQUE Sukhumvit**

### Charriol Geneve Presents Living Award 2008

The winner of Best Designed Property

### South East Asia Property Awards 2014

Best Developer (Thailand)

### Think of Living.com People's Choice Awards Thailand 2016

Editor's Choice  
**MUNIQ Sukhumvit 23**

### Thailand Property Awards 2014

Best Developer (Thailand)

### Thailand Property Awards 2016

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







# สารบัญ

<b>011</b>	วิธียักค้น	<b>062</b>	ปัจจัยความเสี่ยง
<b>012</b>	สารจากประธานกรรมการ	<b>070</b>	ผู้ถือหุ้นและนโยบาย การจ่ายเงินปันผล
<b>013</b>	รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ	<b>072</b>	โครงสร้างการจัดการ
<b>014</b>	คณะกรรมการบริษัท	<b>080</b>	การทำกับดูละกิจการ
<b>017</b>	ข้อมูลสำคัญทางการเงิน	<b>104</b>	ความรับผิดชอบต่อสังคม
<b>019</b>	ข้อมูลทั่วไปของบริษัท และข้อมูลสำคัญอื่นๆ	<b>110</b>	การควบคุมภายในและ การบริหารจัดการความเสี่ยง
<b>024</b>	โครงการของบริษัท	<b>114</b>	รายการระหว่างกัน
<b>040</b>	กิจกรรมในรอบปี	<b>122</b>	การวิเคราะห์และคำอธิบาย ของฝ่ายจัดการ
<b>042</b>	นโยบายและภาพรวม การประกอบธุรกิจ	<b>142</b>	รายงานของผู้ตรวจสอบบัญชี และงบการเงิน
<b>046</b>	การประกอบธุรกิจ		





## วิสัยทัศน์ ในการดำเนินงานของบริษัท

ดำรงไว้ซึ่งการเป็นผู้นำในตลาดที่อยู่อาศัยระดับบน  
มุ่งเน้นการสร้างแนวคิดใหม่ รวมถึงนำเสนอสิ่งที่ดีที่สุด  
ให้ลูกค้าอย่างต่อเนื่อง เพื่อยกระดับโครงการที่พัก  
อาศัยของเมืองไทยให้เทียบเท่าระดับโลก  
โดยมุ่งมั่นจะก้าวขึ้นเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์  
ชั้นนำของประเทศ



## สารจาก ประธานกรรมการ

ปี 2563 ที่ผ่านมานับเป็นปีที่ทุก ๆ ธุรกิจต้องเผชิญความท้าทายอย่างมากในการที่จะประคอง รักษาธุรกิจให้สามารถดำเนินกิจการไปได้อย่างราบรื่น อันเนื่องจากการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 (“COVID-19”) ซึ่งส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจในวงกว้าง หลายธุรกิจต้องปิดดำเนินการชั่วคราว เนื่องจากไม่สามารถดำเนินการได้ตามปกติ ความต้องการและกำลังซื้อของลูกค้าลดลง ส่งผลให้ธุรกิจต้องปรับตัว ปรับวิธีการดำเนินการเพื่อให้สามารถรักษายอดขาย และ รักษาผลกำไร ในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้น ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 (“COVID-19”) เช่นกัน เนื่องจากลูกค้าชะลอการตัดสินใจ และ ลูกค้าบางกลุ่มมีกำลังซื้อลดลง

ถึงแม้กลุ่มลูกค้าของบริษัทฯ จะเป็นกลุ่มลูกค้าระดับบนที่ไม่ได้รับผลกระทบมากนัก แต่ลูกค้าบางส่วนก็ชะลอการตัดสินใจบริษัทฯ จึงปรับกลยุทธ์การขาย เพิ่มการส่งเสริมการขายในโครงการพร้อมอยู่ให้สอดคล้องกับสถานะตลาดและความต้องการของลูกค้า ทำให้บริษัทฯ ยังคงสามารถรักษารายได้และผลการดำเนินงานในระดับที่น่าพอใจ โดยในปี 2563 กลุ่มบริษัทสามารถสร้างรายได้รวม 7,443 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 ที่มีรายได้รวม 6,803 ล้านบาท นอกจากความสำเร็จในการปรับกลยุทธ์การขายแล้ว ในปี 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มรับรู้รายได้จำนวน 4 โครงการ ได้แก่ เมทริส พระรามเก้า - รามคำแหง, เมทริส ลาดพร้าว, มาร์ ลาดพร้าว 15 และ มาร์ เอกมัย 2 รวมทั้งในปี 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากโครงการแนวราบ-บ้านเดี่ยวระดับซูเปอร์ลักซ์ซวรี 3 โครงการ ได้แก่ โครงการมาวิศดำ เพรสทิจ วิลเลจ กรุงเทพมหานคร, มอลตัน ไพรวท เรสซิเดนซ์ อารีย์ และ มอลตัน ไพรวท เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 31 กว่า 1,100 ล้านบาท เหล่านี้เป็นปัจจัยที่ช่วยให้รายได้ในปี 2563 เพิ่มขึ้นจากปี 2562

สำหรับในปี 2564 บริษัทฯ จะยังคงมุ่งเน้นการขายสินค้าในโครงการพร้อมอยู่ และ จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 (“COVID-19”) ที่มีแนวโน้มดีขึ้น บริษัทฯ คาดว่าจะลงทุนในโครงการใหม่เพิ่มเติมทั้งโครงการแนวสูงที่เป็นสินค้าหลักของบริษัทฯ และเพิ่มโครงการแนวราบให้สอดคล้องกับสถานะตลาดที่อยู่อาศัย เพื่อสร้างความมั่นคงทางรายได้ ทั้งนี้ในการลงทุนโครงการใหม่ บริษัทฯ ยังคงมีนโยบายเลือกลงทุนอย่างรอบคอบ โดยจะปรับรูปแบบของสินค้าให้เหมาะสมความต้องการของลูกค้าและสถานะเศรษฐกิจ



ในนามของคณะกรรมการ ผู้บริหาร และ พนักงานทุกคนของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และ บริษัทในเครือขอขอบพระคุณทุกท่านที่ให้การสนับสนุนกิจการของกลุ่มบริษัทด้วยดีตลอดมา บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นในการรักษามาตรฐาน และ พัฒนาสินค้าให้มีคุณภาพที่ดี ตรงตามความต้องการของลูกค้าเพื่อรักษาความเป็นผู้นำในตลาดที่อยู่อาศัยระดับบนตลอดไป

นายจำเริญ พูลวรลักษณ์

ประธานกรรมการ  
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)



# รายงาน คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วย กรรมการอิสระ จำนวน 3 ท่าน เป็นผู้ทรงคุณวุฒิและมีประสบการณ์ด้านกฎหมาย บริหารธุรกิจ การบัญชีและการจัดการ โดยมีนายชนินทร์ รุ่งแสง เป็นประธาน นายสงวนเกียรติ ลิ้มโนมนต์ และนางศุภรานันท์ ตันวิริช เป็นกรรมการ

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท รวมถึงยึดมั่นตามกฎบัตร คณะกรรมการตรวจสอบซึ่งสอดคล้องกับข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ก.ล.ต.) มีหน้าที่สำคัญ ได้แก่ การสอบทานให้บริษัท มีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเปิดเผย ข้อมูลอย่างเพียงพอ การสอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมเพียงพอ โดยในปี 2563 ได้มีการประชุมทั้งสิ้น 4 ครั้ง ซึ่งสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

1. สอบทานและให้ความเห็นชอบงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี 2563 ก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัท พิจารณานุมัติ โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้หารือกับผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ของบริษัท เพื่อยืนยันความถูกต้องและครบถ้วนของงบการเงิน การปรับปรุงรายการบัญชีที่สำคัญ ความเพียงพอของวิธีการบันทึก บัญชีขอบเขตการตรวจสอบ การเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วน เพียงพอ และความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี คณะกรรมการตรวจสอบมั่นใจได้ว่ากระบวนการจัดทำงบการเงินของบริษัท เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปและถือปฏิบัติ โดยสม่ำเสมอและมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอและทันเวลา
2. สอบทานรายงานระหว่างกัน รายการเกี่ยวโยงหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งผลประโยชน์ของบริษัทและบริษัทย่อย เพื่อให้มั่นใจว่าการทำรายการระหว่างกันนี้ได้ดำเนินการตามเงื่อนไขทางธุรกิจปกติ และมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วนเพียงพอ คณะกรรมการตรวจสอบยืนยันว่ารายการระหว่างกันของบริษัท มีความเหมาะสมและเป็นไปเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้น
3. สอบทานระบบการควบคุมภายใน โดยพิจารณาจากรายงานการตรวจสอบของหน่วยงานตรวจสอบภายในและรายงานข้อสังเกตจากการตรวจสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีและรายงานไปยังคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้มั่นใจว่าข้อสังเกตต่างๆ เกี่ยวกับการควบคุมภายใน ได้รับการปรับปรุง แก้ไข อย่างถูกต้องทันกาล คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าบริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอ
4. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง กฎระเบียบ รวมทั้ง ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ข้อผูกพันที่บริษัท มีไว้กับบุคคลภายนอกและรายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ที่สำคัญซึ่งเปิดเผยในงบการเงินและหมายเหตุ



ประกอบงบการเงินตาม ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นสอดคล้องกับผู้สอบบัญชี ว่ารายการทางธุรกิจเป็นไปตามเกณฑ์ที่ตกลงกันในการดำเนินธุรกิจ ตามปกติ

5. สอบทานความเพียงพอและความเหมาะสมของโครงสร้างหน่วยงานตรวจสอบภายใน รวมถึงพิจารณาขอบเขตการปฏิบัติงาน แผนการตรวจสอบ รายงานผลการตรวจสอบภายใน และติดตามผลการแก้ไข เพื่อความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ซึ่งการดำเนินการตรวจสอบเป็นไปตามวัตถุประสงค์และแผนงานที่กำหนด ซึ่งวิธีการ ปฏิบัติงานให้เป็นไปตามมาตรฐานการตรวจสอบ
6. การพิจารณาคัดเลือกแต่งตั้งผู้สอบบัญชีประจำปี 2564 โดยพิจารณา แต่งตั้งบริษัทสำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทอีก 1 ปีรวมถึงคำตอบแทนผู้สอบบัญชีประจำปี 2564 โดยนำเสนอ คณะกรรมการเพื่อพิจารณาและขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ประจำปี 2564 ต่อไป คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าบริษัทมีการจัดทำงบการเงินอย่างถูกต้อง มีการดำเนินงานธุรกิจที่ดี มีระบบการควบคุมภายใน ที่เหมาะสมและมีการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท ตลอดจนการเปิดเผยรายการระหว่างกันภายใต้ การกำกับดูแลที่ดี ที่เน้นความโปร่งใสและน่าเชื่อถือ

นายชนินทร์ รุ่งแสง  
ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

## คณะกรรมการบริษัท





07

**01 นายจำเริญ พูลวรลักษณ์**

- ประธานกรรมการ
- ประธานกรรมการบริหาร

**02 นางประทีน 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 นายชินนทร์ รุ่งแสง**

- กรรมการอิสระ
- ประธานกรรมการตรวจสอบ

**08 นายสงวนเกียรติ ล้อมโนนต์**

- กรรมการอิสระ
- กรรมการตรวจสอบ

**09 นางศุภรานันท์ ต้นวิรัช**

- กรรมการอิสระ
- กรรมการตรวจสอบ



08



09







# ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

	ปี 2563	ปี 2562	ปี 2561
<b>สรุปฐานะทางการเงิน (ล้านบาท)</b>			
สินทรัพย์รวม	18,763.40	19,585.85	19,807.49
หนี้สินรวม	13,109.89	14,129.60	14,721.95
ส่วนของผู้ถือหุ้น	5,653.50	5,456.26	5,085.53
<b>ผลการดำเนินงาน (ล้านบาท)</b>			
รายได้จากการขาย	6,677.50	5,439.99	4,790.47
รายได้รวม	7,443.81	6,083.42	5,608.53
กำไรขั้นต้นจากรายได้หลัก	1,954.60	2,268.77	2,118.04
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี	784.14	751.25	1,703.78
กำไรสุทธิ	199.34	320.97	1,098.14
กำไรต่อหุ้น (บาท)	0.23	0.37	1.28
<b>อัตราส่วนทางการเงิน</b>			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.61	1.79	1.51
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.45	0.30	0.28
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	4	5	4
อัตรากำไรขั้นต้น <sup>1/</sup> (%)	27.88%	38.27%	40.58%
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	32.07%	39.85%	44.69%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	10.53%	12.35%	30.83%
อัตรากำไรสุทธิ (%)	2.68%	5.28%	19.58%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	14.12%	14.25%	37.78%
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.32	2.59	2.89
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น <sup>2/</sup> (เท่า)	1.60	1.88	1.93
อัตราส่วนหนี้สินที่ต้องชำระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น <sup>3/</sup> (เท่า)	1.87	1.95	2.10

<sup>1/</sup> เฉพาะรายได้หลักจากการดำเนินธุรกิจ

<sup>2/</sup> หมายถึง หนี้สินตามงบการเงินรวมที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ย (แต่ไม่รวมถึงหนี้ทางการค้า เงินรับล่วงหน้า และ/หรือหนี้ใด ๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย และ/หรือเงินกู้ยืมจากบุคคล และ/หรือนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน) หักด้วยเงินสด และ/หรือรายการเทียบเท่าเงินสด และ/หรือเงินลงทุนระยะสั้น และ/หรือเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค่า

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





# ข้อมูลทั่วไป และข้อมูลสำคัญอื่นๆ

ชื่อบริษัท

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ชื่อภาษาอังกฤษ

Major Development Public Company Limited

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่

141 เมเจอร์ทาวเวอร์ ชั้น 16 ซอยทองหล่อ 10 (สุขุมวิท 55)

ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนากรุงเทพมหานคร 10110

เลขทะเบียนบริษัท

0107548000692

ทุนจดทะเบียน

1,050,000,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)

ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

860,411,939 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)

โทรศัพท์

0-2030-1111

โทรสาร

0-2030-1122

Website

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



นิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (บาท)	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
<b>บริษัทย่อย</b>			
<b>บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด</b> 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2030-1111 โทรสาร 0-2030-1122	ประกอบกิจการโรงแรม รีสอร์ท และสปา	400,000,000	100
<b>บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด</b> 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2392-1111 โทรสาร 0-2392-2255	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	100,000,000	100
<b>บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด</b> 398 มาเซิร์ ราม 53 ชั้น 3 อาคารเอ ซอยรามคำแหง 53 (จันทร์ศรีวัฒนา) แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ 0-2138-8077, 0-2138-8078	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่า	600,000,000	100
<b>บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด</b> 12 ถนนกรุงเทพกรีฑา แขวงทับช้าง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร 10240 โทรศัพท์ 0-2138-8077, 0-2138-8078	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	600,000,000	100
<b>บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด</b> 398 มาเซิร์ ราม 53 ชั้น 3 อาคารเอ ซอยรามคำแหง 53 (จันทร์ศรีวัฒนา) แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ 0-2138-8077, 0-2138-8078	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	600,000,000	100

ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (บาท)	สัดส่วนการ ถือหุ้น (%)
<b>บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนซ์ จำกัด</b>  141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2030-1111 โทรสาร 0-2030-1122	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	750,000,000	100
<b>บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ตเนอร์ส จำกัด</b>  141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2392-1111 โทรสาร 0-2392-2255	เป็นที่ปรึกษา การจัดการ ตัวแทน อสังหาริมทรัพย์/ บริหารธุรกิจให้เช่า	8,000,000	100
<b>บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด</b>  141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2392-1111 โทรสาร 0-2392-2255	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	2,500,000,000	100
<b>บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด</b>  141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2392-1111 โทรสาร 0-2392-2255	ประกอบกิจการโรงแรม อาคารสำนักงานให้เช่า	900,000,000	100
<b>บริษัท เอ็มดีพีซี จำกัด</b>  141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2392-1111 โทรสาร 0-2392-2255	เป็นที่ปรึกษา การจัดการ ตัวแทน อสังหาริมทรัพย์/ บริหารธุรกิจให้เช่า	10,000,000	100
<b>บริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด <sup>1/</sup></b>  398 มาเซ่ย์ งาม53 ซอยงามคำแห่ง53 (จันทร์ศรีสว่างลา) แขวงพลับพลา เขตวังทองหลางกรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ 0-2138-8077, 0-2138-8078	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	60,000,000	100 <sup>1/</sup>

ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (บาท)	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
<b>บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด</b>  141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2030-1111 โทรสาร 0-2030-1122	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	50,000,000	100
<b>บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี วัน จำกัด<sup>2</sup></b>  141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2392-1111 โทรสาร 0-2392-2255	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	100,000,000	100
<b>กิจการร่วมค้า</b>			
<b>บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด</b>  141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2030-1111 โทรสาร 0-2030-1122	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	25,000,000	51
<b>บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด</b>  141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2030-1111 โทรสาร 0-2030-1122	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1,000,000	51
<b>บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด</b>  141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2030-1111 โทรสาร 0-2030-1122	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	10,000,000	51

หมายเหตุ : <sup>1</sup> บริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด ถือหุ้น โดยบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 33.33, บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ร้อยละ 33.33, บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 33.33  
<sup>2</sup> บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี วัน จำกัด ถือหุ้น โดยบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด ร้อยละ 99.99



## บุคคลอ้างอิงอื่นๆ

### นายทะเบียนหลักทรัพย์

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (แห่งประเทศไทย) จำกัด

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 62 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย

เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10210

โทรศัพท์ 0-2229-2800 โทรสาร 0-2359-1259

### นายทะเบียนหุ้นกู้

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง

เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์ 0-2296-5557 โทรสาร 0-2683-1298

### ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด

87/2 อาคารซีอาร์ซี ชั้น 12 ออลซีซั่นเพลส ถนนวิทยุ

แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ 0-2672-5810, 0-2687-7074

### ผู้สอบบัญชี

บริษัท สำนักงาน อี วาย จำกัด

โดยนางสาวสุมาลี ธีรารัตน์ทิติ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3970

และ/หรือ นายกฤษดา เลิศวนา ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4958

และ/หรือ นางสาวมณี รัตนบรรณกิจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5313

อาคารเลครัชดา ชั้น 33 เลขที่ 193/136-137

ถนนรัชดาภิเษก คลองเตย กรุงเทพฯ 10110

โทรศัพท์ 0-2264-9090

โทรสาร 0-2264-0789, 0-2264-0790

### สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ

ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

ธนาคารทีสโก็ จำกัด (มหาชน)

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

# โครงการ ของบริษัท

















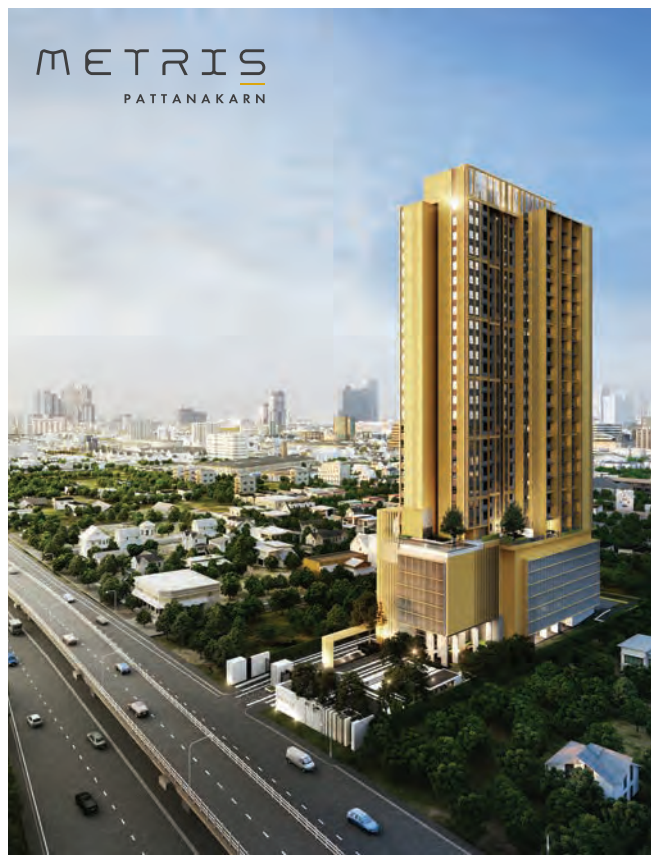












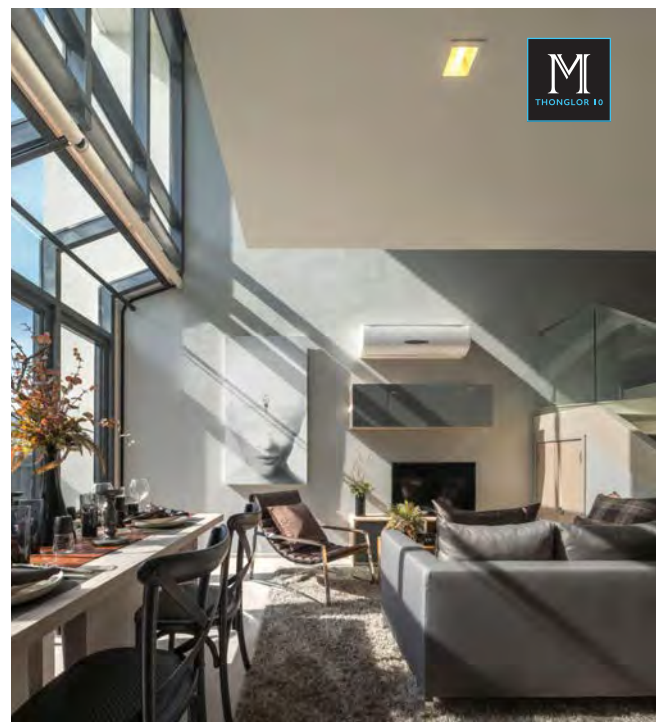




























## กิจกรรมในรอบปี



### เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ มอบรายได้ร่วมสมทบทุนให้ ศูนย์แพทยกาญจนาฯ ม.มหิดล

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (MJD) มอบรายได้ร่วมสมทบทุนจากยอดขายในแคมเปญ “ช่วยกัน” จำนวน 500,000 บาท ให้แก่ คณะแพทยศาสตร์ศิริราชพยาบาล มหาวิทยาลัยมหิดล เพื่อใช้จัดซื้อ

อุปกรณ์ที่จำเป็นต่อบุคลากรทางการแพทย์ในการรักษาและดำเนินการวิจัยป้องกันการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 และสมทบทุน “สร้างอาคารส่วนขยายศูนย์การแพทยกาญจนาภิเษก ระยะที่ 2”





## เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พนัก CPN และมิตซูบิชิ มอเตอร์ส ร่วมส่งต่อความห่วงใยให้ชุมชน ผ่านแคมเปญ “รถปันสุข”

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (MJD) ร่วมกับ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (CPN) และ บริษัท มิตซูบิชิ มอเตอร์ส จำกัด ร่วมจัดแคมเปญ “รถปันสุข” นำสิ่งของอุปโภคบริโภคที่ได้รับการแบ่งปันจากพนักงาน คู่ค้า พันธมิตร และบริษัท ในเครือ MJD และ CPN ออกตระเวนส่งมอบให้แก่ 5 ชุมชนย่านปทุมวัน ได้แก่ ชุมชนซอยพระเจน, ชุมชนบ้านครัว, ชุมชนซอยร่วม – ไปโล, ชุมชนซอยกุหลาบแดง - ซอยปลุกจิต และชุมชนวัดบรม เพื่อร่วมแบ่งปันและช่วยบรรเทาผลกระทบด้านชีวิตและรายได้จาก COVID-19 ให้แก่คนในชุมชน ด้วยความปรารถนาของมิตซูบิชิ มอเตอร์ส

ทั้งนี้ เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ได้มีการรณรงค์และเชิญชวนพนักงาน คู่ค้า และบริษัทในเครือ รวมไปถึงผู้เช่าภายในอาคารเมเจอร์ ทาวเวอร์ ทองหล่อ มาร่วมส่งต่อความห่วงใยสานต่อกำลังใจด้วยการร่วมบริจาคสิ่งของใช้ที่จำเป็น รวมไปถึงอาหารและเครื่องดื่มที่จะสามารถก่อให้เกิดประโยชน์ต่อผู้รับให้มากที่สุด บริเวณอาคารสำนักงาน เมเจอร์ ทาวเวอร์ ทองหล่อ ซอยทองหล่อ 10 เพราะเชื่อว่า “การแบ่งปัน ถือเป็น โอกาส ที่จะสร้างการเปลี่ยนแปลงที่ยิ่งใหญ่ให้กับสังคมได้”

# นโยบายและภาพรวม การประกอบธุรกิจ

## 1.1 วิสัยทัศน์ในการดำเนินงานของบริษัท

ดำรงไว้ซึ่งการเป็นผู้นำในตลาดที่อยู่อาศัยระดับบน มุ่งเน้นการสร้างแนวคิดใหม่ รวมถึงนำเสนอสิ่งที่ดีที่สุดในทุกด้านอย่างต่อเนื่อง เพื่อยกระดับโครงการที่พักอาศัยของเมืองไทยให้เทียบเท่าระดับโลก โดยมุ่งมั่นจะก้าวขึ้นเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศ

## 1.2 ที่มา การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) 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 และปี 2550 บริษัทเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 700 ล้านบาท จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและได้รับอนุญาตให้ทำการซื้อขายหลักทรัพย์

นโยบายและแผนการดำเนินธุรกิจในปี 2564 และในระยะต่อไปบริษัทจะยังคงมุ่งเน้นพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมระดับ High End ซึ่งเป็นสินค้าหลักของบริษัทต่อไป โดยจะมีการปรับรูปแบบสินค้า ระดับราคา ที่เหมาะสมต่อกำลังซื้อในปัจจุบันของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย นอกจากนี้บริษัทได้เริ่มพัฒนาโครงการใน segment ใหม่ อาทิ คอนโดมิเนียมระดับ Middle End และที่อยู่อาศัยแนวราบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ เพื่อเป็นการเพิ่มความหลากหลายของพอร์ตสินค้าของบริษัท ปรับตัวไปตามอุปสงค์ในตลาด และเป็นการขยายฐานไปยังลูกค้ากลุ่มใหม่เพิ่มขึ้น

## พัฒนาการที่สำคัญของกลุ่มบริษัท

### 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 เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต
- 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, เมทริส ลาดพร้าว ใกล้สถานีรถไฟฟ้า MRT สถานีพหลโยธิน
- จัดตั้งกิจการร่วมค้า 1 บริษัท คือ บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด โดยบริษัทถือครองหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 51 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 1 ล้านบาท เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต
- เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมจำนวน 2 โครงการ ภายใต้แบรนด์ใหม่ “มารู” (MARU) ได้แก่ มารู เอกมัย 2 ใกล้สถานีรถไฟฟ้า BTS สถานีเอกมัย และโครงการมารู ลาดพร้าว 15 ใกล้สถานีรถไฟฟ้า MRT สถานีลาดพร้าว



## ปี 2561

- เปิดตัวโครงการ มิวนิค หลังสวน โดยเป็นโครงการคอนโดมิเนียมระดับลักซ์ชัวรี ขนาด 28 ชั้น จำนวนห้องชุดรวม 166 ยูนิต มูลค่าโครงการรวม 3,690 ล้านบาท
- เปิดตัวโครงการ มิลเลอ์ 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
- เปิดตัวโรงแรม เมเว่น สไตล์ช โฮเทล แบงค็อก โรงแรมระดับ 4 ดาว จำนวน 70 ห้อง มูลค่าโครงการ 360 ล้านบาท

## ปี 2562

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

## ปี 2563

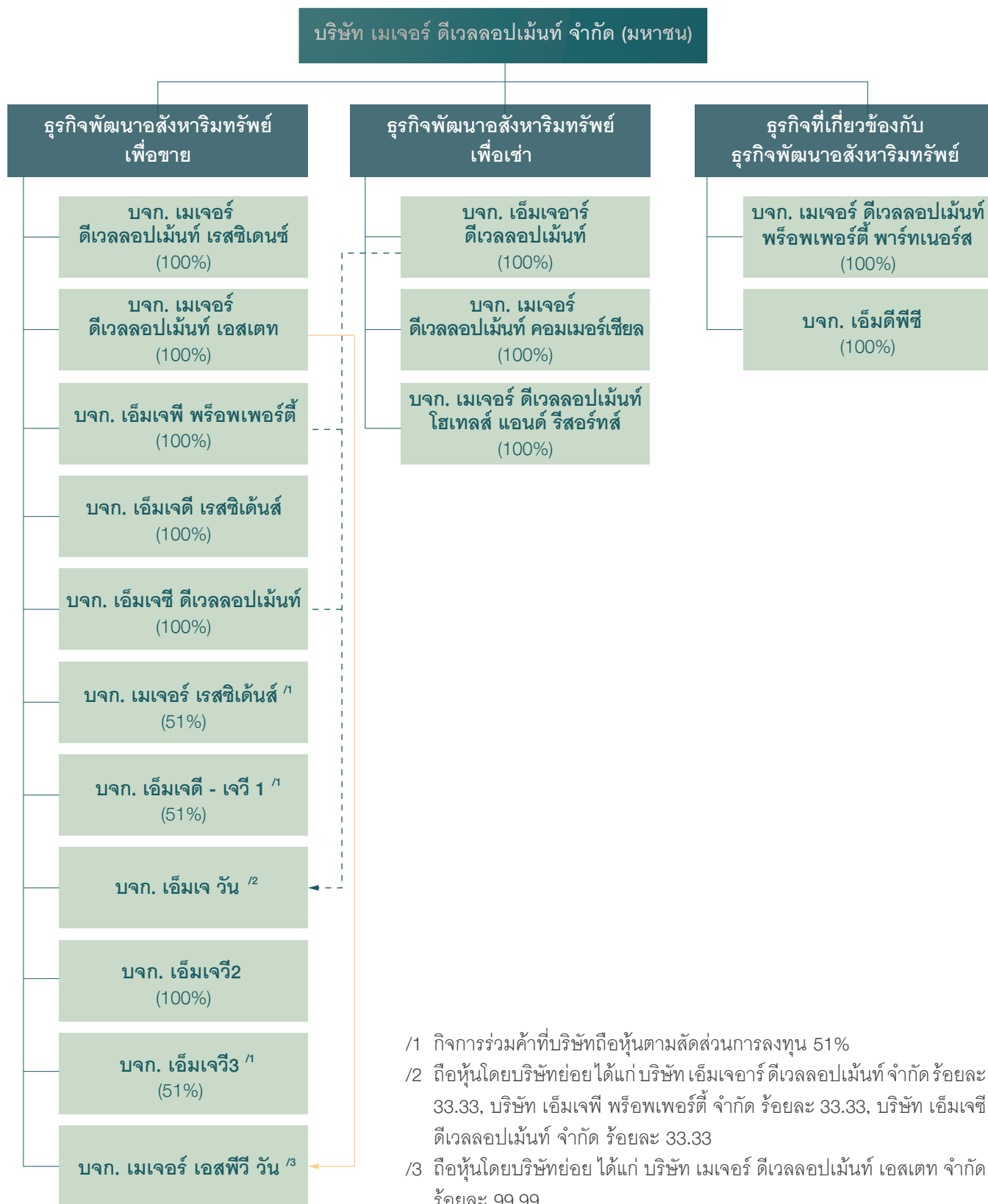
- เปิดตัวโครงการ ไมล์ส รัชดา-ลาดพร้าว โดยเป็นโครงการคอนโดมิเนียม Low Rise 8 ชั้น จำนวนห้องชุดรวม 205 ยูนิต ภายใต้แนวคิด Own Your Journey ใกล้รถไฟฟ้า MRT จำนวน 2 สถานี ได้แก่ MRT สถานีลาดพร้าว และ MRT สถานีรัชดาภิเษก
- จัดตั้งบริษัทใหม่จำนวน 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด ซึ่งบริษัทย่อย และ บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด ซึ่งเป็นกิจการร่วมค้า เพื่อขยายธุรกิจของบริษัทฯ ในระยะยาว
- จัดตั้งบริษัทใหม่ คือ บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี วัน จำกัด โดยบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 เพื่อบริหารการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต
- เปิดตัวโรงแรม เมเว่น สไตล์ช โฮเทล หัวหิน โดยเป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว จำนวน 59 ห้อง มูลค่าโครงการ 355 ล้านบาท

### 1.3 โครงสร้างการถือหุ้นและภาพรวมการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัท

ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีบริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยตรงและกิจการร่วมค้าที่ถือหุ้นตามสัดส่วนการลงทุน จำนวนรวม 16 บริษัท โดยแบ่งออกเป็น 3 กลุ่มธุรกิจดังนี้

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จำนวน 11 บริษัท ประกอบธุรกิจการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อขายประเภทอาคารชุด โดยเน้นโครงการในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล รวมทั้งจังหวัดใหญ่ที่เป็นแหล่งท่องเที่ยว เช่น ประจวบคีรีขันธ์ (หัวหิน) ชลบุรี (พัทยา) เป็นต้น
2. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า จำนวน 3 บริษัท ประกอบธุรกิจการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อขาย รวมทั้งธุรกิจให้เช่าและให้บริการเกี่ยวกับโรงแรม รีสอร์ท เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ อาคารสำนักงาน อาคารพาณิชย์และพื้นที่ขาย ในเขตกรุงเทพมหานคร และจังหวัดที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวหลัก เช่น ประจวบคีรีขันธ์ (หัวหิน) ชลบุรี (พัทยา) เป็นต้น
3. ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 2 บริษัท ประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การบริหารจัดการอาคารชุด ที่ปรึกษาและตัวแทนการจัดการอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น





# การประกอบธุรกิจ

## โครงสร้างรายได้

ตารางจำแนกรายได้จากการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ระหว่างปี 2561 ถึง 2563

ประเภทรายได้	2563		2562		2561	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขาย	6,677.50	89.71%	5,439.99	89.42%	4,790.47	85.41%
รายได้จากกิจการโรงแรม	155.70	2.09%	304.37	5.00%	278.91	4.97%
รายได้ค่าบริการจัดการ	89.92	1.21%	87.93	1.45%	59.51	1.06%
รายได้ค่าเช่าและบริการ อาคารสำนักงาน	87.95	1.18%	95.72	1.57%	90.98	1.62%
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	108.81	1.46%	55.78	0.92%	38.49	0.69%
รายได้อื่น	323.92	4.35%	99.64	1.64%	350.17	6.24%
รวม	7,443.81	100.00%	6,083.42	100.00%	5,608.53	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

โครงการภายใต้การพัฒนาศูนย์รวมประกอบด้วย

ปี	โครงการ	ที่ตั้งโครงการ
2545	แฮมป์ตัน ทองหล่อ 10	ทองหล่อ ซอย 10
2547	พูลเลอตัน 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	อक्सตัน สุขุมวิท 22	สุขุมวิท ซอย 22
	มิกโคโนส หัวหิน	หัวหิน



ปี	โครงการ	ที่ตั้งโครงการ
2551	รีเฟล็คชั่น จอมเทียน บีช พัทยา	หาดจอมเทียน พัทยา
	มาราเกซ หัวหิน เรสซิเดนเซส	หัวหิน
2552	รอยซ์ ไพรวาท เรสซิเดนซ์	สุขุมวิท 31
	คอลเลกซ์โฮ สาทร์-พิกัด	ถนนสาทร ซอยพิกัด 1
2553	เอ็ม สิลม	ซอยนาฬิกาสาทรนครินทร์ 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	ซอยตันสน เชื่อมต่อถนนสารสิน
	มิลเลอร์ สุขุมวิท 40	ซอยสุขุมวิท 40
	มาร์เวสต์ หัวหิน	อำเภอหัวหิน ประจวบคีรีขันธ์
2562	เมทริส พัฒนาการ - เอกมัย	ถนนพัฒนาการ
	มอลตัน ไพรวาท เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 31	ซอยสี่แยกสวัสดี (สุขุมวิท 31)
	มอลตัน ไพรวาท เรสซิเดนซ์ อารีย์	พหลโยธิน 8 (ซอยสายลม)
	มาวิสต้า เพรสทีจ วิลเลจ กรุงเทพมหานคร	ถนนกรุงเทพกรีฑา
2563	ไมล์ส รัชดา-ลาดพร้าว	ลาดพร้าว 26

ณ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ และ โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ดังนี้

### โครงการคอนโดมิเนียม

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวน ยูนิต	พื้นที่ขาย (ตร.ม.)	สถานะโครงการ	กำหนดแล้วเสร็จ
วอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยาวิเวอร์ ทาวเวอร์เอ	ถนนเจริญนคร ระหว่าง ซอยเจริญนคร 39 และ 41	3,890	486	75,702	พร้อมเข้าอยู่	-
อัสตัน สุขุมวิท 22	ซอยสุขุมวิท 22	2,347	251	21,713	พร้อมเข้าอยู่	-
อีควิน็อกซ์ พหล-วิภา	ถนนวิภาวดี-รังสิต บริเวณห้าแยกลาดพร้าว	2,219	490	22,535	พร้อมเข้าอยู่	-
เอ็ม สीलม	ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ระหว่างถนนสีลมและ ถนนสุรวงศ์	2,011	161	11,266	ปิดโครงการ	-
รีเฟล็กซ์ัน จอมเทียน บีช พัทยา	หาดจอมเทียน พัทยา	4,421	333	43,257	พร้อมเข้าอยู่	-
แมนอร์ สนามบินน้ำ	ถนนสนามบินน้ำ ติดกระทรวงพาณิชย์ ริมแม่น้ำเจ้าพระยา	4,730	1,848	65,554	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 12 ราชเทวี <sup>/2</sup>	ซอยเพชรบุรี 12 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่	664	124	4,913	ปิดโครงการ	-
มาเอสโตร 39 <sup>/2</sup>	ซอยสุขุมวิท 39	693	107	5,501	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 02 ร่วมฤดี <sup>/2</sup>	ซอยร่วมฤดี 2	856	138	5,383	ปิดโครงการ	-
เอ็ม จตุจักร <sup>/2</sup>	ถนนพหลโยธิน ใกล้ BTS หมอชิต และ สะพานควาย MRT กำแพงเพชร และจตุจักร	4,494	864	32,415	พร้อมเข้าอยู่	-
เอ็ม ทองหล่อ 10 <sup>/2</sup>	เอกมัย 12	1,122	173	7,142	ปิดโครงการ	-
มาเอสโตร 01 สาทร - เย็นอากาศ <sup>/2</sup>	ซอยเย็นอากาศ 1 - สาทร	759	88	5,374	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 03 รัชดา - พระราม 9 <sup>/2</sup>	รัชดาภิเษก ซอย 3 (ซอยสถานทูตจีน)	1,678	320	12,423	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 14 สยาม - ราชเทวี <sup>/2</sup>	ซอยเพชรบุรี 12 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่	871	179	5,612	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 07 อนุสาวรีย์ชัยฯ <sup>/2</sup>	ซอยราชวิถี 7	785	171	5,311	ปิดโครงการ	-
มาร์ค สุขุมวิท <sup>/3</sup>	ถนนสุขุมวิท เยื้องห้างสรรพสินค้า เอ็มโพเรียม	7,680	148	24,046	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 19 รัชดา 19 - วิภา <sup>/2</sup>	รัชดาภิเษก ซอย 19	2,085	546	19,350	พร้อมเข้าอยู่	-



ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวน ยูนิต	พื้นที่ขาย (ตร.ม.)	สถานะโครงการ	กำหนดแล้วเสร็จ
มิลเลอรี่ สุขุมวิท 40 <sup>/7</sup>	ถนนสุขุมวิท ซอย 40	508	24	2,946	พร้อมเข้าอยู่	-
มาร์เก็ต หัวหิน <sup>/8</sup>	หัวหิน ประจวบคีรีขันธ์	1,208	336	11,312	พร้อมเข้าอยู่	-
มิวนิค สุขุมวิท 23 <sup>/3</sup>	ซอยสุขุมวิท 23	2,663	201	11,846	พร้อมเข้าอยู่	-
เมทริส พระราม 9 - รามคำแหง <sup>/2</sup>	ถนนรามคำแหง	2,373	570	21,423	พร้อมเข้าอยู่	-
เมทริส ลาดพร้าว <sup>/2</sup>	ถนนลาดพร้าว	992	193	12,881	พร้อมเข้าอยู่	-
มารู เอกมัย 2 <sup>/4</sup>	เอกมัย ซอย 2	2,522	333	13,762	พร้อมเข้าอยู่	-
มารู ลาดพร้าว 15 <sup>/4</sup>	ลาดพร้าว ซอย 15	1,874	332	12,882	พร้อมเข้าอยู่	-
เมทริส พัฒนาการ - เอกมัย <sup>/2</sup>	ถนนพัฒนาการ	1,204	341	12,585	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส 1/2564
มิวนิค หลังสวน <sup>/5</sup>	ซอยตันสน เชื่อมต่อ ถนนสารสิน	3,690	166	13,177	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส 4/2564
ไมล์ส รัชดา-ลาดพร้าว <sup>/9</sup>	ลาดพร้าว ซอย 26	547	205	6,258	จะดำเนินการ ก่อสร้างในปี 2564	ไตรมาส 1/2566

โครงการแนวราบ

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

หมายเหตุ :

<sup>/1</sup> พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด  
<sup>/2</sup> พัฒนาโดย บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด  
<sup>/3</sup> พัฒนาโดย บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด (กิจการร่วมค้า)  
<sup>/4</sup> พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนส์ จำกัด  
<sup>/5</sup> พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจดี-เจวี 1 จำกัด (กิจการร่วมค้า)

<sup>/6</sup> พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด  
<sup>/7</sup> พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด  
<sup>/8</sup> พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด  
<sup>/9</sup> พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด

## 1.2 ลักษณะตลาด ภาวะการแข่งขัน ภาวะอุตสาหกรรมและแนวโน้ม

### ก) ภาวะอุตสาหกรรมและแนวโน้ม

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยมีการชะลอตัวอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งความต้องการซื้ออาคารชุดของลูกค้าต่างชาติ ที่เริ่มลดลงในปี 2563 เนื่องจากผลของสงครามการค้าที่ส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินของผู้ซื้อต่างชาติ ประกอบกับค่าเงินบาทที่แข็งค่าขึ้น การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 และการล็อกดาวน์ทางเศรษฐกิจ จำกัดการเดินทางเข้า-ออกระหว่างประเทศ มีผลทำให้เศรษฐกิจทั้งในประเทศและต่างประเทศหดตัวอย่างรุนแรง ธุรกิจต่าง ๆ หายใจปิดตัวและเริ่มทยอยเลิกจ้างงานหรือลดค่าจ้างแรงงาน กระทั่งต่อกำลังซื้อที่อยู่อาศัย ส่งผลให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์หดตัวเพิ่มขึ้นจากเดิมที่ได้รับผลกระทบจากการชะลอตัวเศรษฐกิจและผลของมาตรการควบคุมสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

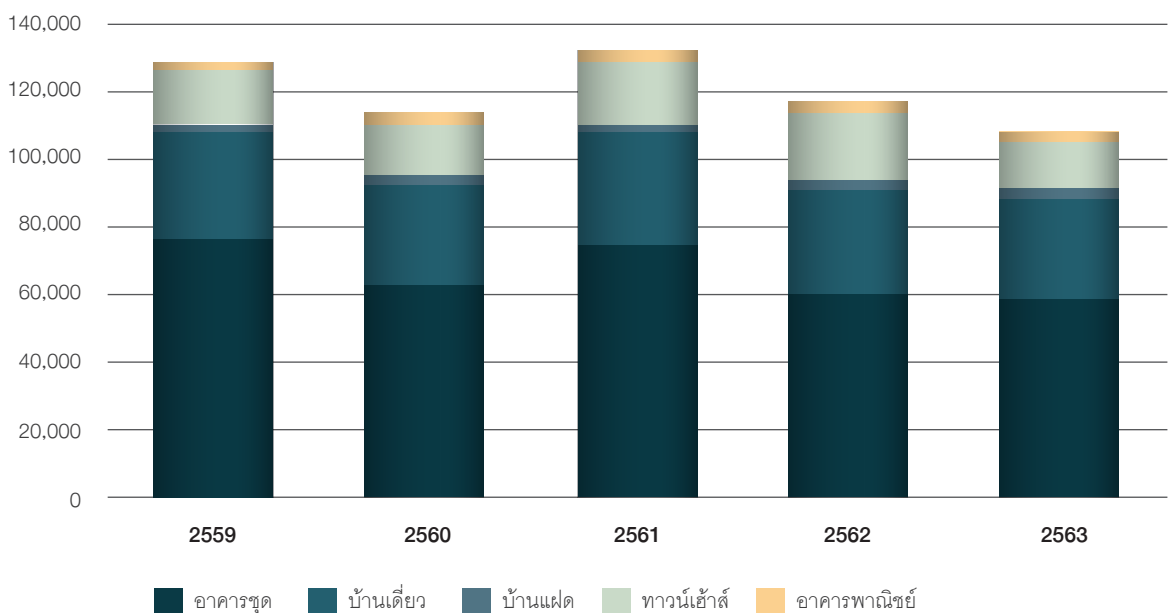
ในช่วงครึ่งแรกของปี 2563 การซื้อขายที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ปรับลดลงตามสถานการณ์ในขณะนั้น ตลาดอสังหาริมทรัพย์ต้องหยุดกิจกรรมทางการตลาด การเปิดขายโครงการใหม่ลดลงมากกว่าครึ่งเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยเฉพาะโครงการอาคารชุดมีการเปิดตัวลดลงมากกว่าโครงการแนวราบ การจองซื้อที่อยู่อาศัย และการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยปรับตัวลดลงไปในทิศทางเดียวกัน

จากสถานการณ์ของเชื้อไวรัสโควิด-19 ที่สามารถควบคุมการแพร่ระบาดให้อยู่ในระดับที่ควบคุมได้ และกิจกรรมทางเศรษฐกิจของประเทศเริ่มทยอยเปิดขึ้นอีกครั้ง ทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ ในช่วงครึ่งหลังของปี 2563 เริ่มมีสัญญาณบวกแต่ด้วยภาวะเศรษฐกิจและกำลังซื้อที่ลดลง ส่งผลให้มีแนวโน้มหดตัว ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องปรับแผนการทำตลาดโดยหันมาจัดแคมเปญการตลาดผ่านช่องทางออนไลน์ พร้อมโปรโมชันในเรื่องราคา และของแถมต่าง ๆ เพื่อกระตุ้นการตัดสินใจของผู้ซื้อ

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาตลาดที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ ปี 2563 ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีจำนวนรวม 109,385 หน่วย ลดลงร้อยละ 7.3 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562 โดยแบ่งเป็น อาคารชุด มีจำนวน 59,012 หน่วย ลดลงร้อยละ 1.6, บ้านเดี่ยวมีจำนวน 30,198 หน่วย ลดลงร้อยละ 4.4, บ้านแฝดมีจำนวน 2,555 หน่วย ลดลงร้อยละ 19, ทาวน์เฮ้าส์ มีจำนวน 14,455 หน่วย ลดลงร้อยละ 28.6 และอาคารพาณิชย์ มีจำนวน 3,165 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.4

### ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ กรุงเทพฯ - ปริมณฑล

จำนวนหน่วย



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์



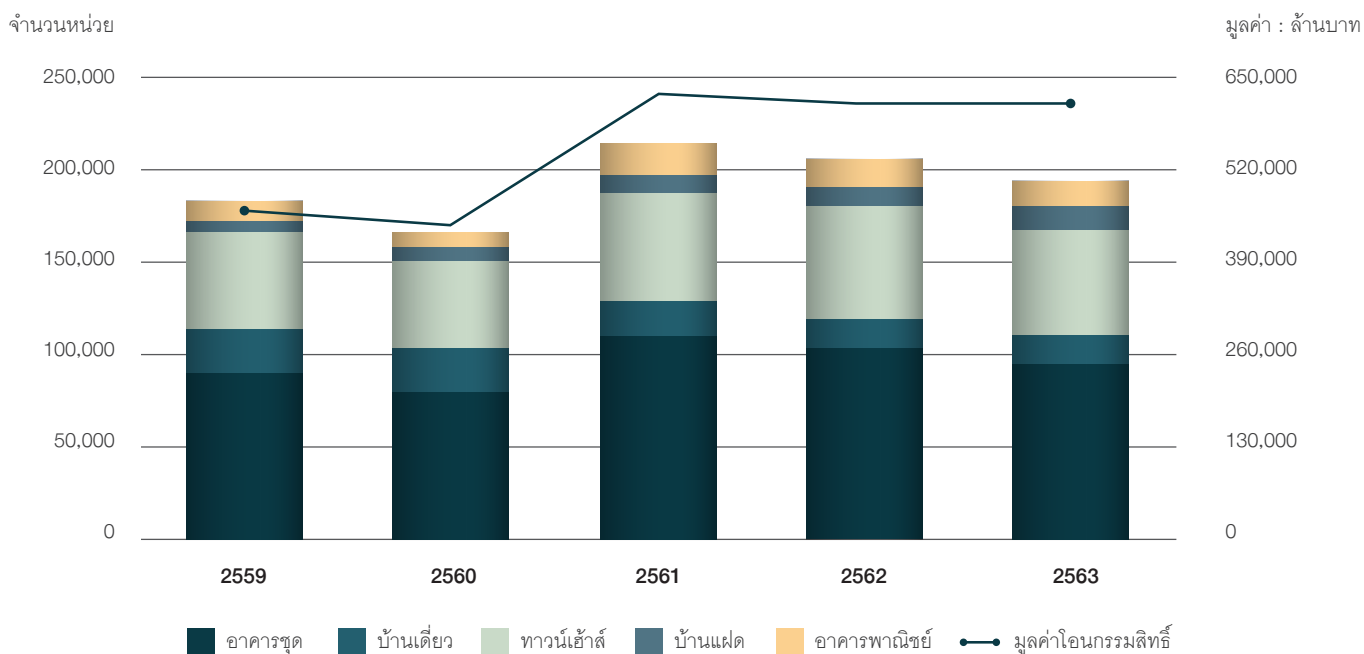
ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน (หน่วย)	2559	2560	2561	2562	2563	ΔYTD
อาคารชุด	76,344	63,361	75,400	59,988	59,012	-1.6%
บ้านเดี่ยว	31,892	30,124	33,070	30,198	30,198	-4.4%
บ้านแฝด	2,014	2,677	2,208	3,154	2,555	-19.0%
ทาวน์เฮ้าส์	16,333	13,931	18,241	20,238	14,455	-28.6%
อาคารพาณิชย์	3,418	4,803	4,195	3,004	3,165	5.4%
<b>รวม</b>	<b>130,001</b>	<b>114,896</b>	<b>133,114</b>	<b>117,965</b>	<b>109,385</b>	<b>-7.3%</b>

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

หมายเหตุ : ΔYTD หมายถึง การเปรียบเทียบผลรวมของปี 2563 กับผลรวมของปี 2562 ในช่วงเวลาเดียวกัน

การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ปี 2563 มีจำนวนรวม 196,639 หน่วย เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562 ซึ่งมีจำนวนรวม 206,290 หน่วย ลดลงร้อยละ 4.7 โดยแบ่งเป็น อาคารชุดมีจำนวน 98,698 หน่วย ลดลงร้อยละ 3.3, บ้านเดี่ยวมีจำนวน 27,670 หน่วย ลดลงร้อยละ 1.0, ทาวน์เฮ้าส์ มีจำนวน 55,234 หน่วย ลดลงร้อยละ 8.1, บ้านแฝดมีจำนวน 7,796 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.9 และอาคารพาณิชย์ มีจำนวน 7,241 หน่วย ลดลงร้อยละ 17.8

### ข้อมูลโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย กรุงเทพฯ ปริมาณ



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

จำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย (หน่วย)	2559	2560	2561	2562	2563	ΔYTD
อาคารชุด	90,077	80,226	103,234	102,066	98,698	-3.3%
บ้านเดี่ยว	20,392	22,274	29,234	27,949	27,670	-1.0%
ทาวน์เฮ้าส์	51,111	47,813	59,614	60,099	55,234	-8.1%
บ้านแฝด	4,791	5,958	7,568	7,365	7,796	5.9%
อาคารพาณิชย์	8,944	7,183	9,727	8,811	7,241	-17.8%
<b>รวม</b>	<b>175,315</b>	<b>163,454</b>	<b>209,377</b>	<b>206,290</b>	<b>196,639</b>	<b>-4.7%</b>

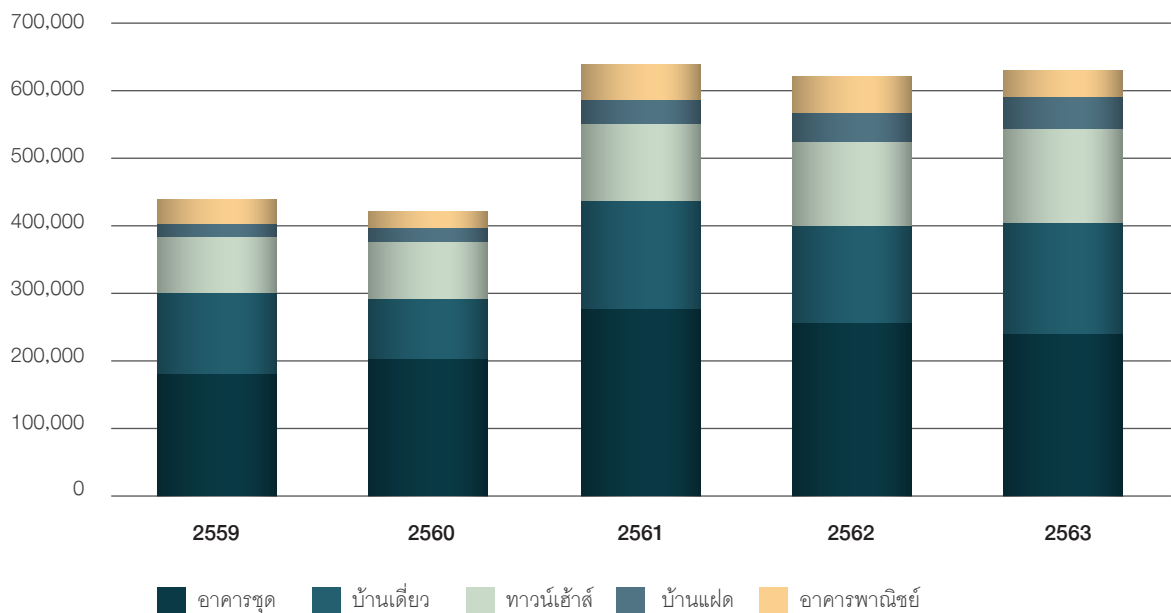
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

หมายเหตุ : ΔYTD หมายถึง การเปรียบเทียบผลรวมของปี 2563 กับผลรวมของปี 2562 ในช่วงเวลาเดียวกัน

ทั้งนี้เมื่อพิจารณาจากมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ปี 2563 มีมูลค่ารวม 613,590 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562 ซึ่งมีมูลค่ารวม 612,018 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น อาคารชุดมีมูลค่ารวม 260,374 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 3.6, บ้านเดี่ยวมีมูลค่ารวม 166,648 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.9, ทาวน์เฮ้าส์ มีมูลค่ารวม 126,578 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5, บ้านแฝดมีมูลค่ารวม 31,049 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.2 และอาคารพาณิชย์ มีมูลค่ารวม 28,941 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 21.7

### มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย กรุงเทพฯ - ปริมาณ

มูลค่า : ล้านบาท



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย (ล้านบาท)	2559	2560	2561	2562	2563	ΔYTD
อาคารชุด	195,703	200,283	288,708	269,974	260,374	-3.60%
บ้านเดี่ยว	107,265	97,820	158,744	152,983	166,648	8.90%
ทาวน์เฮ้าส์	91,707	88,118	120,340	124,680	126,578	1.50%
บ้านแฝด	14,787	18,503	25,905	27,419	31,049	13.20%
อาคารพาณิชย์	34,651	23,032	38,081	36,962	28,941	-21.70%
<b>รวม</b>	<b>444,113</b>	<b>427,741</b>	<b>631,778</b>	<b>612,018</b>	<b>613,590</b>	<b>0.30%</b>

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

หมายเหตุ : ΔYTD หมายถึง การเปรียบเทียบผลรวมของปี 2563 กับผลรวมของปี 2562 ในช่วงเวลาเดียวกัน

สำหรับทิศทางของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ คาดว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะตลาดที่อยู่อาศัยจะยังคงชะลอตัวจากปัจจัยต่าง ๆ ที่กระทบต่อภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ ได้แก่ ปัญหาสงครามการค้าระหว่างประเทศจีนและสหรัฐอเมริกา ปัญหาการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก รวมทั้งปัญหาการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อธุรกิจท่องเที่ยวและธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่อง กระทบต่อกำลังซื้อและความเชื่อมั่นของผู้บริโภค ผู้ประกอบการยังคงเน้นนโยบายการระบายสินค้าคงเหลือในโครงการพร้อมอยู่ โดยใช้กลยุทธ์ทางด้านราคาและเพิ่มการส่งเสริมการขายมากขึ้น มีการใช้เครื่องมือในการทำการตลาดผ่านช่องทางการขาย online เพื่อช่วยอำนวยความสะดวกให้กับผู้ซื้อ ผู้ประกอบการหลายรายมีการปรับลดการลงทุนหรือเปิดโครงการขนาดเล็กลง โดยเน้นทำเล และราคาที่เหมาะสมเพื่อให้ขายได้เร็วขึ้น มีการออกแบบสินค้าเพื่อตอบสนองความต้องการและคุ้มค่ากับลงทุน โดยยังรอจังหวะการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและกำลังซื้อของผู้บริโภค รวมทั้งการปรับพอร์ตธุรกิจไปเปิดโครงการแนวราบมากขึ้น เนื่องจากมีความยืดหยุ่นกว่า สามารถทยอยสร้าง และสามารถปรับรูปแบบหรือพักการก่อสร้างได้หากยอดขายไม่เป็นไปตามที่กำหนด ซึ่งต่างจากการพัฒนาโครงการอาคารชุดที่ต้องใช้เงินลงทุนก่อสร้างให้เสร็จทั้งโครงการ

## ข) นโยบายการตลาด

### กลยุทธ์ทางการตลาด

#### การเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการ

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

สำหรับโครงการอาคารชุดในต่างจังหวัด บริษัทให้ความสำคัญกับการพัฒนาโครงการในจังหวัดที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวสำคัญ ๆ ของประเทศ โดยการเลือกที่ตั้งโครงการจะคำนึงถึงทัศนียภาพของโครงการ และความสะดวกในการคมนาคม



### การกำหนดและรักษาจุดยืนของสินค้า (Brand Positioning)

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

### การออกแบบที่มีเอกลักษณ์ เหมาะสมกับผลิตภัณฑ์

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

- โครงการอภัสถัน 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) เสมือนจริง เพื่อให้ลูกค้าได้สัมผัสกับลักษณะการจัดวางรูปแบบห้อง การเลือกใช้วัสดุ บรรยากาศของโครงการ เพื่อสร้างความประทับใจและช่วยให้ลูกค้าตัดสินใจซื้อโครงการรวดเร็วขึ้น

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

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

### ค) นโยบายราคาและลูกค้า/กลุ่มเป้าหมาย

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

เมื่อได้ราคาขายในภาพรวมของโครงการแล้ว บริษัทจะทำการกำหนดราคาขายของแต่ละยูนิตภายในโครงการ ซึ่งจะแตกต่างกันไปตามทำเลที่ตั้งภายในชั้น ทศนิยมภาพของห้อง 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 ก็จะทำการกำหนดรูปแบบโครงการให้เหมาะสมกับทำเลที่ตั้ง ศึกษาความเป็นไปได้เบื้องต้นพร้อมทั้งตรวจสอบข้อกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง แล้วบริษัทฯ ก็จะกำหนดราคาซื้อและทำการเจรจาเพื่อซื้อที่ดินต่อไป โดยนโยบายการซื้อที่ดินของบริษัทฯ จะเป็นการซื้อแล้วพัฒนาทันทีโดยคำนึงถึงความต่อเนื่องในการพัฒนาโครงการในทุก ๆ รอบของการพัฒนาโครงการ 2-3 ปี ของบริษัทฯ ทั้งนี้บริษัทฯ จะไม่ทำการซื้อที่ดินเก็บไว้รอ เนื่องจากไม่ต้องการแบกรับต้นทุนการถือครองที่ดินโดยไม่จำเป็น และหากมีการซื้อที่ดินจากบุคคลหรือบริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง บริษัทฯ จะปฏิบัติตามนโยบายการทำรายการระหว่างกัน

##### การหาที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้าง (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) หลังจากที่ยังบริษัทฯ ได้สรุปผลการคัดเลือกผู้ให้บริการ/รับจ้างหรือผู้รับเหมา สำหรับสินค้าหรือบริการที่ต้องการแล้ว ในกรณีการเทียบราคาที่มีมูลค่าของงานไม่สูงมากจะต้องมีการจัดทำเอกสารจัดซื้อ (Purchase Order) และในกรณีการประกวดราคาของงานที่มีมูลค่าสูง จะมีการจัดทำเอกสารหนังสือยืนยันการว่าจ้าง (Letter of Intent) และหนังสือสัญญา (Contract Document) เพื่อแจ้งให้ผู้ให้บริการ/รับจ้าง หรือผู้รับเหมาก่อสร้างรายนั้นรับทราบถึงการยืนยันการจัดซื้อจัดจ้าง

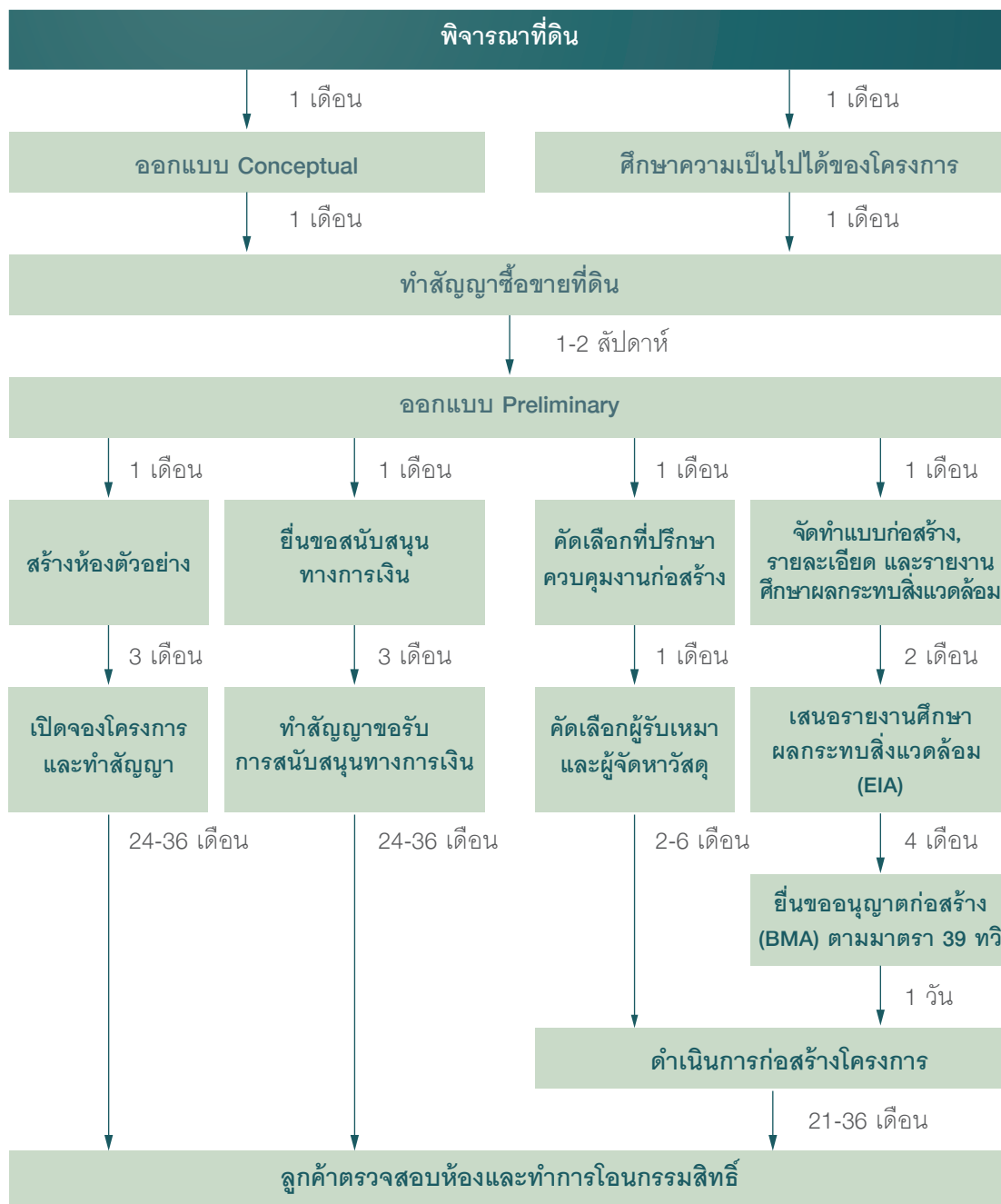
### การจัดหาวัสดุอุปกรณ์

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 เครื่องปั่นไฟ เป็นต้น



## ขั้นตอนและระยะเวลาในการก่อสร้าง

การพัฒนาโครงการต่างๆ ของบริษัท จะมีระยะเวลาในการดำเนินการที่แตกต่างกันไป โดยจะขึ้นอยู่กับขนาดและรูปแบบของแต่ละโครงการ ซึ่งจะมีขั้นตอนและระยะเวลาโดยประมาณดังนี้



## ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

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

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีมาตรการการป้องกันมลภาวะที่จะมีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ทั้งในระหว่างก่อสร้างและหลังการก่อสร้าง เช่น มีผ้าใบคลุมอาคารในระหว่างที่ก่อสร้าง เพื่อป้องกันอุบัติเหตุที่อาจเกิดกับบ้านเรือนผู้อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงจากเศษวัสดุที่หล่นจากการก่อสร้าง และเมื่อก่อสร้างเสร็จแล้ว ในอาคารนั้นๆ จะมีระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง ซึ่งมาตรการต่างๆ ที่เกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมนั้นเป็นสิ่งที่บริษัทฯ ให้ความสำคัญและจัดให้ทุกโครงการมีการปฏิบัติตามมาตรฐานที่กำหนดอย่างเคร่งครัด โดยที่ผ่านมามีบริษัทฯ ไม่มีประเด็นเรื่องผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและไม่มีความจำเป็นเพิ่มเติมในการป้องกันผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมแต่อย่างใด ยกเว้นค่าใช้จ่ายในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพื่อประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามกฎหมาย

### 1.4 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมียอดทำสัญญาในอาคารชุดพักอาศัย คิดเป็นมูลค่าขายทั้งสิ้น 52,440 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นยอดที่รับรู้รายได้แล้วและยอดที่รอการรับรู้รายได้ (Backlog) ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ประเภทโครงการ	2563		
	ยอดทำสัญญา	การรับรู้รายได้ (สะสม)	ยอดขายรอรับรู้รายได้
โครงการ High Rise	30,640	27,744	2,896
โครงการ Low Rise	8,535	8,487	48
โครงการแนวราบ	1,622	1,622	-
<b>รวม</b>	<b>40,796</b>	<b>37,853</b>	<b>2,944</b>
โครงการ High Rise (กิจการร่วมค้า)*	11,643	8,157	3,486
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>52,440</b>	<b>46,010</b>	<b>6,430</b>

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

หน่วย : ล้านบาท

ชื่อโครงการ	ยอดทำสัญญา	การรับรู้รายได้ (สะสม)	ยอดขายรอรับรู้รายได้
อภัสตัน สุขุมวิท 22	2,318	2,318	-
อศิควิน็อกซ์ พหล-วิภา	2,174	2,174	-
วอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยาวิเวอร์ ทาวเวอร์เอ	3,880	3,842	38
เอ็ม สีลม	2,011	2,011	-
เอ็ม ลาดพร้าว	1,754	1,754	-
มาเอสโตร 39	684	684	-

ชื่อโครงการ	ยอดทำสัญญา	การรับรู้รายได้ (สะสม)	ยอดขายรอรับรู้รายได้
มาเอสโตร 12	661	661	-
มาเอสโตร 02	849	849	-
มาเอสโตร 01	256	256	-
มาเอสโตร 03	1,396	1,388	8
มาเอสโตร 07	779	779	-
รีเฟล็คชั่น จอมเทียน บีช พัทยา	4,077	4,037	40
แมนอร์ สยามบิมน้ำ	4,330	4,275	55
เอ็ม จตุจักร <sup>/2</sup>	3,804	3,766	38
เอ็ม ทองหล่อ10 <sup>/2</sup>	1,080	1,080	-
มาเอสโตร 14 สยาม - ราชเทวี <sup>/2</sup>	810	786	24
มาร์ค สุขุมวิท <sup>/3</sup>	7,598	7,598	-
มาเอสโตร 19 รัชดา 19 - วิภา <sup>/2</sup>	1,530	1,528	3
มิลเลอรี่ สุขุมวิท 40 <sup>/7</sup>	329	329	-
มาร์เวสต์ หัวหิน <sup>/8</sup>	581	567	14
มิวนิค สุขุมวิท 23 <sup>/3</sup>	1,052	559	493
เมทริส พระราม 9 - รามคำแหง <sup>/2</sup>	1,590	1,565	25
เมทริส ลาดพร้าว <sup>/2</sup>	392	381	11
มารู เอกมัย 2 <sup>/2</sup>	2,112	206	1,906
มารู ลาดพร้าว 15 <sup>/4</sup>	1,034	336	698
เมทริส พัฒนาการ - เอกมัย <sup>/2</sup>	85	-	85
มิวนิค หลังสวน <sup>/5</sup>	2,993	-	2,993
ซิค ดิสทริคท์ ราม 53 <sup>/1</sup>	659	659	-
มอลตัน ไพรเวท เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 31 <sup>/2</sup>	293	293	-
มอลตัน ไพรเวท เรสซิเดนซ์ อารีย์ <sup>/2</sup>	142	142	-
มาวิสต้า เพรสทิจ วิลเลจ กรุงเทพฯกรีฑา <sup>/6</sup>	1,187	1,187	-
<b>รวม</b>	<b>52,440</b>	<b>46,010</b>	<b>6,430</b>

หมายเหตุ :

<sup>/1</sup> พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

<sup>/2</sup> พัฒนาโดย บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด

<sup>/3</sup> พัฒนาโดย บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด (กิจการร่วมค้า)

<sup>/4</sup> พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนส์ จำกัด

<sup>/5</sup> พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจดี-เจวี 1 จำกัด (กิจการร่วมค้า)

<sup>/6</sup> พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

<sup>/7</sup> พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด

<sup>/8</sup> พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

<sup>/9</sup> พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด



## 2. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า

### 2.1 ลักษณะของผลิตภัณฑ์และบริการ

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า เป็นกลุ่มธุรกิจที่จัดตั้งขึ้นตามนโยบายของบริษัทที่ต้องการสร้างความสม่ำเสมอทางด้านรายได้ และกระจายความเสี่ยงออกไปยังธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น นอกเหนือจากการพัฒนาโครงการเพื่อขาย โดยธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าของกลุ่มบริษัทในปัจจุบัน จะประกอบด้วย

- โรงแรม มารากะท หั่วหิน รีสอร์ทแอนด์สปา
- โรงแรม เซ็นทรา มาร์วิส จอมเทียน พัทยา
- โรงแรม เมเวน สไตลิส โฮเทล แบงค็อก
- โรงแรม เมเวน สไตลิส โฮเทล หั่วหิน
- อาคารสำนักงาน เมเจอร์ ทาวเวอร์ ทองหล่อ 10
- ซิค ดิสทริคท์ รามคำแหง 53 ซุปเปอร์ไฮสพอร์ทคอมมูนิตี้มอลล์
- แมเนอร์ อเวนิว คอมมูนิตี้มอลล์หน้าโครงการแมเนอร์ สยามบิมน้ำ

### 2.2 ลักษณะตลาด ภาวะการแข่งขัน ภาวะอุตสาหกรรมและแนวโน้ม (ธุรกิจโรงแรม)

#### ก) ภาวะอุตสาหกรรมและแนวโน้ม

อุตสาหกรรมท่องเที่ยวในปี 2563 เมื่อเทียบกับปี 2562 ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 รวมถึงการปิดเส้นทางเข้าออกระหว่างประเทศ ส่งผลให้อุตสาหกรรมท่องเที่ยวและธุรกิจที่เกี่ยวข้อง เช่น บริษัทนำเที่ยว โรงแรม ร้านอาหาร ฯลฯ ได้รับผลกระทบอย่างหนัก บางธุรกิจต้องปิดกิจการลง ทั้งยังเกิดการระบดระลอก 2 หลังจากหลายสัปดาห์ในหลายประเทศ จึงเป็นปัจจัยที่ลดความเชื่อมั่นด้านการท่องเที่ยวให้ลดลง

ในส่วนของประเทศไทย ภาพรวมจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2563 มีจำนวน 6,702,396 คน ซึ่งเป็นจำนวนนักท่องเที่ยวสะสมในช่วงไตรมาส 1 ซึ่งภายหลังจากการประกาศปิดเส้นทางเข้าออกระหว่างประเทศส่งผลให้ประเทศไทยไม่มีรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติตลอดปีที่ผ่านมา ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2563 ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562 ซึ่งมีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจำนวน 39,916,251 คน หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 83.21 ส่งผลให้รายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติลดลงเหลือเพียง 332,013 ล้านบาท โดยลดลงจากปี 2562 ซึ่งมีรายได้จำนวน 1,911,807 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 82.63

#### จำนวนและรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติ ปี 2559 – 2563P

ปี	จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ		รายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติ	
	จำนวน (คน)	%Change	จำนวน (ล้านบาท)	%Change
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	39,916,251	4.55	1,911,807	1.90
2563	6,702,396	-83.21	332,013	-82.63

ที่มา : กองเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและกีฬา (ณ วันที่ 25 มกราคม 2564P)

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 มาริส จอมเทียน พัทยา โดดเด่นด้วยสไตล์ทันสมัย ในบรรยากาศของความสนุกสนาน เหมาะสำหรับเป็นสถานที่พักผ่อนของครอบครัว การตกแต่งสไตล์รีสอร์ท พร้อมด้วยพื้นที่บริเวณสระว่ายน้ำขนาดใหญ่ ที่มีสวนปาล์มสไตล์ทรอปิคอลโอปัลลัมและสายน้ำตกที่งดงาม บริการห้องพักหลากหลายสไตล์ ที่ล้วนมีพื้นที่ใช้สอยขนาดใหญ่ที่สามารถมอบความสะดวกสบายได้อย่างเต็มที่เหมาะกับการพักผ่อนภายในครอบครัว ซึ่งมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ไม่ว่าจะเป็นโซนสุขภาพที่ประกอบด้วย “เซนส์ บายสปาเซ็นวารี” ห้องออกกำลังกายสำหรับเด็ก โซนแห่งความบันเทิงที่ประกอบด้วย “อีโชน” แหล่งความบันเทิงของวัยรุ่น และ “คิส์คลับ” ในธีม “ฮอบบิท” หรือธีม “คนแคระ” แห่งแรกในประเทศไทย

##### การสื่อสารการตลาดและประชาสัมพันธ์ที่หลากหลาย

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

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

##### การใช้ช่องทางการขายที่หลากหลาย

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

#### ค) นโยบายราคาและลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย

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

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

# ปัจจัยความเสี่ยง

ปัจจัยเสี่ยงในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่อาจเกิดขึ้นและส่งผลกระทบต่อการทำงานในอนาคตมีดังนี้

## 1. ความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอก

### 1.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมได้รับความนิยมและมีสัดส่วนมากที่สุดในตลาดที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและพื้นที่บริเวณใกล้เคียงระบบขนส่ง โดยเฉพาะเส้นทางที่มีผู้ใช้บริการจำนวนมาก เช่น แนวรถไฟฟ้า ส่งผลให้เกิดการแข่งขันสูงในตลาดที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม เนื่องจากผู้ประกอบการนิยมพัฒนาโครงการในบริเวณทำเลเดียวกัน หรือใกล้เคียงกันเป็นจำนวนมาก ส่งผลให้ราคาที่ดินมีการปรับตัวสูงขึ้นตามความต้องการที่เพิ่มมากขึ้น ทั้งนี้โครงการที่เปิดขายในตลาด มีความหลากหลายในด้านรูปแบบห้องชุดสภาพแวดล้อมและที่ตั้งโครงการ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกในการพักอาศัย ทำให้ลูกค้ามีทางเลือกในการตัดสินใจซื้อสินค้า ในขณะที่ผู้ประกอบการแต่ละรายมีการกำหนดกลยุทธ์ในการขายเพื่อสร้างแรงจูงใจในการตัดสินใจซื้อของลูกค้า อย่างไรก็ตาม โครงการอาคารชุดที่บริษัทพัฒนาส่วนใหญ่จะมีความโดดเด่นในด้านทำเลที่ตั้ง โดยบริษัทจะพิจารณาคัดเลือกทำเลที่เป็น Prime location คุณภาพของวัสดุในการก่อสร้างภายในห้องชุดรวมถึงให้ความสำคัญกับสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทจะเป็นกลุ่มลูกค้าโครงการระดับบน (High End) ถึงแม้การแข่งขันในตลาด High End Condominium เพิ่มขึ้น แต่บริษัทก็ยังมีความได้เปรียบในด้านภาพลักษณ์ และชื่อเสียงในด้านคุณภาพของสินค้า ในฐานะที่เป็นผู้ประกอบการในธุรกิจ

คอนโดมิเนียม ระดับบน (High End) มาโดยตลอดระยะเวลากว่า 20 ปี ทำให้ได้รับความนิยมไว้วางใจและการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี นอกจากนี้บริษัทเริ่มพัฒนาโครงการแนวราบเพื่อกระจายพอร์ตสินค้า โดยเป็นโครงการบ้านเดี่ยวระดับชูปเปอร์ลักซ์ตัวจำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการมาวิสต้า เพรสทิจ วิลเลจ กรุงเทพมหานคร, โครงการมอลตัน ไพรวเท เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 31 และ โครงการมอลตัน ไพรวเท เรสซิเดนซ์ อารีย์ ซึ่งได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี ปัจจุบันโครงการมาวิสต้า เพรสทิจ วิลเลจ กรุงเทพมหานคร ได้ปิดการขายแล้ว (Sold Out), โครงการมอลตัน ไพรวเท เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 31 ใกล้ปิดโครงการ โดยโครงการบ้านเดี่ยวระดับชูปเปอร์ลักซ์ตัวของบริษัทจะเป็นการสร้างเสร็จก่อนขาย และโครงการแนวราบในระดับราคาจะลดลงมาจะเป็นรูปแบบทยอยสร้างทยอยขายทีละส่วน ซึ่งช่วยลดความเสี่ยงด้านเงินลงทุนได้ในอีกทางหนึ่ง ทั้งนี้การแข่งขันของผู้ประกอบการรุนแรงขึ้นในปี 2563 เนื่องจากผลกระทบของโรคระบาด COVID - 19 ที่ส่งผลให้ภาพรวมของเศรษฐกิจชะลอตัวลง เกิดการแข่งขันด้านราคาที่เพิ่มมากขึ้น โดยบริษัทออกโปรโมชั่นกระตุ้นยอดขายห้องชุดโดยลดราคาห้องชุดที่มีทำเลรองเพื่อเป็นการระบายสินค้า ซึ่งได้รับการตอบรับจากผู้ซื้อเป็นอย่างดี ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทในปี 2563 เท่ากับร้อยละ 32.07 ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 39.85

### 1.2 ความเสี่ยงที่ธนาคารพาณิชย์จะปฏิเสธไม่อนุมัติสินเชื่อแก่ลูกค้า

ธนาคารพาณิชย์ยังคงมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อบ้านที่อยู่อาศัยแก่ผู้ซื้อ จึงมีความเสี่ยงที่ลูกค้าจะถูกปฏิเสธสินเชื่อและส่งผลกระทบต่อยอดขายการโอน แต่เนื่องจากโครงการของบริษัทเป็นโครงการระดับบน (High End) ลูกค้าของบริษัทส่วนมากจึงเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีประวัติฐานะการเงินดี และได้รับสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์เป็นปกติ ทำให้ความเสี่ยงที่ลูกค้าจะถูกปฏิเสธสินเชื่อและไม่สามารถโอนเงินซื้อโครงการอยู่ในระดับต่ำ

โดยในปี 2563 ที่เกิดการระบาดของโรค COVID - 19 มี Reject rate ที่ 4% - 5% ซึ่งเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากช่วงเวลาก่อนจะเกิดโรคระบาดที่ 3% - 4% อย่างไรก็ตาม เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวเพิ่มเติม บริษัทจะทำการประเมินคุณสมบัติเบื้องต้นและความสามารถในการผ่อนชำระเงินกู้ของลูกค้าที่ขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินตั้งแต่ที่เข้ามาซื้อโครงการไปจนถึงการขอสินเชื่อกับสถาบันการเงิน



### 1.3 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบ ข้อบังคับ หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในกฎระเบียบ ข้อบังคับ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น การถูกจำกัดประโยชน์ในการใช้พื้นที่ในการก่อสร้างอาคารบางประเภท เขตจำกัดความสูง ระยะถอยร่นของอาคาร รวมทั้งปัญหาพิพาทแนวเขตที่ดินกับเจ้าของที่ดินข้างเคียง ตลอดจนปัญหาการร้องเรียนระหว่างก่อสร้าง หรือการถูกเวนคืนที่ดินเพื่อการก่อสร้างสาธารณูปโภคของภาครัฐ หรือปัญหาอันเกิดจากการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ และข้อกำหนดต่างๆ ของทาง

ราชการที่มีผลบังคับใช้ในระหว่างที่บริษัทถือครองที่ดินแต่อยู่ระหว่างการเตรียมงานเพื่ออนุญาตต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตามบริษัทมีแนวทางลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยก่อนที่จะเริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จะต้องมีการตรวจสอบข้อจำกัดทางกฎหมายและข้อบังคับต่างๆ ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินว่ามีข้อควบคุมใด ๆบ้างที่มีผลต่อแนวทางการพัฒนาที่บริษัทกำหนดขึ้นบนที่ดินแปลงนั้นๆ

### 1.4 ความเสี่ยงจากโรคระบาด COVID - 19

การแพร่ระบาดของโรคระบาด COVID - 19 ตั้งแต่ช่วงปลายปี 2562 เป็นต้นมา ส่งผลให้เศรษฐกิจทั่วโลกชะลอตัว การดำเนินธุรกิจต่างๆ หยุดชะงัก ส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจโรงแรมอย่างเลี่ยงไม่ได้ เนื่องจากผู้บริโภคจะชะลอการซื้อหรือลงทุนในที่อยู่อาศัย รวมถึงการท่องเที่ยวซึ่งเป็นรายได้หลักของประเทศไทยได้รับผลกระทบจากการปิดเส้นทางเข้าออกระหว่างประเทศ ทำให้ภาคการท่องเที่ยวของประเทศชะลอตัวลง อาจทำให้รายได้ไม่เป็นไปตามเป้าที่บริษัทวางไว้

ในส่วนของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ แม้ว่าจะอยู่ในสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 แต่บริษัทได้มีการโอนกรรมสิทธิ์โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในครึ่งแรกของปี 2563 ได้แก่ โครงการเมทริส พระราม9-รามคำแหง และ เมทริส ลาดพร้าว และเริ่มโอนกรรมสิทธิ์โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในครึ่งหลังของปี 2563 ได้แก่ โครงการมารู ลาดพร้าว และ โครงการมารู เอกมัย รวมถึงโอนกรรมสิทธิ์โครงการพร้อมอยู่อื่นๆ ซึ่งทำให้บริษัทมีรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นน่าพอใจภายใต้สถานการณ์ระบาดดังกล่าว

เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทมีการวางแผนการดำเนินงานในช่วงครึ่งปีหลัง ทั้งในส่วนของเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท โดยการชะลอการเปิดตัวและพัฒนาโครงการใหม่ออกไปโดยเจรจากับเจ้าของที่ดินเพื่อเลื่อนการชำระเงินค่าที่ดิน รวมทั้งวางกลยุทธ์โปรโมชัน

การขายอย่างต่อเนื่องเพื่อกระตุ้นยอดขายในโครงการเดิมที่มีอยู่ ซึ่งได้รับการตอบรับและสร้างยอดขายให้แก่บริษัทได้เป็นที่น่าพอใจ ทั้งนี้ในส่วนของลูกค้าต่างประเทศที่ไม่สามารถเดินทางเข้ามาเพื่อตรวจห้องชุดที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ บริษัทได้มีการติดต่อลูกค้าทั้งโดยตรงและผ่านตัวแทนขาย โดยมีการแต่งตั้งผู้ดำเนินการแทนลูกค้าในการตรวจห้องชุดและโอนกรรมสิทธิ์ สำหรับลูกค้าในประเทศบริษัทมีมาตรการในการดูแลและสร้างความเชื่อมั่นให้กับลูกค้าที่เข้ามาเยี่ยมชมโครงการ อาทิเช่น การนัดหมายล่วงหน้าเพื่อลดความแออัด การทำความสะอาดภายในโครงการ การจัดวางเจลแอลกอฮอล์ในจุดที่ลูกค้าเข้าติดต่อ เช่น บริเวณลิฟต์โครงการ ภายในลิฟท์โดยสารในอาคาร การจัดหาหน้ากากอนามัยให้ทั้งพนักงาน ผู้เกี่ยวข้องและผู้มาติดต่อ และการวัดอุณหภูมิของผู้เข้าติดต่อรวมถึงพนักงานทุกครั้งเพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19

ในส่วนของบริษัทโรงแรมของกลุ่มบริษัทต้องปิดให้บริการในช่วงเดือนเมษายน - มิถุนายน 2563 ส่งผลกระทบต่อรายได้ที่ลดลง อย่างไรก็ตามบริษัทถือโอกาสรีโนเวทและทำความสะอาดโรงแรมในช่วงปิดบริการดังกล่าว โดยภายหลังจากการที่ประเทศไทยสามารถควบคุมการระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ได้เป็นอย่างดี โรงแรมของกลุ่มบริษัทได้ทำการเปิดให้บริการอีกครั้ง โดยปฏิบัติตามมาตรฐาน SHA (Amazing Thailand Safety & Health

Administration) ซึ่งเป็นมาตรฐานความปลอดภัยด้านสุขอนามัยที่กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาจัดทำขึ้นร่วมกับกระทรวงสาธารณสุข ทั้งนี้บริษัทได้เข้าร่วมโครงการจากภาครัฐ เช่น โครงการ เราเที่ยวด้วยกัน และมีการทำโปรโมชั่นผ่านเอเจนต์ต่างๆ ในส่วนของสถานที่พัก มีการวางเจลแอลกอฮอล์และการวัดอุณหภูมิของผู้เข้าพักและ

พนักงานที่ให้บริการ รวมทั้งจัดหาหน้ากากอนามัยให้ทั้งพนักงานและผู้เกี่ยวข้อง บริษัทคาดว่าแนวโน้มการท่องเที่ยวน่าจะค่อย ๆ ปรับตัวดีขึ้น เนื่องจากโรงแรมของกลุ่มบริษัทตั้งอยู่ในทำเลที่ใช้เวลาเดินทางไม่ไกลจากกรุงเทพฯ ส่งผลให้ลูกค้าเริ่มกลับมาเข้าพักเพิ่มขึ้น

## 1.5 ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ลูกค้าต่างชาติมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นมากในตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร ทั้งนี้แนวโน้มค่าเงินบาทที่เกิดการแข่งขันอย่างต่อเนื่องมีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งกับตลาดผู้ซื้อต่างชาติทำให้นักลงทุนต่างชาติต้องพิจารณาถึงความคุ้มค่าในการลงทุน และหากค่าเงินบาทยังคงแข็งค่าอย่างต่อเนื่องก็จะส่งผลกระทบต่อภาคการส่งออก และการท่องเที่ยวไทย ทำให้กำลังซื้อในประเทศลดน้อยลง ส่งผล

กระทบต่ออัตราเติบโตทางเศรษฐกิจ และอาจส่งผลให้เกิดการเลิกจ้างแรงงานต่าง ๆ มากขึ้น นอกจากนี้ยังมีความเสี่ยงที่ลูกค้าต่างชาติอาจไม่โอนตามที่จองไว้หากค่าเงินบาทแข็งค่าขึ้น อย่างไรก็ตาม โครงการต่าง ๆ ของบริษัทตั้งอยู่ในทำเลที่ดี รวมถึงบริษัทเก็บเงินดาวน์กับลูกค้าต่างชาติของบริษัทที่ประมาณ 20 – 30% ของราคาสินค้า จึงมีความเสี่ยงต่ำที่ลูกค้าจะทิ้งเงินดาวน์ และไม่โอน หรือหากเกิดกรณีที่ลูกค้าทิ้งเงินดาวน์ บริษัทจะนำเงินดาวน์ส่วนนี้มาจัดโปรโมชั่นเพื่อขายห้องดังกล่าว

## 2. ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจ

### 2.1 ความเสี่ยงจากการมีกลุ่ม พวกรักรักษ์เป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่

กลุ่มพวกรักรักษ์ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นกลุ่มใหญ่ในบริษัท คิดเป็นร้อยละ 55.01 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมดของบริษัท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563) จึงทำให้กลุ่มพวกรักรักษ์สามารถควบคุมมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้เกือบทั้งหมด ยกเว้นมติพิเศษที่ต้องอาศัยเสียงของที่ประชุมผู้ถือหุ้นมากกว่า 3 ใน 4 ดังนั้นผู้ถือหุ้นรายอื่นจึงอาจไม่สามารถรวมคะแนนเสียงเพื่อตรวจสอบถ่วงดุลเรื่อง

ที่ผู้ถือหุ้นเสนอได้ อย่างไรก็ตามบริษัทได้แต่งตั้งบุคคลภายนอก 3 ท่าน ที่มีประสบการณ์ ความรู้ ความสามารถที่หลากหลาย เข้าเป็นกรรมการอิสระ และคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งก่อนมติต่าง ๆ จะถูกนำเสนอเข้าที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญ จะต้องผ่านกรรมการทั้ง 3 ท่านก่อน เพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบและพิจารณาให้เกิดความโปร่งใสในการดำเนินงานของบริษัท

### 2.2 ความเสี่ยงจากปัญหาความล่าช้าและคุณภาพผลงานในการก่อสร้าง

บริษัทว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างภายนอกในการดำเนินงานก่อสร้างโครงการคอนโด ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงจากการที่ผู้รับเหมาก่อสร้างไม่ส่งมอบงานตามเวลาที่กำหนดหรืองานก่อสร้างไม่ได้คุณภาพ หากว่าผู้รับเหมาที่มีความชำนาญไม่เพียงพอหรือมีปัญหาด้านบุคลากร และปัญหาด้านสภาพคล่องทางการเงิน เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทได้มีการบริหารจัดการ โดยคัดเลือกผู้รับเหมาและผู้ผลิตวัสดุที่มีประสบการณ์และมีคุณภาพในจำนวนมากเพียงพอสำหรับการก่อสร้างตามแผนงาน และไม่ให้มีการกระจุกตัวอยู่กับรายใดรายหนึ่งมากเกินไป มีการแบ่งงวดงานให้ดีขึ้น เพื่อให้ผู้รับเหมามีสภาพคล่องมากขึ้น

และยังช่วยจัดหาวัสดุบางรายการ เพื่อลดภาระทางการเงินด้านการเงินให้กับผู้รับเหมาด้วย นอกจากนี้ บริษัทยังมีนโยบายที่ชัดเจนในการสร้างพันธมิตรกับกลุ่มผู้รับเหมาก่อสร้างและผู้ผลิต เพื่อร่วมกันพัฒนางานก่อสร้างและวัสดุก่อสร้างให้ได้คุณภาพและในเวลาที่รวดเร็วขึ้น โดยจะเลือกใช้เทคโนโลยีที่เหมาะสม ที่ได้มีการศึกษา ตรวจสอบ ก่อนพิจารณานำมาใช้งาน โดยจะมีการตรวจสอบและคัดเลือกผู้รับเหมาหรือผู้ผลิตที่มีความชำนาญ รวมทั้งมีการศึกษาหาแนวทางก่อสร้างที่ใช้แรงงานน้อยลงเพื่อลดความเสี่ยงในเรื่องการขาดแคลนแรงงานในอุตสาหกรรมก่อสร้าง

## 2.3 ความเสี่ยงในการจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนา

### 2.3.1 ความเสี่ยงทางด้านกฎหมายและข้อบังคับ

ความเสี่ยงทางด้านกฎหมายและข้อบังคับ คือ ความเสี่ยงที่เกิดจากความสามารถพัฒนาโครงการในรูปแบบที่กำหนดไว้โดยไม่ติดข้อกำหนด กฎหมาย หรือ ข้อบังคับใด โดยบริษัทได้ทำการควบคุมความเสี่ยงในด้านนี้ โดยการตรวจสอบข้อบัญญัติต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการอย่างรอบคอบ ทั้งข้อบัญญัติที่มีอยู่ในปัจจุบัน และที่จะประกาศใช้ในอนาคตอันใกล้ เช่น ข้อบัญญัติเกี่ยวกับผังเมือง ข้อบัญญัติเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร ข้อบัญญัติเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน และ ข้อบัญญัติย่อยแต่ละท้องถิ่น ซึ่งมีผลต่อการพัฒนาโครงการ รวมถึงการตรวจสอบกรรมสิทธิ์และการโอนสิทธิ์ต่าง ๆ บนที่ดินอย่างครบถ้วน ต่อจากนั้นบริษัทจะทดลองวางผังโครงการที่ผ่านการคำนึงถึงปัจจัยเหล่านี้ แล้วบนที่ดินนั้น ๆ ว่าได้ผลตรงความต้องการของบริษัทหรือไม่ก่อนการซื้อที่ดิน

ทั้งนี้ ผังเมืองใหม่ที่กำลังจะประกาศออกมาในปีหน้า ถือว่ามีผลบวกต่อบริษัท เนื่องจากการประกาศผังเมืองดังกล่าวสะท้อนการเติบโตของเมือง โดยผังเมืองใหม่ที่จะประกาศออกมามีลักษณะที่กระจายความเจริญของเมืองออกไปจากศูนย์กลางมากขึ้น ทำให้บริษัทมีโอกาสในการพัฒนาที่ดินนอกเขตศูนย์กลางเมืองได้มากขึ้น เช่นเดียวกัน สำหรับในส่วนของศูนย์กลางของเมืองนั้น กฎหมายผังเมืองที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาของบริษัทจะมีลักษณะคล้าย ๆ เดิม หรือมีการปรับเปลี่ยนไปในทางที่ดีต่อบริษัท เช่น ในบางพื้นที่ บริษัทสามารถการพัฒนาพื้นที่อาคารได้มากกว่าผังเมืองฉบับที่แล้ว

ในส่วนของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จะมีผลหลักต่อผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินเปล่า (Land Bank) สะสมเอาไว้ แต่นโยบายของบริษัท คือ การซื้อที่ดินเพื่อนำไปพัฒนาเป็นทรัพย์สินทันที ดังนั้น บริษัทจะไม่ได้รับผลกระทบมากนัก อย่างไรก็ตาม บริษัทอาจได้รับผลกระทบในด้านของระยะเวลาการเก็บภาษีของห้องคอนโดที่ก่อสร้างเสร็จซึ่งมีผลต่อต้นทุนของโครงการ ซึ่งบริษัทต้องวางแผนการควบคุมระยะเวลาก่อสร้างในแต่ละโครงการไม่ให้ใช้ระยะเวลานานเกินไป อาจจะมีผลต่อการพิจารณาทำโครงการขนาดใหญ่ที่ใช้ระยะเวลาก่อสร้างนาน เนื่องจากต้องคิดถึงต้นทุนทางภาษีที่เพิ่มขึ้น

### 2.3.2 ความเสี่ยงของการจัดซื้อที่ดินเชิงธุรกิจ

ความเสี่ยงของการจัดซื้อที่ดินเชิงธุรกิจ คือ ความเสี่ยงของความสามารถในการขายโครงการบนที่ดินที่จัดซื้อมาแล้วให้ได้รับผลตอบแทนตามเป้าหมายที่วางไว้ ภายในระยะเวลาที่กำหนดได้หรือไม่ บริษัทได้ควบคุมความเสี่ยง ดังกล่าวโดยทำการวิเคราะห์ความต้องการของตลาดในแต่ละท้องที่ วิเคราะห์สภาพเศรษฐกิจ ปรับปรุงข้อมูลทางการตลาดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในทำเลต่าง ๆ อย่างต่อเนื่อง ซึ่งทำให้บริษัท สามารถปรับแนวทางในการเลือกซื้อที่ดินในทำเลที่ดีที่มีขนาดเหมาะสม เพื่อพัฒนาเป็นโครงการที่ตอบสนองต่อภาวะตลาดและเศรษฐกิจในแต่ละช่วงเวลา ได้ถูกต้อง การพิจารณาถึงปัจจัยต่าง ๆ ข้างต้นทำให้บริษัทสามารถลดความเสี่ยงในการซื้อที่ดินได้เป็นอย่างดี

### 2.3.3 ความเสี่ยงจากการหาซื้อที่ดินเพื่อพัฒนา

บริษัทเน้นพัฒนาโครงการระดับบน (High End) โดยเป็นโครงการที่จะตั้งอยู่บนทำเลดี เช่น อยู่ใจกลางเมือง ใกล้สถานที่สำคัญหรือห้างสรรพสินค้า เป็นต้น ซึ่งที่ดินลักษณะนี้มีอยู่จำกัด จึงมีความเสี่ยงที่บริษัทจะไม่สามารถหาที่ดินที่ดีพอสำหรับพัฒนาโครงการระดับบนในอนาคต อย่างไรก็ตาม เนื่องจากเมืองมีการพัฒนาการกระจายตัว และความเจริญอย่างต่อเนื่อง ดังนั้น บริษัทมองว่า พื้นที่ CBD ในปัจจุบันและในอนาคต จะไม่ใช่แค่บริเวณย่าน สีลม สาทร สยาม หรือ สุขุมวิทตอนกลางอีกต่อไป โดยการกระจายตัวของเมืองจะทำให้ความเจริญขยายไปยังพื้นที่ต่าง ๆ มากขึ้น และเป็นโอกาสที่บริษัทจะสามารถทำโครงการใหม่ ๆ ได้ เนื่องจากปัจจุบันบริษัทไม่ได้ทำแต่โครงการ High End เพียงอย่างเดียว ทั้งนี้ในส่วนของพื้นที่ CBD เดิม แม้ที่ดินในการพัฒนาโครงการจะหายากขึ้น แต่บริษัทมีการปรับตัวให้เข้ากับสถานการณ์ปัจจุบัน โดยที่ดินบางแปลงที่ในอดีตไม่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการนั้น ปัจจุบันอาจจะมีผลิตภัณฑ์ที่เหมาะสมและเป็นที่ต้องการของลูกค้า ส่งผลให้บริษัทสามารถพัฒนาโครงการบนที่ดินแปลงนั้นได้



## 2.4 ความเสี่ยงจากต้นทุนวัสดุก่อสร้างที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น

ปัจจุบัน วัสดุก่อสร้างซึ่งเป็นต้นทุนหลักสำคัญมีราคาผันผวนไปตามภาวะราคาน้ำมันที่ปรับเปลี่ยนและนโยบายการปรับขึ้นค่าแรงขั้นต่ำ ทำให้มีผลต่อต้นทุนการดำเนินโครงการของบริษัท อาจทำให้ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัทได้รับผลกระทบในอนาคต ดังนั้นเพื่อลดความเสี่ยงจากการผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง บริษัทจะบริหารต้นทุนการก่อสร้างตั้งแต่ช่วงการออกแบบตลอดจนได้ทำสัญญาจ้างเหมาทั้งค่าแรงและค่าวัสดุก่อสร้างกับผู้รับเหมา โดยผู้รับเหมาจะเป็นผู้จัดหาวัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้างและผู้รับเหมาได้จัดหาวัสดุก่อสร้างจากคู่ค้าหรือตัวแทนจำหน่ายรายใหญ่ ซึ่งจะได้ราคาที่เป็นส่วนลดโครงการ และมีกำหนดยีนราคา

ที่ทำให้บริษัทควบคุมต้นทุนได้พร้อมจะติดตามการเคลื่อนไหวของราคาและประมาณราคาไว้ล่วงหน้า ซึ่งหากจำเป็นก็จะสั่งซื้อไว้ล่วงหน้า โดยจะจัดซื้อคราวละมากๆ ทำให้สามารถต่อรองราคาและควบคุมต้นทุนก่อสร้างได้รวมทั้งสามารถบริหารและควบคุมคุณภาพและมาตรฐานของบ้านตามที่กำหนดไว้ได้ นอกจากนี้บริษัท ยังได้มีการศึกษาทางเลือกในการใช้วัสดุแต่ละประเภทที่ทดแทนกันได้โดยเลือกใช้ให้เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ รวมไปถึงการพัฒนาปรับปรุง วิธีการผลิต ขนส่งวัสดุก่อสร้างร่วมกับผู้ผลิต เพื่อให้ประสิทธิภาพในด้านต้นทุน การจัดส่งลดปัญหาความผันผวนด้านราคา หรือการขาดแคลนวัสดุก่อสร้างให้น้อยลง

## 2.5 ความเสี่ยงจากแผนที่จะขยายฐานไปยังลูกค้ากลุ่มใหม่

ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน บริษัทเน้นพัฒนาโครงการคอนโดระดับ High End (150,000 – 200,000 บ. / ตร.ม.) ระดับ Luxury (200,000 – 280,000 บ. / ตร.ม.) และระดับ Super Luxury (>300,000 บ. / ตร.ม.) ซึ่งถือว่าประสบความสำเร็จตามเป้าที่วางไว้ ทั้งนี้บริษัทเล็งเห็นโอกาสในการขยายพอร์ตสินค้าของกลุ่มบริษัท จึงเริ่มพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวระดับ Super Luxury จำนวน 3 โครงการ โดยมีผู้นิยมน้อย เน้นความเป็นส่วนตัว ซึ่งได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี อย่างไรก็ตาม เพื่อที่จะ

ลดความผันผวนทางด้านรายได้จากการพัฒนาโครงการใน Segment เดียว บริษัทจึงได้ขยายฐานลูกค้าไปยังกลุ่มอื่นเพิ่มขึ้นโดยการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมระดับกลางบน (90,000 บ. / ตร.ม.) และโครงการแนวราบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว และทาวน์โฮม โดยเริ่มพัฒนาโครงการคอนโดประเภท Low rise ซึ่งเป็นโครงการขนาดเล็กและใช้เงินลงทุนไม่มากและในส่วนของโครงการแนวราบจะเป็นการทยอยสร้างทีละเฟส ทำให้สามารถควบคุมความเสี่ยงของโครงการได้

## 2.6 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องจากการลงทุนโครงการในอนาคต

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องลงทุนอย่างต่อเนื่อง บริษัทจึงจำเป็นต้องลงทุนในโครงการใหม่ๆ เพื่อรักษาระดับรายได้จากการดำเนินธุรกิจให้เกิดความต่อเนื่อง นอกจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม โรงแรม และออฟฟิศ ที่มีอยู่เดิม ปัจจุบันบริษัทเริ่มลงทุนไปสู่โครงการแนวราบเพิ่มขึ้น เนื่องจากการพัฒนาโครงการแนวราบใช้ระยะเวลาสั้นกว่าการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม จึงสามารถรับรู้รายได้เร็วกว่า อย่างไรก็ตาม การลงทุนในการพัฒนาโครงการต่างๆ จำเป็นต้องพึ่งพิงเงินเชื่อจากสถาบันการเงินต่างๆ รวมถึง

แหล่งเงินกู้ยืมอื่นๆ เช่น การเสนอขายหุ้นกู้ เป็นต้น โดยการจัดหาเงินลงทุนอาจมีความเสี่ยงที่เงินลงทุนอาจไม่เพียงพอในระหว่างก่อสร้าง ดังนั้น บริษัทจึงมีการจัดทำแผนการลงทุนและการจัดหาเงินที่ชัดเจนแต่ละโครงการ มีการวางแผนระยะเวลาในการพัฒนาโครงการ การรับรู้รายได้ให้เกิดความต่อเนื่องในกลุ่มบริษัท และร่วมกันพิจารณาในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำเสนอต่อสถาบันการเงินพิจารณาให้เงินกู้ยืม ทั้งนี้ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาโครงการของกลุ่มบริษัทได้รับการสนับสนุนสินเชื่อโครงการจากธนาคารพาณิชย์มาโดยตลอด

## 2.7 ความเสี่ยงด้านความสม่ำเสมอของรายได้

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะอย่างยิ่งกับโครงการคอนโดมิเนียมประเภท High Rise ซึ่งต้องใช้ระยะเวลาพัฒนาโครงการประมาณ 3 - 4 ปี จึงมีความเสี่ยงที่รายได้จะเกิดความผันผวน หากโครงการส่วนใหญ่อยู่ระหว่างก่อสร้าง ทั้งนี้บริษัทมีการเพิ่มสัดส่วนโครงการระดับ Low Rise ที่ใช้ระยะเวลาก่อสร้างสั้นกว่าโครงการ High Rise รวมถึงพัฒนาโครงการแนวราบ ซึ่งเป็นรูปแบบทยอยสร้างทยอยขาย ทำให้ช่วยลดความผันผวนของรายได้

## 3. ความเสี่ยงด้านการเงิน

### 3.1 การดำรงอัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ความเสี่ยงด้านอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดมติสิทธิ (Debt / Equity Ratio) ที่คำนวณตามหลักเกณฑ์ตามที่ระบุในข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และวันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 1.60 เท่า, 1.88 เท่า และ 1.93 เท่าตามลำดับ ซึ่งเห็นได้ว่าอัตราส่วนดังกล่าวลดลงมาอย่างต่อเนื่อง ผู้ถือหุ้นก็จะดำรงอัตราส่วนจำนวนรวมของหนี้สินสุทธิต่อจำนวนรวมส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาสหรือ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีกรณี

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมียอดขายรอรับรู้รายได้รวม (Backlog) จำนวน 46,010 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการคอนโด High Rise จำนวน 27,744 ล้านบาท โครงการคอนโด Low Rise จำนวน 8,487 ล้านบาท โครงการแนวราบจำนวน 1,622 ล้านบาท และโครงการคอนโด High Rise (กิจการร่วมค้า) จำนวน 8,157 ล้านบาท โดยจะทยอยรับรู้รายได้ในช่วงปี 2564 - 2565

ไตรมาสสุดท้ายไม่เกิน 3.5:1 (หากผิดเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วน จะทำให้ถือว่าเป็นการผิดนัดชำระหนี้โดยพลัน)

นอกจากนี้ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมบางฉบับ บริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้อยู่ในระดับไม่เกิน 3:1 ของงบการเงินรวม ซึ่งปัจจุบันมีอัตราส่วนที่ 1.37 เท่า ซึ่งยังอยู่ในเงื่อนไขดังกล่าว ทั้งนี้ หนี้สิน หมายถึงหนี้ทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย และส่วนผู้ถือหุ้นหมายถึงส่วนของผู้ถือหุ้นบวกเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งปัจจุบันบริษัทได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าว

### 3.2 ความสามารถชำระดอกเบี้ย และการผูกพัน

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (ICR) โดยคำนวณจาก กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) แล้วนำมารหารด้วยดอกเบี้ยจ่าย โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และวันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีอัตราส่วนดังกล่าวที่ 1.95 เท่า, 2.23 เท่า และ 4.03 เท่าตามลำดับ (อัตราส่วนที่มากกว่า 1.00 เท่า หมายความว่า EBITDA สามารถรองรับค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยในงวดนั้นๆ ได้) แต่เห็นได้ว่าอัตราส่วน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 นั้นลดลง เมื่อเทียบกับ 31 ธันวาคม 2562 เนื่องจากการลดลงของกำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ รวมทั้ง ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทไม่มีกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและกำไรจากการขายสินทรัพย์ ในขณะที่ ปี 2561 และปี 2562 บริษัทมีรายการดังกล่าว

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (DSCR) โดยคำนวณจาก กำไร (ขาดทุน) ก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) แล้วนำมาหารด้วย หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย รวมกับ หนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยครบกำหนดภายใน 1 ปี โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และวันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีอัตราส่วนดังกล่าวที่ 0.19 เท่า, 0.24 เท่า และ 0.35 เท่าตามลำดับ ซึ่งหมายความว่าบริษัทมี EBITDA ไม่เพียงพอสำหรับชำระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยครบกำหนดใน 1 ปี ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยครบกำหนดใน 1 ปี จำนวน 10,592.81 ล้านบาท ซึ่งเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 1,549.50 ล้านบาท เป็นสินเชื่อจากการลงทุนสร้างโครงการและมีเงื่อนไขในการชำระคืนต่อเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้า

จึงอาจไม่ได้รับผลกระทบมากนักในการชำระหนี้สถาบันการเงิน ทั้งนี้หากรายได้จากการขายโครงการไม่เป็นไปตามเป้า จะส่งผลต่อหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระใน 1 ปี จำนวน 3,290.63 ล้านบาท เนื่องจาก EBITDA อาจไม่เพียงพอ

### 3.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง โดยคำนวณจากสินทรัพย์หมุนเวียน หักด้วย หนี้สินหมุนเวียน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีอัตราส่วนดังกล่าวที่ 1.61 เท่า, 1.79 เท่า และ 1.51 เท่าตามลำดับ

ทั้งนี้ หนี้สินหมุนเวียนของบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 7,261.55 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจาก เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 1,549.50 ล้านบาท และหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

ในการชำระหนี้ส่วนนี้ บริษัทอาจต้องพึ่งพาแหล่งเงินทุนจากส่วนอื่น เช่น การออกหุ้นกู้รอบใหม่ กู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์

จำนวน 3,290.63 ล้านบาท สำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เป็นสินเชื่อจากการลงทุนสร้างโครงการและมีเงื่อนไขในการชำระเมื่อโอนโครงการได้ จึงไม่จำเป็นต้องเตรียมเงินสดเพื่อชำระหนี้สินดังกล่าว ในส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี บริษัทมีแผนชำระโดยการออกหุ้นกู้วงเงินใหม่ การเบิกเงินกู้ธนาคาร และใช้กระแสเงินสดภายในบริษัทเพื่อชำระคืนหุ้นกุดังกล่าว





# ผู้ถือหุ้นและนโยบาย การจ่ายเงินปันผล

## ข้อมูลหลักกรัพย์และผู้ถือหุ้น

### จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ทุนจดทะเบียนและทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ทุนจดทะเบียน: 1,050,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 1,050,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท

ทุนชำระแล้ว: 860,411,939 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 860,411,939 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท

### ผู้ถือหุ้น

บริษัทมีรายชื่อและสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้น	สัดส่วน (%)
1.	นางประทีน พูลวรลักษณ์	125,000,000	14.53%
2.	นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์	110,512,900	12.84%
3.	นายสุรียน พูลวรลักษณ์	110,375,000	12.83%
4.	นายสุริยา พูลวรลักษณ์	94,441,400	10.98%
5.	นายสุธน สิงห์สิทธิราษฎร์	44,290,100	5.15%
6.	นายประทุม มาสินนท์	42,103,000	4.89%
7.	นายณพดล เขมะโยธิน	42,000,000	4.88%
8.	นางสาวรัตนา มาสินนท์	35,000,000	4.07%
9.	นายเอกชัย สัตตบงกช	30,900,000	3.59%
10.	นางจิตรดี พูลวรลักษณ์	26,000,000	3.02%
11.	ผู้ถือหุ้นรายอื่น ๆ	199,789,539	23.22%
รวม		860,411,939	100.00%

### หุ้นกู้และตั๋วแลกเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2563 บริษัทมีตั๋วและหุ้นกู้ระยะยาว มูลค่ารวมทั้งสิ้น 6,380.60 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

#### • ตั๋วแลกเงิน

ตั๋วแลกเงินระยะสั้นอายุไม่เกิน 270 วัน มูลค่าคงค้าง ณ 31 ธันวาคม พ.ศ.2563 รวมจำนวน 242.00 ล้านบาท

### • หุ้นระยะยาว

หุ้น	ครั้งที่	มูลค่า (ล้านบาท)	อายุ	ปีที่ครบกำหนด
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 6 เดือน	2565
MJD22DA	ครั้งที่ 1/2563	738.60	2 ปี 9 เดือน	2565
MJD-DE-270420	ครั้งที่ 2/2563	350.00	2 ปี	2565
MJD22DB	ครั้งที่ 3/2563	400.00	2 ปี 6 เดือน	2565
MJD234A	ครั้งที่ 4/2563	500.00	2 ปี 6 เดือน	2566
MJP*	-	150.00	2 ปี 6 เดือน	2566
<b>รวม</b>		<b>6,138.60</b>		

\* ออกโดยบริษัทย่อย -บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

### • ประวัติการผิดนัดชำระหนี้

ไม่มี

### • ประวัติการผิดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามข้อกำหนดสิทธิ

ไม่มี

## นโยบายการจ่ายเงินปันผล

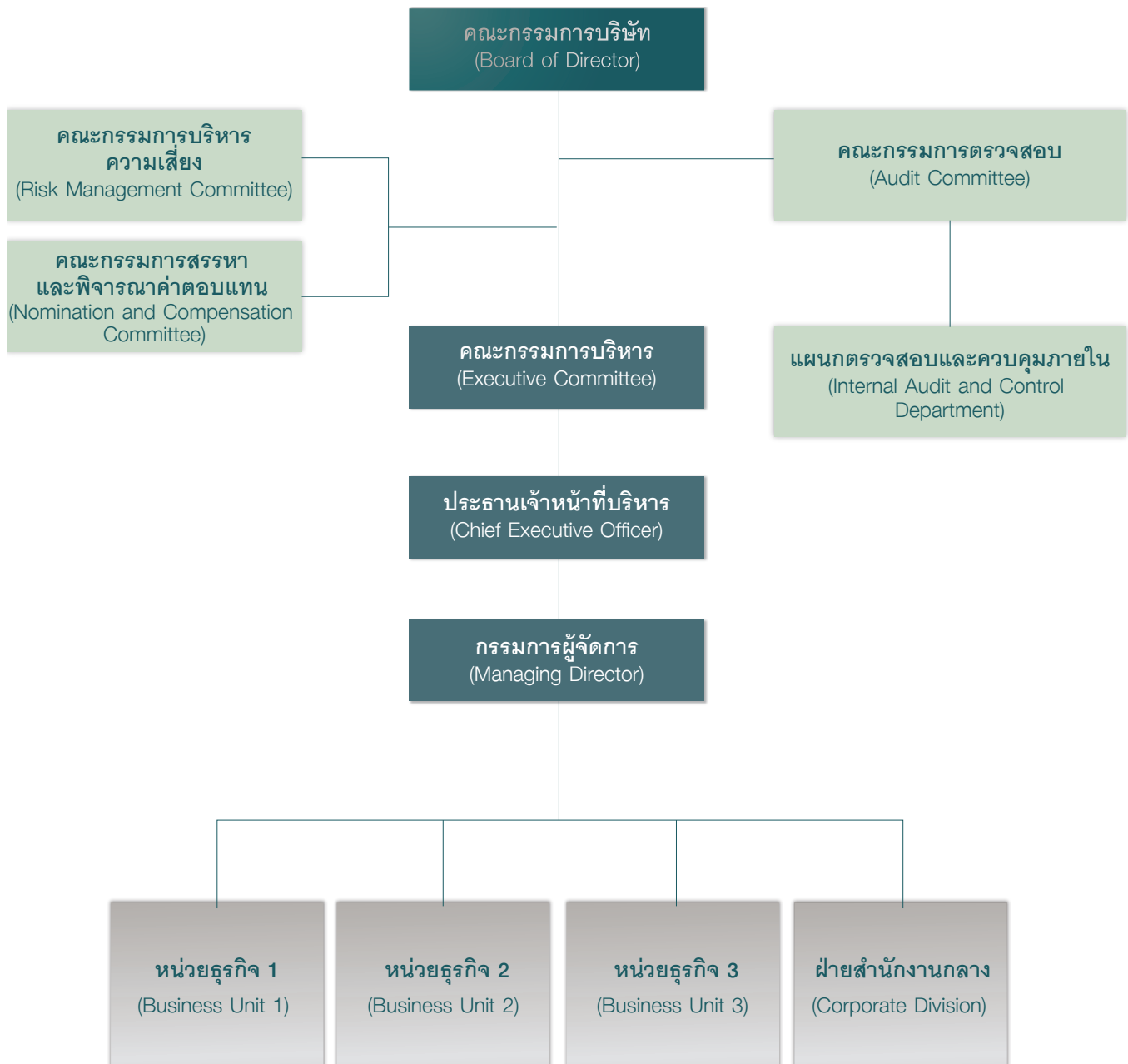
บริษัทมีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 จากกำไรสุทธิในแต่ละปีภายหลังจากการหักทุนสำรองตามกฎหมาย และทุนสำรองอื่นๆ ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ ตามที่คณะกรรมการของบริษัทพิจารณาเห็นสมควร



# โครงสร้างการจัดการ

## โครงสร้างองค์กร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563



## โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ประกอบด้วยคณะกรรมการทั้งหมด 5 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ซึ่งคณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิที่มีคุณสมบัติตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ.2535 และตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์ที่ กจ.12/2543 เรื่องการขออนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ฉบับลงวันที่ 22 มีนาคม 2543 ทุกประการคณะกรรมการต่าง ๆ ของบริษัทฯ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

## คณะกรรมการบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีคณะกรรมการบริษัทฯ จำนวน 9 ท่านดังต่อไปนี้

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

โดยมี นายพิทักษ์ พงษ์หิรัญเจริญ ทำหน้าที่เลขานุการคณะกรรมการบริษัทฯ

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามบริษัท มีดังนี้

นายจำเริญ พูลวรลักษณ์ ลงลายมือชื่อร่วมกับ นางประทีน พูลวรลักษณ์ หรือ นายสุริยน พูลวรลักษณ์ หรือ นายสุริยา พูลวรลักษณ์ รวมเป็นสองคนและประทับตราของบริษัท

### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการบริษัทฯ

1. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับบริษัทตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่ในเรื่องที่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการดำเนินการ เช่น เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการซื้อหรือขายสินทรัพย์ที่สำคัญตามกฎหมายเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือตามที่หน่วยงานราชการอื่น ๆ กำหนด เป็นต้น
2. พิจารณออนุมัตินโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณประจำปีของบริษัท
3. พิจารณออนุมัติแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงประกาศข้อบังคับและ/หรือ ระเบียบที่เกี่ยวข้องเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากออกตามวาระ
4. พิจารณาแต่งตั้งกรรมการบริหาร โดยเลือกจากกรรมการของบริษัท พร้อมทั้งกำหนดขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และ ความรับผิดชอบของกรรมการบริหาร
5. พิจารณาแต่งตั้งกรรมการอิสระในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการอิสระว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ โดยพิจารณาจากคุณสมบัติและลักษณะต้องห้ามของกรรมการอิสระตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงประกาศข้อบังคับและ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณา
6. พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ โดยมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงประกาศข้อบังคับ และ/หรือ ระเบียบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
7. พิจารณากำหนดและแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการซึ่งมีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทได้
8. แต่งตั้งบุคคลอื่นใดให้ดำเนินกิจการของบริษัทภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการ หรืออาจมอบอำนาจ และ/หรือ ภายในเวลาตามที่คณะกรรมการเห็นสมควร ซึ่งคณะกรรมการอาจยกเลิก เพิกถอน หรือแก้ไขอำนาจนั้น ๆ ได้
9. พิจารณออนุมัติการทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ เว้นแต่รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ในการพิจารณาอนุมัติดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศ ข้อบังคับและ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องของ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
10. พิจารณออนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน เว้นแต่รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ในการพิจารณาอนุมัติดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศ ข้อบังคับและ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องของ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
11. พิจารณออนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้น เมื่อเห็นว่าบริษัทมีกำไรพอสมควรที่จะทำเช่นนั้นและรายงานการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมผู้ถือหุ้นคราวต่อไป

ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริษัท หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริษัทสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัท หรือบริษัทย่อยของบริษัทตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าวจะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าวตามที่ข้อบังคับของบริษัทย่อยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดยกเว้นรายการการค้าปกติที่มีเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไป ที่กำหนดขอบเขตโดยคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น



คณะกรรมการบริหาร (Executive Committee)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีคณะกรรมการบริหาร จำนวน 6 ท่านดังต่อไปนี้

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

โดยมี นายพิทักษ์ พงษ์หิรัญเจริญ ทำหน้าที่เลขานุการคณะกรรมการบริหารบริษัทฯ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

1. จัดทำและนำเสนอแผนนโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณประจำปีของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท

2. กำหนดแผนธุรกิจ งบประมาณ และอำนาจบริหารต่างๆ ของบริษัท เพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท

3. ควบคุมดูแลการดำเนินธุรกิจของบริษัทให้เป็นไปตามนโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ

4. มีอำนาจพิจารณาอนุมัติการใช้จ่ายเงินเพื่อการลงทุนหรือการดำเนินงานต่างๆ การกู้ยืมหรือการขอสินเชื่อใดๆ จากสถาบันการเงิน เพื่อการทำธุรกรรมตามปกติของบริษัทฯ และเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานตามวัตถุประสงค์ของบริษัท ภายในวงเงินไม่เกิน 260 (สองร้อยหกสิบ) ล้านบาท หรือเทียบเท่า ทั้งนี้ การกระทำความดังกล่าวจะต้องอยู่ภายใต้ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัท
- จัดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 และเรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ด้วย

5. กำหนดโครงสร้างองค์กรและอำนาจการบริหารจัดการ โดยให้ครอบคลุมรายละเอียดการคัดเลือก การว่าจ้าง การโยกย้าย การฝึกอบรม และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัทฯ ที่เป็นคณะผู้บริหาร หรือผู้บริหารระดับสูง โดยมอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทเป็นผู้มีอำนาจแทนบริษัทที่จะลงนามในสัญญาจ้างแรงงาน

6. กำกับดูแลและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัท และอาจแต่งตั้งหรือมอบหมายให้บุคคลใด บุคคลหนึ่ง หรือหลายคนกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใด แทนคณะกรรมการบริหารตามที่เห็นสมควรได้ และคณะกรรมการบริหาร สามารถยกเลิก เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขอำนาจนั้นๆ ได้

7. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหาร สามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัท หรือบริษัทย่อยของบริษัท (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าวจะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าวตามที่ข้อบังคับของบริษัทย่อยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ยกเว้นรายการการค้าปกติที่มีเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไปที่กำหนดขอบเขตโดยคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น

### เลขาธิการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ได้แต่งตั้ง นายปรีชา พิริยะปัญญาพร ซึ่งเป็นผู้มีคุณวุฒิ คุณสมบัติ และประสบการณ์ที่เหมาะสม ดำรงตำแหน่งเลขาธิการบริษัท โดยมีบทบาทและหน้าที่

- ให้คำแนะนำด้านกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่คณะกรรมการต้องทราบและปฏิบัติ
- จัดทำและเก็บรักษา หนังสือนัดประชุมและรายงาน การประชุมผู้ถือหุ้นและการประชุมคณะกรรมการบริษัท ตลอดจนดำเนินการจัดการประชุมให้เป็นไปตามข้อกำหนด ข้อบังคับของบริษัท และข้อพึงปฏิบัติต่างๆ
- จัดทำและเก็บรักษา รายงานประจำปี และทะเบียนกรรมการ
- เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร
- ประสานงานกับหน่วยงานต่างๆ ที่กำกับดูแล หรือ หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนดูแลการเปิดเผยข้อมูลต่างๆ ให้ถูกต้องครบถ้วนตามที่กฎหมายกำหนด

### คณะผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีคณะผู้บริหารทั้งสิ้น 7 ท่าน ประกอบด้วย

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

## ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

1. รับผิดชอบดูแลเรื่องการดำเนินงาน และ/หรือ การบริหารงานประจำวันของบริษัท
2. ประสานงานกับแผนกตรวจสอบภายในในเรื่องบัญชี การเบิก-จ่ายเงินใด ๆ ของบริษัทที่ไม่เป็นไปตาม นโยบายของบริษัท
3. จัดโครงสร้างองค์กรและการบริหารจัดการที่มี ประสิทธิภาพตามแนวทางที่คณะกรรมการบริหาร ของบริษัทฯ อาจจะกำหนดให้ ทั้งนี้โดยครอบคลุมทั้ง เรื่องการคัดเลือก การฝึกอบรม การว่าจ้าง และการ เลิกจ้างพนักงานของบริษัทที่ไม่ใช่คณะผู้บริหารหรือ ผู้บริหารระดับสูง โดยจะมีผู้มีอำนาจแทนบริษัทฯ ที่จะลงนามในสัญญาจ้างแรงงาน
4. มีอำนาจในการพิจารณาอนุมัติการใช้จ่ายเงินเพื่อ การลงทุนหรือการดำเนินงานต่าง ๆ การกู้ยืมหรือ การขอสินเชื่อใด ๆ จากสถาบันการเงิน เพื่อการทำ ธุรกิจปกติของบริษัท และเป็นไปเพื่อประโยชน์ ในการดำเนินงานตามวัตถุประสงค์ของบริษัทภายใน วงเงินไม่เกิน 78 (เจ็ดสิบแปด) ล้านบาทหรือเทียบเท่า ทั้งนี้ การกระทำดังกล่าวจะต้องอยู่ภายใต้ประกาศ คณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัท จดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ.2547 และเรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการ ของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ด้วย
5. มีอำนาจอื่น ๆ ที่จำเป็นในการดำเนินงานของบริษัทฯ ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือคณะกรรมการ บริหารของบริษัทมอบหมาย
6. เข้าร่วมพิจารณาเกี่ยวกับงบประมาณของบริษัทฯ กับคณะกรรมการ และ/หรือคณะกรรมการบริหาร ของบริษัท
7. เจาะพิจารณา เอกสารสัญญาเกี่ยวกับการดำเนินงาน ตามปกติของบริษัทให้คำแนะนำ และข้อเสนอแนะใน เรื่อง ดังกล่าวเพื่อให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ คณะกรรมการบริหารผู้มีส่วนรับผิดชอบในเรื่องนั้น ๆ พิจารณา กลับกรองและหาข้อสรุป
8. มอบหมายให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือหลายคน กระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนตามที่เห็นสมควร ได้โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ การมอบหมาย ดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตาม ที่หนังสือมอบอำนาจให้ไว้ และ/หรือ ให้เป็นไปตาม ระเบียบข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการ และ/ หรือ คณะกรรมการบริหาร และ/หรือ ของบริษัทฯ โดย ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสามารถยกเลิกเปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ การมอบหมาย นั้นได้

ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหารนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการ มอบอำนาจที่ทำให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัท หรือบริษัทย่อยของบริษัท (ตามที่นิยามไว้ในประกาศ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าวจะต้องเสนอต่อที่ประชุม คณะกรรมการ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าวตามที่ข้อบังคับของบริษัทย่อย หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ยกเว้นรายการการค้าปกติที่มีเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไป ที่กำหนดขอบเขตโดย คณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น



## คำตอบแบบกรรมการและผู้บริหาร

คำตอบแทนกรรมการ ณ 31 ธันวาคม 2563

### คำตอบแบบกรรมการรายปี

ลำดับ	ชื่อ – สกุล	ตำแหน่ง	จำนวนเงิน (บาท)
1.	นายจำเริญ พูลวรลักษณ์	ประธานกรรมการ	240,000
2.	นางประทีน พูลวรลักษณ์	รองประธานกรรมการ	180,000
3.	นายสุริยน พูลวรลักษณ์	กรรมการ	180,000
4.	นายสุริยา 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.	นายสุริยน พูลวรลักษณ์	กรรมการ	-
4.	นายสุริยา พูลวรลักษณ์	กรรมการ	-
5.	นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์	กรรมการ	-
6.	นางจิตรดี พูลวรลักษณ์	กรรมการ	-
7.	นายชนินทร์ รุ่งแสง	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ	110,000
8.	นายสงวนเกียรติ ลิ้มโนมนต์	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	100,000
9.	นางศุภรานันท์ ตันวิรัช	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	110,000
รวม			320,000

### คำตอบแทนอื่น

ไม่มี

ค่าตอบแทนผู้บริหาร

ค่าตอบแทนผู้บริหารที่เป็นตัวเงิน

ประเภทค่าตอบแทน	2563		2562		2561	
	จำนวน (ราย)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	จำนวน (ราย)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	จำนวน (ราย)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
ค่าตอบแทน	7	177.85	7	144.41	7	124.90
โบนัส	3	3.49	3	3.94	3	3.20
เงินสมทบกองทุน	4	2.02	4	2.98	4	1.74
อื่นๆ	5	0.47	5	0.53	5	1.17
รวม	7	183.84	7	151.86	7	131.01

บุคลากร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีจำนวนพนักงานทั้งสิ้น 746 คน โดย บริษัทได้จ่ายค่าตอบแทนให้แก่พนักงานทั้งสิ้นเป็นเงิน 626.41 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยเงินเดือน โบนัส ค่าล่วงเวลา เงินประกันสังคม เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และ สวัสดิการต่างๆ

กลุ่ม	จำนวน (คน)
พนักงานระดับบริหาร	47
พนักงานระดับบังคับบัญชา	110
พนักงานระดับปฏิบัติการ	589
รวมพนักงานทั้งหมด	746
ค่าตอบแทนพนักงาน (ล้านบาท)	626.41

# การกำกับดูแลกิจการ

## นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

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

### หมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทจัดให้มีการปกป้องสิทธิของผู้ถือหุ้นและส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นใช้สิทธิพื้นฐานตามที่กฎหมายกำหนด เช่น การมีส่วนแบ่งใน ผลกำไรของกิจการ การซื้อขายหรือโอนหุ้น การได้รับข่าวสาร ข้อมูลของบริษัทอย่างเพียงพอ การเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อใช้สิทธิออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการ กำหนดค่าตอบแทนกรรมการ แต่งตั้งผู้สอบบัญชีและ กำหนดเงินค่าสอบบัญชี และเรื่องที่มีผลกับบริษัท

บริษัทจัดให้มีเว็บไซต์ เพื่อเสนอข้อมูลที่สำคัญ ข่าวสารต่าง ๆ เช่น รายงานทางการเงิน ผลประกอบการประจำไตรมาส ประจำปี รายงานประจำปี และในการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทจัดการอำนวยความสะดวกสถานที่จัดประชุม สะดวกต่อการเดินทาง และจัดให้มีเวลาดำเนินการประชุมอย่างเพียงพอ ในระหว่างการประชุมนั้นก็จะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิเท่าเทียมกันในการแสดงความคิดเห็นและซักถาม ข้อสงสัย ซึ่งบริษัทฯ ได้จัดบันทึก ประเด็นข้อซักถาม หรือความคิดเห็น หรือข้อเสนอแนะของผู้ถือหุ้นไว้ในรายงานการประชุม

### หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อ ผู้ถือหุ้นอย่าง เท่าเทียมกัน

บริษัทมีนโยบายที่จะปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น และอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน ทั้งในการเข้าร่วมประชุม การได้รับสารสนเทศ และการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมผู้ถือหุ้น การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นในแต่ละครั้ง บริษัทจะจัดส่ง หนังสือเชิญประชุมโดยระบุความเห็นของคณะกรรมการ พร้อมทั้งข้อมูลประกอบการประชุมแต่ละวาระให้ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 7 วัน (หรือเป็นไปตามที่ สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด) พร้อมทั้งโฆษณาคำบอกกล่าวเชิญประชุมในหนังสือพิมพ์ไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุม โดยไม่มีการเพิ่มวาระการประชุมที่ไม่ได้แจ้งผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าก่อน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีเวลาเพียงพอในการพิจารณาและศึกษาข้อมูลสำหรับการเข้าร่วมประชุมและการลงมติ

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้กับบุคคลอื่นเป็นผู้รับมอบฉันทะให้เข้าร่วมประชุมแทน ซึ่งก็ได้เพิ่มทางเลือกให้กับผู้ถือหุ้น โดยการเสนอให้กรรมการอิสระเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นในการเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของผู้ถือหุ้น โดยจะระบุรายชื่อกรรมการผู้รับมอบอำนาจในหนังสือมอบฉันทะที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม



บริษัทได้จัดการให้มีการดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน กล่าวคือบริษัทห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการฝ่ายและพนักงานของบริษัทใช้ข้อมูลภายในที่ยังไม่ได้เปิดเผยต่อประชาชนอันเป็นสาระสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตนซึ่งรวมถึงเพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์ หากบริษัทพบว่าผู้ถือหุ้น กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการและพนักงานของบริษัทฯ กระทำผิดข้อห้ามตามประกาศฉบับนี้ บริษัทจะดำเนินการตามกฎหมายและลงโทษต่อผู้กระทำความผิดบริษัท

### หมวดที่ 3 บทบาทของ ผู้มีส่วนได้เสีย

ได้กำหนดกรอบของจรรยาบรรณทางธุรกิจ โดยสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

#### 1. จรรยาบรรณในเรื่องความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทสนับสนุนให้กรรมการและพนักงานหลีกเลี่ยงสถานการณ์ซึ่งผลประโยชน์ส่วนตัวและผลประโยชน์ของบริษัทเกิดความขัดแย้งกัน สรุปรายละเอียดได้ดังนี้

- ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมถึงความพยายามที่จะเปิดเผยข้อมูลที่เป็นความลับของบริษัทให้กับบุคคลภายนอก ในระหว่างหรือภายหลังจากระยะเวลาการจ้างงานของพนักงานหรือการดำรงตำแหน่ง
- กรรมการหรือพนักงานต้องหลีกเลี่ยงการขัดแย้งระหว่างผลประโยชน์ส่วนตัวและผลประโยชน์ของบริษัทในการติดต่อกับภาครัฐหรือหน่วยงานราชการ คู่ค้า และบุคคลที่เกี่ยวข้องอื่นใด
- ห้ามมิให้กรรมการและพนักงานใช้ข้อมูลภายในเพื่อผลประโยชน์ของตนเองและบุคคลภายนอก
- ระหว่างที่ปฏิบัติงานให้บริษัท และหลังจากพ้นสภาพการปฏิบัติงานแล้ว กรรมการและพนักงานจะต้องไม่เปิดเผยข้อมูลที่ถือว่าเป็นความลับของบริษัท เพื่อประโยชน์แก่ผู้ใดทั้งสิ้น
- กรรมการและพนักงานของบริษัทฯ จะต้องไม่รับตำแหน่งกรรมการหรือที่ปรึกษาของบริษัทภายนอก ซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และในทางธุรกิจของบริษัท เว้นแต่ได้มีการเปิดเผยต่อที่ผู้บริหารหรือผู้ถือหุ้นของบริษัท (แล้วแต่กรณี) แล้ว
- กรรมการและพนักงานจะต้องใช้ทรัพยากรของบริษัทให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท และไม่ใช่ทรัพยากรของบริษัทในการก่อให้เกิดประโยชน์ส่วนตน
- กรรมการหรือพนักงานจะต้องแจ้งต่อบริษัทเป็นลายลักษณ์อักษรโดยทันที หากครอบครองของตนเข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องกับบริษัทอื่น ๆ ที่จะนำไปสู่ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัท
- การที่พนักงานไปเป็นกรรมการหรือที่ปรึกษาในบริษัท องค์การ หรือสมาคมทางธุรกิจอื่น จะต้องไม่ขัดต่อประโยชน์และการปฏิบัติหน้าที่โดยตรงรวมทั้งต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทก่อน
- กรรมการและพนักงานต้องอุทิศตนและเวลาให้แก่กิจกรรมของบริษัทอย่างเต็มที่ โดยไม่ใช้เวลาในการทำงานอื่นใดอันเป็นประโยชน์ส่วนตัว และไม่เกี่ยวข้องกับงานในหน้าที่

## 2. จรรยาบรรณต่อผู้ถือหุ้น

การปฏิบัติงาน การดำเนินการ และการตัดสินใจใด ๆ ของกรรมการ และพนักงานบริษัทจะเป็นไปเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นเท่านั้น

บริษัทเคารพในสิทธิของผู้ถือหุ้นในการที่จะได้รับทราบข้อมูลที่จำเป็นต่าง ๆ โดยบริษัทจะทำการรายงานข้อมูลที่ชัดเจนและถูกต้องเกี่ยวกับการจัดการบริหารบริษัท สถานะทางการเงินของบริษัท และผลประกอบการของบริษัทให้แก่ผู้ถือหุ้นเพื่อรับทราบอย่างสม่ำเสมอตามเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

บริษัทจะปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกันในการประชุมผู้ถือหุ้น

## 3. จรรยาบรรณต่อลูกค้า

บริษัทมีความประสงค์ที่จะแสวงหาวิธีการ ที่จะสนองความต้องการของลูกค้าให้มีประสิทธิภาพ และประสิทธิผลยิ่งขึ้นตลอดเวลาและได้กำหนดเป็นนโยบายและข้อปฏิบัติไว้ดังนี้

- |  |  |
|--|--|
| 1. ส่งมอบสินค้าและให้บริการที่มีคุณภาพ ตรงตามความต้องการของลูกค้า  | กระบวนการที่ให้ลูกค้าร้องเรียนเกี่ยวกับสินค้า รวมทั้งความรวดเร็ว และการดำเนินการอย่างถึงที่สุดเพื่อให้ลูกค้าได้รับการตอบสนองอย่างรวดเร็ว |
| 2. ให้ข้อมูลข่าวสารที่ถูกต้อง เพียงพอ และทันต่อเหตุการณ์แก่ลูกค้า เพื่อให้ทราบเกี่ยวกับสินค้าและบริการ โดยไม่มีการกล่าวเกินความเป็นจริงที่เป็นเหตุให้ลูกค้าเข้าใจผิดเกี่ยวกับสินค้า/บริการนั้น ๆ | 4. รักษาความลับของลูกค้า และไม่นำไปใช้เพื่อประโยชน์ของตนเองหรือผู้ที่เกี่ยวข้องโดยมิชอบ  |
| 3. ติดต่อกับลูกค้าด้วยความสุภาพ มีประสิทธิภาพ และเป็นที่วางใจได้ของลูกค้าและจัดให้มีระบบ   | 5. ให้คำแนะนำเกี่ยวกับสินค้าและบริการของบริษัทให้มีประสิทธิภาพเป็นประโยชน์กับลูกค้าสูงสุด  |

## 4. จรรยาบรรณต่อคู่ค้า

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

## 5. จรรยาบรรณต่อคู่แข่งทางการค้า

นโยบายของบริษัทฯ คือ การแข่งขันอย่างเป็นธรรม แต่เต็มไปด้วยความมุ่งมั่นและแน่วแน่ในขณะเดียวกัน บริษัทฯ จะไม่นำวิธีที่ผิดกฎหมายหรือศีลธรรมมาใช้เพื่อประโยชน์ในการแข่งขัน รวมทั้งห้ามมิให้มีการการลักลอบขโมยหรือใช้ข้อมูลใด ๆ ที่สำคัญ ข้อมูลทางการค้า หรือความลับทางการค้า ซึ่งมีได้รับอนุญาตจากเจ้าของข้อมูล หรือทำการล่อลวงหรือกระทำการใดให้พนักงานลูกจ้างเดิมหรือลูกจ้างปัจจุบันของบริษัทดังกล่าวเปิดเผยข้อมูลอันเป็นความลับนั้น ๆ ให้แก่บริษัทฯ

## 6. จรรยาบรรณต่อเจ้าหน้าที่

บริษัทมีนโยบายที่จะปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินตามสัญญาที่มีต่อเจ้าหน้าที่ทุกรายทุกประการ

## 7. จรรยาบรรณต่อพนักงาน

บริษัทจะป้องกันมิให้เกิดอุบัติเหตุ การบาดเจ็บ หรือการเจ็บไข้จากการทำงาน ทั้งนี้ โดยผ่านทางความร่วมมืออันดีของพนักงานทุกคน บริษัทจะไม่หยุดยั้งในการค้นคว้าและจัดการกับความเสี่ยงภัยต่างๆ ที่อาจจะเกิดขึ้นจากการทำงาน

บริษัทจะจัดให้มีเครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ และการฝึกอบรมเพื่อให้เกิดความปลอดภัยแก่คนงานและ ทรัพย์สินต่างๆ ของบริษัท และจะเข้ามาดูแลอย่างทันทั่วถึงและมีประสิทธิภาพในกรณีที่มีเหตุฉุกเฉิน หรืออุบัติเหตุเกิดขึ้นจากการปฏิบัติงาน

บริษัทจะปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด รวมถึงทำการพัฒนา และจัดการฝึกอบรมเพื่อให้มั่นใจว่าพนักงานของบริษัททุกคนเข้าใจและได้รับข้อมูลที่เพียงพอ เกี่ยวกับสภาพแวดล้อมในสถานที่ทำงาน ขั้นตอนกระบวนการทำงาน และทราบถึงความเจ็บไข้ที่อาจเกิดขึ้นจากการทำงาน

## 8. จรรยาบรรณต่อสิ่งแวดล้อม

นโยบายของบริษัท ได้แก่ การประกอบธุรกิจโดยระลึกเสมอว่าการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อม และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องถือเป็นสิ่งที่สำคัญ

## หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูล และความโปร่งใส

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

## หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบ ของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทมีจำนวน 9 คน ประกอบด้วย กรรมการที่เป็นผู้บริหาร จำนวน 6 คน และกรรมการอิสระ จำนวน 3 คน ซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้ความสามารถ ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญที่หลากหลายวิชาชีพ อันเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท และมีคุณสมบัติที่เหมาะสมที่จะดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทจดทะเบียนได้ตามข้อบังคับของบริษัท และตามที่กฎหมายกำหนด คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้นำในการกำหนดนโยบาย และมีส่วนร่วมในการพิจารณาและให้ความเห็นชอบในการกำหนด วิสัยทัศน์ พันธกิจ กลยุทธ์ เป้าหมาย แผนธุรกิจ และงบประมาณ ตลอดจนกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการไปตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการดำเนินธุรกิจที่สำคัญและการกำกับดูแลกิจการ งบการเงินของบริษัท และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏต่อสาธารณชน ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (56-1) และในรายงานประจำปี (56-2) โดยการจัดทำงบการเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย และตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยเลือกนโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ และใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวัง รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน



คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีการดำรงรักษาไว้ซึ่งระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วน เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือดำเนินการที่ผิดปกติดังมีสาระสำคัญ โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารและเป็นอิสระอย่างเพียงพอ เป็นผู้ดูแลรับผิดชอบ เกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงินและระบบควบคุมภายใน และมีหน่วยงานกำกับและตรวจสอบภายใน ทำหน้าที่ในการกำกับดูแล และตรวจสอบการดำเนินธุรกิจต่าง ๆ ของบริษัท เพื่อให้มั่นใจว่าได้ปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับที่ทางการ และบริษัทกำหนดไว้ และเพื่อให้หน่วยงานดังกล่าวมีความเป็นอิสระ สามารถทำหน้าที่ตรวจสอบและถ่วงดุลได้เต็มที่ หน่วยงานดังกล่าวจะขึ้นตรงและรายงานผลการกำกับดูแลต่อคณะกรรมการตรวจสอบ รวมทั้งมีมาตรการบริหารความเสี่ยง ที่มีประสิทธิภาพ และมีการติดตามการดำเนินการในเรื่องดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ

คณะกรรมการบริษัทได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการชุดต่าง ๆ ขึ้น เพื่อเป็นผู้ดำเนินการในด้านต่าง ๆ ตามที่ได้รับมอบหมาย และแยกบทบาท หน้าที่ความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการอนุกรรมการ และฝ่ายบริหาร โดยกำหนดระดับอำนาจดำเนินการทางการเงินอย่างชัดเจน ซึ่งบริษัทได้ให้มีคณะกรรมการ 3 ชุดดังนี้

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

จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทอย่างน้อยทุก ๆ 3 เดือน และมีการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น โดยมีการนำส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมข้อมูลประกอบการประชุมวาระต่าง ๆ ให้คณะกรรมการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน ก่อนวันประชุมตามที่กำหนดในข้อบังคับของบริษัท

				จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม		
ลำดับ	รายชื่อ		ตำแหน่ง	ปี 2563	ปี 2562	ปี 2561
1.	นายจำเริญ	พูลวรลักษณ์	ประธานกรรมการ	11/11	11/11	6/7
2.	นางประทีน	พูลวรลักษณ์	รองประธานกรรมการ	11/11	11/11	7/7
3.	นายสุรียน	พูลวรลักษณ์	กรรมการ	11/11	11/11	7/7
4.	นายสุรียา	พูลวรลักษณ์	กรรมการ	11/11	10/11	7/7
5.	นางสาวเพชรลดา	พูลวรลักษณ์	กรรมการ	11/11	10/11	7/7
6.	นางจิตรดี	พูลวรลักษณ์	กรรมการ	11/11	11/11	7/7
7.	นายชนินทร์	รุ่งแสง	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ	11/11	11/11	5/7
8.	นายสงวนเกียรติ	ลิ้มโนมนต์	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	10/11	9/11	4/7
9.	นางศุภรานันท์	ตันวิรัช	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	11/11	8/11	-

บริษัทได้ออกข้อพึงปฏิบัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณของกรรมการและพนักงาน เพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องยึดถือเป็น แนวทางในการปฏิบัติหน้าที่ตามภารกิจของบริษัทด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์ สุจริต และเที่ยงธรรมทั้งการปฏิบัติต่อบริษัทและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยประกาศให้ผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับทราบและติดตามการปฏิบัติตามแนวทางดังกล่าว

บริษัทจัดให้มีมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยบริษัทจะปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของสำนักงาน ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอย่างเคร่งครัด โดยรายการใดที่กรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้น หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บุคคลดังกล่าวจะไม่มีสิทธิออกเสียง อนุมัติการทำรายการนั้นๆ ทั้งนี้ รายการดังกล่าวต้องเป็นไปเพื่อการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัท โดยมิใช่โยกย้าย การกำหนดราคาและเงื่อนไขต่างๆ ตามราคาตลาด ซึ่งต้องสามารถเปรียบเทียบกับราคาที่เกิดขึ้นกับบุคคลภายนอกโดยทั่วไป และได้กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ต่อคณะกรรมการบริษัท และสำนักงาน ก.ล.ด. ตามมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

บริษัทจัดให้มีมาตรการคุ้มครองผู้ลงทุนที่สามารถตรวจสอบได้ภายหลัง กล่าวคือ บริษัทจะเปิดเผยรายการระหว่างกันไว้ใน หมายเหตุประกอบงบการเงิน ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี และจะจัดให้มีการรับรองโดยให้ กรรมการตรวจสอบให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและสมเหตุสมผลของรายการระหว่างกันในงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาผลตอบแทนได้กำหนดค่าตอบแทนกรรมการไว้อย่างชัดเจน และโปร่งใสในระดับที่เหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการแต่ละคน โดยมีได้มีการจ่ายค่าตอบแทนที่เกินควรเมื่อเปรียบเทียบกับในระดับอุตสาหกรรมเดียวกัน ทั้งนี้กรรมการที่เป็นผู้บริหารจะได้รับค่าตอบแทนเพิ่มจากการดำรงตำแหน่งผู้บริหารโดยเชื่อมโยงกับผลการดำเนินงานของบริษัทและการปฏิบัติงานของกรรมการคนนั้น และบริษัทกำหนดให้มีการเปิดเผยค่าตอบแทนที่จ่ายให้แก่กรรมการและผู้บริหารตามแบบที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

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

### คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย 4 คณะ ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการบริหาร

### (ก) คณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีคณะกรรมการตรวจสอบ จำนวน 3 ท่านดังต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1.	นายชนินทร์ รุ่งแสง	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2.	นายสงวนเกียรติ ลีวมโนมน์	กรรมการตรวจสอบ
3.	นางศุภรานันท์ ตันวิรัช	กรรมการตรวจสอบ

โดยมีนางสาวกนกวรรณ นิลกำเหนิด เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ
2. สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน และการตรวจสอบที่เหมาะสม มีประสิทธิผล และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้าง หัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน
3. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
4. พิจารณาคัดเลือก บุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท พร้อมสอบทานคำตอบแทนของผู้สอบบัญชี และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
5. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
6. จัดทำรายงานคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
7. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

โดยประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการตรวจสอบมีวาระในการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี โดยกรรมการตรวจสอบที่พ้นวาระอาจได้รับการแต่งตั้งกลับเข้ามาดำรงตำแหน่งต่อไปได้อีก ตามที่คณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเห็นว่าเหมาะสม และคณะกรรมการตรวจสอบจะเข้ามาตรวจสอบอย่างน้อยไตรมาสละหนึ่งครั้ง



## (v) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน จำนวน 5 ท่าน

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1.	นายชนินทร์ รุ่งแสง	ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
2.	นายจำเริญ พูลวรลักษณ์	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
3.	นางประทีน พูลวรลักษณ์	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
4.	นายสงวนเกียรติ ลีวโนมนต์	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
5.	นางศุภรานันท์ ตันวิริข	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

โดยมี นายพิทักษ์ พงษ์หิรัญเจริญ ทำหน้าที่เลขานุการคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนบริษัทฯ

## ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนมีหน้าที่ในการพิจารณานโยบายที่เกี่ยวข้องกับคำตอบแทนและผลประโยชน์ของกรรมการบริษัท กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน กรรมการบริหารความเสี่ยง ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทเพื่อเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัตินโยบายดังกล่าวและกำหนดคำตอบแทนและผลประโยชน์นั้น รวมถึงพิจารณาและเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมต่อผู้ถือหุ้นเพื่อแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัท และผู้บริหารระดับสูงของบริษัท และให้กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนมีวาระการดำรงตำแหน่งเท่าที่จำเป็นเพื่อกระทำการตามหน้าที่ และพ้นจากตำแหน่งเมื่อการทำหน้าที่ดังกล่าวในคราวนั้นๆ สิ้นสุดลง และไม่ว่าในกรณีใดก็ตาม วาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะต้องไม่เกินกว่าคราวละสาม (3) ปี ทั้งนี้ จะเลือกกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนผู้พ้นจากตำแหน่งเข้ารับตำแหน่งอีกก็ได้

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

**(ค) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง จำนวน 4 ท่านดังต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1.	นายสุริยน พูลวรลักษณ์	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
2.	นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์	กรรมการบริหารความเสี่ยง
3.	นายชนินทร์ รุ่งแสง	กรรมการบริหารความเสี่ยง
4.	นายสงวนเกียรติ ลีวโนมนต์	กรรมการบริหารความเสี่ยง

**ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง**

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัทมีหน้าที่กำหนดกรอบนโยบาย แนวทาง และให้ข้อเสนอแนะแก่คณะกรรมการบริษัทในการกำกับ ดูแลเกี่ยวกับความเสี่ยง ทั้งนี้ให้คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงขึ้นตรงต่อคณะกรรมการบริษัท และให้กรรมการบริหารความเสี่ยงมีวาระการดำรงตำแหน่งเท่าที่จำเป็นเพื่อกระทำการตามหน้าที่ และพ้นจากตำแหน่งเมื่อการทำหน้าที่ดังกล่าวในคราวนั้นๆ 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 2563 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.	นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์	กรรมการบริหาร
6.	นางจิตตรี พูลวรลักษณ์	กรรมการบริหาร

## ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

1. จัดทำและนำเสนอนโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณประจำปีของบริษัท เพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท
2. กำหนดแผนธุรกิจ งบประมาณ และอำนาจบริหารต่างๆ ของบริษัท เพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท
3. ควบคุมดูแลการดำเนินธุรกิจของบริษัทให้เป็นไปตามนโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ
4. มีอำนาจพิจารณาอนุมัติการใช้จ่ายเงินเพื่อการลงทุนหรือการดำเนินงานต่างๆ การกู้ยืม หรือการขอสินเชื่อใดๆ จากสถาบันการเงิน เพื่อการทำธุรกรรมตามปกติของบริษัท และเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานตามวัตถุประสงค์ของบริษัทภายในวงเงินไม่เกิน 260 (สองร้อยหกสิบ) ล้านบาท หรือเทียบเท่า ทั้งนี้ การกระทำดังกล่าวจะต้องอยู่ภายใต้ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มา
5. กำหนดโครงสร้างองค์กรและอำนาจการบริหารจัดการ โดยให้ครอบคลุมรายละเอียด การคัดเลือก การว่าจ้าง การโยกย้าย การฝึกอบรม และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัทฯ ที่เป็นคณะผู้บริหาร หรือผู้บริหารระดับสูง โดยมอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทเป็นผู้มีอำนาจแทนบริษัทที่จะลงนามในสัญญาจ้างแรงงาน
6. กำกับดูแลและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัท และอาจแต่งตั้งหรือมอบหมายให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือหลายคนกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริหารตามที่เห็นสมควรได้ และคณะกรรมการบริหารสามารถยกเลิกเปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขอำนาจนั้นๆ ได้
7. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

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



## การสรรหากรรมการและผู้บริหาร

บริษัทได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน เพื่อพิจารณาและเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมต่อผู้ถือหุ้นเพื่อแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัท และผู้บริหารระดับสูงของบริษัท และมีหน้าที่ในการพิจารณานโยบายที่เกี่ยวกับคำตอบแทนและผลประโยชน์ของกรรมการบริษัท กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน กรรมการบริหารความเสี่ยง ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท โดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน จะพิจารณาจากผู้มีคุณสมบัติและความชำนาญการที่เหมาะสม กับการบริหารงานแต่ละด้าน โดยสรรหาจากทั้งภายในและภายนอกองค์กร โดยผู้ถูกพิจารณาจะต้องเป็นบุคคลตามคุณสมบัติมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ.2535 และตามกฎหมายระเบียบ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง เพื่อเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัตินโยบายดังกล่าว

โดยองค์ประกอบและการสรรหา แต่งตั้ง ถอดถอน หรือพ้นจากตำแหน่งกรรมการของบริษัทนั้น ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัท ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการอย่างน้อย 5 คน โดยกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจะต้องมีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย กรรมการบริษัทจะเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทหรือไม่ก็ได้

การคัดเลือกและแต่งตั้งกรรมการบริษัทผ่านกระบวนการของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน และเสนอให้ผู้ถือหุ้นเลือกตั้งกรรมการบริษัทตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

- (1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับ 1 หุ้น ต่อ 1 เสียง
- (2) ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตาม (1) เลือกตั้งบุคคลเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากที่สุดเพียงได้ไม่ได้
- (3) บุคคลที่ได้รับคะแนนสูงสุดตามลำดับลงมา เป็นผู้ได้รับเลือกเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมี ให้ประธานที่ประชุมเป็นผู้ออกเสียงทั้งหมด

ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งจำนวนหนึ่งในสาม (1/3) ของจำนวนกรรมการในขณะนั้น ถ้าจำนวนกรรมการจะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วนหนึ่งในสาม (1/3) กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่ง อาจได้รับเลือกให้กลับเข้ารับตำแหน่งอีกได้ กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังจดทะเบียนบริษัทนั้น ให้จับสลากกันส่วนปีหลังๆ ต่อไปให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง

กรรมการคนใดจะลาออกจากตำแหน่งให้ยื่นใบลาออกต่อบริษัท โดยการลาออกนั้นจะมีผลนับแต่วันที่ใบลาออกไปถึงบริษัท กรรมการซึ่งลาออกอาจแจ้งการลาออกของตนให้นายทะเบียนทราบด้วยก็ได้

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจลงมติให้กรรมการคนใดออกจากตำแหน่งก่อนถึงคราวออกตามวาระได้ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงในการประชุมนั้น

## การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

การเสนอซื้อและการใช้สิทธิออกเสียงแต่งตั้งบุคคลเป็นกรรมการในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ดำเนินการโดยฝ่ายจัดการ และต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ซึ่งบุคคลที่ได้รับแต่งตั้งให้เป็นกรรมการในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม มีหน้าที่ดำเนินการเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมนั้น ๆ

บริษัทได้กำกับดูแลบริษัทย่อย ในเรื่องการเปิดเผยข้อมูลฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างบริษัทย่อยกับบริษัทที่เกี่ยวข้อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ หรือ การทำรายการสำคัญอื่นใด ของบริษัทย่อยดังกล่าว ให้ครบถ้วน โดยมีข้อบังคับในเรื่องการทำรายการเกี่ยวข้องและการเปิดเผยข้อมูลที่สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ของบริษัท รวมถึง กำกับดูแลให้มีการจัดเก็บข้อมูล การบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนสามารถตรวจสอบได้ และรวบรวมข้อมูลมาจัดทำงบการเงินรวมให้ทันภายในกำหนด

## การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

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

บริษัทได้กำหนดในข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของพนักงาน สำหรับการไม่เปิดเผยหรือใช้ประโยชน์จากข่าวสารใด ๆ ที่เป็นความลับของบริษัท การระมัดระวังรักษาข้อมูลให้เป็นความลับ และการไม่ใช้ตำแหน่งหน้าที่ หรือข้อมูลที่ได้รับระหว่างการปฏิบัติงานในบริษัทไปแสวงหาผลประโยชน์ในทางมิชอบ หรือทำให้ประโยชน์ของบริษัทลดลง โดยจะใช้บทลงโทษหากมีการกระทำการฝ่าฝืนระเบียบหรือข้อบังคับดังกล่าว โดยบริษัทจะดำเนินการทางวินัยเพื่อพิจารณาโทษตามสมควรแก่กรณี ได้แก่ ตักเตือนด้วยวาจา ตักเตือนด้วยหนังสือ ตัดค่าจ้าง พักงาน เลิกจ้างโดยไม่จ่ายค่าชดเชย และดำเนินคดีตามกฎหมาย

บริษัทมีนโยบายห้ามกรรมการและผู้บริหารใช้ข้อมูลภายในที่มีสาระสำคัญของบริษัท ซึ่งยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือผู้อื่น ซึ่งรวมถึงการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท โดยกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานซึ่งอยู่ในหน่วยงานที่ทราบข้อมูลภายใน ควรหลีกเลี่ยงหรืองดการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท ในช่วงระยะเวลา 1 เดือนก่อนการเปิดเผยงบการเงินให้แก่สาธารณชน

### (ก) การรายงานการถือครองหลักทรัพย์

บริษัทได้กำหนดมาตรการป้องกันการใช้อ้างอิงข้อมูลภายในเพื่อหาประโยชน์ของกรรมการและผู้บริหาร โดยการแจ้งให้ทุกท่านรับทราบบทบาทภาระหน้าที่ที่ต้องรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของตนเอง คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะซึ่งถือหลักทรัพย์ของบริษัท และรับทราบการจัดทำรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ ทุกครั้งที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือ รับโอนหลักทรัพย์ ภายใน 3 วันทำการหลังจากวันที่ซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ ตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด และต้องสำเนารายงานข้างต้นต่อเลขานุการบริษัท เพื่อรวบรวมเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัททุกครั้ง ซึ่งกำหนดไว้เป็นวาระการประชุมเพื่อรับทราบรายงานการถือครองหลักทรัพย์

### (v) การรายงานการมีส่วนได้เสีย

บริษัทได้กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารจะต้องนำเสนอรายงานการมีส่วนได้เสียของตนหรือของบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย โดยจะต้องนำเสนอรายงานครั้งแรกภายใน 30 วันหลังจากได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการหรือผู้บริหารตามแบบรายงานที่กำหนด และรายงานทุกครั้งเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงภายใน 30 วันหลังจากที่มีการเปลี่ยนแปลงตามแบบรายงานที่กำหนด โดยจะจัดเก็บที่เลขานุการบริษัท เลขานุการบริษัทจะเป็นผู้จัดส่งสำเนาให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ เพื่อให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

### ค่าตอบแทนของผู้ตรวจบัญชี

ในปี 2563 บริษัทมีค่าสอบบัญชี (Audit Fee) ของบริษัท บริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า ที่ต้องจ่ายให้แก่บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด จำนวนรวมทั้งสิ้น 6,673,000 บาท

### การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี แบ่งเป็น 5 หมวด

#### (ก) สิทธิของผู้ถือหุ้น

##### ก่อนวันประชุม

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

ในปี 2563 บริษัทมีการประชุมผู้ถือหุ้นจำนวน 1 ครั้ง คือ การประชุมสามัญประจำปี 2563 เมื่อวันที่ 26 มิถุนายน 2563 เวลา 10.30-12.00 น. โดยบริษัทได้เผยแพร่หนังสือเชิญประชุมพร้อมเอกสารประกอบการประชุมในแต่ละวาระการประชุมบนเว็บไซต์ของบริษัท [www.mjd.co.th](http://www.mjd.co.th) เป็นการล่วงหน้าก่อนวันประชุมอย่างน้อย 30 วัน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีเวลาศึกษาข้อมูลประกอบการประชุมแต่ละวาระอย่างเพียงพอก่อนได้รับข้อมูลในรูปเอกสารจากบริษัท ซึ่งข้อมูลบนเว็บไซต์เป็นข้อมูลเดียวกันกับข้อมูลที่จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นในรูปเอกสาร โดยบริษัทได้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมเอกสารประกอบให้ผู้ถือหุ้นล่วงหน้า 14 วัน ก่อนวันประชุม และในหนังสือเชิญประชุมมีรายละเอียดวาระการประชุม เอกสารประกอบในแต่ละวาระพร้อมความเห็นของคณะกรรมการ วิธีการออกเสียงลงคะแนน และรายละเอียดของเอกสารที่ผู้ถือหุ้นจะต้องนำมาแสดงในวันประชุม ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าประชุมได้ บริษัทได้จัดส่งหนังสือมอบฉันทะตามแบบที่กระทรวงพาณิชย์กำหนดพร้อมประวัติกรรมการอิสระทุกท่านเป็นผู้รับมอบฉันทะ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าประชุมด้วยตนเองได้สามารถเลือกมอบฉันทะให้บุคคลหนึ่งคนใด 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 ซึ่งทำให้การลงทะเบียนเป็นไปอย่างรวดเร็ว ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นที่ลงทะเบียนแล้วจะได้รับใบลงคะแนน เพื่อออกเสียงในแต่ละวาระ โดยในการนับคะแนน บริษัทได้ใช้ระบบคอมพิวเตอร์ในอ่านคะแนนจากบาร์โค้ดของใบลงคะแนนที่บริษัทแจกให้แก่ผู้ถือหุ้น ซึ่งทำให้การนับคะแนนเป็นไปอย่างถูกต้องและรวดเร็ว และผู้ถือหุ้นสามารถเห็นคะแนนในแต่ละวาระได้ทันทีเมื่อการลงคะแนนเสร็จสิ้น

ในการประชุมผู้ถือหุ้น ประธานกรรมการได้ทำหน้าที่ประธานในที่ประชุม และมีประธานคณะกรรมการชุดย่อย และกรรมการบริษัทเข้าร่วมประชุม ก่อนเริ่มดำเนินการประชุม ประธานในที่ประชุม อธิบายวิธีการลงคะแนน การนับคะแนน การใช้บัตรลงคะแนน และการเปิดเผยผลการนับคะแนนในแต่ละวาระเพื่อให้เกิดความโปร่งใส รวมถึงเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้แสดงความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ และซักถามอย่างเท่าเทียมกัน โดยประธานได้ตอบคำถามและให้ข้อมูลต่างๆ แก่ผู้ถือหุ้นอย่างครบถ้วน และให้เวลาอภิปรายอย่างเพียงพอ

### การประชุมผู้ถือหุ้น

การประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 มีผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะเข้าประชุมรวม 105 ราย นับจำนวนหุ้นได้ 439,973,982 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 51.13) เกินกว่า หนึ่งในสามของจำนวนหุ้นทั้งหมดจำนวน 860,411,939 หุ้น โดยมี นายจำเริญ พูลวรลักษณ์ เป็นประธานในที่ประชุม และนายพิทักษ์ พงษ์หิรัญเจริญ เลขานุการบริษัทและเลขานุการคณะกรรมการบริษัท เป็นเลขานุการที่ประชุมโดยมีกรรมการเข้าร่วมประชุมทั้งสิ้น จำนวน 9 ท่าน ได้แก่



ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1.	นายจำเริญ พูลวรลักษณ์	ประธานกรรมการ
2.	นางประทิน พูลวรลักษณ์	รองประธานกรรมการ
3.	นายสุริยน พูลวรลักษณ์	กรรมการ
4.	นายสุริยา พูลวรลักษณ์	กรรมการ
5.	นางจิตติ พูลวรลักษณ์	กรรมการ
6.	นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์	กรรมการ
7.	นายชนินทร์ รุ่งแสง	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ
8.	นายสงวนเกียรติ ลิ้มโนมนต์	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ
9.	นางศุภรานันท์ ตันวิรัช	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ

และบริษัทได้เชิญผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แก่ คุณพูนนารถ เผ่าเจริญ คุณมณี รัตนบรรณกิจ และ คุณพรพรรณ จีรวรากร ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทเข้าร่วมประชุมด้วย สำหรับรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทได้บันทึกข้อมูลการประชุมไว้อย่างชัดเจน ทั้งในเรื่องรายชื่อกรรมการที่เข้าร่วมประชุม ข้อซักถามและคำชี้แจงที่เป็นสาระสำคัญ มติที่ประชุมในแต่ละวาระอย่างละเอียด ซึ่งบริษัทได้เปิดเผยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมผลการลงคะแนนเสียง ภายในวันถัดจากวันประชุมผู้ถือหุ้น ให้ผู้ถือหุ้นทราบผ่านระบบสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (SET Portal) ของ ตลาด. และได้จัดส่งให้แก่หน่วยงานต่าง ๆ ภายในระยะเวลา 14 วัน นับแต่วันประชุมผู้ถือหุ้น รวมถึงเผยแพร่รายงานการประชุมเป็นภาษาไทยและภาษาอังกฤษผ่านเว็บ Home Page [www.mjd.co.th](http://www.mjd.co.th) ของบริษัท เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับข่าวสารข้อมูลรวดเร็วโดยไม่ต้องรอถึงการประชุมครั้งต่อไป หลังจากนั้นก็จะนำเสนอต่อผู้ถือหุ้นเพื่อรับรองในการประชุมผู้ถือหุ้นคราวถัดไป

#### (ว) การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทมีนโยบายสนับสนุนและให้ความสำคัญในการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน และเป็นธรรม เพื่อเป็นการปกป้องสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้น โดยเฉพาะผู้ถือหุ้นส่วนน้อยที่ถูกละเมิดสิทธิ ควรมีโอกาสได้รับการชดเชย ดังนั้น บริษัทจึงมีมติดำเนินการต่าง ๆ ดังนี้

- การจัดประชุมผู้ถือหุ้น จะดำเนินการตามลำดับระเบียบวาระที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือเชิญประชุม และไม่เพิ่มระเบียบวาระในที่ประชุม โดยไม่ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้มีเวลาศึกษาข้อมูลประกอบการประชุมแต่ละวาระอย่างเพียงพอก่อนการตัดสินใจ
- เสนอรายชื่อของกรรมการอิสระทั้งหมด เพื่อเป็นทางเลือกในการมอบฉันทะ และสามารถเลือกมอบฉันทะแก่กรรมการอิสระ
- ท่านใดท่านหนึ่งได้ และหนังสือมอบฉันทะเป็นไปตามแบบที่กระทรวงพาณิชย์กำหนด โดยมีรูปแบบที่ผู้ถือหุ้นสามารถกำหนดทิศทางการลงคะแนนเสียงเองได้ เพื่อเป็นการสนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิในการเข้าร่วมประชุม และออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระ
- ส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นใช้บัตรลงคะแนนเสียงสำหรับทุกระเบียบวาระ โดยจัดทำบัตรลงคะแนนแยกตามเรื่องที่สำคัญๆ เพื่อให้ผู้ถือหุ้น

- สามารถลงคะแนนได้ตามที่เห็นสมควร ซึ่งจะมีการเก็บบัตรลงคะแนนดังกล่าวในห้องประชุม เพื่อนำผลคะแนนมารวมคำนวณกับคะแนนเสียงที่ได้ลงไว้ล่วงหน้าในหนังสือมอบฉันทะ ก่อนที่จะประกาศแจ้งมติของคะแนนเสียงในห้องประชุม
4. การแต่งตั้งกรรมการทดแทนกรรมการที่หมดวาระ บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิในการแต่งตั้งเป็นรายบุคคล
  5. บริษัทได้กำหนดมาตรการป้องกันการรั่วไหลข้อมูลภายในเพื่อหาประโยชน์ของกรรมการ

### (ค) สิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย

#### การดูแลสิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย

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

#### พนักงาน

บริษัทตระหนักอยู่เสมอว่าพนักงานเป็นองค์ประกอบที่สำคัญของความสำเร็จของบริษัท จึงได้ปฏิบัติกับพนักงานอย่างเสมอภาคและเท่าเทียมกัน โดยการให้ผลตอบแทนและสวัสดิการที่เหมาะสมและเป็นธรรม กำหนดผลตอบแทนให้สอดคล้องกับระดับหน้าที่ความรับผิดชอบและตามกลไกราคาตลาดแรงงาน โดยคำนึงถึงหลักการจูงใจพนักงานให้พนักงานสามารถปฏิบัติงานได้อย่างเต็มความรู้ความสามารถ มีการประเมินผลการปฏิบัติงานโดยหัวหน้างาน และแบ่งผลตอบแทนส่วนหนึ่งให้พนักงานตามผลประกอบการของบริษัท

บริษัทจัดให้มีสวัสดิการพนักงานในด้านต่างๆ อาทิ

- บริษัทได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน โดยที่พนักงานส่งเงินเข้าเป็นเงินสะสม ของกองทุนโดยสมัครใจ โดยพนักงานจะส่งเงินสะสมในอัตราร้อยละ 3 - 10 ของเงินเดือน และบริษัทจ่ายสมทบในอัตราร้อยละ 3 - 10 ของเงินเดือนเช่นกัน สำหรับเงินกองทุนที่จัดทะเบียนนี้ บริหารโดยผู้จัดการกองทุนรับอนุญาตแห่งหนึ่ง โดยปฏิบัติตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ.2542
- การทำประกันสุขภาพกลุ่มให้กับพนักงาน
- การทำประกันชีวิตกลุ่มให้กับพนักงานในวงเงินทุนประกัน 200,000 - 1,500,000 บาท ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขสัญญากรมธรรม์ประกันชีวิต
- การให้สิทธิพิเศษกับพนักงานในการซื้อสินค้าที่มีส่วนลด และการใช้สิทธิพิเศษนั้น จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่บริษัท

กำหนดไว้ ซึ่งฝ่ายบุคคลและธุรการจะเป็นผู้พิจารณาตรวจสอบคุณสมบัติของพนักงานและคำนวณส่วนลดให้

- การให้ความช่วยเหลือด้านสวัสดิการต่าง ๆ แก่พนักงาน อาทิ
  - การเบิกค่ารักษาพยาบาล คนไข้นอก
  - จัดให้มีการตรวจสุขภาพพนักงานเป็นประจำทุกปี
  - การเป็นเจ้าของพาหนะมอบนิจให้กับพนักงานและครอบครัวพนักงาน
  - ส่งเสริมด้านการจัดกิจกรรมนำเที่ยวประจำปีภายในฝ่ายที่ตนสังกัด
  - ส่งเสริมด้านการเลี้ยงสังสรรค์ประจำปีภายในฝ่ายที่ตนสังกัด
  - ส่งเสริมการเล่นกีฬาและกิจกรรมสันทนาการให้แก่พนักงาน
  - แจกชุดฟอร์มพนักงานชายและหญิง
  - ให้ความช่วยเหลือพนักงานตามความ

เหมาะสมและสถานการณ์ เช่น เมื่อเกิดอุทกภัยใหญ่ปลายปี 2554 บริษัทได้ให้การช่วยเหลือด้านที่อยู่อาศัยเพื่อการพักพิงชั่วคราว แก่พนักงาน กว่า 200 ครอบครัว พร้อมกับเงินให้กู้ยืมเพื่อการซ่อมแซมที่อยู่อาศัยและซื้อทรัพย์สินที่เสียหายจากภัยน้ำท่วม แบบไม่มีดอกเบี้ย ด้วยวงเงินกู้ไม่เกิน 4 เท่าของเงินเดือนตนเอง มีระยะเวลาการผ่อนชำระคืน 2 ปี นอกจากนั้นยังจัดหาที่จอดรถให้กับพนักงานกว่า 200 คัน และส่งมอบกระสอบทรายกว่า 50,000 ถุง แจกจ่ายให้แก่พนักงานเพื่อนำไปป้องกันบ้านเรือนตนเองมิให้ถูกน้ำท่วม ฯลฯ

- การมอบทุนการศึกษาแก่พนักงานและผู้บริหาร เพื่อส่งเสริมและสนับสนุนการเรียนรู้และพัฒนาตนเองให้มีศักยภาพสูงสุด โดยขึ้นกับความเหมาะสมและดุลพินิจของคณะผู้บริหาร

บริษัทได้จัดตั้งคณะกรรมการสวัสดิการ เพื่อเป็นตัวแทนของพนักงานร่วมปรึกษารับทราบหรือกับบริษัท เพื่อจัดสวัสดิการให้แก่พนักงาน เป็นเสมือนสื่อกลางที่จะถ่ายทอดความต้องการด้านสวัสดิการของพนักงานให้บริษัททราบและร่วมปรึกษารับทราบหรือให้ข้อเสนอแนะ ตลอดจนควบคุมดูแลการจัดสวัสดิการที่บริษัทจัดให้แก่พนักงาน

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

## นโยบายการฝึกอบรมและพัฒนาบุคลากร

บริษัทได้ตระหนัก และเล็งเห็นถึงความสำคัญต่าง ๆ ของบุคลากรว่ามีผลต่อความสำเร็จของธุรกิจบริษัทอย่างแท้จริง ทั้งได้ระลึกอยู่เสมอว่าหนทางที่จะบรรลุให้ถึงซึ่งเป้าหมายดังกล่าวนี้ ต้องเกิดขึ้นจากการฝึกอบรมพัฒนาพนักงานอย่างเป็นระบบและต่อเนื่อง ภายใต้ความรับผิดชอบของบริษัทและพนักงานทุกคน กล่าวคือบริษัทได้เปิดโอกาสในการเรียนรู้และการพัฒนาเพื่อความเติบโตของพนักงาน ขณะเดียวกันก็เป็นหน้าที่ของพนักงานที่จะต้องมีความรับผิดชอบต่อความสำเร็จ อันจะเกิดขึ้นจากโอกาสในการฝึกอบรมและพัฒนาดังกล่าวด้วยความมุ่งมั่นอย่างจริงจัง ทั้งนี้เพื่อให้การปฏิบัติงานฝึกอบรมและพัฒนาบุคคลได้ดำเนินการไปในทิศทางอันสอดคล้องกับการบริหารงานของบริษัท และให้บรรลุผลตามนโยบายที่กำหนดไว้ บริษัทจึงให้มีการจัดตั้งหน่วยงาน “ศูนย์พัฒนาบุคคล”

ขึ้นมาทำหน้าที่รับผิดชอบกิจกรรมต่างๆที่จำเป็นต่อการฝึกอบรมและพัฒนาบุคคล และได้กำหนดนโยบายการฝึกอบรมและการพัฒนาพนักงานไว้ดังนี้ คือ

1. บริษัทถือว่าทรัพยากรบุคคลเป็นสิ่งที่มีความค่าเหนือทรัพยากรทางการบริหารทั้งปวง ดังนั้นพนักงานทุกคนจะได้รับการฝึกอบรมและพัฒนาเพื่อให้มีความรู้ทัศนคติและความสามารถในการปฏิบัติงานตามความจำเป็นในงาน (Job-Requirements) อย่างเป็นระบบและต่อเนื่องเพื่อความก้าวหน้าในอาชีพการงานทั้งนี้โดยการพิจารณาจากความพร้อมของพนักงานแต่ละคนเป็นสำคัญ
2. บริษัทถือว่าค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการฝึกอบรมและพัฒนาทรัพยากรบุคคลเป็นการลงทุนในตัวบุคคล ซึ่งเป็นสิ่งสำคัญยิ่งต่อการปฏิบัติงานให้บรรลุตามภารกิจหลักและวัตถุประสงค์ในการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพและทันต่อการเปลี่ยนแปลงทางด้านเทคโนโลยีสมัยใหม่ที่ใช้ในการปฏิบัติงาน
3. บริษัทจะให้ความสำคัญต่อโครงการฝึกอบรมต่างๆทางด้าน งานหลักและงานสนับสนุน (Line & Function Program) ทั้งในระดับปฏิบัติการควบคุมงานและระดับบริหาร รวมทั้งโครงการเสริมความรู้พิเศษต่างๆ (Special & Supporting Program) เพื่อให้พนักงานสามารถปฏิบัติงานได้ตามหน้าที่และความรับผิดชอบของตำแหน่งงานปัจจุบันและที่สูงยิ่งขึ้นในอนาคต
4. บริษัทตระหนักถึงความจำเป็นของการฝึกอบรมและพัฒนาทรัพยากรบุคคล ในฐานะที่เป็นเครื่องมืออันสำคัญต่อการปรับปรุงงาน (Tools For Improvements) ดังนั้นจึงส่งเสริมและสนับสนุนให้มีการจัดฝึกอบรมและสัมมนาต่างๆเพื่อการแก้ไขปัญหาในการปฏิบัติงานของฝ่ายและกลุ่มโครงการต่างๆ อย่างแท้จริง
5. บริษัทถือว่าผู้บังคับบัญชาทุกระดับชั้นต้องมีบทบาทที่สำคัญยิ่งต่อการฝึกอบรมและพัฒนาผู้ใต้บังคับบัญชา ในลักษณะของการฝึกอบรมในงาน (On the job training) และ/หรือการสอนแนะนำในงาน (Coaching) อีกด้วยการพิจารณาประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บังคับบัญชา จะพิจารณาจากความสามารถในการพัฒนาผู้ใต้บังคับบัญชาเป็นปัจจัยอีกตัวหนึ่งด้วย
6. บริษัทจะสนับสนุนด้านการให้ความร่วมมือกับสถาบันการศึกษา และองค์กรภายนอกในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับงานด้านการฝึกอบรมและพัฒนา เช่น การให้ความร่วมมือด้านการขอเข้าศึกษาดูงาน การรับนักศึกษาฝึกงาน การให้ความร่วมมือด้านวิทยากร ทั้งนี้เพื่อเป็นการแสดงออกถึงความรับผิดชอบต่อสังคม (Social Responsibility) และการสร้างภาพลักษณ์ที่ดีของบริษัท (Corporate Image)

สำหรับพนักงานใหม่ บริษัทได้จัดปฐมนิเทศในวันแรกที่เริ่มทำงาน เพื่อให้พนักงานใหม่ได้รับทราบนโยบาย ข้อบังคับ กฎ ระเบียบ โครงสร้างธุรกิจของบริษัท วัฒนธรรมขององค์กรในเบื้องต้น สวัสดิการและผลประโยชน์ต่างๆของบริษัท และพนักงานใหม่ที่เข้ามาในปีหนึ่งๆ จะมีการจัดสัมมนาเพื่อนใหม่ เพื่อให้พนักงานใหม่ได้รู้จักกับเพื่อนร่วมงาน รุ่นพี่พนักงาน และผู้บริหาร อันเป็นการเสริมสร้างความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างคนในบริษัท ความผูกพันกับองค์กร รวมถึง การเรียนรู้การทำงานร่วมกันเป็นทีม

ปีที่ผ่านมา บริษัทได้สนับสนุนการพัฒนาทักษะและความสามารถในการทำงานอย่างต่อเนื่องโดยมีการฝึกอบรมในทุกระดับชั้น ทั้งหลักสูตรการอบรมภายในบริษัท การเชิญวิทยากรที่มีความรู้ความสามารถมาอบรมในบริษัท การส่งพนักงานอบรมโดยสถาบันอบรมต่างๆ ภายนอกบริษัท รวมถึงการฝึกอบรมและดูงานในต่างประเทศ เพื่อเพิ่มศักยภาพ ความรู้ความสามารถของพนักงานในการพัฒนาองค์กรให้ดีขึ้นไปสู่ความสำเร็จอย่างยั่งยืน



## ลูกค้า

บริษัทได้กำหนดจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ เพื่อเป็นนโยบายปฏิบัติต่อลูกค้าอย่างเหมาะสม โดยการคัดเลือกลูกค้าตั้งอยู่บนพื้นฐานของการแข่งขันระหว่างลูกค้าแต่ละรายอย่างเสมอภาคและเป็นธรรม มีการกำหนดหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกลูกค้าและคู่สัญญา โดยพิจารณาจากคุณสมบัติ คุณภาพงาน ผลงานที่ผ่านมา ประสิทธิภาพ ความเชี่ยวชาญในธุรกิจ สถานะทางการเงินมั่นคง ไม่มีประวัติการละทิ้งงาน มีความสามารถส่งมอบงานตามกำหนด เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท ซึ่งบริษัทมีการจัดทำข้อตกลง หรือสัญญากับลูกค้าไว้อย่างชัดเจน ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขที่ไม่เป็นธรรมกับลูกค้า ในการซื้อสินค้าและบริการจากลูกค้า บริษัทได้ปฏิบัติต่อลูกค้าตามเงื่อนไขและสัญญาทางการค้า ชำระค่าสินค้าและบริการตามเงื่อนไขการชำระเงินที่ตกลงกัน ทั้งยังสร้างความสัมพันธ์ที่ดีเพื่อเอื้อประโยชน์ร่วมกัน นอกจากนี้ บริษัทได้นำระบบห่วงโซ่อุปทานมาใช้ในการสั่งซื้อสินค้า เพื่อความสะดวก รวดเร็วขึ้น และลดเอกสารต่างๆ ที่ใช้ในการติดต่อระหว่างกัน อันเป็นการลดค่าใช้จ่าย และลูกค้าสามารถจัดเตรียมสินค้าได้ล่วงหน้า

## เจ้าหนี้

บริษัทได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขข้อกำหนดของสัญญาอย่างเคร่งครัด ไม่เคยมีการปฏิบัติใดที่ฝ่าฝืนเงื่อนไขที่ตกลง ปกปิดข้อมูล หรือข้อเท็จจริงอันจะก่อให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าหนี้ ซึ่งเป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้แก่เจ้าหนี้มาโดยตลอด ทั้งนี้ สัญญากู้ยืมเงินส่วนใหญ่ได้ระบุข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการ เช่น อัตราส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ การเปลี่ยนแปลงกรรมการบริษัท การค้าประกันหนี้สินหรือเข้ารับอาวัล ตัวสัญญาใช้เงินแก่บุคคลหรือนิติบุคคลใด ๆ การจ่ายเงินปันผล การรวมหรือควบบริษัทเข้ากับ บริษัทอื่น การดำรงอัตราส่วนทางการเงินบางประการ และการแจ้งให้ผู้ให้กู้ทราบอย่างเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อมีผลกระทบบต่อความสามารถในการชำระคืนเงินกู้ เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทมีสินทรัพย์บางส่วนที่นำไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากธนาคาร

## ลูกค้า

บริษัทมีความมุ่งมั่นในการพัฒนาคุณภาพของสินค้า และบริการให้ได้มาตรฐาน รวมทั้ง การจัดตั้งหน่วยงานเพื่อติดต่อ รับฟังข้อเสนอแนะหรือข้อคิดเห็นจากลูกค้า เพื่อรับทราบปัญหา ความต้องการของลูกค้า และนำมาปรับปรุงแก้ไข เพื่อให้ลูกค้าเกิดความเชื่อมั่นและความพึงพอใจสูงสุด

## คู่แข่ง

บริษัทเน้นประพฤติตามกรอบกติกาการแข่งขันอย่างมีจริยธรรมที่ดี ด้วยความเป็นมืออาชีพและโปร่งใส ภายใต้กรอบแห่งกฎหมาย ไม่ละเมิดความลับหรือล่วงรู้ความลับทางการค้าของคู่แข่งด้วยวิธีฉ้อฉล และยึดถือนโยบายและการปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้าที่ระบุไว้ในคู่มือจริยธรรมธุรกิจ นอกจากนี้ บริษัทมองว่าคู่แข่งเปรียบเสมือนพันธมิตรทางการค้า โดยได้เปิดโอกาสให้พันธมิตรทางการค้าเข้าเยี่ยมชมดูงานในบริษัท ระบบคอมพิวเตอร์ของบริษัท เพื่อสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างกัน ในปีที่ผ่านมา บริษัทไม่มีข้อพิพาทใดๆ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับคู่แข่งทางการค้า

### ชุมชนสังคมและสิ่งแวดล้อม

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

### กรรพยสินทางปัญญหรือลิขสิทธิ์

บริษัทมีนโยบายที่จะปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการไม่ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์ รวมถึงไม่สนับสนุนให้พนักงานกระทำการอันเป็นการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์ของผู้อื่นโดยไม่ได้รับอนุญาต ซึ่งได้ประกาศเป็นข้อปฏิบัติของพนักงานในการใช้งานเครือข่ายคอมพิวเตอร์ให้พนักงานทุกคนทราบ และมีการสื่อสารผ่านระบบ Intranet ของบริษัท

### มาตรการในการแจ้งเบาะแส และกลไกคุ้มครองผู้แจ้ง

บริษัทมีนโยบายคุ้มครองผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ด้วยการกำหนดมาตรการในการแจ้งเบาะแส และกลไกคุ้มครองผู้แจ้ง เพื่อเปิดรับเรื่องร้องเรียนกรณีถูกละเมิดสิทธิ จากการกระทำผิดกฎหมาย หรือจรรยาบรรณ ข้อคิดเห็น หรือข้อเสนอนะ รวมถึงพฤติกรรมที่อาจสื่อถึงการทุจริตหรือประพฤติมิชอบของบุคคลในองค์กร ทั้งพนักงานบริษัทและผู้มีส่วนได้เสียอื่น ๆ ซึ่งบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการเก็บข้อมูลร้องเรียนดังกล่าวให้เป็นความลับ โดยจะรับรู้เฉพาะในส่วนงานที่ได้รับมอบหมายเท่านั้น เพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้ร้องเรียน ทั้งนี้สามารถยื่นเรื่องถึงประธานคณะกรรมการตรวจสอบโดยตรง

### (ง) การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

1. บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ ถูกต้อง ครบถ้วน รวดเร็ว และโปร่งใส บริษัทจึงได้เผยแพร่ข้อมูลที่สำคัญของบริษัททั้งข้อมูลทางการเงิน และข้อมูลที่ไม่ใช่ทางการเงิน ผ่านทาง Website ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย [www.set.or.th](http://www.set.or.th) และ website ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ [www.sec.or.th](http://www.sec.or.th) ตามเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์กำหนดไว้ นอกจากนี้ ข้อมูลสารสนเทศต่าง ๆ ที่บริษัทได้เผยแพร่ต่อสาธารณชนและผู้มีส่วนได้เสีย จะนำมาเผยแพร่รวมไว้ใน website ของบริษัท [www.mjd.co.th](http://www.mjd.co.th) ด้วย โดยมีการปรับปรุงข้อมูลอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้ผู้ใช้สามารถรับข้อมูลข่าวสารได้ทันต่อเหตุการณ์ เข้าถึงได้สะดวก และได้รับประโยชน์สูงสุด
2. งบการเงินที่นำมาเปิดเผยต่อผู้มีส่วนได้เสีย ต้องผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัทก่อน
3. คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีรายงานความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงินแสดงควบคู่กับรายงานของผู้สอบบัญชีในรายงานประจำปีของปี 2545 เป็นต้นมา
4. บริษัทได้มีการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และได้รายงานนโยบายการกำกับ

ดูแลกิจการที่ได้ให้ความเห็นชอบโดยสรุปผลการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวไว้ในรายงานประจำปี และ website ของบริษัท โดยเริ่มตั้งแต่รายงานประจำปี 2550 เป็นต้นมา

5. บริษัทได้เปิดเผยเกี่ยวกับบทบาทและหน้าที่ของคณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ และจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละท่านเข้าร่วมประชุมไว้ภายใต้หัวข้อ “9. โครงสร้างการจัดการ” และ “คณะกรรมการชุดย่อย”

## (จ) ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

### 1. โครงสร้างคณะกรรมการ

การเลือกตั้งกรรมการของบริษัทเป็นไปตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ตามหลักเกณฑ์ วิธีการตามกฎหมายและข้อบังคับของบริษัทโดยมีวาระการดำรงตำแหน่ง 3 ปี และกรรมการที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุด 3 คนต้องออกตามวาระ เพื่อให้มีการสรรหากรรมการใหม่ทุกปี โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการบริษัทมีจำนวนทั้งสิ้น 9 คน ประกอบด้วย

กรรมการที่เป็นผู้บริหาร จำนวน 6 ท่าน

กรรมการที่เป็นอิสระ จำนวน 3 ท่าน

กรรมการอิสระมีความเป็นอิสระจากฝ่ายบริหารและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท เป็นผู้ซึ่งไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทในลักษณะที่จะทำให้มีข้อจำกัดในการแสดงความคิดเห็นที่เป็นอิสระและมีคุณสมบัติตามคำนิยามของกรรมการอิสระ ดังที่ได้กล่าวในหัวข้อ กรรมการอิสระ

### การแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบ

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

### องค์ประกอบของคณะกรรมการ

โครงสร้างและองค์ประกอบของคณะกรรมการในปัจจุบันประกอบด้วยกรรมการที่มีคุณสมบัติหลากหลายด้านความรู้และความเชี่ยวชาญ ได้แก่ วิศวกรรมศาสตร์ การบัญชี การบริหารธุรกิจ เศรษฐศาสตร์ นิติศาสตร์ โดยมีความหลากหลายของวิชาชีพและประสบการณ์อันเป็นประโยชน์ในประกอบกิจการของบริษัทและการถ่วงดุลของกรรมการที่เหมาะสม

### 2. คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัทได้จัดตั้งคณะกรรมการชุดย่อย 4 คณะ เพื่อช่วยติดตามและการกำกับดูแลการดำเนินงานให้ใกล้ชิดมากขึ้น และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งประกอบด้วย คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง โดยคณะกรรมการได้กำหนดอำนาจหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการชุดย่อยแต่ละชุดไว้อย่างชัดเจน

### 3. บทบาทและหน้าที่ของคณะกรรมการ

3.1 คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีความรู้ มีทักษะและประสบการณ์หลากหลาย สามารถใช้ วิจารณ์ญาณได้อย่างอิสระ และมีความเป็นผู้นำ ทำหน้าที่กำหนดกลยุทธ์ ทิศทาง นโยบาย เป้าหมาย และภารกิจของบริษัท รวมทั้งติดตามผลการดำเนินงาน เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และมีการปฏิบัติที่ สอดคล้องกับนโยบาย กฎระเบียบ กฎหมายและข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนบริหารความ เสี่ยงให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม ภายใต้กรอบกฎหมาย วัตถุประสงค์ และมิติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วย ความซื่อสัตย์สุจริต ระมัดระวัง คำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท และมีความรับผิดชอบต่อ ผู้ถือหุ้น และต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพ ประสิทธิผล โปร่งใส และ สามารถตรวจสอบได้ บริษัทได้จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทด้วย

3.2 คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้นโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทเป็นลายลักษณ์อักษร และให้ความเห็นชอบนโยบายดังกล่าวและมีการทบทวนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

#### 3.3 คณะกรรมการส่งเสริมจรรยาบรรณ

บริษัทยึดมั่นในแนวทางการดำเนินธุรกิจที่โปร่งใส สุจริต และเป็นธรรม ได้ออกข้อพึงปฏิบัติเกี่ยว กับจรรยาบรรณของคณะกรรมการ ฝ่ายจัดการและพนักงาน เพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องยึดถือเป็นแนวทาง การปฏิบัติหน้าที่ตามภารกิจของบริษัทภายใต้กรอบกฎหมายและกฎระเบียบของบริษัทบนพื้นฐาน ของการมีจรรยาบรรณเยี่ยงมืออาชีพร โดยบริษัทได้จัดทำจรรยาบรรณพนักงาน (Code of Conduct) เผยแพร่ในเว็บไซต์ [www.mjd.co.th](http://www.mjd.co.th) และระบบฐานข้อมูลกลางของบริษัท และให้พนักงานได้ถือปฏิบัติ บริษัทมีการจัดกิจกรรมเพื่อส่งเสริมให้ปฏิบัติตามจรรยาบรรณ และวัฒนธรรมในการกำกับดูแลกิจการที่ดี และการสื่อแนวปฏิบัติตามจรรยาบรรณแก่พนักงานทุกคนอย่างมีประสิทธิภาพ อาทิ

- การให้พนักงานรับทราบจรรยาบรรณพนักงาน จรรยาบรรณพนักงานทางระบบจดหมาย
- การปฐมนิเทศพนักงานใหม่ ให้มีหัวข้อ อีเล็กทรอนิกส์
- การจัดทำกิจกรรมผ่านสื่อในระบบเครือข่าย อีเล็กทรอนิกส์ภายในองค์กร โดยเฉพาะการ ประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับจรรยาบรรณและหลักการ กำกับดูแลกิจการในหน้าแรก (Welcome Page)
- การปฐมนิเทศพนักงานใหม่ ให้มีหัวข้อ เกี่ยวกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและ จรรยาบรรณของพนักงาน เพื่อความเข้าใจและ เป็นแนวปฏิบัติ
- การสื่อให้พนักงานรับทราบแนวปฏิบัติตาม

บริษัทได้มีการติดตามผลการปฏิบัติตามจรรยาบรรณเป็นประจำทุกปี และบริษัทได้มอบหมายให้ ฝ่ายตรวจสอบและพัฒนากระบวนการติดตามตรวจสอบการปฏิบัติภายใต้งานตรวจสอบ โดยรายงาน คณะกรรมการตรวจสอบรับทราบผลการตรวจสอบพร้อมข้อเสนอแนะแนวทางแก้ไข

#### 3.4 ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทดำเนินงานโดยยึดมั่นในหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ที่จะขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งให้พนักงานทุกคนถือปฏิบัติโดยเคร่งครัด

### 4. มาตรการในการจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณารายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือรายการที่ เกี่ยวโยงกัน หรือรายการระหว่างกันอย่างเหมาะสม ภายใต้กรอบจริยธรรมที่ดี โดยผ่านการกลั่นกรอง จากคณะกรรมการตรวจสอบ และมีการดูแลให้มีการปฏิบัติตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่ง ประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวต่อสาธารณชน ทั้งนี้ บริษัท



ได้กำหนดนโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และกระบวนการในการอนุมัติรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้ผู้บริหาร พนักงาน และผู้เกี่ยวข้องได้ยึดถือปฏิบัติ โดยมีหลักการสำคัญได้แก่

4.1 รายการใดที่กรรมการ พนักงาน หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องในการทำการรายการกับบริษัท ห้ามกรรมการหรือพนักงานมีส่วนร่วมในการอนุมัติการทำการรายการ และให้มีการกำหนดราคาเป็นไปอย่างเหมาะสม เสมือนการทำการรายการกับบุคคลภายนอก

4.2 ในการกำหนดราคา เพื่อการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้ใช้ราคายุติธรรมเหมาะสม และเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป

4.3 การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด ในการทำการรายการที่เกี่ยวข้องกันให้มีการนำเสนอรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อพิจารณาให้ความเห็นก่อนเสนอขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัทตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

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

## 5. นโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยง

5.1 คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร พนักงานทุกคน และทุกหน่วยงานเป็นเจ้าของความเสี่ยง มีหน้าที่รับผิดชอบ ดำเนินการประเมิน ติดตาม และสนับสนุนให้มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ

5.2 หน่วยธุรกิจ (Business Unit) ของบริษัท ต้องมีกระบวนการบริหารและการจัดการความเสี่ยง อีกทั้งการประเมินผลและการติดตามอย่างเป็นระบบและต่อเนื่อง โดยต้องมีการปรับปรุงกระบวนการให้เหมาะสมกับการเปลี่ยนแปลงทางธุรกิจอย่างสม่ำเสมออย่างน้อยปีละครั้ง

5.3 กำหนดให้การประเมินความเสี่ยงเป็นส่วนหนึ่งของแผนงานประจำปีของทุกฝ่าย โดยพิจารณาความเสี่ยงทั้งหมดครอบคลุมทั่วทั้งองค์กร โดยคำนึงถึงปัจจัยเสี่ยงทั้งภายในและภายนอกองค์กร รวมทั้งกำหนดให้มีการจัดการความเสี่ยงและสร้างสัญญาณเตือนภัยที่เหมาะสม

5.4 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีหน้าที่ติดตามการบริหารความเสี่ยงและเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัท

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

## 6. การประชุมคณะกรรมการบริษัท

บริษัทได้แจ้งกำหนดการประชุมคณะกรรมการให้กรรมการได้รับทราบล่วงหน้า เพื่อช่วยให้กรรมการสามารถจัดสรรเวลาเข้าร่วมประชุม โดยได้เปิดเผยจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละท่านเข้าประชุมภายใต้หัวข้อ โครงสร้างการจัดการ

## 7. การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท

บริษัทมีนโยบายจัดให้คณะกรรมการบริษัทมีการประเมินผลการปฏิบัติงานอย่างน้อยปีละ 1 ครั้งเป็นประจำทุกปี เพื่อช่วยให้คณะกรรมการได้มีการพิจารณาทบทวนผลงาน ประเด็นและอุปสรรคต่างๆ ในระหว่างปีที่ผ่านมา และเพิ่มประสิทธิผลการทำงานของคณะกรรมการ โดยการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการ จัดทำเป็น 2 ลักษณะ ดังนี้

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) การจัดการความเสี่ยง และการควบคุมภายใน (4) การดูแลไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (5) การติดตามรายงานทางการเงินและการดำเนินงาน (6) การประชุมคณะกรรมการ (7) อื่นๆ

ในปี 2563 เลขาธิการบริษัทได้จัดส่งแบบประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการให้แก่กรรมการ ซึ่งได้สรุปผลและเสนอผลการประเมินต่อคณะกรรมการพิจารณาเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่กล่าวข้างต้น

## 8. การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัท จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปีของคณะกรรมการชุดย่อย อาทิ คณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อให้เป็นกรอบในการตรวจสอบการปฏิบัติงานในระหว่างปีที่ผ่านมา เพื่อสามารถนำมาแก้ไขและเพิ่มประสิทธิภาพการทำงาน โดยนำเสนอผลการประเมินที่ได้ต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณารับทราบ

## 9. ค่าตอบแทน

บริษัทได้กำหนดนโยบายค่าตอบแทนกรรมการ และกรรมการผู้จัดการไว้อย่างชัดเจน โดยมีคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนเป็นผู้พิจารณากลับกรอง ซึ่งค่าตอบแทนของบริษัทจะอยู่ในระดับเดียวกับอุตสาหกรรมเดียวกัน ซึ่งได้เปิดเผยจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละท่านเข้าประชุมภายใต้หัวข้อ โครงสร้างการจัดการ

## 10. การปฐมนิเทศกรรมการใหม่

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญต่อการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการใหม่ จึงจัดให้มีการแนะนำแนวทางการดำเนินงานในภาพรวมของบริษัท โครงสร้างบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้องทางธุรกิจ เพื่อให้มีความเข้าใจทั้งวิธีทำงานและโครงสร้างการถือหุ้นระหว่างกันนอกจากนี้ยังให้ข้อมูลสารสนเทศที่สำคัญและจำเป็นต่อการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ เช่น โครงสร้างการทำงานภายในบริษัท ข้อบังคับบริษัท วัตถุประสงค์บริษัท จรรยาบรรณทางธุรกิจของคณะกรรมการบริษัท คู่มือกรรมการบริษัท จดทะเบียน นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี กฎหมายที่เกี่ยวข้อง งบการเงิน หมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงการจัดให้มีการพบปะกับประธานกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อยของบริษัทเพื่อรับทราบข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท

# ความรับผิดชอบต่อสังคม

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

## 1. การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

บริษัทให้ความสำคัญในการดำเนินธุรกิจโดยส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรี สุจริตและเป็นธรรม ภายใต้กรอบของกฎหมายและจริยธรรมทางธุรกิจของบริษัท หลีกเลี่ยงการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์มีมาตรการกำกับดูแลเรื่องการให้ข้อมูลภายในหาประโยชน์ให้ตนเองและพวกพ้อง เคารพสิทธิและความเสมอภาคของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ได้แก่ ผู้ถือหุ้น ลูกค้า พนักงาน คู่ค้า คู่แข่ง เจ้าหนี้ ตลอดจน ชุมชน

สังคมและสิ่งแวดล้อม โดยได้กำหนดแนวปฏิบัติที่ครอบคลุมถึงสิทธิ และผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียพึงได้รับอย่างทั่วถึงไว้ในจริยธรรมและจรรยาบรรณทางธุรกิจของบริษัท สำหรับเจ้าของกิจการ ผู้บริหาร และพนักงาน ได้ยึดถือปฏิบัติโดยได้เปิดเผยไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทและระบบฐานข้อมูลกลางของบริษัท ทั้งนี้ สามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ในเรื่อง “การกำกับดูแล” ภายใต้หัวข้อ “บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย”

## 2. การต่อต้านทุจริตและการจ่ายสินบน

บริษัทมีนโยบายการต่อต้านการทุจริตและห้ามจ่ายสินบน โดยกำหนดหลักการในจรรยาบรรณทางธุรกิจห้ามมิให้พนักงานเรียกการรับประโยชน์หรือหลีกเลี่ยงการรับทรัพย์สินใด ๆ ที่จูงใจให้ปฏิบัติหรือละเว้นการปฏิบัติในทางที่มิชอบ หรืออาจทำให้บริษัทเสียประโยชน์อันชอบธรรมไม่ดำเนินการใด ๆ อันเป็นลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อองค์กร ไม่นำทรัพย์สินขององค์กรไปหาประโยชน์ทางการค้าให้ตนเองหรือพวกพ้อง หรือละเว้นการกระทำใด ๆ ที่ผิดกฎหมายหรือโดยมิชอบต่อตำแหน่งหน้าที่ของตน ซึ่งบริษัทได้เผยแพร่จรรยาบรรณทางธุรกิจให้พนักงานได้ทราบอย่างทั่วถึงและตระหนักการปฏิบัติตามหน้าที่อย่างสม่ำเสมอ บริษัทได้

มุ่งเน้นพื้นฐานจิตใจของพนักงานในด้านคุณธรรมจริยธรรม โดยการให้พนักงานเข้าฝึกอบรมพัฒนาจิตด้วยสมาธิและเทศนาธรรม

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

บริษัทจัดให้มีกระบวนการในการประเมินความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการทุจริตภายในบริษัท ผ่านทางการ

ประเมินการควบคุมภายในตามแบบ COSO ในระดับ คณะกรรมการ การประเมินการควบคุมภายในระดับ หน่วยงาน รวมถึงกลไกการทำงานของคณะกรรมการบริหาร ความเสี่ยง และฝ่ายตรวจสอบและพัฒนาระบบ บริษัท ได้วางมาตรการกำกับดูแลและการควบคุม การกำหนด แนวทางเชิงป้องกันการทุจริตที่จะเกิดขึ้นได้ในระบบต่าง ๆ การจัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ

### 3. การเคารพสิทธิมนุษยชน

บริษัทได้ปฏิบัติตามนโยบายหลักสิทธิมนุษยชน กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนได้ปฏิบัติตาม อย่างเคร่งครัด ยึดถือหลักสิทธิมนุษยชนเป็นหลักปฏิบัติ ร่วมกัน โดยคำนึงถึงความเสมอภาค เสรีภาพของบุคคล ที่เท่าเทียมกันทั้งศักดิ์ศรีและสิทธิ ไม่เลือกปฏิบัติไม่ว่า จะเป็นในเรื่องของเชื้อชาติ สัญชาติ ภาษา ศาสนา เพศ อายุ การศึกษา และบริษัทไม่สนับสนุนกิจการที่กระทำการใด ๆ อันเป็นการละเมิดสิทธิมนุษยชนสากล

#### แนวปฏิบัติ

1. กำกับดูแลมิให้ธุรกิจของบริษัทเข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องกับการล่วงละเมิดสิทธิมนุษยชน อาทิ การใช้แรงงานเด็ก การคุกคามทางเพศ
2. การดูแลพนักงานและความเป็นอยู่ของพนักงาน โดยกำหนดผลตอบแทนที่เหมาะสมให้แก่พนักงาน การจัดให้มีสวัสดิการพนักงาน การส่งเสริมด้านการศึกษา อบรมอย่างต่อเนื่องทั้งในระยะสั้นและระยะยาว การดูแลเอาใจใส่ด้านสุขภาพร่างกาย สุขอนามัย ความปลอดภัยของทรัพย์สินและจากการทำงาน

### 4. การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

บริษัทตระหนักอยู่เสมอว่าพนักงานเป็นองค์ประกอบ ที่สำคัญของความสำเร็จของบริษัท จึงให้การดูแลและการปฏิบัติ ที่เป็นธรรม ในด้านต่าง ๆ อาทิ

- การเคารพสิทธิของพนักงานตามหลักสิทธิมนุษยชน โดยสามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมภายใต้หัวข้อ “การเคารพสิทธิมนุษยชน”

และประสิทธิผล และได้มีการทบทวนความเหมาะสม ของระบบและพัฒนาระบบให้ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง การจัด โครงสร้างองค์กรที่มีถ่วงดุลการใช้อำนาจและการแบ่งแยก หน้าที่ที่เหมาะสม วัฒนธรรมองค์กรที่เน้นด้านคุณธรรม จริยธรรม โดยมีกลไกการตรวจสอบติดตามประเมินผล การปฏิบัติงานอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงมีการสื่อสารและ ฝึกอบรมพนักงานมาโดยตลอด

การจัดสภาพแวดล้อมในการทำงานให้เหมาะสม และปลอดภัย รวมถึงสอดส่องดูแลกรณีมีการกระทำ ที่ไม่เป็นธรรมที่เกิดขึ้นในบริษัท

3. การรักษาข้อมูลส่วนตัวของลูกค้า คู่ค้า และพนักงาน โดยถือเป็นความลับ ไม่ส่งต่อหรือกระจายข้อมูล ส่วนบุคคลไปยังบุคคลหรือหน่วยงานที่ไม่เกี่ยวข้อง โดยการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณะหรือการถ่ายโอนข้อมูล ส่วนบุคคลจะต้องได้รับการยินยอมจากผู้เป็นเจ้าของ ข้อมูลนั้น ๆ
  4. การกำหนดเงื่อนไขในสัญญาจ้างพนักงานที่เหมาะสม และเป็นธรรม
  5. ปฏิบัติต่อพนักงาน ผู้มีส่วนได้เสียทุกคนด้วยความ เสมอภาค ไม่เลือกปฏิบัติ ให้เกียรติและเคารพ ความคิดเห็นซึ่งกันและกัน
  6. การกำหนดข้อปฏิบัติสำหรับพนักงานของบริษัท ในการประพฤติตนให้เหมาะสมกับหน้าที่การงาน ไม่กล่าวร้ายผู้อื่นหรือองค์กรโดยปราศจากมูลความจริง
- การกำหนดผลตอบแทนให้สอดคล้องกับระดับหน้าที่ ความรับผิดชอบและตามกลไกราคาตลาดแรงงาน โดยคำนึงถึงหลักการจูงใจพนักงานให้พนักงานสามารถ ปฏิบัติงานได้อย่างเต็มความสามารถ มีการ ประเมินผลการปฏิบัติงานโดยหัวหน้างาน และแบ่ง ผลตอบแทนส่วนหนึ่งให้พนักงานตามผลประกอบการ ของบริษัท



- ส่งเสริมการออมเงินของพนักงานเพื่อเป็นหลักประกันที่ดีในอนาคต โดยการจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพภาคสมัครใจให้แก่พนักงาน
- การจัดให้มีสวัสดิการพนักงานในด้านต่างๆ การจัดให้มีนโยบายความปลอดภัยและสุขอนามัยที่ดีของพนักงาน และการส่งเสริมให้มีสภาพแวดล้อมการทำงานที่ดี โดยสามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมในเรื่อง “การกำกับดูแล” ภายใต้หัวข้อ “สิทธิของผู้มีส่วนได้เสียพนักงาน”
- การส่งเสริมการพัฒนาศักยภาพของพนักงานอย่างต่อเนื่อง โดยการจัดให้มีการฝึกอบรมและให้ความรู้แก่พนักงานในทุกระดับชั้น
- บริษัทได้จัดตั้งคณะกรรมการสวัสดิการ เพื่อเป็นตัวแทนของพนักงานร่วมปรึกษาร่วมกับบริษัทเพื่อจัดสวัสดิการให้แก่พนักงาน เป็นเหมือนสื่อกลางที่จะถ่ายทอดความต้องการด้านสวัสดิการของพนักงานให้บริษัททราบและร่วมปรึกษาร่วมให้ข้อเสนอแนะตลอดจนควบคุมดูแลการจัดสวัสดิการที่บริษัทจัดให้แก่พนักงาน

## 5. ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

บริษัทมีความมุ่งมั่นในการพัฒนาคุณภาพของสินค้าและบริการให้ได้มาตรฐาน รวมทั้งการจัดตั้งหน่วยงานเพื่อติดต่อ รับฟังข้อเสนอนะหรือข้อคิดเห็นจากลูกค้า

เพื่อรับทราบปัญหา ความต้องการของลูกค้า และนำมาปรับปรุงแก้ไข เพื่อให้ลูกค้าเกิดความเชื่อมั่นและความพึงพอใจสูงสุด

## 6. นโยบายด้านการจัดการสิ่งแวดล้อม

บริษัทได้ตระหนักถึงผลกระทบที่จะเกิดต่อสิ่งแวดล้อม จึงได้ออกแบบและผลิตสินค้าที่คำนึงถึงสิ่งแวดล้อม ตั้งแต่การออกแบบสินค้า การเลือกใช้วัสดุที่มีคุณภาพและเอื้อต่อการประหยัดพลังงาน ผลิตภัณฑ์ที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม การมีระบบควบคุมมาตรฐานงานก่อสร้าง

การจัดให้มีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม รวมถึงการปฏิบัติตามแนวทางลดผลกระทบในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม ดำเนินการติดตามตรวจสอบและควบคุมให้มีการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	รายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ
1. สภาพภูมิประเทศ	ปรับสภาพพื้นที่ตลอดจนก่อสร้างโครงการเฉพาะภายในขอบเขตที่ดินของโครงการเท่านั้น	โครงการจัดทำรั้วความสูง 6 เมตร โดยรอบแนวเขตที่ดินทุกด้าน เพื่อกันขอบเขตพื้นที่โครงการอย่างเป็นสัดส่วน
2. คุณภาพอากาศ	กำหนดมาตรการด้านคุณภาพอากาศในพื้นที่ก่อสร้าง	<ul style="list-style-type: none"> <li>• จัดให้มีพื้นที่เก็บอุปกรณ์และวัสดุก่อสร้าง โดยคลุมด้วยผ้าใบให้มิดชิด</li> <li>• ทำความสะอาดพื้นที่โครงการและบริเวณปากทางเข้า-ออกเป็นประจำกำหนดช่วงเวลาการก่อสร้างที่ชัดเจน</li> </ul>
3. เสียง	เลือกใช้เครื่องมืออุปกรณ์ และวิธีการก่อสร้างที่ก่อให้เกิดเสียงรบกวนน้อยที่สุด	จัดให้มีรั้ว Metal Sheet สูง 6 เมตรรอบพื้นที่ก่อสร้างเพื่อเป็นกำแพงกันเสียงและช่วยลดระดับเสียงดังรบกวนจากกิจกรรมการก่อสร้าง

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	รายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ
4. ความสั่นสะเทือน	กำหนดช่วงเวลาการทำงานที่ก่อให้เกิดเสียงดังและความสั่นสะเทือน เช่น การเจาะเสาเข็ม การก่อสร้างฐานราก และงานโครงสร้าง เป็นต้น ในช่วงเวลา 08.00 - 18.00 น.	ดำเนินกิจกรรมการก่อสร้างเวลา 08.00 - 18.00 น. ในวันจันทร์ - เสาร์ และหยุดทำงานในวันอาทิตย์ หรือวันหยุดนักขัตฤกษ์ กรณีที่มีการทำงานล่วงเวลา จะแจ้งให้บ้านข้างเคียงทราบก่อนเริ่มดำเนินการ
5. การพังทลายของดิน	จัดให้มีบริษัทควบคุมการก่อสร้างควบคุมผู้รับเหมาให้ปฏิบัติตามมาตรการที่ระบุไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม ที่ได้รับความเห็นชอบอย่างเคร่งครัด	จัดให้มีเจ้าหน้าที่เข้าไปแจ้งข้อมูลข่าวสารแก่บ้านข้างเคียงก่อนเริ่มดำเนินการก่อสร้าง โดยหากมีความเสียหายต่ออาคารข้างเคียงโครงการจะเข้าไปให้ตรวจสอบพร้อมกับแจ้งบริษัทประกันให้รับทราบ และดำเนินการแก้ไขให้ได้อย่างเร่งด่วนที่สุด ให้กลับสู่สภาพเดิม
6. คุณภาพน้ำ	จัดให้มีพนักงานดูแลความสะอาดคุณภาพน้ำ และดูแลบำบัดน้ำเสียให้ทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ	ติดตั้งถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูป เพื่อบำบัดน้ำเสียก่อนระบายออกสู่ทางระบายน้ำสาธารณะ
7. การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม	จัดให้มีท่อระบายน้ำชั่วคราว โดยรอบพื้นที่โครงการ และมีบ่อขยะจำนวน 1 บ่อ เพื่อให้ตะกอนดินหรือเศษหิน กรวด ทราย ที่ไหลมากับน้ำฝนตกตะกอน ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำ	จัดให้มีคนงานขุดลอกตะกอนดิน ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำ
8. การจัดการมูลฝอย	จัดเตรียมถังรองรับขยะมูลฝอยประจำพื้นที่โครงการอย่างเพียงพอ	กำชับให้คนงานทิ้งขยะมูลฝอยในภาชนะรองรับที่ได้จัดเตรียมไว้ พร้อมติดป้ายรณรงค์
9. การป้องกันอัคคีภัย	จัดให้มีถังดับเพลิงเคมีไว้บริเวณพื้นที่สำนักงาน เพื่อเตรียมความพร้อมกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้	ติดตั้งถังดับเพลิงไว้ประจำพื้นที่โครงการที่มีความเสี่ยงต่อการเกิดเพลิงไหม้ พร้อมทั้งจัดให้มีเจ้าหน้าที่ ตรวจสอบถังดับเพลิงให้มีสภาพพร้อมใช้งานอยู่เสมอ
10. ความปลอดภัยต่อคนงานก่อสร้าง	กำหนดให้คนงานก่อสร้างที่ต้องทำงานในบริเวณที่มีฝุ่นมากจะต้องใส่หน้ากากผ้า ที่สามารถป้องกันฝุ่นที่มีขนาด 0.3 ไมครอนขึ้นไป ตลอดช่วงเวลาที่ทำงาน เพื่อป้องกันฝุ่นละอองเข้าสู่ระบบทางเดินหายใจ	จัดเตรียมอุปกรณ์ป้องกันอันตรายส่วนบุคคลให้คนงานอย่างเพียงพอ พร้อมกำชับให้สวมใส่ขณะปฏิบัติงานทุกครั้งและแต่งกายอย่างมิดชิด

## 7. การร่วมพัฒนาชุมชนและสังคม

บริษัทให้ความสำคัญต่อการมีส่วนร่วมในการช่วยพัฒนาชุมชนและสังคม ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยในปี 2563 ประเทศไทยได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ส่งผลให้เศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศหยุดชะงัก ดังนั้น บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือ MJD ร่วมมือกับ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) หรือ CPN และ บริษัท มิตซูบิชิ มอเตอร์ส จำกัด ร่วมจัดแคมเปญ “รถปันสุข” นำสิ่งของอุปโภคบริโภคที่ได้รับการแบ่งปันจากพนักงาน คู่ค้า พันธมิตร และบริษัทในเครือ MJD และ CPN ตระเวนส่งมอบให้แก่ 5 ชุมชนย่านปทุมวัน ได้แก่

ชุมชนซอยพระเจน ชุมชนบ้านครัว ชุมชนซอยร่วม-โปโล ชุมชนซอยกุหลาบแดง-ซอยปลุกจิต และชุมชนวัดบรม เพื่อร่วมแบ่งปันและช่วยบรรเทาผลกระทบด้านชีวิตและรายได้ให้แก่คนในชุมชน ด้วยความว่านรถปิ๊กอัพของ มิตซูบิชิ มอเตอร์ส นอกจากนี้ MJD ดำเนินการมอบเงินจำนวน 500,000 บาท ให้แก่ ศูนย์การแพทย์กาญจนาภิเษก คณะแพทยศาสตร์ศิริราชพยาบาล มหาวิทยาลัยมหิดล เพื่อใช้จัดซื้ออุปกรณ์ที่จำเป็นต่อบุคลากรทางการแพทย์ในการรักษาและดำเนินการวิจัยป้องกันการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 และสมทบทุน “สร้างอาคารส่วนขยายศูนย์การแพทย์กาญจนาภิเษก ระยะที่ 2”









# การควบคุมภายใน และการบริหารจัดการความเสี่ยง

สำนักงานตรวจสอบภายในและงานกำกับดูแล ทำหน้าที่ประเมินการควบคุมภายในตามแนวปฏิบัติที่คณะกรรมการตรวจสอบกำหนด โดยมีนโยบายตรวจสอบในเชิงป้องกันและเป็นประโยชน์กับหน่วยงาน พิจารณาความน่าเชื่อถือในความถูกต้องของ รายงานทางการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบทำหน้าที่สอบทานการดำเนินงานให้ถูกต้องตามนโยบายและระเบียบข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนกฎหมาย ระเบียบปฏิบัติ และข้อกำหนดของหน่วยงานกำกับดูแล ส่งเสริมให้พัฒนาระบบรายงานทางการเงินและบัญชี ให้เป็นไปตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไปรวมทั้งสอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน ระบบตรวจสอบภายใน และระบบบริหารความเสี่ยงที่รัดกุม เหมาะสม ทันสมัย และมีประสิทธิภาพ คณะกรรมการตรวจสอบปฏิบัติหน้าที่และแสดงความคิดเห็นได้อย่างอิสระ โดยมีสำนักงานตรวจสอบภายในและงานกำกับดูแลเป็นหน่วยปฏิบัติที่รายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

สำนักงานตรวจสอบภายในและงานกำกับดูแล ทำหน้าที่ประเมินการควบคุมภายในตามแนวปฏิบัติที่คณะกรรมการตรวจสอบกำหนด โดยมีนโยบายตรวจสอบในเชิงป้องกันและเป็นประโยชน์กับหน่วยงาน พิจารณาความน่าเชื่อถือในความถูกต้องของ รายงานทางการเงิน รวมทั้งการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอให้เกิดความโปร่งใส ตรวจสอบตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี และเพิ่มประสิทธิภาพ ประสิทธิผลในการดำเนินงาน โดยยึดแนวการตรวจสอบตามมาตรฐานสากล

จากการประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทในด้านต่าง ๆ 5 ส่วน คือองค์กรและสภาพแวดล้อม การบริหารความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และระบบติดตาม คณะกรรมการมีความเห็นว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในสำหรับเรื่องการทำธุรกรรมกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการผู้บริหาร หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคล ดังกล่าวอย่างเพียงพอแล้ว สำหรับการควบคุมภายในในหัวข้ออื่น ๆ ของระบบการควบคุมภายใน คณะกรรมการเห็นว่าบริษัทมีการควบคุมภายในที่เพียงพอแล้วเช่นกัน ทั้งนี้ระบบการควบคุมภายในของบริษัทสรุปได้ ดังนี้

## 1. องค์กร และสภาพแวดล้อม

บริษัทมีการจัดโครงสร้างองค์กรอย่างเหมาะสม ช่วยให้ระบบการควบคุมภายในดำเนินไปได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ ยังดูแลให้มีการกำหนดนโยบายแผนการปฏิบัติงาน และเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจไว้อย่างชัดเจนและวัดผลได้ ตลอดจนส่งเสริมสนับสนุนนโยบายการกำกับดูแลกิจการ และจริยธรรมธุรกิจให้มีความชัดเจน โปร่งใส มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอ และเหมาะสม โดยนโยบาย แผนการปฏิบัติงาน และเป้าหมายที่กำหนดนั้นจะคำนึงถึงความเป็นธรรมต่อพนักงาน ลูกค้า คู่แข่งทางการค้า รวมถึงความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น สังคมส่วนรวม และสิ่งแวดล้อม ตลอดจนสร้างค่านิยม และแนวทางปฏิบัติงานที่เป็นหนึ่งเดียวกันให้กับพนักงานในองค์กรอย่างต่อเนื่อง โดยมีข้อกำหนดห้ามฝ่ายบริหาร และพนักงานปฏิบัติตนในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกิจการ เพื่อเป็นแรงผลักดันให้บริษัทมุ่งไปสู่ความสำเร็จในอนาคต อีกทั้งมีการจัดทำนโยบาย และระเบียบวิธีปฏิบัติงานเป็นลายลักษณ์อักษรในธุรกรรมด้านการเงิน การจัดซื้อ และการบริหารที่รัดกุมสามารถป้องกันการทุจริตได้

## 2. การบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงเป็นอย่างมาก จึงได้มีการกำหนด และประเมินความเสี่ยงของกิจการ มีการกำหนดมาตรการป้องกัน และจัดการความเสี่ยงซึ่งรวมถึงความเสี่ยงที่มีผลต่อการดำเนินงานของบริษัท

การบริหารความเสี่ยงของบริษัทอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้เห็นชอบ และมอบนโยบาย เพื่อใช้เป็นหลักการ และแนวปฏิบัติอันจะนำไปสู่ความพร้อมในการเผชิญสถานการณ์ที่มีการเปลี่ยนแปลงได้อย่างเหมาะสม และทันกาล โดยนโยบายบริหารความเสี่ยง และจัดการความเสี่ยงกำหนดไว้ดังนี้

- คณะกรรมการบริษัทผู้บริหาร มีหน้าที่รับผิดชอบ ดำเนินการประเมิน ติดตาม และสนับสนุนให้มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ
- บริษัทมีกระบวนการบริหารและการจัดการความเสี่ยง อีกทั้งประเมินผล และการติดตามอย่างเป็นระบบอย่างต่อเนื่อง โดยต้องมีการปรับปรุงกระบวนการให้มีความเหมาะสมกับการเปลี่ยนแปลงทางธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ
- คณะกรรมการตรวจสอบ มีหน้าที่ประเมินการบริหาร ความเสี่ยง และเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัท

บริษัทมีการประเมินปัจจัยความเสี่ยงทั้งที่เป็นปัจจัยภายนอก และภายใน ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ โดยวิเคราะห์ถึงสาเหตุ และกำหนดแนวทางและมาตรการในการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง ตลอดจนดูแล และทบทวนนโยบายการบริหารความเสี่ยงเพื่อให้การบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ อยู่ในระดับที่เหมาะสม โดยแจ้งให้พนักงานที่เกี่ยวข้องรับทราบเพื่อปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนดไว้ รวมถึงมีการติดตามว่าหน่วยงานต่าง ๆ ได้ปฏิบัติตามแผนการบริหารความเสี่ยงที่กำหนดไว้หรือไม่

## 3. การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร

บริษัทกำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบรวมทั้งอำนาจอนุมัติของฝ่ายบริหารในแต่ละระดับไว้อย่างชัดเจน เป็นลายลักษณ์อักษร โดยแบ่งแยกหน้าที่การอนุมัติ การบันทึกรายการบัญชี ข้อมูลสารสนเทศ และการจัดเก็บทรัพย์สินออกจากกันเด็ดขาด เพื่อให้เกิดการถ่วงดุล และสามารถตรวจสอบกันได้อย่างเหมาะสม

บริษัทมีการทำธุรกรรมหรือรายการกับ กรรมการ ผู้บริหาร โดยเข้าเงื่อนไขการค้าทั่วไป และตามสิทธิของพนักงานบริษัท ซึ่งบริษัทได้กำหนดมาตรการควบคุมในการทำธุรกรรมดังกล่าว โดยจะต้องผ่านขั้นตอนอนุมัติของฝ่ายจัดการ หรือ คณะกรรมการบริษัท หรือผู้ถือหุ้น ตามกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ พร้อมทั้งเปิดเผยข้อมูลเพื่อให้เป็นไปตามระเบียบ และกฎเกณฑ์ดังกล่าวด้วย อนึ่ง การพิจารณาอนุมัติธุรกรรมจะกระทำโดยผู้ที่ไม่มีส่วนได้เสียในธุรกรรมนั้น และจะคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญ โดยถือเสมือนเป็นรายการที่กระทำกับบุคคลภายนอก

บริษัทติดตามดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อย และบริษัทร่วมอย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งกำหนดทิศทาง และแนวทางการดำเนินงานให้แก่บุคคลที่บริษัทแต่งตั้งให้เป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทดังกล่าวถือปฏิบัติอีกด้วย บริษัทมีการติดตามการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหารเพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเพื่อลดความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจและรักษาชื่อเสียงของบริษัท

#### 4. ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล

บริษัทจัดให้มีข้อมูล และระบบการรายงานข้อมูลที่สำคัญต่อผู้บริหารแต่ละระดับอย่างสม่ำเสมอ ทันเวลา และเพียงพอ เพื่อให้ผู้บริหารใช้ประกอบการตัดสินใจ รวมทั้งจัดให้มีการเชื่อมโยงข้อมูลสารสนเทศเพื่อให้มั่นใจว่าพนักงานมีความเข้าใจนโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และสามารถสื่อสารกันได้ทุกระดับ

นอกจากผู้บริหารแล้ว ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท กรรมการจะได้รับหนังสือนัดประชุม และเอกสารประกอบการประชุมที่ระบุข้อมูลที่จำเป็น และเพียงพอต่อการพิจารณาก่อนการประชุมอย่างน้อยภายในระยะเวลาขั้นต่ำตามที่กฎหมายกำหนด ยกเว้นในกรณีมีการประชุมเร่งด่วน รายงานการประชุมกรรมการ มีรายละเอียดที่ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบความเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการได้

บริษัทมีระบบจัดเก็บเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีและบัญชีต่าง ๆ ไว้ครบถ้วนเป็นหมวดหมู่ และไม่เคยได้รับแจ้งจากผู้สอบบัญชีว่ามีข้อบกพร่องในเรื่องนี้ คณะกรรมการได้มีการพิจารณาแล้วว่าบริษัทใช้นโยบายการบัญชีตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป และเหมาะสมกับลักษณะของธุรกิจ

#### 5. ระบบการติดตาม

บริษัทติดตามเปรียบเทียบผลการดำเนินงานว่าเป็นไปตามเป้าหมายการดำเนินธุรกิจที่กำหนดไว้หรือไม่ กรณีที่มีความแตกต่าง บริษัทจะดำเนินการแก้ไขภายในระยะเวลาที่เหมาะสมพร้อมทั้งวิเคราะห์ และตรวจสอบถึงสาเหตุของความแตกต่างเพื่อใช้เป็นแนวทางในการป้องกันหรือปรับปรุงต่อไป บริษัทจัดให้มีการตรวจสอบการปฏิบัติตามระบบควบคุมภายในที่วางไว้อย่างสม่ำเสมอ ในกรณีมีข้อบกพร่องจะรายงานความคืบหน้าในการปรับปรุงข้อบกพร่องต่อคณะกรรมการบริษัทฯ และคณะกรรมการตรวจสอบ บริษัทมีนโยบายให้ฝ่ายบริหารต้องรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์หรือสงสัยว่ามีเหตุการณ์ทุจริต มีการปฏิบัติที่ฝ่าฝืนกฎหมาย และมีการกระทำที่ผิดปกติอื่น ซึ่งอาจจะกระทบต่อชื่อเสียง และฐานะการเงินของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบถามระบบการควบคุมภายในซึ่งประเมินโดยผู้บริหาร และแผนกตรวจสอบภายในพบว่าระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ มีความเพียงพอ และมีประสิทธิผล ไม่พบประเด็นปัญหาหรือข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ







# รายการระหว่างกัน

## มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2549 เมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2549 มีมติกำหนดมาตรการในการอนุมัติรายการระหว่างกันดังนี้

กรณีที่มิใช่รายการระหว่างกันของบริษัทหรือบริษัทร่วมกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้ส่วนเสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นในการเข้าทำรายการและความเหมาะสมทางด้านราคาของรายการนั้นๆ โดยพิจารณาเงื่อนไขต่าง ๆ ให้เป็นไปตามลักษณะการดำเนินธุรกิจปกติในอุตสาหกรรม และมีการเปรียบเทียบกับราคาของบุคคลภายนอกหรือราคาตลาด หากคณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทจะจัดให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้สอบบัญชีของบริษัทเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการ คณะกรรมการตรวจสอบ หรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี โดยกรรมการผู้มีส่วนได้ส่วนเสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงในรายการดังกล่าว นอกจากนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท/คณะกรรมการบริหาร/ประธานเจ้าหน้าที่บริหารนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริษัท/คณะกรรมการบริหาร/ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริษัท/คณะกรรมการบริหาร/ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทหรือบริษัทย่อยของบริษัท (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าวจะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณารายการดังกล่าวตามที่ข้อบังคับของบริษัทย่อยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ยกเว้นรายการการค้าปกติที่มีเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไป ที่กำหนดขอบเขตโดยคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นอีกทั้งจะมีการเปิดเผยรายการระหว่างกันในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของบริษัทรวมถึงจะมีการเปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) และรายงานประจำปี

นอกจากนี้ ภายหลังจากการเข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทฯ จะต้องปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ขั้นตอนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในเรื่องที่เกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปของสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนอย่างเคร่งครัด

## นโยบายหรือแนวโน้มนำการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

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

ในอนาคตบริษัทอาจมีการเข้าทำรายการระหว่างกันตามแต่เห็นสมควร โดยบริษัทจะปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชีเรื่องการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคล หรือกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกันซึ่งกำหนดโดยสมาคมนักบัญชีและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย

## กรณีรายการระหว่างกันที่เป็นธุรกรรมปกติ

ในกรณีที่เป็นการรายการที่เป็นธุรกรรมปกติของบริษัท และเป็นรายการที่เกิดขึ้นต่อเนื่องในอนาคต บริษัทได้มีการกำหนดกรอบของรายการดังกล่าวว่ารายการดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามลักษณะการค้าโดยทั่วไปโดยอ้างอิงกับราคาและเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไปที่เหมาะสมและยุติธรรม สมเหตุสมผล สามารถตรวจสอบได้และไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเทพลประโยชน์ และได้นำเสนอกรอบของรายการดังกล่าวให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้พิจารณาอนุมัติแล้วเพื่อให้ฝ่ายจัดการสามารถดำเนินการทำรายการที่มีลักษณะเป็นไปตามกรอบที่กำหนดต่อไป โดยในกรณีหากการทำรายการของบริษัทเป็นไปตามนโยบายข้างต้น ฝ่ายจัดการของบริษัทสามารถดำเนินการได้เลย โดยที่ไม่ต้องนำรายการดังกล่าวเสนอขอความเห็นจากคณะกรรมการตรวจสอบ แต่อย่างไรก็ตามเพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัทจะต้องนำรายการที่เป็นธุรกรรมปกติของบริษัท ที่บริษัทได้ดำเนินการไปตามกรอบที่กำหนดรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบพิจารณารับทราบในทุก ๆ ไตรมาส

## กรณีรายการระหว่างกันที่ไม่เป็นธุรกรรมปกติ

กรณีที่เป็นการเข้าทำรายการระหว่างกันที่ไม่เป็นธุรกรรมปกติ บริษัทจะต้องเสนอให้คณะกรรมการตรวจสอบให้ความเห็นชอบเกี่ยวกับความเหมาะสมของรายการดังกล่าวเป็นกรณีไป ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่เกิดขึ้น บริษัทจะจัดให้มีบุคคลที่มีความรู้ ความชำนาญ พิเศษ เช่น ผู้สอบบัญชีหรือผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่มีความเป็นอิสระเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกัน โดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบหรือบุคคลที่มีความรู้ความชำนาญพิเศษ จะถูกนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัทฯ หรือผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี เพื่อให้มีความมั่นใจว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวจะไม่เป็นการโยกย้าย หรือถ่ายเทพลประโยชน์ระหว่างบริษัทหรือผู้ถือหุ้นของบริษัท แต่เป็นการทำรายการที่บริษัทได้คำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทุกราย

ในส่วนการค้าประกันส่วนตัวของผู้ถือหุ้น และ/หรือ กรรมการ ต่อเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ที่ผ่านมาและ

โดยรายการที่เป็นธุรกรรมปกติของบริษัท จะต้องเป็นรายการทางการค้าซึ่งจะต้องเป็นไปตามค่านิยมของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่บริษัทกระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ โดยถ้าบริษัทไม่ทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันก็ต้องทำรายการแบบเดียวกันกับบุคคลอื่นอยู่แล้ว ได้แก่ การซื้อวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างและการว่าจ้างผู้รับเหมาในการก่อสร้าง โดยการทำรายการดังกล่าวจะต้องเป็นรายการที่มีเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไปที่มีราคาและเงื่อนไขที่เป็นธรรมไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเทพลประโยชน์ ซึ่งรวมถึงเงื่อนไขการค้าที่มีราคาและเงื่อนไขดังนี้

- 1) ราคาและเงื่อนไขที่บริษัทได้รับเหมือนกับให้กับบุคคลทั่วไป
- 2) ราคาและเงื่อนไขที่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันได้รับเหมือนกับให้กับบุคคลทั่วไป
- 3) ราคาและเงื่อนไขที่บริษัทสามารถแสดงได้ว่าผู้ประกอบธุรกิจรายอื่น ๆ ได้ปฏิบัติในลักษณะเดียวกันกับบุคคลทั่วไป

ที่เกิดขึ้นในอนาคต บริษัทจะไม่มีกรจ่ายค่าตอบแทนใด ๆ ในการค้าประกันส่วนตัวเงินกู้ยืมดังกล่าว

ในส่วนที่บริษัทมีการกู้ยืมเงินจากกรรมการหรือผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความขัดแย้งกับบริษัทที่ผ่านมา และที่จะเกิดขึ้นในอนาคต บริษัทจะต้องเสนอให้คณะกรรมการตรวจสอบให้ความเห็นชอบว่ารายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความเหมาะสมและจำเป็น และต้องผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทในรายการดังกล่าว ทั้งนี้ รายการดังกล่าวจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชีเรื่องการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคล หรือกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งกำหนดโดยสมาคมบัญชีและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย นอกจากนี้ อัตราดอกเบี้ยที่ชำระให้แก่บุคคลที่มีความขัดแย้งดังกล่าว ต้องเป็นอัตราที่ไม่สูงกว่าต้นทุนกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินของบริษัท

รายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

รายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ณ 31 ธันวาคม 2563 มีดังนี้

รายการระหว่างกัน

บุคคล/นิติบุคคล* ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะ-รายการ	มูลค่าสำหรับ ปี 2563 (ล้านบาท)	รายละเอียดรายการ	ความเห็นสมควรในการทำการรายการดังกล่าว และสาเหตุขผล
บจก.เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้น ร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	บริษัท <ul style="list-style-type: none"><li>เงินทดรองรับ</li></ul>	150.00	<ul style="list-style-type: none"><li>บริษัทได้ให้ บจก.เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ยืมเงินทดรองจ่ายระหว่างกัน เพื่อใช้บริหารกิจการ</li></ul>	เห็นสมควรในการทำการรายการดังกล่าว ตามความจำเป็นของบริษัท
	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้น ร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	บริษัท <ul style="list-style-type: none"><li>เงินทดรองจ่าย</li><li>เงินให้กู้ยืมระยะสั้น</li></ul>	607.42  300.00	<ul style="list-style-type: none"><li>บริษัทได้ให้ บจก.เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ยืมเงินทดรองจ่ายระหว่างกัน เพื่อใช้บริหารกิจการ</li><li>บริษัทได้ให้ บจก.เอ็มเจอาร์ ดีเวล ลอปเม้นท์ กู้ยืมเงินโดยบริษัทได้รับค้ำสัญญาใช้เงินกู้ยืม ระยะสั้นประเภทชำระเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.8</li></ul>	เห็นสมควรในการทำการรายการดังกล่าว ตามความจำเป็นของบริษัท  เห็นสมควรในการทำการรายการดังกล่าว ตามความจำเป็นของบริษัท
บจก.เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้น ร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	บริษัท <ul style="list-style-type: none"><li>เงินทดรองจ่าย</li></ul>	45.29	<ul style="list-style-type: none"><li>บริษัทได้ยืม บจก.เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ยืมเงินทดรองจ่ายระหว่างกัน เพื่อใช้บริหารกิจการ</li></ul>	เห็นสมควรในการทำการรายการดังกล่าว ตามความจำเป็นของบริษัท
บจก.เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้น ร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	บริษัท <ul style="list-style-type: none"><li>เงินให้กู้ยืมระยะสั้น</li><li>ดอกเบี้ยรับ</li><li>ดอกเบี้ยค้างรับ</li><li>เจ้าหนี้</li><li>ลูกหนี้</li><li>รายได้ค่าบริการอื่น</li></ul>	1,938.00  159.12 276.40 3.61 27.27 0.11	<ul style="list-style-type: none"><li>บริษัทได้ให้ บจก. เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท กู้ยืมเงินโดยบริษัทได้รับค้ำสัญญาใช้ เงินกู้ยืมระยะสั้นประเภทชำระเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.5</li></ul>	เห็นสมควรในการทำการรายการดังกล่าว ตามความจำเป็นของบริษัท อีกทั้งการกู้ยืมเงินดังกล่าวเป็นไป ตามเงื่อนไขทางการเงินการค้ำทั่วไป
				<ul style="list-style-type: none"><li>บริษัทได้จ้างบจก. เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตทเพื่อบริหารโครงการให้</li></ul>	เห็นสมควรในการทำการรายการดังกล่าว ตามความจำเป็นของบริษัท

บุคคล/นิติบุคคล* ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าสำหรับ ปี 2563 (ล้านบาท)	รายละเอียดรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการ ตรวจสอบเกี่ยวกับความจำเป็น และสมเหตุสมผล
บจก.เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้น ร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	บริษัท • ลูกหนี้ • เงินกู้ยืมระยะสั้น	0.31 328.50	<ul style="list-style-type: none"><li>บริษัทได้ให้ บจก. เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล กู้ยืมเงินโดยบริษัทฯ ได้รับ ตัวสัญญาใช้เงินกู้ยืมระยะสั้นประเภทชำระ เมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.5</li><li>บริษัทฯ ได้ทำสัญญาให้เช่าที่ดินกับ บจก.เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล เริ่ม ตุลาคม 2558 - กันยายน 2561 เดือนละ 3 แสนบาท สัญญาอายุ 3 ปี สัญญาใหม่ 3.06 แสนบาท</li></ul>	เห็นสมควรในการทำการดังกล่าว ตามความจำเป็นของบริษัท
		• ดอกเบี้ยค้างรับ	24.94		
		• เจ้าหนี้	0.06		
		• เงินมัดจำจ่าย	2.67		
		บริษัทได้รับ • ดอกเบี้ยรับ • รายได้ค่าเช่าที่ดิน	17.00 3.67		
บจก.เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	บริษัทจ่าย • ค่าเช่าและบริการ • สาธารณูปโภค	10.70 0.86	<ul style="list-style-type: none"><li>บริษัทฯ ได้กู้ยืมเงินจาก บจก. เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ ในอัตราร้อยละ 2 เพื่อให้หมุนเวียนในบริษัท</li></ul>	เห็นสมควรในการทำการดังกล่าว ตามความจำเป็นของบริษัท
		บริษัทฯ • เงินกู้ยืมระยะสั้น	106.00		
		• ดอกเบี้ยค้างจ่าย	0.37		
		• ดอกเบี้ยจ่าย	0.37		
		บริษัท • เจ้าหนี้ บริษัทจ่าย • ค่าบริการ-นายหน้า • ค่าบริหารส่วนกลาง	2.29 13.75 0.16		
บจก.เอ็มดีพีที	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว			<ul style="list-style-type: none"><li>บริษัทฯ ว่าจ้าง บจก.เอ็มดีพีที ให้บริหารจัดการ อาคารชุด</li></ul>	เห็นสมควรในการทำการดังกล่าว ตามความจำเป็นของบริษัท





บุคคล/นิติบุคคล* ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าสำหรับ ปี 2563 (ล้านบาท)	รายละเอียดรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการ ตรวจสอบเกี่ยวกับความจำเป็น และสมเหตุสมผล
บจก.เมเจอร์ เรสซิเดนส์ ทอว์น	เป็นบริษัทร่วมค้า โดยปัจจุบัน บริษัทฯ ถือหุ้น ร้อยละ 51 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	เห็นสมควรในการทำรายการดังกล่าว ตามความจำเป็นของบริษัทฯ อีก ทั้งการกู้ยืมเงินดังกล่าวเป็นไปตาม เงื่อนไขทางการเงินที่กำหนดไว้
		• ดอกเบี้ยค้างรับ	34.59		
		• ดอกเบี้ยรับ	8.73		
บจก.ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น	เป็นบริษัทร่วม โดยปัจจุบัน บริษัทฯ ถือหุ้น ร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	• เงินทดรองจ่าย	1.00	• บริษัทฯ ได้ให้ บจก.เมเจอร์ เรสซิเดนส์ ซึ่งเป็น บริษัทร่วมถือหุ้นเงินทดรองจ่ายระหว่างกันเพื่อใช้ บริหารกิจการ	เห็นสมควรในการทำรายการดังกล่าว ตามความจำเป็นของบริษัทฯ
		บริษัทฯ			
		• เงินทดรองจ่าย	18.68	• บริษัทฯ จ่ายเงินทดรองจ่ายเป็นหลักประกัน สำหรับหนังสือค้ำประกันธนาคารให้กับ บจก.ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น	
บจก.เอ็มเจดี-เจวี1	เป็นบริษัทร่วมค้า โดยปัจจุบัน บริษัทฯ ถือหุ้น ร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	• ดอกเบี้ยค้างรับ	0.09		เห็นสมควรในการทำรายการดังกล่าว ตามความจำเป็นของบริษัทฯ
		บริษัทฯ			
		• เงินให้กู้ยืม	234.60	• ในปี 2560 บริษัทฯ ได้ให้ บจก.เอ็มเจดี-เจวี1 กู้ยืมเงินเพื่อพัฒนาโครงการ MNQL โดยคิด อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR เหลือของธนาคาร พาณิชย์ใหญ่ 4 แห่ง ลบ 0.75 มีกำหนดชำระคืน ภายใน 4 ปี	
		• ดอกเบี้ยรับ	7.27		เห็นสมควรในการทำรายการดังกล่าว ตามความจำเป็นของบริษัทฯ
		• ดอกเบี้ยค้างรับ	31.21		
		• เงินทดรองจ่าย	0.20	• บริษัทฯ ได้ให้ บจก.เอ็มเจดี-เจวี1 ซึ่งเป็น บริษัทร่วม ถือเงินทดรองจ่ายระหว่างกัน เพื่อใช้บริหารกิจการ	

บุคคล/นิติบุคคล* ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าสำหรับปี 2563 (ล้านบาท)	รายละเอียดรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความจำเป็นและสมเหตุสมผล
บจก.เอ็มเจวี2	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบันบริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	บริษัท <ul style="list-style-type: none"> <li>เงินทดรองจ่าย</li> </ul>	0.09	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทให้ยืมเงินทดรองจ่ายระหว่างกันเพื่อใช้บริหารกิจการ</li> </ul>	เห็นสมควรในการทำการรายการดังกล่าวตามความจำเป็นของบริษัท
บจก.เอ็มเจวี3	เป็นบริษัทร่วมค้า โดยปัจจุบันบริษัทฯ ถือหุ้น ร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	บริษัทได้รับ <ul style="list-style-type: none"> <li>ดอกเบี้ยรับ</li> <li>ดอกเบี้ยค้างรับ</li> <li>เงินให้กู้ยืม</li> </ul>	<div>0.11</div> <div>0.11</div> <div>83.00</div>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ในปี 2563 บริษัทได้ให้ บจก. เอ็มเจวี3 กู้ยืมเงินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยคิดอัตราดอกเบี้ย Tisco's MLR +0.50% ต่อปี มีกำหนดชำระคืนภายใน 4 ปี</li> <li>บริษัทฯ ให้ยืมเงินทดรองจ่ายระหว่างกันเพื่อใช้บริหารกิจการ</li> </ul>	เห็นสมควรในการทำการรายการดังกล่าวตามความจำเป็นของบริษัท อีกทั้งอัตราดอกเบี้ยเป็นไปตามอัตราที่บริษัทกู้ยืมจากบุคคลทั่วไป เห็นสมควรในการทำการรายการดังกล่าวตามความจำเป็นของบริษัทฯ

\* บริษัทย่อย/บริษัทร่วม/กรรมการ/บุคคลที่เกี่ยวข้องกับกรรมการ







## การวิเคราะห์และคำอธิบาย ของฝ่ายจัดการ

	ปี 2563	ปี 2562	ปี 2561
<b>สรุปฐานะทางการเงิน (ล้านบาท)</b>			
สินทรัพย์รวม	18,763.40	19,585.85	19,807.49
หนี้สินรวม	13,109.89	14,129.60	14,721.95
ส่วนของผู้ถือหุ้น	5,653.50	5,456.26	5,085.53
<b>ผลการดำเนินงาน (ล้านบาท)</b>			
รายได้จากการขาย	6,677.50	5,439.99	4,790.47
รายได้รวม	7,443.81	6,083.42	5,608.53
กำไรขั้นต้นจากรายได้หลัก	1,954.60	2,268.77	2,118.04
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี	784.14	751.25	1,703.78
กำไรสุทธิ	199.34	320.97	1,098.14
กำไรต่อหุ้น (บาท)	0.23	0.37	1.28
<b>อัตราส่วนทางการเงิน</b>			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.61	1.79	1.51
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.45	0.30	0.28
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	4	5	4
อัตรากำไรขั้นต้น <sup>1/</sup> (%)	27.88%	38.27%	40.58%
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	32.07%	39.85%	44.69%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	10.53%	12.35%	30.83%
อัตรากำไรสุทธิ (%)	2.68%	5.28%	19.58%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	14.12%	14.25%	37.78%
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.32	2.59	2.89
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น <sup>2/</sup> (เท่า)	1.60	1.88	1.93
อัตราส่วนหนี้สินที่ต้องชำระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น <sup>3/</sup> (เท่า)	1.87	1.95	2.10

<sup>1/</sup> เฉพาะรายได้หลักจากการดำเนินงานธุรกิจ

<sup>2/</sup> หมายถึง หนี้สินตามงบการเงินรวมที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ย (แต่ไม่รวมถึงหนี้ทางการค้า เงินรับล่วงหน้า และ/หรือหนี้ใด ๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย และ/หรือเงินกู้ยืมจากบุคคล และ/หรือนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน) หักด้วยเงินสด และ/หรือรายการเทียบเท่าเงินสด และ/หรือเงินลงทุนระยะสั้น และ/หรือเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค่า

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

## ภาพรวมการดำเนินงาน สถานะการเงิน และการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญ

ปี 2563 บริษัทฯ มีรายได้รวม จำนวน 7,443.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,360.39 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.36 เมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีรายได้รวม 6,083.42 ล้านบาท รายได้ที่เพิ่มขึ้นในปี 2563 จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการคอนโดมิเนียมที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2563 จำนวน 4 โครงการ ได้แก่ เมทริส พระราม 9-รามคำแหง, เมทริส ลาดพร้าว, มาร์ เวกมัย 2 และ มาร์ ลาดพร้าว 15 รวมถึงโครงการพร้อมอยู่หลายโครงการ เช่น เอ็ม จตุจักร, รีเฟล็กซ์, มาเอสโตร 19, มิลเลอร์ สุขุมวิท 40, แมเนอร์ สยามบิณฑ์ และ มาร์เวลท์ หัวหิน เป็นต้น นอกจากนี้บริษัทยังมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการบ้านเดี่ยวระดับชุปเปอร์ลักซ์ซัวร์ จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ มาวิสต้า เพรสทีจ วิลเลจ กรุงเทพฯ วิชา, มอลตัน ไพรเวท เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 31 และ มอลตัน ไพรเวท เรสซิเดนซ์ อารีย์

บริษัทฯ มีรายได้จากการขายในปี 2563 จำนวน 6,677.50 ล้านบาท แบ่งเป็น รายได้จากโครงการต่อเนื่อง จำนวน 4,231.50 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 63.37 และรายได้จากโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2563 จำนวน 2,446.00 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 36.63 ของรายได้จากการขาย

บริษัทมีรายได้จากธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่

- รายได้จากกิจการโรงแรม จำนวน 115.70 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีรายได้จากกิจการโรงแรม จำนวน 304.37 ล้านบาท
- รายได้จากค่าบริหารจัดการ จำนวน 89.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีรายได้จากค่าบริหารจัดการ จำนวน 87.93 ล้านบาท
- รายได้ค่าเช่า จำนวน 87.95 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีรายได้ค่าเช่า จำนวน 95.72 ล้านบาท

ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีโครงการอาคารชุดที่อยู่ในระหว่างดำเนินการ ทั้งโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ และโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างรวม 31 โครงการ ประกอบด้วยโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมเข้าอยู่จำนวน 28 โครงการ และโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างจำนวน 3 โครงการ ดังนี้

### โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ

- |  |   |  |
|--|---|--|
| • วอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยาวิเวกร์ ทาวเวอร์เอ | • เอ็ม จตุจักร                          | • มอลตัน ไพรเวท เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 31 |
| • อีควิน็อกซ์ พหล-วิภา                     | • เอ็ม ทองหล่อ 10                       | • มาร์เวลท์ หัวหิน                     |
| • อกัสตัน สุขุมวิท 22                      | • มาเอสโตร 01 เย็นอากาศ                 | • มอลตัน ไพรเวท เรสซิเดนซ์ อารีย์      |
| • เอ็ม สยาม                                | • มาร์ค สุขุมวิท*                       | • เมทริส พระรามเก้า – รามคำแหง         |
| • รีเฟล็กซ์ จอมเทียน บีช พัทยา             | • มาเอสโตร 14 สยาม - ราชเทวี            | • มิวนิค สุขุมวิท 23 *                 |
| • ซิค ดิสทริคท์ ราม 53                     | • มาเอสโตร 03 รัชดา - พระราม 9          | • มาร์ เวกมัย 2                        |
| • แมเนอร์ สยามบิณฑ์                        | • มาเอสโตร 19 รัชดา 19 - วิภา           |  |
| • มาเอสโตร 39 เรสซิเดนซ์                   | • มาเอสโตร 07 อนุสาวรีย์ชัยฯ            |  |
| • มาเอสโตร 02 ร่มเกล้า                     | • มาวิสต้า เพรสทีจ วิลเลจ กรุงเทพฯ วิชา |  |
| • มาเอสโตร 12 ราชเทวี                      | • มิลเลอร์ สุขุมวิท 40                  |  |

### โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

- |                          |                     |                            |
|--------------------------|---------------------|----------------------------|
| • เมทริส พัฒนาการ-เอกมัย | • มิวนิค หลังสวน ** | • ไมล์ส รัชดา-ลาดพร้าว *** |
|--------------------------|---------------------|----------------------------|

\* โครงการที่พัฒนาโดย บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นกิจการร่วมค้าที่ทางบริษัทถือหุ้น 51% (ไม่นำมาจัดหางบการเงินรวม)

\*\* โครงการที่พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจดี-เจวี จำกัด ซึ่งเป็นกิจการร่วมค้าที่ทางบริษัทถือหุ้น 51% (ไม่นำมาจัดหางบการเงินรวม)

\*\*\* เริ่มก่อสร้างในปี 2564

## สรุปข้อมูลโครงการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

## โครงการคอนโดมิเนียม

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวน ยูนิต	พื้นที่ขาย (ตร.ม.)	สถานะโครงการ	กำหนดแล้วเสร็จ
วอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยาวิภาวดี พุทธวรวิ	ถนนเจริญนคร ระหว่าง ซอยเจริญนคร 39 และ 41	3,890	486	75,702	พร้อมเข้าอยู่	-
อัสตัน สุขุมวิท 22	ซอยสุขุมวิท 22	2,347	251	21,713	พร้อมเข้าอยู่	-
อีควิน็อกซ์ พหล-วิภา	ถนนวิภาวดี-รังสิต บริเวณห้าแยกลาดพร้าว	2,219	490	22,535	พร้อมเข้าอยู่	-
เอ็ม สีสลม	ถนนราชมรรคาซอยนครินทร์ ระหว่างถนนสีลมและ ถนนสุรวงศ์	2,011	161	11,266	ปิดโครงการ	-
รีเฟล็กซ์ จอมเทียน บีช พัทยา	หาดจอมเทียน พัทยา	4,421	333	43,257	พร้อมเข้าอยู่	-
แมนอร์ สยามบิมน้ำ	ถนนสนามบิมน้ำ ติดกระทรวงพาณิชย์ ริมแม่น้ำเจ้าพระยา	4,730	1,848	65,554	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 12 ราชเทวี <sup>/2</sup>	ซอยเพชรบุรี 12 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่	664	124	4,913	ปิดโครงการ	-
มาเอสโตร 39 <sup>/2</sup>	ซอยสุขุมวิท 39	693	107	5,501	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 02 ร่วมฤดี <sup>/2</sup>	ซอยร่วมฤดี 2	856	138	5,383	ปิดโครงการ	-
เอ็ม จตุจักร <sup>/2</sup>	ถนนพหลโยธิน ใกล้ BTS หมอชิต และ สะพานควาย MRT กำแพงเพชร และจตุจักร	4,494	864	32,415	พร้อมเข้าอยู่	-
เอ็ม ทองหล่อ 10 <sup>/2</sup>	เอกมัย 12	1,122	173	7,142	ปิดโครงการ	-
มาเอสโตร 01 สาทร - เย็นอากาศ <sup>/2</sup>	ซอยเย็นอากาศ 1 - สาทร	759	88	5,374	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 03 รัชดา - พระราม 9 <sup>/2</sup>	รัชดาภิเษก ซอย 3 (ซอยสถานทูตจีน)	1,678	320	12,423	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 14 สยาม - ราชเทวี <sup>/2</sup>	ซอยเพชรบุรี 12 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่	871	179	5,612	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 07 อนุสาวรีย์ชัยฯ <sup>/2</sup>	ซอยราชวิถี 7	785	171	5,311	ปิดโครงการ	-
มาร์ค สุขุมวิท <sup>/3</sup>	ถนนสุขุมวิท เยื้องห้างสรรพสินค้า เอ็มโพเรียม	7,680	148	24,046	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 19 รัชดา 19 - วิภา <sup>/2</sup>	รัชดาภิเษก ซอย 19	2,085	546	19,350	พร้อมเข้าอยู่	-
มิลเลอร์ สุขุมวิท 40 <sup>/7</sup>	ถนนสุขุมวิท ซอย 40	508	24	2,946	พร้อมเข้าอยู่	-

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวน ยูนิต	พื้นที่ขาย (ตร.ม.)	สถานะโครงการ	กำหนดแล้วเสร็จ
มาร์เวลท์ หัวหิน <sup>/8</sup>	หัวหิน ประจวบคีรีขันธ์	1,208	336	11,312	พร้อมเข้าอยู่	-
มิวนิค สุขุมวิท 23 <sup>/3</sup>	ซอยสุขุมวิท 23	2,663	201	11,846	พร้อมเข้าอยู่	-
เมทริส พระราม 9 - รามคำแหง <sup>/2</sup>	ถนนรามคำแหง	2,373	570	21,423	พร้อมเข้าอยู่	-
เมทริส ลาดพร้าว <sup>/2</sup>	ถนนลาดพร้าว	992	193	12,881	พร้อมเข้าอยู่	-
มารู เอกมัย 2 <sup>/4</sup>	เอกมัย ซอย 2	2,522	333	13,762	พร้อมเข้าอยู่	-
มารู ลาดพร้าว 15 <sup>/4</sup>	ลาดพร้าว ซอย 15	1,874	332	12,882	พร้อมเข้าอยู่	-
เมทริส พัฒนาการ - เอกมัย <sup>/2</sup>	ถนนพัฒนาการ	1,204	341	12,585	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส 1/2564
มิวนิค หลังสวน <sup>/5</sup>	ซอยตันสน เชื่อมต่อ ถนนสารสิน	3,690	166	13,177	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส 4/2564
ไมล์ส รัชดา-ลาดพร้าว <sup>/9</sup>	ลาดพร้าว ซอย 26	547	205	6,258	จะดำเนินการ ก่อสร้างในปี 2564	ไตรมาส 1/2566

โครงการเนอวรา

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

หมายเหตุ :

<sup>/1</sup> พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

<sup>/2</sup> พัฒนาโดย บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด

<sup>/3</sup> พัฒนาโดย บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด (กิจการร่วมค้า)

<sup>/4</sup> พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนส์ จำกัด

<sup>/5</sup> พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจดี - เจวี 1 จำกัด (กิจการร่วมค้า)

<sup>/6</sup> พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

<sup>/7</sup> พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด

<sup>/8</sup> พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

<sup>/9</sup> พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด



**ฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เทียบกับ วันที่ 31 ธันวาคม 2562**

ฐานะการเงินของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 18,763.40 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2562 ที่มีสินทรัพย์รวม 19,585.85 ล้านบาท โดยสินทรัพย์ส่วนใหญ่ลดลงจาก ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง และต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 13,109.89 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2562 ที่มีหนี้สินรวม 14,129.60 ล้านบาท โดยหนี้สินรวมลดลงจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการต่างๆ ของบริษัท ทำให้เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าลดลง และชำระหนี้เงินกู้ให้แก่สถาบันการเงิน

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 5,653.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2562 ที่มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 5,456.26 ล้านบาท จากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้น

**ฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เทียบกับ วันที่ 31 ธันวาคม 2561**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 พบว่ามีสินทรัพย์รวม 19,585.85 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ที่มีจำนวน 19,807.49 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการลดลงของรายการเงินสด, เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง, ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง และเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 14,129.59 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ที่มีจำนวน 14,721.95 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการลดลงของเจ้าหนี้การค้า เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 5,456.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ที่มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 5,085.54 ล้านบาท จากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้น

**ผลการดำเนินงาน****รายได้รวม****เปรียบเทียบ ปี 2563 กับ ปี 2562**

รายได้รวมในปี 2563 มีจำนวน 7,443.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,360.39 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.36 เมื่อเทียบกับ ปี 2562 จำนวน 6,083.42 ล้านบาท ซึ่งแบ่งรายละเอียดได้ดังนี้

- รายได้จากการขายจำนวน 6,677.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,237.51 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 22.75
- รายได้จากกิจการโรงแรมจำนวน 155.70 ล้านบาท ลดลง 148.67 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 48.85
- รายได้ค่าบริการจัดการจำนวน 89.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.99 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.26
- รายได้ค่าเช่า จำนวน 87.95 ล้านบาท ลดลง 7.77 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.12
- กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงราคามูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 108.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 53.03 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 95.07
- รายได้อื่น จำนวน 323.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 224.28 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 225.09

**เปรียบเทียบปี 2562 กับ ปี 2561**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีรายได้รวมทั้งสิ้นจำนวน 6,083.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 474.89 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.47 เมื่อเทียบกับ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 5,608.53 ล้านบาท ซึ่งแบ่งรายละเอียดได้ดังนี้

- รายได้จากการขายจำนวน 5,439.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 649.52 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.56
- รายได้จากกิจการโรงแรมจำนวน 304.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 25.46 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.13
- รายได้ค่าบริการจัดการจำนวน 87.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 28.42 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 47.76
- รายได้ค่าเช่า จำนวน 95.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.74 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.21
- กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 55.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 17.29 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 44.92
- รายได้อื่น จำนวน 99.64 ล้านบาท ลดลง 250.53 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 71.55

โครงสร้างรายได้ของบริษัท ปี 2563, ปี 2562 และปี 2561 มีดังนี้

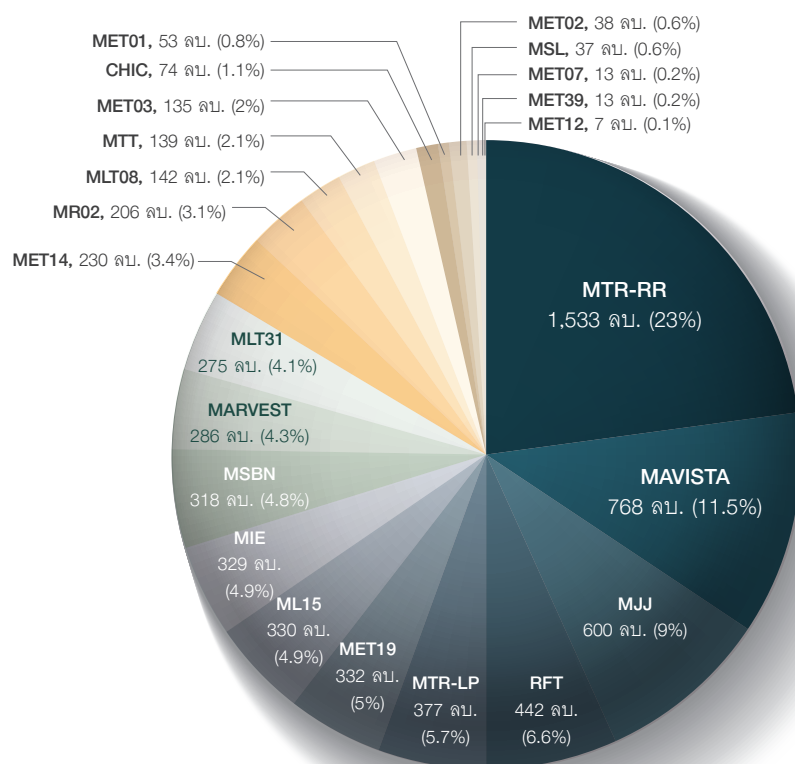
รายได้ (งบการเงินรวม)	2563		2562 (ปรับปรุงใหม่)		2561	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
<b>รายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด</b>						
วอเตอร์มาร์ค	-	-	-	-	21.00	0.37%
อภัสตัน สุขุมวิท 22	-	-	15.55	0.26%	27.50	0.49%
รีเพล็กซ์ จอมเทียน บีช พัทยา	441.83	5.94%	371.60	6.11%	541.66	9.66%
อีควิน็อกซ์ พหล-วิภา	-	-	-	-	14.00	0.25%
เอ็ม ลาดพร้าว	-	-	213.38	3.51%	113.72	2.03%
เอ็ม สีลม	36.75	0.49%	166.46	2.74%	395.87	7.06%
ซิค ดิสทริคต์ ราม 53	74.00	0.99%	126.50	2.08%	140.95	2.51%
มาเอสโตร 39	12.72	0.17%	5.99	0.10%	59.34	1.06%
แมนอร์ สยามบิมน้ำ	318.29	4.28%	780.22	12.83%	241.13	4.30%
มาเอสโตร 02	37.70	0.51%	56.67	0.93%	82.84	1.48%
มาเอสโตร 12	6.57	0.09%	-	-	-	-
เอ็มทองหล่อ 10	139.20	1.87%	20.16	0.33%	103.50	1.85%
เอ็ม จตุจักร	600.17	8.06%	922.71	15.17%	1,190.72	21.23%
มาเอสโตร 01	53.32	0.72%	32.44	0.53%	168.29	3.00%
มาเอสโตร 03	135.48	1.82%	402.20	6.61%	845.02	15.07%
มาเอสโตร 14	229.78	3.09%	97.92	1.61%	451.93	8.06%
มาเอสโตร 07	12.98	0.17%	371.04	6.10%	393.00	7.01%
มาเอสโตร 19	332.42	4.47%	1,167.47	19.19%	-	-
มาวิสต้า กรุงเทพกรีฑา	768.00	10.32%	418.80	6.88%	-	-
มาร์เวสต์ หัวหิน	285.76	3.84%	270.88	4.45%	-	-
มิลเลอรี่ สุขุมวิท 40	329.47	4.43%	-	-	-	-
เมทริส พระรามเก้า – รามคำแหง	1,533.25	20.60%	-	-	-	-
มอลตัน ไพรวเท เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 31	275.06	3.70%	-	-	-	-
เมทริส ลาดพร้าว	377.10	5.07%	-	-	-	-
มอลตัน ไพรวเท เรสซิเดนซ์ อารีย์	142.00	1.91%	-	-	-	-
มารู ลาดพร้าว 15	330.09	4.43%	-	-	-	-
มารู เอกมัย 2	205.56	2.76%	-	-	-	-
<b>รวมรายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด</b>	<b>6,677.50</b>	<b>89.71%</b>	<b>5,439.99</b>	<b>89.42%</b>	<b>4,790.47</b>	<b>85.41%</b>

รายได้ (งบการเงินรวม)	2563		2562 (ปรับปรุงใหม่)		2561	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากกิจการโรงแรม	155.71	2.09%	304.37	5.00%	278.91	4.97%
รายได้ค่าบริการจัดการ	89.92	1.21%	87.93	1.45%	59.51	1.06%
รายได้ค่าเช่าและบริการ	87.95	1.18%	95.72	1.57%	90.98	1.62%
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	108.81	1.46%	55.78	0.92%	38.49	0.69%
รายได้อื่น	323.92	4.35%	99.64	1.64%	350.17	6.24%
<b>รวมรายได้</b>	<b>7,443.81</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,083.42</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,608.53</b>	<b>100.00%</b>

### รายได้จากการขาย

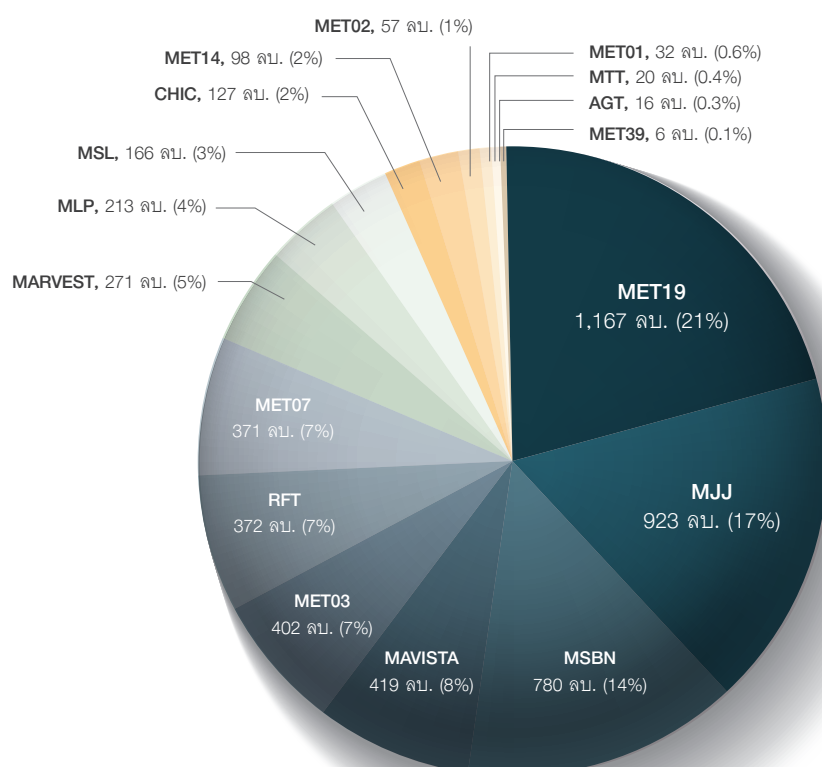
บริษัทมีรายได้จากการขายในปี 2563 จำนวน 6,677.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 1,237.51 ล้านบาท จากจำนวนโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์รวม 23 โครงการ เพิ่มขึ้นจากปีก่อน รวมทั้งมีการจัดโปรโมชั่นด้านการขายเพิ่มขึ้น โดยรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2563 แบ่งเป็นรายได้จากโครงการต่อเนื่องจำนวน 4,231.50 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 63.37 โดยส่วนใหญ่มาจากโครงการคอนโดมิเนียมพร้อมอยู่หลายโครงการ ได้แก่ เอ็ม จตุจักร, รีเฟล็กซ์ จอมเทียน บีช พัทยา, มาเอสโตร 19, แมเนอร์ สยามบิมน้ำ และมาร์เวสต์ หัวหิน เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทยังมีรายได้จากโครงการบ้านเดี่ยวระดับซูเปอร์ลักซ์สวี จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ มาวิสต้า เพรสทิจ วิลเลจ กรุงเทพฯ, มอลตัน ไพรเวท เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 31 และ มอลตัน ไพรเวท เรสซิเดนซ์ อารีย์ และรายได้จากโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2563 จำนวน 2,446 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 36.63 โดยเป็นรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 4 โครงการ ได้แก่ เมทริส พระรามเก้า - รามคำแหง, เมทริส ลาดพร้าว , มารู ลาดพร้าว 15 และ มารู เอกมัย 2 ในขณะที่ปี 2562 บริษัทมีจำนวนโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์รวม 17 โครงการ รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์แบ่งเป็นรายได้จากโครงการต่อเนื่องจำนวน 3,582.84 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 65.86 โดยรายได้ส่วนใหญ่มาจากโครงการคอนโดมิเนียมพร้อมอยู่หลายโครงการ ได้แก่ เอ็ม จตุจักร, แมเนอร์ สยามบิมน้ำ, มาเอสโตร 03 และ รีเฟล็กซ์ จอมเทียน บีช พัทยา เป็นต้น และรายได้จากโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2562 จำนวน 1,857.15 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 34.14 โดยเป็นรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ มาเอสโตร 19, มาร์เวสต์ หัวหิน และ มาวิสต้า เพรสทิจ วิลเลจ กรุงเทพฯ

## รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ ปี 2563



- เมทริส พระรามเก้า - รามคำแหง (MTR-RR)
- มาวิสตา กรุงเทพมหานคร (MAVISTA)
- เอ็ม จตุจักร (MJJ)
- รีเฟลิคชั่น จอมเทียน บีช พัทยา (RFT)
- เมทริส ลาดพร้าว (MTR-LP)
- มาเอสโตร 19 (MET19)
- มารู ลาดพร้าว 15 (ML15)
- มิลเลอรี่ สุขุมวิท 40 (MIE)
- แมนเนอร์ สยามบิมน้ำ (MSBN)
- มาร์เวสต์ หัวหิน (MAVEST)
- มอลตัน ไพรวาท เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 31 (MLT31)
- มาเอสโตร 14 (MET14)
- มารู เอกมัย 2 (MR02)
- มอลตัน ไพรวาท เรสซิเดนซ์ อารีย์ (MLT08)
- เอ็ม ทองหล่อ 10 (MTT)
- มาเอสโตร 03 (MET03)
- ซิค ดิสทริคต์ ราม 53 (CHIC)
- มาเอสโตร 01 (MET01)
- มาเอสโตร 02 (MET02)
- เอ็ม สยาม (MSL)
- มาเอสโตร 07 (MET07)
- มาเอสโตร 39 (MET39)
- มาเอสโตร 12 (MET12)

## รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ ปี 2562



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



ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการของบริษัท

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
มูลค่ารวมของโครงการโดยประมาณ*	61,678	59,428
มูลค่าการซื้อขายที่ได้มีการทำสัญญาแล้ว*	52,440	46,008
อัตราส่วนของมูลค่าการซื้อขายที่ได้มีการทำสัญญา* (ร้อยละ)	85	77
จำนวนเงินตามหนังสือจะขายที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้*	6,430	12,132

\* รวมโครงการร่วมทุน (Joint venture)

รายได้จากกิจการโรงแรม

ปี 2563 บริษัทมีรายได้จากกิจการโรงแรม ได้แก่ โรงแรมมาราเกซ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา, โรงแรม เซนทรา มาริส รีสอร์ท จอมเทียน, โรงแรมเมเว่น สไตล์ โฮเทล แบงค็อก และ โรงแรมเมเว่น สไตล์ โฮเทล หัวหิน เป็นจำนวนเงินรวม 155.70 ล้านบาท ลดลง 148.67 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 48.85 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน จำนวน 304.37 ล้านบาท เนื่องจากผลกระทบของการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ทำให้โรงแรมของกลุ่มบริษัทต้องปิดให้บริการในช่วงเดือนเมษายน - มิถุนายน 2563 ประกอบกับการปิดการเดินทางเข้า-ออกระหว่างประเทศ ส่งผลให้ยอดผู้เข้าพักลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน อย่างไรก็ตามทำเลที่ตั้งโรงแรมของกลุ่มบริษัทอยู่ไม่ไกลจากกรุงเทพมหานคร ส่งผลให้เริ่มมีลูกค้ากลับเข้ามาใช้บริการ ประกอบกับได้ลูกค้าจากการจัดสัมมนาของหน่วยงานราชการและภาคเอกชนเข้ามาเสริม ทำให้ธุรกิจโรงแรมเริ่มมีรายได้กลับเข้ามา

ในขณะที่ปี 2562 บริษัทมีรายได้จากกิจการโรงแรม ได้แก่ โรงแรมมาราเกซ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา, โรงแรม เซนทรา มาริส รีสอร์ท จอมเทียน และ โรงแรมเมเว่น สไตล์ โฮเทล แบงค็อก จำนวนเงินรวม 304.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 25.46 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.13 เมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีรายได้จากกิจการโรงแรม 278.91 ล้านบาท จากการเปิดให้บริการของโรงแรมเมเว่น สไตล์ โฮเทล แบงค็อก

อัตราการเข้าพัก (Occupancy rate)

อัตราการเข้าพัก (ร้อยละ)	2563	2562	2561
โรงแรมมาราเกซ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	34	59	66
โรงแรมเซนทรา มาริส รีสอร์ท จอมเทียน	35	75	63
โรงแรมเมเว่น สไตล์ โฮเทล แบงค็อก	21	60	42
โรงแรมเมเว่น สไตล์ โฮเทล หัวหิน	24	-	-

### รายได้ค่าบริการจัดการ

ปี 2563 บริษัทมีรายได้ค่าบริการจัดการ (บริหารจัดการจากการรับบริหารงานในโครงการร่วมทุน และบริหารงานนิติบุคคลในโครงการอาคารชุดแก่บุคคลภายนอก) จำนวน 89.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.99 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.26 เมื่อเทียบกับปี 2562

ปี 2562 บริษัทมีรายได้ค่าบริการจัดการ (บริหารจัดการจากการรับบริหารงานในโครงการร่วมทุน และบริหารงานนิติบุคคลในโครงการอาคารชุดแก่บุคคลภายนอก) จำนวน 87.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 28.42 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 47.76 เมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีรายได้จากการรับบริหารจัดการ 59.51 ล้านบาท จากการรับบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุดเพิ่มมากขึ้น

### รายได้ค่าเช่าและบริการ

ปี 2563 บริษัทมีรายได้จากค่าเช่าและบริการ (อาคารสำนักงานและพื้นที่เชิงพาณิชย์) จำนวน 87.95 ล้านบาท ลดลง 7.77 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.12 จากการลดค่าเช่าช่วยเหลือลูกค้าที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 เมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีรายได้เท่ากับ 95.72 ล้านบาท

ปี 2562 บริษัทมีรายได้ค่าเช่าและบริการ (อาคารสำนักงานและพื้นที่เชิงพาณิชย์) จำนวนเงิน 95.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.74 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.21 เมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีรายได้เท่ากับ 90.98 ล้านบาท

### รายได้อื่น

ปี 2563 บริษัทมีรายได้อื่น จำนวน 323.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 224.28 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 225.09 เมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีรายได้ 99.64 ล้านบาท โดยรายได้อื่นเพิ่มขึ้นจากรายได้จากลูกค้าที่ผิดสัญญาในโครงการต่างๆ

ปี 2562 บริษัทมีรายได้อื่นรวม 99.64 ล้านบาท ลดลง 250.53 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 71.55 เมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีรายได้อื่นรวม 350.17 ล้านบาท สาเหตุจากปี 2561 มีกำไรจากการขายที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 263.81 ล้านบาท ซึ่งปี 2562 ไม่มีรายการส่วนนี้

### ต้นทุนขาย (โครงการอสังหาริมทรัพย์)

ปี 2563 บริษัทมีต้นทุนขายจำนวน 4,796.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,448.13 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 43.24 เมื่อเทียบกับปี 2562 จำนวน 3,348.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่มากขึ้น สัดส่วนต้นทุนขายในปี 2563 เมื่อเทียบกับรายได้จากการขายอยู่ที่ร้อยละ 71.84 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่มีสัดส่วนต้นทุนขายร้อยละ 61.56 จากการส่งเสริมการขายทางด้านราคา

ปี 2562 บริษัทมีต้นทุนขายจำนวน 3,348.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 529.33 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.77 เมื่อเทียบกับปี 2561 จำนวน 2,819.49 ล้านบาท เนื่องจากมีการโอนกรรมสิทธิ์หน่วยในโครงการอาคารชุดเพิ่มขึ้น และสัดส่วนต้นทุนขายเมื่อเทียบกับรายได้จากการขายอยู่ที่ร้อยละ 61.56 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีอัตราร้อยละ 58.86 ซึ่งไม่เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

### ต้นทุนจากกิจการโรงแรม และต้นทุนบริหารจัดการ

ปี 2563 บริษัทมีต้นทุนจากกิจการโรงแรม และต้นทุนบริหารจัดการ จำนวน 160.83 ล้านบาท และ 70.53 ล้านบาท ตามลำดับ หากเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนพบว่า ต้นทุนจากกิจการโรงแรม ลดลง 53.44 ล้านบาท เนื่องจากรายได้จากการดำเนินธุรกิจโรงแรมที่ลดลงจากการปิดบริการในช่วงไตรมาส 2 และต้นทุนบริหารจัดการ ลดลงเล็กน้อยจำนวน 7.08 ล้านบาท เมื่อพิจารณาสัดส่วนต้นทุนต่อรายได้ในปี 2563 สัดส่วนต้นทุนจากกิจการโรงแรม ต่อรายได้จากกิจการโรงแรม และสัดส่วนต้นทุนบริหารจัดการ ต่อรายได้ค่าบริการจัดการ คิดเป็นร้อยละ 103.29 และ 78.44

ตามลำดับ เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีสัดส่วนต้นทุนจากกิจการโรงแรม และต้นทุนบริหารจัดการ ร้อยละ 70.40 และ 72.16 ตามลำดับ (ต้นทุนกิจการโรงแรม และต้นทุนบริหารจัดการ มีส่วนของค่าใช้จ่ายคงที่ เมื่อรายได้ลดลงจึงทำให้สัดส่วนต้นทุนเมื่อเทียบกับรายได้เพิ่มขึ้น)

ปี 2562 บริษัทมีต้นทุนจากกิจการโรงแรม และต้นทุนบริหารจัดการ จำนวน 214.27 ล้านบาท และ 63.45 ล้านบาทตามลำดับ หากเทียบกับปี 2561 พบว่าต้นทุนจากกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้น จำนวน 12.91 ล้านบาท และต้นทุนบริหารจัดการเพิ่มขึ้น จำนวน 13.81 ล้านบาท ต้นทุนที่เพิ่มขึ้นมาจากการเปิดให้บริการของโรงแรมเมเวน สไตล์ไฮเทล แบงค็อก และการรับบริหารงานที่เพิ่มขึ้น เมื่อพิจารณาสัดส่วนต้นทุนต่อรายได้ในปี 2562 สัดส่วนต้นทุนจากกิจการโรงแรม ต่อรายได้จากกิจการโรงแรม และสัดส่วนต้นทุนบริหารจัดการ ต่อรายได้ค่าบริหารจัดการ คิดเป็นร้อยละ 70.40 และ 72.16 ตามลำดับ ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีสัดส่วนต้นทุนจากกิจการโรงแรม และต้นทุนบริหารจัดการ ร้อยละ 72.40 และ 83.42 ตามลำดับ

#### **ต้นทุนการเช่า**

ปี 2563 บริษัทมีต้นทุนการเช่าจากกิจการอาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์ จำนวน 28.16 ล้านบาท ลดลง 4.54 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.88 เมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีต้นทุนการเช่าและบริการ จำนวน 32.70 ล้านบาท

ปี 2562 บริษัทมีต้นทุนการเช่าจากกิจการอาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์ จำนวน 32.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.36 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.34 เมื่อเทียบกับ ปี 2561 ที่มีต้นทุนการเช่าและบริการ จำนวน 31.34 ล้านบาท

#### **กำไรขั้นต้นจากรายได้หลัก**

ปี 2563 บริษัทมีกำไรขั้นต้นจากรายได้หลัก 1,954.60 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 27.88 ลดลง 314.17 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีกำไรขั้นต้น 2,268.77 และคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นที่ร้อยละ 38.27 อัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลง เนื่องจากการแข่งขันทางด้านราคาและการเพิ่มการส่งเสริมการขายต่าง ๆ

ปี 2562 บริษัทมีกำไรขั้นต้นจากรายได้หลัก 2,268.77 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 38.27 เพิ่มขึ้น 150.73 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีกำไรขั้นต้น 2,118.04 ล้านบาท และคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 40.58 อัตรากำไรขั้นต้นในปี 2562 ลดลงจากปี 2561 จากการแข่งขันทางด้านราคาทำให้บริษัทมีกำไรขั้นต้นลดลง

#### **ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร**

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ส่วนใหญ่ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายทางการตลาด ค่าส่งเสริมการขาย ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าใช้จ่ายในการจัดกิจกรรมต่าง ๆ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการขายอาคารชุด เช่น ค่านายหน้า ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าธรรมเนียมในการโอน ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายสำนักงาน

ปี 2563 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวม จำนวน 1,735.78 ล้านบาท ลดลงจำนวน 94.75 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5.18 เมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวม 1,830.53 ล้านบาท

- ค่าใช้จ่ายในการขายปี 2563 เท่ากับ 981.55 เพิ่มขึ้น จำนวน 109.40 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.54 เมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 872.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้น และค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายเพื่อระบายยูนิต คงเหลือของโครงการต่าง ๆ
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารปี 2563 เท่ากับ 754.23 ลดลง จำนวน 204.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.30 เมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีค่าใช้จ่ายบริหารจำนวน 958.38 ล้านบาท ลดลงจากการตั้งสำรองค่าใช้จ่ายที่ลดลง
- พิจารณาถึงสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ต่อรายได้รวม (ไม่รวมรายได้อื่น) พบว่า ปี 2563 มีสัดส่วนร้อยละ 24.76 ลดลง เมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีสัดส่วนร้อยละ 30.88

- สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายปี 2563 จำนวน 981.55 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.00 ของรายได้รวม (ไม่รวมรายได้อื่น) ลดลง เมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีสัดส่วนเท่ากับ ร้อยละ 14.71
- สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารปี 2563 จำนวน 754.23 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.76 ของรายได้รวม (ไม่รวมรายได้อื่น) ลดลง เมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีสัดส่วนเท่ากับ ร้อยละ 16.17

ปี 2562 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวม จำนวน 1,830.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 515.68 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 30.88 เมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีจำนวน 1,314.85 ล้านบาท

- ค่าใช้จ่ายในการขายปี 2562 เท่ากับ 872.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 255.23 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 41.37 เมื่อเทียบกับปี 2561 จำนวน 616.92 ล้านบาท เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายเพื่อระบบยูนิคดงเหลือของโครงการต่างๆ
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารปี 2562 เท่ากับ 958.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 260.45 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 37.32 เมื่อเทียบกับปี 2561 จำนวน 697.93 ล้านบาท โดยส่วนที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เป็นการตั้งสำรองค่าใช้จ่ายต่างๆ และค่าใช้จ่ายพนักงาน

พิจารณาถึงสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ต่อรายได้รวม (ไม่รวมรายได้อื่น) พบว่าปี 2562 มีสัดส่วนร้อยละ 30.88 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนที่มีสัดส่วนร้อยละ 25.19

- สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายปี 2562 คิดเป็นร้อยละ 14.71 เพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 11.82
- สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารปี 2562 คิดเป็นร้อยละ 16.17 เพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 13.37

สัดส่วนต้นทุนและค่าใช้จ่าย	2563		2562		2561	
	ล้านบาท	สัดส่วน/รายได้	ล้านบาท	สัดส่วน/รายได้	ล้านบาท	สัดส่วน/รายได้
ต้นทุนขายหน่วยในโครงการอาคารชุด*	4,796.95	71.84%	3,348.82	61.56%	2,819.49	58.86%
ต้นทุนจากกิจการโรงแรม*	160.83	103.29%	214.27	70.40%	201.36	72.20%
ต้นทุนการบริการ*	70.53	78.44%	63.45	72.16%	49.64	83.42%
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ*	28.16	32.02%	32.70	34.16%	31.34	34.44%
ค่าใช้จ่ายในการขาย**	981.55	14.00%	872.15	14.71%	616.92	11.82%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร**	754.23	10.76%	958.38	16.17%	697.93	13.37%

\* เทียบกับรายได้โดยตรง

\*\* เทียบกับรายได้รวมจากการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัท

### ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า

ปี 2563 บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 132.59 ล้านบาท ลดลง 39.40 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.91 เมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าจำนวน 171.99 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2563 มีการโอนกรรมสิทธิ์โครงการร่วมทุน MARQUE Sukhumvit ลดลง ในขณะที่โครงการร่วมทุน MUNIQ Sukhumvit 23 เพิ่งเริ่มโอนกรรมสิทธิ์

ปี 2562 บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 171.99 ล้านบาท ลดลง 339.94 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 66.40 เมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีจำนวน 511.93 ล้านบาท สาเหตุหลักจากโครงการร่วมทุน มาร์ค สุขุมวิท มีรายได้ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2561 โดยในปี 2562 โครงการ มาร์ค สุขุมวิท มีรายได้รวม 1,311.99 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2561 มีรายได้ 4,288.09 ล้านบาท



### ต้นทุนทางการเงิน

ปี 2563 บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน ซึ่งประกอบด้วยดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียม จำนวน 490.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 71.86 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.18 เมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 418.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากการรับรู้ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยในโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ

พิจารณาถึงสัดส่วนต้นทุนทางการเงิน ต่อ รายได้รวม (ไม่รวมรายได้อื่น) พบว่า ปี 2563 มีสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 6.99 ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีสัดส่วนร้อยละ 7.06

ปี 2562 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินซึ่งประกอบด้วยดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียม จำนวน 418.28 ล้านบาท ลดลง 42.13 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.06 เมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 460.41 ล้านบาท

พิจารณาถึงสัดส่วนต้นทุนทางการเงิน ต่อ รายได้รวม (ไม่รวมรายได้อื่น) พบว่า ปี 2562 มีสัดส่วนดังกล่าวร้อยละ 7.06 ลดลงจากปี 2561 ที่มีสัดส่วนร้อยละ 8.82 เนื่องจากชำระคืนเงินกู้ธนาคารจึงทำให้มีค่าใช้จ่ายทางการเงินลดลง

### กำไรสุทธิ

ปี 2563 บริษัทมีกำไรสุทธิ 119.34 ล้านบาท ลดลง 121.63 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 37.89 เมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีกำไรสุทธิ 320.97 ล้านบาท เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงิน การเพิ่มขึ้นของภาษีเงินได้ และส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า ทำให้อัตรากำไรสุทธิในปี 2563 อยู่ที่ร้อยละ 2.68 ลดลงจากร้อยละ 5.28 ในปี 2562

ปี 2562 บริษัทมีกำไรสุทธิ 320.97 ล้านบาท ลดลง 777.17 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 70.77 เมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีกำไรสุทธิ 1,098.14 ล้านบาท เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนขาย (โครงการอสังหาริมทรัพย์) ค่าใช้จ่ายในการขาย และค่าใช้จ่ายในการบริหาร และในปี 2562 บริษัทไม่มีกำไรจากการขายที่ดินรอการพัฒนา นอกจากนี้ปี 2561 มีส่วนแบ่งจากเงินลงทุนร่วมค้าจำนวน 511.93 ล้านบาท ขณะที่ปี 2562 มีเพียง 171.99 ล้านบาท ส่งผลให้อัตรากำไรสุทธิปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 5.28 ลดลงจากปี 2561 ที่ร้อยละ 19.58

กำไรและอัตรากำไร	2563		2562		2561	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
กำไรขั้นต้น*	1,954.60	27.88%	2,268.77	38.27%	2,118.04	40.58%
กำไรจากการดำเนินงาน	784.14	10.53%	751.25	12.35%	1,703.78	30.83%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	199.34	2.68%	320.97	5.28%	1,098.14	19.58%

\* เฉพาะรายได้หลัก

## ฐานะทางการเงิน

### สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 18,763.40 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีสินทรัพย์รวม 19,585.85 ล้านบาท โดยมีสัดส่วนสินทรัพย์ และรายละเอียดของสินทรัพย์หลัก ๆ ดังนี้

สินทรัพย์	2563		2562		2561	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,548.13	8.25%	388.69	1.98%	816.41	4.12%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	134.96	0.72%	110.51	0.56%	93.04	0.47%
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	244.80	1.30%	51.00	0.26%	-	-
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่าง ก่อสร้าง	8,444.74	45.01%	10,501.95	53.62%	11,121.33	56.15%
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	151.53	0.81%	351.68	1.80%	629.30	3.18%
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	440.86	2.35%	408.46	2.09%	198.86	1.00%
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น	397.91	2.12%	165.27	0.84%	-	-
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	220.43	1.17%	473.97	2.42%	593.02	2.99%
อื่น ๆ	115.67	0.62%	196.63	1.00%	183.13	0.92%
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>11,699.03</b>	<b>62.35%</b>	<b>12,648.15</b>	<b>64.58%</b>	<b>13,635.08</b>	<b>68.84%</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	32.53	0.17%	61.49	0.31%	49.38	0.25%
เงินลงทุนในการร่วมค้า	108.51	0.58%	155.83	0.80%	358.64	1.81%
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน	201.19	1.07%	325.87	1.66%	374.36	1.89%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	3,743.79	19.95%	3,355.04	17.13%	2,615.87	13.21%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2,684.84	14.31%	2,740.71	13.99%	2,507.01	12.66%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	19.64	0.10%	23.25	0.12%	40.68	0.21%
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	87.50	0.47%	75.00	0.38%	75.00	0.38%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	164.29	0.88%	188.23	0.96%	138.48	0.70%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	22.08	0.12%	12.28	0.06%	12.99	0.07%
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>7,064.37</b>	<b>37.65%</b>	<b>6,937.70</b>	<b>35.42%</b>	<b>6,172.40</b>	<b>31.16%</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>18,763.40</b>	<b>100.00%</b>	<b>19,585.85</b>	<b>100.00%</b>	<b>19,807.49</b>	<b>100.00%</b>

**ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น**

ณ 31 ธันวาคม 2563 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเท่ากับ 134.96 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.72 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีจำนวน 110.51 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.56 ของสินทรัพย์รวม โดยมีรายละเอียดแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
<b>ลูกหนี้การค้า - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน</b>	-	-
<b>ลูกหนี้การค้า - กิจกรรมที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</b>		
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ		
ค้างชำระ		
ไม่เกิน 3 เดือน	10,424	19,703
3 - 6 เดือน	3,298	566
6 - 12 เดือน	997	455
มากกว่า 12 เดือน	674	280
<b>รวมลูกหนี้การค้า - กิจกรรมที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</b>	<b>15,393</b>	<b>21,004</b>
<b>ลูกหนี้อื่น</b>		
ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	22,038	21,421
ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจกรรมที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	31,540	21,118
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	65,990	46,964
<b>รวมลูกหนี้อื่น</b>	<b>119,568</b>	<b>89,503</b>
<b>รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น</b>	<b>134,961</b>	<b>110,507</b>

**ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**

ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 8,444.74 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 45.01 ของสินทรัพย์รวม ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีจำนวน 10,501.95 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 53.62 ของสินทรัพย์รวม โดยต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการต่างๆ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	3,048,010	5,355,675
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	5,396,728	5,146,279
<b>สุทธิ</b>	<b>8,444,738</b>	<b>10,501,954</b>

### อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 3,743.79 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 19.95 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีจำนวน 3,355.04 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 17.13 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจากการลงทุนเพิ่มในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของธุรกิจอาคารสำนักงาน และการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดิน

#### ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (สุทธิ)

ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์ จำนวน 2,684.84 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 14.31 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจากปี 2562 ที่มีจำนวน 2,740.71 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.99 ของสินทรัพย์รวม

### หนี้สิน

ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีหนี้สินรวม 13,109.89 ล้านบาท ลดลง 1,019.71 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีหนี้สินรวม 14,129.60 ล้านบาท หนี้สินรวมที่ลดลงเกิดจากเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าที่ลดลงจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ และการชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

ทั้งนี้สัดส่วนหนี้สินหมุนเวียนต่อหนี้สินรวมของบริษัท เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 55.39 เมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีสัดส่วนร้อยละ 49.99 โดยมีรายละเอียดของหนี้สินหลัก ๆ เป็นดังนี้

หนี้สิน	2563		2562		2561	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	-	-	0.97	0.01%	19.42	0.13%
ตัวแลกเงิน	239.54	1.83%	357.80	2.53%	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	713.12	5.44%	921.82	6.52%	1,334.30	9.06%
เงินประกันการก่อสร้าง	343.96	2.62%	327.89	2.32%	342.82	2.33%
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	893.03	6.81%	1,572.07	11.13%	1,810.66	12.30%
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินชำระในหนึ่งปี	1,549.50	11.82%	1,891.77	13.39%	548.77	3.73%
หุ้นกู้ระยะสั้น	-	-	-	-	810.00	5.50%
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนด	10.09	0.08%	5.06	0.04%	5.65	0.04%
หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,290.63	25.10%	1,694.67	11.99%	3,889.14	26.42%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	50.00	0.34%
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	45.36	0.35%	48.81	0.35%	20.57	0.14%
อื่นๆ	176.32	1.34%	242.26	1.71%	196.75	1.34%
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>7,261.55</b>	<b>55.39%</b>	<b>7,063.13</b>	<b>49.99%</b>	<b>9,028.08</b>	<b>61.32%</b>



หนี้สิน	2563		2562		2561	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>						
หุ้นกู้ระยะยาว	2,803.58	21.39%	3,958.00	28.01%	1,677.48	11.39%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,672.84	20.39%	2,736.09	19.36%	3,666.12	24.90%
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	266.90	2.04%	286.49	2.03%	286.77	1.95%
อื่นๆ	105.03	0.80%	85.88	0.61%	63.51	0.43%
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>5,848.34</b>	<b>44.61%</b>	<b>7,066.46</b>	<b>50.01%</b>	<b>5,693.87</b>	<b>38.68%</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>13,109.89</b>	<b>100.00%</b>	<b>14,129.59</b>	<b>100.00%</b>	<b>14,721.95</b>	<b>100.00%</b>

### ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน มีดังนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2563	2562
สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	2,565	3,292
สัญญาจะซื้อจะขายหุ้น	1,255	1,510

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 5,653.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มี ส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 5,456.26 ล้านบาท โดยส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นเป็นผลจากการกำไรสะสมจากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น	2563		2562		2561	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	860.41	15.22%	860.41	15.77%	860.41	16.92%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	875.27	15.48%	875.27	16.04%	875.27	17.21%
<b>กำไรสะสม</b>						
จัดสรรแล้ว	105.00	1.86%	105.00	1.92%	105.00	2.06%
ยังไม่ได้จัดสรร	3,565.37	63.06%	3,371.36	61.79%	3,052.58	60.02%
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	247.46	4.38%	244.22	4.48%	192.27	3.78%
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>5,653.50</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,456.26</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,085.53</b>	<b>100.00%</b>

## สภาพคล่องและความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมต่าง ๆ ดังนี้

- กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 1,512.67 ล้านบาท จากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการต่าง ๆ อย่างต่อเนื่อง
- กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน จำนวน 248.96 ล้านบาท จากการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน การซื้อที่ดินสำหรับพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 104.27 ล้านบาท จากการชำระคืนตั๋วแลกเงินและหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระในปี 2563 รวมทั้งการชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 1.61 เท่า ลดลงจากปี 2562 ที่มีอัตราส่วนเท่ากับ 1.79 เท่า สำหรับอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว เท่ากับ 0.23 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ปี 2562 ที่มีอัตราส่วน เท่ากับ 0.07 เท่า จากการเพิ่มขึ้นของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเป็นผลมาจากการลดลงของหนี้สินต่าง ๆ และการเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นจากกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน

## ปัจจัยที่มีผลต่อฐานะการเงิน หรือ ผลการดำเนินงานในอนาคต

ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อฐานะการเงิน หรือผลการดำเนินงานในอนาคตของบริษัท ได้แก่ ปัจจัยทางสภาพเศรษฐกิจในประเทศที่ชะลอตัวจากสภาวะเศรษฐกิจโลก และ จากสถานการณ์ของไวรัส COVID-19 ในปัจจุบัน ที่กระทบต่อรายได้ในภาคการท่องเที่ยวของประเทศ ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของผู้บริโภคและบรรยากาศในการที่ตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในระยะสั้น ซึ่งคาดว่าจะปรับตัวดีขึ้นเมื่อสามารถควบคุมไวรัสได้ นอกจากนี้การปล่อยสินเชื่อโครงการของสถาบันการเงินที่เข้มงวดมากขึ้น เป็นปัจจัยหนึ่งที่น่าจะกระทบต่อการดำเนินโครงการใหม่ในอนาคต ซึ่งบริษัทได้เพิ่มความระมัดระวังมากขึ้นในการดำเนินโครงการใหม่ อย่างไรก็ตาม คาดว่าภาครัฐจะมีการออกนโยบายต่าง ๆ มากขึ้นเพื่อที่จะกระตุ้นเศรษฐกิจ ทั้งในภาพรวมและในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหนึ่งในภาคธุรกิจที่สำคัญของประเทศ

ปัจจัยทางสภาพเศรษฐกิจ ยังมีปัจจัยทางด้านการขยายตัวของเมือง และการเพิ่มขึ้นของระบบรถไฟฟ้าในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล จากนโยบายการเพิ่มระบบขนส่งมวลชน ที่ส่งผลในแง่บวกต่อการดำเนินงานของบริษัท ซึ่งการขยายตัวนี้ จะช่วยส่งเสริมให้เกิดความต้องการในที่อยู่อาศัยใจกลางเมืองและตามแนวรถไฟฟ้า โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด อย่างไรก็ตามบริษัทได้ขยายผลิตภัณฑ์ไปยังที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบมากขึ้นเพื่อลดความเสี่ยงและเพื่อเพิ่มความหลากหลายของสินค้ามากขึ้น

## อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีหน้าที่ตามข้อกำหนดสิทธิที่จะต้องดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันสิ้นปีบัญชีตลอดอายุของหุ้นกู้ตามงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นกู้เป็นอัตราส่วนไม่เกิน 3.5:1 (สามจุดห้าต่อหนึ่ง) สำหรับหุ้นกู้จำนวน 7 รุ่น ได้แก่

1. หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2562 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2564
2. หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2562 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2564
3. หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2562 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2565
4. หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2565
5. หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2565
6. หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2565
7. หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2566

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563, 31 ธันวาคม 2562 และ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.60 เท่า, 1.88 เท่า, 1.93 เท่า ตามลำดับ

## การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน

### ด้านสภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 1.61 เท่า ลดลงจากปี 2562 ที่ 1.79 เท่า สาเหตุหลักจากหนี้สินหมุนเวียนที่เพิ่มขึ้นจากส่วนของผู้ถือหุ้นที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี และทรัพย์สินหมุนเวียนที่ลดลงจากต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ สิ้นปี 2562 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 1.79 เท่า เพิ่มขึ้นจากปี 2561 ที่ 1.51 เท่า สาเหตุหลักจากการลดลงของหนี้สินที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 2,194.47 ล้านบาท

### ด้านความสามารถในการทำกำไร

#### อัตรากำไรขั้นต้น (เฉพาะธุรกิจหลัก)

ปี 2563 อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจหลักเท่ากับ ร้อยละ 27.88 ลดลง เมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นที่ร้อยละ 38.27 สาเหตุหลักจากการแข่งขันทางด้านราคาและการจัดโปรโมชั่นเร่งยอดขาย ระบายสินค้าคงเหลือ โดยลดราคาบางห้องที่มีทำเลทอง เพื่อสำรองเงินสดในสถานการณ์โรคระบาด COVID-19 ที่มีความไม่แน่นอนทางด้านเศรษฐกิจ

ปี 2562 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจหลักเท่ากับ ร้อยละ 38.27 ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2561 ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นที่ร้อยละ 40.58 อัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลงนี้เป็นผลจากการแข่งขันทางด้านราคาทำให้บริษัทมีกำไรขั้นต้นลดลง ซึ่งไม่ได้เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

#### อัตรากำไรสุทธิ

ปี 2563 อัตรากำไรสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 2.68 ลดลงจากร้อยละ 5.28 ในปี 2562 สาเหตุหลักจากอัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลงจากการแข่งขันทางด้านราคาและการจัดโปรโมชั่นเร่งยอดขาย ระบายสินค้าคงเหลือ เพื่อสำรองเงินสดในสถานการณ์โรคระบาด COVID-19 ส่งผลให้อัตรากำไรสุทธิลดลงตามไปด้วย

ปี 2562 บริษัทมีอัตรากำไรสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 5.28 ลดลงจากร้อยละ 19.58 ในปี 2561 สาเหตุหลักจากปี 2561 มีส่วนแบ่งจากเงินลงทุนร่วมค้าจำนวน 511.93 ล้านบาท ขณะที่ปี 2562 มีเพียง 171.99 ล้านบาท

## ด้านนโยบายทางการเงิน

### อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 2.32 เท่า ลดลงจาก 2.59 เท่าในปี 2562 สาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของการโอนกรรมสิทธิ์ ทำให้เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า และ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินลดลง ลดลง 697.04 ล้านบาท และ 405.53 ล้านบาทตามลำดับ รวมทั้งส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นจากกำไรสะสมจำนวน 197.24 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 2.59 เท่า ลดลงจากสิ้นปี 2561 ที่ 2.89 เท่า สาเหตุหลักจากการลดลงของหุ้นกู้ระยะสั้นจำนวน 810.00 ล้านบาท และส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นจากกำไรสะสมจำนวน 370.73 ล้านบาท

### อัตราหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

#### (ตามข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสิทธิ (Debt / Equity Ratio) เท่ากับ 1.60 เท่า ลดลงจากปี 2562 ที่ 1.88 เท่า สาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของการโอนกรรมสิทธิ์ ทำให้เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า และ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินลดลง ลดลง 697.04 ล้านบาท และ 405.53 ล้านบาทตามลำดับ รวมทั้งส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นจากกำไรสะสมจำนวน 197.24 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2562 บริษัทมีอัตราหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.88 เท่า ลดลงเล็กน้อยจากสิ้นปี 2561 ที่ 1.93 เท่า สาเหตุหลักจากการลดลงของหุ้นกู้ระยะสั้นจำนวน 810 ล้านบาท (ซึ่งเป็นหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย) และส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นจากกำไรสะสมจำนวน 370.73 ล้านบาท

## ด้านความสามารถชำระดอกเบี้ย และภาระผูกพัน

### อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย เท่ากับ 1.95 เท่า ลดลงจาก 2.23 เท่า ณ สิ้นปี 2562 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงินจากการรับรู้ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยในโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2563

ณ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย เท่ากับ 2.23 เท่า ลดลงจาก 4.03 เท่า ณ สิ้นปี 2561 สาเหตุหลักจากค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่เพิ่มขึ้นจำนวน 515.68 ล้านบาท จึงทำให้กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ ลดลงจาก 1,228.27 ล้านบาท เหลือ 603.76 ล้านบาท รวมถึงปี 2561 มีส่วนแบ่งจากเงินลงทุนร่วมค้าจำนวน 511.93 ล้านบาท ขณะที่ปี 2562 มีเพียง 171.99 ล้านบาท

### ความสามารถชำระผูกพัน

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563, วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีอัตราส่วนดังกล่าวที่ 0.19 เท่า, 0.24 เท่า และ 0.35 เท่าตามลำดับ แต่เนื่องจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี เป็นหนี้สินที่มีเงื่อนไขในการชำระคืนต่อเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้า ซึ่งหากไม่รวมเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพันก็จะสูงขึ้น สำหรับการชำระภาระผูกพันในส่วนของผู้ถือหุ้นที่ครบกำหนดชำระใน 1 ปี นั้น บริษัทฯ จะชำระคืนโดยใช้แหล่งเงินจากวงเงินต่าง ๆ ที่มีกับสถาบันการเงิน รวมทั้งการออกหุ้นกู้เพิ่มเติมด้วย



# รายงานของผู้ตรวจสอบบัญชี และงบการเงิน

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

รายงาน และ งบการเงินรวม

31 ธันวาคม 2563

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 งบกำไรขาดทุนรวมงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค *ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน* ในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ตามที่ระบุในข้อกำหนดนั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

### ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 3 ในระหว่างไตรมาสที่ 4 ปี 2563 บริษัทฯได้ประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์จากความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 แล้ว ดังนั้น ในการจัดทำงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯจึงพิจารณายกเลิกการถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์แพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ประกาศโดยสภาวิชาชีพบัญชีสำหรับทุกเรื่องที่บริษัทฯได้เคยถือปฏิบัติในช่วงที่ผ่านมาซึ่งไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงินรวมและเฉพาะกิจการของบริษัทฯ ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่อกรณีนี้แต่อย่างใด

## เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรค *ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน* ในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบมีดังต่อไปนี้

## การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นตัวเลखที่มีสาระสำคัญที่สุดในงบกำไรขาดทุนและเป็นตัวชี้วัดหลักในการประเมินผลการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งผู้ใช้งบการเงินให้ความสนใจ ประกอบกับภาวะการแข่งขันสูงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงเกี่ยวกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องการเกิดขึ้นจริงของรายได้และระยะเวลาในการรับรู้รายได้ดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้ของกลุ่มบริษัทโดยการ

- ประเมินและทดสอบระบบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับวงจรรายได้ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างมาทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมที่กลุ่มบริษัทออกแบบไว้
- สุ่มตัวอย่างสัญญาขายเพื่อตรวจสอบความถูกต้องของการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาขายของกลุ่มบริษัท และสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้ของกลุ่มบริษัท
- สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบการขายที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้แบบแยกย่อย (Disaggregated data) เพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นของรายการขายตลอดรอบระยะเวลาบัญชี โดยเฉพาะรายการบัญชีที่ทำผ่านใบสำคัญทั่วไป (Journal voucher) รวมทั้งรายการปรับปรุงรายได้ที่เกิดขึ้นภายหลังวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี

## ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่อยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงิน และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

## ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงที่อาจมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิดการปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่



- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่อการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้



มณี รัตนบรรณกิจ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5313

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 25 กุมภาพันธ์ 2564

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2563	2562	2563	2562
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	1,548,127,357	388,685,674	676,542,304	125,936,945
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	7, 9	134,961,232	110,507,264	1,069,078,912	1,278,819,725
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7	-	-	2,768,800,000	2,994,275,000
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7	244,800,000	51,000,000	244,800,000	51,000,000
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	10	8,444,737,971	10,501,954,033	367,209,797	883,852,174
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง		151,533,927	351,675,126	44,906,884	53,447,038
เงินมัดจำซื้อที่ดิน		440,861,349	408,461,349	37,076,903	37,076,903
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น	13	397,905,000	165,270,000	-	-
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	11	220,432,822	473,972,712	-	1,318,465
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		115,670,807	196,625,776	22,996,374	41,163,306
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		11,699,030,465	12,648,151,934	5,231,411,174	5,466,889,556
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	12	32,525,887	61,490,968	1,866,347	1,846,863
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	13	-	-	4,929,324,027	4,677,324,327
เงินลงทุนในการร่วมค้า	14	108,507,644	155,832,696	68,090,538	62,990,837
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7	201,187,410	325,865,059	556,400,000	367,200,000
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	15	3,743,794,578	3,355,035,893	802,762,000	787,132,000
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	16	2,684,844,429	2,740,713,793	55,260,334	62,204,246
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	17	19,635,663	23,252,962	3,033,467	4,162,096
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	34.6	87,500,000	75,000,000	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	31	164,289,633	188,231,197	7,544,981	27,806,815
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		22,080,415	12,280,303	7,051,041	7,451,753
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		7,064,365,659	6,937,702,871	6,431,332,735	5,998,118,937
รวมสินทรัพย์		18,763,396,124	19,585,854,805	11,662,743,909	11,465,008,493

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>				
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	18	-	967,921	-
ตัวแลกเงินระยะสั้น	19	239,544,984	357,798,617	239,544,984
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	20	713,119,332	921,824,072	307,276,196
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง		343,956,409	327,892,338	44,002,839
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		893,031,735	1,572,069,623	33,156,939
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7	-	-	106,000,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	1,549,502,198	1,891,774,803	-
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนด				
ชำระภายในหนึ่งปี	23	10,092,470	5,064,041	666,526
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22	3,290,633,648	1,694,671,196	3,290,633,648
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		45,355,500	48,813,465	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		176,316,055	242,258,266	132,540,076
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>		<b>7,261,552,331</b>	<b>7,063,134,342</b>	<b>4,153,821,208</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>				
หุ้นกู้	22	2,803,576,068	3,957,998,209	2,657,150,750
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	21	2,672,835,316	2,736,091,965	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	23	26,622,253	10,836,704	1,193,786
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	24	54,938,769	50,440,349	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	31	266,900,297	286,493,027	138,302,153
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		23,468,850	24,600,905	-
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>		<b>5,848,341,553</b>	<b>7,066,461,159</b>	<b>4,100,696,359</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>13,109,893,884</b>	<b>14,129,595,501</b>	<b>6,950,467,897</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2563	2562	2563	2562
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 1,050,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		1,050,000,000	1,050,000,000	1,050,000,000	1,050,000,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 860,411,939 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		860,411,939	860,411,939	860,411,939	860,411,939
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ		875,266,939	875,266,939	875,266,939	875,266,939
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	26	105,000,000	105,000,000	105,000,000	105,000,000
ยังไม่ได้จัดสรร		3,565,367,792	3,371,358,717	2,871,597,134	2,804,946,717
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	25	247,455,570	244,221,709	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		5,653,502,240	5,456,259,304	4,712,276,012	4,645,625,595
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		18,763,396,124	19,585,854,805	11,662,743,909	11,465,008,493

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2563	2562	2563	2562
รายได้					
รายได้จากการขาย	27	6,677,503,358	5,439,987,942	797,227,465	1,545,470,144
รายได้จากกิจการโรงแรม		155,704,071	304,368,268	-	-
รายได้ค่าบริการจัดการ		89,924,644	87,929,189	-	
รายได้ค่าเช่า		87,946,642	95,716,148	4,872,000	4,872,000
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ					
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	15	108,810,639	55,782,827	25,550,000	13,874,000
รายได้เงินปันผล	14.2	-	-	198,893,760	402,887,360
รายได้อื่น ๆ		323,919,638	99,640,075	12,669,234	42,029,393
รวมรายได้		7,443,808,992	6,083,424,449	1,039,212,459	2,009,132,897
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขาย		4,796,950,014	3,348,819,847	517,028,331	870,451,953
ต้นทุนจากกิจการโรงแรม		160,829,932	214,265,056	-	-
ต้นทุนบริหารจัดการ		70,533,261	63,450,024	-	-
ต้นทุนการเช่า		28,164,132	32,695,977	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย		981,551,779	872,148,542	131,602,171	358,912,658
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		754,230,027	958,379,577	67,605,042	192,967,410
ค่าเผื่อการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	16	-	14,400,000	-	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุน		-	-	-	52,800,000
รวมค่าใช้จ่าย		6,792,259,145	5,504,159,023	716,235,544	1,475,132,021
กำไรจากการดำเนินงาน					
		651,549,847	579,265,426	322,976,915	534,000,876
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	14.2	132,591,359	171,987,425	-	-
รายได้ทางการเงิน	28	21,720,264	24,497,145	224,219,041	208,340,423
ต้นทุนทางการเงิน	29	(490,135,713)	(418,277,032)	(455,649,860)	(441,861,270)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		315,725,757	357,472,964	91,546,096	300,480,029
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	31	(116,389,761)	(36,501,561)	(25,065,649)	7,290,035
กำไรสำหรับปี		199,335,996	320,971,403	66,480,447	307,770,064
กำไรต่อหุ้น					
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
กำไรสำหรับปี		0.23	0.37	0.08	0.36

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
กำไรสำหรับปี	199,335,996	320,971,403	66,480,447	307,770,064
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลัก				
คณิตศาสตร์ประกันภัย	(6,658,651)	(2,744,361)	212,463	(212,463)
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้	1,331,730	548,872	(42,493)	42,493
	(5,326,921)	(2,195,489)	169,970	(169,970)
การเปลี่ยนแปลงในส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์	4,042,326	64,936,314	-	-
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้	(808,465)	(12,987,263)	-	-
	3,233,861	51,949,051	-	-
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน				
ในภายหลัง - สุทธิจากภาษีเงินได้	(2,093,060)	49,753,562	169,970	(169,970)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	197,242,936	370,724,965	66,650,417	307,600,094

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

	งบการเงินรวม						(หน่วย: บาท)
	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ						
	กำไรสะสม			องค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ถือหุ้น			
				ส่วนเกินทุน			
ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	จัดสรรแล้ว สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	จากการตีราคา สินทรัพย์	รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	860,411,939	875,266,939	105,000,000	3,052,582,803	192,272,658	5,085,534,339	
กำไรสำหรับปี	-	-	-	320,971,403	-	320,971,403	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	(2,195,489)	51,949,051	49,753,562	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	318,775,914	51,949,051	370,724,965	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	860,411,939	875,266,939	105,000,000	3,371,358,717	244,221,709	5,456,259,304	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	860,411,939	875,266,939	105,000,000	3,371,358,717	244,221,709	5,456,259,304	
กำไรสำหรับปี	-	-	-	199,335,996	-	199,335,996	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	(5,326,921)	3,233,861	(2,093,060)	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	194,009,075	3,233,861	197,242,936	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	860,411,939	875,266,939	105,000,000	3,565,367,792	247,455,570	5,653,502,240	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				(หน่วย: บาท)
	กำไรสะสม				
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร	รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	860,411,939	875,266,939	105,000,000	2,497,346,623	4,338,025,501
กำไรสำหรับปี	-	-	-	307,770,064	307,770,064
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	(169,970)	(169,970)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	307,600,094	307,600,094
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	860,411,939	875,266,939	105,000,000	2,804,946,717	4,645,625,595
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	860,411,939	875,266,939	105,000,000	2,804,946,717	4,645,625,595
กำไรสำหรับปี	-	-	-	66,480,447	66,480,447
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	169,970	169,970
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	66,650,417	66,650,417
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	860,411,939	875,266,939	105,000,000	2,871,597,134	4,712,276,012

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>				
กำไรก่อนภาษี	315,725,757	357,472,964	91,546,096	300,480,029
รายการปรับกระหนยอดกำไรก่อนภาษีเป็น				
เงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	134,860,445	146,768,558	8,586,490	7,563,563
ขาดทุนจากการขายและตัดจำหน่ายสินทรัพย์	14,353,586	36,923,213	1,901,994	1,430,000
ค่าเผื่อการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	14,400,000	-	-
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและภาษีมูลค่าเพิ่ม	20,258,665	-	6,951,413	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	52,800,000
กลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	(12,500,000)	-	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน (กลับรายการ)	(2,160,231)	17,957,253	(7,169,529)	2,847,202
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(132,591,359)	(171,987,425)	-	-
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิธรรมของ				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(108,810,639)	(55,782,827)	(25,550,000)	(13,874,000)
รายได้เงินปันผล	-	-	(198,893,760)	(402,887,360)
รายได้ทางการเงิน	(21,720,264)	(24,497,145)	(224,219,041)	(208,340,423)
ต้นทุนทางการเงิน	458,571,434	385,575,457	424,882,131	411,000,841
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	665,987,394	706,830,048	78,035,794	151,019,852
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(5,428,493)	(3,247,555)	18,762,124	201,918,110
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	2,125,949,667	827,919,907	516,642,377	898,470,053
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	200,141,199	277,624,626	8,540,154	64,245,536
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	(37,500,000)	(209,600,000)	-	-
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	253,539,890	119,046,022	1,318,465	24,161,945
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	14,380,422	14,180,582	3,535,040	12,318,128
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(9,800,112)	709,243	400,712	1,985,374

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(274,892,519)	(412,478,688)	29,090,553	(441,214,196)
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	16,064,071	(14,931,971)	(9,973,886)	(67,502,864)
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(679,037,888)	(231,768,126)	(125,808,134)	(72,202,365)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(65,942,210)	45,512,004	(37,474,208)	24,480,881
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(1,132,055)	2,775,301	-	-
เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	2,202,329,366	1,122,571,393	483,068,991	797,680,454
จ่ายดอกเบี้ย	(617,426,477)	(723,532,613)	(416,664,174)	(477,589,842)
รับคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและภาษีมูลค่าเพิ่ม	75,471,417	-	18,257,660	-
จ่ายภาษีเงินได้	(147,700,585)	(98,400,961)	(10,577,181)	(21,696,969)
<b>เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>1,512,673,721</b>	<b>300,637,819</b>	<b>74,085,296</b>	<b>298,393,643</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	28,965,081	(12,107,469)	(19,484)	15,751,700
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(107,578,173)	(836,108,368)	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	8,000,000	14,000,000	8,000,000	14,000,000
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(97,547,161)	(106,288,153)	-	(30,239,115)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	40,670,888	1,047,760	36,916	-
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(2,326,660)	(3,115,502)	(532,860)	(283,551)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น	(232,635,000)	(165,270,000)	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(251,999,700)	(150,000,000)
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในกิจการร่วมค้า	(5,099,701)	-	(5,099,701)	-
เงินสดรับจากการชำระบัญชีของบริษัทย่อย	-	-	-	19,002,159
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	854,475,000	956,200,000
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(629,000,000)	(1,712,500,000)
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(83,000,000)	(30,600,000)	(83,000,000)	(30,600,000)
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	2,694,789	3,451,576	115,197,730	136,145,112
เงินสดรับจากเงินปันผล	198,893,760	402,887,360	198,893,760	402,887,360
<b>เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน</b>	<b>(248,962,177)</b>	<b>(732,102,796)</b>	<b>206,951,661</b>	<b>(379,636,335)</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>				
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินลดลง	(967,921)	(18,456,879)	-	-
ตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(125,000,000)	367,000,000	(125,000,000)	367,000,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	50,000,000	20,000,000	156,000,000	180,000,000
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(50,000,000)	(20,000,000)	(50,000,000)	(180,000,000)
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(50,000,000)	-	(50,000,000)
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(11,972,686)	(7,784,047)	(631,598)	(1,358,090)
เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะสั้น	-	450,000,000	-	450,000,000
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ระยะสั้น	-	(1,260,000,000)	-	(1,260,000,000)
เงินสดรับจากหุ้นกู้	2,138,600,000	4,000,000,000	1,988,600,000	4,000,000,000
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้	(1,699,400,000)	(3,890,000,000)	(1,699,400,000)	(3,800,000,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	3,498,492,478	4,722,020,110	96,725,718	749,268,027
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(3,904,021,732)	(4,309,035,080)	(96,725,718)	(749,268,027)
<b>เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(104,269,861)</b>	<b>3,744,104</b>	<b>269,568,402</b>	<b>(294,358,090)</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	1,159,441,683	(427,720,873)	550,605,359	(375,600,782)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	388,685,674	816,406,547	125,936,945	501,537,727
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี</b>	<b>1,548,127,357</b>	<b>388,685,674</b>	<b>676,542,304</b>	<b>125,936,945</b>
	-	-	-	-

ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม

รายการที่ไม่ใช่เงินสด

ซื้อสินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่า	36,237,446	6,092,056	-	3,850,000
ต้นทุนอาคารโรงแรมเพิ่มขึ้นโดยยังไม่ได้จ่ายชำระ	70,201,699	-	-	-
ชำระเงินลงทุนในบริษัทย่อยโดยการหักกับเงินทดรองจ่าย	-	-	-	65,000,000
โอนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นที่ดิน				
อาคารและอุปกรณ์	34,830,710	-	-	-
โอนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปเป็น				
เงินมัดจำซื้อที่ดิน	4,900,000	-	-	-
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	187,448,505	-	-
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	117,606,108	-	-	-
โอนเงินทดรองไปเป็นเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	300,000,000	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

#### 1. ข้อมูลทั่วไป

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

#### 1.2 การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ปัจจุบันได้กลับมาแพร่ระบาดอีกครั้งก่อให้เกิดการชะลอตัวในช่วงที่เศรษฐกิจกำลังฟื้นตัว และมีผลกระทบต่อหลายธุรกิจและอุตสาหกรรม ซึ่งรวมถึงกิจกรรมทางธุรกิจของกลุ่มบริษัท เช่น การแจ้งหยุดดำเนินธุรกิจโรงแรมเป็นการชั่วคราว ซึ่งส่งผลกระทบต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด ตลอดจนการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามข้อกำหนดในสัญญากู้ยืมเงินในปัจจุบันและในอนาคตของกลุ่มบริษัท ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทมีการติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประเมินการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ใช้ประมาณการและดุลยพินิจในประเด็นต่าง ๆ เมื่อสถานการณ์มีการเปลี่ยนแปลง

#### 2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมไว้แต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี



## 2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงานการเงินรวม

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

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2563 ร้อยละ	2562 ร้อยละ
ถือหุ้นทางตรง				
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด	โรงแรม	ไทย	100	100
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และธุรกิจให้เช่าพื้นที่	ไทย	100	100
บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และโรงแรม	ไทย	100	100
บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ ตี้ พาร์تنเนอร์ส จำกัด	บริหารนิติบุคคล	ไทย	100	100
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์ เชียล จำกัด	โรงแรมและธุรกิจให้เช่าพื้นที่	ไทย	100	100
บริษัท เอ็มดีพีซี จำกัด	นายหน้าตัวแทนและที่ปรึกษา ทางด้านอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	-
ถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัทย่อย				
บริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี วัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	

- ข) บริษัทฯจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทฯมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้
- ค) บริษัทฯนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงานการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยนโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ

- จ) ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัท รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจาก งบการเงินรวมนี้แล้ว
- ฉ) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม
- 2.3 บริษัทฯ จัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการโดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าตามวิธีราคาทุน
3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ก) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2562) และฉบับใหม่ จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ซึ่งได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญสามารถสรุปได้ดังนี้

**มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน**

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานและการตีความมาตรฐาน จำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

- |           |                                      |
|-----------|--------------------------------------|
| ฉบับที่ 7 | การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน |
| ฉบับที่ 9 | เครื่องมือทางการเงิน                 |

มาตรฐานการบัญชี

- |            |                                   |
|------------|-----------------------------------|
| ฉบับที่ 32 | การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน |
|------------|-----------------------------------|

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

- |            |   |
|------------|---|
| ฉบับที่ 16 | การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ |
| ฉบับที่ 19 | การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน                     |

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงินโดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานกลุ่มนี้ไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่อบการเงินของกลุ่มบริษัท

### มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

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

การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ผู้ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกระทบสะสมของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติครั้งแรกโดยปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินปีก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ

ผลกระทบของเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีแสดงอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4

### แนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้แนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลดผลกระทบในบางเรื่องจากการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับ และเพื่อให้เกิดความชัดเจนในวิธีปฏิบัติทางบัญชีในช่วงเวลาที่ยังมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับสถานการณ์ดังกล่าว

แนวปฏิบัติทางการบัญชีดังกล่าวได้ประกาศลงในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2563 และมีผลบังคับใช้สำหรับการจัดทำงบการเงินที่มีรอบระยะเวลารายงานสิ้นสุดภายในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ในระหว่างไตรมาสที่ 1 ถึง 3 ของปี 2563 กลุ่มบริษัทได้เลือกปฏิบัติตามมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีในเรื่องการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน การด้อยค่าของสินทรัพย์ และการกลับรายการของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2563 กลุ่มบริษัทได้ประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์จากความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 แล้ว ดังนั้น ในการจัดทำงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทจึงพิจารณายกเลิกการถือปฏิบัติตามมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีสำหรับทุกเรื่องที่กลุ่มบริษัทได้เคยถือปฏิบัติในช่วงที่ผ่านมา โดยไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

**ข) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564**

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศโดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

**4. ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาถือปฏิบัติ**

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติในระหว่างปีปัจจุบัน โดยกลุ่มบริษัทได้เลือกปรับผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงโดยปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินงวดก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ

ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีต้องบแสดงฐานะการเงินรวมต้นปี 2563 เนื่องจากการนำมาตรฐานเหล่านี้มาถือปฏิบัติ แสดงได้ดังนี้



(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	ผลกระทบจาก		
	มาตรฐาน		
	การรายงานทาง		
	31 ธันวาคม 2562	การเงินฉบับที่ 16	1 มกราคม 2563
<b>งบแสดงฐานะการเงิน</b>			
<b>สินทรัพย์</b>			
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>			
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	196,625	(788)	195,837
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>			
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2,740,714	10,847	2,751,561
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>			
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>			
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่า			
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5,064	-	5,064
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>			
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วน			
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	10,837	10,059	20,896

4.1 เครื่องมือทางการเงิน

ก) ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินตามที่กำหนดในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 และมูลค่าตามหลักการบัญชีเดิมนั้น แสดงได้ดังนี้

งบการเงินรวม						(หน่วย: พันบาท)
มูลค่าตามหลักการบัญชีเดิม	การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9					
	มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ราคาทุน	รวม		
			ตัดจำหน่าย			
388,686	-	-	388,686	388,686		
110,507	-	-	110,507	110,507		
51,000	-	-	51,000	51,000		
61,491	-	-	61,491	61,491		
325,865	-	-	325,865	325,865		
937,549	-	-	937,549	937,549		

สินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2563

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด  
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น  
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี  
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค่าประกัน  
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รวมสินทรัพย์ทางการเงิน



## 4.2 สัญญาเช่า

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าที่เคยจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานด้วยมูลค่าปัจจุบันของเงินจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่เหลืออยู่คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 สำหรับสัญญาเช่าที่เคยจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุน กลุ่มบริษัทรับรู้มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่าด้วยมูลค่าตามบัญชีเดิมก่อนวันที่นำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม
ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่เปิดเผย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	12,264
หัก: อื่น ๆ	(788)
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายรอดัดบัญชี	(1,417)
หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก	10,059
หนี้สินสัญญาเช่าการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	15,901
หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	25,960
อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มถ่วงเฉลี่ยน้ำหนัก (ร้อยละต่อปี)	5.15
ประกอบด้วย	
หนี้สินสัญญาเช่าหมุนเวียน	5,064
หนี้สินสัญญาเช่าไม่หมุนเวียน	20,896
	25,960

รายการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้ จากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม
ที่ดิน	10,847
รวมสินทรัพย์สิทธิการใช้	10,847



## 5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

## 5.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

## ก) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

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

## ข) รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมประกอบด้วยรายได้ของค่าห้องพัก ค่าขายอาหารและเครื่องดื่มและบริการอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรับรู้เป็นรายได้เมื่อได้ให้บริการแล้ว และแสดงมูลค่าตามใบแจ้งหนี้หลังจากหักส่วนลดและไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

## ค) รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อกิจการให้บริการเสร็จสิ้น

## ง) รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่าพื้นที่ในอาคารรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างตลอดอายุสัญญาเช่า

## จ) รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยจะนำมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินมาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่เกิดการด้อยค่าด้านเครดิตในภายหลัง ที่จะนำมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์ทางการเงิน (สุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น) มาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

## ฉ) ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณหาต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์ราคาขายและพื้นที่ขาย

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์รวมถึงต้นทุนของสินค้าอื่นที่กลุ่มบริษัทได้ส่งมอบให้กับลูกค้าตามสัญญา เช่น เฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง ซึ่งถือเป็นส่วนควบของบ้านหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ส่งมอบ

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์

## ช) ต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

## ข) เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

### 5.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

### 5.3 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือแสดงมูลค่าตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

### 5.4 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เกิดขึ้นจริง รวมถึงประมาณการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

### 5.5 ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

### 5.6 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า

ก) เงินลงทุนในการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย

ข) เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

### 5.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น กลุ่มบริษัทจะวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

### 5.8 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาที่ดินใหม่ อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของที่ดินในราคาทุน ณ วันที่ได้สินทรัพย์มา หลังจากนั้นกลุ่มบริษัทจัดให้มีการประเมินราคาที่ดินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและบันทึกสินทรัพย์ดังกล่าวในราคาที่ตีใหม่ ทั้งนี้กลุ่มบริษัทจัดให้มีการประเมินราคาสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นครั้งคราวเพื่อมิให้ราคาตามบัญชี ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานแตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ

กลุ่มบริษัทบันทึกส่วนต่างซึ่งเกิดจากการตีราคาสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

- กลุ่มบริษัทบันทึกราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการตีราคาใหม่ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และรับรู้จำนวนสะสมในบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์” ในส่วนของผู้ถือหุ้น อย่างไรก็ตาม หากสินทรัพย์นั้นเคยมีการตีราคาลดลงและกลุ่มบริษัทได้รับรู้ราคาที่ลดลงในส่วนของกำไรหรือขาดทุนแล้ว ส่วนที่เพิ่มจากการตีราคาใหม่จะถูกรับรู้เป็นรายได้ไม่เกินจำนวนที่เคยลดลงซึ่งรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายปีก่อนแล้ว
- กลุ่มบริษัทบันทึกราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ลดลงจากการตีราคาใหม่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม หากสินทรัพย์นั้นเคยมีการตีราคาเพิ่มขึ้นและยังมียอดคงค้างของบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์” อยู่ในส่วนของผู้ถือหุ้น ส่วนที่ลดลงจากการตีราคาใหม่จะถูกรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในจำนวนที่ไม่เกินยอดคงเหลือของบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์”

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ ดังนี้

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

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อกลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

## 5.9 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวด ที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

## 5.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนซึ่งเป็นคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 3, 5 และ 10 ปี

ไม่มีการคิดค่าตัดจำหน่ายสำหรับคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ระหว่างติดตั้ง

## 5.11 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

### กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

### สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งสูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าหรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ดังนี้

ที่ดิน	20 ปี
อุปกรณ์	5 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

หากความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงได้โอนให้กับกลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าหรือราคาทุนของสินทรัพย์ดังกล่าวได้รวมถึงการใช้สิทธิเลือกซื้อ ค่าเสื่อมราคาจะคำนวณจากอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์

สินทรัพย์สิทธิการใช้แสดงรวมเป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในงบแสดงฐานะการเงิน



### หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งสูงใจตามสัญญาเช่า ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระหนี้ได้เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกรีดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือ การเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

### สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

### นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

สัญญาเช่าที่ดินและอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายผ่านด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ภาวะผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่า

สัญญาเช่าที่ดินและอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

### กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

## 5.12 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วม และบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อม ซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

## 5.13 เงินตราต่างประเทศ

บริษัทฯ แสดงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

## 5.14 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ เงินลงทุนหรือสินทรัพย์ไม่มีตัวตนของกลุ่มบริษัทหากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่าในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ กลุ่มบริษัทประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้อาจจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่ายโดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อและผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน ยกเว้นในกรณีที่ที่ดินซึ่งใช้วิธีการตีราคาใหม่และได้บันทึกส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่ไว้ในส่วนของผู้ถือหุ้น ขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินไปกว่าส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่เคยบันทึกไว้

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็น

หากกลุ่มบริษัทไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อน ๆ กลุ่มบริษัทจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที เว้นแต่สินทรัพย์นั้นแสดงด้วยราคาที่ตีใหม่ การกลับรายการส่วนที่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นถือเป็นการตีราคาสินทรัพย์เพิ่ม

### 5.15 ผลประโยชน์ของพนักงาน

#### ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัสและเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

#### ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

##### โครงการสมทบเงิน

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

##### โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานและผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงานและตามโครงการผลตอบแทนพนักงานอื่น ๆ ซึ่งกลุ่มบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทจัดให้มีโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน ได้แก่ โครงการเงินรางวัลการปฏิบัติงานครบกำหนดระยะเวลา

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานและโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงานโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงานจะรับรู้ทันทีในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทั้งจำนวนในกำไรหรือขาดทุนทันทีที่มีการแก้ไขโครงการหรือลดขนาดโครงการหรือเมื่อมีการรับรู้ต้นทุนการปรับโครงสร้างที่เกี่ยวข้อง

### 5.16 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

## 5.17 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

### ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

### ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้จำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

## 5.18 เครื่องมือทางการเงิน

### นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มียอดคงค้างเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

### การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

### สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่จะบวไ้เท่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าว จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

#### การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

ยกเว้นหนี้สินตราสารอนุพันธ์ กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงส่วนลดหรือส่วนเกินมูลค่า รวมถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

#### การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น แม้ว่าจะไม่มีการโอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

#### การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของตราสารหนี้ทั้งหมดที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณจากผลต่างของกระแสเงินสดที่จะครบกำหนดชำระตามสัญญากับกระแสเงินสดทั้งหมดที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับชำระ และคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงโดยประมาณของสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ได้มา

ในกรณีที่ความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยพิจารณาจากการผิดสัญญาที่อาจจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า ในขณะที่หากความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่เหลืออยู่ของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าความเสี่ยงด้านเครดิตจะเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 60 วัน และพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการผิดสัญญา เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงิน



ตามสัญญาเกินกว่า 90 วัน อย่างไรก็ตาม ในบางกรณี กลุ่มบริษัทอาจพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญและมีการผิดสัญญา โดยพิจารณาจากข้อมูลภายในหรือข้อมูลภายนอกอื่น เช่น อันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตของผู้ออกตราสาร

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้า ดังนั้นทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนจากผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้าโดยอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

#### การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

#### นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

##### ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเผื่อนี้ลงด้วยยอดสุทธิสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

#### 5.19 การวัดมูลค่ายุติธรรม

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

ลำดับขั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม 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

กลุ่มบริษัทแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและรับรู้การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบางรายการโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ เนื่องจากไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้ ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้อธิบายไว้ในหมายเหตุ 15

### ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทแสดงมูลค่าของที่ดินด้วยราคาที่ตีใหม่ ซึ่งราคาที่ตีใหม่นี้ได้ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดสำหรับสินทรัพย์ประเภทที่ดิน ซึ่งการประเมินมูลค่าดังกล่าวต้องอาศัยข้อสมมติฐานและการประมาณการบางประการ

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในกรณีนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับสินทรัพย์นั้น

### ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทจะตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย เมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า การพิจารณาค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานของบริษัทย่อย

## คดีฟ้องร้อง

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและบันทึกประมาณการหนี้สินตามมูลค่าความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

## 7. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ลักษณะความสัมพันธ์ของบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

ชื่อกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนซ์ จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ส จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เอ็มดีพีซี จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี วัน จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	กิจการที่ควบคุมร่วมกัน
บริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด	กิจการที่ควบคุมร่วมกัน
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	กิจการที่ควบคุมร่วมกัน
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	กิจการที่ควบคุมร่วมกัน
Must International Trading PTE Ltd.	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนซ์ จำกัด บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด และบริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด
GMM Singapore Real Estate PTE Ltd.	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนซ์ จำกัด บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด และบริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด
DANYA CEBUS LTD.	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด
GRG Global Investment Limited	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนซ์ จำกัด บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด และบริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2563	2562	2563	2562	
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
ดอกเบี้ยรับ	-	-	204	186	อัตราร้อยละ 6.8 ถึง 7.5 ต่อปี (2562: อัตราร้อยละ 6.0 ถึง 7.5 ต่อปี)
ค่าเช่าที่ดินรับ	-	-	5	5	ต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	-	2	อัตราร้อยละ 2.0 ต่อปี (2562: อัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี)
ค่านายหน้าจ่าย	-	-	14	17	อัตราร้อยละของรายได้
<u>รายการธุรกิจกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>					
ดอกเบี้ยรับ	19	21	19	21	อัตราร้อยละ 4.00 ถึง 6.95 ต่อปี (2562: อัตราร้อยละ 5.025 ถึง 5.45 ต่อปี)
รายได้ค่าบริการ	23	40	-	-	ต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม
ดอกเบี้ยจ่าย	1	2	1	1	อัตราร้อยละ 6.8 ต่อปี (2562: อัตราร้อยละ 6.0 ถึง 7.5 ต่อปี)
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและห้องชุด	191	8	191	-	ราคาใกล้เคียงกับราคาที่ขายให้แก่ลูกค้ารายอื่นในโครงการเดียวกัน
ซื้อสินทรัพย์	-	30	-	30	ราคาตลาด

ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีรายละเอียดดังนี้  
(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
<b>ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 9)</b>				
บริษัทย่อย	-	-	962,185	1,201,142
กิจการร่วมค้า	88,028	68,385	88,028	66,651
รวมลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	88,028	68,385	1,050,213	1,267,793
<b>เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 20)</b>				
บริษัทย่อย	-	-	205,000	148,591
กิจการร่วมค้า	1,392	1,392	1,392	1,392
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,392	1,392	206,392	149,983

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด	7.50	2,624,075	28,000	(714,075)	1,938,000
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด	7.50	210,000	148,500	(30,000)	328,500
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด	6.90 (2562: 7.25)	63,000	60,500	-	123,500
บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนส์ จำกัด	6.90 (2562: 7.25)	97,200	384,000	(102,400)	378,800
บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด	6.90	-	8,000	(8,000)	-
รวม		2,994,275	629,000	(854,475)	2,768,800



(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินรวม			
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ยอดคงเหลือ			ยอดคงเหลือ
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	MLR - 0.75	183,600	-	-	183,600
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	MLR - 0.75				
	และ 1.25	234,600	-	-	234,600
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	MLR + 0.50	-	83,000	-	83,000
รวม		418,200	83,000	-	501,200
หัก: สำรองผลขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า		(41,335)			(55,213)
รวม		376,865			445,987
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		(51,000)			(244,800)
ส่วนที่ถึงกำหนดเกินกว่าหนึ่งปี		325,865			201,187

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ยอดคงเหลือ			ยอดคงเหลือ
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	MLR - 0.75	183,600	-	-	183,600
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	MLR - 0.75				
	และ 1.25	234,600	-	-	234,600
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	MLR + 0.50	-	83,000	-	83,000
บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	6.8	-	300,000	-	300,000
รวม		418,200	383,000	-	801,200
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		(51,000)			(244,800)
ส่วนที่ถึงกำหนดเกินกว่าหนึ่งปี		367,200			556,400

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2564 ถึงเดือนธันวาคม 2567

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินรวม			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ยอดคงเหลือ			ยอดคงเหลือ
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	6.8	-	50,000	(50,000)	-
รวม		-	50,000	(50,000)	-

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ยอดคงเหลือ			ยอดคงเหลือ
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	2.0	-	106,000	-	106,000
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	6.8	-	50,000	(50,000)	-
รวม		-	156,000	(50,000)	106,000

### ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

			(หน่วย: ล้านบาท)	
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ผลประโยชน์ระยะสั้น	186	154	8	24
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	3	2	-	-
รวม	189	156	8	24

### การค้ำประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทมีภาระจากการค้ำประกันวงเงินสินเชื่อของกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ได้รับจากธนาคารและบุคคลภายนอก ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 34.4 โดยไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมการค้ำประกัน

## 8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

			(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
เงินสด	1,033	1,053	79	89
เงินฝากธนาคาร	1,547,094	387,633	676,463	125,848
รวม	1,548,127	388,686	676,542	125,937

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.05 ถึง 1.7 ต่อปี (2562: ร้อยละ 0.2 ถึง 0.75 ต่อปี)

## 9. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

			(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</u>				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	10,424	19,703	-	-
3 - 6 เดือน	3,298	566	-	-
6 - 12 เดือน	997	455	-	-
มากกว่า 12 เดือน	674	280	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	15,393	21,004	-	-

ลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการ

ที่เกี่ยวข้องกัน

22,038 21,421 657,224 983,824

ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่

ไม่เกี่ยวข้องกัน

31,540 21,118 18,866 11,027

ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

65,990 46,964 392,989 283,969

รวมลูกหนี้อื่น

119,568 89,503 1,069,079 1,278,820

รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

134,961 110,507 1,069,079 1,278,820

10. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	3,048,010	5,355,675	-	-
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	5,396,728	5,146,279	367,210	883,852
สุทธิ	8,444,738	10,501,954	367,210	883,852

ในระหว่างปี บริษัทฯ ได้รวมต้นทุนการกู้ยืมจำนวน 98 ล้านบาท (2562: 219 ล้านบาท) เข้าเป็นต้นทุนของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนาโดยมีอัตราการจัดตั้งเป็นทุนตามอัตราดอกเบี้ยของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7, 21 และข้อ 22

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดินไปจดจำนองค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารและนำไปเป็นหลักประกันไว้ที่ศาลซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
มูลค่าสุทธิตามบัญชีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ติดภาระค้ำประกัน	7,829	10,252	-	756
มูลค่าสุทธิตามบัญชีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่นำไปเป็นหลักประกันไว้ที่ศาล	58	75	58	69

11. ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	473,973	593,019	1,318	25,480
เพิ่มขึ้น	191,232	351,593	40,900	207,174
ค่าตัดจำหน่าย	(444,772)	(470,639)	(42,218)	(231,336)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	220,433	473,973	-	1,318

12. เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน

ยอดคงเหลือนี้ คือ เงินฝากธนาคารซึ่งกลุ่มบริษัทได้นำไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารและการออกหนังสือค้ำประกัน ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามธุรกิจของกลุ่มบริษัท

13. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

บริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่าเงิน		มูลค่าสุทธิ	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
			ร้อยละ	ร้อยละ						
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด	400,000	400,000	100	100	399,999	399,999	(239,800)	(239,800)	160,199	160,199
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	100,000	100,000	100	100	99,999	99,999	-	-	99,999	99,999
บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	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	750,000	100	100	750,000	750,000	-	-	750,000	750,000
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ส จำกัด	2,750	2,750	100	100	2,750	2,750	-	-	2,750	2,750
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด	1,520,000	1,520,000	100	100	1,520,000	1,520,000	-	-	1,520,000	1,520,000
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด	900,000	700,000	100	100	900,000	700,000	-	-	900,000	700,000
บริษัท เอ็มดีพีซี จำกัด	10,000	8,000	100	100	9,999	7,999	-	-	9,999	7,999
บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด	50,000	-	100	-	50,000	-	-	-	50,000	-
รวม					5,532,747	5,280,747	(603,423)	(603,423)	4,929,324	4,677,324

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในบริษัทย่อยในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีดังนี้

#### บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด

ในเดือนเมษายน 2563 บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด (“บริษัทย่อย”) มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จากเดิม 700 ล้านบาท เป็น 900 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 2,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท บริษัทฯ เข้าลงทุนและจ่ายชำระค่าหุ้นสามัญดังกล่าวทั้งจำนวนและบริษัทย่อยได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 9 เมษายน 2563

#### บริษัท เอ็มดีพีซี จำกัด

ในเดือนธันวาคม 2563 บริษัท เอ็มดีพีซี จำกัด (“บริษัทย่อย”) มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จากเดิม 8 ล้านบาท เป็น 10 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 20,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท บริษัทฯ เข้าลงทุนและจ่ายชำระค่าหุ้นสามัญดังกล่าวทั้งจำนวนและบริษัทย่อยได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2563

#### บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด

บริษัทฯ ได้ลงทุนในบริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด (“บริษัทย่อย”) ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งใหม่กับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 13 กรกฎาคม 2563 เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยมีทุนจดทะเบียน 2 ล้านบาท บริษัทฯ เข้าลงทุนในหุ้นสามัญจำนวน 20,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมด โดยบริษัทฯ ได้จ่ายชำระค่าหุ้นจำนวน 0.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25 ของทุนจดทะเบียนในเดือนกรกฎาคม 2563 และได้จ่ายชำระค่าหุ้นส่วนที่เหลือจำนวน 1.5 ล้านบาท ในเดือนสิงหาคม 2563 บริษัทย่อยได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนที่ชำระแล้วกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2563

ในเดือนธันวาคม 2563 บริษัทย่อยมีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 2 ล้านบาท เป็น 50 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 480,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท บริษัทฯ เข้าลงทุนและจ่ายชำระค่าหุ้นสามัญดังกล่าวทั้งจำนวนและบริษัทย่อยได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2563

#### บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด

ในเดือนพฤศจิกายน 2562 บริษัทย่อยเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายหุ้นของบริษัทแห่งหนึ่งจำนวน 400,000 หุ้น รวมถึงหุ้นที่เกิดจากการเพิ่มทุนในอนาคต คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ในบริษัทดังกล่าว มูลค่าตามสัญญา 1,653 ล้านบาท โดยบริษัทแห่งนี้จะต้องไม่มีเจ้าหนี้ หนี้สินและความรับผิดชอบใด ๆ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากบริษัทย่อย ทั้งนี้ หนี้สินที่คงค้างที่ได้รับความยินยอมจะหักจากราคาซื้อขาย บริษัทย่อยได้ชำระเงินค่าหุ้นล่วงหน้าแก่ผู้ขายแล้วจำนวน 165 ล้านบาท กำหนดจดทะเบียนโอนหุ้นภายในเดือนกรกฎาคม 2563 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทย่อยแสดงรายการดังกล่าวภายใต้บัญชีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้นในงบแสดงฐานะการเงิน

ในปี 2563 บริษัทดังกล่าวมีการเพิ่มทุนโดยการเพิ่มจำนวนหุ้นจากเดิม 400,000 หุ้น เป็น 2,000,000 หุ้น โดยบริษัทย่อยจะเข้าซื้อหุ้นทั้งหมดในราคาเดิม ในเดือนมีนาคมและสิงหาคม 2563 บริษัทย่อยได้เข้าทำบันทึกข้อตกลง



แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น 2 ฉบับ เพื่อเปลี่ยนแปลงกำหนดการจดทะเบียนโอนหุ้นเป็นภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการชำระเงิน และตกลงชำระเงินเพิ่มจากการเลื่อนการโอนหุ้น ในอัตรา MLR ของธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง โดยคิดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ไปจนถึงกำหนดวันโอนหุ้น

ในปี 2563 บริษัทย่อยชำระค่าหุ้นล่วงหน้าเพิ่มเติมอีกจำนวน 233 ล้านบาท (รวมเป็นเงินที่ชำระแล้วทั้งสิ้น 398 ล้านบาท)

ในเดือนธันวาคม 2563 บริษัทย่อยได้ลงทุนในบริษัทอีกแห่งหนึ่ง (บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี วัน จำกัด) ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งใหม่กับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2563 เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยมีทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท บริษัทย่อยเข้าลงทุนในหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมด โดยบริษัทย่อยได้จ่ายชำระค่าหุ้นจำนวน 25 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25 ของทุนจดทะเบียน

14. เงินลงทุนในการร่วมค้า

14.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทฯ และบริษัทอื่นควบคุมร่วมกันมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	งบการเงินรวม					
			สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		มูลค่าตามบัญชีตาม วิธีส่วนได้เสีย	
			2563 ร้อยละ	2562 ร้อยละ	2563	2562	2563	2562
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	51	51	12,750	12,750	57,102	108,548
บริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด	รับเหมาก่อสร้าง	ไทย	51	51	81,599	81,599	46,390	47,285
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	51	51	510	510	-	-
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	51	-	5,100	-	5,016	-
รวม					99,959	94,859	108,508	155,833

(หน่วย: ล้านบาท)

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
			สัดส่วนเงิน ลงทุน		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่า เงินลงทุน		มูลค่าตามบัญชีตาม วิธีราคาทุน - สุทธิ	
			2563 ร้อยละ	2562 ร้อยละ	2563	2562	2563	2562	2563	2562
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อ ขาย	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	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อ ขาย	ไทย	51	51	510	510	-	-	510	510
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อ ขาย	ไทย	51	-	5,100	-	-	-	5,100	-
รวม					99,959	94,859	(31,869)	(31,869)	68,090	62,990

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในการร่วมค้าระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีดังนี้

#### บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด

บริษัทฯ ได้ลงทุนในบริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งใหม่กับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2563 เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยมีทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท บริษัทฯ เข้าลงทุนในหุ้นสามัญจำนวน 50,997 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 51 ของหุ้นทั้งหมดและจ่ายชำระค่าหุ้นสามัญดังกล่าวแล้ว

### 14.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและเงินปันผลรับ

ในระหว่างปี บริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวม และรับรู้เงินปันผลรับจากกิจการดังกล่าวในงบการเงินเฉพาะกิจการดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จาก		ส่วนแบ่งกำไรขาดทุน		เงินปันผลที่บริษัทฯ	
	เงินลงทุนใน		เบ็ดเสร็จอื่นจากเงินลงทุน		รับในระหว่างปี	
	การร่วมค้าในระหว่างปี		ในการร่วมค้าในระหว่างปี			
	2563	2562	2563	2562	2563	2562
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด	147,448	202,611	-	-	198,894	402,887
บริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด	(895)	(2,533)	-	-	-	-
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	(13,878)	(28,091)	-	-	-	-
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	(84)	-	-	-	-	-
รวม	132,591	171,987	-	-	198,894	402,887

### 14.3 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญ

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

	บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด		บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	
	2563	2562	2563	2562
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	80	76	8	8
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,445	1,945	1,836	1,445
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	46	47	32	45
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	56	41	2	18
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	10	46	42	43
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	32	45	53	49
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>1,669</b>	<b>2,200</b>	<b>1,973</b>	<b>1,608</b>
เงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,006	871	61	-
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	210	479	359	313
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	251	228	189	86
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	294	1,420	1,252

(หน่วย: ล้านบาท)

	บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด		บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	
	2563	2562	2563	2562
<b>สินทรัพย์ - สุทธิ</b>	202	328	(56)	(43)
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	51	51	51	51
<b>สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในสินทรัพย์ - สุทธิ</b>	103	168	(29)	(22)
การตัดรายการระหว่างกัน	(46)	(59)	(26)	(19)
<b>มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการในการร่วม</b>				
<b>    ค่า</b>	57	109	(55)	(41)

สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด		บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	
	2563	2562	2563	2562
รายได้	1,267	1,275	-	-
รายได้อื่น	14	3	4	-
ต้นทุนขาย	(781)	(662)	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(119)	(128)	(21)	(40)
ต้นทุนทางการเงิน	(22)	(1)	-	-
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(58)	(98)	7	3
<b>กำไร (ขาดทุน)</b>	301	389	(10)	(37)
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	51	51	51	51
<b>สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในกำไรขาดทุน</b>	154	198	(5)	(19)
การตัดรายการระหว่างกัน	(7)	5	(9)	(9)
<b>ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนในการร่วมค้า</b>	147	203	(14)	(28)

15. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวม

	ที่ดินรอการขาย และที่ดินสำหรับ โครงการให้เช่า ระหว่างก่อสร้าง				
	ที่ดินและอาคาร โครงการให้เช่า ระหว่างก่อสร้าง	ห้องชุดให้เช่า	สินทรัพย์ ระหว่างก่อสร้าง	รวม	
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	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
ข้อเพิ่ม	-	435	-	108,425	108,860
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	-	-	-	64,684	64,684
โอนจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	117,606	-	-	117,606
ปรับปรุง	-	(1,283)	-	-	(1,283)
จำหน่าย	-	-	(9,920)	-	(9,920)
ผลกำไรสุทธิจากการตีราคาเป็นมูลค่ายุติธรรม	6,800	102,011	-	-	108,811
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	762,164	1,812,726	5,520	1,163,385	3,743,795

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ที่ดินรอการขาย และที่ดินให้เช่า	ที่ดินและอาคาร โครงการให้เช่า	ห้องชุดให้เช่า	สินทรัพย์ ระหว่างก่อสร้าง	รวม
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	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
จำหน่าย	-	-	(9,920)	-	(9,920)
ผลกำไรสุทธิจากการตีราคาเป็นมูลค่ายุติธรรม	25,550	-	-	-	25,550
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	797,242	-	5,520	-	802,762

ในระหว่างปี 2563 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้รวมต้นทุนการกู้ยืมจำนวน 65 ล้านบาท (2562: 50 ล้านบาท) เข้าเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง โดยมีอัตราการจัดตั้งเป็นทุนในอัตราร้อยละ MLR

มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์ราคาตลาดสำหรับที่ดินรอการขายที่ดินสำหรับโครงการให้เช่าระหว่างก่อสร้างและห้องชุดให้เช่า และใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สำหรับที่ดินและอาคารโครงการให้เช่า

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของโครงการที่ดินและอาคารสำนักงานให้เช่า สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม	ผลกระทบต่อมูลค่า ยุติธรรม เมื่ออัตราตาม ข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
อัตราราคาใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	90%	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	10%	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราค่าเช่าต่อพื้นที่ (บาท/ตารางเมตร)	650	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น

กลุ่มบริษัทได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวนเงิน 3,738 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 797 ล้านบาท) (2562: 2,597 ล้านบาท เฉพาะกิจการ: 772 ล้านบาท) ไปจดจำนองไว้กับธนาคารพาณิชย์หลายแห่งเพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร วางเป็นหลักประกันไว้ที่ศาลและค้ำประกันการออกหุ้นกู้

## 16. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
มูลค่าสุทธิตามบัญชี				
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2,642,198	2,712,302	52,492	58,666
สินทรัพย์สิทธิการใช้ (หมายเหตุ 23)	42,646	28,412	2,768	3,538
รวม	2,684,844	2,740,714	55,260	62,204

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม						
สินทรัพย์ ซึ่งแสดง มูลค่าตาม ราคาที่ดินใหม่	สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาทุน						
	สินทรัพย์ สิทธิการใช้ (ที่ดิน)	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์ สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่าง ก่อสร้าง	รวม	
ราคาทุน/ราคาที่ตีใหม่	ที่ดิน						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	993,697	-	1,686,470	324,922	38,769	18,063	3,061,921
ซื้อเพิ่ม	-	-	38,372	14,150	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
รายการปรับปรุงสินทรัพย์							
สิทธิการใช้จากการนำมาตราฐาน							
การรายงานทางการเงินฉบับที่							
16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก (หมายเหตุ							
4)	-	10,847	-	-	-	-	10,847
ซื้อเพิ่ม	133	-	71,583	18,295	25,876	77,370	193,257
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	-	-	-	-	-	780	780
จำหน่าย	(33,631)	-	(13,960)	(855)	(1,859)	-	(50,305)
ตัดจำหน่าย	-	-	(5,895)	(57,443)	-	-	(63,338)
โอนไปเป็นอสังหาริมทรัพย์							
เพื่อการลงทุน	(95,750)	-	(24,955)	-	-	-	(120,705)
โอนเข้า (ออก)	-	-	170,927	313	-	(171,240)	-
โอนจากต้นทุนโครงการพัฒนา							
อสังหาริมทรัพย์	26,147	-	4,183	4,500	-	-	34,830
ตีราคา	4,043	-	-	-	-	-	4,043
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	1,125,443	10,847	1,854,412	319,674	68,661	8,431	3,387,468



(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวม							
สินทรัพย์ ซึ่งแสดง มูลค่าตาม ราคาที่ดีใหม่	สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาทุน						
	สินทรัพย์	เครื่องตกแต่ง			สินทรัพย์	รวม	
	สิทธิการใช้	อาคารและ	และอุปกรณ์	ระหว่าง			
	(ที่ดิน)	สิ่งปลูกสร้าง	สำนักงาน	ยานพาหนะ	ก่อสร้าง		
ที่ดิน							
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	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
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	502	80,338	41,945	7,174	-	129,959
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	-	(1,487)	(799)	(1,207)	-	(3,493)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่ตัดจำหน่าย	-	-	(3,636)	(54,452)	-	-	(58,088)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่โอนออกไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	(3,099)	-	-	-	(3,099)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	2,366	502	405,283	237,684	41,554	-	687,389
ค่าเผื่อการด้อยค่า							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	-	-	835	-	-	-	835
เพิ่มระหว่างปี	-	-	14,400	-	-	-	14,400
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	-	15,235	-	-	-	15,235
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	-	-	15,235	-	-	-	15,235
มูลค่าสุทธิตามบัญชี							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	1,222,135	-	1,304,127	103,874	9,057	101,521	2,740,714
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	1,123,077	10,345	1,433,894	82,990	27,107	8,431	2,684,844
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี							
2562 (76 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนจากกิจการโรงแรม ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)							144,618
2563 (85 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนจากกิจการโรงแรม ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)							129,959

(หน่วย: พันบาท)

ราคาทุน/ราคาที่ดินใหม่

ณ วันที่ 1 มกราคม 2562

ซื้อเพิ่ม

จำหน่าย

ตัดจำหน่าย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

จำหน่าย

ตัดจำหน่าย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ค่าเสื่อมราคาสะสม

ณ วันที่ 1 มกราคม 2562

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี

ค่าเสื่อมราคาส่งส่วนที่จำหน่าย

ค่าเสื่อมราคาส่งส่วนที่ตัดจำหน่าย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี

ค่าเสื่อมราคาส่งส่วนที่จำหน่าย

ค่าเสื่อมราคาส่งส่วนที่ตัดจำหน่าย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ค่าเผื่อการด้อยค่า

ณ วันที่ 1 มกราคม 2562

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

มูลค่าสุทธิตามบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี

2562 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)

2563 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)

งบการเงินเฉพาะกิจการ			
สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาทุน			
อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์	ยานพาหนะ	รวม
	สำนักงาน		
58,175	77,867	24,431	160,473
30,183	56	3,850	34,089
-	(528)	-	(528)
(8,280)	(5)	-	(8,285)
80,078	77,390	28,281	185,749
-	(305)	(245)	(550)
(93)	(42,899)	-	(42,992)
79,985	34,186	28,036	142,207
29,625	71,821	24,431	125,877
2,515	2,819	312	5,646
-	(528)	-	(528)
(8,280)	(5)	-	(8,285)
23,860	74,107	24,743	122,710
3,988	2,179	770	6,937
-	(304)	(245)	(549)
(93)	(42,893)	-	(42,986)
27,755	33,089	25,268	86,112
835	-	-	835
835	-	-	835
835	-	-	835
55,383	3,283	3,538	62,204
51,395	1,097	2,768	55,260
			5,646
			6,937

กลุ่มบริษัทได้จัดให้มีการประเมินราคาของกลุ่มที่ดินโดยผู้ประเมินราคาอิสระในปี 2563 โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

หากกลุ่มบริษัทแสดงมูลค่าของที่ดินดังกล่าวด้วยวิธีราคาทุน มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 จะมีจำนวนประมาณ 728 ล้านบาท และ 779 ล้านบาท ตามลำดับ

ในระหว่างปี 2563 บริษัทย่อยได้รวมต้นทุนการกู้ยืมจำนวนเงิน 1 ล้านบาท (2562: 4 ล้านบาท) เข้าเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง โดยมีอัตราการจัดตั้งเป็นทุนในอัตราร้อยละ MLR

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงิน 152 ล้านบาท (2562: 206 ล้านบาท)

กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินและอาคารซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวนเงิน 2,162 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 9 ล้านบาท) (2562: 2,579 ล้านบาท เฉพาะกิจการ: 10 ล้านบาท) ไปจดจำนองไว้กับธนาคารพาณิชย์หลายแห่งเพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร วางเป็นหลักประกันไว้ที่ศาลและค้ำประกันการออกหุ้นกู้

## 17. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	คอมพิวเตอร์			คอมพิวเตอร์		
	คอมพิวเตอร์ ซอฟต์แวร์	ซอฟต์แวร์ ระหว่างติดตั้ง	รวม	คอมพิวเตอร์ ซอฟต์แวร์	ซอฟต์แวร์ ระหว่างติดตั้ง	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม						
2563:						
ราคาทุน	37,079	1,753	38,832	7,520	533	8,053
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(19,196)	-	(19,196)	(5,020)	-	(5,020)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	17,883	1,753	19,636	2,500	533	3,033
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

การกระทบยอดมูลค่าสุทธิตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนสำหรับปี 2563 และ 2562 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นปี	23,253	40,680	4,162	5,796
ข้อซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	2,327	3,117	533	284
โอนออก	-	(15,704)	-	-
ตัดจำหน่าย	(1,042)	-	(13)	-
ค่าตัดจำหน่าย	(4,902)	(4,840)	(1,649)	(1,918)
มูลค่าสุทธิตามบัญชีปลายปี	19,636	23,253	3,033	4,162

#### 18. เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	-	MOR	-	968	-	-
รวม			-	968	-	-

เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินคำนวณโดยการจดจำนองต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และคำนวณโดยบริษัทและกรรมการของบริษัทฯ

#### 19. ตัวแลกเงินระยะสั้น

(หน่วย: พันบาท)

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ตัวแลกเงิน - ราคาตามมูลค่า			242,000	367,000
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	6.25 - 6.75	6.0 - 6.75	(2,455)	(8,857)
รวม			239,545	358,143
หัก: ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกตัวแลกเงินรอตัดจ่าย			-	(344)
ตัวแลกเงิน - สุทธิ			239,545	357,799

## 20. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น -				
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	574,860	709,578	46,178	70,153
เงินทดรองรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,392	1,392	206,026	149,983
เงินทดรองรับจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	5,936	7,065	4,715	7,038
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	366	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	53,695	57,709	48,662	53,472
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	77,236	146,080	1,329	1,983
รวม	713,119	921,824	307,276	282,629

## 21. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	4,222,337	4,627,867	-	-
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(1,549,502)	(1,891,775)	-	-
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี	2,672,835	2,736,092	-	-

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	4,627,867	-
บวก: กู้เพิ่ม	3,498,492	96,726
หัก: จ่ายชำระ	(3,904,022)	(96,726)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	4,222,337	-

เงินกู้ยืมระยะยาวของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่มีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละตามทีระบุในสัญญาเมื่อมีการปลอดจำนองหลักประกันที่วางไว้กับธนาคาร เงินกู้ยืมนี้คิดดอกเบี้ยในอัตราที่อ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำของธนาคาร (MLR) และต้องชำระคืนทั้งหมดภายในปี 2564 - 2574

กลุ่มบริษัทได้นำเงินฝากธนาคาร ตันทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดินและอาคารไปจดจำนองไว้กับธนาคารหลายแห่งเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาว นอกจากนี้ เงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทย่อยค้าประกันโดยบริษัทฯ



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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทยืมเงินสินเชื่อยังไม่ได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงิน 5,013 ล้านบาท (2562: 4,222 ล้านบาท)

22. หนี้

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

หุ้นกูดังกล่าวมีข้อกำหนดว่าด้วยหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้ ซึ่งรวมถึงข้อกำหนดเรื่องการไม่จำหน่าย จ่ายโอน ทรัพย์สิน การไม่ประกาศหรือจ่ายเงินปันผลในกรณีที่ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ชำระเงินต้น และ/หรือดอกเบี้ยหุ้นกู้หรือผิดนัดชำระหนี้ใด ๆ ตามหุ้นกู้นี้และมีข้อกำหนดเรื่องการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน เช่น การดำรงอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น ให้อยู่ในระดับไม่เกิน 3.5:1 ของงบการเงินรวม ทั้งนี้ หนี้สิน หมายถึง หนี้ทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ยแต่ไม่รวมเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และส่วนผู้ถือหุ้น หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ปี	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		อายุ (ปี)		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
2561	-	6.7 - 7.0	-	1.5 - 2	-	1,700	-	1,700
2562	6.7 - 7.0	6.7 - 7.0	2 - 2.5	2 - 2.5	4,000	4,000	4,000	4,000
2563	6.8	-	2 - 2.8	-	2,139	-	1,989	-
รวมหุ้นกู้ระยะยาว - ราคาตามมูลค่า					6,139	5,700	5,989	5,700
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า					(6)	-	(6)	-
หัก: ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้ลดค่า					(38)	(47)	(34)	(47)
หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิ					6,095	5,653	5,949	5,653
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					(3,291)	(1,695)	(3,291)	(1,695)
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี					2,804	3,958	2,658	3,958

หุ้นกู้วงเงิน 500 ล้านบาทที่ออกในปี 2563 ค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดิน อาคารและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทย่อย

## 23. สัญญาเช่า

## 23.1 กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัททำสัญญาเช่าสินทรัพย์เพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท โดยมีอายุสัญญาระหว่าง 4 - 20 ปี

## ก) สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	อุปกรณ์			รวม
	ที่ดิน	สำนักงาน	ยานพาหนะ	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	10,847	9,940	7,625	28,412
เพิ่มขึ้น	-	-	25,390	25,390
จำหน่าย	-	-	(652)	(652)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(502)	(3,236)	(6,766)	(10,504)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	10,345	6,704	25,597	42,646

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ยานพาหนะ	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	3,538	
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(770)	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	2,768	

## ข) หนี้สินตามสัญญาเช่า

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	40,188	17,395	2,002	2,752
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(3,474)	(1,494)	(141)	(260)
รวม	36,714	15,901	1,861	2,492
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(10,092)	(5,064)	(667)	(632)
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี	26,622	10,837	1,194	1,860

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าเปิดเผยข้อมูลอยู่ในหมายเหตุ 36 ภายใต้หัวข้อความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ค) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในส่วนของการก่อหรือขาดทุน

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	10,504	770
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	1,513	119

23.2 กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

กลุ่มบริษัทให้เช่าสัญญาเช่าดำเนินงานสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งประกอบด้วยอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าขนาดเล็ก (ดูหมายเหตุ 15) โดยมีอายุสัญญาเช่าระหว่าง 1 - 25 ปี

กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ภายใน 1 ปี	105	102	4	5
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	111	156	8	9
มากกว่า 5 ปี	-	-	16	19
รวม	216	258	28	33

24. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
<b>สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานต้นปี</b>	50,440	29,739	7,382	4,322
ส่วนที่รับรู้ในส่วนของการก่อหรือขาดทุน:				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	3,544	8,484	403	1,277
ต้นทุนดอกเบี้ย	1,177	1,081	144	132
ต้นทุนบริการในอดีต	-	8,392	-	1,439
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย				
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติ				
ประชากรศาสตร์	823	-	-	-
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	1,310	2,744	-	212
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์	5,584	-	-	-
ปรับปรุง	(7,939)	-	(7,929)	-
<b>สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี</b>	<b>54,939</b>	<b>50,440</b>	<b>-</b>	<b>7,382</b>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของกลุ่มบริษัทประมาณ 14 - 27 ปี (2562: 17 - 27 ปี เฉพาะกิจการ: 23 ปี)

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันประเมินสรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: ร้อยละต่อปี)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
อัตราคิดลด	1.49 - 3.07	1.40 - 2.79	-	1.40
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต	3 - 7	3.00 - 7.00	-	7.00
อัตราการเปลี่ยนแปลงใน				
จำนวนพนักงาน	1 - 80	1 - 80	-	1 - 80

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 0.5%	ลดลง 0.5%	เพิ่มขึ้น 0.5%	ลดลง 0.5%
อัตราคิดลด	(2,213)	2,365	-	-
อัตราการขึ้นเงินเดือน	2,615	(2,451)	-	-
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวน				
พนักงาน	(3,255)	(3,811)	-	-

	(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)
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวน				
พนักงาน	(2,849)	3,353	(161)	164

## 25. ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์

ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ คือส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน การเปลี่ยนแปลงของบัญชี ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2563	2562
ยอดคงเหลือต้นปี	244,221	192,272
บวก: ตีราคาเพิ่ม	4,042	81,896
หัก: ลดลงจากการด้อยค่า	-	(16,960)
หัก: ผลกระทบภาษีเงินได้	(808)	(12,987)
ยอดคงเหลือปลายปี	247,455	244,221

ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ดังกล่าวไม่สามารถนำมาหักกับขาดทุนสะสมและไม่สามารถจ่ายเป็นเงินปันผลได้

## 26. สำรองตามกฎหมาย

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

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 1202 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยต้องจัดสรรทุนสำรองตามกฎหมายไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนผลกำไรซึ่งบริษัทฯทำมาหาได้ทุกราวที่จ่ายเงินปันผลจนกว่าทุนสำรองนั้นจะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปหักกับขาดทุนสะสมและไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผล

## 27. รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

### 27.1 การจำแนกรายได้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
<b>ประเภทของสินค้า</b>				
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	1,277,500	545,590	-	-
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	5,400,003	4,894,398	797,227	1,545,470
รวมรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	6,677,503	5,439,988	797,227	1,545,470



27.2 รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นของสัญญาที่ทำกับลูกค้าจำนวน 2,944 ล้านบาท (2562: 6,948 ล้านบาท) ซึ่งกลุ่มบริษัทคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 1 ถึง 3 ปี

28. รายได้ทางการเงิน

รายได้ทางการเงินประกอบด้วยรายได้ดอกเบี้ยจากตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายซึ่งส่วนใหญ่เป็นรายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

29. ต้นทุนทางการเงิน

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเงินตัวแลกเงิน	17,601	8,313	17,601	8,313
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืม	35,545	82,950	3,591	12,288
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้	404,913	293,541	403,571	390,353
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า	1,513	771	119	47
ค่าธรรมเนียม	31,564	32,702	30,768	30,860
รวม	490,136	418,277	455,650	441,861

30. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ซื้อที่ดินและจ่ายค่างานก่อสร้างระหว่างปี	2,739,734	2,774,001	386	16,539
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนโครงการพัฒนา				
อสังหาริมทรัพย์	2,057,216	619,376	516,642	898,470
เงินเดือน ค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	626,419	718,142	8,591	27,974
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	134,861	146,769	8,586	7,564
ค่านายหน้า	444,772	470,639	42,218	231,336
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	140,002	169,589	14,210	40,913
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	242,070	186,633	30,249	54,945

### 31. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
(หน่วย: พันบาท)				
<b>ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:</b>				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	111,519	98,968	-	-
<b>ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:</b>				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่าง				
ชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	4,871	(62,466)	25,066	(7,290)
<b>ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน</b>				
<b>กำไรขาดทุน</b>	<b>116,390</b>	<b>36,502</b>	<b>25,066</b>	<b>(7,290)</b>

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
(หน่วย: พันบาท)				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับ				
กำไรขาดทุนจากการประมาณการ				
ตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	(1,332)	(549)	42	(42)
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกำไร				
จากการตีราคาที่ดิน	(808)	12,987	-	-
<b>รวม</b>	<b>(2,140)</b>	<b>12,438</b>	<b>42</b>	<b>(42)</b>

รายการกระทบยอดระหว่างกำไรทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
(หน่วย: พันบาท)				
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	315,726	357,473	91,546	300,480
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	63,145	71,495	18,309	60,096
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่ได้บันทึกระหว่างปี				
- ขาดทุนทางภาษี	48,065	56,694	22,454	42,862
- ค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุน	-	-	-	10,560
- ค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์	-	2,880	-	-

- ประมาณการหนี้สิน	-	(1,170)	-	(1,170)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่ได้บันทึกในปีก่อนแต่นำมาบันทึกระหว่างปี	(9,612)	(101,509)	6,506	(65,370)
โอนกลับสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เคยบันทึกไว้	34,750	24,289	17,576	22,932
ผลกระทบทางภาษีจากการตัดรายการระหว่างกัน	-	13,750	-	-
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
- รายได้ที่ได้รับการยกเว้นและค่าใช้จ่ายต้องห้าม	7,389	2,711	(39,779)	(80,577)
- ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(26,518)	(34,397)	-	-
- อื่น ๆ	(829)	1,759	-	3,377
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน	116,390	36,502	25,066	(7,290)

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบแสดงฐานะการเงิน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
<b>สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	11,404	25,624	3,346	3,398
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	4,208	5,365	-	1,476
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	4,620	6,673	4,199	5,357
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	142,838	150,569	-	17,576
ค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,220	-	-	-
<b>รวม</b>	<b>164,290</b>	<b>188,231</b>	<b>7,545</b>	<b>27,807</b>
<b>หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>				
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	44,087	94,795	-	264
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	135,426	102,042	138,302	133,192
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน	87,387	89,656	-	-
<b>รวม</b>	<b>266,900</b>	<b>286,493</b>	<b>138,302</b>	<b>133,456</b>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้จำนวน 274 ล้านบาท (2562: 600 ล้านบาท) ที่ไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เนื่องจากพิจารณาแล้วเห็นว่าอาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ข้างต้นมาใช้ประโยชน์ได้ ผลขาดทุนดังกล่าวจะทยอยสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ภายในปี 2564 - 2568

### 32. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ กลุ่มบริษัทมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 3 ส่วนงาน ดังนี้

- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาที่ดินขายพร้อมบ้านและคอนโดมิเนียม
- ส่วนงานธุรกิจโรงแรมเป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับให้บริการห้องพัก อาหารและเครื่องดื่มและบริการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพักอาศัยและการเดินทาง
- ส่วนงานธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการเป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการให้เช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงาน กลุ่มบริษัทไม่มีการรวมส่วนงานดำเนินงานเป็นส่วนงานที่รายงานข้างต้น

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน บริษัทประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน

การบันทึกบัญชีสำหรับรายการระหว่างส่วนงานเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบันทึกบัญชีสำหรับรายการธุรกิจกับบุคคลภายนอก

ข้อมูลรายได้ กำไร และสินทรัพย์รวมของส่วนงานของบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังต่อไปนี้

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม										(หน่วย: ล้านบาท)
	ธุรกิจพัฒนา					การดัดรายการบัญชี					
	อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ธุรกิจโรงแรม	ธุรกิจที่พัก	ระหว่างกัน	งบการเงินรวม						
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	
รายได้จากภายนอก	7,081	5,555	156	304	62	69	-	-	7,299	5,928	
รายได้ระหว่างส่วนงาน	66	60	1	1	35	33	(102)	(94)	-	-	
รายได้ทั้งสิ้น	7,147	5,615	157	305	97	102	(102)	(94)	7,299	5,928	
ต้นทุนขายและบริการ	(4,923)	(3,463)	(161)	(214)	(27)	(27)	55	45	(5,056)	(3,659)	
กำไรขั้นต้น	2,224	2,152	(4)	91	70	75	(47)	(49)	2,243	2,269	
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิรวม	112	40	-	-	(3)	16	-	-	109	56	
ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(1,731)	(1,802)	(64)	(125)	(30)	(15)	89	96	(1,736)	(1,846)	
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน ก่อนส่วนแบ่งกำไร	605	390	(68)	(34)	37	76	42	47	616	479	
จากเงินลงทุนในการรวมค่า	132	172	-	-	-	-	-	-	132	172	
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการรวมค่า	737	562	(68)	(34)	37	76	42	47	748	651	
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน ตามส่วนงาน	237	225	-	-	-	-	(215)	(201)	22	24	
รายได้ทางการเงิน	(648)	(558)	(38)	(43)	(18)	(18)	214	201	(490)	(418)	
ต้นทุนทางการเงิน	235	98	1	1	3	1	(203)	-	36	100	
รายได้อื่น	(122)	(35)	-	-	1	(4)	4	3	(117)	(36)	
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	439	292	(105)	(76)	23	55	(158)	50	199	321	
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(43)	(68)	(84)	(70)	(7)	(7)	-	-	(134)	(145)	
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย											



ณ วันที่ 31 ธันวาคม							(หน่วย: ล้านบาท)
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย		ธุรกิจโรงแรม		ธุรกิจให้เช่าพื้นที่		การตัดรายการบัญชีระหว่างกัน	
2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
สินทรัพย์รวมของส่วนงาน							
1,343	1,841	6	16	174	163	(1,388)	(1,909)
8,465	10,514	-	-	-	-	(20)	(12)
1,786	881	-	-	2,599	2,474	(641)	-
264	615	1,192	867	1,038	1,084	191	175
109	156	-	-	-	-	-	-
11,813	10,040	64	16	26	101	(8,257)	(7,437)
23,780	24,047	1,262	899	3,837	3,822	(10,115)	(9,183)
รวม							19,585

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียวคือประเทศไทย ดังนั้น รายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในปี 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

### 33. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยกลุ่มบริษัทและพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 ถึง 10 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้นี้บริหารโดยธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนทิสโก้ จำกัด และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากการตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของกลุ่มบริษัท ในระหว่างปี 2563 กลุ่มบริษัทรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวนเงิน 6 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: ไม่มี) (2562: 13 ล้านบาท เฉพาะกิจการ: 1 ล้านบาท)

### 34. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

#### 34.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

บริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2563	2562
สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	2,565	3,292
สัญญาจะซื้อจะขายหุ้น	1,255	1,510

#### 34.2 ภาระจ่ายอม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทย่อยมีที่ดินในโครงการที่ติดภาระจ่ายอมจำนวน 5 ไร่ (2562: 4 ไร่) มูลค่าของที่ดินที่ติดภาระจ่ายอมดังกล่าวได้รวมเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แล้ว

#### 34.3 ภาระผูกพันตามสัญญาในการพัฒนาโครงการและการก่อสร้างอาคารสำนักงานให้เช่าและโรงแรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทย่อยมีภาระผูกพันตามสัญญาในการพัฒนาโครงการและการก่อสร้างอาคารสำนักงานให้เช่าจำนวน 259 ล้านบาท (2562: 1,584 ล้านบาท)

### 34.4 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

- (1) บริษัทฯค้ำประกันวงเงินสินเชื่อให้แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันในวงเงินรวม 13,634 ล้านบาท (2562: 12,752 ล้านบาท)
- (2) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามกลุ่มบริษัท ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของกลุ่มบริษัทคงเหลือดังนี้  
(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า	3	5	1	2
หนังสือค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค	1	31	-	-
หนังสือค้ำประกันการจ่ายชำระหนี้ให้กับเจ้าหนี้	4	1	-	-
รวม	8	37	1	2

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทได้นำเงินฝากธนาคารจำนวนเงิน 6.7 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 1.9 ล้านบาท) (2562: 38.5 ล้านบาท เฉพาะกิจการ: 1.8 ล้านบาท) รวมทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางรายการของโครงการไปเป็นหลักประกันการออกหนังสือค้ำประกันธนาคาร

### 34.5 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาให้บริการระยะยาว

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

### 34.6 คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทและกิจการร่วมค้ามีความสำคัญ ดังนี้

- ก) กลุ่มบริษัทถูกฟ้องร้องจากบุคคลภายนอกเกี่ยวกับการเรียกคืนเงินมัดจำที่จ่ายในการซื้ออาคารชุด การชำระค่าก่อสร้างอาคารชุด และค่าใช้จ่ายอื่น และการร่วมชำระค่าเสียหายกรณีผู้รับเหมาโครงการทำความเสียหายแก่ทรัพย์สิน จำนวน 27 คดี ซึ่งมีทุนทรัพย์รวม 239 ล้านบาท ปัจจุบัน คดีอยู่ระหว่างกระบวนการสอบสวนหาข้อเท็จจริง อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัทได้ประเมินความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าว และได้บันทึกประมาณการหนี้สินจำนวน 125 ล้านบาทไว้ในบัญชีแล้ว
- ข) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งฟ้องเรียกคืนเงินมัดจำค่าที่ดินจากผู้ขายรายหนึ่ง จำนวน 100 ล้านบาท เนื่องจากผู้ขายไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่บริษัทย่อยได้ ปัจจุบันคดีอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาล อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของบริษัทฯได้ประเมินผลของคดีและคาดว่าบริษัทย่อยมีโอกาสที่จะชนะคดี นอกจากนั้น ฝ่ายบริหารได้ประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเงินมัดจำจากผู้ขายดังกล่าว และได้บันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญจำนวน 13 ล้านบาท (2562: 25 ล้านบาท) สำหรับส่วนที่คาดว่าจะไม่ได้รับคืน

- ค) กิจกรรมร่วมค้ายื่นเรื่องขอคืนเงินค่าก่อสร้างบางส่วนและเรียกร้องค่าความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการยกเลิกสัญญาโดยไม่ชอบธรรมกับลูกค้ายกหนึ่งต่อคณะอนุญาโตตุลาการ โดยมีทุนทรัพย์รวม 144.27 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ลูกค้ายกดังกล่าวได้ยื่นคำคัดค้านและฟ้องแย้งต่อคณะอนุญาโตตุลาการว่า กิจกรรมร่วมค้าไม่สามารถส่งมอบงานได้ตามกำหนดที่ตกลงกันได้ ตลอดจนได้ยื่นเรื่องเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการที่กิจกรรมร่วมค้าส่งมอบงานล่าช้าจำนวน 202.27 ล้านบาท ปัจจุบันข้อพิพาทดังกล่าวอยู่ระหว่างกระบวนการสอบสวนหาข้อเท็จจริง ทั้งนี้ กิจกรรมร่วมค้าได้เสนอข้อเท็จจริงและพยานหลักฐานที่เป็นประโยชน์ต่อการพิจารณาข้อพิพาทต่อคณะอนุญาโตตุลาการ ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัทเชื่อว่ากิจกรรมร่วมค้ามีหลักฐานและข้อมูลตามสัญญาที่สามารถใช้เป็นประเด็นเพื่อต่อสู้ข้อพิพาทและมีแนวโน้มที่ข้อพิพาทดังกล่าว จะไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่กิจกรรมร่วมค้า จึงไม่ได้บันทึกประมาณการค่าความเสียหายของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องหรือประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชี
- ง) กิจกรรมร่วมค้าถูกฟ้องร้องจากบุคคลภายนอกเกี่ยวกับการผิดสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างและเรียกเงินค่าจ้างค้างชำระ โดยมีทุนทรัพย์รวม 218 ล้านบาท อย่างไรก็ตามกิจกรรมร่วมค้าได้ยื่นคำคัดค้านและฟ้องแย้งต่อศาลว่าบุคคลภายนอกดังกล่าวไม่สามารถส่งมอบงานได้ตามกำหนดที่ตกลงกันได้ ตลอดจนได้ยื่นเรื่องเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการที่ส่งมอบงานล่าช้า จำนวน 422 ล้านบาท ปัจจุบันคดีอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลชั้นต้น ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัทเชื่อว่ากิจกรรมร่วมค้ามีหลักฐานและข้อมูลตามสัญญาที่สามารถใช้เป็นประเด็นเพื่อต่อสู้คดีและมีแนวโน้มที่คดีดังกล่าวจะไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่กิจกรรมร่วมค้าจึงไม่ได้บันทึกประมาณการค่าความเสียหายของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องหรือประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชี

### 35. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและหนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<b>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>				
ที่ดิน (ภายใต้บัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์)	-	1,123	-	1,123
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	3,024	720	3,744
<b>หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม</b>				
หุ้นกู้	-	6,157	-	6,157

(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)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	803	-	803
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	6,007	-	6,007

(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



## 36. เครื่องมือทางการเงิน

### 36.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม เงินลงทุน เงินกู้ยืมระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาว และหุ้นกู้ กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

#### ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม และเงินฝากกับธนาคารและสถาบันการเงิน โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

#### ลูกหนี้การค้า

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงโดยใช้นโยบายและขั้นตอนในการควบคุมการให้สินเชื่ออย่างเหมาะสม จึงไม่คาดว่าจะเกิดผลขาดทุนทางการเงินที่มีสาระสำคัญ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้การค้าอย่างสม่ำเสมอและจะดำเนินการตามกฎหมายกับลูกหนี้ที่ค้างชำระเป็นเวลานานโดยประเมินถึงความคุ้มค่าในการดำเนินการด้วย

#### เครื่องมือทางการเงินและเงินฝากธนาคาร

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือกับธนาคารและสถาบันการเงินโดยจะลงทุนกับคู่สัญญาที่ได้รับการอนุมัติแล้วเท่านั้นและอยู่ในวงเงินสินเชื่อที่กำหนดให้กับคู่สัญญาแต่ละราย โดยวงเงินสินเชื่อจะถูกสอบทานโดยฝ่ายบริหารทางการเงินและอาจมีการปรับปรุงในระหว่างปีขึ้นอยู่กับความเห็นชอบของผู้บริหาร การกำหนดวงเงินดังกล่าวเป็นการช่วยลดความเสี่ยงของการกระจุกตัวและบรรเทาผลขาดทุนทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นจากผิมนัดชำระของคู่สัญญา

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตของตราสารหนี้ไม่สูงมากนักเนื่องจากคู่สัญญาเป็นธนาคารที่มีอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตที่อยู่ในระดับสูงซึ่งประเมินโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตระหว่างประเทศ

#### ความเสี่ยงด้านตลาด

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านตลาด ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และ ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

#### ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเนื่องมาจากเงินเงินให้กู้ยืมระยะสั้น เงินให้กู้ยืมระยะยาว ตัวแลกเงิน หุ้นกู้ เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาว สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยโดยการจัดหาเงินกู้ยืมที่มีทั้งอัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยผันแปรในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนดหรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม						
2563						
อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย		ไม่มี อัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (% ต่อปี)
ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด				
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	1,548	-	1,548	0.05 - 1.70
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	135	135	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	7	-	26	-	33	0.10 - 0.25
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	446	-	446	MLR
	7	-	2,020	135	2,162	
หนี้สินทางการเงิน						
ตัวแลกเปลี่ยน	240	-	-	-	240	6.25 - 6.75
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	713	713	-
หุ้นกู้	3,291	2,804	-	-	6,095	6.70 - 7.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	4,222	-	4,222	MLR
	3,531	2,804	4,222	713	11,270	

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม						
2562						
อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย		ไม่มี	รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (% ต่อปี)
ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	อัตราดอกเบี้ย			
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	389	-	389	0.20 - 0.75
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	111	111	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	49	-	13	-	62	0.37 - 0.75
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	377	-	377	MLR
	49	-	779	111	939	
หนี้สินทางการเงิน						
ตัวแลกเปลี่ยน	358	-	-	-	358	6.00 - 6.75
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	922	922	-
หุ้นกู้	1,695	3,958	-	-	5,653	6.70 - 7.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	4,628	-	4,628	MLR
	2,053	3,958	4,628	922	11,561	

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ					
2563					
อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย			
	มากกว่า 1 ปี	ปรับขึ้นลง ตาม	ไม่มี		อัตราดอกเบี้ย
ภายใน 1 ปี	ถึง 5 ปี	ราคาคาดตลาด	อัตราดอกเบี้ย	รวม	ที่แท้จริง
					(% ต่อปี)
-	-	677	-	677	0.05 - 1.25
-	-	-	1,069	1,069	-
2	-	-	-	2	0.15 - 0.25
2,769	-	801	-	3,570	6.80 - 7.5
2,771	-	1,478	1,069	5,318	
240	-	-	-	240	6.25 - 6.75
-	-	-	307	307	-
3,291	2,657	-	-	5,948	6.70 - 7.00
3,531	2,657	-	307	6,495	

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ					
2562					
อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย			
	มากกว่า 1 ปี	ปรับขึ้นลง	ไม่มี		อัตราดอกเบี้ย
ภายใน 1 ปี	ถึง 5 ปี	ตามราคาคาดตลาด	อัตราดอกเบี้ย	รวม	ที่แท้จริง
					(% ต่อปี)
-	-	126	-	126	0.20 - 0.75
-	-	-	1,279	1,279	-
2	-	-	-	2	0.37 - 0.75
2,994	-	418	-	3,412	6.00 - 7.50
2,996	-	544	1,279	4,819	
358	-	-	-	358	6.00 - 6.75
-	-	-	283	283	-
1,695	3,958	-	-	5,653	6.70 - 7.00
2,053	3,958	-	283	6,294	

การวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษีของกลุ่มบริษัทจากการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 แสดงได้ดังนี้

สกุลเงิน	เพิ่มขึ้น / ลดลง	ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษี
	(ร้อยละ)	(พันบาท)
บาท	+0.1	(5,821)
	-0.1	5,821

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

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน เนื่องจากกลุ่มบริษัทไม่มีธุรกรรมที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่มีสาระสำคัญ

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการติดตามความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการใช้เงินเบิกเกินบัญชี ตัวแลกเปลี่ยน หุ้นกู้ เงินกู้ยืมธนาคารและสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทมีนโยบายในการดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2.5:1

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม			
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์				
ตัวแลกเปลี่ยน	240	-	-	240
ดอกเบี้ยตัวแลกเปลี่ยนจ่าย	3	-	-	3
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	713	-	-	713
หุ้นกู้	3,291	2,804	-	6,095
ดอกเบี้ยหุ้นกู้จ่าย	193	254	-	447
หนี้สินตามสัญญาเช่า	10	19	7	36
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,549	1,301	1,372	4,222
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวจ่าย	80	69	76	225

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	ไม่เกิน	มากกว่า		
	1 ปี	1 - 5 ปี	5 ปี	รวม
รวมรายการที่ไม่ใช้ตราสารอนุพันธ์	6,079	4,447	1,455	11,981

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน	มากกว่า		
		1 ปี	1 - 5 ปี	5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช้ตราสารอนุพันธ์					
ตัวแลกเปลี่ยน	-	240	-	-	240
ดอกเบี้ยตัวแลกเปลี่ยนจ่าย	-	3	-	-	3
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	307	-	-	307
เงินกู้ยืมระยะสั้น	106	-	-	-	106
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะสั้น	2	-	-	-	2
หุ้นกู้	-	3,291	2,657	-	5,948
ดอกเบี้ยหุ้นกู้จ่าย	-	183	240	-	423
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	1	1	-	2
รวมรายการที่ไม่ใช้ตราสารอนุพันธ์	108	4,025	2,898	-	7,031

### 36.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น หรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

มูลค่ายุติธรรมโดยประมาณของเครื่องมือทางการเงินกับจำนวนเงินที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	2563		2562	
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
หนี้สินทางการเงิน				
หุ้นกู้	6,095	6,157	5,653	5,776



(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2563		2562	
	มูลค่าตาม		มูลค่าตาม	
	บัญชี	มูลค่ายุติธรรม	บัญชี	มูลค่ายุติธรรม
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>				
หุ้นกู้	5,948	6,007	5,653	5,776

กลุ่มบริษัทมีวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังนี้

- หุ้นกู้ที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราคงที่ แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยประมาณในตลาดปัจจุบัน สำหรับเงินกู้ยืมที่มีเงื่อนไขใกล้เคียงกัน

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

### 37. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น

กลุ่มบริษัทบริหารโครงสร้างทุนโดยพิจารณาจากอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (Debt-to-Equity Ratio) เพื่อให้สอดคล้องกับเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและการออกหุ้นกู้ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 21 และ 22 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 1.87:1 (2562: 1.95:1) และเฉพาะบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 1.34:1 (2562: 1.29:1)

### 38. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564







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

โทรศัพท์ : +66 2030 1111

โทรสาร : +66 2030 1122

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