



MAJOR
DEVELOPMENT

ANNUAL REPORT

2024

FORM 56-1 ONE REPORT

MAJOR LOCALITY OVERVIEW

MAVEN HUA-HIN

MARVEST HUA-HIN

MYKONOS CONDOMINIUM HUA-HIN

MARRAKESH HUA-HIN RESORT & SPA

MARRAKESH HUA-HIN RESIDENCES

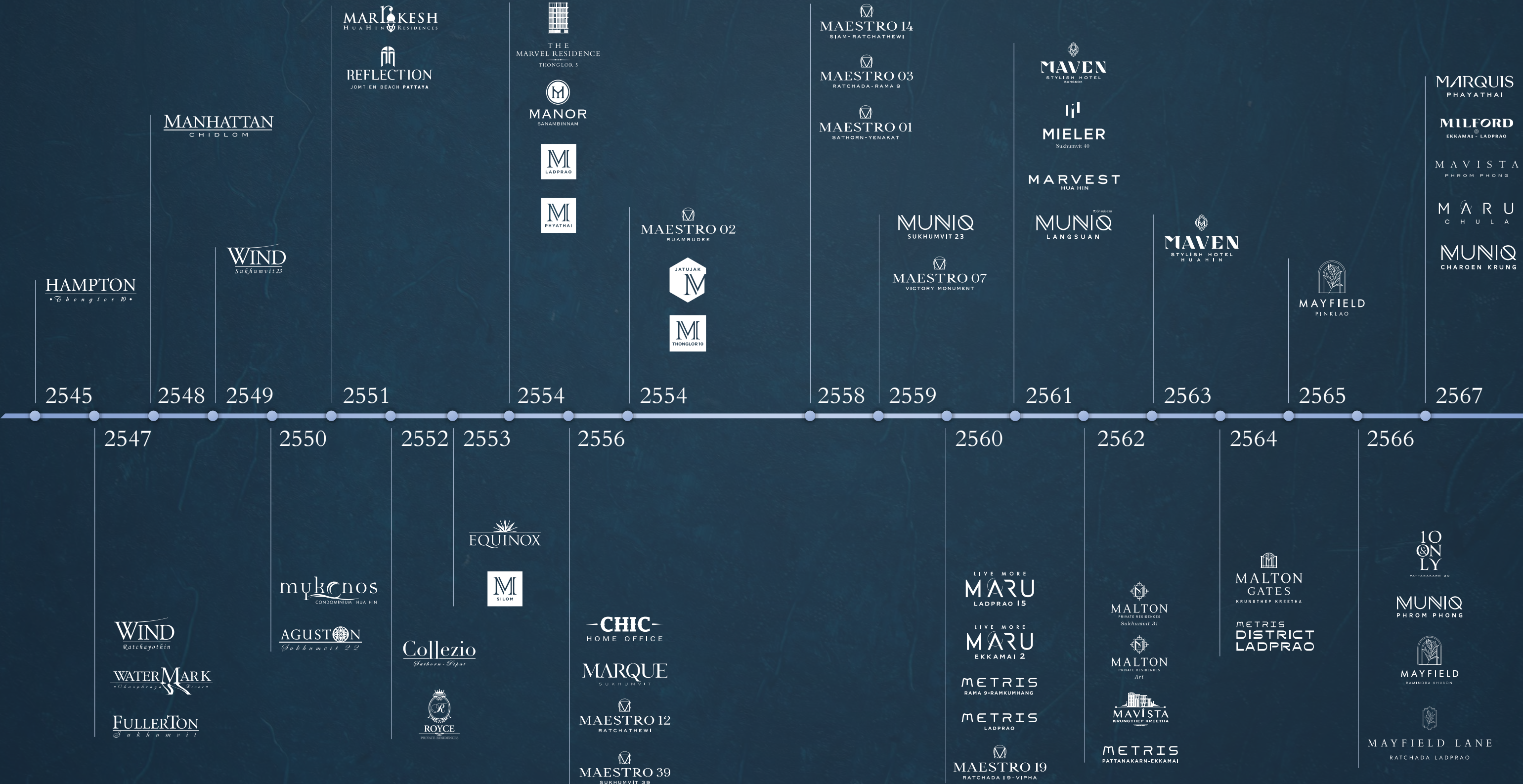
CENTARA LIFE MARIS RESORT JOMTIEN

REFLECTION JOMTIEN BEACH PATTAYA

GULF OF THAILAND

PROJECTS OUT OF BANGKOK





AWARDS

2015

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

**AGENCY FOR REAL ESTATE
AFFAIRS AWARDS**
BEST CONDOMINIUM DEVELOPMENT
MANOR SANAMBINNAM

2016

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

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

2017

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

THAILAND PROPERTY AWARDS
BEST CONDO DEVELOPMENT
(THAILAND)
MARQUE SUKHUMVIT

2020

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

**THAILAND LABOUR MANAGEMENT
EXCELLENCE AWARD 2020**

2021

**THAILAND LABOUR MANAGEMENT
EXCELLENCE AWARD 2021**

2022

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

2023

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

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

2024

LIVING INSIDER AWARD
BEST INVESTMENT HOME AWARD 2024
MALTON GATES KRUNGTHAP KREETHA

LIVING INSIDER AWARD
BEST CONCEPT TOWNHOME AWARD 2024
MILFORD EKKAMAI LADPRAO

LIVING INSIDER AWARD
BEST PET FRIENDLY CONDO AWARD 2024
METRIS DISTRICT LADPRAO

**PROPERTYGURU THAILAND
PROPERTY AWARDS**
PEOPLE'S CHOICE AWARDS

สารบัญ

010	วิสัยทัศน์ พันธกิจ		การกำกับดูแลกิจการ
012	สารจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	161	นโยบายการกำกับดูแลกิจการ
014	คณะกรรมการบริษัท	181	โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับ คณะกรรมการ คณะกรรมการ ชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงาน และอื่นๆ
016	ข้อมูลสำคัญทางการเงิน		
018	โครงการของบริษัท	189	รายงานผลการดำเนินงานสำคัญ ด้านการกำกับดูแลกิจการ
	การประกอบธุรกิจและ ผลการดำเนินงาน	197	การควบคุมภายในและ รายงานระหว่างกัน
068	โครงสร้างและ การดำเนินงานของกลุ่มบริษัท	209	งบการเงิน
099	การบริหารจัดการความเสี่ยง		เอกสารแนบ
111	การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน	292	รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และ เลขาธิการบริษัท
125	การวิเคราะห์และคำอธิบาย ของฝ่ายจัดการ	302	รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ของบริษัทย่อย
157	ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	304	รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างาน ตรวจสอบภายใน และหัวหน้างาน กำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท
		305	ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ
		308	นโยบายและแนวปฏิบัติกำกับการกำกับดูแลกิจการและจรรยาบรรณธุรกิจ
		320	รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ



วิสัยทัศน์
TOP OF CLASS

ด้วยวิสัยทัศน์แห่งอนาคต และการมอบคุณค่าที่
เหนือกาลเวลา เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์
ยังคงมุ่งพัฒนาต่อไปไม่หยุดนิ่ง
ในการสร้างสรรค์ พื้นที่แห่งความสมบูรณ์แบบ
เพื่อเติมเต็มชีวิตสู่ที่สุดของความเป็นเลิศ

พันธกิจ
TRULY PROFESSIONAL
INTEGRATED
REAL ESTATE SOLUTIONS

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





P. Poochana Puwongkarn

นางสาวเพชรดา พูลวรลักษณ์
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สารจาก ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ตอกย้ำแนวทางธุรกิจที่ยั่งยืน พร้อมขับเคลื่อนอุตสาหกรรมอสังหาฯ ไทยสู่มาตรฐานสากล

ท่ามกลาง ความเปลี่ยนแปลงของเศรษฐกิจโลกที่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เดินหน้าธุรกิจด้วยกลยุทธ์ที่ยึดหลักความยั่งยืน การบริหารจัดการที่รอบคอบ และการปรับตัวเชิงกลยุทธ์ เพื่อเสริมสร้างความแข็งแกร่งและเพิ่มมูลค่าให้แก่ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกภาคส่วน ในเศรษฐกิจไทยจะเผชิญความท้าทายจากปัจจัยโครงสร้างและการแข่งขันระดับโลก บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์คุณภาพสูงที่ตอบโจทย์ทั้งด้านการอยู่อาศัยและการลงทุน โดยคำนึงถึงความต้องการของตลาดและแนวโน้มในอนาคต

ขับเคลื่อนด้วยแนวคิด "Craft & Quality" พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยระดับพรีเมียม

ในปี 2567 ที่ผ่านมา เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ยังคงยึดแนวคิด "Craft & Quality" โดยมุ่งพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพสูงใส่ใจในทุกรายละเอียดตั้งแต่การออกแบบที่เห็นอกเห็นใจเวลาไปจนถึงการเลือกใช้วัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย ล่าสุดบริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการแนวราบ "มิลฟอร์ด เอกมัย - ลาดพร้าว" Private Luxury Townhome สไตล์ English Eclectic Design ที่โดดเด่นด้วยงานออกแบบที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัว และโครงการแนวสูง ได้แก่ "มิวนิค พร้อมพงษ์" คอนโดหรูใจกลางพร้อมพงษ์ ที่มีกระแสตอบรับอย่างดีเยี่ยมด้วยแนวคิด "Class is Permanent" พร้อมการดีไซน์อาคารในรูปแบบ "Manhattan Motif" ห่างจากบีทีเอสพร้อมพงษ์เพียง 20 เมตรเท่านั้น "มิวนิค เจริญกรุง" คอนโดมีเนียม Luxury Class สไตล์ British Colonial Classic วิวดังน้ำเจ้าพระยา "มาวิสต้า พร้อมพงษ์" เพนต์เฮาส์ สุด Exclusive 45 ยูนิตที่มาพร้อม Private Lift ใจกลางพร้อมพงษ์ "มาร์ควิส พญาไท" Super Luxury Wellness ที่โดดเด่นด้วยแนวคิดการอยู่อาศัยที่ส่งมอบการมีสุขภาพดีอย่างยั่งยืนทุกโครงการล้วนตั้งอยู่บนทำเลศักยภาพ และเป็นคอนโดมีเนียมที่รองรับการอยู่อาศัยร่วมกับสัตว์เลี้ยง ตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์ของลูกค้าในยุคปัจจุบัน

เสริมความแข็งแกร่งด้วยพันธมิตรระดับโลก สร้างมาตรฐานใหม่ให้กับอสังหาฯ ไทย

ในปี 2567 เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เดินหน้าสร้างพันธมิตรเชิงกลยุทธ์กับบริษัทอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำระดับโลก โดยล่าสุดได้ลงนามข้อตกลงร่วมทุนกับ MORI TRUST จากญี่ปุ่น ในโครงการ "มอลตัน เกทส์ กรุงเทพฯ 2" และ TAKARA LEBEN ในโครงการ "มอลตัน รีเสิร์ฟ ปิ่นเกล้า-กาญจนาฯ" และสำหรับปี 2568 นี้ บริษัทฯ ยังได้มีการลงนามสัญญาร่วมทุนกับ GAYA (GAYA Strategic Enterprise Corporation Pte. Ltd.) บริษัทลูกในเครือ GS E&C ผู้เชี่ยวชาญด้านวิศวกรรมและการก่อสร้างระดับโลกจากประเทศเกาหลีใต้ ในโครงการ "มารู จุฬา" และ มิวนิค เจริญกรุง โดยความร่วมมือครั้งนี้สะท้อนถึงความเชื่อมั่นของพันธมิตรที่มีต่อศักยภาพของเมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ และเป็นก้าวสำคัญในการยกระดับมาตรฐานอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ไทยให้เทียบเท่าระดับโลก

ยื่นหนึ่งคอนโดมีเนียมที่เป็นมิตรกับสัตว์เลี้ยง ที่ไม่เคยหยุดพัฒนา ตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์ยุคใหม่

ในฐานะผู้นำตลาดคอนโดมีเนียมที่เป็นมิตรกับสัตว์เลี้ยง อันดับ 1 ของประเทศไทย เรามุ่งมั่นมากกว่าการเป็นที่หนึ่ง เพราะสำหรับเรา อันดับ 1 ไม่ใช่จุดหมาย แต่คือจุดเริ่มต้นของการพัฒนาอย่างไม่สิ้นสุด ด้วยความไว้วางใจจากลูกค้า คุณภาพที่เราส่งมอบ และประสบการณ์ที่สร้างความแตกต่าง เรา ไม่เคยหยุดคิด ไม่เคยหยุดสร้างสรรค์เพื่อให้ทุกโครงการของเราเป็นบ้านที่ดีที่สุดสำหรับทุกคน และสัตว์เลี้ยง

เราคือผู้นำอันดับหนึ่ง และมุ่งมั่นเป็นแบรนด์ที่อยู่ในใจลูกค้าตลอดไป เดินหน้าสู่ปี 2568 สร้างสรรค์โครงการคุณภาพ เพื่ออนาคตที่ยั่งยืน

เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ มุ่งมั่นพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่ไม่ใช่เพียงแค่ที่พักอาศัย แต่เป็น "ศูนย์กลางของความสุข ความทรงจำ และรากฐานแห่งอนาคต" บริษัทฯ ตั้งเป้าหมายให้ทุกโครงการกลายเป็น "คุณค่าที่ส่งต่อจากรุ่นสู่รุ่น" เพื่อสร้างความมั่นคงและยั่งยืนให้กับทุกครอบครัว

MAJOR DEVELOPMENT – CRAFTING LIFESCAPE TO EXCELLENCE

คณะกรรมการบริษัท



01



02



03



04



05



06



07

01 นางประทีป พูลวรลักษณ์

- ประธานกรรมการ
- ประธานกรรมการบริหาร

02 นางสาวเพชรดา พูลวรลักษณ์

- รองประธานกรรมการ
- กรรมการบริหาร
- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

03 นายสุริยา พูลวรลักษณ์

- รองประธานกรรมการ
- กรรมการบริหาร
- กรรมการผู้จัดการ

04 นางสาวนทา กิตติอักษร

- กรรมการ
- กรรมการบริหาร
- ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน

05 นายชนิษฐ์ รุ่งแสง

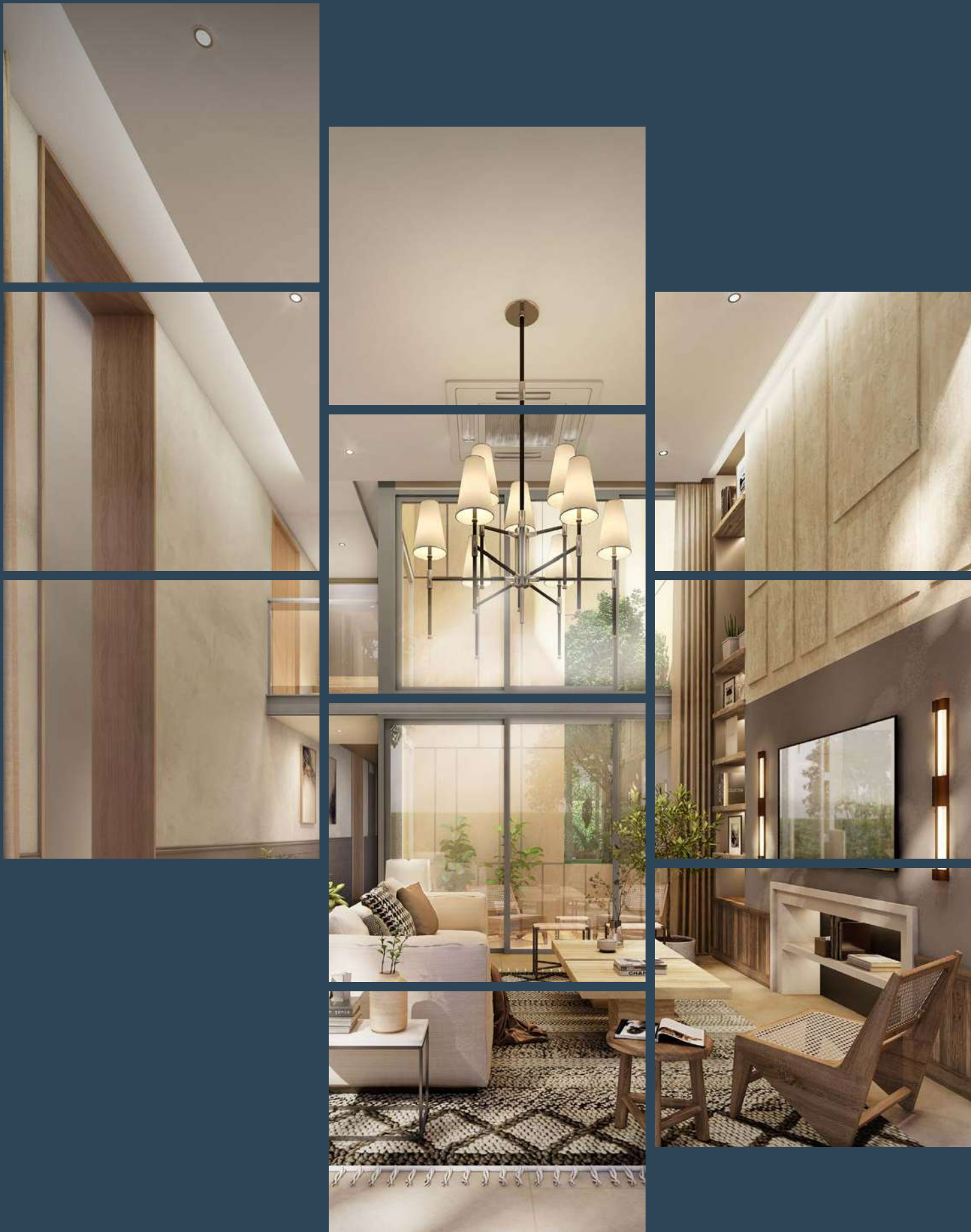
- กรรมการอิสระ
- ประธานกรรมการตรวจสอบ

06 นางสาวศุภรานันท์ ตันวิรัช

- กรรมการอิสระ
- กรรมการตรวจสอบ

07 นายอภินันท์ สุวรรณจู่ทะ

- กรรมการอิสระ
- กรรมการตรวจสอบ



ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงิน	2567	2566	2565
สินทรัพย์รวม	17,677.95	17,368.25	16,466.62
หนี้สินรวม	13,308.51	12,726.35	11,506.70
ส่วนของผู้ถือหุ้น	4,369.44	4,641.90	4,959.92
รายได้รวม	2,516.25	2,236.87	2,981.97
ค่าใช้จ่ายรวม	2,452.24	2,328.55	3,017.07
ขาดทุนสุทธิ	(299.96)	(330.12)	(370.40)
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	31.67	35.05	29.02
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	4.17	2.56	5.39
อัตราขาดทุนสุทธิ (ร้อยละ)	(12.02)	(14.61)	(12.81)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	(6.63)	(6.86)	(7.20)
อัตราหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.98	2.66	2.12
อัตราหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ตามข้อกำหนดสถิติของหุ้นกู้ (เท่า)	2.68	2.35	1.83
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.75	2.92	1.85
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.12	0.30	0.39
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า) (ICR)	0.23	0.19	0.44
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (เท่า) (DSCR)	0.04	0.06	0.06
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า) (D/E)	3.05	2.74	2.32
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.75	2.43	2.04
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	60.84	71.35	38.47
อัตราส่วนตัวเงินจ่ายต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (เท่า)	-	0.38	0.40
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด (ร้อยละ)	45.82	25.25	35.46
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินรวม (ร้อยละ)	39.73	43.05	35.90
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	43.98	48.51	40.78
อัตราส่วนตราสารหนี้ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	53.68	48.95	57.42
อัตราส่วนหนี้สินอื่น ๆ ที่มีภาระดอกเบี้ยต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	2.34	2.54	1.80

MARU
CHULA

MARU CHULA

มารุ จุฬา

ที่ตั้งโครงการ: ถนนเจริญเมือง
จำนวน: 220 ยูนิต
มูลค่าโครงการ: 1,227 ล้านบาท

MAVISTA
PHROM PHONG

MAVISTA PHROM PHONG

มาวิสตา พร้อมพงษ์

ที่ตั้งโครงการ: ซอยสุขุมวิท 39
จำนวน: 45 ยูนิต
มูลค่าโครงการ: 4,496 ล้านบาท



MUNIQ
CHAROEN KRUNG

MUNIQ CHAROENKRUNG

มิวนิค เจริญกรุง

ที่ตั้งโครงการ: ถนนเจริญกรุง
จำนวน: 168 ยูนิต
มูลค่าโครงการ: 4,243 ล้านบาท



MUNIQ
CHAROEN KRUNG

MUNIQ PHROM PHONG

มิวนิค พรีเมียมฟงษ์

ที่ตั้งโครงการ: ถนนสุขุมวิท ปากซอยสุขุมวิท 39
จำนวน: 106 ยูนิต
มูลค่าโครงการ: 3,553 ล้านบาท



MUNIQ
LANGSUAN

MUNIQ LANGSUAN

มิวนิค หลังสวน

ที่ตั้งโครงการ: ซอยตันสน

จำนวน: 166 ยูนิต

มูลค่าโครงการ: 3,935 ล้านบาท



MUNIQ
SUKHUMVIT 23

MUNIQ SUKHUMVIT 23

มิวนิค สุขุมวิท 23

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



MARQUIS
PHAYATHAI

MARQUIS
PHAYATHAI
มาร์ควิส พญาไท

ที่ตั้งโครงการ: ถนนพญาไท
จำนวน: 380 ยูนิต
มูลค่าโครงการ: 5,698 ล้านบาท

MILFORD[®]
EKKAMAI - LADPRAO

MILFORD EKKAMAI-LADPRAO

มิลฟอร์ด เอกมาย-ลาดพร้าว

ที่ตั้งโครงการ: รามคำแหง 53
จำนวน: 84 หลัง
มูลค่าโครงการ: 1,604 ล้านบาท



MALTON GATES KRUNGTHEP - KREETHA

มอลตัน เกทส์ - กรุงเทพมหานคร

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

MALTON GATES KRUNGTHEP - KREETHA 2

มอลตัน เกทส์ – กรุงเทพมหานคร 2

ที่ตั้งโครงการ: ถนนศรีนครินทร์ - ร่มเกล้า
จำนวน: 44 หลัง
มูลค่าโครงการ: 2,116 ล้านบาท




MALTON
RESERVE
PINKLAO - KANCHANA

MALTON RESERVE PINKLAO - KANCHANA

มอลตัน รีเสิร์ฟ ปิ่นเกล้า-กาญจนา

ที่ตั้งโครงการ: ถนนกาญจนาภิเษก
จำนวน: 25 หลัง
มูลค่าโครงการ: 1,331 ล้านบาท



METRIS
DISTRICT
LADPRAO

METRIS DISTRICT LADPRAO

เมทริส ดิสทริค ลาดพร้าว

ที่ตั้งโครงการ: ถนนลาดพร้าว

จำนวน: 741 ยูนิต

มูลค่าโครงการ: 3,057 ล้านบาท



10 & ONLY PATTANAKARN 20

เกิน แอนด์ โอนลี่ พัฒนาการ 20

ที่ตั้งโครงการ: ซอยพัฒนาการ 20
จำนวน: 10 หลัง
มูลค่าโครงการ: 1,016 ล้านบาท



METRIS
PATTANAKARN-EKKAMAI

METRIS
PATTANAKARN -
EKKAMAI

เมทริส พัฒนาการ - เอกมัย

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



MAYFIELD RAMINDRA KHUBON

เมย์ฟิลด์ รามอินทรา-คูบอน

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



MAYFIELD LANE

RATCHADA LADPRAO



MAYFIELD LANE RATCHADA - LADPRAO

เมย์ฟิลด์ เลน รัชดา-ลาดพร้าว

ที่ตั้งโครงการ: ซอยลาดพร้าว 26

จำนวน: 11 หลัง

มูลค่าโครงการ: 432 ล้านบาท



MAYFIELD
PINKLAO

MAYFIELD PINKLAO

เมย์ฟิลด์ ปิ่นเกล้า

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



MARVEST
HUA HIN
— URBAN LIVING —

MARVEST HUA HIN

มาร์เวสต์ หัวหิน

ที่ตั้งโครงการ: อ.หัวหิน, จ.ประจวบคีรีขันธ์
จำนวน: 336 ยูนิต
มูลค่าโครงการ: 986 ล้านบาท



MAJOR TOWER THONGLOR

เมเจอร์ ทาวเวอร์ ทองหล่อ

ที่ตั้งโครงการ: ซอยทองหล่อ 10
มูลค่าโครงการ: 1,113 ล้านบาท



MAJOR TOWER RAMA 9 - RAMKUMHANG

เมเจอร์ ทาวเวอร์ พระราม 9 - รามคำแหง

ที่ตั้งโครงการ: ถนนรามคำแหง
มูลค่าโครงการ: 1,552 ล้านบาท



MARRAKESH HUA HIN RESORT & SPA

มาราเกช หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา

ที่ตั้งโครงการ: อ.หัวหิน, จ.ประจวบคีรีขันธ์
จำนวน: 76 ห้อง
มูลค่าโครงการ: 622 ล้านบาท



MAVEN STYLISH HOTEL HUA HIN

เมเวน สไทลิช โฮเทล หัวหิน

ที่ตั้งโครงการ: อ.หัวหิน, จ.ประจวบคีรีขันธ์
จำนวน: 59 ห้อง
มูลค่าโครงการ: 372 ล้านบาท



CENTARA Life
MARIS RESORT
JOMTIEN

CENTARA LIFE MARIS RESORT JOMTIEN

เซ็นทารา ไลฟ์ มาริส รีสอร์ท จอมเทียน

ที่ตั้งโครงการ: หาดจอมเทียน จังหวัดชลบุรี
จำนวน: 282 ห้อง
มูลค่าโครงการ: 1,141 ล้านบาท



MANOR AVENUE

แมนเนอร์ อเวนิว

ที่ตั้งโครงการ: ถนนสนามบินน้ำ
มูลค่าโครงการ: 133 ล้านบาท

An aerial night photograph of a dense urban landscape, likely Bangkok, showing a complex network of high-rise buildings and a prominent elevated train track cutting through the center. The city lights are vibrant, with many windows glowing yellow and some buildings featuring blue and white architectural lighting. The sky is a deep twilight blue.

01

การประกอบธุรกิจและ
ผลการดำเนินงาน

โครงสร้างและ การดำเนินงานของ กลุ่มบริษัท

นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2542 โดยนายจำเริญ พูลวรลักษณ์ และ นางประทีน 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 2567 และในระยะต่อไป บริษัทจะยังคงมุ่งเน้นพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมระดับ High End ซึ่งเป็นสินค้าหลักของบริษัทต่อไป โดยจะมีการปรับรูปแบบสินค้าระดับราคาที่เหมาะสมต่อกำลังซื้อในปัจจุบันของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย นอกจากนี้บริษัทได้เริ่มพัฒนาโครงการใน segment ใหม่ อาทิ คอนโดมิเนียมระดับ Middle End และที่อยู่อาศัยแนวราบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ เพื่อเป็นการเพิ่มความหลากหลายของพอร์ตสินค้าของบริษัท ปรับตัวไปตามอุปสงค์ในตลาด และเป็นการขยายฐานไปยังลูกค้ากลุ่มใหม่เพิ่มขึ้น

วิสัยทัศน์และพันธกิจในการดำเนินงานของบริษัท

วิสัยทัศน์ TOP OF CLASS

ด้วยวิสัยทัศน์แห่งอนาคต และการมอบคุณค่าที่เหนือกาลเวลา เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ยังคงมุ่งพัฒนาต่อไปไม่หยุดนิ่ง ในการสร้างสรรค์ พื้นที่แห่งความสมบูรณ์แบบ เพื่อเติมเต็มชีวิตที่ดีที่สุดของความเป็นเลิศ

พันธกิจ TRULY PROFESSIONAL INTEGRATED REAL ESTATE SOLUTIONS

- พัฒนาโครงการที่มีคุณภาพ ส่งต่องานออกแบบ ที่งดงามเหนือกาลเวลาอย่างมืออาชีพ
- ให้บริการที่ดีที่สุดเพื่อส่งต่อความพึงพอใจสูงสุด แก่ลูกค้า รักษาโครงการให้อยู่ในสภาพดีเลิศ เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้ได้มากที่สุด
- พัฒนาและบริหารงานในธุรกิจโรงแรมและบริการเชิงพาณิชย์เพื่อตอบโจทย์ทางธุรกิจ และวิถีชีวิตในจุดยุทธศาสตร์สำคัญใจกลางเมือง
- เป็นที่ปรึกษามืออาชีพให้การลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ที่หลากหลาย



การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

- จัดตั้งบริษัทใหม่จำนวน 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย และ บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด ซึ่งเป็นกิจการร่วมค้า เพื่อขยายธุรกิจของบริษัทฯ ในระยะยาว
- จัดตั้งบริษัทใหม่ คือ บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี วัน จำกัด โดยบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต
- เปิดตัวโรงแรม เมเวน สไคไลซ์ โฮเทล หัวหิน โดยเป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว จำนวน 59 ห้อง มูลค่าโครงการ 372 ล้านบาท
- เปิดตัวโครงการ เมย์ฟิลด์ ปิ่นเกล้า โดยเป็นโครงการทาวนิโฮมระดับลักซ์ชัวรีจำนวนรวม 68 ยูนิต มูลค่าโครงการ 1,073 ล้านบาท

ปี 2563

ปี 2565

ปี 2564

- จัดตั้งบริษัทใหม่จำนวน 3 บริษัท ได้แก่
 1. บริษัท พีเพิลสเคป จำกัด โดยเป็นบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจที่ปรึกษาในการพัฒนาองค์กร บริหารงานบุคคล และจัดหลักสูตรอบรม
 2. บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด โดยเป็นบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
 3. บริษัท เฮลท์สเคป จำกัด โดยเป็นบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจด้านสุขภาพ ปัจจุบันได้มีการออกผลิตภัณฑ์ชื่อ Made by Silver ซึ่งเป็น Dietary Supplement Product โดยมีกลุ่มเป้าหมายคือผู้ใหญ่วัยทำงานที่ใส่ใจสุขภาพตั้งแต่อายุ 45 เป็นต้นไป
- เข้าลงทุนซื้อหุ้นสามัญใน บริษัท เทคสเคป จำกัด คิดเป็นอัตราร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียน โดยเป็นกิจการร่วมค้า ดำเนินธุรกิจพัฒนาและออกแบบแอปพลิเคชันแพลตฟอร์ม มีวัตถุประสงค์หลักของการลงทุนเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท
- เปิดตัวโครงการ เมทริส ดิสทริค ลาดพร้าว โดยเป็นโครงการคอนโดมิเนียม High Rise 45 ชั้น จำนวนห้องชุดรวม 741 ยูนิต มูลค่าโครงการ 3,057 ล้านบาท
- เปิดตัวโครงการ มอลตัน เกทส์ – กรุงเทพมหานคร โดยเป็นโครงการบ้านเดี่ยวระดับลักซ์ชัวรี จำนวนรวม 49 ยูนิต มูลค่าโครงการ 2,203 ล้านบาท

ปี 2566

- จัดตั้งบริษัทใหม่ คือ บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด โดยเป็นบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- จัดตั้งบริษัทใหม่ คือ บริษัท เอ็ม เอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด โดยเป็นบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- จัดตั้งบริษัทใหม่ คือ บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด โดยเป็นบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- เข้าลงทุนซื้อหุ้นสามัญในบริษัท อินเทลลิเจ้นซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“Intelligence”) ซึ่งประกอบกิจการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 เป็นผลให้ Intelligence มีสภาพเป็นบริษัทย่อยของ MDE
- เข้าทำสัญญาร่วมทุนกับบริษัท จีเอส อีซี ดีเวลลอป เม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด (“GSĐT”) ในบริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด (“MJV4”) โดยบริษัทจำหน่ายหุ้นสามัญของ บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด (“MJV4”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท คิดเป็นร้อยละ 49 ของหุ้นสามัญทั้งหมด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อร่วมลงทุนสนับสนุน และพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของ ในโครงการ MARU CHULA มูลค่า 1,227 ล้านบาท
- เปิดตัวโครงการเมย์ฟิลด์ รามอินทรา-คูบอน (MAYFIELD RAMINDRA-KUBON) มูลค่า 2,330 ล้านบาท
- เปิดตัวโครงการมิวนิค พร้อมพงษ์ (MUNIQ PHROM PHONG) มูลค่า 3,553 ล้านบาท
- เปิดตัวโครงการเมย์ฟิลด์ เลน รัชดา-ลาดพร้าว (MAYFIELD LANE RATCHADA-LADPRAO) มูลค่า 432 ล้านบาท
- เปิดตัวโครงการ เท็น แอนด์ โอนลี่ พัฒนาการ 20 จำนวนรวม 10 ยูนิต มูลค่าโครงการ 1,016 ล้านบาท

ปี 2567

- จัดตั้งบริษัทใหม่ คือ บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี ทู จำกัด (ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท เอ็ม ที เรสซิเดนเซส วัน จำกัด) โดยเป็นบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,050,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 860,411,939 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ยังไม่ได้ออกจำหน่าย จำนวน 189,588,061 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 860,411,939 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 946,453,132 บาท โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 86,041,193 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาทและแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 4 เรื่องทุนจดทะเบียน เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียน
- เข้าทำสัญญาร่วมทุน กับ ไมริ ทริสต์ คัมปะนี ลิมิเตด (“MT”) ในบริษัท เอ็ม เอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด (“MMR1”) โดยบริษัทจำหน่ายหุ้นสามัญของ บริษัท เอ็ม เอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด (“MMR1”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท คิดเป็นร้อยละ 49 ของหุ้นสามัญทั้งหมด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อร่วมลงทุน สนับสนุน และพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในโครงการมอลตัน เกทส์ – กรุงเทพมหานคร 2 มูลค่า 2,116 ล้านบาท ซึ่งมีแผนการเปิดตัวในปี 2568
- เข้าทำสัญญาร่วมทุน กับ MUST International Trading Pte. Ltd. (“MUST”), GMM Singapore Real Estate Pte. Ltd. (“GMM”) และ

- GRG Global Investment Limited (“GRG”) ในบริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด (“39 เรสซิเดนซ์”) โดยบริษัทจำหน่ายหุ้นสามัญของ บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด (“39 เรสซิเดนซ์”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท คิดเป็นร้อยละ 49 ของหุ้นสามัญทั้งหมด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อร่วมลงทุน สนับสนุน และพัฒนาโครงการมาวิสต้า พร้อมพงษ์
- เปิดตัวโครงการมารู-จุฬา (MARU CHULA) จำนวนรวม 220 ยูนิต มูลค่าโครงการ 1,227 ล้านบาท
- เปิดตัวโครงการ มิลฟอร์ด เอกมัย - ลาดพร้าว (MILFORD EKKAMAI-LADPRAO) จำนวนรวม 84 ยูนิต มูลค่าโครงการ 1,604 ล้านบาท
- เปิดตัวโครงการ มาร์ควิส พญาไท (MARQUIS PHAYATHAI) จำนวนรวม 380 ยูนิต มูลค่าโครงการ 5,698 ล้านบาท
- เข้าทำสัญญาร่วมทุน กับ บริษัท ทาคาระ เลเบ้น (ไทยแลนด์) จำกัด โดยบริษัทจำหน่ายหุ้นสามัญของ บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี ทู จำกัด (ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท เอ็ม ที เรสซิเดนเซส วัน จำกัด) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท คิดเป็นร้อยละ 49 ของหุ้นสามัญทั้งหมด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อร่วมลงทุน สนับสนุน และพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์
- เข้าทำสัญญาร่วมทุน กับ บริษัท จีเอสอีซี (ทีเอชเอ2) (“GS”) ไพโรเวท ลิมิเตด ในบริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด (“MJV5”) โดยบริษัทจำหน่ายหุ้นสามัญของ บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด (“MJV5”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท คิดเป็นร้อยละ 49 ของหุ้นสามัญทั้งหมด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อร่วมลงทุน สนับสนุน และพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในโครงการมิวนิค เจริญกรุง มูลค่า 4,243 ล้านบาท

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

โครงสร้างรายได้

ตารางจำแนกรายได้จากการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ปี 2567, ปี 2566 และ ปี 2565

ประเภทรายได้	ปี 2567		ปี 2566		ปี 2565	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขาย	1,668.97	66.33%	1,640.05	73.32%	2,371.71	79.54%
รายได้จากกิจการโรงแรม	290.86	11.56%	266.92	11.93%	177.08	5.94%
รายได้ค่าบริการจัดการ	193.24	7.68%	82.07	3.67%	78.89	2.65%
รายได้ค่าเช่า	208.89	8.30%	174.52	7.80%	132.74	4.45%
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	57.24	2.27%	19.96	0.89%	134.48	4.51%
รายได้อื่น	97.05	3.86%	53.35	2.39%	87.07	2.91%
รวม	2,516.25		2,236.87		2,981.97	

การประกอบธุรกิจแต่ละสายผลิตภัณฑ์

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

1.1 ลักษณะของผลิตภัณฑ์และบริการ

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

โครงการภายใต้การพัฒนาศูนย์รวมบริษัทประกอบด้วย

ปี	โครงการ	ที่ตั้งโครงการ
2545	แสมปี้ตัน ทองหล่อ 10	ทองหล่อ ซอย 10
2547	พูลเลอดัน สุขุมวิท	ถนนสุขุมวิท
	วอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยาวิเวก	ระหว่างถนนเจริญนคร ซอย 39 และ 41
	วินด์ รัชโยธิน	รัชโยธิน ตรงข้ามธนาคารไทยพาณิชย์ สำนักงานใหญ่
2548	แมนฮัตตัน ซิดลม	ถนนเพชรบุรี 7
2549	วินด์ สุขุมวิท 23	สุขุมวิท ซอย 23
2550	อิกส์ตัน สุขุมวิท 22	สุขุมวิท ซอย 22
	มิคโคนอส หัวหิน	หัวหิน
2551	รีเฟล็กซ์ัน จอมเทียน บีช พัทยา	หาดจอมเทียน พัทยา
	มาราเกซ หัวหิน เรสซิเดนซ์เซส	หัวหิน

ปี	โครงการ	ที่ตั้งโครงการ
2552	ริอิชี่ ไพรวาท เรสซิเดนซ์เซส	สุขุมวิท 31
	คอลลเลชชีโอ สาทร - พัฒนา	ถนนสาทร ซอยพัฒนา 1
2553	เอ็ม สีสลม	ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 2
	อีควิน็อกซ์ พหล - วิชา	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 ดิสทริกต์ 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 - วิชา	ซอยรัชดา 19
	เมทริส พระราม 9 - รามคำแหง	ถนนรามคำแหง
	เมทริส ลาดพร้าว	ถนนลาดพร้าว
	มารู เอกมัย 2	เอกมัย 2
2561	มารู ลาดพร้าว 15	ลาดพร้าว 15
	มิวนิค หลังสวน	ซอยต้นสน เชื่อมต่อถนนสารสิน
	มีลเลอร์ สุขุมวิท 40	ซอยสุขุมวิท 40
2562	มาร์เวสท์ หัวหิน	อำเภอหัวหิน ประจวบคีรีขันธ์
	เมทริส พัฒนาการ - เอกมัย	ถนนพัฒนาการ
	มอลตัน ไพรวาท เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 31	ซอยสีแยกสวัสดี (สุขุมวิท 31)
	มอลตัน ไพรวาท เรสซิเดนซ์ อารีย์	พหลโยธิน 8 (ซอยสายลม)
2562	มาวิสต้า เพรสทีจ วิลเลจ กรุงเทพกรีฑา	ถนนกรุงเทพกรีฑา

ปี	โครงการ	ที่ตั้งโครงการ
2564	เมทริส ดิสทริค ลาดพร้าว	ถนนลาดพร้าว
	มอลตัน เกทส์ - กรุงเทพมหานคร	ถนนศรีนครินทร์ - ร่มเกล้า
2565	เมย์ฟิลด์ ปิ่นเกล้า	บรมราชชนนี ซอย 6
2566	เท็น แอนด์ โอนลี่	พัฒนาการ 20
	เมย์ฟิลด์ รามอินทรา - คูบอน	ถนนคูบอน
	เมย์ฟิลด์ เลน รัชดา - ลาดพร้าว	ลาดพร้าว 26
	มิวนิค พร้อมพงษ์	ถนนสุขุมวิท ปากซอยสุขุมวิท 39
2567	มารู จุฬา	ถนนเจริญเมือง
	มิลฟอร์ด เอกมัย-ลาดพร้าว	รามคำแหง 53
	มาร์ควิส พญาไท	ถนนพญาไท
	มิวนิค เจริญกรุง	ถนนเจริญกรุง
	มาวิสต้า พร้อมพงษ์	ซอยสุขุมวิท 39

ณ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ 6 โครงการ, โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง 11 โครงการ และโครงการในอนาคต 3 โครงการ รวมทั้งหมด 20 โครงการ มูลค่าโครงการ 45,731 ล้านบาท ดังนี้

โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ

ประเภทโครงการ	ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวน ยูนิต	พื้นที่ขาย (ตร.ม.)
โครงการคอนโดมิเนียม	อัสตัน สุขุมวิท 22	ซอยสุขุมวิท 22	2,345	251	21,713
โครงการคอนโดมิเนียม	มาร์เวสต์ หัวหิน ^{/5}	หัวหิน ประจวบคีรีขันธ์	986	336	11,596
โครงการคอนโดมิเนียม	มิวนิค สุขุมวิท 23 ^{/2}	ซอยสุขุมวิท 23	2,394	201	11,826
โครงการคอนโดมิเนียม	เมทริส พัฒนาการ - เอกมัย ^{/1}	ถนนพัฒนาการ	1,204	341	12,757
โครงการคอนโดมิเนียม	มิวนิค หลังสวน ^{/4}	ซอยต้นสน เชื่อมต่อถนนสารสิน	3,935	166	13,149
โครงการแนวราบ	มอลตัน ไพรเวท เรสซิเดนซ์ อารีย์ ^{/1}	พหลโยธิน 8 (ซอยสายลม)	520	8	1-1-97.7
รวมโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ			11,384	1,303	

โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ประเภทโครงการ	ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวน ยูนิต	พื้นที่ขาย (ตร.ม.)	กำหนด แล้วเสร็จ
โครงการคอนโดมิเนียม	เมทริส ดิสทริค ลาดพร้าว ^{/6}	ถนนลาดพร้าว	3,057	741	24,420	ไตรมาส 2 ปี 2568
โครงการคอนโดมิเนียม	มิวนิค พร้อมพงษ์ ^{/8}	ถนนสุขุมวิท ปากซอยสุขุมวิท 39	3,553	106	10,450	ไตรมาส 2 ปี 2570
โครงการคอนโดมิเนียม	มิวนิค เจริญกรุง ^{/12}	ถนนเจริญกรุง	4,243	168	24,038	ไตรมาส 3 ปี 2572
โครงการคอนโดมิเนียม	มารู จุฬา ^{/10}	ถนนเจริญเมือง	1,227	220	8,371	ไตรมาส 3 ปี 2570
โครงการคอนโดมิเนียม	มาร์ควิส พญาไท ^{/11}	ถนนพญาไท	5,698	380	16,603	ไตรมาส 1 ปี 2572
โครงการแนวราบ	มอลตัน เกทส์ – กรุงเทพมหานคร ^{/1}	ถนนศรีนครินทร์ – ร่มเกล้า	2,203	49	1-3-41	ไตรมาส 2 ปี 2568
โครงการแนวราบ	เมย์ฟิลด์ ปิ่นเกล้า ^{/7}	บรมราชชนนี ซอย 6	1,041	68	8-2-45	ไตรมาส 1 ปี 2568
โครงการแนวราบ	เท็น แอนด์ โอนลี่ ^{/1}	พัฒนาการ 20	1,016	10	4-0-63	ไตรมาส 1 ปี 2570
โครงการแนวราบ	เมย์ฟิลด์ รามอินทรา-คูบอน ^{/9}	ถนนคูบอน	2,330	167	40-0-8	ไตรมาส 4 ปี 2569
โครงการแนวราบ	เมย์ฟิลด์ เลน รัชดา-ลาดพร้าว ^{/7}	ลาดพร้าว 26	432	11	1-3-36	ไตรมาส 4 ปี 2568
โครงการแนวราบ	มิลฟอร์ด เอกมัย-ลาดพร้าว ^{/9}	รามคำแหง 53	1,604	84	11-3-99.9	ไตรมาส 4 ปี 2568
รวมโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง			26,404	2,004		

โครงการในอนาคต

ประเภทโครงการ	ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวน ยูนิต	พื้นที่ขาย (ตร.ม.)	กำหนด แล้วเสร็จ
โครงการแนวราบ	มอลตัน เกทส์ กรุงเทพกรีฑา 2 ^{/13}	ถนนศรีนครินทร์ – ร่มเกล้า	2,116	44	16-3-38.4	ไตรมาส 4 ปี 2568
โครงการแนวราบ	มอลตัน รีเสิร์ฟ ปิ่นเกล้า-กาญจนา ^{/14}	ถนนกาญจนาภิเษก	1,331	25	13-2-78.2	ไตรมาส 4 ปี 2568
โครงการคอนโดมิเนียม	มาวิสต้า พร้อมพงษ์ ^{/15}	ถนนสุขุมวิท 39	4,496	45	1-2-14	ไตรมาส 2 ปี 2568
รวมโครงการในอนาคต			7,943	114		

หมายเหตุ : /1 พัฒนาโดย บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด
/2 พัฒนาโดย บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด (กิจการร่วมค้า)
/3 พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนส์ จำกัด
/4 พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด (กิจการร่วมค้า)
/5 พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
/6 พัฒนาโดย บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี วัน จำกัด
/7 พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด
/8 พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด (กิจการร่วมค้า)

/9 พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
/10 พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด (กิจการร่วมค้า)
/11 พัฒนาโดย บริษัท อินเทลลิเจนซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
/12 พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด (กิจการร่วมค้า)
/13 พัฒนาโดย บริษัท เอ็ม เอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด (กิจการร่วมค้า)
/14 พัฒนาโดย บริษัท เอ็ม ที เรสซิเดนเซส วัน จำกัด (กิจการร่วมค้า)
/15 พัฒนาโดย บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด (กิจการร่วมค้า)

1.2 ลักษณะตลาด ภาวะการแข่งขัน ภาวะอุตสาหกรรมและ
แนวโน้ม

ก) ภาวะอุตสาหกรรมและแนวโน้ม

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ตลอดปี 2567 ไม่สามารถฟื้นตัวได้
ตามที่คาดการณ์ไว้ตั้งแต่ปลายปี 2566 เนื่องจากผู้บริโภคยังคง
เผชิญกับความท้าทายทางการเงินมีภาวะหนี้สินครัวเรือน หนี้
นอกระบบ และขาดความเชื่อมั่น ขณะที่สถาบันการเงินปฏิเสธ
อนุมัติสินเชื่อ แม้ภาครัฐจะออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่าน
ภาคอสังหาริมทรัพย์ออกมาเพิ่มเติม แต่ก็ไม่แรงพอที่จะขับเคลื่อน
การเติบโตอย่างชัดเจน ท่ามกลางปัจจัยลบรอบด้าน ทั้งอัตรา
ดอกเบี้ยที่สูง ราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้น และนโยบาย Loan-to-Value
(LTV) ที่จำกัดการเข้าถึงสินเชื่อของผู้บริโภค นอกจากนี้ยังมีปัญหา
ภูมิรัฐศาสตร์ ค่าเงินบาทแข็งตัวในช่วงกลางปี และภาวะเศรษฐกิจ
ที่ไม่เอื้ออำนวย โดยเฉพาะในตลาดกลางล่างที่ผู้บริโภคไม่มีโอกาส
เข้าถึงการซื้อบ้าน

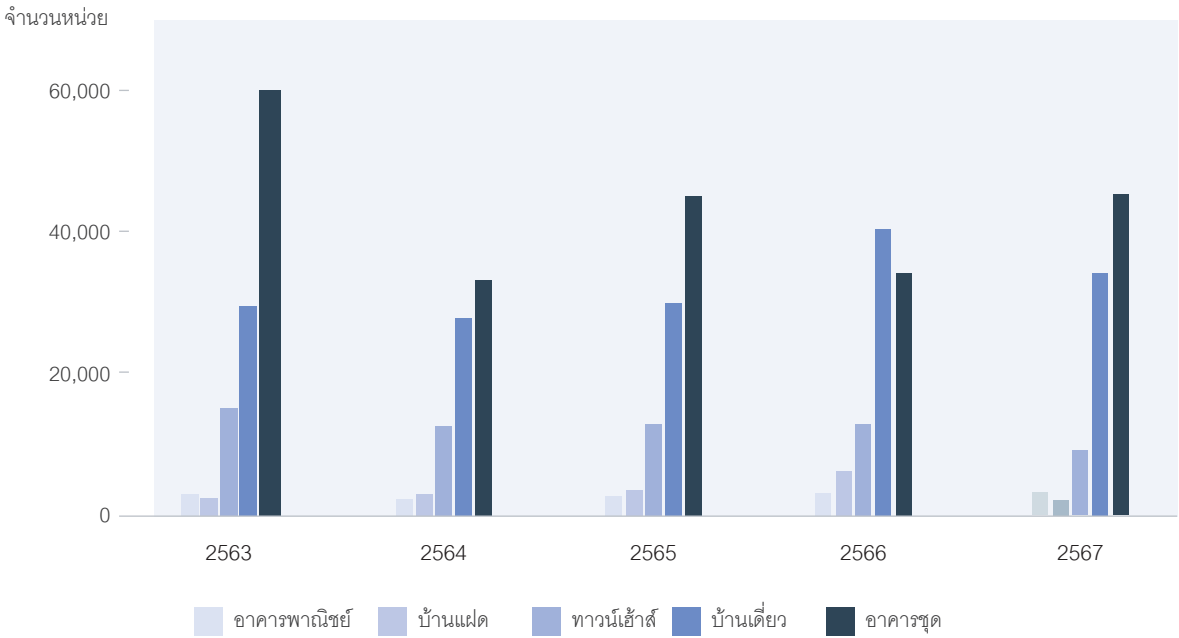
ปี 2567 ถือเป็นปีที่ยากลำบากที่สุดสำหรับธุรกิจอสังหาฯ เรียก
ได้ว่าเป็นปีแห่ง Perfect Storm โดยเฉพาะในไตรมาส 3 ที่เป็นจุด
ต่ำสุดของปี อย่างไรก็ตาม ในไตรมาส 4 เริ่มเห็นสัญญาณฟื้นตัวจาก

โครงการใหม่ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ ยอดขายพีริเซลเมื่อสิ้นปีคาดว่า
ติดลบประมาณ 25% สินค้าหลายประเภทถือเป็นนิ่วโลว์ในรอบ
หลายสิบปี ซึ่งถือเป็นปีมรสุมสำหรับธุรกิจอสังหาฯ

ด้านยอดโอนกรรมสิทธิ์เฉพาะช่วง 9 เดือนแรก ติดลบ 8% แต่ใน
ไตรมาสสุดท้ายของปีมีดีกใหม่ๆ ที่ขายเมื่อ 2-3 ปีที่แล้ว เสร็จพร้อม
โอนค่อนข้างมากเทียบได้กับ 3 ไตรมาสแรกของปี 2567 รวมกัน
มูลค่าประมาณ 87,000 ล้านบาท จะส่งผลให้เมื่อสิ้นปียอดโอน
กรรมสิทธิ์จะติดลบน้อยลงมาอยู่ที่ 5-7% แต่ก็ทำให้ยอดการก่อ
สินเชื่อใหม่ลดลงตามยอดโอนราว 7% เช่นเดียวกัน

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาตลาดที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่
ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ปี 2567 มีจำนวนรวม 96,587
หน่วย ลดลงร้อยละ 2.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของ
ปี 2566 ซึ่งมีจำนวนรวม 99,370 หน่วย โดยแบ่งเป็น อาคารชุด
มีจำนวน 46,308 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 33.9, บ้านเดี่ยวมีจำนวน
34,726 หน่วย ลดลงร้อยละ 16.1, บ้านแฝดมีจำนวน 2,529 หน่วย
ลดลงร้อยละ 63.0, ทาวน์เฮ้าส์ มีจำนวน 9,450 หน่วย ลดลงร้อยละ
29.0 และอาคารพาณิชย์ มีจำนวน 3,574 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.6

ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ กรุงเทพฯ - ปริมณฑล



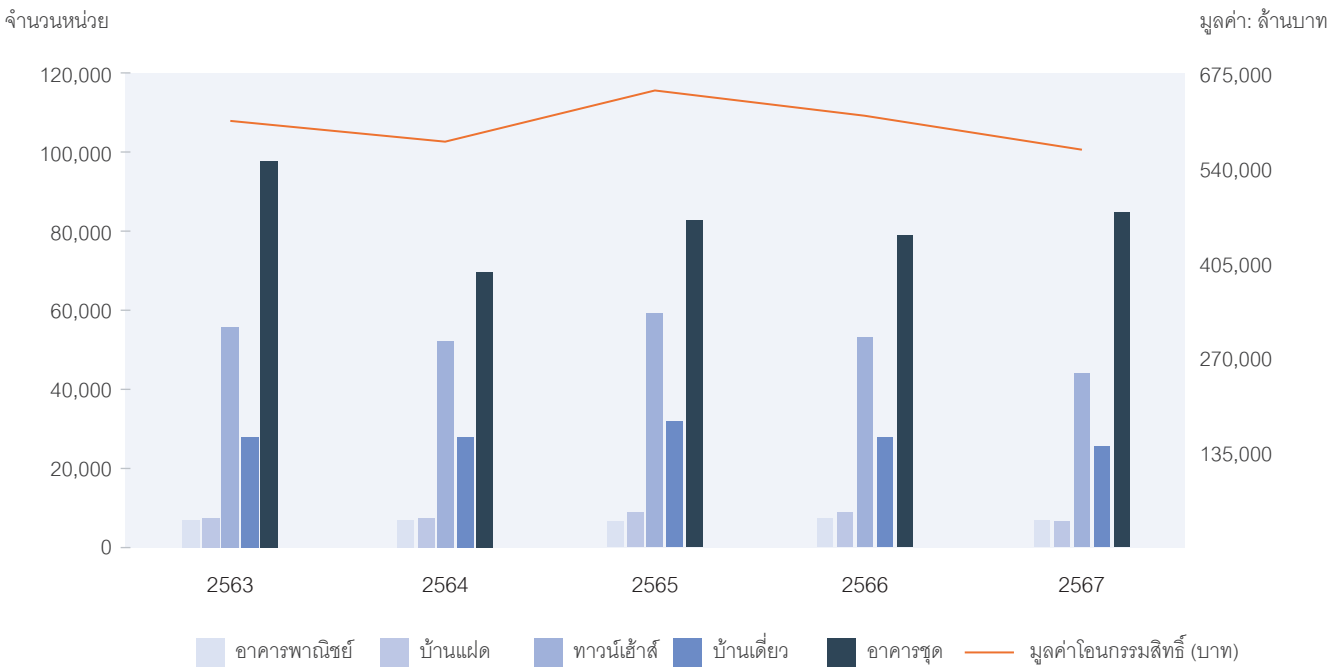
ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน (หน่วย)	2563	2564	2565	2566	2567	ΔYTD (%)
อาคารชุด	60,917	33,748	45,894	34,589	46,308	33.9%
บ้านเดี่ยว	29,974	28,423	30,595	41,383	34,726	-16.1%
ทาวน์เฮ้าส์	15,337	12,880	13,372	13,302	9,450	-29.0%
บ้านแฝด	2,619	3,247	3,805	6,834	2,529	-63.0%
อาคารพาณิชย์	3,193	2,539	2,881	3,262	3,574	9.6%
รวม	112,040	80,837	96,547	99,370	96,587	-2.8%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

หมายเหตุ : ΔYTD หมายถึง การเปรียบเทียบผลรวมของปี 2567 กับผลรวมของปี 2566 ในช่วงเวลาเดียวกัน

การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ปี 2567 มีจำนวนรวม 171,093 หน่วย ลดลงร้อยละ 3.8 เมื่อเทียบกับปี 2566 ซึ่งมีจำนวนรวม 177,847 หน่วย โดยแบ่งเป็น อาคารชุดมีจำนวน 85,770 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.4, บ้านเดี่ยวมีจำนวน 26,111 หน่วย ลดลงร้อยละ 7.6, ทาวน์เฮ้าส์ มีจำนวน 44,637 หน่วย ลดลงร้อยละ 16.9, บ้านแฝดมีจำนวน 7,138 หน่วย ลดลงร้อยละ 15.7, และอาคารพาณิชย์ มีจำนวน 7,437 หน่วย ลดลงร้อยละ 1.0

ข้อมูลโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย กรุงเทพฯ - ปริมาณ

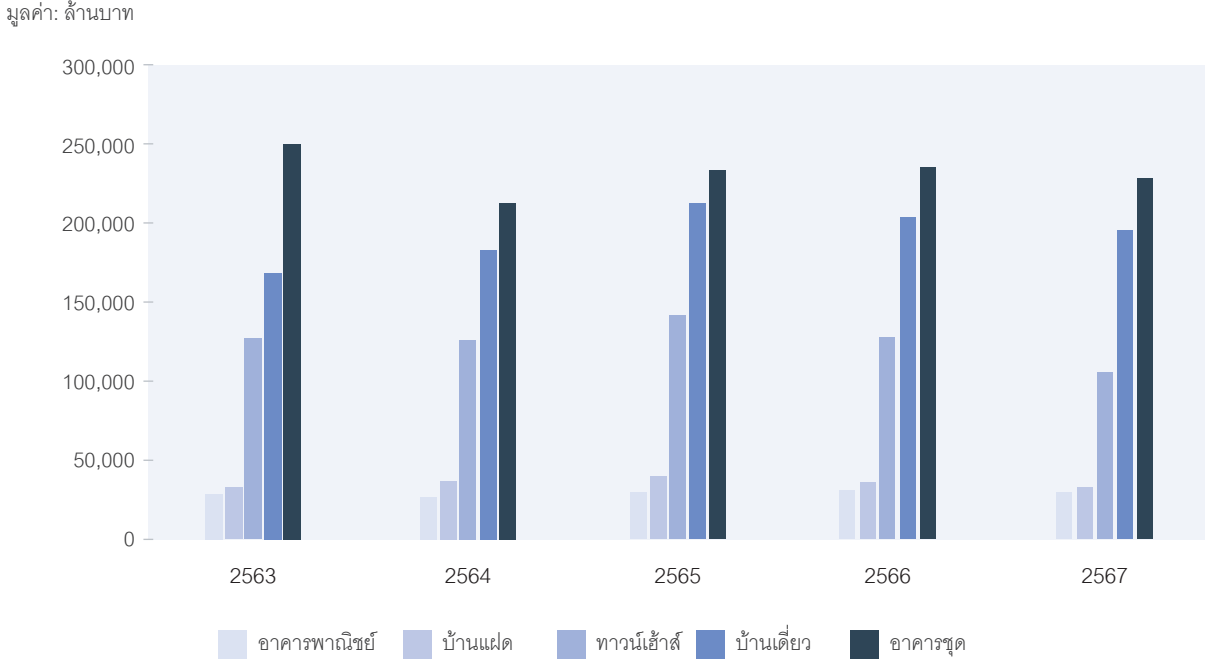


จำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย (หน่วย)	2563	2564	2565	2566	2567	ΔYTD (%)
อาคารชุด	98,795	70,126	83,570	79,893	85,770	7.4%
บ้านเดี่ยว	27,951	28,147	32,889	28,263	26,111	-7.6%
ทาวน์เฮ้าส์	55,592	53,451	60,190	53,712	44,637	-16.9%
บ้านแฝด	7,828	8,771	9,570	8,466	7,138	-15.7%
อาคารพาณิชย์	7,315	6,969	8,695	7,513	7,437	-1.0%
รวม	197,481	167,464	194,914	177,847	171,093	-3.8%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
หมายเหตุ : ΔYTD หมายถึง การเปรียบเทียบผลรวมของปี 2567 กับผลรวมของปี 2566 ในช่วงเวลาเดียวกัน

ทั้งนี้เมื่อพิจารณาจากมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ปี 2567 มีมูลค่ารวม 592,784 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 6.5 เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีมูลค่ารวม 633,843 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น อาคารชุดมีมูลค่ารวม 227,455 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 3.0, บ้านเดี่ยวมีมูลค่ารวม 195,454 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 3.6, ทาวน์เฮ้าส์ มีมูลค่ารวม 104,441 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 18.6, บ้านแฝดมีมูลค่ารวม 33,401 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 13.3, และอาคารพาณิชย์ มีมูลค่ารวม 32,033 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.7

มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย กรุงเทพฯ - ปริมาณ



มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย (ล้านบาท)	2563	2564	2565	2566	2567	ΔYTD (%)
อาคารชุด	260,628	210,327	233,643	234,545	227,455	-3.0%
บ้านเดี่ยว	168,365	183,177	214,901	202,696	195,454	-3.6%
ทาวน์เฮ้าส์	127,090	126,653	140,966	128,316	104,441	-18.6%
บ้านแฝด	31,110	36,866	41,057	38,541	33,401	-13.3%
อาคารพาณิชย์	29,062	27,413	31,020	29,745	32,033	7.7%
รวม	616,254	584,436	661,587	633,843	592,784	-6.5%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
หมายเหตุ : ΔYTD หมายถึง การเปรียบเทียบผลรวมของปี 2567 กับผลรวมของปี 2566 ในช่วงเวลาเดียวกัน

แนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2567 จากความต้องการและความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยที่ยังไม่กลับมา รวมถึงจำนวนที่อยู่อาศัยรอขายสะสมที่สูงสุดในรอบ 29 ปี ในปี 2567 การเปิดโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลจะยังหดตัวเป็นปีที่ 2 ติดต่อกันอีกกว่าร้อยละ 19

ปัจจัยสำคัญคือประเด็นความต้องการและความสามารถของผู้ซื้อที่ยังเปราะบาง สะท้อนจากการจองซื้อที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ยังไม่ดีขึ้น โดยผู้บริโภคยังชะลอการซื้อ ภาพรวมยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยหดตัวต่อเนื่อง แต่ที่อยู่อาศัยมือสองได้รับการตอบรับดีกว่าที่อยู่อาศัยใหม่ การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจากนิติบุคคล (ที่อยู่อาศัยใหม่) หดตัวสูงถึงร้อยละ 15.7 ซึ่งเป็นผลจากราคาที่อยู่อาศัยมือสองที่ถูกกว่า เมื่อเปรียบเทียบทำเลและขนาดพื้นที่ใช้สอย และที่ผ่านมาที่อยู่อาศัยมือสองมีการประกาศขายในตลาดเป็นจำนวนมาก ทำให้ผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยมีทางเลือกมากขึ้น และราคาต่อหน่วยของที่อยู่อาศัยเปิดใหม่มีแนวโน้มสูงขึ้น ทำให้กลุ่มผู้ซื้อที่มีศักยภาพจะมีน้อยลงเมื่อเทียบกับรายได้ที่ไม่ได้เร่งตัวขึ้นตาม

ในปี 2567 ภาครัฐมีมาตรการปรับปรุงลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยและการขยายเพดานราคาที่อยู่อาศัย เพื่อช่วยเพิ่มกำลังซื้อให้กับประชาชน และช่วยบรรเทาผลกระทบตลาดที่อยู่อาศัย โดยการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยเหลือร้อยละ 0.01 ซึ่งลดลงจากมาตรการเดิมที่จัดเก็บในอัตราร้อยละ 1.0 รวมทั้งขยายเพดานราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ที่อยู่อาศัยจากไม่เกินมูลค่า 3 ล้านบาท เป็นราคาที่อยู่อาศัยไม่เกิน 7 ล้านบาท สำหรับที่อยู่อาศัยมือหนึ่งและมือสอง ผลจากมาตรการฯ น่าจะทำให้ในช่วงเวลาที่เหลือของปี 2567 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศจะมีประมาณ 2.79 แสนหน่วย หดตัวร้อยละ 1 และทำให้ทั้งปี 2567 นี้ การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ

อาจมีจำนวน 3.6 แสนหน่วย หดตัวประมาณร้อยละ 1.6 ดีขึ้น เมื่อเทียบกับที่คาดการณ์ว่าจะหดตัวร้อยละ 3.6 หากไม่มีมาตรการฯ

นอกจากมาตรการกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์จะช่วยบรรเทาภาระรายจ่ายในการซื้อที่อยู่อาศัย ช่วยให้ผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางสามารถเข้าถึงสินเชื่อก ยังเป็นเครื่องมือในการทำตลาดกระตุ้นการตัดสินใจในการซื้อที่อยู่อาศัย เนื่องจากปัจจุบันตลาดอสังหาริมทรัพย์มีจำนวนที่อยู่อาศัยคงค้างเหลือขายสะสมเป็นจำนวนเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม การตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยยังมีองค์ประกอบที่สำคัญอีกมาก ทั้งความคุ้มค่าของสินค้า รวมถึงความพร้อมของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยซึ่งจะเป็นภาระผูกพันในระยะยาวท่ามกลางสถานการณ์ด้านรายได้และกำลังซื้อในช่วงข้างหน้าที่ยังมีความไม่แน่นอนสูง

ข) นโยบายการตลาด

กลยุทธ์ทางการตลาด

การเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการ

บริษัทให้ความสำคัญสูงสุดกับการเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการอาคารชุด เนื่องจากทำเลที่ตั้งโครงการเป็นปัจจัยหลักที่สำคัญที่สุดในความสำเร็จของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดโดยเฉพาะทำเลที่ตั้งโครงการอาคารในกลุ่ม High End จะต้องอยู่ในทำเลบริเวณใจกลางเมือง ใกล้เส้นทางรถไฟฟ้า ใกล้แหล่งชุมชนหรือมีเส้นทางคมนาคมที่สะดวก ซึ่งนอกจากปัจจัยดังกล่าวแล้ว การเลือกทำเลที่ตั้งโครงการ ยังต้องคำนึงถึงโซนนิ่ง (Zoning) ของโครงการด้วยว่าเหมาะสมกับ Life style ของกลุ่มลูกค้าหรือไม่

สำหรับโครงการอาคารชุด ในต่างจังหวัด บริษัทให้ความสำคัญกับการพัฒนาโครงการในจังหวัดที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวสำคัญของประเทศ โดยการเลือกที่ตั้งโครงการจะคำนึงถึงทัศนียภาพของโครงการและความสะดวกในการคมนาคม

การกำหนดและรักษาจุดยืนของสินค้า (Brand Positioning)

จากวิสัยทัศน์ของบริษัทในการที่ต้องการเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศในตลาดที่อยู่อาศัยระดับบน (High End) ได้นำมาสู่การกำหนดภาพลักษณ์ และจุดยืนของโครงการอาคารชุดของบริษัท โดยโครงการทุกโครงการของบริษัทจะสะท้อนถึงจุดยืนของสินค้าในระดับ High End ทั้งความพิถีพิถันในการออกแบบ การเลือกใช้วัสดุที่เหมาะสมกับระดับราคาของแต่ละโครงการ ความครบถ้วนสมบูรณ์ของระบบสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ในการอยู่อาศัย ซึ่งการรักษามาตรฐานของโครงการต่างๆของบริษัทตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา นำไปสู่การรับรู้และจดจำของลูกค้าว่า โครงการอาคารชุดภายใต้แบรนด์ “เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์” เป็นโครงการระดับ High End

การออกแบบที่มีเอกลักษณ์ เหมาะสมกับผลิตภัณฑ์

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

- โครงการเท็น แอนด์ โอนลี่ พัฒนาการ 20 “MAJOR's Subtle Luxury Collection” พร้อม DUPLEX SUPERCAR LOUNGE หนึ่งเดียวในย่านพัฒนาการสะท้อนตัวตนที่แตกต่าง
- โครงการมาราเกซ 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”
- โครงการมิวนิค พร้อมพงษ์ ด้วย concept Muniq Phompong is a testament to the unique beautiful design concept of Manhattan Motif; a signature of Modern Luxury Living
- โครงการ มอลตัน เกทส์ – กรุงเทพฯ ภิรา แนวคิดการออกแบบบ้านหรูให้ทุกวินาทีพบกับความสุข ให้ทุกวันเต็มความเข้มแข็งให้จิตวิญญาณ พื้นที่ของโครงการที่หล่อหลอมสังคมคุณภาพ และบริการที่ตั้งใจดูแลทุกคนที่สำคัญ “PRIME, PRIDE, PRIVACY and PERFECTION

โครงการทุกโครงการของบริษัทจะสะท้อนถึงจุดยืนของสินค้าในระดับ High End ทั้งความพิถีพิถันในการออกแบบ การเลือกใช้วัสดุที่เหมาะสมกับระดับราคาของแต่ละโครงการ

การรักษาและควบคุมคุณภาพโครงการ

บริษัทให้ความสำคัญกับการรักษาและควบคุมคุณภาพของโครงการทุกโครงการให้เป็นไปตามมาตรฐานคุณภาพที่บริษัทกำหนด เริ่มตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบวางผังโครงการที่คำนึงถึงประโยชน์ในการพักอาศัยของลูกค้า การเลือกใช้ผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีคุณภาพและเชื่อถือได้ การเลือกใช้วัสดุในการก่อสร้างและตกแต่งในโครงการที่มีคุณภาพเหมาะสมกับระดับราคาของโครงการ รวมทั้งความพิถีพิถันในการตรวจสอบคุณภาพการก่อสร้างโครงการในทุกๆ ขั้นตอนของการพัฒนาโครงการจากทีมงานควบคุมคุณภาพทั้งภายนอกและภายในบริษัท เหล่านี้เพื่อรักษาและควบคุมคุณภาพของโครงการทุกโครงการให้มีมาตรฐานที่ดี

การสื่อสารการตลาดและประชาสัมพันธ์ที่ตรงกลุ่มเป้าหมาย

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

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



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

ค) นโยบายราคาและลูกค้า/กลุ่มเป้าหมาย

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

เมื่อได้ราคาขายในภาพรวมของโครงการแล้ว บริษัทจะทำการกำหนดราคาขายของแต่ละยูนิตภายในโครงการ ซึ่งจะแตกต่างกันไปตามทำเลที่ตั้งภายในชั้น ทศนิยมภาพของห้อง และความสูงของชั้นอาคาร นอกเหนือจากการกำหนดราคาที่แตกต่างกันดังกล่าว บริษัทยังมีนโยบายในการปรับราคาขายของโครงการไปตามระยะเวลาในการพัฒนาโครงการ โดยจะทำการปรับราคาขายเป็นระยะๆ เริ่มตั้งแต่เปิดตัวโครงการ ไปจนถึงวันที่โครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ

สำหรับลูกค้าและกลุ่มเป้าหมายของบริษัทนั้น จะสอดคล้องกับ Brand Positioning ของโครงการ โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายจะเป็นกลุ่มที่มีรายได้ระดับกลางขึ้นไป ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม ไม่ว่าจะเป็นผู้ที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยแห่งแรกหรือแห่งที่ 2 ที่อยู่ในทำเลใจกลางเมือง ใกล้แหล่งธุรกิจและมีการคมนาคมที่สะดวก

1.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

การจัดหาให้ได้มาซึ่งผลิตภัณฑ์เพื่อจำหน่าย

การจัดซื้อที่ดิน

ในการจัดหาที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทจะพิจารณาจากความเหมาะสมและศักยภาพของทำเลที่ตั้งในการนำมาพัฒนาโครงการเป็นสำคัญ เมื่อได้รายละเอียดของที่ดินเบื้องต้น บริษัทก็จะทำการกำหนดรูปแบบโครงการให้เหมาะสมกับทำเลที่ตั้ง ศึกษาความเป็นไปได้เบื้องต้นพร้อมทั้งตรวจสอบข้อกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง แล้วบริษัทก็จะกำหนดราคาซื้อและทำการเจรจาเพื่อซื้อที่ดินต่อไป โดยนโยบายการซื้อที่ดินของบริษัทฯ จะเป็นการซื้อแล้วพัฒนาทันที โดยคำนึงถึงความต่อเนื่องในการพัฒนาโครงการในทุกๆ รอบ ของการพัฒนาโครงการ 2-3 ปี ของบริษัท ทั้งนี้บริษัทจะไม่ทำการซื้อที่ดินเก็บไว้รอ เนื่องจากไม่ต้องการแบกรับต้นทุนการถือครองที่ดินโดยไม่จำเป็น และหากมีการซื้อที่ดินจากบุคคลหรือบริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง บริษัทจะปฏิบัติตามนโยบายการทำรายการระหว่างกัน

การจัดหาที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้าง

(Construction Management Consultant)

การคัดเลือกบริษัทที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้าง บริษัทจะพิจารณาจาก ชื่อเสียง ผลงาน ประสบการณ์ และความพร้อมของทีมงานของบริษัทที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างเป็นหลักโดยเป็นผู้ทำหน้าที่รับผิดชอบในการให้คำปรึกษา จัดทำรายงาน รวมทั้งตรวจสอบคุณภาพ ความถูกต้องในรายละเอียดเทคนิค ขั้นตอนวิธีการทำงาน การติดตั้งและทดสอบงานทุกประเภท ในระหว่างการก่อสร้างจนแล้วเสร็จ โดยในปัจจุบันบริษัท ได้ใช้บริการบริษัทที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างแตกต่างกันในแต่ละโครงการของบริษัท ซึ่งแสดงให้เห็นว่าบริษัท ไม่ได้มีการใช้บริษัทที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างรายใดรายหนึ่งเพียงรายเดียว

การจัดหาผู้ให้บริการ/รับจ้างและผู้รับเหมาก่อสร้าง

ในการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง บริษัทมีกระบวนการในการคัดเลือกดังนี้

- ☐ การคัดเลือกคุณสมบัติ (Pre-qualification) ของผู้รับเหมา โดยที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างจะรวบรวมรายชื่อที่ผ่านเข้าร่วมการประกวดราคา นำเสนอต่อบริษัทในการคัดเลือก โดยจะพิจารณาจาก
- ☐ กำหนดวิธีการคัดเลือกโดยพิจารณาจากมูลค่างาน แบ่งเป็น 2 วิธี คือ

- การเทียบราคา (Competitive Bid) จะใช้ในกรณีที่มูลค่างานไม่สูงมาก หรือต้องการให้การคัดเลือกเป็นไปอย่างรวดเร็ว การเทียบราคาจะจัดทำสำหรับผู้ให้บริการ/รับจ้างหรือผู้รับเหมาตั้งแต่ 3 รายขึ้นไป

- การประกวดราคา (Sealed Bid) จะใช้ในกรณีที่สินค้าหรืองานมีมูลค่าสูง และการคัดเลือกจำเป็นต้องทำด้วยความละเอียดรอบคอบ จะจัดทำสำหรับผู้รับเหมาตั้งแต่ 5 รายขึ้นไป

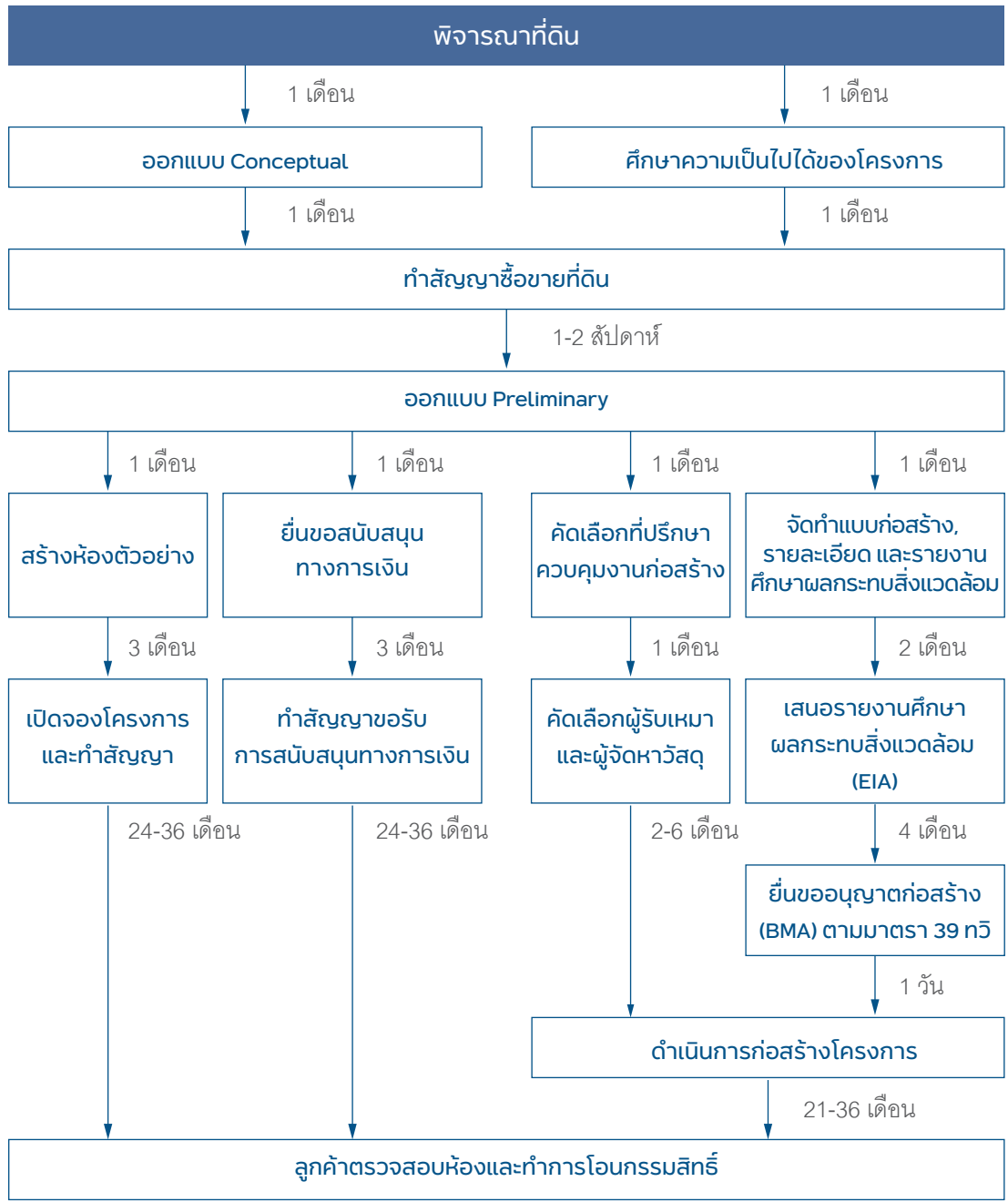
- ☐ การออกเอกสารจัดซื้อ (Purchase Order) หรือหนังสือยืนยันการว่าจ้าง (Letter of Intent) หรือหนังสือสัญญา (Contract Document) หลังจากที่ได้สรุปผลการคัดเลือกผู้ให้บริการ/รับจ้างหรือผู้รับเหมาสำหรับสินค้าหรือบริการที่ต้องการแล้ว ในกรณีการเทียบราคาที่มูลค่างานไม่สูงมากจะต้องมีการจัดทำเอกสารจัดซื้อ (Purchase Order) และในกรณีการประกวดราคาของงานที่มีมูลค่าสูง จะมีการจัดทำเอกสารหนังสือยืนยันการว่าจ้าง (Letter of Intent) และหนังสือสัญญา (Contract Document) เพื่อแจ้งให้ผู้ให้บริการ/รับจ้างหรือผู้รับเหมาก่อสร้างรายนั้นรับทราบถึงการยืนยันการจัดซื้อจัดจ้าง

การจัดหาวัสดุอุปกรณ์

ในการจัดหาวัสดุก่อสร้างที่ใช้ในการก่อสร้างโครงการนั้น สามารถแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ วัสดุก่อสร้างหลัก และวัสดุก่อสร้างที่บริษัทเป็นผู้จัดหาเอง ทั้งนี้ในส่วนของวัสดุก่อสร้างหลัก เช่น อิฐ หิน ปูน ทราย และเหล็ก เป็นต้น บริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างจะเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างหลักเหล่านั้นโดยคำนวณรวมเป็นส่วนหนึ่งในราคาค่าจ้างก่อสร้าง ในส่วนของวัสดุก่อสร้างที่บริษัทเป็นผู้จัดหาเอง ได้แก่ วัสดุก่อสร้างบางประเภทที่สามารถนับจำนวนได้แน่นอนและมีราคาต่อหน่วยค่อนข้างสูง และวัสดุ อุปกรณ์ในส่วนที่ไม่ได้รวมอยู่ในงานของผู้ให้บริการรับจ้างและผู้รับเหมาก่อสร้าง เช่น ลิฟท์ สุขภัณฑ์ เครื่องปั้นไฟ เป็นต้น



ขั้นตอนและระยะเวลาในการก่อสร้าง
การพัฒนาโครงการต่างๆ ของบริษัทจะมีระยะเวลาในการดำเนินการที่แตกต่างกันไป โดยจะขึ้นอยู่กับขนาด และรูปแบบของแต่ละโครงการ ซึ่งจะมีขั้นตอนและระยะเวลาโดยประมาณดังนี้



ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

การก่อสร้างอาคารและการก่อสร้างสาธารณูปโภคต่างๆ ของบริษัท ทุกโครงการจะอยู่ภายใต้การควบคุมของประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนด หลักเกณฑ์วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยโครงการอาคารชุดที่มีการสร้างอาคารสูงตั้งแต่ 23 เมตร หรือ 80 หน่วย ขึ้นไป จะต้องมีการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อเสนอในขั้นตอนของการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามกฎหมาย

นอกจากนี้ บริษัทได้มีมาตรการการป้องกันมลภาวะที่จะมีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ทั้งในระหว่างการก่อสร้างและหลังการ

ก่อสร้าง เช่น มีผ้าใบคลุมอาคารในระหว่างที่ก่อสร้าง เพื่อป้องกันอุบัติเหตุที่อาจเกิดกับบ้านเรือนผู้อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงจากเศษวัสดุที่หล่นจากการก่อสร้าง และ เมื่อก่อสร้างเสร็จแล้ว ในอาคารนั้นๆ จะมีระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง ซึ่งมาตรการต่างๆ ที่เกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมนั้นเป็นสิ่งที่บริษัทให้ความสำคัญและจัดให้ทุกโครงการมีการปฏิบัติตามมาตรฐานที่กำหนดอย่างเคร่งครัด โดยที่ผ่านมามีบริษัทไม่มีประเด็นเรื่องผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และไม่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการป้องกันผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมแต่อย่างใด ยกเว้นค่าใช้จ่ายในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพื่อประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามกฎหมาย

1.4 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมียอดทำสัญญาในโครงการแนวราบและแนวสูง คิดเป็น 15 โครงการ รวมมูลค่าขายทั้งสิ้น 20,824 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นยอดที่รับรู้รายได้แล้วจำนวน 11,195 ล้านบาท และยอดที่รอการรับรู้รายได้ (Backlog) จำนวน 9,629 ล้านบาท ซึ่งแบ่งเป็นยอดรอรับรู้รายได้ในโครงการแนวราบ จำนวน 255 ล้านบาท จะทยอยรับรู้รายได้ในช่วงไตรมาส 1 ถึงไตรมาส 2 ปี 2568 ได้แก่ โครงการ มอลตัน เกทส์ – กรุงเทพมหานคร และโครงการเมย์ฟิลด์ ปิ่นเกล้า ส่วนยอดรอรับรู้รายได้ในโครงการแนวสูง จำนวน 9,374 ล้านบาท ซึ่งแบ่งเป็นยอดรอรับรู้รายได้จากโครงการที่บริษัทถือหุ้น 100% จำนวน 1,964 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากโครงการ เมทริส ดิสทริค ลาดพร้าว ที่จะเริ่มทยอยรับรู้รายได้ในช่วงไตรมาส 2 ปี 2568 สำหรับยอดรอรับรู้รายได้ในโครงการแนวสูงส่วนที่เหลือ จำนวน 7,410 ล้านบาทซึ่งเป็นโครงการร่วมทุน ประกอบด้วยโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ ได้แก่ โครงการมิวนิค สุขุมวิท 23 และโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง ได้แก่ โครงการมิวนิค พร้อมพงษ์, มิวนิค เจริญกรุง, มารู จุฬา และมาวิสต้า พร้อมพงษ์ ซึ่งจะเริ่มรับรู้รายได้ในปี 2570 เป็นต้นไป

(หน่วย: ล้านบาท)

ประเภทโครงการ	31 ธันวาคม 2567		
	ยอดทำสัญญา	การรับรู้รายได้ (สะสม)	ยอดขายรอรับรู้รายได้
โครงการ High Rise	5,154	3,204	1,950
โครงการ Low Rise	879	865	14
โครงการแนวราบ	1,760	1,505	255
รวม	7,793	5,574	2,219
โครงการ High Rise (กิจการร่วมค้า)*	13,031	5,621	7,410
รวมทั้งสิ้น	20,824	11,195	9,629

* พัฒนาโดย บจก. เมเจอร์ เรสซิเดนส์, บจก. เอ็มเจดี-เจวี1, บจก. เอ็มเจวี3, บจก. เอ็มเจวี4, บจก. เอ็มเจวี5 และ บจก. 39 เรสซิเดนซ์ ซึ่งเป็นกิจการร่วมค้าที่ทางบริษัทถือหุ้น ร้อยละ 51 (ไม่นำมาจัดทำงานการเงินรวม)

(หน่วย: ล้านบาท)			
ชื่อโครงการ	ยอดทำสัญญา	การรับรู้รายได้ (สะสม)	ยอดขาย รอรับรู้รายได้
อภัสตัน สุขุมวิท 22	2,325	2,325	-
มาร์เวลท์ หัวหิน	879	865	14
มิวนิค สุขุมวิท 23	1,907	1,891	16
เมทริส พัฒนาการ - เอกมัย	916	879	37
มิวนิค หลังสวน	3,730	3,730	-
มอลตัน ไพรวาท เรสซิเดนซ์ อารีย์	390	390	-
เมทริส ดิสทริค ลาดพร้าว	1,840	-	1,840
มาร์ควิส พญาไท	73	-	73
มอลตัน เกทส์ - กรุงเทพกรีฑา	1,267	1,084	183
เมย์ฟิลด์ ปิ่นเกล้า	72	-	72
เมย์ฟิลด์ รามอินทรา-คูบอน	31	31	-
มิวนิค พร้อมพงษ์	3,410	-	3,410
มิวนิค เจริญกรุง	2,682	-	2,682
มารู จุฬา	210	-	210
มาวิสต้า พร้อมพงษ์	1,092	-	1,092
รวม	20,824	11,195	9,629

2. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า

2.1 ลักษณะของผลิตภัณฑ์และบริการ

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า เป็นกลุ่มธุรกิจที่จัดตั้งขึ้นตามนโยบายของบริษัทที่ต้องการสร้างความสม่ำเสมอทางด้านรายได้ และกระจายความเสี่ยงออกไปยังธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นนอกเหนือจากการพัฒนาโครงการเพื่อขาย โดยธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าของกลุ่มบริษัทในปัจจุบัน จะประกอบด้วย

- โรงแรม มาราเกซ หัวหิน รีสอร์ทแอนด์สปา
- โรงแรม เซ็นทารา ไลฟ์ มาร์ิส รีสอร์ทท จอมเทียน
- โรงแรม เมเวน สโติลิส โฮเทล หัวหิน
- อาคารสำนักงาน เมเจอร์ ทาวเวอร์ ทองหล่อ 10
- อาคารสำนักงาน เมเจอร์ ทาวเวอร์ พระราม 9 - รามคำแหง
- ซิค ดิสทริคท์ รามคำแหง 53 ซ้อปเฮาส์พร้อมคอมมูนิตีมอลล์
- แมนเนอร์ อเวนิว คอมมูนิตีมอลล์หน้าโครงการแมนอร์ สนามบินน้ำ

2.2 ลักษณะตลาด ภาวะการแข่งขัน ภาวะอุตสาหกรรมและแนวโน้ม (ธุรกิจโรงแรม)

ก) ภาวะอุตสาหกรรมและแนวโน้ม

ภาพรวมจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางมาประเทศไทย ปี 2567 อยู่ที่ 35.54 ล้านคน สร้างรายได้ให้แก่เศรษฐกิจไทย 1.67 ล้านล้านบาท แต่นับว่ายังไม่กลับไปสู่ระดับก่อนโควิด ทั้งในแง่ของจำนวนนักท่องเที่ยวและรายได้ โดยนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยอันดับ 1 เป็น 'ชาวจีน' อยู่ที่ 6,733,162 คน แม้จะยังไม่เท่าระดับก่อนโควิดที่เคยอยู่ที่ราว 11,138,658 คน ในปี 2562 แต่เพิ่มขึ้นจากปีก่อนถึง 91.22% ท่ามกลางเศรษฐกิจจีนที่ชะลอตัว การแข่งขันด้านการท่องเที่ยวที่รุนแรง และพฤติกรรมนักท่องเที่ยวจีนที่เปลี่ยนแปลงไป เน้นมองหาจุดหมายปลายทางท่องเที่ยวใหม่ๆ สำหรับนักท่องเที่ยวจาก 'มาเลเซีย' มาอันดับที่ 2 จำนวน 4,952,078 คน เพิ่มขึ้นจากปีก่อนถึง 7.04% ขณะที่อินเดียเป็นอันดับที่ 3 โดยมีนักท่องเที่ยวจำนวน 2,573,928 คน เพิ่มขึ้น

ถึง 30.74% จากปีก่อน โดยคาดว่าจะต้องใช้เวลาอีก 1-2 ปี กว่าที่นักท่องเที่ยวจีนที่มาไทยจะกลับสู่ระดับก่อนโควิด (ที่ประมาณ 11 ล้านคนต่อปี) โดยในปี 2568 คาดว่านักท่องเที่ยวจีนจะอยู่ที่ประมาณ 8 ล้านคน

สำหรับปัจจัยหนุนท่องเที่ยวไทยในปี 2568 มีจุดแข็งด้านแหล่งท่องเที่ยว วัฒนธรรม อาหาร และมาตรการสนับสนุนจากภาครัฐ เช่น การส่งเสริม Soft Power และการชูเมืองรอง สำหรับความเสี่ยง

ต่อภาคการท่องเที่ยวปี 2568 คือการเติบโตของเศรษฐกิจประเทศต้นทางของนักท่องเที่ยวต่างชาติ เช่น เศรษฐกิจจีนและยุโรปที่ยังเผชิญปัญหาเศรษฐกิจภายในประเทศตัวเอง นอกจากนี้ยังมีปัญหาภูมิรัฐศาสตร์ การแข่งขันแย่งชิงนักท่องเที่ยวกับประเทศคู่แข่งที่อาจรุนแรงขึ้น และพฤติกรรมนักท่องเที่ยวที่เปลี่ยนแปลงไป ทำให้ผู้ประกอบการในประเทศต้องปรับตัวให้พร้อมกับแนวโน้มที่รออยู่ในปีนี้

จำนวนและรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติ ปี 2563 – 2566 และ 2567P

ปี	จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ		รายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติ ²	
	จำนวน (คน)	%Change	จำนวน (ล้านบาท)	%Change
2563	6,702,396	-83.21	332,013	-82.63
2564	427,869	-93.62	N/A	N/A
2565	11,153,026	2,506.65	1,084,575	N/A
2566	28,150,016	152.40	1,477,968	36.27
2567P	35,545,714	26.27	1,669,982	12.99

หมายเหตุ: 1) P หมายถึง ข้อมูลเบื้องต้น ที่อาจมีการปรับปรุงให้สมบูรณ์ขึ้นภายหลัง

2) ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ อยู่ในระหว่างการรวบรวมและประมวลผล

ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา



ข) นโยบายการตลาด

- กลยุทธ์ทางการตลาด

การกำหนดจุดยืนของสินค้า (Brand Positioning)

และการออกแบบตกแต่งที่มีเอกลักษณ์

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

สำหรับโรงแรม เซ็นทารา ไทฟ์ มาริส รีสอร์ท จอมเทียน โดดเด่นด้วยสไตล์ทันสมัย ในบรรยากาศของความสนุกสนาน เหมาะสำหรับเป็นสถานที่พักผ่อนของครอบครัว การตกแต่งสไตล์รีสอร์ทพร้อมด้วยพื้นที่บริเวณสระว่ายน้ำขนาดใหญ่ ที่มีสวนปาล์มสไตล์ทรอปิคอลโอบล้อมและสายน้ำตกที่งดงาม บริการห้องพักหลากหลายสไตล์ ที่ล้วนมีพื้นที่ใช้สอยขนาดใหญ่ที่สามารถมอบความสะดวกสบายได้อย่างเต็มที่เหมาะกับการพักผ่อนภายในครอบครัว ซึ่งมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันไม่ว่าจะเป็นโซนสุขภาพที่ประกอบด้วย “เซนส์ บายสปาเซ็นวารี” ห้องออกกำลังกายสำหรับเด็ก โซนแห่งความบันเทิงที่ประกอบด้วย “อีโซน” แหล่งความบันเทิงของวัยรุ่น และ “คิดส์คลับ” ในธีม “ฮอบบิท” หรือธีม “คนแคระ” แห่งแรกในประเทศไทย

การสื่อสารการตลาดและประชาสัมพันธ์ที่หลากหลาย

โรงแรมมาราเกซ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์สปา และโรงแรม เซ็นทารา ไทฟ์ มาริส รีสอร์ท จอมเทียน ให้ความสำคัญต่อการใช้ช่องทางการสื่อสารการตลาดไปยังกลุ่มลูกค้าอย่างหลากหลายผ่านสื่อต่างๆ ทั้งสื่อพื้นฐานและสื่อออนไลน์ เช่น Facebook, Instagram โดยกลยุทธ์การสื่อสารการตลาดที่ใช้ได้แก่

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

ด้วยบรรยากาศที่สงบ มีความเป็นส่วนตัวค่อนข้างสูง และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ทำให้โรงแรมมาราเกซ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์สปา และโรงแรม เซ็นทารา ไทฟ์ มาริส รีสอร์ท จอมเทียน ได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติอย่างต่อเนื่อง

การใช้ช่องทางการขายที่หลากหลาย

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

ค) นโยบายราคาและลูกค้า/กลุ่มเป้าหมาย

ในการกำหนดราคาห้องพักของโรงแรมมาราเกซ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์สปา และ โรงแรม เซ็นทารา ไทฟ์ มาริส รีสอร์ท จอมเทียน จะพิจารณาจากอัตราค่าห้องพักของคู่แข่งที่จัดอยู่ในระดับเดียวกันหรือใกล้เคียงกัน เป็นลำดับแรก โดยราคาห้องพักแต่ละชนิด จะแตกต่างกันตามขนาดของห้องพัก สิ่งอำนวยความสะดวก และทัศนียภาพของห้องพักแต่ละห้อง

จาก Brand Positioning และ ระดับราคาของห้องพัก ทำให้ลูกค้ากลุ่มเป้าหมายของโรงแรมทั้งสองแห่ง จะเน้นที่กลุ่มนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างประเทศระดับกลางขึ้นไป ด้วยบรรยากาศที่สงบ มีความเป็นส่วนตัวค่อนข้างสูง และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ทำให้โรงแรมมาราเกซ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์สปา และ โรงแรม เซ็นทารา ไทฟ์มาริสรีสอร์ท จอมเทียนได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติอย่างต่อเนื่อง ดังจะเห็นได้จากอัตราการเข้าพักที่เพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องตลอดระยะเวลาที่เปิดดำเนินการ รวมทั้งอัตราการเข้าพักซ้ำที่เป็นที่น่าพอใจ

3. ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจอื่น

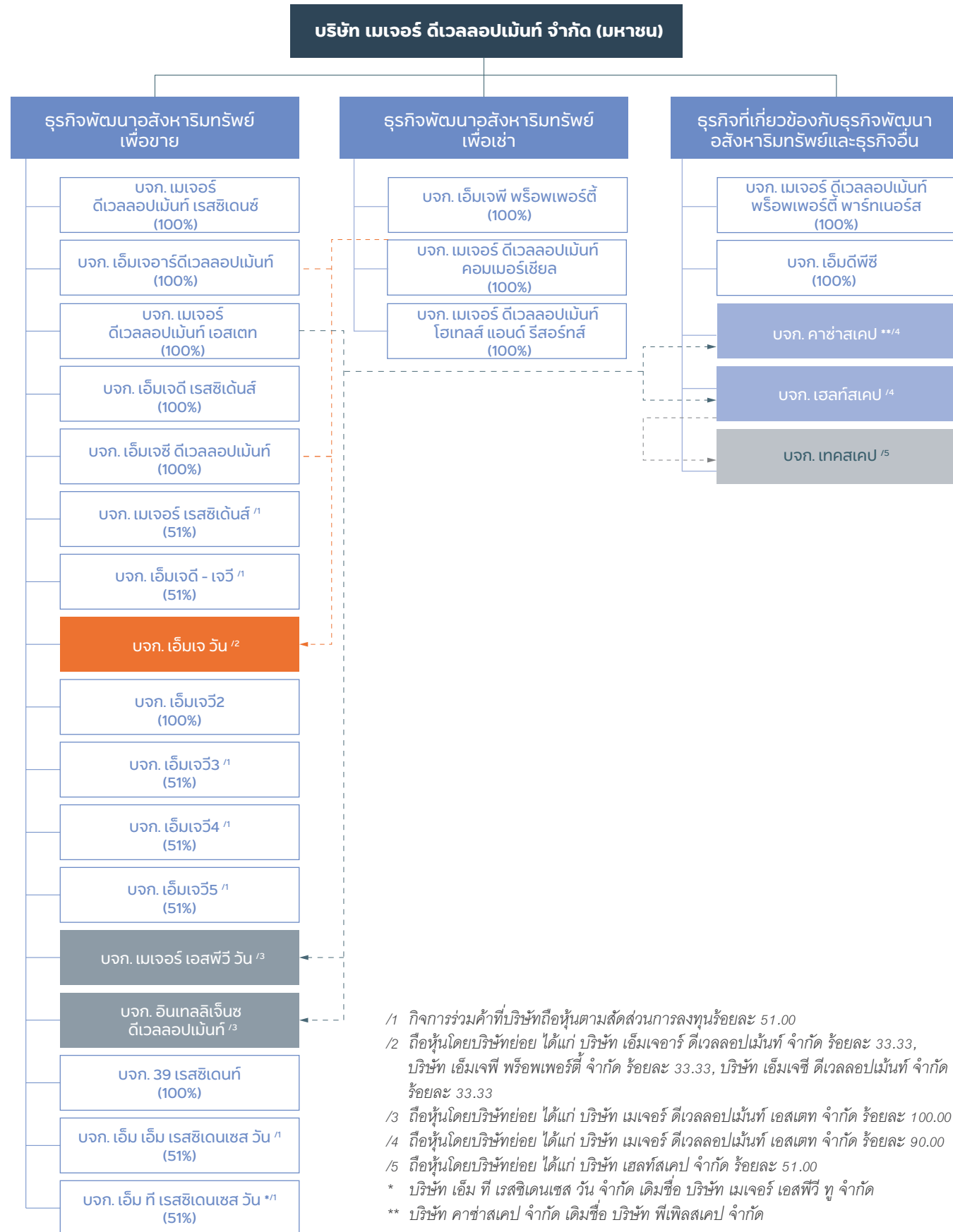
กลุ่มธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจอื่น จำนวน 5 บริษัท ได้แก่

- บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ส จำกัด ดำเนินธุรกิจ เป็นที่ปรึกษา การจัดการ ตัวแทน และบริการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น รับบริหารโครงการ การรับบริหารงานนิติบุคคลในโครงการอาคารชุดแก่กิจการภายนอก และบริหารงานขายแก่กิจการภายนอก
- บริษัท เอ็มดีพีซี จำกัด ดำเนินธุรกิจ เป็นที่ปรึกษา การจัดการ ตัวแทน และบริการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น รับบริหารโครงการ การรับบริหารงานนิติบุคคลในโครงการอาคารชุดแก่กิจการภายนอก และบริหารงานขายแก่กิจการภายนอก
- บริษัท คาซ่าสเคป จำกัด ดำเนินธุรกิจ นำเข้า ส่งออก ซื้อขายผลิตและจำหน่ายเฟอร์นิเจอร์สำเร็จรูปทุกประเภท เครื่องตกแต่งบ้าน ตกแต่งคอนโด เครื่องใช้ในครัวเรือน และสินค้าที่เกี่ยวข้องทุกชนิด
- บริษัท เฮลท์สเคป จำกัด ดำเนินธุรกิจ ทางด้านสุขภาพ
- บริษัท เทคสเคป จำกัด ดำเนินธุรกิจ พัฒนาและออกแบบแอปพลิเคชัน แพลตฟอร์ม

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นและภาพรวมการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัท

ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีบริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยตรงและกิจการร่วมค้าที่ถือหุ้นตามสัดส่วนการลงทุนจำนวนรวม 25 บริษัท โดยแบ่งออกเป็น 3 กลุ่มธุรกิจดังนี้

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จำนวน 17 บริษัท ประกอบธุรกิจการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อขายประเภทอาคารชุด บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม 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. ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจอื่น จำนวน 5 บริษัท ประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การรับบริหารอาคารชุด ที่ปรึกษาและตัวแทนการจัดการอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจอื่น ได้แก่ ที่ปรึกษาในการพัฒนาองค์กร การจัดหลักสูตรอบรม, ธุรกิจด้านสุขภาพ และธุรกิจพัฒนาและออกแบบแอปพลิเคชัน แพลตฟอร์ม



1.4 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ชื่อบริษัท : บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
 ชื่อภาษาอังกฤษ : Major Development Public Company Limited
 ลักษณะการประกอบธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
 ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 141 เมเจอร์ทาวเวอร์ ชั้น 16 ซอยทองหล่อ 10 (สุขุมวิท 55)
 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110
 เลขทะเบียนบริษัท : 0107548000692
 ทุนจดทะเบียน : 946,453,132 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)
 ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว : 860,411,939 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)
 โทรศัพท์ : 0-2030-1111
 โทรสาร : 0-2030-1122
 Website : www.mjd.co.th

นิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (บาท)	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
บริษัทย่อย			
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2030-1111 โทรสาร 0-2030-1122	ประกอบกิจการโรงแรม รีสอร์ทและสปา	750,000,000	100
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2392-1111 โทรสาร 0-2392-2255	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	100,000,000	100
บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด 398 มาเซิร์ ราม 53 ชั้น 3 อาคาร เอ ซอยรามคำแหง 53 (จันทร์ศรีสวัสดิ์) แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ 0-2138-8077, 0-2138-8078	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	750,000,000	100
บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด 12 ถนนกรุงเทพกรีฑา แขวงทับช้าง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร 10240 โทรศัพท์ 0-2138-8077, 0-2138-8078	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่า	600,000,000	100

ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (บาท)	สัดส่วนการ ถือหุ้น (%)
บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด 398 มาเชิร์ ราม 53 ชั้น 3 อาคาร เอ ซอยรามคำแหง 53 (จันทรีศรีชลวลา) แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ 0-2138-8077, 0-2138-8078	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	600,000,000	100
บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนส์ จำกัด 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2030-1111 โทรสาร 0-2030-1122	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	750,000,000	100
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ พาร์กเนอส์ส จำกัด 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2392-1111 โทรสาร 0-2392-2255	เป็นที่ปรึกษา การจัดการ ตัวแทน อสังหาริมทรัพย์/ บริหารธุรกิจให้เข้า	8,000,000	100
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2392-1111 โทรสาร 0-2392-2255	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	2,500,000,000	100
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2392-1111 โทรสาร 0-2392-2255	ประกอบกิจการโรงแรม อาคารสำนักงานให้เช่า	900,000,000	100
บริษัท เอ็มดีพีซี จำกัด 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2392-1111 โทรสาร 0-2392-2255	เป็นที่ปรึกษา การจัดการ ตัวแทน อสังหาริมทรัพย์ /บริหารธุรกิจให้เข้า	10,000,000	100
บริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด ¹ 398 มาเชิร์ ราม 53 ซอยรามคำแหง 53 (จันทรีศรีชลวลา) แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ 0-2138-8077, 0-2138-8078	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	15,000,000	100
บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2030-1111 โทรสาร 0-2030-1122	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	50,000,000	100

ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (บาท)	สัดส่วนการ ถือหุ้น (%)
บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี วัน จำกัด ² 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2392-1111 โทรสาร 0-2392-2255	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	100,000,000	100
บริษัท คาซ่าสเคป จำกัด ³ 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2392-1111 โทรสาร 0-2392-2255	นำเข้า ส่งออก ซื้อขาย ผลิตและจำหน่าย เฟอร์นิเจอร์สำเร็จรูป ทุกประเภท	1,000,000	90
บริษัท เฮลท์สเคป จำกัด ³ 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2392-1111 โทรสาร 0-2392-2255	สนับสนุนธุรกิจ ด้านสุขภาพ	5,000,000	90
บริษัท อินเทลลิเจนซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ² 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2392-1111 โทรสาร 0-2392-2255	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	200,000,000	100
กิจการร่วมค้า			
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2030-1111 โทรสาร 0-2030-1122	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	25,000,000	51
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2030-1111 โทรสาร 0-2030-1122	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	1,000,000	51
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2030-1111 โทรสาร 0-2030-1122	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	10,000,000	51

ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (บาท)	สัดส่วนการ ถือหุ้น (%)
บริษัท เทคสเคป จำกัด “ 172 ซอยลาซาล 48 ถนนสุขุมวิท 105 แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร 10270 โทรศัพท์ 0-208-5400-6	พัฒนาและออกแบบ แอปพลิเคชัน แพลตฟอร์ม	1,000,000	51
บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2030-1111 โทรสาร 0-2030-1122	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	317,000,000	51
บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2030-1111 โทรสาร 0-2030-1122	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	1,000,000	51
บริษัท เอ็ม เอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2392-1111 โทรสาร 0-2392-2255	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	283,000,000	51
บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2030-1111 โทรสาร 0-2030-1122	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	942,500,000	51
บริษัท เอ็ม ที เรสซิเดนเซส วัน จำกัด** 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2392-1111 โทรสาร 0-2392-2255	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	210,000,000	51

หมายเหตุ :

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

/2 บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี วัน จำกัด และ บริษัท อินเทลลิเจนซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ถือหุ้น โดยบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด ร้อยละ 100.00

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

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

* บริษัท คาซ่าสเคป จำกัด เดิมชื่อ บริษัท พีเพิลสเคป จำกัด

** บริษัท เอ็ม ที เรสซิเดนเซส วัน จำกัด เดิมชื่อ บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี ทุ จำกัด

1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น

ตั๋วแลกเงิน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทไม่มีภาระคงค้างตั๋วแลกเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

หุ้นกู้
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีภาระคงค้างจากการออกหุ้นกู้ระยะสั้น (MJD25304A, MJD25423A) และหุ้นกู้ระยะยาวของบริษัทและบริษัทย่อย คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 6,493.50 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

หุ้นกู้	วันที่ออก	วันที่ครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย	มูลค่า (ล้านบาท)	ประเภท
MJD255A	11-11-2565	11-05-2568	6.95%	1,164.30	ไม่มีประกัน
MJD250A	24-03-2566	24-10-2568	7.00%	1,600.00	ไม่มีประกัน
MJD263A	29-09-2566	29-03-2569	7.10%	753.30	ไม่มีประกัน
MJD265A	10-11-2566	10-05-2569	7.10%	179.30	ไม่มีประกัน
MJD250B	31-01-2567	31-10-2568	7.00%	300.90	ไม่มีประกัน
MJD260A	25-04-2567	25-10-2569	7.10%	1,045.70	มีประกัน
MJD259A	12-09-2567	12-09-2568	6.50%	50.00	มีประกัน
MJD274A	01-10-2567	01-04-2570	7.40%	1,300.00	มีประกัน
MJD25304A	07-06-2567	04-03-2568	6.10%	50.00	มีประกัน
MJD25423A	18-10-2567	23-04-2568	6.10%	50.00	มีประกัน
รวมภาระคงค้างจากการออกหุ้นกู้				6,493.50	



1.6 ผู้ถือหุ้น

ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีผู้ถือหุ้น 10 อันดับแรก ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	จำนวนหุ้น	สัดส่วน
1	นางประทีน พูลวรลักษณ์	170,000,000	19.76
2	น.ส.เพชรดา พูลวรลักษณ์	126,655,700	14.72
3	นายสุริยา พูลวรลักษณ์	113,914,500	13.24
4	นายสุธน สิงห์สิทธิ์างกูร	53,531,100	6.22
5	นายประชุม มาลินนท์	42,965,500	4.99
6	น.ส.รัตนา มาลินนท์	37,700,000	4.38
7	นายนพดล เขมะโยธิน	31,000,000	3.60
8	นางจิตรดี พูลวรลักษณ์	26,000,000	3.02
9	นายจิรวัดณ์ มาลินนท์	25,000,000	2.91
10	น.ส.ปราณี มาลินนท์	18,270,000	2.12
รวมผู้ถือหุ้น 10 อันดับแรก		645,036,800	74.96
ผู้ถือหุ้นรายย่อย		215,375,139	25.04
รวมผู้ถือหุ้นทั้งหมด		860,411,939	100.00

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทได้กำหนดนโยบายการจ่ายเงินปันผล โดยบริษัทจะจ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีและหลังหักสำรองตามกฎหมาย ซึ่งคณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาการจ่ายเงินปันผล โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นเป็นหลัก เช่น การสำรองเงินไว้เพื่อลงทุนในอนาคต การสำรองเงินไว้เพื่อจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม หรือเป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัท





02

การบริหารจัดการ
ความเสี่ยง

การบริหารจัดการความเสี่ยง

นโยบายและ แผนบริหารความเสี่ยง

การบริหารจัดการความเสี่ยง

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

นโยบายการบริหารความเสี่ยง และแผนการบริหารความเสี่ยง

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

นโยบายการบริหารความเสี่ยง

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

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการจัดทำกรอบการบริหารความเสี่ยงเพื่อกำหนดรายละเอียดขั้นตอนการบริหารความเสี่ยงหน้าที่ความรับผิดชอบในการบริหารความเสี่ยง ประเภทความเสี่ยงและเกณฑ์ประเมินระดับความเสี่ยง ทั้งนี้เพื่อให้ทุกหน่วยงานมีแนวทางในการบริหารความเสี่ยงอย่างชัดเจน

แผนการบริหารความเสี่ยง

เพื่อให้การบริหารความเสี่ยงเป็นไปอย่างมีระบบ บริษัทฯ ได้นำเอาแนวทางบริหารความเสี่ยงตามมาตรฐานสากล COSO ERM Framework มาประยุกต์ใช้

1. กำหนดวัตถุประสงค์/เป้าหมาย

เป็นการกำหนดวัตถุประสงค์ในระดับองค์กร/ สายธุรกิจที่สอดคล้อง/ เป็นไปในทิศทางเดียวกับ วิสัยทัศน์ พันธกิจขององค์กร นโยบายและเป้าหมายหลัก รวมถึงการกำหนดแผนบริหารความเสี่ยงจะต้องสอดคล้องและสนับสนุนกับวัตถุประสงค์

2. กำหนดเกณฑ์ประเมินความเสี่ยงและระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้

เป็นการกำหนดเกณฑ์ในการประเมินความเสี่ยงทางด้านโอกาสที่จะเกิดความเสี่ยง (Likelihood) ผลกระทบจากเหตุการณ์ความเสี่ยง (Impact) เพื่อจัดระดับความสำคัญของความเสี่ยง โดยใช้ Risk Map รวมทั้งกำหนดระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ และตัวชี้วัดความเสี่ยง (Key Risk indicators/ Trigger Point : KPIs)

3. ระบุความเสี่ยง

เป็นการค้นหา และระบุสาเหตุหรือปัจจัยความเสี่ยงโดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ ทั้งภายในและภายนอก (เช่น สภาพเศรษฐกิจ สังคม การแข่งขัน เป็นต้น) ที่ส่งผลกระทบต่อเป้าหมายขององค์กร

4. ประเมินความเสี่ยง

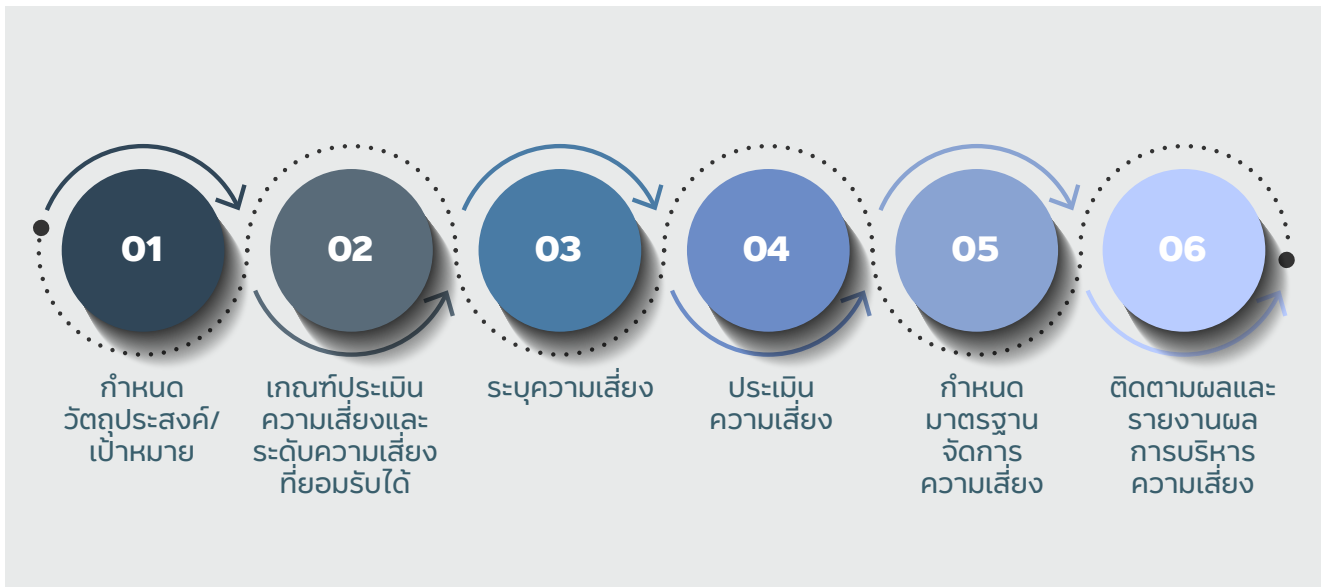
เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยเสี่ยงที่ระบุ (ในขั้นตอนที่ 3 ระบุความเสี่ยง) เพื่อนำมาประเมินความเสี่ยงตามเกณฑ์ที่กำหนด

5. กำหนดมาตรการจัดการความเสี่ยง

เป็นการกำหนดวิธีการในการจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ด้วยมาตรการต่างๆ เช่น การยกเลิกกิจกรรมทางธุรกิจที่มีความเสี่ยงสูงมากและบริษัทฯ ไม่สามารถจัดการได้ การซื้อประกันความเสี่ยง การใช้บริการจากบุคคลที่สาม (Outsource) เป็นต้น

6. ติดตามและรายงานผลการบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ ได้กำหนดให้ฝ่ายจัดการผู้รับผิดชอบความเสี่ยง (Risk Owners) ต้องติดตามและดำเนินการเพื่อจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ โดยต้องรายงานผลการบริหารความเสี่ยงต่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการบริษัทเป็นประจำ



Risk Map – Risk Assessment

Impact

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

Likelihood

การจัดลำดับความสำคัญของความเสี่ยง (ระดับความรุนแรง) ของความเสี่ยงและแนวทางจัดการความเสี่ยง

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

บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบในการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัท

มีหน้าที่ความรับผิดชอบในการกำหนดนโยบาย ทิศทางกลยุทธ์ของบริษัทฯ และกำกับดูแลให้บริษัทฯ มีระบบการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ ประสิทธิผล เพื่อให้มั่นใจว่าฝ่ายบริหารให้ความสำคัญต่อการบริหารความเสี่ยง และปลูกฝังจนเป็นวัฒนธรรมองค์กร

คณะกรรมการตรวจสอบ

มีหน้าที่ความรับผิดชอบในการสอบทานระบบรายงานทางการเงินและบัญชี การกำกับดูแลกิจการที่ดี ระบบการควบคุมภายใน ระบบการตรวจสอบภายในและระบบการบริหารความเสี่ยง รวมทั้งนโยบายและมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน เพื่อให้มั่นใจว่าเป็นไปตามมาตรฐานสากล ข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเหมาะสมและเพียงพอ และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

มีหน้าที่ความรับผิดชอบในการกำหนดแนวทางในการบริหารความเสี่ยง พิจารณาให้ความเห็นชอบกรอบการบริหารความเสี่ยงเพื่อใช้เป็นแนวทางปฏิบัติของบริษัทฯ ติดตามผลการบริหารความเสี่ยง สนับสนุนให้มีการเผยแพร่ เพื่อสร้างความเข้าใจในเรื่องการบริหารความเสี่ยงให้กับพนักงานทุกระดับและให้มีผลในทางปฏิบัติทั่วทั้งองค์กร รวมทั้งให้ความเห็นข้อแนะนำ/ให้คำปรึกษาแก่ฝ่ายบริหาร และรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือคณะกรรมการบริษัท

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ประธานอำนวยการและผู้บริหาร

มีหน้าที่ความรับผิดชอบในการจัดให้มีระบบบริหารงานความเสี่ยงตามนโยบายและแนวทางที่คณะกรรมการกำหนด พิจารณากำหนดกลยุทธ์และกำหนดให้มีการจัดทำและติดตามแผนบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กรให้ครอบคลุมความเสี่ยงสำคัญทั้งทางด้านการดำเนินธุรกิจและความเสี่ยงด้านความยั่งยืน (ESG

บริษัทก็ยังคงมีความได้เปรียบใน
ด้านภาพลักษณ์ และชื่อเสียงใน
ด้านคุณภาพของสินค้า ในฐานะ
ที่เป็นผู้ประกอบการในธุรกิจ
คอนโดมิเนียม ระดับบน (High End)
มาโดยตลอดระยะเวลากว่า 20 ปี
ทำให้ได้รับความไว้วางใจและ
การตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี

Risks) กำหนดและมอบหมายผู้รับผิดชอบความเสี่ยง (Risk Owners) พิจารณาและกำหนดระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ เพื่อนำเสนอขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัทฯ สื่อสารและพัฒนาวัฒนธรรมองค์กรที่ตระหนักรู้ถึงความเสี่ยง รวมทั้งทบทวนความเหมาะสมของระบบและมาตรการต่างๆ เช่น มาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน เพื่อให้เหมาะสมกับการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจ ข้อบังคับระเบียบปฏิบัติและข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผู้รับผิดชอบความเสี่ยง (Risk Owner)

มีหน้าที่ความรับผิดชอบในการประเมินและวิเคราะห์ความเสี่ยง กำหนดมาตรการ/กิจกรรมที่ใช้ในการจัดการความเสี่ยงวิเคราะห์ Cost-Benefit ของแต่ละทางเลือก ติดตามผลการประเมินความเสี่ยง และนำเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารและ/หรือคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

หน่วยงานบริหารความเสี่ยง

หน่วยงานรับผิดชอบด้านความยั่งยืน

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

หน่วยงานตรวจสอบภายใน

มีหน้าที่รับผิดชอบในการตรวจสอบและสอบทานกระบวนการปฏิบัติงานว่าเป็นไปตามนโยบาย ระเบียบปฏิบัติที่บริษัทฯ กำหนด/แนวทางปฏิบัติที่ดี ทุกระเบียบ ข้อบังคับของภาครัฐที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มั่นใจว่า บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายใน/การจัดการความเสี่ยงที่เพียงพอและเหมาะสม และรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ

ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

ปัจจัยเสี่ยงในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่อาจเกิดขึ้นและส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานในอนาคตมีดังนี้

ความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอก

1. ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

ผู้ประกอบการหลายรายมีการกำหนดกลยุทธ์ในการขาย โดยเพิ่มสินค้ากลุ่มอสังหาริมทรัพย์ประเภทระดับ High End มากขึ้น เห็นได้จากสัดส่วนการจดทะเบียนที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแฝดและบ้านเดี่ยวที่เพิ่มสูงขึ้น เมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากการชะลอตัวของอุปสงค์ของลูกค้ารายได้ปานกลางถึงรายได้น้อย ส่งผลให้การแข่งขันในกลุ่มสินค้าระดับ High End สูงขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน แต่บริษัทก็ยังคงมีความได้เปรียบในด้านภาพลักษณ์ และชื่อเสียงในด้านคุณภาพของสินค้า ในฐานะที่เป็นผู้ประกอบการในธุรกิจคอนโดมิเนียม ระดับบน (High End) มาโดยตลอดระยะเวลากว่า 20 ปี ทำให้ได้รับความไว้วางใจและการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี ทั้งนี้บริษัทได้พัฒนาโครงการแนวราบเพิ่มมากขึ้นเพื่อกระจายพอร์ตสินค้า ปัจจุบันบริษัทพัฒนาโครงการแนวราบประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์โฮม ตั้งแต่ระดับลักซ์ชัวร์ถึงระดับซูเปอร์ลักซ์ชัวร์ ได้แก่ โครงการมอลตัน ไพรเวท เรสซิเดนซ์ อารีย์, โครงการมอลตัน เกทส์–กรุงเทพกรีฑา, โครงการเมย์ฟิลด์ปิ่นเกล้า, โครงการเมย์ฟิลด์ เลน รัชดา-ลาดพร้าว, โครงการเมย์ฟิลด์ รามอินทรา-คูบอน, โครงการเท็น แอนด์ โอนลี่ พัฒนาการ 20, โครงการมิลฟอร์ด เอกมัย-ลาดพร้าว

2. ความเสี่ยงที่ธนาคารพาณิชย์จะปฏิเสธ

ไม่อนุมัติสินเชื่อแก่ลูกค้า

ธนาคารพาณิชย์ยังคงมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อบ้านที่อยู่อาศัยแก่ผู้ซื้อ จึงมีความเสี่ยงที่ลูกค้าจะถูกปฏิเสธสินเชื่อและส่งผลกระทบต่อยอดขายออนไลน์ แต่เนื่องจากโครงการของบริษัทเป็นโครงการระดับบน (High End) ลูกค้าของบริษัทส่วนมากจึงเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีประวัติฐานะการเงินดี และได้รับสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์เป็นปกติ ทำให้ความเสี่ยงที่ลูกค้าจะถูกปฏิเสธสินเชื่อและไม่สามารถโอนเงินซื้อโครงการอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากบริษัทจะ



ทำการประเมินคุณสมบัติเบื้องต้นและความสามารถในการผ่อนชำระเงินกู้ของลูกค้าที่ขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินตั้งแต่ที่เข้ามาซื้อโครงการไปจนถึงการขอสินเชื่อกับสถาบันการเงิน นอกจากนี้ลูกค้าของบริษัทส่วนใหญ่เป็นกลุ่มที่มีกำลังซื้อสูง เช่น ลูกค้าต่างชาติที่โอนกรรมสิทธิ์โดยชำระเป็นเงินสด รวมถึงกลุ่มลูกค้าที่มีความสามารถในการผ่อนชำระ ทำให้ได้รับการสนับสนุนสินเชื่อกับสถาบันการเงินต่างๆ

3. ความเสี่ยงจากการปรับเปลี่ยนกฎระเบียบ ข้อบังคับ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในกฎระเบียบ ข้อบังคับ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น การถูกจำกัดประโยชน์ในการใช้พื้นที่ในการก่อสร้างอาคารบางประเภท เขตจำกัดความสูง ระยะถอยร่นของอาคาร รวมทั้งปัญหาพิพาทแนวเขตที่ดินกับเจ้าของที่ดินข้างเคียง ตลอดจนปัญหาการร้องเรียนระหว่างก่อสร้าง หรือการถูกเวนคืนที่ดินเพื่อการก่อสร้างสาธารณูปโภคของภาครัฐ หรือปัญหาอันเกิดจากการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ และข้อกำหนดต่างๆ ของทางราชการที่มีผลบังคับใช้ในช่วงที่บริษัทถือครองที่ดิน แต่อยู่ระหว่างการเตรียมงานเพื่ออนุญาตต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม บริษัทมีแนวทางลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยก่อนที่จะเริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ จะต้องมีการตรวจสอบข้อจำกัดทางกฎหมายและข้อบังคับต่างๆ ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินว่ามีข้อควบคุมใดๆ บ้างที่มีผลต่อแนวทางการพัฒนาที่บริษัทกำหนดขึ้นบนที่ดินแปลงนั้นๆ

4. ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ลูกค้าต่างชาติมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นมากในตลาดอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร ทั้งนี้แนวโน้มค่าเงินบาทที่เกิดการแข่งขันค่าอย่างต่อเนื่องมีผลกระทบกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งกับตลาดผู้ซื้อต่างชาติ ทำให้นักลงทุนต่างชาติต้องพิจารณาถึงความคุ้มค่าในการลงทุน และหากค่าเงินบาทยังคงแข็งค่าอย่างต่อเนื่อง ยังจะส่งผลกระทบต่อประเทศไทย และการท่องเที่ยวไทย ทำให้กำลังซื้อในประเทศลดน้อยลง ส่งผลกระทบต่ออัตราเติบโตทางเศรษฐกิจ และอาจส่งผลให้เกิดการเลิกจ้างแรงงานต่างๆ มากขึ้น นอกจากนี้ยังมีความเสี่ยงที่ลูกค้าต่างชาติอาจไม่โอนตามที่จองไว้หากค่าเงินบาทแข็งค่าขึ้น อย่างไรก็ตาม โครงการต่างๆ ของบริษัทตั้งอยู่ในทำเลที่ดี รวมถึงบริษัทเก็บเงินดาวน์กับลูกค้าต่างชาติของบริษัทที่ประมาณ 20 - 30% ของราคาสินค้า จึงมีความเสี่ยงต่ำที่ลูกค้าจะทิ้งเงินดาวน์ และไม่โอน หรือหากเกิดกรณีที่ลูกค้าทิ้งเงินดาวน์ บริษัทจะนำเงินดาวน์ส่วนนี้มาจัดโปรโมชันเพื่อขายห้องดังกล่าว

ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจ

1. ความเสี่ยงจากการมีกลุ่ม พวกรั้วลักษณะเป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่

กลุ่มพวกรั้วลักษณะซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นกลุ่มใหญ่ในบริษัทคิดเป็นร้อยละ 51.20 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมดของบริษัท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567) จึงทำให้กลุ่มพวกรั้วสามารถควบคุมมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้เกือบทั้งหมด ยกเว้นมติพิเศษที่ต้องอาศัยเสียงของที่ประชุมผู้ถือหุ้นมากกว่า 3 ใน 4 ดังนั้นผู้ถือหุ้นรายอื่นจึงอาจไม่สามารถรวมคะแนนเสียงเพื่อตรวจสอบถ่วงดุลเรื่องของผู้ถือหุ้นเสนอได้ อย่างไรก็ตามบริษัทได้แต่งตั้งบุคคลภายนอก 3 ท่าน ที่มีประสบการณ์ ความรู้ ความสามารถที่หลากหลาย เข้าเป็นกรรมการอิสระ และคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งก่อนมติดังกล่าวจะได้นำส่งเข้าที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญ จะต้องผ่านกรรมการทั้ง 3 ท่านก่อน เพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบและพิจารณาให้เกิดความโปร่งใสในการดำเนินงานของบริษัท

2. ความเสี่ยงจากปัญหาความล่าช้าและคุณภาพผลงานในการก่อสร้าง

บริษัทว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างภายนอกในการดำเนินงานก่อสร้างโครงการคอนโด ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงจากการที่ผู้รับเหมาก่อสร้างไม่ส่งมอบงานตามเวลาที่กำหนด หรืองานก่อสร้างไม่ได้คุณภาพ หากว่าผู้รับเหมาที่มีความชำนาญไม่เพียงพอหรือมีปัญหาด้านบุคลากร และปัญหาด้านสภาพคล่องทางการเงิน เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทได้มีการบริหารจัดการ โดยคัดเลือกผู้รับเหมาและผู้ผลิตวัสดุที่มีประสบการณ์และมีคุณภาพ ในจำนวนที่มากเพียงพอสำหรับการก่อสร้างตามแผนงาน และไม่มีมีการกระจุกตัวอยู่กับรายใดรายหนึ่งมากเกินไป มีการแบ่งงวดงานให้ดีขึ้น เพื่อให้ผู้รับเหมามีสภาพคล่องมากขึ้น และยังช่วยจัดหาวัสดุบางรายการ เพื่อลดภาระทางการเงินให้กับผู้รับเหมาดด้วย นอกจากนี้ บริษัทยังมีนโยบายที่ชัดเจนในการสร้างพันธมิตรกับกลุ่มผู้รับเหมาก่อสร้างและผู้ผลิต เพื่อร่วมกันพัฒนางานก่อสร้างและวัสดุก่อสร้างให้ได้คุณภาพและในเวลาที่รวดเร็วขึ้น โดยจะเลือกใช้เทคโนโลยีที่เหมาะสม ที่ได้มีการศึกษาตรวจสอบก่อนพิจารณานำมาใช้งาน โดยจะมีการตรวจสอบและคัดเลือกผู้รับเหมาหรือผู้ผลิตที่มีความชำนาญ รวมทั้งมีการศึกษาหาแนวทางก่อสร้างที่ใช้แรงงานน้อยลงเพื่อลดความเสี่ยงในเรื่องการขาดแคลนแรงงานในอุตสาหกรรมก่อสร้าง

บริษัทยังมีนโยบายที่ชัดเจนในการสร้างพันธมิตรกับกลุ่มผู้รับเหมาก่อสร้างและผู้ผลิต เพื่อร่วมกันพัฒนางานก่อสร้างและวัสดุก่อสร้างให้ได้คุณภาพและในเวลาที่รวดเร็วขึ้น โดยจะเลือกใช้เทคโนโลยีที่เหมาะสม ที่ได้มีการศึกษา ตรวจสอบก่อนพิจารณานำมาใช้งาน

3. ความเสี่ยงในการจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาความเสี่ยงทางด้านกฎหมายและข้อบังคับ

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

ทั้งนี้ ผังเมืองใหม่ที่กำลังจะประกาศออกมาในปีหน้า ถือว่ามีผลบวกต่อบริษัท เนื่องจากการประกาศผังเมืองดังกล่าวสะท้อนการเติบโตของเมือง โดยผังเมืองใหม่ที่จะประกาศออกมามีลักษณะที่กระจายความเจริญของเมืองออกไปจากศูนย์กลางมากขึ้น ทำให้บริษัทมีโอกาสในการพัฒนาที่ดินนอกเขตศูนย์กลางเมืองได้มากขึ้นเช่นเดียวกัน สำหรับในส่วนของศูนย์กลางของเมืองนั้นกฎหมายผังเมืองที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาของบริษัทจะมีลักษณะคล้ายๆเดิม หรือมีการปรับเปลี่ยนไปในทางที่ดีต่อบริษัท เช่น ในบางพื้นที่ บริษัทสามารถการพัฒนาพื้นที่อาคารได้มากกว่าผังเมืองฉบับที่แล้ว

ในส่วนของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บริษัทอาจได้รับผลกระทบในด้านของระยะเวลาการเก็บภาษีของห้องคอนโดที่ก่อสร้างเสร็จซึ่งมีผลต่อต้นทุนของโครงการ ซึ่งบริษัทต้องวางแผนการควบคุมระยะเวลาก่อสร้างในแต่ละโครงการไม่ให้ใช้เวลานานเกินไป อาจจะมีผลต่อการพิจารณาทำโครงการขนาดใหญ่ที่ใช้ระยะเวลาก่อสร้างนาน เนื่องจากต้องคิดถึงต้นทุนทางภาษีที่เพิ่มขึ้น

ความเสี่ยงของการจัดซื้อที่ดินเชิงธุรกิจ

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

ความเสี่ยงจากการหาซื้อที่ดินเพื่อพัฒนา

บริษัทเน้นพัฒนาโครงการระดับบน (High End) โดยเป็นโครงการที่จะตั้งอยู่บนทำเลดี เช่น อยู่ใจกลางเมือง ใกล้สถานที่สำคัญหรือห้างสรรพสินค้า เป็นต้น ซึ่งที่ดินลักษณะนี้มีอยู่จำกัด จึงมีความเสี่ยงที่บริษัทจะไม่สามารถหาที่ดินที่ดีพอสำหรับพัฒนาโครงการระดับบนในอนาคต อย่างไรก็ตาม เนื่องจากเมืองมีการพัฒนา การกระจายตัว และความเจริญอย่างต่อเนื่อง ดังนั้นบริษัทมองว่า พื้นที่ CBD ในปัจจุบันและในอนาคต จะไม่ใช่แค่บริเวณย่าน สีลม สาทร สยาม หรือ สุขุมวิทตอนกลางอีกต่อไป โดยการกระจายตัวของเมืองจะทำให้ความเจริญขยายไปยังพื้นที่ต่างๆ มากขึ้น และเป็นโอกาสที่บริษัทจะสามารถทำโครงการใหม่ๆ ได้ เนื่องจากปัจจุบันบริษัทไม่ได้ทำแต่โครงการ High End เพียงอย่างเดียว ทั้งนี้ในส่วนในพื้นที่ CBD เดิม แม้ที่ดินในการพัฒนาโครงการจะหายากขึ้น แต่บริษัทมีการปรับตัวให้เข้ากับสถานการณ์ปัจจุบัน โดยที่ดินบางแปลงที่ในอดีตไม่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการนั้น ปัจจุบันอาจจะมีผลิตภัณฑ์ที่เหมาะสม และเป็นที่ต้องการของลูกค้า ส่งผลให้บริษัทสามารถพัฒนาโครงการบนที่ดินแปลงนั้นได้

4. ความเสี่ยงจากต้นทุนวัสดุก่อสร้างที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น

ปัจจุบันวัสดุก่อสร้างซึ่งเป็นต้นทุนหลักสำคัญมีราคาผันผวนไปตามภาวะราคาน้ำมันที่ปรับเปลี่ยน ทำให้มีผลต่อต้นทุนการดำเนินโครงการของบริษัท อาจทำให้ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัทได้รับผลกระทบในอนาคต ดังนั้นเพื่อลดความเสี่ยงจากการผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง บริษัทจะบริหารต้นทุนการก่อสร้างตั้งแต่ช่วงการออกแบบตลอดจนได้ทำสัญญาจ้างเหมาทั้งค่าแรงและค่าวัสดุก่อสร้างกับผู้รับเหมา โดยผู้รับเหมาจะเป็นผู้จัดหาวัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้างและผู้รับเหมาได้จัดหาวัสดุก่อสร้างจากคู่ค้าหรือตัวแทนจำหน่ายรายใหญ่ซึ่งจะได้ราคาที่เป็นส่วนลดโครงการ และมีกำหนดยื่นราคาที่ทำให้บริษัทควบคุมต้นทุนได้ พร้อมทั้งติดตามการเคลื่อนไหวของราคาและประมาณราคาไว้ล่วงหน้า ซึ่งหากจำเป็นก็จะสั่งซื้อไว้ล่วงหน้า โดยจะจัดซื้อคราวละมาก ๆ ทำให้สามารถต่อรองราคาและควบคุมต้นทุนก่อสร้างได้รวมทั้งสามารถบริหารและควบคุมคุณภาพและมาตรฐานของบ้านตามที่กำหนดไว้ได้ นอกจากนี้บริษัท ยังได้มีการศึกษาทางเลือกในการใช้วัสดุแต่ละประเภทที่ทดแทนกันได้ โดยเลือกใช้ให้เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ รวมไปถึงการพัฒนาปรับปรุง วิธีการผลิต ขนส่งวัสดุก่อสร้างร่วมกับผู้ผลิต เพื่อให้ประสิทธิภาพในด้านต้นทุน การจัดส่ง ลดปัญหาความผันผวนด้านราคา หรือการขาดแคลนวัสดุก่อสร้างให้น้อยลง

5. ความเสี่ยงจากแผนที่จะขยายฐานไปยังลูกค้ากลุ่มใหม่

ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน บริษัทเน้นพัฒนาโครงการคอนโดระดับ High End (150,000 – 200,000 บ. / ตร.ม.) ระดับ Luxury (200,000 – 280,000 บ. / ตร.ม.) และ ระดับ Super Luxury (>300,000 บ. / ตร.ม.) ซึ่งถือว่าประสบความสำเร็จตามเป้าหมายไว้ ทั้งนี้บริษัทเล็งเห็นโอกาสในการขยายพอร์ตสินค้าของกลุ่มบริษัท จึงเริ่มพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวระดับ Super Luxury โดยมีศูนย์รวมน้อย เน้นความเป็นส่วนตัว ซึ่งได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี อย่างไรก็ตาม เพื่อที่จะลดความผันผวนทางด้านรายได้จากการพัฒนาโครงการใน Segment เดียว บริษัทจึงได้ขยายฐานลูกค้าไปยังกลุ่มอื่นเพิ่มขึ้นโดยการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมระดับกลางบน (90,000 บ. / ตร.ม.) และโครงการแนวราบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว และทาวน์โฮม โดยเริ่มพัฒนาโครงการคอนโดประเภท Low rise ซึ่งเป็นโครงการขนาดเล็กและใช้เงินลงทุนไม่มากและในส่วนของการแนวราบจะเป็นการทยอยสร้างทีละเฟส ทำให้สามารถควบคุมความเสี่ยงของโครงการได้



6. ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

จากการลงทุนโครงการในอนาคต

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องลงทุนอย่างต่อเนื่อง บริษัทจึงจำเป็นต้องลงทุนในโครงการใหม่ๆ เพื่อรักษาระดับรายได้จากการดำเนินธุรกิจให้เกิดความต่อเนื่อง นอกจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม โรงแรม และสำนักงานออฟฟิศให้เข้าที่มีอยู่เดิม ปัจจุบันบริษัทเริ่มลงทุนไปสู่โครงการแนวราบเพิ่มขึ้น เนื่องจากการพัฒนาโครงการแนวราบใช้ระยะเวลาสั้นกว่าการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม จึงสามารถรับรู้รายได้เร็วกว่า อย่างไรก็ตาม การลงทุนในการพัฒนาโครงการต่างๆ จำเป็นต้องพึ่งพิงสินเชื่อจากสถาบันการเงินต่างๆ รวมถึงแหล่งเงินกู้ยืมอื่นๆ เช่น การเสนอขายหุ้นกู้ เป็นต้น โดยการจัดหาเงินลงทุนอาจมีความเสี่ยงที่เงินลงทุนอาจไม่เพียงพอในระหว่างก่อสร้าง ดังนั้น บริษัทจึงมีการจัดทำแผนการลงทุนและการจัดหาเงินที่ชัดเจนแต่ละโครงการ มีการวางแผนระยะเวลาในการพัฒนาโครงการ การรับรู้รายได้ให้เกิดความต่อเนื่องในกลุ่มบริษัท และร่วมกันพิจารณาในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำเสนอต่อสถาบันการเงินพิจารณาให้เงินกู้ยืม ทั้งนี้ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาโครงการของกลุ่มบริษัทได้รับการสนับสนุนสินเชื่อโครงการจากธนาคารพาณิชย์มาโดยตลอด

7. ความเสี่ยงด้านความสม่ำเสมอของรายได้

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งกับโครงการคอนโดมิเนียมประเภท High Rise ซึ่งต้องใช้ระยะเวลาพัฒนาโครงการประมาณ 3 - 4 ปี จึงมีความเสี่ยงที่รายได้จะเกิดความผันผวน หากโครงการส่วนใหญ่อยู่ระหว่างก่อสร้าง หรือการเปิดตัวโครงการใหม่ไม่มีความต่อเนื่อง ซึ่งจากการที่บริษัทไม่ได้เปิดโครงการใหม่ในช่วง 2 - 3 ปีที่ผ่านมาอันเนื่องจากสถานการณ์โควิด-19 ส่งผลให้ปี 2567, ปี 2566 และ ปี 2565 บริษัทมีผลดำเนินงานขาดทุนจำนวน 299.96 ล้านบาท 330.12 ล้านบาท และ 370.40 ล้านบาท ตามลำดับ โดยที่ผ่านมาบริษัทได้หันมาพัฒนาโครงการแนวราบมากขึ้น เพื่อช่วยลดความผันผวนของรายได้ นอกจากนี้บริษัทมีแผนในการขยายธุรกิจไปยังธุรกิจอื่นๆ ได้แก่ กลุ่มธุรกิจด้านสุขภาพ (Health Scape) โดยเริ่มศึกษาพัฒนาผลิตภัณฑ์เพื่อสุขภาพและสุขอนามัย รวมถึงด้านเทคโนโลยี (Tech Scape) โดยวางแผนพัฒนาเทคโนโลยีด้านอสังหาริมทรัพย์ (PropTech), ด้านสุขภาพ (HealthTech)

ความเสี่ยงด้านการเงิน

1. การดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามข้อกำหนดสถิติ

หุ้นกู้และเงื่อนไขสัญญาเงินกู้จากสถาบันการเงิน

ตามข้อกำหนดสถิติของหุ้นกู้บริษัทมีหน้าที่ต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาสหรือ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีกรณีไตรมาสสุดท้ายไม่เกิน 3.5:1 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวเท่ากับ 2.68 เท่า 2.35 เท่า และ 1.83 เท่า ตามลำดับ ซึ่งเห็นได้ว่าอัตราส่วนดังกล่าวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง สาเหตุหลักมาจากการขาดทุนในช่วงที่ผ่านมา ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง ถึงแม้ปัจจุบันจะยังไม่ผิดข้อกำหนดสถิติ แต่หากผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามแผนก็อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถดำรงเงื่อนไขอัตราส่วนดังกล่าว และอาจเกิดเหตุผิดนัดชำระหนี้ได้

นอกจากนี้ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมบางฉบับ เมเจอร์ดีเวลลอปเม้นท์และบริษัทย่อยต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนของหนี้สินสุทธิต่อส่วนผู้ถือหุ้น ให้อยู่ในระดับไม่เกิน 3.5:1 ของงบการเงินในบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งปัจจุบันมีอัตราส่วนไม่เกินเงื่อนไขดังกล่าว

2. ความสามารถในการชำระหนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (“EBITDA”) เท่ากับ 197.62 ล้านบาท 158.28 ล้านบาท และ 263.25 ล้านบาท ตามลำดับ

อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (“ICR”)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีอัตราส่วน ICR เท่ากับ 0.23 เท่า 0.19 เท่า และ 0.41 เท่า ตามลำดับโดยอัตราส่วนที่มากกว่า 1.00 เท่า หมายความว่า EBITDA สามารถรองรับค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยในงวดนั้นๆ ได้ แต่เห็นได้ว่าอัตราส่วนทั้ง 3 ปี มีอัตราส่วนน้อยกว่า 1 เท่า แสดงให้เห็นถึงความสามารถในการดำเนินงานของบริษัทรองรับค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นได้ต่ำ บริษัทมีการติดตามการบริหารสภาพคล่องทางการเงินอย่างใกล้ชิดเพื่อให้สามารถชำระดอกเบี้ยได้ตามกำหนด

ในปี 2565 - 2566 บริษัทได้มีการชะลอแผนการเปิดตัวโครงการใหม่ ทำให้การรับรู้รายได้ของบริษัทไม่ต่อเนื่อง ส่งผลให้อัตราส่วน ICR ปรับตัวลดลง อย่างไรก็ตามบริษัทคาดว่าในช่วงปี 2567 - 2568 นี้ บริษัทมีโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จทยอยโอนอย่างต่อเนื่องทั้งแนวราบและแนวสูง อย่างเช่นโครงการ มอลตัน

เกทส์กรุงเทพฯ, โครงการเมทริส ดิสทริค ลาดพร้าว, โครงการเมย์ฟิลด์ ปิ่นเกล้า ซึ่งมีมูลค่าโครงการรวมประมาณ 6,300 ล้านบาท รวมทั้งมีการทยอยเปิดตัวโครงการใหม่อย่างต่อเนื่อง จะส่งผลให้ภาพรวมรายได้และกำไรของบริษัทปรับตัวดีขึ้น ส่งผลให้อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (ICR) ปรับตัวดีขึ้น

อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (“DSCR”)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีอัตราส่วน DSCR เท่ากับ 0.04 เท่า 0.06 เท่า และ 0.07 เท่า ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยครบกำหนดใน 1 ปี จำนวน 5,509.12 ล้านบาท ซึ่งเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 2,126.52 ล้านบาท เป็นสินเชื่อจากการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และมีเงื่อนไขในการชำระคืนต่อเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้า จึงอาจไม่ได้รับผลกระทบมากนักในการชำระหนี้สถาบันการเงิน ทั้งนี้หากรายได้จากการขายโครงการไม่เป็นไปตามเป้า อาจส่งผลกระทบต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะครบกำหนดชำระใน 1 ปี จำนวน 5,509.12 ล้านบาท เนื่องจาก EBITDA อาจไม่เพียงพอในการชำระหนี้ส่วนนี้ โดยบริษัทได้ดำเนินการหาแหล่งเงินทุนในทางอื่น ได้แก่ การออกหุ้นกู้รอบใหม่ กู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ และกระแสเงินสดจากการดำเนินกิจการ

3. ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง คำนวณจากสินทรัพย์หมุนเวียน หารด้วย หนี้สินหมุนเวียน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีอัตราส่วนดังกล่าวเท่ากับ 1.75 เท่า, 2.92 เท่า และ 1.85 เท่า ตามลำดับ

ทั้งนี้หนี้สินหมุนเวียนของบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 6,350.57 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจาก เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 2,126.52 ล้านบาท และหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 3,054.93 ล้านบาท สำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เป็นสินเชื่อจากการลงทุนสร้างโครงการและมีเงื่อนไขในการชำระเมื่อโอนโครงการได้ จึงไม่จำเป็นต้องเตรียมเงินสดเพื่อชำระหนี้สินดังกล่าว ในส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี บริษัทมีแผนชำระโดยการออกหุ้นกู้วงเงินใหม่ การเบิกเงินกู้ธนาคาร และใช้กระแสเงินสดภายในบริษัทเพื่อชำระคืนหุ้นกู้ดังกล่าว

03

การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

...ad consensus from UNSW among
...of 47 per cent plus the marginal rates
...the threshold for the Medicare levy,
...it was only 1.3 times. Even after Treasurer
...the 2005 budget, the threshold

...at the ANU, Jeromey Temple,
...costing each of them
...and economic activity
...tax paid by different
...to be honest, and its ripples wouldn't
...but for the reaction of
...report publicly, he told me
...I needed to know

124

...canpaingning'. Every weekend
...walks around
...about. I particularly enjoyed schmoozing
...and hundreds
...like Maimonides

I also established a regular email list and
to about 20 per cent of the electorate, and
In those days, I read all my emails. Often, I'd
correspondent and try to win them over. The fun
the 2006 budget. A constituent from Bondi
childless, 58-year-old lesbian poet and science
nothing in the Budget for me'. She offered some
of my character as well. I replied that she was 'correct
not target childless, 58-year-old lesbian poets and s
you are better off nonetheless', and proceeded to explain
She forwarded my email to Sam Maiden at *The*
I don't think she ever voted for me but she certainly kn

My website included regular policy blogs, which Daisy
dull. Why couldn't our dogs have a blog? Soon they did, m
of Daisy. I started adding links to these on my email newsletter
out that a blog 'by' Rusty, our red cattle dog, would generally
five times as many clicks as any of my learned speeches on t
a practical political lesson. Dogs are far more interesting than

125



1. นโยบายและเป้าหมาย การจัดการด้านความยั่งยืน

1.1 ดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงการเติบโตทางธุรกิจ ทั้งระยะสั้นและระยะยาว

เพื่อให้ธุรกิจมีการเติบโตอย่างยั่งยืน บริษัทกำหนดกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงปัจจัยเสี่ยงต่างๆ ทั้งปัจจัยภายในบริษัท และ ปัจจัยภายนอกที่มีผลกระทบต่อธุรกิจทั้งในระยะสั้นและระยะยาว ทั้งนี้ บริษัทมีความยืดหยุ่นในการเปลี่ยนแปลง หรือปรับตัว หากสถานการณ์/ปัจจัยเสี่ยงเปลี่ยนไป

1.2 ดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใสตรวจสอบได้

บริษัทไม่สนับสนุนและต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยมีนโยบายในการดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใสและตรวจสอบได้ในทุกๆ ขั้นตอนของการดำเนินงาน

1.3 ดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงผลกระทบต่อ ผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง

บริษัทมีนโยบายในการดำเนินธุรกิจที่คำนึงถึงผลกระทบที่จะเกิดขึ้นต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจให้เกิดผลกระทบน้อยที่สุด ทั้งผลกระทบในระยะสั้นและระยะยาว

1.4 ดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงสิ่งแวดล้อมและสังคม

บริษัทมีนโยบายในการบริหารจัดการการใช้ทรัพยากรต่างๆ ให้เกิดประโยชน์สูงสุด สร้างจิตสำนึกที่ดีในการรักษาดูแลสิ่งแวดล้อม และลดผลกระทบที่จะเกิดต่อสิ่งแวดล้อมให้น้อยที่สุด

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

เป้าหมาย SDGs	ผู้มีส่วนได้เสีย	แนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน		
		มิติเศรษฐกิจ	มิติสังคม	มิติสิ่งแวดล้อม
 การมีสุขภาพและ มีสภาวะความเป็นอยู่ที่ดี	พนักงาน ลูกค้า พันธมิตร ชุมชน	- คุณภาพสินค้าและบริการที่คำนึงถึงคุณภาพชีวิต และความปลอดภัย - การดูแลและพัฒนาพนักงาน - การบริหารจัดการชุมชน		
 การศึกษา และการเรียนรู้	พนักงาน ลูกค้า พันธมิตร ชุมชน	- การพัฒนาทรัพยากรบุคคล - การสนับสนุนและสร้างโอกาสทางการศึกษา		

เป้าหมาย SDGs	ผู้มีส่วนได้เสีย	แนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน		
		มิติเศรษฐกิจ	มิติสังคม	มิติสิ่งแวดล้อม
 การเติบโตทางเศรษฐกิจ และการจ้างงานที่ดี	พนักงาน ลูกค้า พันธมิตร ชุมชน	- การเติบโตทางธุรกิจ - การจ้างงานที่เหมาะสมและเป็นธรรม	การพัฒนาทรัพยากรบุคคล	
 อุตสาหกรรม นวัตกรรม และโครงสร้างพื้นฐาน	พนักงาน ลูกค้า พันธมิตร		การพัฒนาสินค้าและบริการ	การดำเนินงานที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม
 ชุมชนและเมืองที่มี การพัฒนาอย่างยั่งยืน	พนักงาน ลูกค้า พันธมิตร ชุมชน		- การพัฒนาสินค้าและบริการ - การสร้างคุณค่าให้แก่ชุมชนและสังคม	- การลดการใช้ทรัพยากรและผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม - การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก
 การผลิตและ การบริโภคที่ยั่งยืน	พนักงาน ลูกค้า พันธมิตร ชุมชน		การพัฒนาสินค้าและบริการ	- การลดการใช้ทรัพยากรและผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม - การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก
 การร่วมมือเพื่อ การพัฒนาที่ยั่งยืน	พันธมิตร ชุมชน ผู้ถือหุ้น	การเติบโตทางธุรกิจ	การสร้างคุณค่าให้ชุมชนและสังคม	การลดการใช้ทรัพยากรและผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

2. การจัดการผลกระทบต่อ
ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่า
ของธุรกิจ

2.1 ห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจหลักในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เพื่อขาย โดยมีห่วงโซ่คุณค่าทางธุรกิจตั้งแต่เริ่มต้นโครงการจนถึง
การส่งมอบให้แก่ลูกค้า ดังนี้



ห่วงโซ่คุณค่า	กระบวนการ	ผู้เกี่ยวข้อง
01 การจัดหาที่ดินและเงินทุน	- เสาะหาทำเลที่มีศักยภาพและประเมินความเป็นไปได้ของโครงการ - จัดเตรียมเงินทุน/แผนการใช้เงินทุน - เจรจาการซื้อขายที่ดิน	พนักงาน เจ้าของที่ดิน สถาบันการเงิน
02 การออกแบบโครงการ	- ออกแบบโครงการโดยคำนึงถึงความต้องการของลูกค้าและข้อกำหนด - การกำหนด/เลือกใช้วัสดุที่มีคุณภาพและปลอดภัย	พนักงาน คู่ค้า หน่วยงานภาครัฐ
03 การจัดซื้อจัดจ้าง	- การเปรียบเทียบคุณภาพวัสดุที่เหมาะสมสอดคล้องกับ การออกแบบ - การคัดเลือกผู้รับเหมา/ผู้ขายที่เป็นธรรมและโปร่งใส	พนักงาน คู่ค้า
04 การขายและการตลาด	- การสื่อสารข้อมูลที่ต้องและครบถ้วน - การจัดกิจกรรมการขายการตลาด - การรักษาข้อมูลลูกค้า	พนักงาน คู่ค้า ลูกค้า
05 การก่อสร้าง	- การขออนุญาต และการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง - การควบคุมคุณภาพการก่อสร้าง - การดูแลรักษาความปลอดภัยและผลกระทบจากการก่อสร้าง	พนักงาน คู่ค้า หน่วยงานภาครัฐ ชุมชน
06 การโอนกรรมสิทธิ์	- การตรวจสอบคุณภาพก่อนส่งมอบ - การตรวจรับและการแก้ไขงาน - การอำนวยความสะดวกการขอสินเชื่อและการโอนกรรมสิทธิ์	ลูกค้า พนักงาน หน่วยงานภาครัฐ
07 การบริการหลังการขาย	- การคัดเลือคนิติบุคคล - การรับเรื่องร้องเรียนหลังการโอนกรรมสิทธิ์ - การสร้างความสัมพันธ์กับลูกค้า	ลูกค้า พนักงาน

2.2 การดำเนินงานที่เกี่ยวข้องผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

จากกระบวนการดำเนินงานของบริษัท ได้วิเคราะห์ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทั้งภายในและภายนอก กำหนดแนวปฏิบัติ
ในการตอบสนองความคาดหวังและแนวทางการสร้างการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ดังนี้

ผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวัง	การดำเนินการเพื่อตอบสนองความคาดหวัง
ลูกค้า	- สินค้าและบริการที่มีคุณภาพเหมาะสมกับราคา - สินค้าและบริการตรงตามรายละเอียดที่ให้ไว้ - ความพึงพอใจในบริการหลังการขาย - การตอบสนองต่อข้อร้องเรียน	- การให้ความสำคัญต่อการปรับปรุงพัฒนาสินค้า - กระบวนการตรวจรับ/ส่งมอบสินค้าที่มีคุณภาพ - ให้ความสำคัญต่อการบริการหลังการขาย - มีช่องทางการรับข้อร้องเรียน และมีกระบวนการ ตอบสนองต่อข้อร้องเรียนอย่างเหมาะสม
พนักงาน	- ค่าตอบแทนและสวัสดิการที่เหมาะสม - ความก้าวหน้าในอาชีพและสายงาน - การเพิ่มเติมความรู้และทักษะที่จำเป็นเพื่อ ความก้าวหน้าในอาชีพ	- จัดให้มีระบบการปรับค่าจ้างที่เหมาะสมและ ยุติธรรม - กำกับ ดูแลความสะอาดและความปลอดภัย ในสถานที่ทำงาน - สนับสนุนการพัฒนาความรู้และทักษะใน การทำงานของพนักงานอย่างสม่ำเสมอ
คู่ค้า	- การจัดซื้อจัดจ้างที่โปร่งใสและเป็นธรรม - ค่าตอบแทนที่เหมาะสม - การปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการค้าที่ตกลงไว้ - ความร่วมมือทางธุรกิจในระยะยาว	- การปฏิบัติตามขั้นตอนการจัดซื้อจัดจ้างอย่างรัดกุม - การปฏิบัติตามข้อตกลงเพื่อให้เป็นไปตามหลักการ การค้ากับดูแลกิจการที่ดี - การแบ่งปันข้อมูลทางธุรกิจเพื่อใช้ในการวางแผน งานในอนาคต
ชุมชน	- การป้องกันและลดผลกระทบจากการก่อสร้าง - การมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม	- การสร้างความสัมพันธ์อันดีกับชุมชนรอบโครงการ - การปฏิบัติตามมาตรการลดผลกระทบในการก่อสร้าง - สนับสนุนกิจกรรมที่ช่วยพัฒนาคุณภาพชีวิตและสังคม
หน่วยงานภาครัฐ	- การปฏิบัติที่ถูกต้องตามกฎหมาย ระเบียบ และ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจ - การเปิดเผยข้อมูลที่ต้อง ครบถ้วน	ให้ความสำคัญต่อการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง
ผู้ถือหุ้น	- ผลการดำเนินงานที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง - ผลตอบแทนจากการถือหุ้น - บริหารงานตามหลักธรรมาภิบาลที่ดี	- การเติบโตของธุรกิจและการจ่ายผลตอบแทน ที่เหมาะสม - การเปิดเผยข้อมูลทางธุรกิจอย่างครบถ้วน โปร่งใส

3. การจัดการด้านความยั่งยืนใน มิติสิ่งแวดล้อม

บริษัทคำนึงถึงผลกระทบจากการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อมจากการดำเนินงานในทุกๆ ด้าน ไม่ว่าจะเป็นขั้นตอนการก่อสร้างพัฒนาโครงการ ซึ่งเป็นขั้นตอนที่มีผลกระทบมากที่สุด หรือ การดำเนินงานในส่วนของสำนักงานต่างๆ โดยบริษัทมีการจัดการในด้านสิ่งแวดล้อม ดังนี้

3.1 การบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมในการก่อสร้าง

ในการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมในการก่อสร้าง บริษัทได้แบ่งออกเป็น 3 ระยะ ได้แก่ ระยะ การเตรียมการก่อนการก่อสร้าง ระยะระหว่างการก่อสร้าง และระยะหลังการก่อสร้าง โดยมีรายละเอียดดังนี้



ระยะการเตรียมการก่อสร้าง

- การออกแบบโครงการคำนึงถึงข้อกำหนดทางด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้อง เช่น การสะท้อนแสงแดด
- การออกแบบเลือกใช้วัสดุที่ลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ลดการใช้ทรัพยากร หรือเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้ทรัพยากรให้เกิดประโยชน์สูงสุด
- การออกแบบให้มีพื้นที่สีเขียวให้มากที่สุด เพื่อช่วยสร้างความสมดุลให้กับธรรมชาติ
- การออกแบบให้มีการใช้พื้นที่ใช้สอยภายในและภายนอกอาคารให้เกิดประโยชน์สูงสุด
- การสำรวจความคิดเห็นของชุมชน

ระยะระหว่างการก่อสร้าง

- ควบคุมการก่อสร้างโดยปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนดในรายงาน EIA
- ควบคุมการก่อสร้างให้มีประสิทธิภาพเพื่อลดการสูญเสียทรัพยากร
- การใช้เทคโนโลยีที่ช่วยในการควบคุมการก่อสร้าง เช่น BIM
- สำรวจติดตามผลกระทบต่อชุมชน

ระยะหลังการก่อสร้าง

- การอบรมการใช้งานระบบสาธารณูปโภคแก่นิติบุคคล
- การส่งเสริมการจัดการของเสียในที่พักอาศัย
- การสำรวจติดตามผลกระทบต่อชุมชน



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

การใส่ใจดูแลพื้นที่ก่อสร้าง (Construction Site Management) เมเจอร์ฯ พัฒนารูปแบบการใช้ชีวิตของลูกบ้านโครงการ ควบคู่กับการดูแลสิ่งแวดล้อมและชุมชนโดยรอบ ด้วยการติดตั้งเครื่อง

ฟอกอากาศขนาดใหญ่ “The Cloud Major’s Air Purifier” ในพื้นที่ก่อสร้างใหม่ทุกโครงการ ช่วยลดปริมาณฝุ่นละอองโดยรวมในอากาศประมาณ 30% และลดฝุ่นละอองขนาดเล็กไม่เกิน 10 ไมครอน (PM10) ประมาณ 14% เมื่อเทียบกับปริมาณฝุ่นละอองที่วัดได้บริเวณรอบโครงการก่อนติดตั้งเครื่องบำบัดอากาศ ซึ่งจะดำเนินการทยอยติดตั้งในทุกโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง เพื่อช่วยบำบัดอากาศที่มีมลพิษ รวมถึงฝุ่น PM 2.5 ให้กับชาวกรุงเทพฯ โดยเฉพาะชุมชนใกล้เคียงโครงการ



3.2 การลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัทให้ความสำคัญต่อการลดการใช้ทรัพยากรหรือใช้ทรัพยากรให้เกิดประโยชน์คุ้มค่า เพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม โดยได้ดำเนินกิจกรรมต่างๆ ตามนโยบายการลดการใช้ทรัพยากรดังนี้

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

ในส่วนการจัดการเพื่อลดปัญหาก๊าซเรือนกระจกนั้น ปัจจุบันบริษัทยังไม่มีนโยบายในการจัดทำข้อมูลการปล่อยก๊าซเรือนกระจก อย่างไรก็ตามบริษัทอยู่ระหว่างการพิจารณาการจัดทำข้อมูลก๊าซเรือนกระจก เพื่อใช้ในการวิเคราะห์และกำหนดแนวทางการลดก๊าซเรือนกระจกต่อไป ทั้งนี้อาจจ้างผู้เชี่ยวชาญเพื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลและการกำหนดมาตรการต่างๆ เป็นไปอย่างน่าเชื่อถือและมีประสิทธิภาพ



3.3 การแบ่งปันความรู้ (Knowledge Sharing)

บริษัทสร้างนิยามครั้งใหม่ของงานบริการ ย้ำภาพลักษณ์เหนือระดับที่ถ่ายทอดความตั้งใจและใส่ใจตั้งแต่ภายในองค์กร (Corporate Passion) สู่การปูพื้นฐานใหม่ ครั้งแรกของพนักงานทั้งองค์กรที่ต้องอัปเดตใหม่ สู่การเป็นนักบริหารสัตว์อย่างมืออาชีพ ผ่านการเสริมองค์ความรู้และสร้างความเข้าใจด้วยหลักสูตร ‘ทักษะดูแลสัตว์เลี้ยงชั้นยอด Pet Family Expertise Program’ ด้วยความร่วมมือของทีมนักสัตวแพทย์และผู้บริหารสัตว์ที่มีความเชี่ยวชาญและมากประสบการณ์จากโรงพยาบาลคลาเว็ต ร่วมจัดทำหลักสูตรอบรมและปฏิบัติการดูแลสัตว์เลี้ยงเบื้องต้นเพื่อให้ลูกบ้านและสัตว์เลี้ยงได้รับการดูแลที่เหมาะสม ต่อยอดภาพผู้นำ Pet-Family Residences โครงการอสังหาที่สร้างสังคมแห่งความสุขแบบเท่าเทียมระหว่างคนและสัตว์เลี้ยงทุกโครงการ

และเพื่อสร้างความเข้าใจอย่างถ่องแท้ ในหลักสูตร Pet Family Expertise Program เมื่อผู้เข้าอบรมผ่านการเรียนหลักสูตรวิชาการ ต้องเข้าฝึกงานและสอบให้ผ่านมาตรฐานภายใต้ข้อกำหนดของโรงพยาบาลฯ เป็นเวลารวมกว่า 50 ชั่วโมง และเมื่อจบหลักสูตรจะได้รับประกาศนียบัตรรับรองจากโรงพยาบาลคลาเว็ต ที่เป็นอันดับ 1 ศูนย์บริการสุขภาพสัตว์เลี้ยง เพื่อเป็นตัวบ่งชี้ถึงศักยภาพและความพร้อมในการเป็นผู้บริหารสัตว์เลี้ยงของเมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โดยตั้งเป้าหมายภายในปี 2567 จะสามารถสร้างบุคลากรที่มีความรู้และพร้อมปฏิบัติหน้าที่ทั้งสิ้น 10 คน ต่อยอดภาพผู้นำ Pet-Family Residences โครงการอสังหาที่สร้างสังคมแห่งความสุขแบบเท่าเทียมระหว่างคนและสัตว์เลี้ยงทุกโครงการ

4. การจัดการด้านความยั่งยืน ในมิติสังคม

4.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคม

การเคารพสิทธิมนุษยชน

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

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

การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

บริษัทปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรมไม่เลือกปฏิบัติต่อบุคคลใดบุคคลหนึ่งมีหลักการพิจารณาค่าจ้าง การขึ้นค่าจ้าง การเติบโตในสายงานที่เหมาะสมเป็นระบบและสอดคล้องกับธุรกิจอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน บริษัทจัดให้มีสวัสดิการต่างๆ แก่พนักงาน เช่น การรักษาพยาบาล การตรวจสุขภาพประจำปี การประกันชีวิต รวมทั้งการจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพเพื่อเป็นหลักประกันในอนาคต และส่งเสริมให้เกิดการออมแก่พนักงานในส่วนของการเรียนรู้บริษัท จัดให้มีการสำรวจความจำเป็นในการฝึกอบรมเพื่อให้พนักงานได้รับโอกาสพัฒนาทักษะความรู้และความสามารถอย่างต่อเนื่องตลอดจนการพัฒนาพนักงานให้สอดคล้องกับลักษณะงาน

ในรอบปีที่ผ่านมา บริษัทได้ดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพนักงานโดยสรุปดังนี้

- สวัสดิการแก่พนักงาน ได้แก่ ให้สิทธิพนักงานเบิกเงินค่าตรวจสุขภาพประจำปีเพื่ออำนวยความสะดวก กรณีไม่ไปตรวจที่โรงพยาบาลคู่ค้าของบริษัท เพิ่มนโยบายที่เป็นคุณประโยชน์กับกลุ่มหลากหลายทางเพศ LGBTQ+ และยังคงมีสวัสดิการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับพนักงาน และส่วนลดพิเศษสำหรับพนักงานในการซื้อที่อยู่อาศัยของบริษัท

4.2 ผลการดำเนินงานด้านสังคม

บริษัทให้ความสำคัญต่อการพัฒนาชุมชนและสังคมควบคู่ไปกับการดำเนินธุรกิจ ส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาชุมชนและสังคมที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทได้จัดโครงการต่างๆ ที่เป็นการช่วยเหลือพัฒนาชุมชนและสังคมให้เกิดความยั่งยืน

ในฐานะผู้นำคอนโดมิเนียมเลี้ยงสัตว์ได้ เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ตระหนักว่าปัญหาสัตว์เลี้ยงถูกปล่อยทิ้ง หลายครั้งเกิดจากความไม่พร้อมของที่อยู่อาศัย คอนโดมิเนียมเลี้ยงสัตว์ได้จึงเป็นคำตอบของคนเมืองที่ต้องการเลี้ยงสัตว์ เพราะนอกจากจะไม่ต้องแอบซ่อนสัตว์เลี้ยงแล้ว ยังมีพื้นที่ในการใช้ชีวิตร่วมกัน ส่วนกลางให้สัตว์เลี้ยงออกกำลังกาย สร้างคุณภาพชีวิตที่ดีให้กับทั้งเจ้าของและสัตว์เลี้ยง เพื่อความสุขเท่าเทียม จึงอยากให้นครรักสัตว์วางแผน

เรื่องที่อยู่อาศัยให้เรียบร้อยก่อนจะตัดสินใจรับเลี้ยง เพราะเมื่อสุนัขและแมวเข้ามาเป็นสมาชิกในครอบครัว หมายความว่าความรับผิดชอบระยะยาวที่จะต้องดูแลกันไปตลอดชีวิต จึงมีการทำกิจกรรมงาน MAJOR DOG DAY 2024 สนับสนุนการดำเนินงานองค์กรการกุศลที่ดูแลสุนัขจร โดยมีเป้าหมายร่วมกันในการปลูกฝังแนวคิดการเลี้ยงสัตว์อย่างรับผิดชอบ ลดจำนวนสุนัขจร ผ่านการช่วยเหลือสนับสนุนการดำเนินงานของมูลนิธิ JOHNUJOD จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (สนับสนุนผ่านคณะสัตวแพทยศาสตร์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย), มูลนิธิ The Man That Rescues Dogs และมูลนิธิ Soi Dogs





04

การวิเคราะห์และ
คำอธิบายของฝ่ายจัดการ

งบการเงิน

สรุปรายงานผู้สอบบัญชี

งบการเงิน	ผู้สอบบัญชี	รายงานของผู้สอบบัญชี
ปี 2567	คุณมณี รัตนบรรณกิจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 5313 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทและบริษัทย่อย และเฉพาะกิจการของบริษัท โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
ปี 2566	คุณมณี รัตนบรรณกิจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 5313 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทและบริษัทย่อย และเฉพาะกิจการของบริษัท โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
ปี 2565	คุณมณี รัตนบรรณกิจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 5313 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทและบริษัทย่อย และเฉพาะกิจการของบริษัท โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
ปี 2564	คุณมณี รัตนบรรณกิจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 5313 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทและบริษัทย่อย และเฉพาะกิจการของบริษัท โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ตารางสรุปฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน
งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 - 2567

งบการเงินรวม	31 ธ.ค. 2567		31 ธ.ค. 2566		31 ธ.ค. 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	272.37	1.54	362.29	2.09	1,007.51	6.12
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	153.99	0.87	123.46	0.71	145.12	0.88
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	142.90	0.81	266.60	1.53	268.63	1.63
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	10,352.36	58.56	10,119.09	58.26	6,677.04	40.55
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	120.15	0.68	200.99	1.16	213.32	1.30
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	-	-	167.88	0.97	66.49	0.40
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	4.98	0.03	11.55	0.07	35.98	0.22
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	39.66	0.22	40.83	0.23	45.31	0.27
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	11,086.41	62.71	11,292.69	65.02	8,459.40	51.37
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	215.36	1.22	14.05	0.08	19.94	0.12
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น	-	-	-	-	796.42	4.84
เงินลงทุนในการร่วมค้า	560.36	3.17	340.02	1.96	225.52	1.37
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	274.45	1.55	254.84	1.47	398.63	2.42
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	3,076.07	17.40	2,984.97	17.19	4,126.74	25.06
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,980.59	11.20	2,022.77	11.65	2,063.24	12.53
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	18.88	0.11	21.60	0.12	19.30	0.12
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	100.00	0.57	87.50	0.50	87.50	0.53
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	251.60	1.42	246.66	1.42	181.17	1.10
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	114.23	0.65	103.15	0.59	88.76	0.54
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	6,591.54	37.29	6,075.56	34.98	8,007.22	48.63
รวมสินทรัพย์	17,677.95	100.00	17,368.25	100.00	16,466.62	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	8.50	0.05	1.15	0.01	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	41.15	0.23	43.03	0.25	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก	85.00	0.48	172.00	0.99	150.00	0.91
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	39.58	0.22	-	-	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	353.79	2.00	370.24	2.13	406.57	2.47

งบการเงินรวม	31 ธ.ค. 2567		31 ธ.ค. 2566		31 ธ.ค. 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	129.78	0.73	138.37	0.80	155.58	0.94
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	233.21	1.32	371.83	2.14	282.62	1.72
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,126.52	12.03	813.66	4.68	619.02	3.76
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนด ชำระภายในหนึ่งปี	4.46	0.03	3.81	0.02	8.93	0.05
หุ้นกู้ระยะสั้น	148.99	0.84				
หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,054.93	17.28	1,818.40	10.47	2,813.16	17.08
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	3.95	0.02	9.45	0.05	19.15	0.12
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	120.71	0.69	131.66	0.76	125.44	0.76
รวมหนี้สินหมุนเวียน	6,350.57	35.92	3,873.60	22.30	4,580.47	27.81
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	90.00	0.51	90.00	0.52	40.49	0.25
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	3,152.08	17.83	4,663.80	26.85	3,511.48	21.32
หุ้นกู้ระยะยาว	3,249.36	18.38	3,666.50	21.11	2,962.13	17.99
หนี้สินตามสัญญาเช่า	21.94	0.12	20.72	0.12	23.23	0.14
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	68.01	0.38	60.13	0.35	51.09	0.31
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	310.92	1.76	307.48	1.77	299.38	1.82
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	65.63	0.38	44.12	0.25	38.43	0.23
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	6,957.94	39.36	8,852.75	50.97	6,926.23	42.06
รวมหนี้สิน	13,308.51	75.28	12,726.35	73.27	11,506.70	69.87
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	946.45		1,050.00		1,050.00	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	860.41	4.87	860.41	4.95	860.41	5.23
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	875.27	4.95	875.27	5.04	875.27	5.32
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	105.00	0.59	105.00	0.61	105.00	0.64
ยังไม่ได้จัดสรร	2,241.24	12.68	2,510.31	14.46	2,839.62	17.24
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	289.46	1.64	291.80	1.68	279.70	1.70
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	4,371.38	24.73	4,642.79	26.74	4,960.00	30.13
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม บริษัทย่อย	(1.94)	(0.01)	(0.89)	(0.01)	(0.08)	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,369.44	24.72	4,641.90	26.73	4,959.92	30.13
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	17,677.95	100.00	17,368.25	100.00	16,466.62	100.00

งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 - 2567

งบการเงินรวม	31 ธ.ค. 2567		31 ธ.ค. 2566		31 ธ.ค. 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขาย	1,668.97	66.33	1,640.05	73.32	2,371.71	79.54
รายได้จากกิจการโรงแรม	290.86	11.56	266.92	11.93	177.08	5.94
รายได้ค่าบริการจัดการ	193.24	7.68	82.07	3.67	78.89	2.65
รายได้ค่าเช่า	208.89	8.30	174.52	7.80	132.74	4.45
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	57.24	2.27	19.96	0.89	134.48	4.51
รายได้อื่น	97.05	3.86	53.35	2.39	87.07	2.91
รวมรายได้	2,516.25	100.00	2,236.87	100.00	2,981.97	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขาย	1,260.84	50.11	1,107.45	49.51	1,714.86	57.51
ต้นทุนจากกิจการโรงแรม	184.17	7.32	180.61	8.07	136.38	4.57
ต้นทุนการบริหารจัดการ	117.93	4.69	69.55	3.11	67.31	2.26
ต้นทุนค่าเช่า	50.89	2.02	47.69	2.13	40.66	1.36
ค่าใช้จ่ายในการขาย	259.55	10.31	316.16	14.14	365.24	12.25
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	550.45	21.88	580.34	25.94	630.19	21.14
ค่าใช้จ่ายและประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับคดีความ	28.41	1.13	26.75	1.20	62.43	2.09
รวมค่าใช้จ่าย	2,452.24	97.46	2,328.55	104.10	3,017.07	101.18
กำไร (ขาดทุน) ก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุน ในการร่วมค้า ค่าใช้จ่ายทางการเงิน และค่าใช้จ่าย ภาษีเงินได้	64.01	2.54	(91.68)	(4.10)	(35.10)	(1.18)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	4.12	0.16	106.81	4.78	147.53	4.95
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและ ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	68.13	2.70	15.13	0.68	112.43	3.77
รายได้ทางการเงิน	35.90	1.43	42.79	1.91	43.27	1.45
ต้นทุนทางการเงิน	(400.80)	(15.93)	(427.00)	(19.09)	(504.31)	(16.91)
ขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(296.77)	(11.80)	(369.08)	(16.50)	(348.61)	(11.69)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(3.19)	(0.13)	38.96	1.74	(21.79)	(0.73)
ขาดทุนสำหรับปี	(299.96)	(11.93)	(330.12)	(14.76)	(370.40)	(12.42)

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565-2567

งบการเงินรวม (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
ขาดทุนก่อนภาษี	(296.77)	(369.08)	(348.61)
รายการปรับกระทบยอดกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเป็น			
เงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	93.59	100.36	107.55
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	6.38	0.46	0.12
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(7.67)	(0.51)	-
ขาดทุนจากการขายและตัดจำหน่ายสินทรัพย์	5.96	1.96	39.66
ขาดทุนจากการเลิกใช้สินทรัพย์	-	46.63	-
โอนกลับขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์	(8.47)	(13.07)	-
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและภาษีมูลค่าเพิ่ม	3.74	-	0.35
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	17.50	-	-
ตัดจำหน่ายเจ้าหนี้ประมาณการค่าก่อสร้าง	-	-	(6.98)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	7.88	9.04	9.30
ประมาณการหนี้สินจากคดีความ	32.00		
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(4.12)	(106.81)	(147.53)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ	(57.24)	(19.96)	(134.48)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน			
รายได้ทางการเงิน	(35.90)	(42.79)	(43.27)
ต้นทุนทางการเงิน	349.98	366.05	476.48
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง			
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	106.86	(27.72)	(47.40)
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	77.03	327.54	21.01
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(126.86)	92.03	1,025.06
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	70.46	12.33	(148.15)
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	(24.91)	(380.91)	(34.68)
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	6.57	24.42	31.19
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	0.70	5.08	9.04
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(7.33)	(4.00)	(0.29)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(92.09)	(50.02)	73.80
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	(8.58)	(17.20)	(17.85)
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(35.11)	89.21	(58.94)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(42.75)	1.98	(118.52)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	21.49	5.71	8.53
เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(54.52)	78.45	742.79

งบการเงินรวม (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2565
จ่ายดอกเบี้ย	(794.61)	(781.23)	(593.71)
รับคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและภาษีมูลค่าเพิ่ม	20.48	11.75	26.16
จ่ายภาษีเงินได้	(43.59)	(53.33)	(48.44)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(872.24)	(744.36)	126.80
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันลดลง (เพิ่มขึ้น)	(201.31)	5.90	21.08
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(4.45)	(6.89)	(484.56)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	0.05	-
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(42.68)	(16.28)	(25.75)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	0.32	5.22	2.27
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(0.45)	(6.73)	(6.60)
เงินสดจ่ายซื้อบริษัทย่อย	-	(518.06)	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น	-	-	(250.18)
เงินสดรับลดลงจากการเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(2.19)	-	-
เงินสดลดลงจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(15.13)	(0.60)	-
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในการร่วมค้า	(272.40)	(89.16)	-
เงินสดรับคืนเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	99.00	85.49	-
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(45.90)	(28.05)	-
เงินสดรับคืนเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	127.40	166.63	149.57
รับดอกเบี้ย	33.10	75.56	55.40
รับเงินปันผล	216.62	89.20	-
เงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(108.07)	(237.72)	(538.77)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น	7.36	1.15	-
เงินสดรับ(จ่าย)จากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก	23.00	22.00	(32.00)
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก	(110.00)	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	40.00	-	-
เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะสั้น	150.00	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	59.77	90.00	44.00
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	(61.87)		
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(4.55)	(10.19)	(12.01)
เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะยาว	2,646.60	2,532.60	2,464.30
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ ระยะยาว	(1,823.30)	(2,823.70)	(2,788.60)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,089.42	1,197.11	2,184.38
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(1,126.04)	(672.11)	(979.63)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	890.39	336.86	880.44
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(89.92)	(645.22)	468.47
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	362.29	1,007.51	539.04
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	272.37	362.29	1,007.51

รายการทางการเงินและอัตราส่วนที่สำคัญ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565-2567

รายการ	2567	2566	2565
สินทรัพย์รวม	17,677.95	17,368.25	16,466.62
หนี้สินรวม	13,308.51	12,726.35	11,506.70
ส่วนของผู้ถือหุ้น	4,369.44	4,641.90	4,959.92
รายได้รวม	2,516.25	2,236.87	2,981.97
ค่าใช้จ่ายรวม	2,452.24	2,328.55	3,017.07
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(299.96)	(330.12)	(370.40)
อัตรากำไรขั้นต้น ^{1/} (ร้อยละ)	31.67	35.05	29.02
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	4.17	2.56	5.39
อัตราขาดทุนสุทธิ (ร้อยละ)	(12.02)	(14.61)	(12.81)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	(6.63)	(6.88)	(7.20)
อัตราหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.98	2.66	2.12
อัตราหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ ^{2/} (เท่า)	2.68	2.35	1.83
อัตราหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า) (ตามนิยามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ใหม่) ^{8/}	2.63	2.35	1.83
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.75	2.92	1.85
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า) ^{3/} (เท่า)	0.12	0.30	0.39
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย ^{4/} (เท่า) (ICR)	0.23	0.19	0.41
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน ^{5/} (เท่า) (DSCR)	0.04	0.06	0.07
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า) (D/E)	3.05	2.74	2.32
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ^{6/} (เท่า)	2.75	2.43	2.04
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ^{7/} (เท่า)	60.84	71.35	38.47
อัตราส่วนตัวเงินจ่ายต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (เท่า)	-	0.38	0.40
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด (ร้อยละ)	45.82	25.25	35.46
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินรวม (ร้อยละ)	39.73	43.05	35.90
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	43.98	48.51	40.78
อัตราส่วนตราสารหนี้ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	53.68	48.95	57.42
อัตราส่วนหนี้สินอื่น ๆ ที่มีภาระดอกเบี้ยต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	2.34	2.54	1.80

หมายเหตุ :

1/ เฉพาะรายได้หลัก หมายถึง รายได้จากการขายหน่วยในโครงการอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากกิจการโรงแรม รายได้ค่าบริการจัดการ และรายได้ค่าเช่าบริการ

2/ หมายถึง หนี้สินตามงบการเงินรวมที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ย (แต่ไม่รวมถึงหนี้ทางการค้า เงินรับล่วงหน้า หนี้สินตามสัญญาเช่า และ/หรือหนี้ใด ๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย และ/หรือเงินกู้ยืมจากบุคคลและ/หรือนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน) หักด้วยเงินสดและ/หรือ รายการเทียบเท่าเงินสดและ/หรือ เงินลงทุนระยะสั้นและ/หรือ เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อคำนวณงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นที่ได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีแล้ว บริษัทฯ มีหน้าที่ตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้ (ข้อกำหนดสิทธิฯ) โดยจะต้องดำรงอัตราส่วนตลอดอายุหุ้นกู้ เป็นอัตราส่วนไม่เกิน 3.5 : 1 ณ วันสิ้นปีบัญชี

3/ สูตรการคำนวณ: (เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด + ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น) / หนี้สินหมุนเวียน

4/ สูตรการคำนวณ: กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / ดอกเบี้ยจ่าย

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

6/ สูตรการคำนวณ: หนี้สินตามงบการเงินรวมที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ย (แต่ไม่รวมถึงหนี้ทางการค้า เงินรับ ล่วงหน้า และ/หรือหนี้ใด ๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย และ/หรือเงินกู้ยืมจากบุคคลและ/หรือนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน) / ส่วนของผู้ถือหุ้น (ข้อกำหนดอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์)

7/ สูตรการคำนวณ: หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย / กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย

8/ สูตรการคำนวณ: หนี้สินสุทธิ หมายถึง หนี้สินที่มีการระบุอัตราดอกเบี้ย (Interest Bearing Debts) ตามที่ปรากฏในงบการเงินรวมรายได้มาตราสี่หรืองบการเงินประจำปี โดยไม่รวมหนี้ทางการค้า เงินรับล่วงหน้า และ/หรือหนี้สินใด ๆ ที่ไม่มีภาระระบุอัตราดอกเบี้ย (Non-interest Bearing Debts) แต่ไม่รวมถึงหนี้อื่นที่เกี่ยวข้องกับการขอออกหนังสือค้ำประกันจากสถาบันการเงินเพื่อวางเป็นประกันในการจัดสรรที่ดิน หรือสาธารณูปโภค หรือการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง หักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และ/หรือ เงินลงทุนระยะสั้น และ/หรือเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้ำ (แต่ไม่รวมถึง เจ้าหนี้การค้า เงินรับล่วงหน้า หนี้สินตามสัญญาเช่า ผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี หรือ หนี้ใด ๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย)



คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

1. ภาพรวมการดำเนินงาน ฐานะการเงิน และการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญ

บริษัทมีรายได้รวมในปี 2567 จำนวน 2,516.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 279.38 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.49 เมื่อเปรียบเทียบกับ ปี 2566 ที่มีรายได้รวม 2,236.87 ล้านบาท รายได้รวมที่เพิ่มขึ้นสาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าบริหารจัดการ จำนวน 193.27 ล้านบาท คิดเป็นมากกว่าร้อยละ 100 เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีรายได้ค่าบริหารจัดการจำนวน 82.07 ล้านบาท เนื่องมาจากสัญญาว่าจ้างบริหารโครงการที่พัฒนาภายใต้กิจการร่วมค้าเพิ่มขึ้น ส่วนใหญ่มาจากโครงการมิวนิค เจริญกรุง และโครงการมิวนิค พร้อมพงษ์ อย่างไรก็ตามบริษัทมีรายได้จากการขายเพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มากจากโครงการมอลตัน เกทส์ กรุงเทพฯ และโครงการเมทริสพัฒนาการ-เอกมัย รายได้จากกิจการโรงแรมปรับตัวสูงขึ้นจากการฟื้นตัวของธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรม และรายได้ค่าเช่าจากธุรกิจอาคารสำนักงานปรับตัวสูงขึ้นจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้เช่าอาคารสำนักงาน เมเจอร์ ทาวเวอร์ พระราม 9 - รามคำแหง เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2566

บริษัทมีรายได้รวมในปี 2566 จำนวน 2,236.87 ล้านบาท ลดลงจำนวน 745.10 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 24.99 เมื่อเปรียบ

เทียบกับปี 2565 ที่มีรายได้รวม 2,981.97 ล้านบาท รายได้รวมที่ลดลง เนื่องจากการลดลงของรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เนื่องจากสินค้าคงเหลือจากโครงการเดิมทยอยโอนจนปิดโครงการ ขณะที่บริษัทเพิ่งเริ่มเปิดโครงการใหม่ หลังจากสถานการณ์ภาวะโควิด-19 กลับมาเป็นปกติ อย่างไรก็ตาม ผลจากการผ่อนคลายมาตรการโควิด-19 ส่งผลให้บริษัทมีรายได้จากกิจการโรงแรมและรายได้จากค่าเช่าสูงขึ้น โดยบริษัทมีรายได้จากโรงแรมในปี 2566 จำนวน 266.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 89.84 ล้านบาท จากปี 2565 ที่ 177.08 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 50.73 ในขณะที่รายได้จากธุรกิจอาคารสำนักงานปรับตัวสูงขึ้น โดย ในปี 2566 รายได้ค่าเช่าจากธุรกิจอาคารสำนักงานจำนวน 174.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 41.78 ล้านบาท จากปี 2565 ที่ 132.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 31.48

ณ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ 6 โครงการ, โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง 11 โครงการ และโครงการในอนาคต 3 โครงการ รวมทั้งหมด 20 โครงการ มูลค่าโครงการ 45,731 ล้านบาท ดังนี้

โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ

ประเภทโครงการ	ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)
โครงการคอนโดมิเนียม	อัสตัน สุขุมวิท 22	ซอยสุขุมวิท 22	2,345
โครงการคอนโดมิเนียม	มาร์เวสต์ หัวหิน ^{/5}	หัวหิน ประจวบคีรีขันธ์	986
โครงการคอนโดมิเนียม	มิวนิค สุขุมวิท 23 ^{/2}	ซอยสุขุมวิท 23	2,394
โครงการคอนโดมิเนียม	เมทริส พัฒนาการ - เอกมัย ^{/1}	ถนนพัฒนาการ	1,204
โครงการคอนโดมิเนียม	มิวนิค หลังสวน ^{/4}	ซอยต้นสน เชื่อมต่อถนนสารสิน	3,935
โครงการแนวราบ	มอลตัน ไพรเวท เรสซิเดนซ์ อารีย์ ^{/1}	พหลโยธิน 8 (ซอยสายลม)	520
รวมโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ			11,384

โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ประเภทโครงการ	ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)
โครงการคอนโดมิเนียม	เมทริส ดิสทริค ลาดพร้าว ^{/6}	ถนนลาดพร้าว	3,057
โครงการคอนโดมิเนียม	มิวนิค พร้อมพงษ์ ^{/8}	ถนนสุขุมวิท ปากซอยสุขุมวิท 39	3,553
โครงการคอนโดมิเนียม	มิวนิค เจริญกรุง ^{/12}	ถนนเจริญกรุง	4,243
โครงการคอนโดมิเนียม	มารู จุฬา ^{/10}	ถนนเจริญเมือง	1,227
โครงการคอนโดมิเนียม	มาร์ควิส พญาไท ^{/11}	ถนนพญาไท	5,698
โครงการแนวราบ	มอลตัน เกทส์ – กรุงเทพฯกรีฑา ^{/1}	ถนนศรีนครินทร์ – ร่มเกล้า	2,203
โครงการแนวราบ	เมย์ฟีลด์ ปิ่นเกล้า ^{/7}	บรมราชชนนี ซอย 6	1,041
โครงการแนวราบ	เท็น แอนด์ โฮนลี่ ^{/1}	พัฒนาการ 20	1,016
โครงการแนวราบ	เมย์ฟีลด์ รามอินทรา-คูบอน ^{/9}	ถนนคูบอน	2,330
โครงการแนวราบ	เมย์ฟีลด์ เลน รัชดา-ลาดพร้าว ^{/7}	ลาดพร้าว 26	432
โครงการแนวราบ	มิลפורด์ เอกมัย-ลาดพร้าว ^{/9}	รามคำแหง 53	1,604
รวมโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง			26,404

โครงการในอนาคต

ประเภทโครงการ	ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)
โครงการแนวราบ	มอลตัน เกทส์ กรุงเทพฯกรีฑา 2 ^{/13}	ถนนศรีนครินทร์ – ร่มเกล้า	2,116
โครงการแนวราบ	มอลตัน รีเสิร์ฟ ปิ่นเกล้า-กาญจนา ^{/14}	ถนนกาญจนาภิเษก	1,331
โครงการคอนโดมิเนียม	มาวิสต้า พร้อมพงษ์ ^{/15}	ถนนสุขุมวิท 39	4,496
รวมโครงการในอนาคต			7,943

หมายเหตุ : ^{/1} พัฒนาโดย บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด ^{/2} พัฒนาโดย บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด (กิจการร่วมค้า) ^{/3} พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนส์ จำกัด ^{/4} พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด (กิจการร่วมค้า) ^{/5} พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ^{/6} พัฒนาโดย บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี วัน จำกัด ^{/7} พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด ^{/8} พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด (กิจการร่วมค้า)

^{/9} พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ^{/10} พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด (กิจการร่วมค้า) ^{/11} พัฒนาโดย บริษัท อินเทลลิเจนซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ^{/12} พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด ^{/13} พัฒนาโดย บริษัท เอ็ม เอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด (กิจการร่วมค้า) ^{/14} พัฒนาโดย บริษัท เอ็ม ที เรสซิเดนเซส วัน จำกัด (กิจการร่วมค้า) ^{/15} พัฒนาโดย บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด (กิจการร่วมค้า)

2. ผลการดำเนินงาน

รายได้รวม

โครงสร้างรายได้ของบริษัท ปี 2567, ปี 2566 และปี 2565 มีดังนี้

รายได้ (งบการเงินรวม)	2567		2566		2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขาย						
อสังหาริมทรัพย์ 22	-	-	6.76	0.30	-	-
แมนเนอร์ สนามบินน้ำ	-	-	13.12	0.59	125.97	4.22
เอ็ม จตุจักร	88.16	3.50	163.13	7.29	67.32	2.26
มาเอสโตร 01	87.62	3.48	78.63	3.52	107.85	3.62
มาเอสโตร 03	-	-	-	-	88.85	2.98
มาเอสโตร 19	-	-	80.95	3.62	203.79	6.83
มาร์เวสต์ หัวหิน	89.05	3.54	89.95	4.02	62.96	2.11
เมทริส พระรามเก้า – รามคำแหง	17.03	0.68	143.67	6.42	208.10	6.98
เมทริส ลาดพร้าว	65.55	2.61	93.12	4.16	131.64	4.41
มอลตัน ไพรเวท เรสซิเดนซ์ อารีย์	-	-	61.60	2.75	118.90	3.99
มารู ลาดพร้าว 15	-	-	122.45	5.47	532.05	17.84
มารู เอกมัย 2	52.81	2.10	315.72	14.11	545.19	18.28
เมทริส พัฒนาการ - เอกมัย	293.10	11.65	173.67	7.76	179.09	6.01
มอลตัน เกทส์ – กรุงเทพมหานคร	765.20	30.41	297.28	13.29	-	-
เมย์ฟิลด์ งามอินทรา-คูบอน	30.45	1.21	-	-	-	-
รายได้จากการขายที่ดินพัฒนาโครงการ*	180.00	7.15	-	-	-	-
รวมรายได้จากการขาย	1,668.97	66.33	1,640.05	73.32	2,371.71	79.54
รายได้จากกิจการโรงแรม						
รายได้ค่าบริการจัดการ	290.86	11.56	266.92	11.93	177.08	5.94
รายได้ค่าเช่า	193.24	7.68	82.07	3.67	78.89	2.65
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ	208.89	8.30	174.52	7.80	132.74	4.45
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	57.24	2.27	19.96	0.89	134.48	4.51
รายได้อื่น	97.05	3.86	53.35	2.39	87.07	2.91
รวมรายได้	2,516.25	100.00	2,236.87	100.00	2,981.97	100.00

*รายได้จากการขายที่ดินบริษัทย่อยรวมอยู่ในรายได้จากการขายในงบการเงินรวม

รายได้จากการขาย

บริษัทมีรายได้จากการขายในปี 2567 จำนวน 1,668.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 28.92 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.76 เนื่องจากระหว่างปีบริษัททยอยมีการขายที่ดินรอพัฒนาภายใต้ต้นทุนพัฒนาโครงการให้แก่บุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 180 ล้านบาท อย่างไรก็ตามการรับรู้รายได้จากการทยอยโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 1,488.97 ล้านบาท ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ที่มีรายได้จากการขาย (รายได้จากการทยอยโอนกรรมสิทธิ์) จำนวน 1,640.05 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 11.65 เนื่องจากในปี 2567 บริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้ส่วนใหญ่มาจากโครงการบ้านเดี่ยว มอลตัน เกทส์ กรุงเทพมหานคร และโครงการเมทริส พัฒนาการ-เอกมัย ส่วนโครงการอื่นๆจะเห็นได้ว่าเป็นการรับรู้และทยอยโอนกรรมสิทธิ์โครงการโครงการเดิมที่ก่อสร้างแล้วเสร็จซึ่งปัจจุบันขายปิดโครงการแล้วเกือบทุกโครงการ

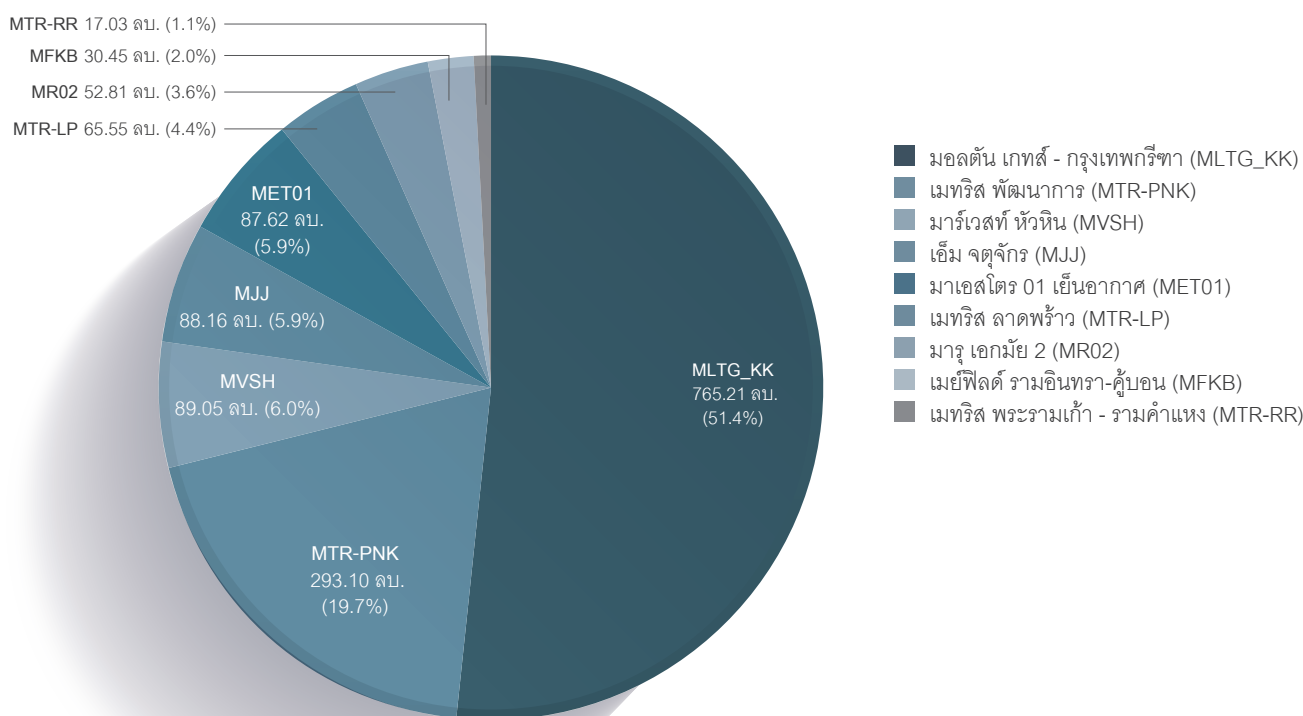
นอกเหนือจากรายได้จากการขาย ในปี 2567 บริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์ และรับรู้รายได้จากโครงการมิวนิค หลังสวน จำนวน 494.79 ล้านบาท และโครงการมิวนิค สุขุมวิท 23 จำนวน 351.38 ล้านบาท ซึ่งเป็นโครงการที่พัฒนาโดยบริษัทร่วมค้าที่บริษัทถือหุ้น ร้อยละ 51.00 ซึ่งบันทึกเป็นส่วนหนึ่งของส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าในปี 2567

บริษัทมีรายได้จากการขายปี 2566 จำนวน 1,640.05 ล้านบาท ลดลงจำนวน 731.66 ล้านบาท จากรายได้จากจากขายปี 2565 จำนวน 2,371.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 30.85 โดยบริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์ลดลง เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีรายได้จากการขายจำนวน 2,371.71 ล้านบาท รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ส่วนใหญ่มาจากการขายโครงการเดิมที่ก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนปี 2565 ส่งผลให้รายได้จากการขายลดลง โดยรายได้ส่วนใหญ่เป็นรายได้จากโครงการ มารู เอกมัย 2, เมทริส พัฒนาการ – เอกมัย, เอ็ม จตุจักร, เมทริส พระรามเก้า – รามคำแหง, มารู ลาดพร้าว 15 และ เมทริส ลาดพร้าว รวมจำนวน 1,011.76 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 61.90 ของรายได้จากการขาย และรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการมอลตัน เกทส์ – กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นโครงการแนวราบที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง มีการก่อสร้างแล้วเสร็จบางส่วนและโอนรับรู้เป็นรายได้จากการขายในปี 2566 จำนวน 297.28 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 18.10 ของรายได้จากการขาย รายได้ส่วนที่เหลือมาจากโครงการต่อเนื่องอื่นๆ 6 โครงการ จำนวนเงิน 331.01 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20.00 ของรายได้จากการขาย

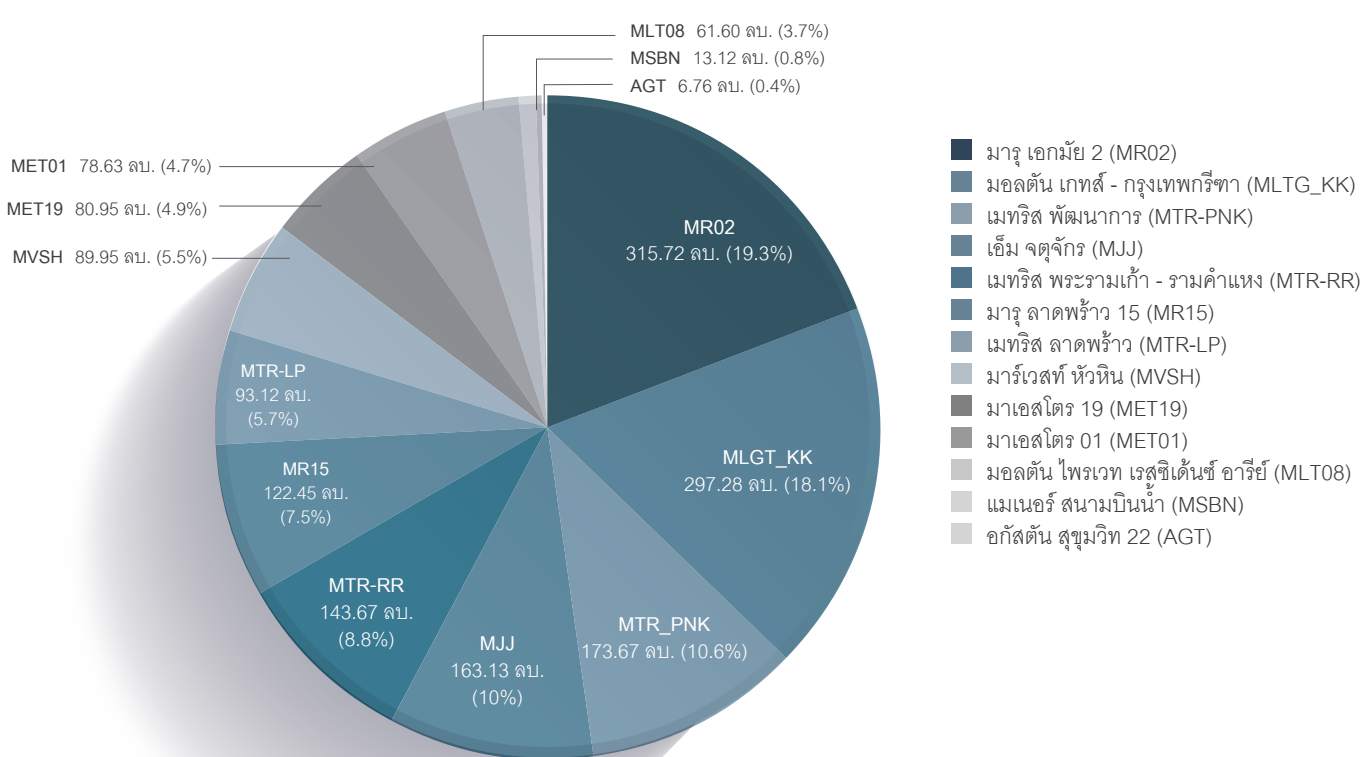
นอกเหนือจากรายได้จากการขาย ในปี 2566 บริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์ และรับรู้รายได้จากโครงการมิวนิค หลังสวน จำนวน 862.21 ล้านบาท และโครงการมิวนิค สุขุมวิท 23 จำนวน 438.90 ล้านบาท ซึ่งเป็นโครงการที่พัฒนาโดยบริษัทร่วมค้าที่บริษัทถือหุ้น ร้อยละ 51.00 ซึ่งบันทึกเป็นส่วนหนึ่งของส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าในปี 2566



รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ ปี 2567



รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ ปี 2566



ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการของบริษัท

	งบการเงินรวม		
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
มูลค่ารวมของโครงการโดยประมาณ*	52,531	32,142	37,154
มูลค่าการซื้อขายที่ได้มีการทำสัญญาแล้ว*	20,772	26,085	27,251
อัตราส่วนของมูลค่าซื้อขายที่ได้มีการทำสัญญา* (ร้อยละ)	40	81	73
จำนวนเงินตามหนังสือจะซื้อขายที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้*	9,577	2,778	2,415

*รวมโครงการร่วมทุน (Joint venture)

รายได้จากกิจการโรงแรม

ปี 2567 บริษัทมีรายได้จากกิจการโรงแรม ได้แก่ โรงแรมมาราเกซ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา, โรงแรมเซนทรา มารีส รีสอร์ท จอมเทียน และ โรงแรมเมเว่น สโติลช โฮเทล หัวหิน เป็นจำนวนเงินรวม 290.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 23.94 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.97 เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีรายได้จากกิจการโรงแรม จำนวน 266.92 ล้านบาท ส่วนใหญ่รายได้เพิ่มขึ้นจากอัตราการเข้าพักและการจัดงานประชุมสัมมนา ซึ่งสอดคล้องกับการฟื้นตัวของธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรม ทำให้อัตราการเข้าพักของนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ปี 2566 บริษัทมีรายได้จากกิจการโรงแรม ได้แก่ โรงแรมมาราเกซ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา, โรงแรมเซนทรา มารีส รีสอร์ท จอมเทียน และ โรงแรมเมเว่น สโติลช โฮเทล หัวหิน เป็นจำนวนเงินรวม 266.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 89.84 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 50.73 เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีรายได้จากกิจการโรงแรม จำนวน 177.08 ล้านบาท โดยการฟื้นตัวของธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรม ทำให้อัตราการเข้าพักของนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2565 จนถึงปัจจุบัน

อัตราการเข้าพักโดยเฉลี่ย (Occupancy rate)

อัตราการเข้าพักโดยเฉลี่ย (ร้อยละ)	2567	2566	2565
โรงแรมมาราเกซ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	45	42	39
โรงแรมเซ็นทรา ไลฟ์ มารีส รีสอร์ท จอมเทียน	70	64	38
โรงแรมเมเว่น สโติลช โฮเทล หัวหิน	68	46	32

รายได้ค่าบริการจัดการ

ปี 2567 บริษัทมีรายได้ค่าบริการจัดการ (บริหารจัดการจากการรับบริหารงานในโครงการร่วมทุน และบริหารงานนิติบุคคลในโครงการอาคารชุดแก่บุคคลภายนอก) จำนวน 193.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 111.17 ล้านบาท คิดเป็นมากกว่าร้อยละ100 เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีค่าบริการจัดการจำนวน 82.07 ล้านบาท เนื่องจากสัญญาว่าจ้างบริหารโครงการภายใต้กิจการร่วมค้าเพิ่มขึ้น ส่วนใหญ่มาจากโครงการมิวนิค เจริญกรุงและโครงการมิวนิค พร้อมพงษ์

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

รายได้ค่าเช่า

ปี 2567 บริษัทมีรายได้จากค่าเช่า (อาคารสำนักงานและพื้นที่เชิงพาณิชย์) จำนวน 208.89 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 34.37 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.69 เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีรายได้จำนวน 174.52 ล้านบาท เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าเฉลี่ยและจำนวนผู้เช่าอาคารสำนักงาน เมเจอร์ทาวเวอร์ พระราม 9 – รามคำแหง

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

รายได้อื่น

ปี 2567 บริษัทมีรายได้อื่นรวม 97.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 43.70 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 81.91 เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีรายได้อื่นรวม 53.35 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการรับรู้รายได้ อันเกิดจากการยกเลิกการจองและทำสัญญาของลูกค้าในโครงการในอดีต

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

ปี 2567 บริษัทมีรายได้จากค่าเช่าจำนวน 208.89 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 34.37 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.69 เมื่อเทียบกับปี 2566 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าเฉลี่ยและจำนวนผู้เช่าอาคารสำนักงาน เมเจอร์ทาวเวอร์ พระราม 9 – รามคำแหง

ต้นทุนขาย (โครงการอสังหาริมทรัพย์)

ปี 2567 บริษัทมีต้นทุนขายจำนวน 1,260.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 153.39 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.85 เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีต้นทุนขายจำนวน 1,107.45 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากในระหว่างปี บริษัทย่อยได้ขายที่ดินรอการพัฒนาภายใต้ต้นทุนพัฒนาโครงการให้แก่บุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันซึ่งเป็นไปตามรายได้ที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่ต้นทุนขายจากการโอนกรรมสิทธิ์ (ไม่รวมต้นทุนจากการขายที่ดิน) ลดลง ซึ่งเป็นไปตามรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ลดลง

เมื่อพิจารณาสัดส่วนต้นทุนต่อรายได้ปี 2567 สัดส่วนต้นทุนขายต่อรายได้จากขาย คิดเป็นร้อยละ 75.55 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีสัดส่วนต้นทุนขาย ร้อยละ 67.53 เพิ่มขึ้นถึงแม้ว่าต้นทุนขายจากการโอนกรรมสิทธิ์ลดลง (ไม่รวมต้นทุนจากการขายที่ดิน) เนื่องจากรายได้จากการขายลดลงในอัตราที่มากกว่า ส่งผลให้สัดส่วนต้นทุนขายต่อรายได้เพิ่มขึ้น

ปี 2566 บริษัทมีต้นทุนขายจำนวน 1,107.45 ล้านบาท ลดลง 607.41 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 35.42 เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีต้นทุนขายจำนวน 1,714.86 ล้านบาท โดยต้นทุนขายลดลงตามรายได้ที่ลดลง โดยเมื่อคิดเป็นสัดส่วนร้อยละต้นทุนขายเมื่อเทียบกับรายได้จากการขายอยู่ที่ร้อยละ 67.53 ลดลงจากปี 2565 ที่มีสัดส่วนต้นทุนขายร้อยละ 72.30

เมื่อพิจารณาสัดส่วนต้นทุนต่อรายได้ปี 2566 สัดส่วนต้นทุนขายต่อรายได้จากขาย คิดเป็นร้อยละ 67.53 ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีสัดส่วนต้นทุนขาย ร้อยละ 72.30 ซึ่งเป็นไปตามรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลงอย่างมีสาระสำคัญ

ต้นทุนจากกิจการโรงแรม

ปี 2567 บริษัทมีต้นทุนจากกิจการโรงแรมจำนวน 184.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.56 ล้านบาท คิดเป็น 1.97 เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีต้นทุนจากกิจการโรงแรมจำนวน 180.61 ล้านบาท เนื่องจากรายได้จากการดำเนินธุรกิจโรงแรมที่เพิ่มขึ้นส่งผลให้มีต้นทุนเพิ่มขึ้น

เมื่อพิจารณาสัดส่วนต้นทุนต่อรายได้ปี 2567 สัดส่วนต้นทุนจากกิจการโรงแรม ต่อรายได้จากกิจการโรงแรม คิดเป็นร้อยละ 63.32 ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีสัดส่วนต้นทุนจากกิจการโรงแรม ร้อยละ 67.66 โดยสาเหตุที่สัดส่วนลดลงอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากการบริหารต้นทุนที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น

ปี 2566 บริษัทมีต้นทุนจากกิจการโรงแรมจำนวน 180.61 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 44.23 ล้านบาท คิดเป็น 32.43 เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีต้นทุนกิจการโรงแรมจำนวน 136.38 ล้านบาท เนื่องจากรายได้จากการดำเนินธุรกิจโรงแรมที่เพิ่มขึ้นส่งผลให้มีต้นทุนเพิ่มขึ้น

เมื่อพิจารณาสัดส่วนต้นทุนต่อรายได้ปี 2566 สัดส่วนต้นทุนจากกิจการโรงแรม ต่อรายได้จากกิจการโรงแรม คิดเป็นร้อยละ 67.67 ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีสัดส่วนต้นทุนจากกิจการโรงแรม ร้อยละ 77.02 โดยสาเหตุที่สัดส่วนลดลงอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากการบริหารต้นทุนที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น

ต้นทุนบริหารจัดการ

ปี 2567 บริษัทมีต้นทุนบริหารจัดการจำนวน 117.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 48.38 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 69.56 เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีต้นทุนบริหารจัดการเท่ากับ 69.55 ล้านบาท สอดคล้องกับการรับรู้รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากสัญญาว่าจ้างบริหารโครงการส่งผลให้ต้นทุนบริหารจัดการดังกล่าวเพิ่มขึ้น

อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาสัดส่วนต้นทุนต่อรายได้ ปี 2567 สัดส่วนต้นทุนบริหารจัดการต่อรายได้ค่าบริการจัดการ คิดเป็นร้อยละ 61.03 ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีสัดส่วนต้นทุนบริหารจัดการร้อยละ 84.74 โดยสาเหตุที่สัดส่วนลดลงอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากต้นทุนบางส่วนเป็นต้นทุนคงที่เช่นค่าจ้างพนักงาน เมื่อสามารถเก็บรายได้ค่าได้บริหารจัดการเพิ่มขึ้นมากอย่างมีนัยสำคัญ ทำให้สัดส่วนต้นทุนลดลงอย่างมีสาระสำคัญ

ปี 2566 บริษัทมีต้นทุนบริหารจัดการจำนวน 69.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2.24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.33 เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีต้นทุนบริหารจัดการเท่ากับ 67.31 ล้านบาท สอดคล้องกับการรับรู้รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากสัญญาว่าจ้างบริหารโครงการส่งผลให้ต้นทุนบริหารจัดการดังกล่าวเพิ่มขึ้น

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

ต้นทุนการเช่า

ปี 2567 บริษัทมีต้นทุนการเช่า จากกิจการอาคารสำนักงานและพื้นที่เชิงพาณิชย์ จำนวน 50.89 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.20 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.71 เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีต้นทุนการเช่า จำนวน 47.69 ล้านบาท สอดคล้องไปกับรายได้ค่าเช่า ที่เพิ่มมากขึ้น เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้เช่าอาคารสำนักงาน เมเจอร์ทาวเวอร์ พระราม 9 – รามคำแหง

เมื่อพิจารณาสัดส่วนร้อยละต้นทุนการเช่าต่อรายได้ค่าเช่าและบริการปี 2567 และ ปี 2566 คิดเป็นร้อยละ 24.36 และร้อยละ 27.32 ตามลำดับ โดยสัดส่วนร้อยละต้นทุนการเช่าต่อรายได้ค่าเช่า ลดลง ทั้งนี้การลดลงของสัดส่วนดังกล่าวสะท้อนถึง ประสิทธิภาพที่ดีขึ้นในการบริหารจัดการต้นทุน แม้ว่าต้นทุนการเช่าจะเพิ่มขึ้น แต่การเติบโตของรายได้ค่าเช่าที่สูงขึ้นและอัตราการใช้พื้นที่สูงขึ้นส่งผลให้สัดส่วนต้นทุนลดลงเมื่อเทียบกับรายได้

ปี 2566 บริษัทมีต้นทุนการเช่า จากกิจการอาคารสำนักงานและพื้นที่เชิงพาณิชย์ จำนวน 47.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.03 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.29 เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีต้นทุนการเช่าจำนวน 40.66 ล้านบาท สอดคล้องไปกับรายได้ค่าเช่า ที่เพิ่มมากขึ้น เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้เช่าอาคารสำนักงาน เมเจอร์ทาวเวอร์ พระราม 9 – รามคำแหง

เมื่อพิจารณาสัดส่วนร้อยละต้นทุนการเช่าต่อรายได้ค่าเช่าและบริการปี 2566 และ ปี 2565 คิดเป็นร้อยละ 27.32 และร้อยละ 30.63 ตามลำดับ โดยสัดส่วนร้อยละต้นทุนการเช่าต่อรายได้ค่าเช่า ลดลง เนื่องจากต้นทุนบางส่วนเป็นต้นทุนคงที่ เช่น ค่าจ้างพนักงาน ค่าเสื่อมราคา ทั้งนี้ เมื่อผู้เช่าอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้น จึงส่งผลให้สัดส่วนต้นทุนลดลง

กำไรขั้นต้นจากรายได้หลัก

ปี 2567 บริษัทมีกำไรขั้นต้นจากรายได้จากการดำเนินธุรกิจของบริษัท ได้แก่ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์, รายได้จากกิจการโรงแรม, รายได้ค่าบริการจัดการ และรายได้ค่าเช่า (ไม่รวมรายได้อื่น และกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน) รวม 748.13 ล้านบาท ลดลง 10.13 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.34 เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีกำไรขั้นต้น 758.26 ล้านบาท และมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 31.67 ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นที่ร้อยละ 35.05 อัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลงสาเหตุหลักมาจากต้นทุนขายที่เพิ่มขึ้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ปี 2566 บริษัทมีกำไรขั้นต้นจากรายได้จากการดำเนินธุรกิจของบริษัท ได้แก่ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์, รายได้จากกิจการโรงแรม, รายได้ค่าบริหารจัดการ และรายได้ค่าเช่า (ไม่รวมรายได้อื่น และกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน) รวม 758.26 ล้านบาท ลดลง 42.95 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.36 เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีกำไรขั้นต้น 801.21 ล้านบาท และมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 35.05 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นที่ร้อยละ 29.02 อัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เป็นผลมาจากต้นทุนที่ลดลงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

กำไรและอัตรากำไร	2567		2566		2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
กำไรขั้นต้น*	748.13	31.67	758.26	35.05	801.21	29.02
กำไรจากการดำเนินงาน	68.13	2.71	15.12	0.68	112.43	3.77
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(299.96)	(11.92)	(330.12)	(14.76)	(370.40)	(12.42)

* เฉพาะรายได้หลัก (ไม่รวมรายได้อื่น และกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน)

สัดส่วนต้นทุนและค่าใช้จ่าย	2567		2566		2565	
	ล้านบาท	สัดส่วน/ รายได้ (ร้อยละ)	ล้านบาท	สัดส่วน/ รายได้ (ร้อยละ)	ล้านบาท	สัดส่วน/ รายได้ (ร้อยละ)
ต้นทุนขายจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	1,260.84	75.55	1,107.45	67.52	1,714.86	72.30
ต้นทุนจากกิจการโรงแรม	184.17	63.32	180.61	67.67	136.38	77.02
ต้นทุนบริหารจัดการ	117.93	61.03	69.55	84.74	67.31	85.32
ต้นทุนการเช่า	50.89	24.36	47.69	27.32	40.66	30.63
ค่าใช้จ่ายในการขาย	259.55	10.99	316.16	14.61	365.24	13.23
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	550.45	23.30	580.34	26.82	630.19	21.13
ค่าใช้จ่ายและประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับคดีความ	28.41	1.20	26.75	1.24	62.43	2.09



ค่าใช้จ่ายในการขาย ค่าใช้จ่ายในการบริหาร และค่าใช้จ่ายและประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับคดีความ

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

ปี 2567 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขาย ค่าใช้จ่ายในการบริหาร และค่าใช้จ่ายประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับคดีความรวมจำนวน 838.41 ล้านบาท ลดลงจำนวน 84.84 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.19 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน 923.25 ล้านบาท

- ค่าใช้จ่ายในการขายปี 2567 จำนวน 259.55 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวน 316.16 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขายลดลงจำนวน 56.61 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.91 สาเหตุหลักมาจากค่านายหน้า ค่าใช้จ่ายในการโอน และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ซึ่งลดลงตามรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ (ไม่รวมรายได้จากการขายที่ดิน)
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารปี 2567 จำนวน 550.45 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวน 580.34 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง จำนวน 29.89 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.15 สาเหตุหลักมาจากการปันส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารไปเป็นต้นทุนบริหารจัดการ ตามสัญญาบริหารจัดการโครงการของกิจการร่วมค้าที่เพิ่มขึ้น
- ค่าใช้จ่ายและประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับคดีความ ปี 2567 จำนวน 28.41 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวน 26.75 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายและประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับคดีความเพิ่มขึ้นจำนวน 1.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.21 สาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทมีการตั้งสำรองประมาณการหนี้สินสำหรับคดีความเพิ่มเติม รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการแพ้คดีความที่สูงขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

พิจารณาถึงสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขาย ค่าใช้จ่ายบริหาร และค่าใช้จ่ายประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับคดีความ ต่อรายได้รวม (ไม่รวมรายได้อื่น) พบว่าปี 2567 มีสัดส่วนร้อยละ 35.50 ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีสัดส่วนร้อยละ 42.67

- สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขาย ปี 2567 จำนวน 259.55 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.99 ของรายได้รวม (ไม่รวมรายได้อื่น) เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 14.61

- สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารและค่าใช้จ่ายประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับคดีความ ปี 2567 จำนวน 578.86 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24.51 ของรายได้รวม (ไม่รวมรายได้อื่น) ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีสัดส่วนเท่ากับ ร้อยละ 28.06

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

- ค่าใช้จ่ายในการขายปี 2566 เท่ากับ 316.16 ล้านบาท ลดลงจำนวน 49.08 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.44 เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 365.24 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากค่านายหน้า ค่าใช้จ่ายในการโอน ค่าซ่อมแซมห้องลูกค้า และค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ซึ่งลดลงตามรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์
 - ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ปี 2566 เท่ากับ 580.34 ล้านบาท ลดลงจำนวน 49.85 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.91 เมื่อเทียบกับปี 2565 จำนวน 630.19 ล้านบาท จากการลดลงของค่าใช้จ่ายทางด้านกฎหมาย และค่าใช้จ่ายพนักงาน
 - ค่าใช้จ่ายและประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับคดีความปี 2566 จำนวน 26.75 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 ที่มีจำนวน 62.43 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายและประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับคดีความลดลงจำนวน 35.68 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 57.15 สาเหตุหลักของการลดลงนี้เกิดจากในปี 2565 บริษัทได้ดำเนินการกลับรายการทางบัญชีในส่วนของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับบัญชีผู้รับเหมา เนื่องจากไม่สามารถเรียกรับชำระค่าคดีความจากจำเลยได้ ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายด้านคดีความในปี 2565 สูงกว่าปกติ
- พิจารณาถึงสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ต่อ รายได้รวม (ไม่รวมรายได้อื่น) พบว่า ปี 2566 มีสัดส่วนร้อยละ 42.67 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีสัดส่วนร้อยละ 38.32

- สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายปี 2566 จำนวน 316.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.61 ของรายได้รวม (ไม่รวมรายได้อื่น) เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีสัดส่วนเท่ากับ ร้อยละ 13.23 สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารและค่าใช้จ่ายประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับคดีความ ปี 2566 จำนวน 607.10 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 28.06 ของรายได้รวม (ไม่รวมรายได้อื่น) เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีสัดส่วนเท่ากับ ร้อยละ 25.09 เนื่องจากรายได้ในปี 2566 ลดลง และการลดลงของค่าใช้จ่ายบริหารส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายคงที่ อัตราสวนค่าใช้จ่ายต่อรายได้ดังกล่าวจึงเพิ่มขึ้น

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า

ปี 2567 บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าจำนวน 4.12 ล้านบาท ลดลง 102.69 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 106.81 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากรายได้ที่ลดลงในการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการมิวนิค หลังสวน เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ปี 2566 บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าจำนวน 106.81 ล้านบาท ลดลง 40.72 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 147.53 ล้านบาท เนื่องจากมีรายได้ที่ลดลงในการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการมิวนิค หลังสวน และโครงการมิวนิค สุขุมวิท 23 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ต้นทุนทางการเงิน

ปี 2567 บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน ซึ่งประกอบด้วยดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียม จำนวน 400.80 ล้านบาท ลดลง 26.20 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.14 เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 427.00 ล้านบาท เนื่องจากการต้นทุนทางการเงินที่บันทึกเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น ตามการเพิ่มขึ้นจากการเบิกเงินกู้ยืมตามความคืบหน้าโครงการ

พิจารณาถึงสัดส่วนต้นทุนทางการเงิน ต่อ รายได้รวม (ไม่รวมรายได้อื่นและกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน) มีสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 16.97 ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีสัดส่วนร้อยละ 19.74 สาเหตุจากรายได้หลักเพิ่มขึ้นในปี 2567 ทำให้สัดส่วนต้นทุนทางการเงินต่อรายได้ลดลง ประกอบกับการลดลงของต้นทุนทางการเงินที่สามารถบันทึกเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้เพิ่มขึ้นรวมถึงการบริหารเงินทุนที่มีประสิทธิภาพ

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

พิจารณาถึงสัดส่วนต้นทุนทางการเงิน ต่อ รายได้รวม (ไม่รวมรายได้อื่น) มีสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 19.74 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีสัดส่วนร้อยละ 18.27 สาเหตุจากรายได้หลักลดลงในปี 2566 ทำให้สัดส่วนต้นทุนทางการเงินต่อรายได้เพิ่มขึ้น

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

ปี 2567 บริษัทขาดทุนสุทธิ จำนวน 299.96 ล้านบาท ขาดทุนลดลง 30.16 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.14 เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่ขาดทุนสุทธิ 330.12 ล้านบาท เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของรายได้รวมจากการดำเนินธุรกิจ ส่งผลให้อัตราขาดทุนสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 11.92 ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า ที่มีอัตราขาดทุนสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 14.76

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



3. ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 17,677.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 309.70 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.78 เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีสินทรัพย์รวม 17,368.25 ล้านบาท

ณ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 17,368.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 901.63 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.48 เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีสินทรัพย์รวม 16,466.62 ล้านบาท

โดยมีสัดส่วนสินทรัพย์ และรายละเอียดของสินทรัพย์หลักๆ ดังนี้

สินทรัพย์	2567		2566		2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	272.37	1.54	362.29	2.09	1,007.51	6.12
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	153.99	0.87	123.46	0.71	145.12	0.88
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	142.90	0.81	266.60	1.53	268.63	1.63
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	10,352.36	58.56	10,119.09	58.26	6,677.04	40.55
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	120.15	0.68	200.99	1.16	213.32	1.30
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	-	-	167.88	0.97	66.49	0.40
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	4.98	0.03	11.55	0.07	35.98	0.22
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	39.66	0.22	40.83	0.23	45.31	0.27
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	11,086.41	62.71	11,292.69	65.02	8,459.40	51.37
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค่าประกัน	215.36	1.22	14.05	0.08	19.94	0.12
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น	-	-	-	-	796.42	4.84
เงินลงทุนในการร่วมค้า	560.36	3.17	340.02	1.96	225.52	1.37
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	274.45	1.55	254.84	1.47	398.63	2.42
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	3,076.07	17.40	2,984.97	17.19	4,126.74	25.06
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,980.59	11.20	2,022.77	11.65	2,063.24	12.53
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	18.88	0.11	21.60	0.12	19.30	0.12
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	100.00	0.57	87.50	0.50	87.50	0.53
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	251.60	1.42	246.66	1.42	181.17	1.10
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	114.23	0.65	103.15	0.59	88.76	0.54
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	6,591.54	37.29	6,075.56	34.98	8,007.22	48.63
รวมสินทรัพย์	17,677.95	100.00	17,368.25	100.00	16,466.62	100.00

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ณ 31 ธันวาคม 2567 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเท่ากับ 153.99 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.87 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้น 30.70 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24.90 เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวน 123.29 ล้านบาท

ณ 31 ธันวาคม 2566 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเท่ากับ 123.46 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.71 ของสินทรัพย์รวม ลดลง 21.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.93 เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีจำนวน 145.12 ล้านบาท

โดยมีรายละเอียดแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน			
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ			
ยังไม่ถึงกำหนด	14,597	8,666	8,069
ค้างชำระ			
ไม่เกิน 3 เดือน	12,269	10,462	8,049
3 - 6 เดือน	1,424	627	544
6 - 12 เดือน	370	319	-
มากกว่า 12 เดือน	603	1,860	2,658
รวม	29,263	21,934	19,320
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(455)	(455)	(910)
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	28,808	21,479	18,410
ลูกหนี้อื่น			
ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	50,962	23,778	20,332
ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	9,807	16,601	16,755
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	64,409	61,603	89,627
รวมลูกหนี้อื่น	125,178	101,982	126,714
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	153,986	123,461	145,124



*บริษัทมีต้นทุนโครงการพัฒนา
อสังหาริมทรัพย์ คิดเป็นสัดส่วน
ร้อยละ 58.56 ของสินทรัพย์รวม
โดยการเพิ่มขึ้นดังกล่าวเกิดจาก
ความคืบหน้าของโครงการที่อยู่
ระหว่างการพัฒนา เพื่อให้เป็นไป
ตามแผนงานก่อสร้างที่กำหนด*

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 10,352.36 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 58.56 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้น 233.27 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.31 เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวน 10,119.09 ล้านบาท ที่คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 58.26 ของสินทรัพย์รวม โดยการเพิ่มขึ้นดังกล่าวเกิดจาก ความคืบหน้าของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา เพื่อให้เป็นไปตามแผนงานก่อสร้างที่กำหนด

ณ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 10,119.09 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 58.26 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้น 3,442.05 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 51.55 เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีจำนวน 6,677.04 ล้านบาท ที่คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 40.55 ของสินทรัพย์รวม โดยต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากการเปิดตัวโครงการและเริ่มพัฒนาโครงการใหม่

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 3,076.07 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 17.40 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้น 91.10 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.05 เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวน 2,984.97 ล้านบาท จากการเปลี่ยนประเภทการใช้งานสินทรัพย์จากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 2,984.97 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 17.19 ของสินทรัพย์รวม ลดลง 1,141.77 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 27.67 เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีจำนวน 4,126.74 ล้านบาท จากการเปลี่ยนประเภทการใช้งานสินทรัพย์จากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วยโครงการในอนาคต (พหลโยธิน-อารีย์) และโครงการมาร์เช่ กรุงเทพมหานครจำนวน 877.74 ล้านบาท และจำนวน 218.34 ล้านบาท ตามลำดับ

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (สุทธิ)

ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์จำนวน 1,980.59 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.20 ของสินทรัพย์รวม ลดลง 42.18 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.09 จากปี 2566 ที่มีจำนวน 2,022.77 ล้านบาท ลดลงเนื่องจากการขายสินทรัพย์ ค่าเสื่อมราคา และการเปลี่ยนประเภทการใช้งานสินทรัพย์จากที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์จำนวน 2,022.77 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.65 ของสินทรัพย์รวม ลดลง 40.47 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.96 จากปี 2565 ที่มีจำนวน 2,063.24 ล้านบาท ลดลงเนื่องจากการขายสินทรัพย์ และการเพิ่มขึ้นของค่าเสื่อมราคา

หนี้สิน

ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีหนี้สินรวม 13,308.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 582.16 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.57 เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีหนี้สินรวม 12,726.35 ล้านบาท หนี้สินรวมที่เพิ่มขึ้นสาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของหุ้นกู้ระยะยาวเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและพัฒนาโครงการใหม่ของบริษัทจำนวน 819.39 ล้านบาท และในปี 2567 บริษัทมีการออกหุ้นกู้ระยะสั้นสุทธิจำนวน 148.99 ล้านบาท อย่างไรก็ตามเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าลดลงจำนวน 138.62 ล้านบาท รวมถึงมีการคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ใช้พัฒนาโครงการของบริษัทสุทธิจำนวน 198.86 ล้านบาท และมีการคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอกจำนวน 87 ล้านบาทตามเวลาที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน

ณ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีหนี้สินรวม 12,726.35 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,219.65 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.60 เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีหนี้สินรวม 11,506.70 ล้านบาท หนี้สินรวมที่เพิ่มขึ้นเนื่องจาก การเพิ่มขึ้นของหุ้นกู้และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อพัฒนาโครงการใหม่ของบริษัทจำนวน 1,346.96 ล้านบาท อีกทั้งบริษัทได้รับเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าเพิ่มขึ้นจำนวน 89.21 ล้านบาท รวและเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้นจำนวน 50.00 ล้านบาท อย่างไรก็ตามในปี 2566 บริษัทได้มีการชำระคืนหุ้นกู้สุทธิจำนวน 290.39 ล้านบาท

ทั้งนี้ สัดส่วนหนี้สินแต่ละประเภทของบริษัทต่อหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567, 31 ธันวาคม 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 มีรายละเอียด ดังนี้

หนี้สิน	2567		2566		2565	
	ล้านบาท	ร้อยละของ รวมหนี้สิน	ล้านบาท	ร้อยละของ รวมหนี้สิน	ล้านบาท	ร้อยละของ รวมหนี้สิน
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	8.50	0.06	1.15	0.01	-	-
ตัวแลกเปลี่ยนระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน หนึ่งปี	41.15	0.31	43.03	0.34	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้น	85.00	0.64	172.00	1.35	150.00	1.30
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	39.58	0.30	-	-	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	353.79	2.66	370.24	2.91	406.57	3.53
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	129.78	0.98	138.37	1.09	155.58	1.35
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	233.21	1.75	371.83	2.92	282.62	2.46
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,126.52	15.98	813.66	6.39	619.02	5.38
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเข้าการเงิน ที่ถึงกำหนดภายในหนึ่งปี	4.46	0.03	3.81	0.03	8.93	0.08
หุ้นกู้ระยะสั้น	148.99	1.12	-	-	-	-
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,054.93	22.95	1,818.40	14.29	2,813.16	24.45
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	3.95	0.03	9.45	0.07	19.15	0.17
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	120.71	0.91	131.66	1.03	125.44	1.09
รวมหนี้สินหมุนเวียน	6,350.57	47.72	3,873.60	30.44	4,580.47	39.81
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
ตัวแลกเปลี่ยนระยะยาว	-	-	-	-	40.49	0.35
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก	90.00	0.68	90.00	0.71	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	3,152.08	23.68	4,663.80	36.65	3,511.48	30.52
หุ้นกู้	3,249.36	24.42	3,666.50	28.81	2,962.13	25.74
หนี้สินตามสัญญาเช่า	21.94	0.16	20.72	0.16	23.23	0.20
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	68.01	0.51	60.13	0.47	51.09	0.44
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	310.92	2.34	307.48	2.42	299.38	2.60
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	65.63	0.49	44.12	0.35	38.43	0.33
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	6,957.94	52.28	8,852.75	69.56	6,926.23	60.19
รวมหนี้สิน	13,308.51	100.00	12,726.35	100.00	11,506.70	100.00

เงินกู้ยืมระยะสั้น

ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นสุทธิจำนวน 124.58 ล้านบาท แบ่งเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอกสุทธิจำนวน 85.00 ล้านบาท ซึ่งในระหว่างปี 2567 บริษัทได้ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอกสุทธิเพิ่มจำนวน 110.00 ล้านบาท และกู้ยืมเพิ่มเติมจำนวน 23.00 ล้านบาท ส่งผลให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอกคงเหลือจำนวน 85.00 ล้านบาท ลดลงจำนวน 87.00 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวน 172.00 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 39.58 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ

ณ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอกจำนวน 172.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ที่มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอกจำนวน 150.00 ล้านบาท โดยมีการกู้ยืมจากบุคคลภายนอกเพิ่มขึ้นจำนวน 22.00 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ

หุ้นกู้ระยะสั้น

ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีหุ้นกู้ระยะสั้นสุทธิจำนวน 148.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวน คิดเป็นร้อยละ 100.00 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2566 เนื่องจากบริษัทมีการออกจำหน่ายหุ้นกู้ระยะสั้นมีหลักประกันต่อผู้ลงทุนสถาบันซึ่งการเสนอขายดังกล่าวเป็นไปตามกฎเกณฑ์และประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในบริษัทตามวัตถุประสงค์ทางการเงิน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันสุทธิจำนวน 131.15 ล้านบาท แบ่งเป็นตัวแลกเปลี่ยนระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 41.15 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอกจำนวน 90.00 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันลดลงจำนวน 1.88 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า จากการตัดจำหน่ายดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า

ณ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันสุทธิจำนวน 133.03 ล้านบาท แบ่งเป็นตัวแลกเปลี่ยนระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 43.03 ล้านบาท และเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอกจำนวน 90 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้นจำนวน 92.54 ล้านบาท คิดเป็น 2.28 เท่าของเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน เทียบกับปี 2565 ที่มีเงินกู้ยืมดัง

กล่าวจำนวน 40.49 ล้านบาท เนื่องจากบริษัททำสัญญากู้เงินเพิ่มเติมจากบุคคลภายนอก จำนวน 90.00 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในบริษัท

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 2,126.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,312.86 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 161.35 เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวน 813.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสินเชื่อหมุนเวียนที่ไถ่ครบกำหนดและโครงการที่ไถ่จะก่อสร้างแล้วเสร็จ ทำให้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินของโครงการถูกจัดประเภทเป็นเงินกู้ที่ถึงกำหนดชำระใน 1 ปี

ณ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 813.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 194.65 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 31.44 เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีจำนวน 619.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสินเชื่อหมุนเวียนและโครงการที่ไถ่จะก่อสร้างแล้วเสร็จ ทำให้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินของโครงการถูกจัดประเภทเป็นเงินกู้ที่ถึงกำหนดชำระใน 1 ปี

หุ้นกู้ระยะยาว

ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีหุ้นกู้ระยะยาวสุทธิจำนวน 6,304.29 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 3,054.93 ล้านบาท และมีหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 3,249.36 ล้านบาท หุ้นกู้ระยะยาวสุทธิเพิ่มขึ้นจำนวน 819.39 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ที่มีหุ้นกู้ระยะยาวสุทธิจำนวน 5,484.90 ล้านบาท เนื่องจากระหว่างปี 2567 บริษัทมีการออกจำหน่ายหุ้นกู้เพิ่มเติมสุทธิจำนวน 2,620.13 เพื่อใช้ชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดในเดือนกุมภาพันธ์ 2567 จำนวน 523.30 ล้านบาท เดือนมิถุนายน 2567 จำนวน 400.00 ล้านบาท และเดือนตุลาคมจำนวน 900.00 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทได้นำเงินที่เหลือจากการชำระคืนหุ้นกู้ดังกล่าวไปใช้ตามวัตถุประสงค์ทางการเงินที่กำหนด

ณ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีหุ้นกู้ระยะยาวสุทธิจำนวน 5,484.90 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 1,818.40 ล้านบาท และหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 3,666.50 ล้านบาท หุ้นกู้ระยะยาวสุทธิลดลง 290.39 ล้านบาท จากปี 2565 ที่มีหุ้นกู้สุทธิจำนวน 5,775.29 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการชำระคืนหุ้นกู้ระยะยาวบางส่วน

ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน มีดังนี้
บริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนดังนี้

	งบการเงินรวม		
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
บริษัทย่อย			
สัญญาก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1,435	1,779	1,401
สัญญาก่อสร้างอาคารสำนักงานให้เช่า	7	16	16
สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	-	1,106	378
สัญญาจะซื้อจะขายหุ้น	-	-	1,015
การร่วมค้า			
สัญญาก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	903	23	15
สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	103	-	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับส่วนของเงินลงทุนที่ยังไม่เรียกชำระในการร่วมค้าเป็นจำนวน 385.87 ล้านบาท ในขณะที่ ณ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับส่วนของเงินลงทุนที่ยังไม่เรียกชำระในบริษัทย่อยและการร่วมค้าเป็นจำนวน 191 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับส่วนของเงินลงทุนที่ยังไม่เรียกชำระในบริษัทย่อยและการร่วมค้าเป็นจำนวน 191 ล้านบาท ในขณะที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทไม่มีภาระผูกพันดังกล่าว



ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 4,369.44 ล้านบาท ลดลง 271.41 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.85 เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 4,641.90 ล้านบาท โดยส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจากการขาดทุนสุทธิในปี 2567 อีกทั้งเกิดจากการลดลงของส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า

ณ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 4,641.90 ล้านบาท ลดลง 318.02 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.41 เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 4,959.92 ล้านบาท โดยส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจากการขาดทุนสุทธิในปี 2566 เนื่องมาจากการลดลงของรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ลดลง

ส่วนของผู้ถือหุ้น	2567		2566		2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ ของส่วน ผู้ถือหุ้น	ล้านบาท	ร้อยละ ของส่วน ผู้ถือหุ้น	ล้านบาท	ร้อยละ ของส่วน ผู้ถือหุ้น
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	860.41	19.69	860.41	18.54	860.41	17.35
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	875.27	20.03	875.27	18.86	875.27	17.65
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว	105.00	2.41	105.00	2.26	105.00	2.12
ยังไม่ได้จัดสรร	2,241.24	51.29	2,510.31	54.08	2,839.62	57.25
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	289.46	6.62	291.80	6.28	279.70	5.63
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	4,371.38	100.04	4,642.79	100.02	4,960.00	100.00
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมบริษัทย่อย	(1.94)	(0.04)	(0.89)	(0.02)	(0.08)	0.00
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,369.44	100.00	4,641.90	100.00	4,959.92	100.00

4. สภาพคล่องและความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

ปี 2567 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 872.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 127.88 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 744.36 ล้านบาท กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานเพิ่มขึ้นจากการใช้ไปในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง

บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนในปี 2567 จำนวน 108.07 ล้านบาท ลดลงจำนวน 129.65 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 237.72 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักเกิดจากการได้รับคืนเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและเงินปันผลรับจากกิจการร่วมค้า อย่างไรก็ตาม บริษัทได้มีการเปลี่ยนสถานะเงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็นเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2567 จำนวน 890.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 553.52 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 362.29 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2567 บริษัทมีออกหุ้นกู้ระยะสั้นและระยะยาวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนและใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ

บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานในปี 2566 จำนวน 744.36 ล้านบาท ลดลงจำนวน 871.14 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 126.78 ล้านบาท กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานลดลงเนื่องจากการจ่ายเงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน และจ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ยืม

บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนในปี 2566 จำนวน 237.72 ล้านบาท ลดลงจำนวน 301.05 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ

ปี 2565 ที่มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน จำนวน 538.77 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2565 บริษัทมีจ่ายซื้อที่ดินเพื่อเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น ซึ่งแปลงสภาพเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่เพิ่มขึ้นในปี 2566

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

5. ปัจจัยที่มีผลต่อฐานะการเงิน หรือผลการดำเนินงานในอนาคต

ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อฐานะการเงิน หรือผลการดำเนินงานในอนาคตของบริษัท ได้แก่ ความไม่แน่นอนของสภาพเศรษฐกิจในประเทศทำให้กำลังซื้อยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ และความไม่แน่นอนทางการเมืองภายในประเทศ ถึงแม้ว่าจะมีการปรับปรุงมาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัยปี 2567 โดยลดค่าจดทะเบียนโอนและการ จำนองเหลือร้อยละ 0.01 สำหรับบ้านมือ 1 และมือ 2 ที่มีราคาซื้อขาย ราคาประเมินทุนทรัพย์ และวงเงิน จำนองไม่เกิน 7.00 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ดีกลุ่มลูกค้าเป้า

6. อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ตามข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้)

บริษัทมีหน้าที่ตามข้อกำหนดสิทธิฯ ที่จะต้องดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนของหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ตลอดอายุของหุ้นกู้ตามงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นกู้เป็นอัตราส่วนไม่เกิน 3.5:1 (สามจุดห้าต่อหนึ่ง) สำหรับหุ้นกู้จำนวน 6 รุ่น ได้แก่

- หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2565 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568
- หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2566 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
- หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2566 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
- หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2566 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
- หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2567 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
- หุ้นกู้มีประกันของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2567 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน

หมายของบริษัทส่วนใหญ่เป็นกลุ่ม High-end และราคาที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่เกิน 7.00 ล้านบาท นโยบายกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์จึงไม่ได้ส่งผลกระทบให้ลูกค้าแรงโอนเพิ่มขึ้น อีกทั้งกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัทเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อสูง ทำให้ไม่ได้รับผลกระทบมาก อีกปัจจัยหนึ่งที่อาจกระทบต่อฐานะการเงิน หรือผลการดำเนินงานในอนาคต คือการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงินที่ยังคงมีความระมัดระวังทั้งในแง่ของสินเชื่อโครงการ และสินเชื่อรายย่อย ในส่วนของสินเชื่อโครงการนั้น บริษัทได้เพิ่มความระมัดระวังในการพัฒนาโครงการใหม่ๆ และเพิ่มการพัฒนาโครงการแนวราบมากขึ้น สำหรับในแง่ของสินเชื่อรายย่อย มีผลกระทบต่อลูกค้าของบริษัทน้อย เนื่องจากกลุ่มลูกค้าของบริษัทเป็นกลุ่มที่มีกำลังซื้อสูง

นอกจากปัจจัยทางสภาพเศรษฐกิจ ยังมีปัจจัยทางด้านการขยายตัวของเมือง และ การเพิ่มขึ้นของระบบรถไฟฟ้าในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล จากนโยบายการเพิ่มระบบขนส่งมวลชน ที่ส่งผลในแง่บวกต่อการดำเนินงานของบริษัท ซึ่งการขยายตัวนี้ จะช่วยส่งเสริมให้เกิดความต้องการในที่อยู่อาศัยใจกลางเมืองและตามแนวรถไฟฟ้า โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด อย่างไรก็ตามบริษัทได้ขยายผลิตรถยนต์ไปยังที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบมากขึ้นเพื่อลดความเสี่ยงและเพิ่มความหลากหลายของสินค้ามากขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567, 31 ธันวาคม 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 2.68 เท่า, 2.35 เท่า และ 1.83 เท่าตามลำดับ

* หนี้สินสุทธิ หมายถึง หนี้สินที่มีการระบุอัตราดอกเบี้ย (Interest Bearing Debts) ตามที่ปรากฏในงบการเงินรวมรายได้รวมรายไตรมาส หรืองบการเงินประจำปีของผู้ถือหุ้นกู้ที่ได้ผ่านการสอบทานหรือตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ของผู้ออกหุ้นกู้แล้ว โดยไม่รวมหนี้ทางการค้า เงินรับล่วงหน้า และ/หรือหนี้สินใด ๆ ที่ไม่มีการระบุอัตราดอกเบี้ย (Non-interest Bearing Debts) หักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และ/หรือ เงินลงทุนระยะสั้น และ/หรือเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค่า ทั้งนี้ เพื่อเป็นการหลีกเลี่ยงข้อสงสัยในการตีความ หนี้สินสุทธิไม่รวมถึง เจ้าหนี้การค้า เงินรับล่วงหน้า หนี้สินตามสัญญาเช่า ผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี หรือ หนี้ใด ๆ ที่ไม่มีการะดอกเบี้ย บริษัทฯ มีหน้าที่ตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ (ข้อกำหนดสิทธิฯ) ของหุ้นกู้

นอกจากนี้ บริษัทมีหน้าที่ตามข้อกำหนดสิทธิฯ ที่จะต้องดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนของหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือ ตลอดอายุของหุ้นกู้ตามงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นกู้เป็นอัตราส่วนไม่เกิน 3.5:1 (สามจุดห้าต่อหนึ่ง) สำหรับหุ้นกู้จำนวน 4 รุ่น ได้แก่

- หุ้นกู้ระยะสั้นมีประกันของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2567 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
- หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

7. การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน

ด้านสภาพคล่อง

ปี 2567 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2566 เท่ากับ 1.75 เท่า และ 2.92 เท่า ตามลำดับ โดยบริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องลดลง เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของภาระหนี้สินที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีสูงขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2566

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

อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว

ปี 2567 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2566 เท่ากับ 0.12 เท่า และ 0.30 เท่า ตามลำดับ โดยอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วลดลงไปในทิศทางเดียวกันกับอัตราส่วนสภาพคล่อง เนื่องจากบริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียนที่เปลี่ยนเป็นเงินสดได้เร็วลดลง และมีภาระหนี้สินหมุนเวียนเพิ่ม

(มหาชน) ครั้งที่ 3/2567 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน

3. หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2567 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568

4. หุ้นกู้ระยะสั้นเสี่ยงสูงมีประกันของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2567 ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 23 เมษายน พ.ศ. 2568

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567, 31 ธันวาคม 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 2.63 เท่า, 2.35 เท่า และ 1.83 เท่า ตามลำดับ

** หนี้สินสุทธิ หมายถึง หนี้สินที่มีการระบุอัตราดอกเบี้ย (Interest Bearing Debts) ตามที่ปรากฏในงบการเงินรวมรายได้รวมรายไตรมาส หรืองบการเงินประจำปีของผู้ถือหุ้นกู้ที่ได้ผ่านการสอบทานหรือตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ของผู้ออกหุ้นกู้แล้ว โดยไม่รวมหนี้ทางการค้า เงินรับล่วงหน้า และ/หรือหนี้สินใด ๆ ที่ไม่มีการระบุอัตราดอกเบี้ย (Non-interest Bearing Debts) หักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และ/หรือเงินฝากธนาคารที่มีภาระค่าประกัน และ/หรือ เงินลงทุนระยะสั้น และ/หรือเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค่า ทั้งนี้ เพื่อเป็นการหลีกเลี่ยงข้อสงสัยในการตีความ หนี้สินสุทธิไม่รวมถึง เจ้าหนี้การค้า เงินรับล่วงหน้า หนี้สินตามสัญญาเช่า ผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี หรือ หนี้ใด ๆ ที่ไม่มีการะดอกเบี้ย บริษัทฯ มีหน้าที่ตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ (ข้อกำหนดสิทธิฯ) ของหุ้นกู้

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

อัตราขาดทุนสุทธิ

ปี 2567 บริษัทมีอัตราขาดทุนสุทธิเทียบกับ ปี 2566 เท่ากับร้อยละ 12.02 และ 14.61 ตามลำดับ อัตราการขาดทุนลดลงสาเหตุหลักมาจากรายได้รวมของกิจการเพิ่มขึ้น และค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวมถึงต้นทุนทางการเงินลดลงส่งผลให้อัตราขาดทุนสุทธิลดลง

ปี 2566 บริษัทมีอัตราขาดทุนสุทธิเทียบกับ ปี 2565 เท่ากับร้อยละ 14.61 และ 12.81 ตามลำดับ อัตราการขาดทุนเพิ่มขึ้นสาเหตุหลักมาจากรายได้จากการขาย และการวัดมูลค่าสินทรัพย์ลดลงเป็นสัดส่วนที่มากกว่า การลดลงของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น

ด้านนโยบายทางการเงิน

อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเทียบกับ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 3.05 เท่า และ 2.74 เท่า ตามลำดับ อัตราส่วนเพิ่มขึ้นเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์, เงินกู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน, การออกหุ้นกู้ระยะสั้นและระยะยาว และการลดลงของส่วนของผู้ถือหุ้นจากผลการดำเนินงานที่ขาดทุนอย่างต่อเนื่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเทียบกับ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 2.74 เท่า และ 2.32 เท่า ตามลำดับ อัตราส่วนเพิ่มขึ้นเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์, การออกหุ้นกู้ระยะยาว และการลดลงของส่วนของผู้ถือหุ้นจากผลการดำเนินงานที่ขาดทุนเนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลง

อัตราหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ตามข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสิทธิ (Debt / Equity Ratio) เทียบกับ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 2.68 เท่า และ 2.35 เท่า เพิ่มขึ้นเนื่องจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์, เงินกู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน, การออกหุ้นกู้ระยะสั้นและระยะยาว และการลดลงของส่วนของผู้ถือหุ้นจากผลการดำเนินงานที่ขาดทุนอย่างต่อเนื่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสิทธิ (Debt / Equity Ratio) เทียบกับ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 2.35 เท่า และ 1.83 เท่า เพิ่มขึ้นเนื่องจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลง

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ย

ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย

ปี 2567 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย เทียบกับปี 2566 เท่ากับ 60.84 เท่า และ 71.35 เท่า ตามลำดับ สาเหตุหลักที่อัตราส่วนดังกล่าวลดลงจากปี 2566 เนื่องจากรายได้รวมจากการดำเนินธุรกิจเพิ่มขึ้น ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารลดลง ส่งผลให้ปี 2567 บริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายจำนวน 197.62 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 39.34 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24.85 เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย จำนวน 158.28 ล้านบาท

ในขณะที่บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ในปี 2567 และปี 2566 จำนวน 12,022.51 ล้านบาท และ 11,293.07 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ปี 2567 เพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 729.44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.46 ซึ่งเป็นอัตราการเพิ่มที่น้อยกว่าอัตราการเติบโตของ กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย โดยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นมาจากการออกหุ้นกู้ระยะสั้นและระยะยาว เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง

กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย มีอัตราการเพิ่มขึ้นมากกว่าอัตราการเพิ่มของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ส่งผลให้อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงิน ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ในปี 2567 ลดลง

ปี 2566 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย เทียบกับปี 2565 เท่ากับ 71.35 เท่า และ 38.47 เท่า ตามลำดับ บริษัทมีอัตราส่วนเพิ่มขึ้นจากปี 2565 เนื่องจากรายได้รวมจากการดำเนินธุรกิจลดลง โดยสาเหตุหลักคือการลดลงของรายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้บริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ปี 2566 จำนวน 158.28 ล้านบาท ลดลงจำนวน 104.97 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 39.87 เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย จำนวน 263.25 ล้านบาท

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

กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย มีอัตราการลดลง มากกว่าอัตราการลดของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ดังนั้น อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงิน ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ในปี 2566 จึงเพิ่มขึ้นดังกล่าว

ด้านความสามารถชำระดอกเบี้ยและภาระผูกพัน

อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (ICR)

ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยเปรียบเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2566 0.23 เท่าและ 0.19 เท่า ตามลำดับ เพิ่มขึ้นเนื่องจากบริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงิน ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 197.62 ล้านบาท และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 158.28 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 39.34 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24.85 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

ในขณะที่บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 858.89 ล้านบาท และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน

838.58 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาดียวกันของปี 2566 จำนวน 20.31 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.42

กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงิน ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย มีอัตราการเพิ่มขึ้น มากกว่าอัตราการเพิ่มของต้นทุนทางการเงิน ส่งผลให้อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (ICR) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ดังกล่าวเพิ่มขึ้น

ณ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยเปรียบเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2565 0.19 เท่าและ 0.41 เท่า ตามลำดับ ลดลงเนื่องจากบริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงิน ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 158.28 ล้านบาท และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 263.25 ล้านบาท ตามลำดับ โดยกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงิน ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ลดลงจากช่วงเวลาดียวกันของปี 2565 จำนวน 104.97 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 39.88

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

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

ความสามารถชำระผูกพัน (DSCR)

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567, ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีอัตราส่วนดังกล่าวที่ 0.04 เท่า, 0.06 เท่า, 0.07 เท่า ตามลำดับ โดยอัตราส่วนดังกล่าวลดลงอย่างต่อเนื่อง ถึงแม้ว่ากำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงิน ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย จะเพิ่มขึ้น แต่ยังเติบโตในอัตราที่น้อยกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี

ทั้งนี้ในปี 2567 บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี จำนวน 5,509.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2,657.08 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 93.16 เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวน 2,852.05 ล้านบาท ส่งผลให้อัตราส่วนดังกล่าวปรับตัวลดลงและอยู่ในระดับไม่เกิน 1 เท่า สำหรับการชำระภาระผูกพันในส่วนที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปีนั้น บริษัทมีแผนใช้แหล่งเงินทุนจากกระแสเงินสดภายในกิจการ วงเงินกู้ที่มีกับสถาบันการเงิน รวมทั้งการออกหุ้นกู้เพิ่มเติม เพื่อรองรับภาระหนี้ดังกล่าว

A low-angle photograph of a modern, multi-story building with a grey facade and dark window frames. The building features balconies with dark metal railings. In the foreground, the out-of-focus green leaves of a tree are visible on the left side. A semi-transparent dark blue rectangular box is overlaid on the right side of the image, containing the page number and title.

05

ข้อมูลทั่วไปและ
ข้อมูลสำคัญอื่น



บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ประเภทกิจการ
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เลขที่จดทะเบียนบริษัท

0107548000692

ทุนจดทะเบียนที่ออก
946,453,132 บาท
ทุนจดทะเบียนที่เรียกชำระแล้ว
860,411,939 บาท

สำนักงานใหญ่
141 เมเจอร์ทาวเวอร์ ชั้น 16
ซอยทองหล่อ 10 (สุขุมวิท 55)
ถนนสุขุมวิท
แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา
กรุงเทพมหานคร 10110

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

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

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

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

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

บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด
เลขที่ 175 อาคารสารคดีทีวาเวอร์ ชั้นที่
3/1 ถนนสาทรใต้
แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร
กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ 02 680 4037

บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด
เลขที่ 87/2 อาคารซีอาร์ซี ออลซีซั่นสเพลส
ชั้น 12 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์ 02 672 5950

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

สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
ธนาคารทีสโก้ จำกัด (มหาชน)
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทและกิจการร่วมค้ามีคดีความที่สำคัญ ดังนี้

- ก) กลุ่มบริษัทถูกฟ้องร้องจากบุคคลภายนอกในคดีต่างๆ เกี่ยวกับการผิดสัญญา การเลิกสัญญา การเรียกเงินคืนและค่าเสียหายจำนวน 19 คดี ซึ่งมีทุนทรัพย์รวมเป็นจำนวนเงินประมาณ 119 ล้านบาท ปัจจุบัน คดีต่างๆ ยังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลชั้นต้น ศาลอุทธรณ์และศาลฎีกาซึ่งผลของคดียังไม่เป็นที่สิ้นสุด ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของบริษัทได้ประเมินความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าว และได้บันทึกประมาณการหนี้สินจำนวน 68 ล้านบาท ไว้ในบัญชีแล้ว
- ข) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งฟ้องเรียกคืนเงินมัดจำค่าที่ดินจากผู้ขายรายหนึ่ง จำนวน 100 ล้านบาท เนื่องจากผู้ขายไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่บริษัทย่อยได้ ในเดือนมกราคม 2564 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้ผู้ขายคืนเงินมัดจำค่าที่ดินแก่บริษัทย่อยพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีนับตั้งแต่วันที่ 5 มกราคม 2560 ต่อมา ในเดือนตุลาคม 2567 ศาลอุทธรณ์พิพากษายืนตามศาลชั้นต้น อย่างไรก็ตาม ณ ปัจจุบันผู้ขายที่ดินดังกล่าวอยู่ระหว่างการขอยายระยะเวลากฎการยื่นฎีกา เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2568 เจ้าพนักงานบังคับคดีได้นัดไต่ถามไต่สวน แต่ไม่สามารถตกลงกันได้ส่งผลให้บริษัทย่อยยื่นคำร้องต่อสำนักงานบังคับคดีในวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2568 เพื่อออกหมายขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้ขาย ซึ่งเป็นที่ดินจำนวน 4 แปลง โดยมีราคาตั้งต้นขายจากคณะกรรมการกำหนดหลักทรัพย์ไม่ต่ำกว่า 130 ล้านบาท ปัจจุบัน คดีอยู่ระหว่างกระบวนการบังคับคดีโดยฝ่ายบริหารได้ประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ซึ่งครอบคลุมมูลค่าเงินมัดจำ ค่าที่ดินแล้ว ดังนั้นบริษัทย่อยจึงกลับรายการค่าเผื่อนี้ส่งสัยจะสูญเสียที่เคยตั้งไว้จำนวน 13 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนรวมสำหรับปี 2567
- ค) การร่วมค้ายื่นเรื่องขอคืนเงินค่าก่อสร้างบางส่วนและเรียกร้องค่าความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการยกเลิกสัญญาโดยไม่ชอบธรรมกับลูกค้ารายหนึ่งต่อคณะอนุญาโตตุลาการ โดยมีทุนทรัพย์รวม 144 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ลูกค้ารายดังกล่าวได้ยื่นคำคัดค้านและฟ้องแย้งต่อคณะอนุญาโตตุลาการว่าการร่วมค้าไม่สามารถส่งมอบงานได้ตามกำหนดที่ตกลงกันได้ตลอดจนได้ยื่นเรื่องเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการที่การร่วมค้าส่งมอบงานล่าช้าจำนวน 202 ล้านบาท ในเดือนมิถุนายน 2564 คณะอนุญาโตตุลาการมีคำชี้ขาดให้ลูกค้ารายดังกล่าว

- ชำระค่าความเสียหายแก่การร่วมค้า จำนวน 84 ล้านบาท ต่อมาในเดือนตุลาคม 2564 ลูกค้ารายดังกล่าวยื่นขอเพิกถอนคำชี้ขาดของคณะอนุญาโตตุลาการต่อศาลแพ่ง อย่างไรก็ตาม ในเดือนธันวาคม 2564 การร่วมค้าได้ยื่นบังคับ คำชี้ขาดของอนุญาโตตุลาการต่อศาลแพ่งเพื่อให้ลูกหนี้รายดังกล่าวชำระเงินค่าความเสียหายแก่การร่วมค้า ในเดือนพฤศจิกายน 2566 ศาลชั้นต้นพิพากษายกคำร้องเพิกถอนของลูกค้ายดังกล่าวและให้ยึดตามคำชี้ขาดของคณะอนุญาโตตุลาการ ปัจจุบัน คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา ดังนั้น การร่วมค้าจึงไม่ได้บันทึกประมาณการค่าความเสียหายของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องหรือ ประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชี
- ง) การร่วมค้าถูกฟ้องร้องจากบุคคลภายนอกเกี่ยวกับการผิดสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างและเรียกเงินค่าจ้างค้างชำระ โดยมีทุนทรัพย์รวม 218 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม การร่วมค้าได้ยื่นคำคัดค้านและฟ้องแย้งต่อศาลว่าบุคคลภายนอกดังกล่าวไม่สามารถส่งมอบงานได้ตามกำหนดที่ตกลงกันได้ ตลอดจนได้ยื่นเรื่องเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการที่ส่งมอบงานล่าช้าจำนวน 422 ล้านบาท ในเดือนกรกฎาคม 2566 ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้องคดีดังกล่าวและให้บุคคลภายนอกชดใช้ค่าเสียหายแก่การร่วมค้าเป็นจำนวน 175 ล้านบาทพร้อมดอกเบี้ย ปัจจุบัน คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัทได้ประเมินความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าว และได้บันทึกประมาณการหนี้สินจำนวน 62 ล้านบาท ไว้ในบัญชีแล้ว
- จ) การร่วมค้าฟ้องร้องบุคคลภายนอกเกี่ยวกับการผิดสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างและเรียกเงินค่าเสียหาย โดยมีทุนทรัพย์รวม 248 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บุคคลภายนอกได้ยื่นคำคัดค้านและฟ้องแย้งต่อศาลเรียกร้องให้การร่วมค้าชำระค่าจ้างส่วนที่เหลือจำนวน 79 ล้านบาท ในเดือนกันยายน 2565 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้การร่วมค้าชำระเงินจำนวน 72 ล้านบาทพร้อมดอกเบี้ย ปัจจุบัน คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัทได้ประเมินความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าว และได้บันทึกประมาณการหนี้สินจำนวน 54 ล้านบาท ไว้ในบัญชีแล้ว



06

นโยบายการกำกับ
ดูแลกิจการ

ภาพรวมของนโยบายและ แนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

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

- หมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น
- หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน
- หมวดที่ 3 บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย
- หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส
- หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการชุดต่าง ๆ ขึ้น เพื่อเป็นผู้ดำเนินการในด้านต่าง ๆ ตามที่ได้รับมอบหมาย และแยกบทบาท หน้าที่ความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการ อนุกรรมการ และฝ่ายบริหาร โดยกำหนดระดับอำนาจดำเนินการทางการเงินอย่างชัดเจน ซึ่งบริษัทจัดให้มีคณะอนุกรรมการ 3 ชุดดังนี้

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

จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทอย่างน้อยทุก ๆ 3 เดือน และมีการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น โดยมีการนำส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมข้อมูลประกอบการประชุมวาระต่างๆ ให้คณะกรรมการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน ก่อนวันประชุมตามที่กำหนดในข้อบังคับของบริษัท

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาผลตอบแทนได้กำหนดค่าตอบแทนกรรมการไว้อย่างชัดเจนและโปร่งใสในระดับที่เหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการแต่ละคน โดยมีได้มีการจ่ายค่าตอบแทนที่เกินควรเมื่อเปรียบเทียบกับในระดับอุตสาหกรรมเดียวกัน

บริษัทได้ออกข้อพึงปฏิบัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณของกรรมการและพนักงาน เพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติหน้าที่ตามภารกิจของบริษัทด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์ สุจริต และเที่ยงธรรมทั้งการปฏิบัติต่อบริษัทและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยประกาศให้ผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับทราบและติดตามการปฏิบัติตามแนวทางดังกล่าว

บริษัทจัดให้มีมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยบริษัทจะปฏิบัติตามพ.ร.บ.หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอย่างเคร่งครัด โดยรายการใดที่กรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้น หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บุคคลดังกล่าวจะไม่มีสิทธิออกเสียง อนุมัติการทำรายการนั้นๆ ทั้งนี้ รายการดังกล่าวต้องเป็นไปเพื่อการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัท โดยมีนโยบายการกำหนดราคาและเงื่อนไขต่างๆ ตามราคาตลาด ซึ่งต้องสามารถเปรียบเทียบได้กับราคาที่เกิดขึ้นกับบุคคลภายนอกโดยทั่วไป และได้กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ต่อ

คณะกรรมการบริษัท และสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

บริษัทจัดให้มีมาตรการคุ้มครองผู้ลงทุนที่สามารถตรวจสอบได้ภายหลัง กล่าวคือ บริษัทจะเปิดเผยรายการระหว่างกันไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี และจะจัดให้มีการรับรองโดยให้ กรรมการตรวจสอบให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและสมเหตุผลผลของรายการระหว่างกันในงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาผลตอบแทนได้กำหนดค่าตอบแทนกรรมการไว้อย่างชัดเจนและโปร่งใสในระดับที่เหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการแต่ละคน โดยมีได้มีการจ่ายค่าตอบแทนที่เกินควรเมื่อเปรียบเทียบกับในระดับอุตสาหกรรมเดียวกัน ทั้งนี้กรรมการที่เป็นผู้บริหารจะได้รับค่าตอบแทนเพิ่มจากการดำรงตำแหน่งผู้บริหารโดยเชื่อมโยงกับ

ผลการดำเนินงานของบริษัทและการปฏิบัติงานของกรรมการคนนั้น และบริษัทกำหนดให้มีการเปิดเผยค่าตอบแทนที่จ่ายให้แก่กรรมการและผู้บริหารตามแบบที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

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



คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย 4 คณะ ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีคณะกรรมการตรวจสอบ จำนวน 3 ท่านดังต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1.	นายชนินทร รุ่งแสง	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2.	นางศุภรานันท์ ตันวิริฐ	กรรมการตรวจสอบ
3.	นายอิทธินันท์ สุวรรณจุฑะ	กรรมการตรวจสอบ

โดยมี นางสาวพรรณภา นิรมลนุรักษ์ เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ

2. สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบที่เหมาะสม มีประสิทธิผล และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน

3. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

4. พิจารณาคัดเลือกบุคคล ซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท พร้อมสอบทานคำตอบแทนของผู้สอบบัญชีและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท

5. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของ
- ตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท

6. จัดทำรายงานคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

7. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ
- โดยประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการตรวจสอบมีวาระในการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี โดยกรรมการตรวจสอบที่พ้นวาระอาจได้รับการแต่งตั้งกลับเข้ามาดำรงตำแหน่งต่อไปได้อีก ตามที่คณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเห็นว่าเหมาะสม และคณะกรรมการตรวจสอบจะเข้ามาตรวจสอบอย่างน้อยไตรมาสละหนึ่งครั้ง

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน จำนวน 5 ท่าน

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1.	นายชนินทร รุ่งแสง	ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
2.	นางประทีน พูลวรลักษณ์	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
3.	นางศุภรานันท์ ตันวิริฐ	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
4.	นายอิทธินันท์ สุวรรณจุฑะ	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
5.	นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนมีหน้าที่ในการพิจารณานโยบายที่เกี่ยวกับค่าตอบแทนและผลประโยชน์ของกรรมการบริษัท กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน กรรมการบริหารความเสี่ยง ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทเพื่อเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัตินโยบายดังกล่าวและกำหนดค่าตอบแทนและผลประโยชน์นั้น รวมถึงพิจารณาและเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมต่อผู้ถือหุ้นเพื่อแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัท และผู้บริหารระดับสูงของบริษัท และให้กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนมีวาระการดำรงตำแหน่งเท่าที่จำเป็นเพื่อกระทำการตามหน้าที่ และพ้นจากตำแหน่งเมื่อการทำหน้าที่ดังกล่าวในคราวนั้นๆ สิ้นสุดลง และไม่ว่าในกรณีใดก็ตาม วาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนจะต้องไม่เกินกว่าคราวละสาม (3) ปี ทั้งนี้ จะเลือกกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนผู้พ้นจากตำแหน่งเข้ารับตำแหน่งอีกก็ได้

การประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนต้องมีกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง (1/2) ของจำนวนกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมากของจำนวนกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนทั้งหมดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนคนหนึ่งมีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน เว้นแต่กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนซึ่งมีส่วนได้ส่วนเสียในเรื่องใด ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น ถ้ามีคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมมีคะแนนอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด ประธานฯ จึงเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องดังกล่าว

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง จำนวน 4 ท่านดังต่อไปนี้

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

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัทมีหน้าที่กำหนดกรอบนโยบาย แนวทาง และให้ข้อเสนอแนะแก่คณะกรรมการบริษัทในการกำกับดูแล เกี่ยวกับความเสี่ยง ทั้งนี้ ให้คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงขึ้นตรงต่อคณะกรรมการบริษัท และให้กรรมการบริหารความเสี่ยงมีวาระการดำรงตำแหน่งเท่าที่จำเป็นเพื่อกระทำการตามหน้าที่ และพ้นจากตำแหน่งเมื่อการทำหน้าที่ดังกล่าวในคราวนั้นๆ สิ้นสุดลง และไม่ว่าในกรณีใดก็ตาม วาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการบริหารความเสี่ยงจะต้องไม่เกินกว่าคราวละสอง (2) ปี ทั้งนี้ จะเลือกกรรมการบริหารความเสี่ยงผู้พ้นจากตำแหน่งเข้ารับตำแหน่งอีกก็ได้

การประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ต้องมีกรรมการบริหารความเสี่ยงมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง (1/2) ของจำนวนกรรมการบริหารความเสี่ยงทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมากของจำนวนกรรมการบริหารความเสี่ยงทั้งหมดที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน กรรมการบริหารความเสี่ยงคนหนึ่งมีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน เว้นแต่กรรมการบริหารความเสี่ยงซึ่งมีส่วนได้ส่วนเสียในเรื่องใด ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมมีคะแนนอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด ประธานฯ จึงเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องดังกล่าว



คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีคณะกรรมการบริหาร จำนวน 4 ท่านดังต่อไปนี้

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

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

1. จัดทำและนำเสนอนโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณประจำปีของบริษัท เพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท

2. กำหนดแผนธุรกิจ งบประมาณ และอำนาจบริหารต่างๆ ของบริษัท เพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท

3. ควบคุมดูแลการดำเนินธุรกิจของบริษัทให้เป็นไปตามนโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ

4. มีอำนาจพิจารณาอนุมัติการใช้จ่ายเงินเพื่อการลงทุนหรือการดำเนินงานต่างๆ การกู้ยืมหรือการขอสินเชื่อใดๆ จากสถาบันการเงิน เพื่อการทำธุรกรรมตามปกติของบริษัท และเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานตามวัตถุประสงค์ของบริษัทภายในวงเงินไม่เกิน 260 (สองร้อยหกสิบ) ล้านบาท หรือเทียบเท่า ทั้งนี้ การกระทำดังกล่าวจะต้องอยู่ภายใต้ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มา
- หรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 และเรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ด้วย

5. กำหนดโครงสร้างองค์กรและอำนาจการบริหารจัดการ โดยให้ครอบคลุมรายละเอียดการคัดเลือก การว่าจ้าง การโยกย้าย การฝึกอบรม และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัทฯ ที่เป็นคณะผู้บริหาร หรือผู้บริหารระดับสูง โดยมอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทเป็นผู้มีอำนาจแทนบริษัทที่จะลงนามในสัญญาจ้างแรงงาน

6. กำกับดูแลและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัท และอาจแต่งตั้งหรือมอบหมายให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือหลายคนกระทำการ อย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริหารตามที่เห็นสมควรได้ และคณะกรรมการบริหารสามารถยกเลิก เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขอำนาจนั้นๆ ได้

7. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

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

การสรรหากรรมการและผู้บริหาร

บริษัทได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณา
คำตอบแทน เพื่อพิจารณาและเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม
ต่อผู้ถือหุ้นเพื่อแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัท และผู้บริหารระดับสูง
ของบริษัทฯ และมีหน้าที่ในการพิจารณานโยบายที่เกี่ยวกับ
คำตอบแทนและผลประโยชน์ของกรรมการบริษัท กรรมการตรวจสอบ
กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน กรรมการบริหาร
ความเสี่ยง ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท โดยคณะกรรมการ
สรรหาและพิจารณาคำตอบแทน จะพิจารณาจากผู้มีคุณสมบัติ
และความชำนาญการที่เหมาะสม กับการบริหารงานแต่ละด้าน
โดยสรรหาจากทั้งภายในและภายนอกองค์กร โดยผู้ถูกพิจารณา
จะต้องเป็นบุคคลตามคุณสมบัติมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติ
บริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ.2535 และตามกฎหมายระเบียบ คณะกรรมการ
กำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่
เกี่ยวข้อง เพื่อเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่
ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัตินโยบายดังกล่าว

โดยองค์ประกอบและการสรรหา แต่งตั้ง ถอดถอน หรือพ้น
จากตำแหน่งกรรมการของบริษัทนั้น ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของ
บริษัท ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการอย่างน้อย 4 คน
โดยกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจะ
ต้องมีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย กรรมการบริษัทฯจะเป็นผู้ถือหุ้นของ
บริษัท หรือไม่ก็ได้

การคัดเลือกและแต่งตั้งกรรมการบริษัทผ่านกระบวนการของ
คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน และเสนอให้ผู้ถือหุ้น
เลือกตั้งกรรมการบริษัทตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

- (1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับ 1 หุ้นต่อ 1 เสียง
- (2) ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตาม (1)
เลือกตั้งบุคคลเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่ง
คะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากที่สุดเพียงได้ไม่ได้
- (3) บุคคลที่ได้รับคะแนนสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับ
เลือกเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือก
ตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลง
มา มีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมี ให้ประธาน
ที่ประชุมเป็นผู้ออกเสียงทั้งหมด

ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออก
จากตำแหน่งจำนวนหนึ่งในสาม (1/3) ของจำนวนกรรมการใน
ขณะนั้น ถ้าจำนวนกรรมการจะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้
ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วนหนึ่งในสาม (1/3) กรรมการ
ซึ่งพ้นจากตำแหน่ง อาจได้รับเลือกให้กลับเข้ามารับตำแหน่งอีกได้
กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลัง

การเสนอชื่อและการใช้สิทธิออก เสียงแต่งตั้งบุคคลเป็นกรรมการ ในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ดำเนินการโดยฝ่ายจัดการ และ ต้องได้รับอนุมัติจาก คณะกรรมการบริษัท ซึ่งบุคคลที่ ได้รับแต่งตั้งให้เป็นกรรมการใน บริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม มีหน้าที่ ดำเนินการเพื่อประโยชน์สูงสุดของ บริษัทย่อยและบริษัทร่วมนั้น ๆ

จดทะเบียนบริษัทนั้น ให้จับสลากกันส่วนปีหลังๆต่อไปให้กรรมการ
คนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง
กรรมการคนใดจะลาออกจากตำแหน่งให้ยื่นใบลาออกต่อ
บริษัท โดยการลาออกนั้นจะมีผลนับแต่วันที่ใบลาออกไปถึงบริษัท
กรรมการซึ่งลาออกอาจแจ้งการลาออกของตนให้นายทะเบียน
ทราบด้วยก็ได้

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจลงมติให้กรรมการคนใดออกจากตำแหน่ง
ก่อนถึงคราวออกตามวาระได้ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสาม
ในสี่ (3/4) ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
และมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า กึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดย
ผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงในการประชุมนั้น

การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

การเสนอชื่อและการใช้สิทธิออกเสียงแต่งตั้งบุคคลเป็น
กรรมการในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ดำเนินการโดยฝ่ายจัดการ
และต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ซึ่งบุคคลที่ได้รับแต่งตั้ง
ให้เป็นกรรมการในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม มีหน้าที่ดำเนินการ
เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมนั้นๆ

บริษัทได้กำกับดูแลบริษัทย่อย ในเรื่องการเปิดเผยข้อมูลฐานะ
การเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างบริษัทย่อย
กับบริษัทที่เกี่ยวข้อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ หรือการ
ทำรายการสำคัญอื่นใด ของบริษัทย่อยดังกล่าว ให้ครบถ้วน โดย
มีข้อบังคับในเรื่องการทำรายการเกี่ยวโยงและการเปิดเผยข้อมูลที่
สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ของบริษัท รวมถึงกำกับดูแลให้มีการจัด
เก็บข้อมูล การบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนสามารถตรวจสอบ
ได้ และรวบรวมข้อมูลมาจัดทำงบการเงินรวมให้ทันภายในกำหนด

การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทได้ให้ความรู้และความเข้าใจแก่ผู้บริหารในระดับต่างๆ
เกี่ยวกับภาระหน้าที่ของผู้บริหารในการรายงานการถือหลัก
ทรัพย์ของตนเอง คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ตลอดจน
รายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ของบริษัท ต่อสำนักงาน
คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตามมาตรา 59
และบทกำหนดโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติ
หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และตามข้อกำหนด
ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัทได้กำหนดในข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของพนักงาน
สำหรับการไม่เปิดเผยหรือใช้ประโยชน์จากข่าวสารใดๆ ที่ เป็น
ความลับของบริษัท การระมัดระวังรักษาข้อมูลให้เป็นความลับ
และการไม่ใช้ตำแหน่งหน้าที่ หรือข้อมูลที่ได้รับระหว่างการปฏิบัติ
งานในบริษัทไปแสวงหาผลประโยชน์ในทางมิชอบ หรือทำให้
ประโยชน์ของบริษัทลดลง โดยจะใช้บทลงโทษหากมีการกระทำ
การฝ่าฝืนระเบียบหรือข้อบังคับดังกล่าว โดยบริษัทจะดำเนินการ
ทางวินัยเพื่อพิจารณาลงโทษตามสมควรแก่กรณี ได้แก่ ตักเตือน
ด้วยวาจา ตักเตือนด้วยหนังสือ ตัดค่าจ้าง พักงาน เลิกจ้างโดย
ไม่จ่ายค่าชดเชย และดำเนินคดีตามกฎหมาย

บริษัทมีนโยบายห้ามกรรมการและผู้บริหารใช้ข้อมูลภายใน
ที่มีสาระสำคัญของบริษัท ซึ่งยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนเพื่อ
ประโยชน์ของตนเองหรือผู้อื่น ซึ่งรวมถึงการซื้อขายหลักทรัพย์ของ
บริษัท โดยกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานซึ่งอยู่ในหน่วยงานที่
ทราบข้อมูลภายใน ควรหลีกเลี่ยงหรืองดการซื้อขายหลักทรัพย์
ของบริษัท ในช่วงระยะเวลา 1 เดือนก่อนการเปิดเผยงบการเงิน
ให้แก่สาธารณชน

การรายงานการถือครองหลักทรัพย์

บริษัทได้กำหนดมาตรการป้องกันการใช้ข้อมูลภายในเพื่อหา
ประโยชน์ของกรรมการและผู้บริหาร โดยการแจ้งให้ทุกท่านรับ
ทราบบทบาทภาระหน้าที่ที่ต้องรายงานการถือครองหลักทรัพย์
ของตน คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะซึ่งถือหลักทรัพย์ของ
บริษัท และรับทราบการจัดทำรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลัก
ทรัพย์ ทุกครั้งที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือ รับโอนหลักทรัพย์ ภายใน
3 วันทำการหลังจากวันที่ซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ ตาม
ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
กำหนด และต้องสำเนารายงานข้างต้นต่อเลขาธิการบริษัท เพื่อ
รวบรวมเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัททุกครั้ง ซึ่งกำหนด
ไว้เป็นวาระการประชุมเพื่อรับทราบรายงานการถือครองหลักทรัพย์

การรายงานการมีส่วนได้เสีย

บริษัทได้กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารจะต้องนำส่งรายงาน
การมีส่วนได้เสียของตนหรือของบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน ซึ่ง
เป็นส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกิจการของบริษัท
หรือบริษัทย่อย โดยจะต้องนำส่งรายงานครั้งแรกภายใน 30 วัน
หลังจากที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการหรือผู้บริหารตามแบบรายงานที่
กำหนด และรายงานทุกครั้งเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงภายใน 30 วัน
หลังจากที่มีการเปลี่ยนแปลงตามแบบรายงานที่กำหนด โดยจะ
จัดเก็บที่เลขาธิการบริษัท เลขาธิการบริษัทจะเป็นผู้จัดส่งสำเนา
ให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ เพื่อให้เป็น
ไปตามกฎเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์
และตลาดหลักทรัพย์

คำตอบแทนของผู้ตรวจบัญชี

ในปี 2567 บริษัทมีค่าสอบบัญชี (Audit Fee) ของบริษัท บริษัท
ย่อย และกิจการร่วมค้า ที่ต้องจ่ายให้แก่ บริษัท สำนักงาน อีวาย
จำกัด จำนวนรวมทั้งสิ้น 7,460,000 บาท

การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

แบ่งเป็น 5 หมวด ดังนี้

สิทธิของผู้ถือหุ้น

ก่อนวันประชุม

บริษัทตระหนักและให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้ถือหุ้น จึงได้
พยายามส่งเสริมและคุ้มครองผู้ถือหุ้นให้ใช้สิทธิขั้นพื้นฐาน รวมถึง
การอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นในการใช้สิทธิในเรื่องต่าง ๆ
ที่ผู้ถือหุ้นควรได้รับอย่างเท่าเทียมกัน อันได้แก่ การได้รับข่าวสาร
ข้อมูลของบริษัทอย่างเพียงพอ การใช้สิทธิออกเสียงในเรื่องที่
สำคัญต่างๆ รวมถึงการอนุมัติจ่ายเงินปันผล เป็นต้น โดยบริษัทจะ
ไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการละเมิดหรือรบกวนสิทธิของผู้ถือหุ้น
นอกจากนี้ บริษัทได้ส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้น โดยเฉพาะนักลงทุน
สถาบันเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น ผ่านการประสานงานของหน่วยงาน
นักลงทุนสัมพันธ์ของบริษัท

ในปี 2567 บริษัทมีการประชุมผู้ถือหุ้นจำนวน 1 ครั้ง
โดยเป็นการจัดประชุมสามัญประจำปี 2567 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์
(E-AGM) เพียงรูปแบบเดียวเท่านั้น ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดใน
กฎหมายเกี่ยวกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ซึ่งจะดำเนิน
การผ่านระบบ Inventech Connect ของบริษัท อินเวนท์เทค ซิสเต็มส์
(ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ให้บริการระบบการประชุมที่ได้
ประเมินสอดคล้องของระบบด้วยตนเองกับสำนักพัฒนาธุรกรรม

ทางอิเล็กทรอนิกส์ (สพธอ.) แล้ว เมื่อวันพฤหัสบดีที่ 25 เมษายน 2567 เวลา 10.00 โดยบริษัทได้เผยแพร่หนังสือเชิญประชุมพร้อมเอกสารประกอบการประชุมในแต่ละวาระการประชุมบนเว็บไซต์ของบริษัท www.mjd.co.th เป็นการล่วงหน้าในวันที่ 27 มีนาคม 2567 เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีเวลาศึกษาข้อมูลประกอบการประชุมแต่ละวาระอย่างเพียงพอก่อนได้รับข้อมูลในรูปเอกสารจากบริษัท ซึ่งข้อมูลบนเว็บไซต์เป็นข้อมูลเดียวกันกับข้อมูลที่จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นในรูปเอกสาร โดยบริษัทได้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมเอกสารประกอบให้ผู้ถือหุ้นล่วงหน้า 14 วัน ก่อนวันประชุม และในหนังสือเชิญประชุมมีรายละเอียดวาระการประชุม เอกสารประกอบในแต่ละวาระพร้อมความเห็นของคณะกรรมการ วิธีการลงคะแนน และออกเสียงลงคะแนนผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าประชุมได้ บริษัทได้จัดส่งหนังสือมอบฉันทะตามแบบที่กระทรวงพาณิชย์กำหนดพร้อมประวัติกรรมการอิสระเป็นผู้รับมอบฉันทะ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าประชุมด้วยตนเองได้ สามารถเลือกมอบฉันทะให้กรรมการอิสระที่บริษัทได้กำหนดไว้เป็นผู้รับมอบอำนาจแทนในการประชุมผู้ถือหุ้น

การประชุมผู้ถือหุ้น

การประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) มีผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะเข้าประชุมรวม 34 ราย นับจำนวนหุ้นได้ 461,374,400 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 53.62) เกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหุ้นทั้งหมดจำนวน 860,411,939 หุ้น โดยมี นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์ เป็นประธานในที่ประชุม โดยมีกรรมการเข้าร่วมประชุมทั้งสิ้น จำนวน 6 ท่าน ได้แก่

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1	นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์	กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2	นายสุริยา พูลวรลักษณ์	กรรมการและกรรมการผู้จัดการ
3	นางสาวนงา กิตติอักษร	กรรมการและรองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
4	นายชินนทร์ รุ่งแสง	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ
5	นางศุภรานันท์ ตันวิรัช	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ
6	นายอิทธินันท์ สุวรรณจุฑะ	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ

ผู้บริหาร และผู้สอบบัญชีที่เข้าร่วมประชุมประกอบด้วย ผู้บริหารทางด้านบัญชีการเงิน ได้แก่ คุณพิทักษ์ พงษ์วิทย์เจริญ และคุณจิตรินีย์ ฤกษ์ลักษณ์นันท์ รวมถึงผู้สอบบัญชีจาก บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แก่ คุณพรพรรณ จิรวารกร และ คุณปณัฐฐา ทองวนิชพคุณ

วันประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทจัดให้มีการถ่ายทอดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นจากห้องมาเอสโตร แชมเบอร์ ชั้น 17 อาคารเมเจอร์ ทาวเวอร์ ซอยทองหล่อ 10 สุขุมวิท 55 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) เพียงรูปแบบเดียวเท่านั้น

บริษัทเปิดให้ผู้ถือหุ้นที่ประสงค์จะเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองหรือโดยผู้รับมอบฉันทะที่ไม่ใช้กรรมการบริษัทผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ระบบลงทะเบียนยื่นแบบคำร้องจะเปิดให้ดำเนินการตั้งแต่วันที่ 18 เมษายน 2567 เวลา 08.30 น. โดยระบบจะปิดรับลงทะเบียนวันที่ 24 เมษายน 2567 จนกว่าจะจบการประชุม

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

สำหรับรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทได้บันทึกข้อมูลการประชุมไว้อย่างชัดเจน ทั้งในเรื่องรายชื่อกรรมการที่เข้าร่วมประชุม ซักถามและคำชี้แจงที่เป็นสาระสำคัญ มติที่ประชุมในแต่ละวาระอย่างละเอียด ซึ่งบริษัทได้เปิดเผยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมผลการลงคะแนนเสียง ภายในวันถัดจากวันประชุมผู้ถือหุ้น ให้ผู้ถือหุ้นทราบผ่านระบบสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (SET Portal) ของ ตลท. และได้จัดส่งให้แก่หน่วยงานต่างๆ ภายในระยะเวลา 14 วัน นับแต่วันประชุมผู้ถือหุ้น รวมถึงเผยแพร่รายงานการประชุมเป็นภาษาไทย และภาษาอังกฤษผ่านเว็บไซต์ของบริษัท (www.mjd.co.th) เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับข่าวสารข้อมูลรวดเร็วโดยไม่ต้องรอถึงการประชุมครั้งต่อไป หลังจากนั้นจะนำเสนอต่อผู้ถือหุ้นเพื่อรับรองในการประชุมผู้ถือหุ้นคราวถัดไป

การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทมีนโยบายสนับสนุนและให้ความสำคัญในการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกันและเป็นธรรม เพื่อเป็นการปกป้องสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้น โดยเฉพาะผู้ถือหุ้นส่วนน้อยที่ถูกละเมิดสิทธิ ควรมีโอกาสได้รับการชดเชย ดังนั้น บริษัทจึงมีมติดำเนินการต่าง ๆ ดังนี้

1. การจัดประชุมผู้ถือหุ้น จะดำเนินการตามลำดับระเบียบวาระที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือเชิญประชุม และไม่เพิ่มระเบียบวาระในที่ประชุมโดยไม่ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า ทั้งนี้เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้มีเวลาศึกษาข้อมูลประกอบการประชุมแต่ละวาระอย่างเพียงพอก่อนการตัดสินใจ

2. เสนอรายชื่อของกรรมการอิสระทั้งหมด เพื่อเป็นทางเลือกในการมอบฉันทะ และสามารถเลือกมอบฉันทะแก่กรรมการอิสระท่านใดท่านหนึ่งได้ และหนังสือมอบฉันทะเป็นไปตามแบบที่กระทรวงพาณิชย์กำหนด โดยมีรูปแบบที่ผู้ถือหุ้นสามารถกำหนดทิศทางการลงคะแนนเสียงเองได้ เพื่อเป็นการสนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิในการเข้าร่วมประชุม และออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระ

3. ส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นใช้บัตรลงคะแนนเสียงสำหรับทุกระเบียบวาระ โดยจัดทำบัตรลงคะแนนแยกตามเรื่องที่สำคัญๆ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถลงคะแนนได้ตามที่เห็นสมควร ซึ่งจะมีการเก็บบัตรลงคะแนนดังกล่าวในห้องประชุม เพื่อนำผลคะแนนมารวมคำนวณกับคะแนนเสียงที่ได้ลงไว้ล่วงหน้าในหนังสือมอบฉันทะ ก่อนที่จะประกาศแจ้งมติของคะแนนเสียงในห้องประชุม

4. การแต่งตั้งกรรมการทดแทนกรรมการที่หมดวาระ บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิในการแต่งตั้งเป็นรายบุคคล

5. บริษัทได้กำหนดมาตรการป้องกันการใช้ข้อมูลภายในเพื่อหาประโยชน์ของกรรมการและผู้บริหาร โดยกรรมการและผู้บริหารมีบทบาทภาระหน้าที่ที่ต้องนำเสนอรายงานการมีส่วนได้เสียของตนหรือของบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน รายงานการถือครองหลักทรัพย์ของตน คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ และรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ ทุกครั้งที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือ รับโอนหลักทรัพย์ ทั้งนี้ รายละเอียดของมาตรการดังกล่าวได้กล่าวในหัวข้อ การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน



สิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย

การดูแลสิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย

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

พนักงาน

บริษัทตระหนักอยู่เสมอว่าพนักงานเป็นองค์ประกอบที่สำคัญของความสำเร็จของบริษัท จึงได้ปฏิบัติกับพนักงานอย่างเสมอภาคและเท่าเทียมกัน โดยการให้ผลตอบแทนและสวัสดิการที่เหมาะสมและเป็นธรรม กำหนดผลตอบแทนให้สอดคล้องกับระดับหน้าที่ความรับผิดชอบและตามกลไกราคาตลาดแรงงาน โดยคำนึงถึงหลักการจูงใจพนักงานให้พนักงานสามารถปฏิบัติงานได้อย่างเต็มความรู้ความสามารถ มีการประเมินผลการปฏิบัติงานโดยหัวหน้างาน และแบ่งผลตอบแทนส่วนหนึ่งให้พนักงานตามผลประกอบการของบริษัท

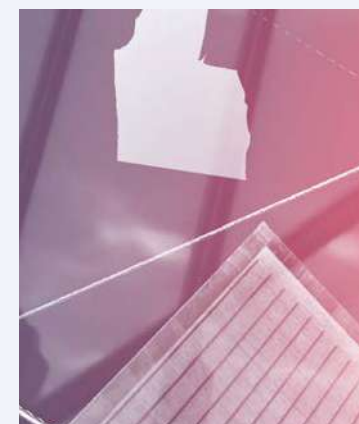
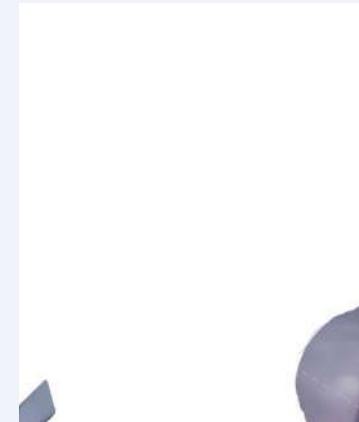
บริษัทจัดให้มีสวัสดิการพนักงานในด้านต่างๆ อาทิ

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

- การให้สิทธิพิเศษกับพนักงานในการซื้อสินค้าที่มีส่วนลด และการใช้สิทธิพิเศษนั้น จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่บริษัทกำหนดไว้ ซึ่งฝ่ายบุคคลและธุรการจะเป็นผู้พิจารณาตรวจสอบคุณสมบัติของพนักงานและคำนวณส่วนลดให้
- การให้ความช่วยเหลือด้านสวัสดิการต่างๆ แก่พนักงาน อาทิ
 - การเบิกค่ารักษาพยาบาลคนไข้นอก
 - จัดให้มีการตรวจสุขภาพพนักงานเป็นประจำทุกปี
 - การเป็นเจ้าภาพงานฌาปนกิจให้กับพนักงานและครอบครัวพนักงาน
 - ส่งเสริมด้านการจัดกิจกรรมนำเที่ยวประจำปีภายในฝ่ายที่ตนสังกัด
 - ส่งเสริมด้านการเลี้ยงส่งสรรค์ประจำปีภายในฝ่ายที่ตนสังกัด
 - ส่งเสริมการเล่นกีฬาและกิจกรรมสันทนาการให้แก่พนักงาน
 - แจกชุดฟอร์มพนักงานชายและหญิง
 - ให้ความช่วยเหลือพนักงานตามความเหมาะสมและสถานการณ์
 - การมอบทุนการศึกษาแก่พนักงานและผู้บริหาร เพื่อส่งเสริมและสนับสนุนการเรียนรู้และพัฒนาตนเองให้มีศักยภาพสูงสุด โดยขึ้นกับความเหมาะสมและดุลยพินิจของคณะผู้บริหาร

บริษัทได้จัดตั้งคณะกรรมการสวัสดิการ เพื่อเป็นตัวแทนของพนักงานร่วมปรึกษารับหรือกับบริษัทเพื่อจัดสวัสดิการให้แก่พนักงาน เป็นเสมือนสื่อกลางที่จะถ่ายทอดความต้องการด้านสวัสดิการของพนักงานให้บริษัททราบและร่วมปรึกษารับหรือให้ข้อเสนอแนะ ตลอดจนควบคุมดูแลการจัดสวัสดิการที่บริษัทจัดให้แก่พนักงาน

นอกจากนี้ บริษัทให้ความสำคัญในการดูแลรักษา ปรับปรุงพัฒนา ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบสุขอนามัย สภาพแวดล้อมในการทำงาน ให้มีความปลอดภัยต่อชีวิต สุขภาพทรัพย์สินของพนักงาน และเพื่อสุขอนามัยที่ดีของพนักงาน รวมถึงสนับสนุน เสริมสร้าง วัฒนธรรมและบรรยากาศที่ดีในการทำงาน มุ่งมั่นในการพัฒนาทรัพยากรบุคคลให้มีความรู้และสร้างจิตสำนึกในด้านความปลอดภัยและสุขอนามัยของพนักงาน ในปีที่ผ่านมา บริษัทไม่มีข้อพิพาทฟ้องร้องระหว่างพนักงานและบริษัท และบริษัทไม่มีอุบัติเหตุจนถึงขั้นหยุดงานในบริษัท



นโยบายการฝึกอบรมและพัฒนาบุคลากร

บริษัทได้ตระหนัก และเล็งเห็นถึงความสำคัญต่างๆ ของบุคลากรว่ามีผลต่อความสำเร็จของธุรกิจบริษัทอย่างแท้จริง ทั้งได้ระลึกอยู่เสมอว่าหนทางที่จะบรรลุไปถึงซึ่งเป้าหมายดังกล่าว นั้น ต้องเกิดขึ้นจากการฝึกอบรมพัฒนาพนักงานอย่างเป็นระบบ และต่อเนื่อง ภายใต้ความรับผิดชอบของบริษัทและพนักงานทุกคน กล่าวคือบริษัทได้เปิดโอกาสในการเรียนรู้และการพัฒนา เพื่อความเติบโตของพนักงาน ขณะเดียวกันก็เป็นหน้าที่ของพนักงานที่จะต้องมีความรับผิดชอบต่อความสำเร็จ อันจะเกิดขึ้นจากโอกาสในการฝึกอบรมและพัฒนาดังกล่าวด้วยความมุ่งมั่นอย่างจริงใจ ทั้งนี้เพื่อให้การปฏิบัติงานฝึกอบรมและพัฒนาบุคคลได้ดำเนินการไปในทิศทางสอดคล้องกับการบริหารงานของบริษัท และให้บรรลุผลตามนโยบายที่กำหนดไว้ บริษัทจึงให้มีการจัดตั้งหน่วยงาน “ศูนย์พัฒนาบุคคล” ขึ้นมาทำหน้าที่รับผิดชอบกิจกรรมต่างๆ ที่จำเป็นต่อการฝึกอบรมและพัฒนาบุคคล และได้กำหนดแนวนโยบายการฝึกอบรมและการพัฒนาพนักงานไว้ดังนี้ คือ

- 1) บริษัทถือว่าทรัพยากรบุคคลเป็นสิ่งที่มีความค่าเหนือทรัพยากรทางการบริหารทั้งปวง ดังนั้นพนักงานทุกคนจะได้รับการฝึกอบรมและพัฒนาเพื่อให้มีความรู้ทัศนคติและความสามารถในการปฏิบัติงานตามความจำเป็นในงาน (Job-Requirements) อย่างเป็นระบบและต่อเนื่องเพื่อความก้าวหน้าในอาชีพการงาน ทั้งนี้โดยการพิจารณาจากความพร้อมของพนักงานแต่ละคนเป็นสำคัญ
- 2) บริษัทถือว่าค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการฝึกอบรมและพัฒนาทรัพยากรบุคคลเป็นการลงทุนในตัวบุคคลซึ่งเป็นสิ่งสำคัญยิ่งต่อการปฏิบัติงานให้บรรลุตามภารกิจหลักและวัตถุประสงค์ในการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพ และทันต่อการเปลี่ยนแปลงทางด้านเทคโนโลยีสมัยใหม่ที่ใช้ในการปฏิบัติงาน
- 3) บริษัทจะให้ความสำคัญต่อโครงการฝึกอบรมต่างๆ ทางด้านงานหลักและงานสนับสนุน (Line & Function Program) ทั้งในระดับปฏิบัติการควบคุมงานและระดับบริหาร รวมทั้งโครงการเสริมความรู้พิเศษต่างๆ (Special & Supporting Program) เพื่อให้พนักงานสามารถปฏิบัติงานได้ตามหน้าที่และความรับผิดชอบของตำแหน่งงานปัจจุบันและที่สูงยิ่งขึ้นในอนาคต
- 4) บริษัทตระหนักถึงความจำเป็นของการฝึกอบรมและพัฒนาทรัพยากรบุคคล ในฐานะที่เป็นเครื่องมืออันสำคัญต่อการปรับปรุงงาน (Tools For Improvements) ดังนั้นจึงส่งเสริมและสนับสนุนให้มีการจัดฝึกอบรมและสัมมนาต่างๆ เพื่อการแก้ไขปัญหาในการปฏิบัติงานของฝ่ายและกลุ่มโครงการต่างๆ อย่างแท้จริง

การส่งพนักงานอบรมโดยสถาบัน อบรมต่างๆ ภายนอกบริษัท รวมถึงการฝึกอบรมและดูงาน ในต่างประเทศ เพื่อเพิ่มศักยภาพ ความรู้ความสามารถของพนักงาน ในการพัฒนาองค์กรให้ดีขึ้นไปสู่ ความสำเร็จอย่างยั่งยืน

- 5) บริษัทถือว่าผู้บังคับบัญชาทุกระดับชั้นต้องมีบทบาทที่สำคัญยิ่งต่อการฝึกอบรม และพัฒนาผู้ใต้บังคับบัญชา ในลักษณะของการฝึกอบรมในงาน (On the Job Training) และ/หรือ การสอนแนะนำในงาน (Coaching) อีกด้วย การพิจารณาประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บังคับบัญชา จะพิจารณาจากความสามารถในการพัฒนาผู้ใต้บังคับบัญชาเป็นปัจจัยอีกด้วย
- 6) บริษัทจะสนับสนุนด้านการให้ความร่วมมือกับสถาบันการศึกษา และองค์การภายนอกในเรื่องที่เกี่ยวข้องเนืองกับงานด้านการฝึกอบรมและพัฒนา เช่น การให้ความร่วมมือด้านการขอเข้าศึกษาดูงาน การรับนักศึกษาฝึกงาน การให้ความร่วมมือด้านวิทยากร ทั้งนี้เพื่อเป็นการแสดงออกถึงความรับผิดชอบต่อสังคม (Social Responsibility) และการสร้างภาพลักษณ์ที่ดีของบริษัท (Corporate Image)

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

ปีที่ผ่านมา บริษัทได้สนับสนุนการพัฒนาทักษะและความสามารถในการทำงานอย่างต่อเนื่อง โดยมีการฝึกอบรมในทุกๆ ระดับ ทั้งหลักสูตรการอบรมภายในบริษัท การเชิญวิทยากรที่มีความรู้ความสามารถมาอบรมในบริษัท การส่งพนักงานอบรมโดยสถาบันอบรมต่างๆ ภายนอกบริษัท รวมถึงการฝึกอบรมและดูงานในต่างประเทศ เพื่อเพิ่มศักยภาพ ความรู้ความสามารถของพนักงานในการพัฒนาองค์กรให้ดีขึ้นไปสู่ความสำเร็จอย่างยั่งยืน

ลูกค้า

บริษัทได้กำหนดจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ เพื่อเป็นนโยบายปฏิบัติต่อลูกค้าอย่างเหมาะสม โดยการคัดเลือกลูกค้าตั้งอยู่บนพื้นฐานของการแข่งขันระหว่างลูกค้าแต่ละรายอย่างเสมอภาคและเป็นธรรม มีการกำหนดหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกลูกค้าและคู่สัญญาโดยพิจารณาจากคุณสมบัติคุณภาพงาน ผลงานที่ผ่านมา ประสิทธิภาพ ความเชี่ยวชาญในธุรกิจ สถานะทางการเงินมั่นคง ไม่มีประวัติการละทิ้งงาน มีความสามารถส่งมอบงานตามกำหนดเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท ซึ่งบริษัทมีการจัดทำข้อตกลงหรือสัญญากับลูกค้าไว้อย่างชัดเจน ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขที่ไม่เป็นธรรมกับลูกค้า ในการซื้อสินค้าและบริการจากลูกค้า บริษัทได้ปฏิบัติต่อลูกค้าตามเงื่อนไขและสัญญาทางการค้า ชำระค่าสินค้าและบริการตามเงื่อนไขการชำระเงินที่ตกลงกัน ทั้งยังสร้างความสัมพันธ์ที่ดีเพื่อเอื้อประโยชน์ร่วมกัน นอกจากนี้ บริษัทได้นำระบบห่วงโซ่อุปทานมาใช้ในการสั่งซื้อสินค้า เพื่อความสะดวกรวดเร็วขึ้น และลดเอกสารต่างๆ ที่ใช้ในการติดต่อระหว่างกัน อันเป็นการลดค่าใช้จ่าย และลูกค้าสามารถจัดเตรียมสินค้าได้ล่วงหน้า

เจ้าหน้าที่

บริษัทได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขข้อกำหนดของสัญญาอย่างเคร่งครัด ไม่เคยมีการปฏิบัติใดที่ฝ่าฝืนเงื่อนไขที่ตกลง ปกปิดข้อมูล หรือข้อเท็จจริงอันจะก่อให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าหน้าที่ ซึ่งเป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้แก่เจ้าหน้าที่มาโดยตลอด ทั้งนี้ สัญญากู้ยืมเงินส่วนใหญ่ได้ระบุข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการ เช่น อัตราส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ การเปลี่ยนแปลงกรรมกรบริษัท การค้าประกันหนี้สินหรือเช่ารับอ่าวล ตัวสัญญาใช้เงินแก่บุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ การจ่ายเงินปันผล การรวมหรือควบบริษัทเข้ากับบริษัทอื่น การดำรงอัตราส่วนทางการเงินบางประการ และการแจ้งให้ผู้ให้กู้ทราบอย่างเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อมีมติความที่มีผลกระทบต่อความสามารถในการชำระคืนเงินกู้ เป็นต้น นอกจากนี้บริษัทมีสินทรัพย์บางส่วนที่นำไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากธนาคาร

ลูกค้า

บริษัทมีความมุ่งมั่นในการพัฒนาคุณภาพของสินค้า และบริการให้ได้มาตรฐาน รวมทั้งการจัดตั้งหน่วยงานเพื่อติดต่อรับฟังข้อเสนอแนะหรือข้อคิดเห็นจากลูกค้า เพื่อรับทราบปัญหาความต้องการของลูกค้า และนำมาปรับปรุงแก้ไข เพื่อให้ลูกค้าเกิดความเชื่อมั่นและความพึงพอใจสูงสุด

คู่แข่ง

บริษัทเน้นประพฤติตามกรอบกติกาการแข่งขันอย่างมีจริยธรรมที่ดี ด้วยความเป็นมืออาชีพและโปร่งใส ภายใต้กรอบแห่งกฎหมาย ไม่ละเมิดความลับหรือล่วงรู้ความลับทางการค้าของคู่แข่งด้วยวิธีฉ้อฉล และยึดถือนโยบายและการปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้าที่ระบุไว้ในคู่มือจริยธรรมธุรกิจ นอกจากนี้บริษัทมองว่าคู่แข่งเปรียบเสมือนพันธมิตรทางการค้า โดยได้เปิดโอกาสให้พันธมิตรทางการค้าเข้าเยี่ยมชมดูงานในบริษัท ระบบคอมพิวเตอร์ของบริษัท เพื่อสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างกัน ในปีที่ผ่านมาบริษัทไม่มีข้อพิพาทใดๆ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับคู่แข่งทางการค้า

ชุมชนสังคมและสิ่งแวดล้อม

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

ทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์

บริษัทมีนโยบายที่จะปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการไม่ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์ รวมถึงไม่สนับสนุนให้พนักงานกระทำการอันเป็นการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์ของผู้อื่นโดยไม่ได้รับอนุญาต ซึ่งได้ประกาศเป็นข้อปฏิบัติของพนักงานในการใช้งานเครือข่ายคอมพิวเตอร์ให้พนักงานทุกคนทราบ และมีการสื่อสารผ่านระบบ Intranet ของบริษัท

มาตรการในการแจ้งเบาะแสและกลไกคุ้มครองผู้แจ้ง

บริษัทมีนโยบายคุ้มครองผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ด้วยการกำหนดมาตรการในการแจ้งเบาะแส และกลไกคุ้มครองผู้แจ้ง เพื่อเปิดรับเรื่องร้องเรียนกรณีถูกละเมิดสิทธิ จากการทำผิดกฎหมาย หรือจรรยาบรรณ ข้อคิดเห็น หรือข้อเสนอแนะ รวมถึงพฤติกรรมที่อาจสื่อถึงการทุจริตหรือประพฤติมิชอบของบุคคลในองค์กร ทั้งพนักงานบริษัทและผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ ซึ่งบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการเก็บข้อมูลร้องเรียนดังกล่าวให้เป็นความลับ โดยจะรับรู้เฉพาะในส่วนงานที่ได้รับมอบหมายเท่านั้น เพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้ร้องเรียน ทั้งนี้สามารถยื่นเรื่องถึงประธานคณะกรรมการตรวจสอบโดยตรง

การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

- บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ ถูกต้อง ครบถ้วน รวดเร็ว และโปร่งใส บริษัทจึงได้เผยแพร่ข้อมูลที่สำคัญของบริษัททั้งข้อมูลทางการเงินและข้อมูลที่ไม่ใช่ทางการเงิน ผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย www.set.or.th และเว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ www.sec.or.th ตามเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์กำหนดไว้ นอกจากนี้ ข้อมูลสารสนเทศต่างๆ ที่บริษัทได้เผยแพร่ต่อสาธารณชนและผู้มีส่วนได้เสีย จะนำมาเผยแพร่รวมไว้ในเว็บไซต์ของบริษัท www.mjd.co.th ด้วย โดยมีการปรับปรุงข้อมูลอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้ผู้ใช้สามารถรับข้อมูลข่าวสารได้ทันต่อเหตุการณ์ เข้าถึงได้สะดวก และได้รับประโยชน์สูงสุด
- งบการเงินที่นำมาเปิดเผยต่อผู้มีส่วนได้เสียต้องผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทก่อน
- คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีรายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงินแสดงควบคู่กับรายงานของผู้สอบบัญชีในรายงานประจำปีของปี 2545 เป็นต้นมา
- บริษัทได้มีการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และได้รายงานนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ได้ให้ความเห็นชอบโดยสรุปผลการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวไว้ในรายงานประจำปี และเว็บไซต์ของบริษัท โดยเริ่มตั้งแต่รายงานประจำปี 2550 เป็นต้นมา
- บริษัทได้เปิดเผยเกี่ยวกับบทบาทและหน้าที่ของคณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ และจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละท่านเข้าร่วมประชุมไว้ภายใต้หัวข้อ “โครงสร้างการจัดการ” และ “คณะกรรมการชุดย่อย”

โครงสร้างและองค์ประกอบของคณะกรรมการในปัจจุบันประกอบด้วยกรรมการที่มีคุณสมบัติหลากหลายด้านความรู้และความเชี่ยวชาญ โดยมีความหลากหลายของวิชาชีพและประสบการณ์อันเป็นประโยชน์ในประกอบกิจการของบริษัทและการถ่วงดุลของกรรมการที่เหมาะสม

ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

- โครงสร้างคณะกรรมการ**

การเลือกตั้งกรรมการของบริษัทเป็นไปตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามหลักเกณฑ์ วิธีการตามกฎหมายและข้อบังคับของบริษัทโดยมีวาระการดำรงตำแหน่ง 3 ปี และกรรมการที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุด 3 คนต้องออกตามวาระ เพื่อให้มีการสรรหากรรมการใหม่ทุกปี โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 คณะกรรมการบริษัทมีจำนวนทั้งสิ้น 7 ท่าน ประกอบด้วย

 - กรรมการที่เป็นผู้บริหาร จำนวน 4 ท่าน
 - กรรมการที่เป็นอิสระ จำนวน 3 ท่าน

กรรมการอิสระมีความเป็นอิสระจากฝ่ายบริหารและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท เป็นผู้ซึ่งไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท ในลักษณะที่จะทำให้มีข้อจำกัดในการแสดงความเห็นที่เป็นอิสระ และมีคุณสมบัติตามคำนิยามของกรรมการอิสระ ดังที่ได้กล่าวในหัวข้อ กรรมการอิสระ

การแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบ

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

องค์ประกอบของคณะกรรมการ

โครงสร้างและองค์ประกอบของคณะกรรมการในปัจจุบันประกอบด้วยกรรมการที่มีคุณสมบัติหลากหลายด้านความรู้และความเชี่ยวชาญ ได้แก่ วิศวกรรมศาสตร์ การบัญชี การบริหารธุรกิจ เศรษฐศาสตร์ นิติศาสตร์ โดยมีความหลากหลายของวิชาชีพและประสบการณ์อันเป็นประโยชน์ในประกอบกิจการของบริษัทและการถ่วงดุลของกรรมการที่เหมาะสม
- คณะกรรมการชุดย่อย**

คณะกรรมการบริษัทได้จัดตั้งคณะกรรมการชุดย่อย 4 คณะ เพื่อช่วยติดตามและการกำกับการดำเนินงานให้ใกล้ชิดมากขึ้น และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งประกอบด้วย คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง โดยคณะกรรมการได้กำหนดอำนาจหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการชุดย่อยแต่ละชุดไว้อย่างชัดเจน

3. บทบาทและหน้าที่ของคณะกรรมการ

- 3.1 คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีความรู้ มีทักษะและประสบการณ์หลากหลาย สามารถใช้วิจารณญาณได้อย่างอิสระ และมีความเป็นผู้นำ ทำหน้าที่กำหนดกลยุทธ์ ทิศทาง นโยบาย เป้าหมายและภารกิจของบริษัท รวมทั้งติดตามผลการดำเนินงาน เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และมีการปฏิบัติที่สอดคล้องกับนโยบาย กฏระเบียบ กฎหมายและข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนบริหารความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมภายใต้กรอบกฎหมาย วัตถุประสงค์ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ระมัดระวัง คำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท และมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น และต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพ ประสิทธิผล โปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้ บริษัทได้จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทด้วย
- 3.2 คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้นโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทเป็นลายลักษณ์อักษร และให้ความเห็นชอบนโยบายดังกล่าวและมีการทบทวนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- 3.3 คณะกรรมการส่งเสริมจรรยาบรรณ
บริษัทยึดมั่นในแนวทางการดำเนินธุรกิจที่โปร่งใส สุจริต และเป็นธรรม ได้ออกข้อพึงปฏิบัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณของคณะกรรมการ ฝ่ายจัดการและพนักงาน เพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องยึดถือเป็นแนวทางการปฏิบัติหน้าที่ตามภารกิจของบริษัทภายใต้กรอบกฎหมายและกฏระเบียบของบริษัทบนพื้นฐานของการมีจรรยาบรรณเยี่ยงมืออาชีพร โดยบริษัทได้จัดทำจรรยาบรรณพนักงาน (Code of Conduct) เผยแพร่ในเว็บไซต์ www.mjd.co.th และระบบฐานข้อมูลกลางของบริษัท และให้พนักงานได้ถือปฏิบัติ บริษัทมีการจัดกิจกรรมเพื่อส่งเสริมให้ปฏิบัติตามจรรยาบรรณ และวัฒนธรรมในการกำกับดูแลกิจการที่ดี และการสื่อนวปฏิบัติตามจรรยาบรรณแก่พนักงานทุกคนอย่างมีประสิทธิภาพ อาทิ

 - การให้พนักงานรับทราบจรรยาบรรณพนักงาน
 - การปฐมนิเทศพนักงานใหม่ ให้มีหัวข้อเกี่ยวกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และจรรยาบรรณของพนักงาน เพื่อความเข้าใจและเป็นแนวปฏิบัติ
 - การสื่อให้พนักงานรับทราบแนวปฏิบัติตามจรรยาบรรณพนักงานทางระบบจดหมายอิเล็กทรอนิกส์
 - การจัดทำกิจกรรมผ่านสื่อในระบบเครือข่ายอิเล็กทรอนิกส์ภายในองค์กร โดยเฉพาะการ

- ประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับจรรยาบรรณและหลักการกำกับดูแลกิจการในหน้าแรก (Welcome Page) บริษัทได้มีการติดตามผลการปฏิบัติตามจรรยาบรรณเป็นประจำทุกปี และบริษัทได้มอบหมายให้ฝ่ายตรวจสอบและพัฒนาระบบในการติดตามตรวจสอบการปฏิบัติภายใต้งานตรวจสอบ โดยรายงานคณะกรรมการตรวจสอบรับทราบผลการตรวจสอบพร้อมข้อเสนอแนะแนวทางแก้ไข
- 3.4 ความขัดแย้งทางผลประโยชน์
บริษัทดำเนินงานโดยยึดมั่นในหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ที่จะขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งให้พนักงานทุกคนถือปฏิบัติโดยเคร่งครัด

4. **มาตรการในการขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์**
คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณารายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการระหว่างกัน อย่างเหมาะสมภายใต้ กรอบจริยธรรมที่ดี โดยผ่านการกลั่นกรองจากคณะกรรมการตรวจสอบ และมีการดูแลให้มีการปฏิบัติตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ดังกล่าวต่อสาธารณชน ทั้งนี้บริษัทได้กำหนดนโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และกระบวนการในการอนุมัติรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้ผู้บริหาร พนักงาน และผู้เกี่ยวข้องได้ยึดถือปฏิบัติ โดยมีหลักการสำคัญได้แก่
- 4.1 รายการใดที่กรรมการ พนักงาน หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องในการทำรายการกับบริษัท ห้ามกรรมการหรือพนักงานมีส่วนร่วมในการอนุมัติการทำรายการ และให้มีการกำหนดราคาเป็นไปอย่างเหมาะสม เสมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอก
- 4.2 ในการกำหนดราคา เพื่อการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้ใช้ราคายุติธรรม เหมาะสม และเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป
- 4.3 การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันให้มีการนำเสนอรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อพิจารณาให้ความเห็นก่อนเสนอขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัทตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- 4.4 การเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการระหว่างกันตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต./ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กำหนด

โดยเปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) และรายงานประจำปี รวมทั้งการเปิดเผยข้อมูลรายการระหว่างกันดังกล่าวไว้ในงบการเงินตามที่มาตรฐานบัญชีได้กำหนดไว้ด้วย

5. นโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยง

- 5.1 คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร พนักงานทุกคน และทุกหน่วยงานเป็นเจ้าของความเสี่ยง มีหน้าที่รับผิดชอบดำเนินการประเมิน ติดตาม และสนับสนุนให้มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ
- 5.2 หน่วยธุรกิจ (Business Unit) ของบริษัท ต้องมีกระบวนการบริหารและการจัดการความเสี่ยง อีกทั้งทั้งการประเมินผลและการติดตามอย่างเป็นระบบและต่อเนื่อง โดยต้องมีการปรับปรุงกระบวนการให้เหมาะสมกับการเปลี่ยนแปลงทางธุรกิจอย่างสม่ำเสมออย่างน้อยปีละครั้ง
- 5.3 กำหนดให้การประเมินความเสี่ยงเป็นส่วนหนึ่งของแผนงานประจำปีของทุกฝ่าย โดยพิจารณาความเสี่ยงทั้งหมดครอบคลุมทั่วทั้งองค์กร โดยคำนึงถึงปัจจัยเสี่ยงทั้งภายในและภายนอกองค์กร รวมทั้งกำหนดให้มีการจัดการความเสี่ยงและสร้างสัญญาณเตือนภัยที่เหมาะสม
- 5.4 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีหน้าที่ติดตามการบริหารความเสี่ยงและเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัท
- 5.5 สร้างวัฒนธรรมองค์กรให้เกิดความเข้าใจร่วมกันและมีจิตสำนึกในเรื่องความเสี่ยง ด้วยการสร้างฐานองค์ความรู้ (Knowledge Base) เพราะบริษัทเชื่อว่าความเสี่ยงสามารถบรรเทาลงหรือยอมรับได้เมื่อผู้บริหารหรือเจ้าหน้าที่ทุกส่วนงานรู้เท่าทันความเสียหายที่จะตามมา ดังนั้นบริษัทจึงมุ่งพัฒนาฐานข้อมูลทั้งภายในและภายนอกองค์กร ด้วยการลงทุนด้านไอทีและนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาใช้งาน เพื่อให้พนักงานทุกระดับสามารถเข้าถึงข้อมูล แลกเปลี่ยนประสบการณ์ อันจะนำไปสู่การพัฒนาและปรับปรุงกระบวนการบริหารความเสี่ยงให้เกิดประสิทธิภาพ

6. การประชุมคณะกรรมการบริษัท

บริษัทได้แจ้งกำหนดการประชุมคณะกรรมการให้กรรมการได้รับทราบล่วงหน้า เพื่อช่วยให้กรรมการสามารถจัดสรรเวลาเข้าร่วมประชุม โดยได้เปิดเผยจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละท่านเข้าประชุมภายใต้หัวข้อ “รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ”

7. การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท

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

- 7.1 การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการทั้งคณะ โดยประเมินในด้านต่างๆ คือ
 - (1) โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ
 - (2) บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ
 - (3) การประชุมคณะกรรมการ
 - (4) การทำหน้าที่ของกรรมการ
 - (5) ความสัมพันธ์กับฝ่ายจัดการ
 - (6) การพัฒนาตนเองของกรรมการและการพัฒนาผู้บริหาร
- 7.2 การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการรายบุคคล โดยประเมินในด้านต่างๆ คือ
 - (1) ความพร้อมของกรรมการ
 - (2) การกำหนดกลยุทธ์และวางแผนธุรกิจ
 - (3) การจัดการความเสี่ยงและการควบคุมภายใน
 - (4) การดูแลไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - (5) การติดตามรายงานทางการเงินและการดำเนินงาน
 - (6) การประชุมคณะกรรมการ
 - (7) อื่นๆ

ในปี 2567 เลขานุการบริษัทได้จัดส่งแบบประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการให้แก่กรรมการ ซึ่งได้สรุปผลและเสนอผลการประเมินต่อคณะกรรมการพิจารณาเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่กล่าวข้างต้น

8. การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัท จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปีของคณะกรรมการชุดย่อย อาทิ คณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อใช้เป็นกรอบในการตรวจสอบการปฏิบัติงานในระหว่างปีที่ผ่านมา เพื่อสามารถนำมาแก้ไขและเพิ่มประสิทธิภาพการทำงาน โดยนำเสนอผลการประเมินที่ได้ต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณารับทราบ

9. คำตอบแทน

บริษัทได้กำหนดนโยบายคำตอบแทนกรรมการ และกรรมการ

ผู้จัดการไว้อย่างชัดเจน โดยมีคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนเป็นผู้พิจารณาก่อนกรอง ซึ่งคำตอบแทนของบริษัทจะอยู่ในระดับเดียวกับอุตสาหกรรมเดียวกัน ซึ่งได้เปิดเผยจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละท่านเข้าประชุมภายใต้หัวข้อ โครงสร้างการจัดการ

10. การปฏิรูประบบนิเทศกรรมการใหม่

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

จรรยาบรรณธุรกิจ

บริษัทฯ มีการกำหนดอุดมการณ์ทางธุรกิจและจรรยาบรรณกลุ่มบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โดยกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามข้อแนะนำเกี่ยวกับจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน ดังต่อไปนี้

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

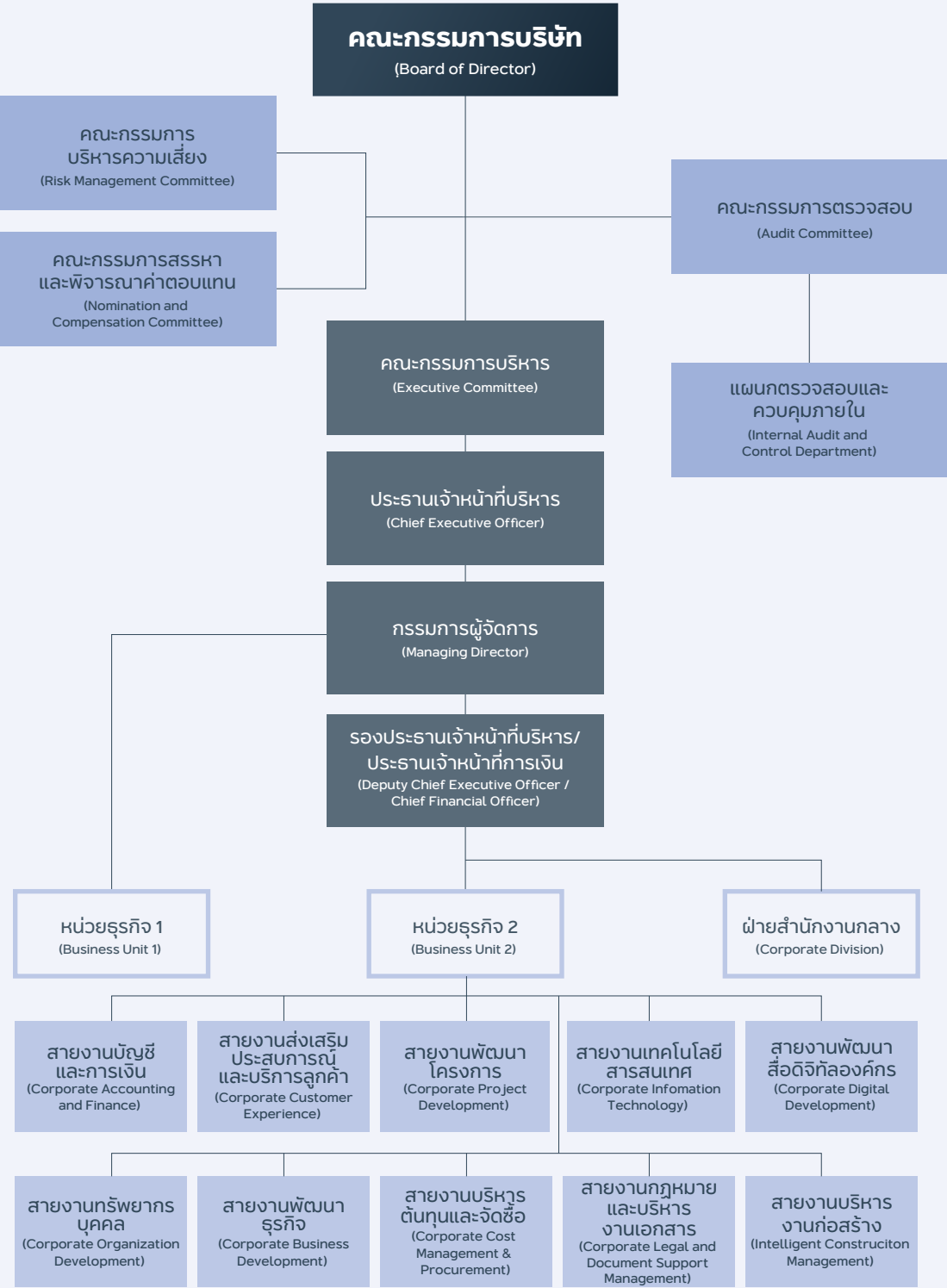


07

โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ
และข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ
คณะกรรมการชุดย่อย
ผู้บริหาร พนักงานและอื่นๆ

โครงสร้างองค์กร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567



ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ

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

คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีคณะกรรมการบริษัทจำนวน 7 ท่านดังต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1	นางประทีน พูลวรลักษณ์	ประธานกรรมการ
2	นางสาวเพชรดา พูลวรลักษณ์	รองประธานกรรมการ
3	นายสุริยา พูลวรลักษณ์	รองประธานกรรมการ
4	นางสาววนทนา กิตติอักษร	กรรมการ
5	นายชนินทร์ รุ่งแสง	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ
6	นางศุภรานันท์ ตันวิรัช	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ
7	นายอิทธินันท์ สวรรณจุฑะ	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ

โดยมี นายปรีชา พิริยะปัญญาพร ทำหน้าที่เลขานุการคณะกรรมการบริษัท

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามบริษัท มีดังนี้

นางประทีน พูลวรลักษณ์ หรือ นางสาวเพชรดา พูลวรลักษณ์ หรือ นายสุริยา พูลวรลักษณ์
ลงลายมือชื่อร่วมกันรวมเป็นสองคนและประทับตราของบริษัท

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการบริษัทฯ

1. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับ บริษัทตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่ในเรื่องที่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการดำเนินการ เช่น เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและการซื้อหรือขายสินทรัพย์ที่สำคัญตามกฎหมายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือตามที่หน่วยงานราชการอื่นๆ กำหนด เป็นต้น
2. พิจารณานโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงานกลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณประจำปีของบริษัท
3. พิจารณานุมัติแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน พ.ศ. 2535 และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงประกาศข้อบังคับ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากออกตามวาระ
4. พิจารณาแต่งตั้งกรรมการบริหาร โดยเลือกจากกรรมการของบริษัทฯ พร้อมทั้งกำหนดขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการบริหาร
5. พิจารณาแต่งตั้งกรรมการอิสระในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการอิสระว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ โดยพิจารณาจากคุณสมบัติและลักษณะต้องห้ามของกรรมการอิสระตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาด หลักทรัพย์ รวมถึงประกาศข้อบังคับ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระของบริษัทฯ ในกรณีที่เป็นการแต่งตั้งตำแหน่งกรรมการอิสระขึ้นใหม่
6. พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ โดยมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงประกาศข้อบังคับ และ/หรือระเบียบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
7. พิจารณากำหนดและแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการซึ่งมีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทได้
8. แต่งตั้งบุคคลอื่นใดให้ดำเนินกิจการของบริษัทภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการ หรืออาจมอบอำนาจ และ/หรือภายในเวลาตามที่คณะกรรมการเห็นสมควร ซึ่งคณะกรรมการอาจยกเลิก เพิกถอน หรือแก้ไขอำนาจนั้นๆ ได้
9. พิจารณานุมัติการทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ เว้นแต่รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ในการพิจารณานุมัติดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

โครงสร้างและองค์ประกอบของคณะกรรมการในปัจจุบันประกอบด้วยกรรมการที่มีคุณสมบัติหลากหลายด้านความรู้และความเชี่ยวชาญ โดยมีความหลากหลายของวิชาชีพและประสบการณ์อันเป็นประโยชน์ในประกอบกิจการของบริษัทและการถ่วงดุลของกรรมการที่เหมาะสม

10. พิจารณานุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน เว้นแต่รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ในการพิจารณานุมัติดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
11. พิจารณานุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นเมื่อเห็นว่าบริษัทมีกำไรพอสมควรที่จะทำเช่นนั้นและรายงานการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมผู้ถือหุ้นคราวต่อไป

ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริษัทฯ หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริษัทสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยของบริษัทตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าวจะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณานุมัติรายการดังกล่าวตามที่ข้อบังคับของบริษัทย่อยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ยกเว้นรายการการค้าปกติที่มีเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไป ที่กำหนดขอบเขตโดยคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีคณะกรรมการบริหาร จำนวน 4 ท่านดังต่อไปนี้

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

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

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

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

เลขานุการบริษัท

- คณะกรรมการบริษัท ได้แต่งตั้ง นายปรีชา พิริยะปัญญาพร ซึ่งเป็นผู้มีคุณวุฒิ คุณสมบัติ และประสบการณ์ที่เหมาะสม ดำรงตำแหน่งเลขานุการบริษัท โดยมีบทบาทและหน้าที่
- ให้คำแนะนำด้านกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่คณะกรรมการต้องทราบและปฏิบัติ
 - จัดทำและเก็บรักษา หนังสือนัดประชุมและรายงาน การประชุม ผู้ถือหุ้นและการประชุมคณะกรรมการบริษัท ตลอดจนดำเนินการจัดการประชุมให้เป็นไปตามข้อกฎหมาย ข้อบังคับของบริษัท และข้อพึงปฏิบัติต่างๆ

- จัดทำและเก็บรักษา รายงานประจำปี และทะเบียนกรรมการ
 - เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร
 - ประสานงานกับหน่วยงานต่างๆ ที่กำกับดูแล หรือ หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนดูแลการเปิดเผยข้อมูลต่างๆ ให้ถูกต้องครบถ้วนตามที่กฎหมายกำหนด
- ทั้งนี้ประวัติ และรายละเอียดของเลขานุการบริษัท ได้แสดงไว้ในเอกสารแนบ 1 (รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท)

คณะผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีคณะผู้บริหารทั้งสิ้น 5 ท่าน ประกอบด้วย

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

หมายเหตุ : นางพิมพ์พรณี สืบวัฒนะ ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานเทคโนโลยีสารสนเทศ แฉ่งลาออกจากบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2567



ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

1. รับผิดชอบดูแลเรื่องการค้าเนนกิจการ และ/หรือการบริหารงานประจำวันของบริษัท
2. ประสานงานกับแผนกตรวจสอบภายในในเรื่องบัญชี การเบิก-จ่ายเงินใดๆของบริษัทที่ไม่เป็นไปตามนโยบายของบริษัท
3. จัดโครงสร้างองค์กรและการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพตามแนวทางที่คณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ อาจจะกำหนดให้ ทั้งนี้โดยครอบคลุมทั้งเรื่องการคัดเลือก การฝึกอบรม การว่าจ้าง และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัทที่ไม่ใช่คณะผู้บริหารหรือผู้บริหารระดับสูง โดยจะมีผู้มีอำนาจแทนบริษัทฯ ที่จะลงนามในสัญญาจ้างแรงงาน
4. มีอำนาจในการพิจารณาอนุมัติการใช้จ่ายเงินเพื่อการลงทุนหรือการค้าเนนงานต่างๆ การกู้ยืมหรือการค้าขอสินเชื่อใดๆ จากสถาบันการเงิน เพื่อการค้าทำธุรกรรมปกติของบริษัท และเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการค้าเนนงานตามวัตถุประสงค์ของบริษัทภายในวงเงินไม่เกิน 78 (เจ็ดสิบแปด) ล้านบาทหรือเทียบเท่า ทั้งนี้ การการค้าดังกล่าวจะต้องอยู่ภายใต้ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการค้าเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการค้าของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 และเรื่องการค้าเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการค้าของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ด้วย
5. มีอำนาจอื่นๆ ที่จำเป็นในการค้าเนนงานของบริษัทฯ ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือคณะกรรมการบริหารของบริษัทมอบหมาย

6. เข้าร่วมพิจารณาเกี่ยวกับงบประมาณของบริษัทฯ กับคณะกรรมการ และ/หรือคณะกรรมการบริหารของบริษัท
7. เorca พิจารณา เอกสารสัญญาเกี่ยวกับการค้าเนนงานตามปกติการค้าของบริษัท ให้คำแนะนำและข้อเสนอแนะในเรื่องดังกล่าวเพื่อให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการบริหารผู้มีส่วนรับผิดชอบในเรื่องนั้นๆ พิจารณากลั่นกรองและหาข้อสรุป
8. มอบหมายให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือหลายคนกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนการค้าที่เห็นสมควรได้โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือการค้ามอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการค้ามอบอำนาจการค้าที่หนังสือมอบอำนาจให้ไว้ และ/หรือให้เป็นไปตามระเบียบข้อการค้าหนดหรือการค้าสั่งที่คณะกรรมการ และ/หรือ คณะกรรมการบริหาร และ/หรือการค้าของบริษัทฯ โดยประธานการค้าหน้าที่บริหารสามารถยกเลิกเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขการค้ามอบอำนาจช่วงและ/หรือการค้ามอบหมายนั้นได้

ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของประธานการค้าหน้าที่บริหารนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจที่ทำให้ประธานการค้าหน้าที่บริหารสามารถอนุมัติการค้ารายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยของ บริษัท (ตามที่ดินยามไว้ในประกาศคณะกรรมการการค้ากับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) ซึ่งการค้าอนุมัติการค้ารายการในลักษณะดังกล่าวจะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาอนุมัติการค้ารายการดังกล่าวการค้าตามข้อบังคับของ บริษัทย่อยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องการค้าหนด ยกเว้นรายการการค้าการค้าปกติที่มีเงื่อนไขการค้าทางการการค้าโดยทั่วไป ที่การค้าหนดขอบเขตโดยคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น

บุคลากร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีจำนวนพนักงานทั้งสิ้น 637 คน โดยบริษัทได้จ่ายค่าตอบแทนให้แก่พนักงานทั้งสิ้นเป็นเงิน 512.04 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยเงินเดือน โบนัส ค่าล่วงเวลา เงินประกันสังคม เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และสวัสดิการค้าต่างๆ

กลุ่ม	จำนวน (คน)
พนักงานระดับบริหาร	58
พนักงานระดับบังคับบัญชา	114
พนักงานระดับปฏิบัติการ	465
รวมพนักงานทั้งหมด	637
ค่าตอบแทนพนักงาน (ล้านบาท)	512.04



08

รายงานผลการดำเนินงานสำคัญ
ด้านการกำกับดูแลกิจการ

สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการ

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

- 1) การประเมินตนเองของคณะกรรมการทั้งคณะ
- 2) การประเมินตนเองของคณะกรรมการตรวจสอบ
- 3) การประเมินตนเองของคณะกรรมการรายบุคคล

หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินผลงานของคณะกรรมการทั้งคณะ/คณะกรรมการตรวจสอบ/คณะกรรมการรายบุคคลครอบคลุมเนื้อหา ดังนี้

เนื้อหา	คณะกรรมการ ทั้งคณะ	คณะกรรมการ ตรวจสอบ	คณะกรรมการ รายบุคคล
โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ	✓	✓	✓
บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของ คณะกรรมการ	✓	✓	✓
การประชุมคณะกรรมการ	✓	✓	✓
การทำหน้าที่ของกรรมการ	✓	X	X
ความสัมพันธ์กับฝ่ายจัดการ	✓	X	X
การพัฒนาตนเองของกรรมการและ การพัฒนาผู้บริหาร	✓	X	X

ผลการประเมินผลงานของคณะกรรมการทั้งคณะ/คณะกรรมการตรวจสอบ/คณะกรรมการรายบุคคล ประจำปี 2567 มีดังนี้

ชุดที่ 1 ผลการประเมินผลงานของคณะกรรมการทั้งคณะ ประจำปี 2567

คะแนนเฉลี่ย	89.58%	
คะแนนตามหัวข้อประเมิน		
1) โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ	คะแนนเฉลี่ย	88.74%
2) บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ	คะแนนเฉลี่ย	89.17%
3) การประชุมคณะกรรมการ	คะแนนเฉลี่ย	87.14%
4) การทำหน้าที่ของกรรมการ	คะแนนเฉลี่ย	91.84%
5) ความสัมพันธ์กับฝ่ายจัดการ	คะแนนเฉลี่ย	94.29%
6) การพัฒนาตนเองของกรรมการและการพัฒนาผู้บริหาร	คะแนนเฉลี่ย	86.31%

ชุดที่ 2 ผลการประเมินผลงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ประจำปี 2567

คะแนนเฉลี่ย	92.39%	
คะแนนตามหัวข้อประเมิน		
1) โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ	คะแนนเฉลี่ย	92.86%
2) การประชุมคณะกรรมการ	คะแนนเฉลี่ย	90.28%
3) บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ	คะแนนเฉลี่ย	94.05%

ชุดที่ 3 ผลการประเมินผลงานของคณะกรรมการรายบุคคล ประจำปี 2567

คะแนนเฉลี่ย	90.04%	
คะแนนตามหัวข้อประเมิน		
1) โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ	คะแนนเฉลี่ย	87.50%
2) การประชุมคณะกรรมการ	คะแนนเฉลี่ย	90.48%
3) บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ	คะแนนเฉลี่ย	92.14%

หมายเหตุ :

เกณฑ์การประเมินผล

ดีมาก	ตั้งแต่ 85%
ดี	ตั้งแต่ 75% แต่ต่ำกว่า 85%
ค่อนข้างดี	ตั้งแต่ 65% แต่ต่ำกว่า 75%
พอใช้	ตั้งแต่ 50% แต่ต่ำกว่า 65%
ควรปรับปรุง	ต่ำกว่า 50%

การสรรหากรรมการ

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2567 ได้มีการพิจารณานุมัติเลือกกรรมการท่านเดิมที่ครบวาระจำนวน 3 ท่านกลับเข้าดำรงตำแหน่ง ได้แก่

1. นางประทีน พูลวรลักษณ์	ประธานกรรมการ / ประธานกรรมการบริหาร
2. นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์	รองประธานกรรมการ / กรรมการบริหาร / กรรมการบริหารความเสี่ยง / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3. นายสุริยา พูลวรลักษณ์	รองประธานกรรมการ / กรรมการบริหาร / กรรมการบริหารความเสี่ยง / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการรายบุคคล

การเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้น

บริษัทจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ณ ห้องมาเอสโตร แชมเบอร์ ชั้น 17 อาคารเมเจอร์ ทาวเวอร์ ทองหล่อ ในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยมีรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นของคณะกรรมการบริษัทในปี 2565 – 2567 ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม		
			ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
1	นางประทีน พูลวรลักษณ์	ประธานกรรมการ / กรรมการบริหาร	0/1	0/1	0/1
2	นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์	กรรมการ / กรรมการบริหาร	1/1	1/1	1/1
3	นายสุริยา พูลวรลักษณ์	กรรมการ / กรรมการบริหาร	1/1	1/1	1/1
4	นางสาวนชา กิตติอักษร	กรรมการ / กรรมการบริหาร	-	1/1	1/1
5	นายชินนทร์ รุ่งแสง	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ	1/1	0/1	1/1
6	นางศุภรานันท์ ตันวิรัช	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	1/1	1/1	1/1
7	นายอิทธินันท์ สุวรรณจุฑะ	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	-	1/1	1/1

การประชุมเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม		
			ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
1	นางประทีน พูลวรลักษณ์	ประธานกรรมการ	0/6	8/12	8/13
2	นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์	กรรมการ	6/6	12/12	13/13
3	นายสุริยา พูลวรลักษณ์	กรรมการ	6/6	11/12	12/13
4	นางสาวนชา กิตติอักษร	กรรมการ	4/6	12/12	13/13
5	นายชินนทร์ รุ่งแสง	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ	6/6	11/12	13/13
6	นางศุภรานันท์ ตันวิรัช	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	6/6	12/12	13/13
7	นายอิทธินันท์ สุวรรณจุฑะ	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	3/6	10/12	12/13

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ค่าตอบแทนกรรมการรายปี

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

ค่าเบี้ยประชุม

ลำดับ	ชื่อ – สกุล	ตำแหน่ง	จำนวนเงิน (บาท)
1	นางประทีน พูลวรลักษณ์	ประธานกรรมการ	-
2	นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์	กรรมการ	-
3	นายสุริยา พูลวรลักษณ์	กรรมการ	-
4	นางสาวนชา กิตติอักษร	กรรมการ	-
5	นายชินนทร์ รุ่งแสง	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ	170,000
6	นางศุภรานันท์ ตันวิรัช	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	180,000
7	นายอิทธินันท์ สุวรรณจุฑะ	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	180,000
รวม			530,000

ค่าตอบแทนอื่น

- ไม่มี -

คำตอบแทนผู้บริหาร

คำตอบแทนผู้บริหารที่เป็นตัวเงิน

ประเภทคำตอบแทน	2565		2566		2567	
	จำนวน (ราย)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	จำนวน (ราย)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	จำนวน (ราย)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
คำตอบแทน	5	104.04	6	112.99	6	93.49
โบนัส	1	1.92	-	-	-	-
เงินสมทบกองทุน	4	4.73	5	6.49	4	6.84
อื่นๆ	2	1.24	1	0.06	2	7.43
รวม	5	111.93	6	119.54	6	107.76

รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

(สามารถดูรายละเอียดได้จากเอกสารแนบ 6 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ)



09

การควบคุมภายในและ
รายการระหว่างกัน

การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

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

สำนักงานตรวจสอบภายในและงานกำกับดูแล ทำหน้าที่ประเมินการควบคุมภายในตามแนวปฏิบัติที่คณะกรรมการตรวจสอบกำหนด โดยมีนโยบายตรวจสอบในเชิงป้องกันและเป็นประโยชน์กับหน่วยงาน พิจารณาความน่าเชื่อถือในความถูกต้องของรายงานทางการเงิน รวมทั้งการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอให้เกิดความโปร่งใส ตรวจสอบตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี และเพิ่มประสิทธิภาพประสิทธิผลในการดำเนินงาน โดยยึดแนวการตรวจสอบตามมาตรฐานสากล

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

01 องค์กรและสภาพแวดล้อม

บริษัทมีการจัดโครงสร้างองค์กรอย่างเหมาะสม ช่วยให้การควบคุมภายในดำเนินไปได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ยังดูแลให้มีการกำหนดนโยบายแผนการปฏิบัติงาน และเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจไว้อย่างชัดเจนและวัดผลได้ ตลอดจนส่งเสริมสนับสนุนนโยบายการกำกับดูแลกิจการและจริยธรรมธุรกิจให้มีความชัดเจน โปร่งใส มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสม โดยนโยบาย แผนการปฏิบัติงาน และเป้าหมายที่กำหนดนั้นจะคำนึงถึงความเป็นธรรมต่อพนักงาน ลูกค้า คู่แข่งทางการค้า รวมถึงความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น สังคมส่วนรวม และสิ่งแวดล้อม ตลอดจนสร้างค่านิยมและแนวทางปฏิบัติงานที่เป็นหนึ่งเดียวกันให้กับพนักงานในองค์กรอย่างต่อเนื่อง โดยมีข้อกำหนดห้ามฝ่ายบริหารและพนักงานปฏิบัติตนในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกิจการ เพื่อเป็นแรงผลักดันให้บริษัทมุ่งไปสู่ความสำเร็จในอนาคต อีกทั้งมีการจัดทำนโยบายและระเบียบวิธีปฏิบัติงานเป็นลายลักษณ์อักษรในธุรกรรมด้านการเงิน การจัดซื้อ และการบริหารที่รัดกุมสามารถป้องกันการทุจริตได้

02 การบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงเป็นอย่างมาก จึงได้มีการกำหนดและประเมินความเสี่ยงของกิจการ มีการกำหนดมาตรการป้องกัน และจัดการความเสี่ยง ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงที่มีผลต่อการดำเนินงานของบริษัท

การบริหารความเสี่ยงของบริษัทอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้เห็นชอบและมอบนโยบาย เพื่อใช้เป็นหลักการและแนวปฏิบัติอันจะนำไปสู่ความร่วมมือในการเผชิญสถานการณ์ที่มีการเปลี่ยนแปลงได้อย่างเหมาะสมและทันกาล โดยนโยบายบริหารความเสี่ยง และจัดการความเสี่ยงกำหนดไว้ดังนี้

- คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหาร มีหน้าที่รับผิดชอบดำเนินการประเมิน ติดตาม และสนับสนุนให้มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ
- บริษัทมีกระบวนการบริหารและการจัดการความเสี่ยง อีกทั้งประเมินผลและการติดตามอย่างเป็นระบบอย่างต่อเนื่อง โดยต้องมีการปรับปรุงกระบวนการให้มีความเหมาะสมกับการเปลี่ยนแปลงทางธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ
- คณะกรรมการตรวจสอบ มีหน้าที่ประเมินการบริหารความเสี่ยง และเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัท

บริษัทมีการประเมินปัจจัยความเสี่ยงทั้งที่เป็นปัจจัยภายนอกและภายใน ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ โดยวิเคราะห์ถึงสาเหตุ และกำหนดแนวทางและมาตรการในการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง ตลอดจนดูแลและทบทวนนโยบายการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้การบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ อยู่ในระดับที่เหมาะสม โดยแจ้งให้พนักงานที่เกี่ยวข้องรับทราบเพื่อปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนดไว้ รวมถึงมีการติดตามว่าหน่วยงานต่างๆ ได้ปฏิบัติตามแผนการบริหารความเสี่ยงที่กำหนดไว้หรือไม่

03 การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร

บริษัทกำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบรวมทั้งอำนาจอนุมัติของฝ่ายบริหารในแต่ละระดับไว้อย่างชัดเจนเป็นลายลักษณ์อักษร โดยแบ่งแยกหน้าที่การอนุมัติ การบันทึกรายการบัญชี ข้อมูลสารสนเทศ และการจัดเก็บทรัพย์สินออกจากกันเด็ดขาด เพื่อให้เกิดการถ่วงดุลและสามารถตรวจสอบกันได้อย่างเหมาะสม

บริษัทมีการทำธุรกรรมหรือรายการกับกรรมการ ผู้บริหาร โดยเข้าเงื่อนไขการค้าทั่วไป และตามสิทธิของพนักงานบริษัท ซึ่งบริษัทได้กำหนดมาตรการควบคุมในการทำธุรกรรมดังกล่าว โดยจะต้องผ่านขั้นตอนอนุมัติของฝ่ายจัดการ หรือ คณะกรรมการบริษัทฯ หรือผู้ถือหุ้น ตามกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ พร้อมทั้งเปิดเผยข้อมูลเพื่อให้เป็นไปตามระเบียบและกฎเกณฑ์ดังกล่าวด้วย อนึ่ง การพิจารณาอนุมัติธุรกรรมจะกระทำโดยผู้ที่ไม่มีส่วนได้เสียในธุรกรรมนั้น และจะคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญ โดยถือเสมือนเป็นรายการที่กระทำกับบุคคลภายนอก

บริษัทติดตามดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมอย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งกำหนดทิศทาง และแนวทางการดำเนินงานให้บุคคลที่บริษัทแต่งตั้งให้เป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทดังกล่าวถือปฏิบัติอีกด้วย บริษัทมีการติดตามการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหารเพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องและเพื่อลดความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจและรักษาชื่อเสียงของบริษัท

04 ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล

บริษัทจัดให้มีข้อมูล และระบบการรายงานข้อมูลที่สำคัญต่อผู้บริหารแต่ละระดับอย่างสม่ำเสมอ ทันเวลา และเพียงพอ เพื่อให้ผู้บริหารใช้ประกอบการตัดสินใจ รวมทั้งจัดให้มีการเชื่อมโยงข้อมูลสารสนเทศเพื่อให้มั่นใจว่าพนักงานมีความเข้าใจนโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และสามารถสื่อสารกันได้ทุกระดับ

นอกจากผู้บริหารแล้ว ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท กรรมการจะได้รับหนังสือนัดประชุมและเอกสารประกอบการประชุมที่ระบุข้อมูลที่สำคัญและเพียงพอต่อการพิจารณาก่อนการประชุมอย่างน้อยภายในระยะเวลาขึ้นต่ำตามที่กฎหมายกำหนด ยกเว้นในกรณีที่มีการประชุมเร่งด่วน รายงานการประชุมกรรมการ มีรายละเอียดที่ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบความเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการได้

บริษัทมีระบบจัดเก็บเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีและบัญชีต่างๆ ไว้ครบถ้วนเป็นหมวดหมู่ และไม่เคยได้รับแจ้งจากผู้สอบบัญชีว่ามิชอบกพร่องในเรื่องนี้ คณะกรรมการได้มีการพิจารณาแล้วว่าบริษัทใช้นโยบายการบัญชีตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป และเหมาะสมกับลักษณะของธุรกิจ

05 ระบบการติดตาม

บริษัทติดตามเปรียบเทียบผลการดำเนินงานว่าเป็นไปตามเป้าหมายการดำเนินธุรกิจที่กำหนดไว้หรือไม่ กรณีที่มีความแตกต่าง บริษัทจะดำเนินการแก้ไขภายในระยะเวลาที่เหมาะสมพร้อมทั้งวิเคราะห์ และตรวจสอบถึงสาเหตุของความแตกต่างเพื่อใช้เป็นแนวทางในการป้องกันหรือปรับปรุงต่อไป บริษัทจัดให้มีการตรวจสอบการปฏิบัติตามระบบควบคุมภายในที่วางไว้อย่างสม่ำเสมอ ในกรณีมีข้อบกพร่องจะรายงานความคืบหน้าในการปรับปรุงข้อบกพร่องต่อคณะกรรมการบริษัทฯ และคณะกรรมการตรวจสอบบริษัทมีนโยบายให้ฝ่ายบริหารต้องรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท ในกรณีที่เกิดเหตุทุจริตหรือสงสัยว่ามีเหตุการณ์ทุจริต มีการปฏิบัติที่ฝ่าฝืนกฎหมาย และมีการกระทำที่ผิดปกติอื่น ซึ่งอาจจะกระทบต่อชื่อเสียง และฐานะการเงินของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานระบบการควบคุมภายในซึ่งประเมินโดยผู้บริหาร และแผนกตรวจสอบภายใน พบว่าระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ มีความเพียงพอ และมีประสิทธิภาพ ไม่พบประเด็นปัญหาหรือข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ

รายการระหว่างกัน

มาตรการหรือ

ขั้นตอนการอนุมัติการทำการรายการระหว่างกัน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2549 เมื่อ วันที่ 4 พฤษภาคม 2549 มีมติกำหนดมาตรการในการอนุมัติรายการระหว่างกันดังนี้

กรณีที่มีรายการระหว่างกันของบริษัทหรือบริษัทร่วมกับบุคคล ที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้ส่วนเสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นในการเข้าทำการรายการ และความเหมาะสมทางด้านราคาของรายการนั้นๆ โดยพิจารณาเงื่อนไขต่างๆ ให้เป็นไปตามลักษณะการดำเนินธุรกิจปกติในอุตสาหกรรม และมีการเปรียบเทียบกับราคาของบุคคลภายนอกหรือราคาตลาด หากคณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทจะจัดให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้สอบบัญชีของบริษัทเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการ คณะกรรมการตรวจสอบ หรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี โดยกรรมการผู้มีส่วนได้ส่วนเสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงในรายการดังกล่าว นอกจากนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท/คณะกรรมการบริหาร/ประธานเจ้าหน้าที่บริหารนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริษัท/คณะกรรมการบริหาร/ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริษัท/คณะกรรมการบริหาร/ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทหรือบริษัทย่อยของบริษัท (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการ

กำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าวจะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณารายการดังกล่าวตามที่ข้อบังคับของบริษัทย่อยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ยกเว้นรายการการค้าปกติที่มีเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไปที่กำหนดขอบเขตโดยคณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นอีกทั้งจะมีการเปิดเผยรายการระหว่างกันในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของบริษัทรวมถึงจะมีการเปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ56-1) และรายงานประจำปี

นอกจากนี้ ภายหลังจากการเข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทฯ จะต้องปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ขั้นตอนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการทำการรายการที่เกี่ยวข้องกันและการได้มาหรือจำหน่ายไปของสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนอย่างเคร่งครัด

นโยบายหรือแนวนโยบายการทำการรายการระหว่างกัน

ในอนาคต

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

ในอนาคตบริษัทอาจมีการเข้าทำการรายการระหว่างกันตามแต่เห็นสมควร โดยบริษัทจะปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชีเรื่องการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคล หรือกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกันซึ่งกำหนดโดยสมาคมนักบัญชีและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย

กรณีรายการระหว่างกันที่เป็นธุรกรรมปกติ

ในกรณีที่เป็นการรายการที่เป็นธุรกรรมปกติของบริษัทและเป็นรายการที่เกิดขึ้นต่อเนื่องในอนาคต บริษัทได้มีการกำหนดกรอบของรายการดังกล่าวว่ารายการดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามลักษณะการค้าโดยทั่วไปโดยอ้างอิงกับราคาและเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไปที่เหมาะสมและยุติธรรม สมเหตุสมผล สามารถตรวจสอบได้และไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเทผลประโยชน์ และได้นำเสนอกรอบของรายการดังกล่าวให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้พิจารณารับรองแล้ว เพื่อให้ฝ่ายจัดการสามารถดำเนินการทำการรายการที่มีลักษณะเป็นไปตามกรอบที่กำหนดต่อไป โดยในกรณีหากการทำการรายการของบริษัทเป็นไปตามนโยบายข้างต้น ฝ่ายจัดการของบริษัทสามารถดำเนินการได้เลย โดยที่ไม่ต้องนำรายการดังกล่าวเสนอขอความเห็นจากคณะกรรมการตรวจสอบ แต่อย่างไรก็ตามเพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัทจะต้องนำรายการที่เป็นธุรกรรมปกติของบริษัท ที่บริษัทได้ดำเนินการไปตามกรอบที่กำหนดรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบพิจารณารับทราบในทุกๆ ไตรมาส

โดยรายการที่เป็นธุรกรรมปกติของบริษัท จะต้องเป็นรายการทางการค้าซึ่งจะต้องเป็นไปตามคำนิยามของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่บริษัทกระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ โดยถ้าบริษัทไม่ทำการรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันก็ต้องทำการรายการแบบเดียวกันกับบุคคลอื่นอยู่แล้ว ได้แก่ การซื้อวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง และการว่าจ้างผู้รับเหมาในการก่อสร้าง โดยการทำรายการดังกล่าวจะต้องเป็นรายการที่มีเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไปที่มีราคาและเงื่อนไขที่เป็นธรรมไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเททางผลประโยชน์ซึ่งรวมถึงเงื่อนไขการค้าที่มีราคาและเงื่อนไข ดังนี้

- 1) ราคาและเงื่อนไขที่บริษัทได้รับเหมือนกับที่ให้กับบุคคลทั่วไป
- 2) ราคาและเงื่อนไขที่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันได้รับเหมือนกับที่ให้กับบุคคลทั่วไป
- 3) ราคาและเงื่อนไขที่บริษัทสามารถแสดงได้ว่าผู้ประกอบธุรกิจรายอื่นๆ ได้ปฏิบัติในลักษณะเดียวกันกับบุคคลทั่วไป

กรณีรายการระหว่างกันที่ไม่เป็นธุรกรรมปกติ

กรณีที่เป็นการเข้าทำการรายการระหว่างกันที่ไม่เป็นธุรกรรมปกติ บริษัทจะต้องเสนอให้คณะกรรมการตรวจสอบให้ความเห็นชอบเกี่ยวกับความเหมาะสมของรายการดังกล่าวเป็นกรณีไป ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่เกิดขึ้น บริษัทจะจัดให้มีบุคคลที่มี

ภายหลังจากการเข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทฯ จะต้องปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ขั้นตอนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการทำการรายการที่เกี่ยวข้องกันและการได้มาหรือจำหน่ายไปของสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนอย่างเคร่งครัด

ความรู้ความชำนาญพิเศษ เช่น ผู้สอบบัญชีหรือผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่มีความเป็นอิสระเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกัน โดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบหรือบุคคลที่มีความรู้ความชำนาญพิเศษ จะถูกนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัทฯ หรือผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี เพื่อให้มีความมั่นใจว่าการเข้าทำการรายการดังกล่าวจะไม่เป็นการโยกย้ายหรือถ่ายเทผลประโยชน์ระหว่างบริษัทหรือผู้ถือหุ้นของบริษัท แต่เป็นการทำการรายการที่บริษัทได้คำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทุกราย

ในส่วนการค้าประกันส่วนตัวของผู้ถือหุ้น และ/หรือกรรมการ ต่อเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ที่ผ่านมาและที่จะเกิดขึ้นในอนาคต บริษัทจะไม่มี การจ่ายค่าตอบแทนใดๆ ในการค้าประกันส่วนตัวเงินกู้ยืมดังกล่าว

ในส่วนที่บริษัทมีการกู้ยืมเงินจากกรรมการหรือผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความขัดแย้งกับบริษัทที่ผ่านมา และที่จะเกิดขึ้นในอนาคต บริษัทจะต้องเสนอให้คณะกรรมการตรวจสอบให้ความเห็นชอบว่ารายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความเหมาะสมและจำเป็น และต้องผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ในรายการดังกล่าว ทั้งนี้รายการดังกล่าวจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชีเรื่องการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งกำหนดโดยสมาคมนักบัญชีและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย นอกจากนี้อัตราดอกเบี้ยที่ชำระให้กับบุคคลที่มีความขัดแย้งดังกล่าว ต้องเป็นอัตราที่ไม่สูงกว่าต้นทุนกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินของบริษัท



รายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

รายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ณ 31 ธันวาคม 2567 มีดังนี้

รายการระหว่างกัน

บุคคล/นิติบุคคล* ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าสำหรับปี ณ 31 ธ.ค. 2567 (ล้านบาท)	รายละเอียดรายการ	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ เกี่ยวกับความเป็น และสมเหตุสมผล
บจก. เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ (MJP)	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน			
		• เงินตรองรับ	213.97	• บริษัทได้รับเงินตรงจาก MJP เพื่อใช้ในการบริหาร กิจการ	เห็นสมควรในการทำการ ดังกล่าว ตามความเป็น ของบริษัท
		• เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	42.70	• บริษัทให้ MJP กู้ยืมเงินในรูปตัวสัญญาใช้เงิน จำนวน 42.70 ลบ ครบกำหนดเมื่อพฤษภาคม อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ 6.90 และ 7.50 ต่อปี	
		• เงินกู้ยืมระยะสั้น	240.00	• บริษัทกู้ยืมเงินจาก MJP ในรูปตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 240.00 ลบ ครบกำหนดเมื่อพฤษภาคม อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ 7.00 ต่อปี	
		• ดอกเบี้ยค้างรับ	22.67		
		• ดอกเบี้ยค้างจ่าย	41.33		
		งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
		• ดอกเบี้ยรับ	9.76		
		• ดอกเบี้ยจ่าย	16.85		
บจก. เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ (MJR)	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน			
		• เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	743.30	• บริษัทให้เงินตรงแก่ MJR เพื่อใช้ในการบริหารกิจการ	เห็นสมควรในการทำการ ดังกล่าว ตามความเป็น ของบริษัท
		• ดอกเบี้ยค้างรับ	167.03	• บริษัทให้ MJR กู้ยืมเงินตามสัญญาลงวันที่ 27 กันยายน 65 จำนวน 300.00 ลบ อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ 6.80 ต่อปี ครบกำหนดชำระเดือนกันยายน 2569 และตัวสัญญาใช้เงิน 743.30 ลบ ครบกำหนด ชำระเมื่อพฤษภาคม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.90 และ 7.50 ต่อปี	
		• เงินตรองจ่าย	12.00		
		• เงินให้กู้ยืมระยะยาว	300.00		
		• ดอกเบี้ยค้างจ่าย	10.82		
		งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
		• ดอกเบี้ยรับ	67.18		

บุคคล/นิติบุคคล* ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าสำหรับปี ณ 31 ธ.ค. 2567 (ล้านบาท)	รายละเอียดรายการ	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ เกี่ยวกับความเป็น และสมเหตุสมผล
บจก. เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ (MJC)	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน			
		• เงินตรองรับ	99.00	• บริษัทได้รับเงินตรงจาก MJC เพื่อใช้ในการบริหาร กิจการ	เห็นสมควรในการทำการ ดังกล่าว ตามความเป็น ของบริษัท
		• ดอกเบี้ยค้างจ่าย	0.32		
		• เงินกู้ยืมระยะสั้น	133.00	• บริษัทกู้ยืมเงินจาก MJC ในรูปตัวสัญญาใช้เงิน จำนวน 133.00 ลบ ครบกำหนดชำระเมื่อพฤษภาคม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.90 และ 7.50 ต่อปี	
		งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
		• ดอกเบี้ยจ่าย	4.60		
บจก. เมเจอร์ตีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท (MDE)	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน	งบแสดงฐานะการเงิน			
		• เงินตรองจ่าย	40.00	• บริษัทให้เงินตรงแก่ MDE เพื่อใช้ในการบริหาร กิจการ	เห็นสมควรในการทำการ ดังกล่าว ตามความเป็น ของบริษัท และเป็นไปตาม เงื่อนไขทางการค้าทั่วไป
		• เจ้าหนี้	0.03	• บริษัท MDE ให้บริการโปรแกรม RMS แก่กิจการเป็น รายเดือน	
		• เงินตรองรับ	96.45		
		• เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	1,659.82	• บริษัทได้ให้ MDE กู้ยืมเงินในรูปตัวสัญญาใช้เงิน จำนวน 1,659.82 ลบ ครบกำหนดชำระเมื่อพฤษภาคม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.50 ต่อปี	
		• ดอกเบี้ยค้างรับ	365.07		
		งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
		• ดอกเบี้ยรับ	105.47		
บจก. เมเจอร์ตีเอสพีวีวัน (MSPV1)	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน	งบแสดงฐานะการเงิน			
		• เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	9.00	• บริษัทได้ให้ MSPV1 กู้ยืมเงินในรูปตัวสัญญาใช้เงิน จำนวน 9.00 ลบ ครบกำหนดชำระเมื่อพฤษภาคม อัตรา ดอกเบี้ยร้อยละ 7.50 ต่อปี	เห็นสมควรในการทำการ ดังกล่าว ตามความเป็น ของบริษัท
		• ดอกเบี้ยค้างรับ	0.05		
		งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
		• ดอกเบี้ยรับ	0.05		

บุคคล/นิติบุคคล* ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าสำหรับปี ณ 31 ธ.ค. 2567 (ล้านบาท)	รายละเอียดรายการ	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ เกี่ยวกับความเป็น และสมเหตุสมผล
บจก. เมเจอร์ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล (MDCM)	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน - เงินทดรองรับ - ลูกหนี้	14.00 0.31	- บริษัทรับเงินทดรองจาก MDCM เพื่อใช้ในการบริหารกิจการ - บริษัทได้ทำสัญญาให้เช่าที่ดินกับ MDCM 3 ปี ปีที่1 เริ่ม 1 ตุลาคม 2567 – 30 กันยายน 2568 เดือนละ 306,000 บาท ปีที่ 2-3 เริ่ม 1 ตุลาคม 2568 – 30 กันยายน 2570 เดือนละ 312,120 บาท	เห็นสมควรในการทำรายการ ดังกล่าว ตามความจำเป็น ของบริษัท และเป็นไปตาม เงื่อนไขทางการค้าทั่วไป
		เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	688.00	บริษัทได้ให้ MDCM กู้ยืมเงินในรูปตัวสัญญาใช้เงิน จำนวน 688.00 ลบ ครบกำหนดชำระเมื่อพฤษภาคม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.50 ต่อปี	
		ดอกเบี้ยค้างรับ	200.95		
		งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	51.74		
		- ดอกเบี้ยรับ - รายได้ค่าเช่าที่ดิน	3.67		
บจก. เอ็มดีพี (MDPC)	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน เงินทดรองรับ	1.00	บริษัทรับเงินทดรองจาก MDPC เพื่อใช้ในการบริหารกิจการ	เห็นสมควรในการทำรายการ ดังกล่าว ตามความจำเป็น ของบริษัท
	บจก. เมเจอร์ดีเวลลอปเม้นท์ พรีอเพอริตี้ พาร์เทนเนอร์ (MDP)	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	0.42	บริษัทรับเงินทดรองจาก MDP เพื่อใช้ในการบริหารกิจการ	เห็นสมควรในการทำรายการ ดังกล่าว ตามความจำเป็น ของบริษัท
บจก. เมเจอร์ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ (MDR)	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้น	104.50	บริษัทกู้ยืมเงินจาก MDR ในรูปแบบตัวสัญญาใช้เงิน จำนวน 104.50 ลบ ครบกำหนดชำระเมื่อพฤษภาคม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.00 ต่อปี	เห็นสมควรในการทำรายการ ดังกล่าว ตามความจำเป็น ของบริษัท
		ดอกเบี้ยค้างจ่าย	8.73		
		งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	2.10		
บจก. คาซ่าสเคป จำกัด (CSS)	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน เงินทดรองรับ	0.88	บริษัทรับเงินทดรองจาก PPS เพื่อใช้ในการบริหารกิจการ	เห็นสมควรในการทำรายการ ดังกล่าว ตามความจำเป็น ของบริษัท
	บจก. เอ็มเจดี เรสซิเดนส์ (MRD)	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	565.20	- บริษัทให้ MRD เช่าที่ดิน โครงการแมนเนอร์ อพาร์ทเม้นท์ ในอัตราค่าเช่าเดือนละ 0.10 ลบ สัญญาเช่าเริ่มต้นวันที่ 1 มกราคม 2560 – 31 ธันวาคม 2564 มีการบันทึกแนบท้ายปรับอัตราการเช่าที่ดิน ในอัตราค่าเช่าเดือนละ 0.15 ลบ (ยกเลิกสัญญาเดิมสิ้นสุด 30/09/2565) และได้ทำสัญญาฉบับใหม่ในอัตราค่าเช่าเดือนละ 0.15 ลบ สัญญาเช่าเริ่มตั้งแต่วันที่ 01/10/2565 – 30/09/2568 - บริษัทกู้ยืม MRD ในรูปแบบตัวสัญญาให้เงินจำนวน 565.20 ลบ ครบกำหนดชำระเมื่อพฤษภาคม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.90 และ 7.50 ต่อปี	เห็นสมควรในการทำรายการ ดังกล่าว ตามความจำเป็น ของบริษัท และเป็นไปตาม เงื่อนไขทางการค้าทั่วไป
บจก. เมเจอร์ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ (MJHR)	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	ดอกเบี้ยค้างจ่าย	83.17		
		งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	1.80		
		- รายได้ค่าเช่าที่ดิน - ดอกเบี้ยจ่าย	41.29		
บจก. เมเจอร์ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ (MJHR)	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน เจ้าหนี้	0.01	บริษัทให้ MJHR กู้ยืมเงิน ครบกำหนดชำระเมื่อพฤษภาคม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.90 ต่อปี จะหวังปีบริษัทฯ ได้รับคืนเงินต้นแล้วทั้งจำนวน	เห็นสมควรในการทำรายการ ดังกล่าว ตามความจำเป็น ของบริษัท และเป็นไปตาม เงื่อนไขทางการค้าทั่วไป
		ดอกเบี้ยค้างรับ	31.34		
		งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	0.23		
		ค่าธรรมเนียม			

บุคคล/นิติบุคคล* ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าสำหรับปี ณ 31 ธ.ค. 2567 (ล้านบาท)	รายละเอียดรายการ	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ เกี่ยวกับความเป็น และสมเหตุผล
บจก. เอ็มเจวี2 (MJV2)	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน		• บริษัทให้ MJV2 กู้ยืมเงิน ในรูปแบบตัวสัญญาใช้เงิน จำนวน 666.23 ลบ ครบกำหนดชำระเมื่อพฤษภาคม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.90 และ 7.50 ต่อปี	เห็นสมควรในการทำการ ดังกล่าว ตามความจำเป็น ของบริษัท
		• ดอกเบี้ยค้างรับ	666.23		
		งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	83.01		
		• ดอกเบี้ยรับ	39.35		
บจก. เอ็มเจวี5 (MJV5)	เป็นการร่วมค้า โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 51 ของ ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ		• บริษัทให้ MJV5 กู้ยืมเงิน ในรูปแบบตัวสัญญาใช้ เงิน จำนวน 96.00 ลบ ครบกำหนดชำระเมื่อพฤษภาคม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.90 และ 7.50 ต่อปี	เห็นสมควรในการทำการ ดังกล่าว ตามความจำเป็น ของบริษัท
		• ดอกเบี้ยรับ	5.10		
บจก. เมเจอร์ เรสซิเดนส์ (MRC)	เป็นการร่วมค้า โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน		• บริษัทให้เงินทดรองแก่ MRC เพื่อใช้ในการบริหาร กิจการ	เห็นสมควรในการทำการ ดังกล่าว ตามความจำเป็น ของบริษัท และเป็น เงื่อนไขทางการค้าทั่วไป
		• เงินทดรองจ่าย	0.31		
		• เงินให้กู้ยืมระยะยาว	142.90		
		• ดอกเบี้ยค้างรับ			
บจก. ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น (TMDC)	เป็นการร่วมค้า โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน		• บริษัทจ่ายเงินทดรองจ่ายเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับ หนังสือค้ำประกันธนาคารให้กับ TMDC	เห็นสมควรในการทำการ ดังกล่าว ตามความจำเป็น ของบริษัท และเป็นไป ตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป
		• เงินทดรองจ่าย	18.68		
		• เจ้าหนี้	1.39		
		• ดอกเบี้ยค้างรับ	0.21		

บุคคล/นิติบุคคล* ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าสำหรับปี ณ 31 ธ.ค. 2567 (ล้านบาท)	รายละเอียดรายการ	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ เกี่ยวกับความเป็น และสมเหตุผล
บจก. เอ็มเจดี-เจวี1 (MJD-JV1)	เป็นการร่วมค้า โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน		• บริษัท MJD-JV1 จ่ายเงินในระหว่างกาลจากกำไร สะสมของบริษัทในอัตราหุ้นละ 42,500 บาท	เห็นสมควรในการทำการ ดังกล่าว ตามความจำเป็น ของบริษัท
		• เงินปันผลรับ	216.62		
บจก. เอ็มเจวี3 (MJV3)	เป็นการร่วมค้า โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน		• บริษัทให้ MJD-JV3 กู้ยืมเงินเพื่อพัฒนาโครงการ MNQ-Prompong โดยคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR เฉลี่ย ของธนาคารพาณิชย์ใหญ่ 4 แห่ง ลบ 1 มี กำหนดชำระคืน ภายในเดือน พย 2570	เห็นสมควรในการทำการ ดังกล่าว ตามความจำเป็น ของบริษัท
		• เงินให้กู้ยืมระยะยาว	271.25		
		• ดอกเบี้ยค้างรับ	62.53		
		งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	16.57		
บจก. 39 เรสซิเดนส์ (39 RD)	เป็นการร่วมค้า โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 51 ของ ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน		• บริษัทให้ 39 RD กู้ยืมเงิน ในรูปแบบตัวสัญญาใช้เงิน จำนวน 45.90 ลบ ครบกำหนดชำระเมื่อพฤษภาคม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.50 ต่อปี	เห็นสมควรในการทำการ ดังกล่าว ตามความจำเป็น ของบริษัท
		• เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	45.90		
		• ดอกเบี้ยค้างรับ	1.36		
		งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	1.81		
คุณจำเริญ พูลวรลักษณ์	บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	งบแสดงฐานะการเงิน		• บริษัทกู้ยืมเงินในรูปแบบตัวสัญญาใช้เงิน จำนวน 40.00 ลบ ครบกำหนดชำระเมื่อพฤษภาคม อัตรา ดอกเบี้ยร้อยละ 4.25 ต่อปี	เห็นสมควรในการทำการ ดังกล่าว ตามความจำเป็น ของบริษัท
		• บิตาซอนางสาวเพชรดา พูลวรลักษณ์ และ นายสุริยา พูลวรลักษณ์	40.00		
		• ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	0.42		
		งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	0.86		

* บริษัทย่อย/การร่วมค้า/กรรมการบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกรรมการ



งบการเงิน

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

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

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบมีดังต่อไปนี้

การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นตัวเลขที่มีสาระสำคัญที่สุดในงบกำไรขาดทุนและเป็นตัวชี้วัดหลักในการประเมินผลการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งผู้ใช้งบการเงินให้ความสนใจ ประกอบกับภาวะการแข่งขันสูงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงเกี่ยวกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องการเกิดขึ้นจริงของรายได้และระยะเวลาในการรับรู้รายได้ดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทโดยการ

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

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงิน โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริง หรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงิน โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการ หรือของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลแล้วข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดใน
การตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้
ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือใน
สถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำ
ดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสีย
สาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้



มณี รัตนบรรณกิจ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5313

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 28 กุมภาพันธ์ 2568

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

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

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

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

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)					
	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2567	2566	2567	2566
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น	23				
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 946,453,132 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท					
(2566: หุ้นสามัญ 1,050,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1		946,453,132	1,050,000,000	946,453,132	1,050,000,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 860,411,939 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		860,411,939	860,411,939	860,411,939	860,411,939
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ		875,266,939	875,266,939	875,266,939	875,266,939
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	24	105,000,000	105,000,000	105,000,000	105,000,000
ยังไม่ได้จัดสรร		2,241,239,258	2,510,307,933	2,391,806,832	2,401,883,730
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	25	289,464,108	291,800,881	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		4,371,382,244	4,642,787,692	4,232,485,710	4,242,562,608
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		(1,939,151)	(886,111)	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		4,369,443,093	4,641,901,581	4,232,485,710	4,242,562,608
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		17,677,947,436	17,368,247,979	12,701,648,361	11,576,125,778
		-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

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

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

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

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

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

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

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

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเงินเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					(หน่วย: บาท)
	กำไรสะสม					
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร		
				สำรองตามกฎหมาย	รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	860,411,939	875,266,939	105,000,000	2,406,992,227	4,247,671,105	
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(5,108,497)	(5,108,497)	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(5,108,497)	(5,108,497)	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	860,411,939	875,266,939	105,000,000	2,401,883,730	4,242,562,608	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	860,411,939	875,266,939	105,000,000	2,401,883,730	4,242,562,608	
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(10,076,898)	(10,076,898)	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(10,076,898)	(10,076,898)	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	860,411,939	875,266,939	105,000,000	2,391,806,832	4,232,485,710	

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

1. ข้อมูลทั่วไป

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

2. เกณฑ์ในการจัดท่างบการเงิน

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

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมวันแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดท่างบการเงินรวม

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

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศ	อัตราร้อยละของการถือหุ้น	
			2567	2566
			ร้อยละ	ร้อยละ
ถือหุ้นทางตรง				
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์	โรงแรม	ไทย	100	100
ไฮเทคส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด				
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
	และธุรกิจให้เช่าพื้นที่			
บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้	บริหารนิติบุคคล	ไทย	100	100
พาร์ทเนอร์ส จำกัด				

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน	อัตราร้อยละ		
		ประเทศ	ของการถือหุ้น		
			2567	2566	
			ร้อยละ	ร้อยละ	
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100	
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด	โรงแรมและธุรกิจให้เช่าพื้นที่	ไทย	100	100	
บริษัท เอ็มดีพีซี จำกัด	นายหน้าตัวแทนและที่ปรึกษา ทางด้านอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100	
บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100	
บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	-	100	
บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	-	100	
บริษัท เอ็มเอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	-	100	
ถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัทย่อย					
บริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100	
บริษัท เมเจอร์ เอสทีวี วัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100	
บริษัท คาซ่าสเคป จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท พีเฟลิสเคป จำกัด”)	ดำเนินธุรกิจให้คำปรึกษาและ ให้บริการด้านการพัฒนาและ บริหารองค์กร	ไทย	90	90	
บริษัท เซลท์สเคป จำกัด	ดำเนินธุรกิจสนับสนุนธุรกิจ ด้านสุขภาพ	ไทย	90	90	
บริษัท อินเทลลิเจนซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100	

รายละเอียดของการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของกลุ่มบริษัทในระหว่างปีปัจจุบันแสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12

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

2.3 บริษัทฯจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าตามวิธีราคาทุน

3. **มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่**

3.1 **มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน**

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อ งบการเงินของกลุ่มบริษัท

3.2 **มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568**

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อ งบการเงินของกลุ่มบริษัท

4. **นโยบายการบัญชี**

4.1 **การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย**

ก) **รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์**

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

ข) รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

รายได้จากการประกอบกิจการ โรงแรมประกอบด้วยรายได้ของค่าห้องพัก ค่าขายอาหารและเครื่องดื่มและบริการอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรับรู้เป็นรายได้เมื่อได้ให้บริการแล้ว และแสดงมูลค่าตามใบแจ้งหนี้หลังจากหักส่วนลดและไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ค) รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการ รายได้ค่าบริการบริหาร โครงการและบริหารงานขายรับรู้เมื่อกิจการให้บริการเสร็จสิ้น

รายได้จากการให้บริการบริหารงานก่อสร้างรับรู้ตลอดช่วงเวลาให้บริการ

ง) รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่าพื้นที่ในอาคารรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างตลอดอายุสัญญาเช่า

จ) รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยจะนำมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินมาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่เกิดการด้อยค่าด้านเครดิตในภายหลัง ที่จะนำมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์ทางการเงิน (สุทธิจากค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น) มาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ฉ) ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณหาต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์ราคาขายและพื้นที่ขาย

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์รวมถึงต้นทุนของสินค้าอื่นที่กลุ่มบริษัทได้ส่งมอบให้กับลูกค้าตามสัญญา เช่น เฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง ซึ่งถือเป็นส่วนควบของบ้านหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ส่งมอบ

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์

ช) ต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

ซ) เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.3 สินค้าคงเหลือ

สินค้านคงเหลือแสดงมูลค่าตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

4.4 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้างดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เกิดขึ้นจริง รวมถึงประมาณการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.5 ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

4.6 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า

ก) เงินลงทุนในการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย

ข) เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

4.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น กลุ่มบริษัทจะวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

4.8 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาที่ดีใหม่ อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของที่ดินในราคาทุน ณ วันที่ได้สินทรัพย์มา หลังจากนั้นกลุ่มบริษัท จัดให้มีการประเมินราคาที่ดิน โดยผู้ประเมินราคาอิสระและบันทึกสินทรัพย์ดังกล่าวในราคาที่ดีใหม่ ทั้งนี้กลุ่มบริษัทจัดให้มีการประเมินราคาสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นครั้งคราวเพื่อมิให้ราคาตามบัญชี ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานแตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ

กลุ่มบริษัทบันทึกส่วนต่างซึ่งเกิดจากการตีราคาสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

- กลุ่มบริษัทบันทึกราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการตีราคาใหม่ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่นและรับรู้จำนวนสะสมในบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์” ในส่วนของ ผู้ถือหุ้น อย่างไรก็ตาม หากสินทรัพย์นั้นเคยมีการตีราคาลดลงและกลุ่มบริษัทได้รับรู้ราคาที่ลดลง ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนแล้ว ส่วนที่เพิ่มจากการตีราคาใหม่นี้จะถูกรับรู้เป็นรายได้ไม่เกิน จำนวนที่เคยลดลงซึ่งรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายปีก่อนแล้ว
- กลุ่มบริษัทบันทึกราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ลดลงจากการตีราคาใหม่ในส่วนของกำไรหรือ ขาดทุน อย่างไรก็ตาม หากสินทรัพย์นั้นเคยมีการตีราคาเพิ่มขึ้นและยังมียอดคงค้างของบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์” อยู่ในส่วนของผู้ถือหุ้น ส่วนที่ลดลงจากการตีราคาใหม่จะ ถูกรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในจำนวนที่ไม่เกินยอดคงเหลือของบัญชี “ส่วนเกินทุนจาก การตีราคาสินทรัพย์”

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์ โดยประมาณดังนี้

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

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้ รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุน จากการจำหน่ายสินทรัพย์ จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อกกลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์นั้น ออกจากบัญชี

4.9 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานาน ในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์ นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวด ที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

4.10 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า หรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิ ในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญาเว้นแต่ สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์ อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิง และหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และ หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าหรือ อายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แล้วแต่ระยะเวลาจะสั้นกว่า ดังนี้

ที่ดิน	20 ปี, 30 ปี	บวกอายุของสัญญาที่มีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผล ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า
อุปกรณ์	3 ปี, 4 ปี	
ยานพาหนะ	5 ปี	

หากความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงได้ออนให้กับกลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าหรือ ราคาทุนของสินทรัพย์ดังกล่าวได้รวมถึงการใช้สิทธิเลือกซื้อ ค่าเสื่อมราคาจะคำนวณจากอายุการให้ ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์

สินทรัพย์สิทธิการใช้แสดงรวมเป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในงบฐานะการเงิน

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระนั้นได้เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า โดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

4.11 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุม ไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วม และบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อม ซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

4.12 เงินตราต่างประเทศ

บริษัทฯ แสดงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

4.13 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สินทรัพย์สิทธิการใช้ เงินลงทุนหรือสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนของกลุ่มบริษัทหากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ กลุ่มบริษัทประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้อมาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่ายโดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อกับผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มี ความเกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน ยกเว้นในกรณีที่ที่ดินซึ่งใช้วิธีการตีราคาใหม่และได้บันทึกส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่ไว้ในส่วนของผู้ถือหุ้น ขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินไปกว่าส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่เคยบันทึกไว้

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกลุ่มบริษัทไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อน ๆ กลุ่มบริษัทจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที เว้นแต่สินทรัพย์นั้นแสดงด้วยราคาที่ต่ำใหม่ การกลับรายการส่วนที่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นถือเป็นการตีราคาสินทรัพย์เพิ่ม

4.14 ผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัสและเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังจากออกจากงานของพนักงานและผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังจากออกจากงานและผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน และตามโครงการผลตอบแทนพนักงานอื่นๆ ซึ่งกลุ่มบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังจากออกจากงานสำหรับพนักงาน นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทจัดให้มีโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน ได้แก่ โครงการเงินรางวัลการปฏิบัติงานครบกำหนดระยะเวลา

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังจากออกจากงานของพนักงานและโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังจากออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงานจะรับรู้ทันทีในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทั้งจำนวนในกำไรหรือขาดทุนทันทีที่มีการแก้ไขโครงการหรือลดขนาดโครงการ หรือเมื่อมีการรับรู้ต้นทุนการปรับ โครงสร้างที่เกี่ยวข้อง แล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดขึ้นก่อน

4.15 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.16 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

4.17 เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

ยกเว้นหนี้สินตราสารอนุพันธ์ กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงส่วนลดหรือส่วนเกินมูลค่า รวมถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมา หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของตราสารหนี้ทั้งหมดที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณจากผลต่างของกระแสเงินสดที่จะครบกำหนดชำระตามสัญญากับกระแสเงินสดทั้งหมดที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับชำระ และคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงโดยประมาณของสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ได้มา

ในกรณีที่ความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยพิจารณาจากการผิดสัญญาที่อาจเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า ในขณะที่หากความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่เหลืออยู่ของเครื่องมือทางการเงิน

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

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้า ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้าโดยอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้นั้นและสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบฐานะการเงินก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

4.18 การวัดมูลค่ายุติธรรม

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

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
- ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
- ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. **การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ**

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงินผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและรับรู้การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบางรายการโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้เนื่องจากไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้ ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้อธิบายไว้ในหมายเหตุ 14

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทแสดงมูลค่าของที่ดินด้วยราคาที่ดีใหม่ ซึ่งราคาที่ตีใหม่นี้ได้ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาสตลาด ซึ่งการประเมินมูลค่าดังกล่าวต้องอาศัยข้อสมมติฐานและการประมาณการบางประการ

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่าจะมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทฯจะตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย เมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า การพิจารณาค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานของบริษัทย่อย

คดีฟ้องร้อง

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและบันทึกประมาณการหนี้สินตามมูลค่าความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

6. **รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

ลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทฯกับบริษัทย่อย และการร่วมค้า มีรายละเอียดตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 12 และข้อ 13 และลักษณะความสัมพันธ์กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่นๆ สรุปได้ดังนี้

ชื่อกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์
Must International Trading PTE Ltd.	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด และ บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด
GMM Singapore Real Estate PTE Ltd.	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด และ บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด
DANYA CEBUS LTD.	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด
GRG Global Investment Limited	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด และ บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด
GSEC (THA) PTE Ltd.	ผู้ถือหุ้นร่วมกันบริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด
GSEC (THA2) PTE Ltd.	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด
บริษัท ทาการะ เลเบ็น (ไทยแลนด์) จำกัด	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด
Mori Trust Co., Ltd.	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท เอ็ม เอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

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

ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียดดังนี้

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

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)				
	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่			ยอดคงเหลือ ณ วันที่
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่	31 ธันวาคม 2566	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2567
บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด	-	19,000	(19,000)	-
บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด	-	80,000	(80,000)	-
รวม	-	99,000	(99,000)	-
(หน่วย: พันบาท)				
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่			ยอดคงเหลือ ณ วันที่
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่	31 ธันวาคม 2566	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2567
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด	1,453,000	469,815	(263,000)	1,659,815
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด	688,000	-	-	688,000
บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด	451,500	214,730	-	666,230
บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	582,700	160,600	-	743,300
บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	195,700	2,000	(155,000)	42,700
บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด	82,000	14,000	(96,000)	-
บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด	3,000	17,000	(20,000)	-
บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี วัน จำกัด	-	9,000	-	9,000
รวม	3,455,900	887,145	(534,000)	3,809,045
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(7,552)			(8,715)
รวม	3,448,348			3,800,330

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละคงที่ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

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

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

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

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

(หน่วย: พันบาท)				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2566			31 ธันวาคม 2567
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	39,581	-	39,581
รวม	-	39,581	-	39,581

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

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละคงที่ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 40 ล้านบาท เป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละคงที่ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนมีนาคม 2568

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ
	2567	2566	2567 2566
ผลประโยชน์ระยะสั้น	115	121	2 2
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	4	4	- -
รวม	119	125	2 2

การะค้ำประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯมีภาระจากการค้ำประกันวงเงินสินเชื่อของกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ได้รับจากธนาคารและกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 33.2 โดยไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมการค้ำประกัน

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

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

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

8. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

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

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น มีรายละเอียดดังนี้

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

9. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

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

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

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

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	งบการเงินรวม	
	2567	2566
มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่คิด		
ภาระค้ำประกัน	10,340	9,551
มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่นำไปเป็นหลักประกันไว้ที่ศาล	-	3

10. ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

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

11. เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน

ยอดคงเหลือนี้ คือ เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำซึ่งกลุ่มบริษัทได้นำไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารและค้ำประกันหุ้นกู้

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

12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุน		(หน่วย: พันบาท)	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	มูลค่าสุทธิ	
			ร้อยละ	ร้อยละ					2567	2566
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด	750,000	630,510	100	100	749,999	630,509	(245,399)	(245,399)	504,600	385,110
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	100,000	100,000	100	100	99,999	99,999	-	-	99,999	99,999
บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	750,000	750,000	100	100	750,000	750,000	(363,623)	(363,623)	386,377	386,377
บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	600,000	600,000	100	100	600,000	600,000	-	-	600,000	600,000
บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	600,000	600,000	100	100	600,000	600,000	-	-	600,000	600,000
บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนส์ จำกัด	750,000	750,000	100	100	750,000	750,000	-	-	750,000	750,000
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ พาร์กเนอรัล จำกัด	2,750	2,750	100	100	2,750	2,750	-	-	2,750	2,750
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเคท จำกัด	1,520,000	1,520,000	100	100	1,520,000	1,520,000	-	-	1,520,000	1,520,000
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด	900,000	900,000	100	100	900,000	900,000	-	-	900,000	900,000
บริษัท เอ็มดีทีซี จำกัด	10,000	10,000	100	100	9,999	9,999	-	-	9,999	9,999
บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด	50,000	50,000	100	100	50,000	50,000	-	-	50,000	50,000
บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด	-	1,000	-	100	-	1,000	-	-	-	1,000
บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด	-	1,000	-	100	-	1,000	-	-	-	1,000
บริษัท เอ็ม เอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด	-	1,000	-	100	-	1,000	-	-	-	1,000
รวม					<u>6,032,747</u>	<u>5,916,257</u>	<u>(609,022)</u>	<u>(609,022)</u>	<u>5,423,725</u>	<u>5,307,235</u>

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในบริษัทย่อยในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีดังนี้

การลงทุนทางตรง

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด

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

การเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนจากบริษัทย่อยเป็นการร่วมค้า

บริษัท เอ็ม เอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด

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

ก) บริษัทย่อยเพิ่มทุนจดทะเบียนตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยเมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2567 จาก 1 ล้านบาท เป็น 73 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 720,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท ทั้งนี้ บริษัทฯเข้าลงทุนและจ่ายชำระค่าหุ้นสามัญดังกล่าว และบริษัทย่อยได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2567

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

บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด

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

บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด

ในเดือนตุลาคม 2567 บริษัทฯได้เข้าทำสัญญาร่วมทุนกับบริษัทต่างประเทศที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง และได้จำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด (“บริษัทย่อย”) จำนวน 4,900 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท คิดเป็นร้อยละ 49 ของหุ้นสามัญทั้งหมด ผลจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าว ทำให้บริษัทฯเหลือเพียงอำนาจควบคุมร่วมในบริษัทย่อย บริษัทฯจึงได้จัดประเภทเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า และรับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวจำนวน 3.60 ล้านบาท เป็นรายได้อื่นในงบกำไรขาดทุนรวม

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

บริษัท เอ็ม ที เรสซิเดนเซส วัน จำกัด

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

ต่อมาในเดือนตุลาคม 2567 บริษัทฯได้เข้าทำสัญญาร่วมทุนกับบริษัทในประเทศที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง และได้จำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัทย่อย จำนวน 4,900 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท คิดเป็นร้อยละ 49 ของหุ้นสามัญทั้งหมด ผลจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าว ทำให้บริษัทฯเหลือเพียงอำนาจควบคุมร่วมในบริษัทย่อย บริษัทฯจึงได้จัดประเภทเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า และรับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวจำนวน 0.53 ล้านบาท เป็นรายได้อื่นในงบกำไรขาดทุนรวม

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

ณ วันที่บริษัทฯสูญเสียการควบคุม บริษัทฯจะต้องรับรู้เงินลงทุนที่มีอยู่ด้วยมูลค่ายุติธรรมและถือเป็นราคาทุนเริ่มแรกของเงินลงทุนในการร่วมค้า ซึ่งผู้บริหารของบริษัทฯได้ทำการประเมินแล้ว เห็นว่ามูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวมีมูลค่าเท่ากับมูลค่าสุทธิตามบัญชี ดังนั้น บริษัทฯจึงใช้มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่สูญเสียการควบคุม เป็นราคาทุนเริ่มแรกของเงินลงทุนในการร่วมค้าข้างต้น

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯได้สูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อยโดยมูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันที่สูญเสียการควบคุมปรากฏดังนี้

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

13. เงินลงทุนในการร่วมค้า

13.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทและบริษัทอื่นควบคุมร่วมกันมีรายละเอียดดังนี้

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

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
			สัดส่วน เงินลงทุน		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่า เงินลงทุน		มูลค่าตามบัญชีตามวิธี ราคาทุน - สุทธิ	
			2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
			ร้อยละ	ร้อยละ						
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	51	51	12,750	12,750	-	-	12,750	12,750
บริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด	รับเหมาก่อสร้าง	ไทย	51	51	81,599	81,599	(31,869)	(31,869)	49,730	49,730
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	51	51	510	510	-	-	510	510
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	51	51	5,100	5,100	-	-	5,100	5,100
บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	51	51	130,980	90,181	-	-	130,980	90,181
บริษัท เอ็ม เอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด*	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	51	-	144,330	-	-	-	144,330	-
บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด*	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	51	-	510	-	-	-	510	-
บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด*	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	51	-	125,497	-	-	-	125,497	-
บริษัท เอ็ม ที เรสซิเดนเซส วัน จำกัด*	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	51	-	107,100	-	-	-	107,100	-
รวม					608,376	190,140	(31,869)	(31,869)	576,507	158,271

* ในระหว่างปี 2567 บริษัทฯมีการเปลี่ยนสถานะของเงินลงทุนในบริษัทใหม่เป็นเงินลงทุนในการร่วมค้าตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 12

การลงทุนเพิ่มในการร่วมค้า

บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด

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

ต่อมาในปี 2567 การร่วมค้าได้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมจำนวนสองครั้งรวมเป็นเงิน 80 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25.4 ของทุนจดทะเบียนที่เพิ่ม บริษัทฯชำระค่าหุ้นดังกล่าวและการร่วมค้าได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนที่ชำระเพิ่มกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2567

นอกจากนี้ ในเดือนมกราคม 2568 การร่วมค้าได้เรียกชำระค่าหุ้นจำนวน 20 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 10.29 ของทุนจดทะเบียนที่เพิ่มทั้งหมด บริษัทฯชำระค่าหุ้นดังกล่าวและการร่วมค้าได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนที่ชำระเพิ่มกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 31 มกราคม 2568

13.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและเงินปันผลรับ

ในระหว่างปี บริษัทฯรับรู้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวม และรับรู้เงินปันผลรับจากกิจการดังกล่าวในงบการเงินเฉพาะกิจการดังนี้

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

13.3 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญ

สรุปภาระฐานะทางการเงิน

	บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด		บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด		บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด		บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด		บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด		บริษัท เอ็ม ที เรสซิเดนเซส วัน จำกัด		(หน่วย: ล้านบาท)	
	บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด		บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด		บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด		บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด		บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด		บริษัท เอ็ม ที เรสซิเดนเซส วัน จำกัด		บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนเซส วัน จำกัด	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	15	13	8	56	66	29	66	29	35	74	-	-	-	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	480	741	107	411	302	266	302	266	465	312	-	-	-	-
เงินจำนองหน้าก่อสร้าง	17	17	-	4	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	8	12	1	-	6	2	6	2	1	-	-	-	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	47	73	3	2	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-
รวมสินทรัพย์	567	856	119	473	376	298	376	298	501	386	-	-	-	-
เงินใช้ระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระ														
ภายในหนึ่งปี	282	367	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	9	1	1	19	15	-	15	-	-	-	-	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	157	164	14	36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินใช้ระยะยาว	-	194	-	-	116	116	116	116	215	170	-	-	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	21	40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมหนี้สิน	448	726	36	95	131	116	131	116	215	170	-	-	-	-
สินทรัพย์ - สุทธิ	119	130	83	378	245	182	245	182	286	216	-	-	-	-
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	-	-	-	-
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการใน														
สินทรัพย์ - สุทธิ	61	66	42	193	125	93	125	93	146	110	-	-	-	-
การดัดแปลงระหว่างกัน	(33)	(36)	(17)	(20)	(4)	(5)	(4)	(5)	(8)	(7)	-	-	-	-
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการ	28	30	25	173	121	88	121	88	138	103	-	-	-	-
ในการร่วมค้า														

สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม										(หน่วย: ล้านบาท)	
	บริษัท เมเจอร์		บริษัท เอ็มเจอี-เจวี1 จำกัด		บริษัท เอ็มเจอี4 จำกัด		บริษัท เอ็มเอ็ม		บริษัท เอ็ม ที		เรสซิเดนซ์ เอส วัน จำกัด	เรสซิเดนซ์ เอส วัน จำกัด
	เรสซิเดนส์ จำกัด		บริษัท เอ็มเจอี-เจวี1 จำกัด		บริษัท เอ็มเจอี4 จำกัด		บริษัท เอ็มเอ็ม		บริษัท เอ็ม ที			
	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566		
รายได้	351	439	495	862	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้อื่น	1	19	2	9	-	1	-	-	-	-	-	-
ต้นทุนขาย	(261)	(333)	(289)	(542)	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(74)	(68)	(48)	(68)	(16)	(1)	(7)	-	(6)	-	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	(28)	(36)	-	(10)	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไร/จ่ายภาษีเงินได้	-	-	(32)	(62)	(3)	-	-	-	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน)	(11)	21	128	189	(19)	-	(7)	-	(6)	-	-	-
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	51	51	51	51	51	51	51	-	51	-	51	-
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการใน												
กำไรขาดทุน	(5)	10	65	96	(10)	-	(4)	-	(3)	-	-	-
การตัดรายการระหว่างกัน	3	4	4	6	3	(1)	-	-	(1)	-	-	-
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนใน												
การร่วมค้า	(2)	14	69	102	(7)	(1)	(4)	-	(4)	-	(4)	-

14. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

	งบการเงินรวม					(หน่วย: พันบาท)	
	ที่ดินรอการขาย						
	และที่ดิน						
	สำหรับ						
	โครงการให้เช่าระหว่างก่อสร้าง	ที่ดินและอาคารโครงการให้เช่า	ห้องชุดให้เช่า	สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	รวม		
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	935,926	3,159,715	5,520	25,583	4,126,744		
ซื้อเพิ่ม	6	6,686	-	200	6,892		
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนสินทรัพย์	-	-	-	38,586	38,586		
โอนออกไปต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(877,749)	(218,344)	-	(64,369)	(1,160,462)		
ปรับปรุง	-	(20)	-	-	(20)		
จำหน่าย	-	(91)	-	-	(91)		
ผลขาดทุนจากการเลิกใช้สินทรัพย์	-	(46,634)	-	-	(46,634)		
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิรวม	652	19,303	-	-	19,955		
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	58,835	2,920,615	5,520	-	2,984,970		
ซื้อเพิ่ม	-	4,449	-	-	4,449		
โอนจากที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	-	29,564	-	-	29,564		
ปรับปรุง	-	(158)	-	-	(158)		
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิรวม	3,260	53,304	680	-	57,244		
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	62,095	3,007,774	6,200	-	3,076,069		

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

มูลค่าสุทธิรวมประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์ราคาตลาดสำหรับที่ดินรอการขายที่ดินสำหรับโครงการให้เช่าระหว่างก่อสร้างและห้องชุดให้เช่า และใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สำหรับที่ดินและอาคารโครงการให้เช่า

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของโครงการที่ดินและอาคารสำนักงานให้เข้า
สรุปได้ดังนี้

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

จำนวนที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนซึ่งเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
รายได้ค่าเช่า				
รายได้ค่าเช่าคงที่	164,069	135,460	5,472	5,472
รายได้ค่าเช่าผันแปรที่ไม่อิงดัชนีหรืออัตรา	44,816	39,062	-	-
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรง (รวมค่าซ่อมแซม และบำรุงรักษา) ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อ				
การลงทุนที่ก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่า	6,099	5,842	-	-
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรง (รวมค่าซ่อมแซม และบำรุงรักษา) ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อ				
การลงทุนที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่า	706	915	-	-

กลุ่มบริษัทได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

จำนวนเงิน 2,965 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 870 ล้านบาท) (2566: 2,587 ล้านบาท เฉพาะกิจการ: 848
ล้านบาท) ไปจดจำนองไว้กับธนาคารพาณิชย์หลายแห่งเพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจาก
ธนาคารและเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน และค้ำประกันการออกหุ้นกู้

15. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

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

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ
2566 สรุปได้ดังนี้

สินทรัพย์ ซึ่งแสดง มูลค่าตาม ราคาที่ดีใหม่	งบการเงินรวม						
	สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาทุน						รวม
	ที่ดิน	สินทรัพย์ สิทธิการใช้ (ที่ดิน)	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์ สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่าง ก่อสร้าง	
ราคาทุน/ราคาที่ดีใหม่							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	807,197	29,847	1,698,418	296,076	58,038	17	2,889,593
ซื้อเพิ่ม	-	-	775	17,691	261	118	18,845
จำหน่าย	-	-	(4,878)	(4,294)	(1,099)	-	(10,271)
ตัดจำหน่าย	-	-	(1,065)	(6,430)	-	-	(7,495)
โอนเข้า (ออก)	-	-	-	17	-	(17)	-
รับโอนมาจากต้นทุนโครงการ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	15,535	-	-	-	15,535
ดีราคา	15,128	-	-	-	-	-	15,128
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	822,325	29,847	1,708,785	303,060	57,200	118	2,921,335
ซื้อเพิ่ม	65	-	839	21,299	5,513	19,653	47,369
จำหน่าย	-	-	(507)	(3,777)	-	-	(4,284)
ตัดจำหน่าย	-	-	(22,946)	(4,315)	-	-	(27,261)
โอนเข้า (ออก)	-	-	17,030	-	-	(17,030)	-
โอนออกไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อ การลงทุน	(21,000)	-	(7,255)	(2,819)	-	-	(31,074)
ดีราคา	34,379	-	-	-	-	-	34,379
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	835,769	29,847	1,695,946	313,448	62,713	2,741	2,940,464
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	2,366	2,141	517,515	251,998	37,101	-	811,121
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	987	75,519	12,996	8,112	-	97,614
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	-	(1,424)	(4,226)	(798)	-	(6,448)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่ ตัดจำหน่าย	-	-	(431)	(5,458)	-	-	(5,889)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	2,366	3,128	591,179	255,310	44,415	-	896,398
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	32	987	66,863	14,424	8,107	-	90,413
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	-	(276)	(3,655)	-	-	(3,931)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่ ตัดจำหน่าย	-	-	(18,938)	(2,553)	-	-	(21,491)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่โอน ออกไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการ ลงทุน	-	-	(1,321)	(189)	-	-	(1,510)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	2,398	4,115	637,507	263,337	52,522	-	959,879
ค่าเผื่อการด้อยค่า							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	-	-	15,235	-	-	-	15,235
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	-	2,170	-	-	-	2,170
ลดลงระหว่างปี	-	-	(15,235)	-	-	-	(15,235)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	-	-	2,170	-	-	-	2,170
ลดลงระหว่างปี	-	-	(2,170)	-	-	-	(2,170)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-	-	-	-	-	-	-
มูลค่าสุทธิตามบัญชี							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	819,959	26,719	1,115,436	47,750	12,785	118	2,022,767
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	833,371	25,732	1,058,439	50,111	10,191	2,741	1,980,585
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี							
2566 (60 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนจากกิจการ โรงแรม ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)							97,614
2567 (61 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนจากกิจการ โรงแรม ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)							90,413

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

กลุ่มบริษัทได้จัดให้มีการประเมินราคาของกลุ่มของที่ดิน โดยผู้ประเมินราคาอิสระในปี 2567 โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

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

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

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

16. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอกสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีดังนี้

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

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอกคิดดอกเบี้ยในอัตราคงที่ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนกันยายน 2568

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวนเงิน 110 ล้านบาท ค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์กับบุคคลภายนอก

17. **เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น**

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

18. **เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน**

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

เงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอกมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนพฤศจิกายน 2569 บริษัทย่อยได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปจดจำนองไว้กับบุคคลภายนอกเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอก

เงินกู้ยืมจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นในอัตราตามที่ระบุในสัญญา และต้องชำระคืนทั้งหมดภายในเดือนสิงหาคม 2569 บริษัทย่อยได้นำต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปจดจำนองไว้กับกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน นอกจากนี้ เงินกู้ยืมจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันค้ำประกันโดยบริษัทฯ ในเดือนกุมภาพันธ์ 2568 บริษัทย่อยจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันแล้วทั้งจำนวน

19. **เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน**

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

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียดดังนี้

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

เงินกู้ยืมระยะยาวของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่มีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละตามที่ระบุในสัญญาเมื่อมีการปลดปล่อยหลักประกันที่วางไว้กับธนาคาร เงินกู้ยืมนี้คิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR-อัตราคงที่ต่อปีและต้องชำระคืนทั้งหมดภายในปี 2568 - 2576

กลุ่มบริษัทได้นำเงินฝากธนาคาร ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างไปจดจำนองไว้กับธนาคารหลายแห่งเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาว นอกจากนี้ เงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทย่อยค้ำประกันโดยบริษัทฯ

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมบางฉบับ กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ หนี้สิน หมายถึง หนี้ทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ยและส่วนผู้ถือหุ้น หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นบวกเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

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

20. **หุ้นกู้**

20.1 **หุ้นกู้ระยะสั้น**

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

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

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

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

20.2 **หุ้นกู้ระยะยาว**

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

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

ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้					
(หน่วย: ล้านบาท)					
ปีที่ออก	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	อายุ (ปี)		งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2567	2566	2567	2566
2564	6.80	-	2.5	-	923
2565	6.80 - 6.95	2.5	1.5 - 2.5	1,164	2,064
2566	7.00 - 7.10	2.5 - 2.6	2.5 - 2.6	2,533	2,533
2567	7.40	1.9 - 2.6	-	2,646	-
รวมหุ้นกู้ระยะยาว - ราคาตามมูลค่า				6,343	5,520
หัก: ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย				(39)	(36)
หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิ				6,304	5,484
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				(3,055)	(1,818)
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี				3,249	3,666

หุ้นกู้ระยะยาวมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนเมษายน 2568 ถึงเดือนเมษายน 2570

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

กลุ่มบริษัทได้นำเงินฝากธนาคาร ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างไปจดจำนองเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันหุ้นกู้ระยะสั้น และหุ้นกู้ระยะยาวไว้กับผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

21. **สัญญาเช่า**

21.1 **กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า**

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

ก) สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม			
	อุปกรณ์			
	ที่ดิน	สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	27,706	3,040	20,367	51,113
เพิ่มขึ้น	-	2,563	-	2,563
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(987)	(1,069)	(7,925)	(9,981)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	26,719	4,534	12,442	43,695
เพิ่มขึ้น	-	1,589	4,991	6,580
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(987)	(1,326)	(7,861)	(10,174)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	25,732	4,797	9,572	40,101

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

ข) หนี้สินตามสัญญาเช่า

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

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

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

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าเปิดเผยข้อมูลอยู่ในหมายเหตุ 35 ภายใต้หัวข้อความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ค) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	10,174	9,981	458	770
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	1,192	1,349	-	10

21.2 กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

กลุ่มบริษัทเช่าทำสัญญาเช่าดำเนินงานสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งประกอบด้วยที่ดิน อาคารสำนักงานและศูนย์การค้าขนาดเล็ก (ตามหมายเหตุ 13) โดยมีอายุสัญญาระหว่าง 1 - 3 ปี

กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นดាំที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ดังนี้

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

22. **สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน**

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

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

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

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันประเมินสรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: ร้อยละต่อปี)	
	งบการเงินรวม	
	2567	2566
อัตราคิดลด	2.63 - 4.15	2.63 - 4.15
อัตราการขึ้นเงินเดือน	3 - 7	3 - 7
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	1.91 - 57.30	1.91 - 57.30

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

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

23. **ทุนเรือนหุ้น**

เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2567 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯประจำปี 2567 มีมติอนุมัติ ดังนี้

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

บริษัทฯได้จดทะเบียนการลดทุนและเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 4 มิถุนายน และ 5 มิถุนายน 2567 ตามลำดับ

24. **สำรองตามกฎหมาย**

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

25. **ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์**

ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ คือส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน การเปลี่ยนแปลงของบัญชีส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียดดังนี้

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

ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ดังกล่าวไม่สามารถนำมาหักกับขาดทุนสะสมและไม่สามารถจ่ายเป็นเงินปันผลได้

26. รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

26.1 การจำแนกรายได้

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

26.2 รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

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

อย่างไรก็ตาม มูลค่าการรับรู้รายได้ในอนาคตดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงได้ขึ้นอยู่กับทั้งปัจจัยภายในและภายนอก ได้แก่ ความสามารถในการชำระหนี้ของลูกค้าและการอนุมัติสินเชื่อของลูกค้าจากธนาคารพาณิชย์ ความคืบหน้าในการก่อสร้างโครงการของบริษัทที่ย่อรวมทั้งภาวะเศรษฐกิจและการเมือง

27. รายได้ทางการเงิน

รายได้ทางการเงินประกอบด้วยรายได้ดอกเบี้ยจากตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายซึ่งส่วนใหญ่เป็นรายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

28. ต้นทุนทางการเงิน

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

29. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

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

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	
	2567	2566
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกำไรจากการตีราคาที่ดิน	6,875	3,026
รวม	6,875	3,026

รายการกระทบขอระหว่างขาดทุนทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ มีดังนี้

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

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

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

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

30. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

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

31. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ กลุ่มบริษัทมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 3 ส่วนงาน ดังนี้

- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาที่ดินขายพร้อมบ้านและคอนโดมิเนียม
- ส่วนงานธุรกิจโรงแรมเป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับให้บริการห้องพัก อาหารและเครื่องดื่มและบริการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพักอาศัยและการเดินทาง
- ส่วนงานธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการเป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการให้เช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงาน

กลุ่มบริษัทไม่มีการรวมส่วนงานดำเนินงานเป็นส่วนงานที่รายงานข้างต้น

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน บริษัทฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน

การบันทึกบัญชีสำหรับรายการระหว่างส่วนงานเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบันทึกบัญชีสำหรับรายการธุรกิจกับบุคคลภายนอก

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียวคือประเทศไทย ดังนั้น รายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในปี 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

32. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

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

33. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

33.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ก) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนดังนี้

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

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

33.2 หนังสือค้ำประกัน

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

(2) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามกลุ่มบริษัท ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการะผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของกลุ่มบริษัทคงเหลือดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า	4	2	-	-
หนังสือค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค	163	249	-	-
หนังสือค้ำประกันการชำระค่าสินค้า	10	7	-	-
รวม	177	258	-	-

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

33.3 ภาระจำยอม

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

33.4 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาให้บริการระยะยาว

ในเดือนกันยายน 2556 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญากับบริหารจัดการ (Management agreement) กับบริษัทในประเทศแห่งหนึ่งเพื่อดำเนินกิจการโรงแรมของบริษัทย่อยโดยมีระยะเวลา 10 ปี นับแต่วันที่โรงแรมเปิดดำเนินการ (มกราคม 2559) ภายในเงื่อนไขในสัญญา บริษัทย่อยดังกล่าวตกลงจ่ายค่าธรรมเนียมการบริหารงาน (Management fee) และค่าส่งเสริมการขาย (Incentive fee) แก่คู่สัญญาตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทย่อยมีค่าธรรมเนียมที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายภายใต้สัญญาดังกล่าวเป็นจำนวนเงินประมาณ 11.1 ล้านบาท (2566: 11.1 ล้านบาท)

33.5 คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทและการร่วมค้ำมีคดีความที่สำคัญ ดังนี้

ก) กลุ่มบริษัทถูกฟ้องร้องจากบุคคลภายนอกในคดีต่าง ๆ เกี่ยวกับการผิดสัญญา การเลิกสัญญา การเรียกเงินคืนและค่าเสียหาย จำนวน 19 คดี (2566: 23 คดี) ซึ่งมีทุนทรัพย์รวมเป็นจำนวนเงินประมาณ 119 ล้านบาท (2566: 145 ล้านบาท) ปัจจุบัน คดีต่าง ๆ ยังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลชั้นต้น ศาลอุทธรณ์และศาลฎีกาซึ่งผลของคดียังไม่เป็นที่สิ้นสุด ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของบริษัทฯได้ประเมินความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าว และได้บันทึกประมาณการหนี้สินจำนวน 68 ล้านบาท (2566: 69 ล้านบาท) ไว้ในบัญชีแล้ว

ข) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งฟ้องเรียกคืนเงินมัดจำค่าที่ดินจากผู้ขายรายหนึ่ง จำนวน 100 ล้านบาท เนื่องจากผู้ขายไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่บริษัทย่อยได้ ในเดือนมกราคม 2564 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้ผู้ขายคืนเงินมัดจำค่าที่ดินแก่บริษัทย่อยพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับตั้งแต่วันที่ 5 มกราคม 2560 ต่อมา ในเดือนตุลาคม 2567 ศาลอุทธรณ์พิพากษายืนตามศาลชั้นต้น อย่างไรก็ตาม ณ ปัจจุบันผู้ขายที่ดินดังกล่าวอยู่ระหว่างการขอขยายระยะเวลาการขึ้นฎีกา

เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2568 เจ้าพนักงานบังคับคดีได้นัดไกล่เกลี่ย แต่ไม่สามารถตกลงกันได้ ส่งผลให้บริษัทย่อยยื่นคำร้องต่อสำนักงานบังคับคดีในวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2568 เพื่อออกหมายขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้ขาย ซึ่งเป็นที่ดินจำนวน 4 แปลง โดยมีราคาตั้งต้นขายจากคณะกรรมการกำหนดหลักทรัพย์ไม่ต่ำกว่า 130 ล้านบาท ปัจจุบัน คดีอยู่ระหว่างกระบวนการบังคับคดี โดยฝ่ายบริหารได้ประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ซึ่งครอบคลุมมูลค่าเงินมัดจำค่าที่ดินแล้ว ดังนั้น บริษัทย่อยจึงกลับรายการค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญที่เคยตั้งไว้จำนวน 13 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนรวมสำหรับปี 2567

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

ง) การร่วมค้าถูกฟ้องร้องจากบุคคลภายนอกเกี่ยวกับการผิดสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างและเรียกเงินค่าจ้างค้างชำระ โดยมีทุนทรัพย์รวม 218 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม การร่วมค้าได้ยื่นคำคัดค้านและฟ้องแย้งต่อศาลว่าบุคคลภายนอกดังกล่าวไม่สามารถส่งมอบงานได้ตามกำหนดที่ตกลงกันได้ ตลอดจนได้ยื่นเรื่องเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการที่ส่งมอบงานล่าช้า จำนวน 422 ล้านบาท ในเดือนกรกฎาคม 2566 ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้องคดีดังกล่าวและให้บุคคลภายนอกชดใช้ค่าเสียหายแก่การร่วมค้าเป็นจำนวน 175 ล้านบาทพร้อมดอกเบี้ย ปัจจุบัน คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัทได้ประเมินความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าว และได้บันทึกประมาณการหนี้สินจำนวน 62 ล้านบาท (2566: 47 ล้านบาท) ไว้ในบัญชีแล้ว

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

34. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและหนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
(หน่วย: ล้านบาท)				
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ที่ดิน (ภายใต้บัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์)	-	833	-	833
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	741	2,335	3,076
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	6,359	-	6,359
(หน่วย: ล้านบาท)				
	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ที่ดิน (ภายใต้บัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์)	-	820	-	820
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	683	2,302	2,985
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	5,494	-	5,494

(หน่วย: ล้านบาท)

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

หน่วย: ล้านบาท)

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

35. เครื่องมือทางการเงิน

35.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม เงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาว เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และหุ้นกู้ กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม และเงินฝากกับธนาคาร และสถาบันการเงิน โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในฐานะการเงิน

ลูกหนี้การค้า

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงโดยใช้นโยบายและขั้นตอนในการควบคุมการให้สินเชื่อที่เหมาะสม จึงไม่คาดว่าจะเกิดผลขาดทุนทางการเงินที่มีสาระสำคัญ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้การค้าอย่างสม่ำเสมอและจะดำเนินการตามกฎหมายกับลูกหนี้ที่ค้างชำระเป็นเวลานาน โดยประเมินถึงความคุ้มค่าในการดำเนินการด้วย

เครื่องมือทางการเงินและเงินฝากธนาคาร

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือกับธนาคารและสถาบันการเงิน โดยจะลงทุนกับคู่สัญญาที่ได้รับการอนุมัติแล้วเท่านั้นและอยู่ในวงเงินสินเชื่อที่กำหนดให้กับคู่สัญญาแต่ละราย โดยวงเงินสินเชื่อจะถูกสอบทานโดยฝ่ายบริหารทางการเงินและอาจมีการปรับปรุงในระหว่างปี ขึ้นอยู่กับความเห็นชอบของคณะกรรมการบริหารของกลุ่มบริษัท การกำหนดวงเงินดังกล่าวเป็นการช่วยลดความเสี่ยงของการกระจุกตัวและบรรเทาผลขาดทุนทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นจากผิดนัดชำระของคู่สัญญา

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตของตราสารหนี้ไม่สูงมากนักเนื่องจากคู่สัญญาเป็นธนาคารที่มีอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตที่อยู่ในระดับสูงซึ่งประเมิน โดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตระหว่างประเทศ

ความเสี่ยงด้านตลาด

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านตลาด ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และ ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้อง เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน และหุ้นกู้ สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยโดยการจัดหาเงินกู้ยืมที่มีทั้งอัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยผันแปรในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน

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

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม						
2567						
อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย			อัตราดอกเบี้ยที่	
	มากกว่า 1 ปี	ปรับขึ้นลง	ไม่มี			
ภายใน 1 ปี	ถึง 5 ปี	ตามราคาคาด	อัตราดอกเบี้ย	รวม	แท้จริง	
(หมายเหตุ)						
-	-	234	38	272	7	
-	-	-	154	154	-	
-	-	215	-	215	11	
-	44	373	-	417	6	
-	44	822	192	1,058		
-	-	9	-	9	MOR	
-	-	-	354	354	-	
85	-	-	-	85	16	
40	-	-	-	40	6	
-	90	41	-	131	18	
-	-	5,279	-	5,279	19	
3,204	3,249	-	-	6,453	20	
3,329	3,339	5,329	354	12,351		

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม					
2566					
อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ยที่	
มากกว่า 1 ปี		ปรับขึ้นลง	ไม่มี		
ภายใน 1 ปี	ถึง 5 ปี	ตามราคาคาด	อัตราดอกเบี้ย	รวม	แท้จริง
(หมายเหตุ)					
-	-	323	39	362	7
-	-	-	123	123	-
-	-	14	-	14	11
-	-	521	-	521	6
-	-	858	162	1,020	
-	-	1	-	1	MOR
-	-	-	370	370	-
172	-	-	-	172	16
43	90	-	-	133	18
-	-	5,477	-	5,477	19
1,818	3,666	-	-	5,484	20
2,033	3,756	5,478	370	11,637	

(หน่วย: ล้านบาท)

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

(หน่วย: ล้านบาท)

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

การวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษีของกลุ่มบริษัทจากการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงได้ดังนี้

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

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

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเนื่องจากกลุ่มบริษัทไม่มีธุรกรรมที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่มีสาระสำคัญ

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

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

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันสามารถแสดงได้ดังนี้

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

(หน่วย: ล้านบาท)

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

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

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

35.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น หรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

มูลค่ายุติธรรมโดยประมาณของเครื่องมือทางการเงินกับจำนวนเงินที่แสดงในงบฐานะการเงิน แสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม			
	2567		2566	
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
หนี้สินทางการเงิน				
หุ้นกู้	6,304	6,359	5,484	5,494

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2567		2566	
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
หนี้สินทางการเงิน				
หุ้นกู้	6,304	6,359	5,484	5,494

กลุ่มบริษัทมีวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังนี้

- หุ้นกู้ที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราคงที่ แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต คัดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยประมาณ ในตลาดปัจจุบันสำหรับเงินกู้ยืมที่มีเงื่อนไขใกล้เคียงกัน

ในระหว่างปีปัจจุบันไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

36. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานธุรกิจของกลุ่มบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น รวมถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ โดยกลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวตลอดระยะเวลาที่รายงาน

กลุ่มบริษัทบริหาร โครงสร้างทุนโดยพิจารณาจากอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (Debt-to-Equity Ratio) และอัตราส่วนทางการเงินที่ใช้วัดภาวะหนี้สินที่มีดอกเบี้ย (Interest Beasing Debt to Equity Ratio) เพื่อให้สอดคล้องกับเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและการออกหุ้นตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 19 และ 20 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 2.68:1 (2566: 2.43:1) และเฉพาะบริษัทฯมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 1.79:1 (2566: 1.32:1) และกลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนทางการเงินที่ใช้วัดภาวะหนี้สินที่มีดอกเบี้ย เท่ากับ 2.75:1 (2566: 2.43:1) และเฉพาะบริษัทฯมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 1.80:1 (2566: 1.54:1)

37. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

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

38. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568



เอกสารแนบ

เอกสารแนบ 1

รายละเอียดเกี่ยวกับ
กรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม
และเลขานุการบริษัท

นางประทีน พูลวรลักษณ์ (อายุ 82 ปี)

ประธานกรรมการ / ประธานกรรมการบริหาร

วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ /
ผู้บริหาร

2 ธันวาคม 2548

คุณวุฒิทางการศึกษา /
ประวัติการอบรม

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

จำนวนการถือหุ้นในบริษัท
(ณ 31 ธันวาคม 2567)

170,000,000 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 19.76)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่าง
กรรมการและผู้บริหาร

เป็นมารดาของนางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์
และนายสุริยา พูลวรลักษณ์

ประวัติการกระทำผิดกฎหมาย
ในระยะ 10 ปี ย้อนหลัง

ไม่มี

ประวัติการทำงานย้อนหลัง

2565 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ ประธานกรรมการบริหาร	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2542 – 2565	รองประธานกรรมการ รองประธานกรรมการบริหาร	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2567 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็ม ที เรสซิเดนเซส วัน จำกัด *
2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด
2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด
2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็ม เอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด
2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อินเทลลิเจนซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด
2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด
2563 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี วัน จำกัด
2563 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด
2563 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด
2560 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด
2559 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มดีพีซี จำกัด
2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด
2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด
2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด
2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ส จำกัด
2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเด้นส์ จำกัด
2554 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2554 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
2553 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
2551 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด
2551 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ไฮเทคส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด

นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์ (อายุ 58 ปี)

รองประธานกรรมการ / กรรมการบริหาร / กรรมการบริหารความเสี่ยง / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ /
ผู้บริหาร

2 ธันวาคม 2548

คุณวุฒิทางการศึกษา /
ประวัติการอบรม

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

จำนวนการถือหุ้นในบริษัท
(ณ 31 ธันวาคม 2567)

126,655,700 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 14.72)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่าง
กรรมการและผู้บริหาร

เป็นบุตรของนางประทีน พูลวรลักษณ์
เป็นพี่สาวของนายสุริยา พูลวรลักษณ์

ประวัติการกระทำผิดกฎหมาย
ในระยะ 10 ปี ย้อนหลัง

ไม่มี

ประวัติการทำงานย้อนหลัง

2566 – ปัจจุบัน	รองประธานกรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2564 – ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2556 – ปัจจุบัน	กรรมการบริหารความเสี่ยง	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2548 – 2566	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2542 – ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2567 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็ม ที เรสซิเดนเซส วัน จำกัด *
2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด
2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด
2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็ม เอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด
2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อินเทลลิเจนซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด
2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด
2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด
2563 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี วัน จำกัด
2559 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มดีพีซี จำกัด
2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด
2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด
2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด
2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ส จำกัด
2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเด้นส์ จำกัด
2551 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด
2551 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ไฮเทคส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด

* บริษัท เอ็ม ที เรสซิเดนเซส วัน จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี ทู จำกัด)

นายสุริยา พูลวรลักษณ์ (อายุ 50 ปี)

รองประธานกรรมการ / กรรมการบริหาร / กรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการผู้จัดการ

วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ /

ผู้บริหาร

19 กันยายน 2549

คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม

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

จำนวนการถือหุ้นในบริษัท (ณ 31 ธันวาคม 2567)

113,914,500 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 13.24)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่าง กรรมการและผู้บริหาร

เป็นบุตรของนางประทีน พูลวรลักษณ์

เป็นน้องชายของนางสาวเพชรลดา

พูลวรลักษณ์

ประวัติการกระทำผิดกฎหมาย ในระยะ 10 ปี ย้อนหลัง

ไม่มี

ประวัติการทำงานย้อนหลัง

2566 – ปัจจุบัน	รองประธานกรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2556 – ปัจจุบัน	กรรมการบริหารความเสี่ยง	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2549 – 2566	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2549 – ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2567 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็ม ที เรสซิเดนเซส วัน จำกัด *
2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด
2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด
2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็ม เอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด
2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อินเทลลิเจนซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
2565 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มดีพีซี จำกัด
2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด
2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด
2563 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี วัน จำกัด
2563 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด
2563 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด
2560 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด
2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด
2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด
2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด
2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ส จำกัด
2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด
2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนส์ จำกัด
2551 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด
2551 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ไฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด

นายชินนทร์ รุ่งแสง (อายุ 58 ปี)

กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ / ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

/ กรรมการบริหารความเสี่ยง

วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ / ผู้บริหาร

2 ธันวาคม 2548

คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม

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

จำนวนการถือหุ้นในบริษัท (ณ 31 ธันวาคม 2567)

ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่าง กรรมการและผู้บริหาร

ไม่มี

ประวัติการกระทำผิดกฎหมาย ในระยะ 10 ปี ย้อนหลัง

ไม่มี

ประวัติการทำงานย้อนหลัง

2556 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน กรรมการบริหารความเสี่ยง	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2551 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2548 – ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2562 – ปัจจุบัน	คณะที่ปรึกษารัฐมนตรีว่าการ กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ กระทรวงเกษตรและสหกรณ์	
2550 – 2556	สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร	สภาผู้แทนราษฎร
2554	ประธานกรรมาธิการ การพัฒนาเศรษฐกิจ	สภาผู้แทนราษฎร
2553	กรรมาธิการวิสามัญ และโฆษกกรรมาธิการวิสามัญ ร่างพระราชบัญญัติงบประมาณรายจ่ายประจำปี 2554 ที่ปรึกษาผู้ว่าราชการ กรุงเทพมหานคร กรุงเทพมหานครและโฆษกกรุงเทพมหานคร	
2549		
2545 – 2549	รองประธานสภา กรุงเทพมหานคร	สภากรุงเทพมหานคร
2537 – 2549	สมาชิกสภากรุงเทพมหานคร	สภากรุงเทพมหานคร
2543	กรรมการที่ปรึกษาจัดทำ แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 6	กรุงเทพมหานคร
2543	ประธานกรรมการ การเงินการคลัง	สภากรุงเทพมหานคร

นางศุภรานิษฐ์ ตันวิรัช (อายุ 58 ปี)

กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ /

ผู้บริหาร

20 มีนาคม 2562

คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม

- ปริญญาโท บัณฑิตมหาบัณฑิต
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี บัณฑิตบัณฑิต
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- หลักสูตรการอบรมของสมาคมส่งเสริม
สถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง รุ่นที่ 26
ปี 2561 สถาบันวิทยาการตลาดทุน
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงด้านการ
พัฒนาผู้นำเมือง รุ่น 2 ปี 2560
มหาวิทยาลัยนวมินทราธิราช
- หลักสูตร Director Certificate Program
รุ่นที่ 216/2559
- หลักสูตรประกาศนียบัตร Directors
Diploma Examination for graduated
member
- หลักสูตร Academy of Business
Creativity (ABC) รุ่นที่ 3 ปี 2558
สถาบันพัฒนาความคิดสร้างสรรค์เชิง
ธุรกิจ มหาวิทยาลัยศรีปทุม
- หลักสูตร TLCA Executive Development
Program (EDP) รุ่นที่ 11 ปี 2557
สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย

จำนวนการถือหุ้นในบริษัทฯ (ณ 31 ธันวาคม 2567)

ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่าง กรรมการและผู้บริหาร

ไม่มี

ประวัติการกระทำผิดกฎหมาย ในระยะ 10 ปี ย้อนหลัง

ไม่มี

ประวัติการทำงานย้อนหลัง

2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ทรานส์ แอด จำกัด
2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท วินบลิส ซิสเต็มส์ จำกัด
2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท กรีนแอด จำกัด
2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท มาสเตอร์ แอนด์ มอร์ จำกัด
2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท โกลสตาร์ กรุ๊ป จำกัด
2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อาย ออน แอดส์ จำกัด
2565 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท นครชัยแอร์ จำกัด
2565 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็นซีเอ โฮลดิ้งส์ จำกัด
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2562 - 23 มิ.ย.2565	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการ ตรวจสอบ	บริษัท เนชั่น อินเตอร์เนชั่นแนล เอ็ดดูเทนเมนท์ จำกัด (มหาชน)
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	บริษัท สโตนเฮ้นจ์ อินเตอร์ จำกัด (มหาชน)
2562 - 2563	กรรมการ	บริษัท สมาร์ทบัส จำกัด
2562 – 2563	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	บริษัท มิตรไมตรีการแพทย์ จำกัด
2561 – 2562	กรรมการ	บริษัท มิตรไมตรีการแพทย์ จำกัด
2560 - 2561	ประธานกรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ	สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย
2559 – 2565	ที่ปรึกษา	บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
2559 - 2561	กรรมการ	บริษัท มาสเตอร์ แอด จำกัด (มหาชน)
2559 - 2561	กรรมการ	บริษัท มาสเตอร์ แอนด์ มอร์ จำกัด
2559 – 2561	ประธานกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการ	บริษัท รีอคเทค โกลบอล จำกัด (มหาชน)
2559 - 2561	กรรมการ	บริษัท กรีนแอด จำกัด
2559 - 2561	กรรมการ	บริษัท อิงค์เจ็ท อิมเมจเจส (ประเทศไทย) จำกัด
2559 - 2561	กรรมการ	บริษัท แลนด์ดี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
2559 - 2561	กรรมการ	บริษัท โอเพ่น เพลย์ จำกัด
2559 - 2561	กรรมการ	MACO Outdoor Sdn.Bhd.
2559 - 2561	กรรมการ	Eyeball Channel Sdb.Bhd.
2559 - 2561	ผู้อำนวยการใหญ่	บริษัท วีจีไอ โกลบอล มีเดีย จำกัด (มหาชน)

นายอิทธินันท์ สุวรรณภูทะ (อายุ 49 ปี)

กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน /

กรรมการบริหารความเสี่ยง

วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ / ผู้บริหาร

12 พฤษภาคม 2565

คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม

- ปริญญาโท นิติศาสตร์
มหาวิทยาลัยมินนิโซตา ทวินซิตีส์
สหรัฐอเมริกา
- ปริญญาโท สาขากฎหมาย
มหาวิทยาลัยอินเดียนา-บลูมมิงตัน
สหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี คณะนิติศาสตร์
สาขาวิชากฎหมายธุรกิจ (หลักสูตร
นานาชาติ) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ได้รับการจัดอันดับให้เป็นทนายความ
ชั้นนำด้านอสังหาริมทรัพย์ใน
Chamber & Partners ในปี 2565, 2566
- ได้รับการยอมรับว่าเป็นทนายความ
ที่แนะนำสำหรับกฎหมายหุ้นส่วนบริษัท
และการควบรวมกิจการใน The Legal 500
ในปี 2562, 2563 และ 2565
- ติดอันดับ A-List Top 100 Lawyers
in Thailand โดย Asia Business Law
Journal, Vantage Asia Publishing
Limited ในปี 2562, 2565

จำนวนการถือหุ้นในบริษัทฯ (ณ 31 ธันวาคม 2567)

ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่าง กรรมการและผู้บริหาร

ไม่มี

ประวัติการกระทำผิดกฎหมาย ในระยะ 10 ปี ย้อนหลัง

ไม่มี

ประวัติการทำงานย้อนหลัง

2567 – ปัจจุบัน	อนุกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ ด้านการลงทุน	สำนักงานประกันสังคม
2567 – ปัจจุบัน	กรรมการพิจารณา นโยบายการลงทุน กองทุนร่วมลงทุน ในกิจการ SMEs (กองทุนย่อยกองที่ 1)	ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลาง และขนาดย่อมแห่งประเทศไทย
2565 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน กรรมการบริหารความเสี่ยง	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2565 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	บริษัท อีออน ธนสินทรัพย์ (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)
2565 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	บริษัท โกลบอล คอนซูเมอร์ จำกัด (มหาชน)
2562-ปัจจุบัน	หุ้นส่วน	บริษัท ไอเอเอส แอดไวเซอร์รี จำกัด
2556 - 2565	หุ้นส่วน	บริษัท บลูเมนทอล ริชเตอร์ แอนด์ สูเมธ จำกัด
2550 - 2556	หุ้นส่วนผู้จัดการ	บริษัท ลีกัล คอนเน็กท์ จำกัด
2548 - 2550	หุ้นส่วน	บริษัท กิลเบิร์ต ริด แอนด์ คอมปานี จำกัด
2548 - 2550	รองประธานฝ่ายบริหาร และการจัดการ	Thai Artist's Right Co., Ltd.

นางสาวนททา กิตติอักษร (อายุ 55 ปี)

กรรมการ / กรรมการบริหาร / รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน / ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน

วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ / ผู้บริหาร

28 กุมภาพันธ์ 2565

คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม

- ปริญญาโท วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต / สาขาเศรษฐศาสตร์ (เกียรตินิยม) มหาวิทยาลัยโพลีเทคนิครัฐแคลิฟอร์เนีย (CAL POLY)
- ปริญญาตรี ศิลปศาสตรบัณฑิต / สาขาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยแคลิฟอร์เนีย ลอสแอนเจลิส (UCLA)

จำนวนการถือหุ้นในบริษัทฯ (ณ 31 ธันวาคม 2567)

ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

ไม่มี

ประวัติการกระทำผิดกฎหมาย ในระยะ 10 ปี ย้อนหลัง

ไม่มี

ประวัติการทำงานย้อนหลัง

2565 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการบริหาร รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เฮลท์สเคป จำกัด
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เทคสเคป จำกัด
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท คาซาสเคป จำกัด เดิมชื่อ พีเพิลสเคป
2562 - ปัจจุบัน	รองประธาน เจ้าหน้าที่บริหาร	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด
2550 – 2562	ประธานเจ้าหน้าที่ ฝ่ายการเงิน	บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
2545 – 2550	Chief Financial Officer (CFO)	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2539 – 2545	Vice President. ALM/ALCO, Corporate	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

นายชวลิต วรสารพิสุทธิ์ (อายุ 50 ปี)

ประธานเจ้าหน้าที่ด้านการส่งเสริมประสพการณ์และบริการลูกค้า

วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ / ผู้บริหาร

19 กรกฎาคม 2564

คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม

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

จำนวนการถือหุ้นในบริษัทฯ (ณ 31 ธันวาคม 2567)

ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

ไม่มี

ประวัติการกระทำผิดกฎหมาย ในระยะ 10 ปี ย้อนหลัง

ไม่มี

ประวัติการทำงานย้อนหลัง

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

นายปรีชา พิริยะปัญญาพร (อายุ 44 ปี)

ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแลกิจการ / เลขานุการบริษัท

วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ /
ผู้บริหาร

4 พฤศจิกายน 2562

คุณวุฒิทางการศึกษา /
ประวัติการอบรม

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

จำนวนการถือหุ้นในบริษัทฯ
(ณ 31 ธันวาคม 2567)

ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่าง
กรรมการและผู้บริหาร

ไม่มี

ประวัติการกระทำผิดกฎหมาย
ในระยะ 10 ปี ย้อนหลัง

ไม่มี

ประวัติการทำงานย้อนหลัง

2562 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมาย	บริษัท เมเจอร์ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
	และกำกับดูแลกิจการ	
	เลขานุการบริษัท	
2562	ผู้อำนวยการ	บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
	ฝ่ายสนับสนุนองค์กร	
	เลขานุการบริษัท	
2561 – 2562	ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมาย	บริษัท เมเจอร์ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2557 – 2561	ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมาย	บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

นางสาวรัชนี พานะ (อายุ 52 ปี)

ผู้จัดการฝ่าย-บัญชี / ผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี

วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ /
ผู้บริหาร

16 พฤษภาคม 2567

คุณวุฒิทางการศึกษา /
ประวัติการอบรม

- ผู้ทำบัญชีรับอนุญาต (CPD)
สภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์
ประเทศไทย
- ปริญญาตรี สาขาบัญชีบัณฑิต
มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- เป็นผู้ทำบัญชีที่มีคุณสมบัติและเงื่อนไข
ของการเป็นผู้ทำบัญชีตามหลักเกณฑ์
ที่กำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจ
การค้า

จำนวนการถือหุ้นในบริษัทฯ
(ณ 31 ธันวาคม 2567)

ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่าง
กรรมการและผู้บริหาร

ไม่มี

ประวัติการกระทำผิดกฎหมาย
ในระยะ 10 ปี ย้อนหลัง

ไม่มี

เอกสารแนบ 3

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างาน ผู้ตรวจสอบภายในและหัวหน้างานกำกับดูแล การปฏิบัติงานของบริษัท

นางสาว พรรณภา นิรมลบุรีรักษ์

เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

ผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบภายใน

ประวัติการศึกษา

- ปริญญาโท สาขาภาชีอากร

มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย
- ปริญญาตรี สาขาการสอบบัญชี

มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย

ประสบการณ์ทำงาน

- ปี 2556 – 2565

ผู้เชี่ยวชาญฝ่ายตรวจสอบภายใน
บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ปี 2549 – 2556

เจ้าหน้าที่ตรวจสอบภายนอกอาวุโส
บริษัท เอเอสที มาสเตอร์ จำกัด
- #### ประวัติการฝึกอบรม
- Certificate for Lead IA Reviewer Class 2

•

Communication Skills for Auditors

•

Agile Development

•

Introduction to Human Rights due Diligence

•

การบริหารจัดการทางการเงินขององค์กรเพื่อสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืน
- บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

305
- ### เอกสารแนบ 4
- ## ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ
- #### ทรัพย์สินหลักของบริษัท
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทและบริษัทย่อย สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อยประกอบด้วย ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ โดยมีมูลค่าสุทธิทางบัญชี เท่ากับ 15,409 ล้านบาท แบ่งเป็นทรัพย์สินที่ติดภาระผูกพันจำนวน 15,184 ล้านบาท และเป็นทรัพย์สินที่ไม่ติดภาระผูกพันจำนวน 225 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้
- | รายการ | มูลค่าสุทธิตามบัญชี
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
(ล้านบาท) | ลักษณะกรรมสิทธิ์ | ภาระผูกพัน |
|--|--|------------------|---------------------|
| 1.ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 10,352 | เป็นเจ้าของ | มีภาระผูกพันบางส่วน |
| 2.อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 3,076 | เป็นเจ้าของ | มีภาระผูกพันบางส่วน |
| 3.ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ | 1,981 | เป็นเจ้าของ | มีภาระผูกพันบางส่วน |
| รวม | 15,409 | | |
- #### ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง
- | | |
|------------------------------------|------------------|
| | (หน่วย: ล้านบาท) |
| | 31 ธันวาคม 2567 |
| ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา | 9,232 |
| ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว | 1,120 |
| สุทธิ | 10,352 |

ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์คงเหลือสุทธิตามบัญชีในโครงการเพื่อขาย ณ 31 ธันวาคม 2567

ชื่อ/สถานที่ตั้ง	ประเภททรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชี (สุทธิ) (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
อภัสตัน สุขุมวิท22	อาคารชุดพักอาศัย	MJD	9	จดจำนองเป็นหลักประกันหุ้นกู้
มาเวสต์ หัวหิน	อาคารชุดพักอาศัย	MJC	89	จดจำนองเป็นหลักประกันกับกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน
เมทริส พัฒนาการ - เอกมัย	อาคารชุดพักอาศัย	MDE	264	จดจำนองเป็นหลักประกันหุ้นกู้
มอลตัน 08 อารีย์	บ้านเดี่ยว	MDE	108	จดจำนองเป็นหลักประกันหุ้นกู้
มอลตัน เกทส์ - กรุงเทพฯกรีธา	บ้านเดี่ยว	MDE	656	จดจำนองเป็นหลักประกันหุ้นกู้
เมย์ฟิลด์ รามอินทรา-คูบอน	บ้านเดี่ยว	MJR	1,280	จดจำนองเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน
เมย์ฟิลด์ ปิ่นเกล้า	บ้านเดี่ยว	MJV2	686	จดจำนองเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน
เมทริส ดิสทริค ลาดพร้าว	ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	MSPV1	1,717	จดจำนองเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน
เท็น แอนด์ โอนลี่ พัฒนาการ 20	ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	MDE	277	จดจำนองเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน
เมย์ฟิลด์ เลน รัชดา-ลาดพร้าว	ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	MJV2	331	จดจำนองเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน
มิลฟอร์ด เอกมัย - ลาดพร้าว	ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	MJR	762	จดจำนองเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน
มาร์ควิส พญาไท	ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	ID	2,057	จดจำนองเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน
โครงการในอนาคต	ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	MDE	19	ไม่มีภาระผูกพัน
โครงการในอนาคต	ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	MDE	1,119	จดจำนองเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน
โครงการในอนาคต	ที่ดิน	MDCM	978	จดจำนองเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน
รวม			10,352	

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทและบริษัทย่อย มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ/สถานที่ตั้ง	ประเภททรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชี (สุทธิ) (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
โครงการมาราเกซ หัวหิน	ห้องชุดให้เช่า	MJD	6	จดจำนองเป็นหลักประกันหุ้นกู้
ที่ดินบริเวณสนามบินน้ำ	ที่ดิน	MJD	116	ค้ำประกันเงินกู้ยืมบุคคลภายนอก
ที่ดินบริเวณ ถนนสุขุมวิท	ที่ดิน	MJD	61	จดจำนองเป็นหลักประกันหุ้นกู้
ซิค รามคำแหง 53	อาคารพาณิชย์	MJR	402	จดจำนองเป็นหลักประกันหุ้นกู้
อาคารเมเจอร์ ทาวเวอร์ ทองหล่อ	อาคารสำนักงานให้เช่า	MDCM	782	จดจำนองเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน
อาคารเมเจอร์ ทาวเวอร์ พระราม 9 - รามคำแหง	อาคารสำนักงานให้เช่า	MDCM	1,552	จดจำนองเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน
แมนอร์ อเวนิว สนามบินน้ำ	อาคารพาณิชย์	MRD	18	ค้ำประกันเงินกู้ยืมบุคคลภายนอก
ที่ดิน+อาคารพาณิชย์- เอกมัย	อาคารพาณิชย์	MRD	28	จดจำนองเป็นหลักประกันหุ้นกู้
มิวนิค หลังสวน	อาคารห้องชุด	MRD	111	ไม่มีภาระผูกพัน
รวม			3,076	

มูลค่าตามบัญชีของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีรายละเอียดดังนี้

รายการ	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	859	ค้ำประกันหุ้นกู้และวงเงินกู้สถาบันการเงิน
อาคาร ห้องชุด และส่วนปรับปรุงอาคาร	1,017	ค้ำประกันหุ้นกู้และวงเงินกู้สถาบันการเงิน
อาคาร ห้องชุด และส่วนปรับปรุงอาคาร	42	ไม่มีภาระผูกพัน
เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์	53	ไม่มีภาระผูกพัน
ยานพาหนะ	10	ค้ำประกันสัญญาเช่าซื้อ
รวม	1,981	

การลงทุนในบริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า

รายละเอียดปรากฏตามหัวข้อ โครงสร้างการถือหุ้นและภาพรวมการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัท

เอกสารแบบ 5

นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ
และจรรยาบรรณธุรกิจ

นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

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

บริษัทจัดให้มีการปกป้องสิทธิของผู้ถือหุ้นและส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นใช้สิทธิพื้นฐานตามที่กฎหมายกำหนด เช่น การมีส่วนแบ่งในผลกำไรของกิจการ การซื้อขายหรือโอนหุ้น การได้รับข้อมูลข่าวสารของบริษัทอย่างเพียงพอ การเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อใช้สิทธิออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการ กำหนดค่าตอบแทนกรรมการ แต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดเงินค่าสอบบัญชี และเรื่องที่มีผลกับบริษัท

บริษัทจัดให้มีเว็บไซต์ เพื่อเสนอข้อมูลที่สำคัญ และข่าวสารต่างๆ เช่น รายงานทางการเงิน ผลประกอบการประจำไตรมาส/ประจำปี และรายงานประจำปี และในการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทจัดการอำนวยความสะดวกสถานที่จัดประชุม สะดวกต่อการเดินทาง และจัดให้มีเวลาดำเนินการประชุมอย่างเพียงพอ ในระหว่างการประชุมนั้นก็จะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิเท่าเทียมกันในการแสดงความคิดเห็นและซักถามข้อสงสัย ซึ่งบริษัทฯ ได้จัดบันทึก ประเด็นข้อซักถาม หรือความคิดเห็น หรือข้อเสนอแนะของผู้ถือหุ้นไว้ในรายงานการประชุม



หมวดที่

02

การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น
อย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทมีนโยบายที่จะปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น และอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกันทั้งในการเข้าร่วมประชุม การได้รับสารสนเทศ และการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมผู้ถือหุ้น การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นในแต่ละครั้ง บริษัทจะจัดส่งหนังสือเชิญประชุมโดยระบุความเห็นของคณะกรรมการ พร้อมทั้งข้อมูลประกอบการประชุมแต่ละวาระให้ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 7 วัน (หรือเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด) พร้อมทั้งโฆษณาคำบอกกล่าวเชิญประชุมในหนังสือพิมพ์ไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุม โดยไม่มีการเพิ่มวาระการประชุมที่ไม่ได้แจ้งผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าก่อน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีเวลาเพียงพอในการพิจารณาและศึกษาข้อมูลสำหรับการเข้าร่วมประชุมและการลงมติ

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้กับบุคคลอื่นเป็นผู้รับมอบฉันทะให้เข้าร่วมประชุมแทน ซึ่งก็ได้เพิ่มทางเลือกให้กับผู้ถือหุ้น โดยการเสนอให้กรรมการอิสระเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นในการเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของผู้ถือหุ้น โดยจะระบุรายละเอียดการมอบอำนาจในหนังสือมอบฉันทะที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม

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

หมวดที่

03

บทบาทของ
ผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทได้กำหนดกรอบของจรรยาบรรณทางธุรกิจ โดยสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

1. จรรยาบรรณในเรื่องความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทสนับสนุนให้กรรมการและพนักงานหลีกเลี่ยงสถานการณ์ซึ่งผลประโยชน์ส่วนตัวและผลประโยชน์ของบริษัทเกิดความขัดแย้งกัน สรุปรายละเอียดได้ดังนี้

- ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมถึงความพยายามที่จะเปิดเผยข้อมูลที่เป็นความลับของบริษัทให้กับบุคคลภายนอก ในระหว่างหรือภายหลังระยะเวลาการจ้างงานของพนักงาน หรือการดำรงตำแหน่ง
- กรรมการหรือพนักงานต้องหลีกเลี่ยงการขัดแย้งระหว่างผลประโยชน์ส่วนตัวและผลประโยชน์ของบริษัท ในการติดต่อกับภาครัฐหรือหน่วยงานราชการ คู่ค้า และบุคคลที่เกี่ยวข้องอื่นใด
- ห้ามมิให้กรรมการและพนักงานใช้ข้อมูลภายในเพื่อผลประโยชน์ของตนเองและบุคคลภายนอก
- ระหว่างที่ปฏิบัติงานให้บริษัทและหลังจากพ้นสภาพการปฏิบัติงานแล้ว กรรมการและพนักงานจะต้องไม่เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องว่าเป็นความลับของบริษัท เพื่อประโยชน์แก่ผู้ใดทั้งสิ้น
- กรรมการและพนักงานของบริษัทฯ จะต้องไม่รับตำแหน่งกรรมการหรือที่ปรึกษาของบริษัทภายนอก ซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และในทางธุรกิจของบริษัท เว้นแต่
- ได้มีการเปิดเผยต่อทีมผู้บริหารหรือผู้ถือหุ้นของบริษัท (แล้วแต่กรณี) แล้ว
- กรรมการและพนักงานจะต้องใช้ทรัพยากรของบริษัทให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท และไม่ใช้ทรัพยากรของบริษัทในการก่อให้เกิดประโยชน์ส่วนตน
- กรรมการหรือพนักงานจะต้องแจ้งต่อบริษัท เป็นลายลักษณ์อักษรโดยทันที หากครอบครัวของตนเข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องกับบริษัทอื่นๆ ที่จะนำไปสู่ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัท
- การที่พนักงานไปเป็นกรรมการหรือที่ปรึกษาในบริษัท องค์กร หรือสมาคมทางธุรกิจอื่น จะต้องไม่ขัดต่อประโยชน์และการปฏิบัติหน้าที่โดยตรง รวมทั้งต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทก่อน
- กรรมการและพนักงานต้องอุทิศตนและเวลาให้แก่กิจกรรมของบริษัทอย่างเต็มที่ โดยไม่ใช้เวลาทำงานอื่นใดอันเป็นประโยชน์ส่วนตัวและไม่เกี่ยวข้องกับการงานในหน้าที่

2. จรรยาบรรณต่อผู้ถือหุ้น

การปฏิบัติงาน การดำเนินการ และการตัดสินใจใดๆ ของกรรมการและพนักงานบริษัทจะเป็นไปเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นเท่านั้น

บริษัทเคารพในสิทธิของผู้ถือหุ้นในการที่จะได้รับทราบข้อมูลที่จำเป็นต่างๆ โดยบริษัทจะทำการรายงานข้อมูลที่ชัดเจนและถูกต้องเกี่ยวกับการจัดการบริหารบริษัท สถานะทางการเงินของบริษัท และผลประกอบการของบริษัทให้แก่ผู้ถือหุ้นเพื่อรับทราบอย่างสม่ำเสมอตามเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

บริษัทจะปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกันในการประชุมผู้ถือหุ้น

3. จรรยาบรรณต่อลูกค้า

บริษัทมีความประสงค์ที่จะแสวงหาวิธีการ ที่จะสนองความต้องการของลูกค้าให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลยิ่งขึ้นตลอดเวลา และได้กำหนดเป็นนโยบายและข้อปฏิบัติไว้ดังนี้

1. ส่งมอบสินค้าและให้บริการที่มีคุณภาพ ตรงตามความต้องการของลูกค้า
2. ให้ข้อมูลข่าวสารที่ถูกต้อง เพียงพอ และทันต่อเหตุการณ์แก่ลูกค้า เพื่อให้ทราบเกี่ยวกับสินค้าและบริการ โดยไม่มีการกล่าวเกินความเป็นจริงที่เป็นเหตุให้ลูกค้าเข้าใจผิดเกี่ยวกับสินค้า/บริการนั้นๆ
3. ติดต่อกับลูกค้าด้วยความสุภาพ มีประสิทธิภาพ และเป็นที่วางใจได้ของลูกค้า และจัดให้มีระบบกระบวนการที่ลูกค้าร้องเรียนเกี่ยวกับสินค้า รวมทั้งความรวดเร็วและการดำเนินการอย่างถึงที่สุด เพื่อให้ลูกค้าได้รับการตอบสนองอย่างรวดเร็ว
4. รักษาความลับของลูกค้าและไม่นำไปใช้เพื่อประโยชน์ของตนเองหรือผู้ที่เกี่ยวข้องโดยมิชอบ
5. ให้คำแนะนำเกี่ยวกับสินค้า และบริการของบริษัทให้มีประสิทธิภาพเป็นประโยชน์กับลูกค้าสูงสุด

4. จรรยาบรรณต่อคู่ค้า

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

5. จรรยาบรรณต่อคู่แข่งทางการค้า

นโยบายของบริษัทฯ คือ การแข่งขันอย่างเป็นธรรม แต่เต็มไปด้วยความมุ่งมั่นและแน่วแน่ในขณะเดียวกัน บริษัทฯ จะไม่นำวิธีที่ผิดกฎหมายหรือผิดศีลธรรมมาใช้เพื่อประโยชน์ในการแข่งขัน รวมทั้งห้ามมิให้มีการลักลอบขโมยหรือใช้ข้อมูลใดๆ ที่สำคัญ ข้อมูลทางการค้า หรือความลับทางการค้า ซึ่งมีได้รับอนุญาตจากเจ้าของข้อมูล หรือทำการล่อลวงหรือกระทำการใดให้พนักงานลูกจ้างเดิมหรือลูกจ้างปัจจุบันของบริษัทดังกล่าวเปิดเผยข้อมูลอันเป็นความลับนั้นๆ ให้แก่บริษัทฯ

6. จรรยาบรรณต่อเจ้าหน้าที่

บริษัทมีนโยบายที่จะปฏิบัติตามเงื่อนไขการกักเงินตามสัญญาที่มีต่อเจ้าหน้าที่ทุกรายทุกประการ

7. จรรยาบรรณต่อพนักงาน

บริษัทจะป้องกันมิให้เกิดอุบัติเหตุ การบาดเจ็บ หรือการเจ็บไข้จากการทำงาน ทั้งนี้ โดยผ่านทางความร่วมมืออันดีของพนักงานทุกคน บริษัทจะไม่หยุดยั้งในการค้นคว้าและจัดการกับความเสี่ยงภัยต่างๆ ที่อาจจะเกิดขึ้นจากการทำงาน

บริษัทจะจัดให้มีเครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ และการฝึกอบรมเพื่อให้เกิดความปลอดภัยแก่คนงาน และทรัพย์สินต่างๆ ของบริษัท และจะเข้ามาดูแลอย่างทั่วถึงที่และมีประสิทธิภาพในกรณีที่มีเหตุฉุกเฉินหรืออุบัติเหตุเกิดขึ้นจากการปฏิบัติงาน

บริษัทจะปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด รวมถึงทำการพัฒนาและจัดการฝึกอบรมเพื่อให้มั่นใจว่าพนักงานของบริษัททุกคนเข้าใจและได้รับข้อมูลที่เพียงพอ เกี่ยวกับสภาพแวดล้อมในสถานที่ทำงาน ขั้นตอนกระบวนการทำงาน และทราบถึงความเจ็บไข้ที่อาจเกิดขึ้นจากการทำงาน

8. จรรยาบรรณต่อสิ่งแวดล้อม

นโยบายของบริษัท ได้แก่ การประกอบธุรกิจโดยระลึกระหว่างการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องถือเป็นสิ่งที่สำคัญ

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

คณะกรรมการบริษัทมีจำนวน 7 คน ประกอบด้วย กรรมการที่เป็นผู้บริหารจำนวน 4 คน และกรรมการอิสระจำนวน 3 คน ซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญที่หลากหลายวิชาชีพ อันเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท และมีคุณสมบัติที่เหมาะสมที่จะดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทจดทะเบียนได้ตามข้อบังคับของบริษัทและตามที่กฎหมายกำหนด

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้นำในการกำหนดนโยบาย และมีส่วนร่วมในการพิจารณาและให้ความเห็นชอบในการกำหนด วิสัยทัศน์ พันธกิจ กลยุทธ์ เป้าหมาย แผนธุรกิจ และงบประมาณ ตลอดจนกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการไปตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

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

คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีการดำรงรักษาไว้ซึ่งระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้องและครบถ้วน เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือดำเนินการที่ผิดปกติดังกล่าวมีสาระสำคัญ โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารและเป็นอิสระอย่างเพียงพอ เป็นผู้ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงินและระบบควบคุมภายใน และมีหน่วยงานกำกับและตรวจสอบภายในทำหน้าที่ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินธุรกิจต่างๆ ของบริษัท เพื่อให้มั่นใจว่าได้ปฏิบัติตามระเบียบและข้อบังคับที่ทางการและบริษัทกำหนดไว้ และเพื่อให้หน่วยงานดังกล่าวมีความเป็นอิสระ สามารถทำหน้าที่ตรวจสอบและถ่วงดุลได้เต็มที่ หน่วยงานดังกล่าวจะขึ้นตรงและรายงานผลการกำกับดูแลต่อคณะกรรมการตรวจสอบ รวมทั้งมีมาตรการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ และมีการติดตามการดำเนินการในเรื่องดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ

หมวดที่

04

การเปิดเผยข้อมูล
และความโปร่งใส

หมวดที่

05

ความรับผิดชอบต่อ
ของคณะกรรมการ

จรรยาบรรณธุรกิจ

นิยามในจรรยาบรรณ

จรรยาบรรณกลุ่มบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ หมายถึง

แนวปฏิบัติที่ดีในการดำเนินธุรกิจ ที่ยึดมั่นต่ออุดมการณ์ของกลุ่มบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “จรรยาบรรณ”

แนวทางจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน

กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานกลุ่มบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ทุกคน มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน

ข้อพึงปฏิบัติ

กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงาน พึงปฏิบัติในเรื่องเกี่ยวกับบริษัท ลูกค้าและผู้บริโภค การแข่งขันทางการค้า คู่ค้าทางธุรกิจ ส่วนราชการ สังคม สิ่งแวดล้อม สุขภาพ ความปลอดภัย การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน และข้อมูลทรัพย์สินของบริษัท โดยแบ่งออกเป็น 13 หมวด ดังนี้

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

- ปฏิบัติหน้าที่การงานด้วยความรับผิดชอบ เต็มกำลังความสามารถ โดยถือความถูกต้อง ความซื่อสัตย์ สุจริต และผลประโยชน์ส่วนรวมของบริษัทฯ เป็นสำคัญ
- ปฏิบัติหน้าที่โดยประยุกต์ใช้ความรู้ ความสามารถ ประสิทธิภาพ ทักษะต่างๆ รวมถึงพัฒนาและปรับปรุงวิธีการทำงานให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น ทันต่อเหตุการณ์และการเคลื่อนไหวของธุรกิจ
- พึงยึดมั่นในหลักของความถูกต้องและความเป็นธรรม หลีกเลี่ยงการทำรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ และบริษัทย่อย ปฏิบัติตามมาตรการและขั้นตอนการทำรายการระหว่างกันของบริษัทฯ อย่างเคร่งครัด ทั้งนี้กรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานที่มีส่วนได้ส่วนเสียจะต้องไม่มี

- ส่วนในการพิจารณาอนุมัติรายการระหว่างกันดังกล่าว
- ปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับในการนำข้อมูลภายในของบริษัทฯ ไปใช้อย่างเคร่งครัด ไม่ใช้อิโอกาสหรือข้อมูลที่ได้รับจากการเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานในการหาผลประโยชน์ส่วนตนและบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องในการซื้อขายหุ้น และ/หรือเพื่อนำไปทำธุรกิจที่แข่งขัน หรือธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ และบริษัทย่อย
 - หลีกเลี่ยงการทำงานหรือการประกอบธุรกิจส่วนตัวใดๆ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมที่เป็นการขัดผลประโยชน์อันนำมาซึ่งความเสียหายและเสียประโยชน์แก่บริษัทฯ
 - กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่มีส่วนร่วมในการดำเนินกิจกรรมภายนอกองค์กรหรือ

- ดำรงตำแหน่งภายนอกบริษัทฯ เช่น กรรมการ ผู้บริหาร ที่ปรึกษา หรือพนักงานในองค์กรอื่น กิจกรรมอื่นๆ จะต้องไม่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ และบริษัทย่อย ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม และจะต้องไม่กระทบกับการปฏิบัติหน้าที่ของตน
- รักษาข้อมูลอันเป็นความลับของบริษัทฯ สอดส่อง ดูแล และระมัดระวังมิให้เอกสาร ข้อมูลข่าวสารอันเป็นความลับของบริษัทฯ

- เผยแพร่ต่อบุคคลภายนอก ทั้งทางตรงและทางอ้อม ซึ่งอาจจะทำความเสียหายหรือเสื่อมเสียชื่อเสียงของบริษัทฯ
- ไม่เปิดเผยข้อมูลค่าจ้างเงินเดือนต่อบุคคลอื่น ซึ่งบริษัทถือว่าเรื่องค่าจ้างเงินเดือนเฉพาะบุคคลเป็นความลับ ไม่ควรนำมาเปิดเผย อันทำให้กระทบกระเทือนต่อการบริหารจัดการได้
 - ปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ของบริษัทฯ อย่างเคร่งครัด

หมวดที่

02

ข้อพึงปฏิบัติของ คณะกรรมการบริษัท

- ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ไม่แสวงหาผลประโยชน์ใดๆ ที่ขัดต่อผลประโยชน์ของบริษัทและสังคมโดยรวม
- ปฏิบัติต่อพนักงานทุกระดับอย่างเท่าเทียม เคารพสิทธิเสรีภาพของพนักงานไม่เลือกปฏิบัติอันเนื่องมาจาก อายุ ความพิการ ชาติกำเนิด เพศ เชื้อชาติ ความเชื่อทางการเมือง ความพึงใจทางเพศ และศาสนา

- สนับสนุนให้พนักงานพัฒนาทักษะความสามารถของตน เพื่อประโยชน์ในความก้าวหน้าในอาชีพ
- ส่งเสริมและสนับสนุนให้พนักงานประพฤติตนเป็นแบบอย่างที่ดี เป็นประโยชน์ต่อสังคมและประเทศชาติ
- ให้ความสำคัญกับความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน เพื่อประโยชน์แก่พนักงานทุกคนในบริษัท

หมวดที่

03

ข้อพึงปฏิบัติของ ผู้บริหาร และนักลงทุนสัมพันธ์

- ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและมีความเป็นมืออาชีพ
- เปิดเผยข้อมูลที่จำเป็นอย่างครบถ้วน และให้ความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย
- เปิดโอกาสให้ผู้มีส่วนได้เสียสามารถเข้าถึงและสอบถามข้อมูลได้
- รักษาความลับของบริษัทและไม่ใช้ข้อมูลภายในเพื่อประโยชน์ส่วนตน

- ไม่พบนักลงทุนหรือนักวิเคราะห์ใน 21 วัน (ปฏิทิน) ก่อนวันประกาศผลประกอบการ
- ไม่ให้คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และนักลงทุนสัมพันธ์ ซื้อหรือขายหุ้นของบริษัทใน 21 วัน (ปฏิทิน) ก่อนวันประกาศผลประกอบการจนถึง 1 วัน (ปฏิทิน) หลังวันประกาศผลประกอบการ

หมวดที่

04

ข้อพึงปฏิบัติของ ผู้บริหาร

- ยึดหลักความรับผิดชอบต่อส่วนรวม โปร่งใส เป็นธรรม และสามารถตรวจสอบได้
- มีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียอันเกิดจากการประกอบธุรกิจ
- มีความเป็นมืออาชีพในการดำเนินงาน และให้ความสำคัญต่อประสิทธิภาพและผลลัพธ์ในการทำงาน

- สร้างความมั่นใจและความไว้วางใจให้กับผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย
- บริหารความเสี่ยงทั้งภายในและภายนอกบริษัท ที่อาจเกิดขึ้นจากปัจจัยภายในและภายนอกทั้งที่ควบคุมได้และควบคุมไม่ได้ อย่างมีประสิทธิภาพ

หมวดที่

01

ข้อพึงปฏิบัติต่อบริษัท

หมวดที่

05

ข้อพึงปฏิบัติสำหรับ
ผู้บังคับบัญชา
ผู้ใต้บังคับบัญชา
และผู้ร่วมงาน

1. ผู้บังคับบัญชาพึงใช้หลักคุณธรรมในการบริหารงานบุคคล รับฟังความคิดเห็นผู้ใต้บังคับบัญชาและผู้ร่วมงาน

2. ผู้บังคับบัญชาพึงพัฒนาผู้ใต้บังคับบัญชาโดยการสนับสนุนให้มีการอบรมในทุกระดับ ให้มีความรู้ความสามารถและความชำนาญเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงาน และความเจริญก้าวหน้าในอาชีพการงานที่รับผิดชอบ

3. ผู้บังคับบัญชาพึงสร้างและดูแลรักษาสภาพแวดล้อมในการทำงานให้มีความปลอดภัยและความสะดวกสบายต่อชีวิตและทรัพย์สิน

4. ผู้บังคับบัญชาพึงปกครองด้วยความเมตตาธรรม สร้างบรรยากาศในการทำงานให้มีความอบอุ่นเป็นกันเอง ผู้บังคับบัญชาพึงให้การดูแลพนักงานด้านผลตอบแทน สวัสดิการ และคุณภาพชีวิต อย่างเสมอภาค เท่าเทียมและเป็นธรรม

5. ผู้บังคับบัญชาพึงคำนึงเพื่อความเป็นธรรมในการแต่งตั้ง โยกย้าย รวมถึงการให้รางวัล
- กระทำด้วยความสุจริตใจ และตั้งอยู่บนพื้นฐานของความรู้ความสามารถและความเหมาะสมของพนักงานนั้น

6. ผู้บังคับบัญชาพึงปฏิบัติตนให้เป็นที่เคารพนับถือของพนักงานและเป็นแบบอย่างที่ดี

7. ผู้ใต้บังคับบัญชาพึงมีสัมมาคารวะ รับฟังคำสั่งและคำแนะนำของผู้บังคับบัญชาอย่างเคร่งครัด หลีกเลี่ยงการกระทำใดๆ อันเป็นการไม่เคารพนับถือผู้บังคับบัญชา

8. ผู้ใต้บังคับบัญชาต้องรับรายงานให้ผู้บังคับบัญชาทราบโดยเร็ว เมื่อเกิดเหตุเร่งด่วน ปัญหาหรือสิ่งทีอาจจะก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัท เพื่อป้องกันความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นได้

9. ผู้บังคับบัญชา ผู้ใต้บังคับบัญชา และผู้ร่วมงานพึงรักษาและเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดี ความสามัคคี ระหว่างบุคคล ระหว่างหมู่คณะ ส่งเสริมการทำงานเป็นทีม และการช่วยเหลือซึ่งกันและกัน

6.4 การดำเนินการด้านการเมือง

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

6.5 การรับหรือให้ทรัพย์สินของขวัญเป็นที่ระลึก หรือประโยชน์ใดๆ ที่อาจสร้างแรงจูงใจในการตัดสินใจ

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

หมวดที่

06

ข้อพึงปฏิบัติ
พนักงาน

6.1 การรักษาความเป็นส่วนตัว

1. สิทธิเสรีภาพของพนักงานทุกคนภายในบริษัท ได้รับความคุ้มครอง ตามหลักสิทธิมนุษยชน เพื่อไม่ให้เกิดการถูกละเมิดความเป็นส่วนตัว
2. เก็บรักษาประวัติส่วนบุคคลในเรื่องเกี่ยวกับการจ้างงาน ข้อมูลด้านสุขภาพและการรักษาพยาบาลในชั้นความลับ
3. การเปิดเผยหรือถ่ายโอนข้อมูลส่วนตัวพนักงาน จะเปิดเผยเฉพาะกับผู้ที่มีความจำเป็นต้องรู้และเป็นการกระทำตามหน้าที่ที่สุจริต หรือเมื่อได้รับความยินยอมจากพนักงานแล้วเท่านั้น ยกเว้นแต่จะเป็นการเปิดเผยโดยเหตุผลทางกฎหมายหรือเป็นประโยชน์แก่ส่วนรวม

6.2 การปฏิบัติต่อพนักงานทุกคนอย่างเท่าเทียม

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

6.3 การให้เกียรติและการต่อต้านการล่วงละเมิดทางเพศ

1. การคุกคามทางจิตใจและทางเพศทุกรูปแบบ การข่มขู่และการข่มเหงรังแกเป็นสิ่งที่ห้ามปฏิบัติ
2. ทำงานโดยการให้เกียรติซึ่งกันและกัน โดยรับฟังความคิดเห็นของผู้อื่นตามสมควรแก่กรณี ไม่เอาเรื่องส่วนตัวของผู้อื่นมาวิพากษ์วิจารณ์ หรือแอบอ้างเอาผลงานของผู้อื่นมาเป็นของตน

หมวดที่

07

ข้อพึงปฏิบัติต่อ
ลูกค้าและผู้บริโภค

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

หมวดที่

08

ข้อพึงปฏิบัติต่อ
คู่แข่งทางการค้า

1. ไม่กลั่นแกล้งโจมตีหรือให้ร้ายคู่แข่งทั้งทางตรงและทางอ้อม ไม่ข่มขู่ ไม่กีดกันทางการค้า อันจะทำให้คู่แข่งเสียโอกาสอย่างไม่เป็นธรรม
2. รักษาความสัมพันธ์กับคู่แข่งชั้น ด้วยความระมัดระวัง เนื่องจากคู่แข่งชั้นอาจเป็นลูกค้าของบริษัทในกลุ่มได้
3. ไม่เปิดเผยข้อมูลของบริษัทให้แก่คู่แข่งชั้นทางการค้า อาทิเช่น นโยบายด้านราคา เงื่อนไขสัญญา ทำเลที่ดิน ผลิตภัณฑ์หรือโครงการ การวิจัยตลาด แผนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

- หรือเรื่องอื่นๆ ที่เป็นข้อมูลทางทรัพย์สินทางปัญญาหรือเป็นความลับ
4. ไม่ล่วงละเมิดสิทธิทางกฎหมายของคู่แข่งชั้น
5. ไม่ทำความตกลงใดๆ กับคู่แข่งชั้นหรือบุคคลใดที่มีลักษณะเป็นการลดหรือจำกัดการแข่งขันทางการค้า
6. ไม่แสวงหาข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งชั้นทางการค้าด้วยวิธีการที่ไม่สุจริต หรือไม่เหมาะสมและไม่เปิดเผยหรือละเลยให้ความลับของบริษัทตกอยู่ในมือของคู่แข่งชั้น

หมวดที่

09

ข้อพึงปฏิบัติต่อ
คู่ค้าทางธุรกิจ

1. การจัดหาต้องปฏิบัติและดำเนินการตามหลักเกณฑ์ระเบียบ ข้อกำหนด และกระบวนการของบริษัท
2. เลือกคู่ค้าทางธุรกิจอย่างเป็นธรรม โดยคัดเลือกคู่ค้าและ/หรือ คู่สัญญาจากคุณสมบัติคุณภาพงาน ประสิทธิภาพ ผลงานที่ผ่านมา ความเชี่ยวชาญในธุรกิจ สถานะการเงินมั่นคง และความสามารถส่งมอบงานตามกำหนด

3. เลือกคู่ค้าทางธุรกิจและ/หรือคู่สัญญาที่มีการแข่งขันตามความเหมาะสมทั้งในด้านราคา บริการ เทคโนโลยี และมีการเก็บบันทึกข้อมูลเพื่อสามารถตรวจสอบได้ในภายหลัง
4. ในการจัดหาให้พิจารณาเลือกนิติบุคคลเป็นอันดับแรก เว้นแต่เป็นกรณีที่ต้องใช้ความเชี่ยวชาญเฉพาะบุคคล (หรือเพื่อประโยชน์ในการดำเนินการของบริษัท)

หมวดที่

10

ข้อพึงปฏิบัติต่อ
ส่วนราชการ

1. ทำธุรกิจกับส่วนราชการด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ดำเนินการอย่างถูกต้อง ตรงไปตรงมา และเป็นมิตรเช่นเดียวกับลูกค้าทั่วไป
2. หลีกเลียงการกระทำอาจจูงใจให้รัฐหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐดำเนินการในสิ่งที่ไม่ถูกต้องเหมาะสม
3. ไม่ให้ความร่วมมือและสนับสนุนเจ้าหน้าที่ของรัฐในการกระทำที่ส่อไปในทางทุจริต

4. ไม่ให้ของขวัญหรือของกำนัลแก่เจ้าหน้าที่ของรัฐเพื่อประโยชน์ทางธุรกิจ ยกเว้นกรณีที่ต้องเป็นส่วนใหญ่ให้ตามประเพณีโดยของกำนัลที่ให้เป็นของที่มีคุณค่าและมีมูลค่าไม่สูงเกินไปตามแนวปฏิบัติทางธุรกิจที่ยอมรับได้และดำเนินการสอดคล้องกับผังอำนาจอนุมัติของบริษัท
5. ให้ความร่วมมือกับส่วนราชการในการสนับสนุนกิจกรรมที่เป็นประโยชน์แก่ชุมชนและสังคม

หมวดที่

11

ข้อพึงปฏิบัติต่อ
สังคม สิ่งแวดล้อม
สุขภาพ และ
ความปลอดภัย

11.1 สังคมและสิ่งแวดล้อม

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

หมวดที่

12

ข้อพึงปฏิบัติต่อ
เรื่องการต่อต้าน
การทุจริต และ
คอร์รัปชัน

6. ใช้ทรัพยากรธรรมชาติหรืออุปกรณ์ต่างๆ อย่างมีประสิทธิภาพ
7. ประเมินความเสี่ยงและผลกระทบในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัยก่อนที่จะมีการลงทุนหรือร่วมลงทุนในกิจการใดๆ

11.2 สุขภาพและความปลอดภัย

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

1. ปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ ประมวลกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เมื่อต้องติดต่อหรือมีธุรกรรมกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานเอกชน
2. ทำการบันทึกการดำเนินงานตามขั้นตอน และต้องเก็บรักษาบันทึกและเอกสารต่างๆ ไว้เพื่อเป็นหลักฐานในการตรวจสอบ
3. กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนต้องไม่กระทำการใดที่เป็นการเกี่ยวข้องกับการทุจริต

- และคอร์รัปชันทุกรูปแบบทั้งทางตรงและทางอ้อมแก่หน่วยงานของรัฐหรือหน่วยงานเอกชน รวมถึงผู้รับจ้างหรือผู้รับจ้างอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องไม่ว่าด้วยการเสนอให้ การให้คำมั่นสัญญา การเรียกร้อง การร้องขอ การให้หรือรับสินบน ทั้งที่เป็นตัวเงิน หรือไม่เป็นตัวเงิน
4. ในการจัดซื้อจัดจ้างต้องดำเนินการผ่านขั้นตอนตามระเบียบของบริษัท มีความโปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้

1. บันทึกและรายงานข้อมูลภายในต่างๆ อย่างถูกต้อง สมบูรณ์ ตามข้อเท็จจริง และเก็บรักษาข้อมูล ดำเนินการตามกำหนดเวลาและหลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนดภายใต้ข้อบัญญัติตามกฎหมาย
2. ใช้อุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ หรือเทคโนโลยีสารสนเทศต่างๆ ตามนโยบายและระเบียบในการใช้เทคโนโลยีสารสนเทศ และเพื่อประโยชน์ของบริษัทเท่านั้น ห้ามใช้เพื่อประโยชน์ทางธุรกิจส่วนตัวของตนเอง หรือเพื่อผลประโยชน์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการเมือง
3. เก็บรักษาและไม่ยินยอมให้ผู้อื่นใช้รหัสผ่านสำหรับเข้าใช้งานระบบสารสนเทศต่างๆ ของบริษัท

4. บริษัทมีสิทธิตรวจสอบการใช้งานอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ และเทคโนโลยีสารสนเทศต่างๆ เช่น การรับส่งข้อมูลหรือการเก็บข้อมูลโดยไม่จำเป็นต้องได้รับอนุญาต
5. ปกป้องและดูแลรักษาทรัพย์สินทางปัญญาของบริษัท ให้พ้นจากการนำไปใช้หรือเผยแพร่โดยไม่รับอนุญาต
6. ผลงานที่เกิดจากการปฏิบัติงานตามหน้าที่ถือเป็นทรัพย์สินของบริษัทเว้นแต่กรณีที่บริษัทได้รับอนุญาตอย่างชัดเจนว่าให้ถือเป็นผลงานของผู้คิดค้น ผู้ประดิษฐ์ ผู้วิจัยหรืออื่นใด
7. ในการทำงาน พนักงานต้องดูแลรักษารายงานข้อมูลภายใน สูตร สถิติ โปรแกรม วิธีการ

- กระบวนการและข้อเท็จจริงต่างๆ ที่เป็น
ทรัพย์สินทางปัญญาของบริษัท ไม่ให้ถูกล่วง
ละเมิด

8. พนักงานจะต้องส่งมอบทรัพย์สินทางปัญญา
ต่างๆ คืนให้แก่บริษัททั้งหมด เมื่อพ้นสภาพจาก
การเป็นพนักงาน หรือเมื่อได้รับการร้องขอจาก
บริษัท

9. ปฏิบัติตามกฎหมายทรัพย์สินทางปัญญาใน
ประเทศที่บริษัทเข้าไปดำเนินธุรกิจ โดยปรึกษา
ผู้เชี่ยวชาญทรัพย์สินทางปัญญาของบริษัท
เพื่อความเข้าใจที่ถูกต้อง
10. ไม่เปิดเผยข้อมูลภายในต่างๆ ที่อาจมีผลกระทบ
ต่อราคาหลักทรัพย์ของบริษัท ต่อบุคคล
ภายนอก หรือผู้ที่ไม่เกี่ยวข้อง

11. ไม่ให้คำแนะนำในการซื้อขายหลักทรัพย์ของ
บริษัท เว้นแต่เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่
การงานที่ได้รับมอบหมายจากบริษัท

12. ห้ามพนักงานและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับข้อมูล
ภายใน เปิดเผยหรือส่งผ่านข้อมูลภายในหรือ
ความลับของบริษัทไปยังบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้อง
ซึ่งรวมถึงบุคคลในครอบครัว ญาติพี่น้อง เพื่อนฝูง
 เป็นต้น

นโยบายการร้องเรียน

กลุ่มบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คาดหมายว่าบุคลากรของกลุ่มบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จะร่วมกันสอดส่องดูแลการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ ข้อพึงปฏิบัติในการทำงานของบริษัท โดยสนับสนุนให้มีการสอบถามกรณีข้อสงสัยหรือข้อใจเกี่ยวกับจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงานของบริษัท รวมทั้งเปิดโอกาสให้บุคลากรทุกคนร้องเรียนเมื่อพบพฤติกรรมที่ไม่เหมาะสมหรือขัดต่อจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงานของบริษัท หรือสอบถามข้อข้อใจได้ที่แผนกตรวจสอบภายในและแผนกทรัพยากรบุคคล

ข้อแนะนำเมื่อพบปัญหาด้านจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน

การรายงานการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน ผู้ที่พบเห็นการฝ่าฝืนหรือการไม่ปฏิบัติตามจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน สามารถสอบถามข้อสงสัยหรือข้อร้องเรียนรายงานผ่านทางโทรศัพท์ อีเมล จดหมาย หรือแจ้งเป็นส่วนด้วยบุคคลดังต่อไปนี้

1. กรรมการบริษัท

2. ผู้บังคับบัญชา

3. เลขาธิการคณะกรรมการบริษัท

4. ผู้อำนวยการแผนกทรัพยากรบุคคล

5. ผู้จัดการแผนกตรวจสอบภายใน

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

มาตรการคุ้มครองและบรรเทาความเสียหายให้กับผู้รายงาน ผู้ร้องเรียน หรือผู้ที่ได้ให้ความร่วมมือในการรายงานการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน

ผู้รายงาน ผู้ร้องเรียน หรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงจะได้รับความคุ้มครองตามหลักเกณฑ์ นโยบายการเปิดโปงความผิดที่บริษัทได้กำหนดไว้ ดังนั้นสามารถเลือกที่จะเปิดเผยหรือไม่เปิดเผยตนเองได้ ในส่วนของผู้รายงาน ผู้ร้องเรียน หรือผู้ให้ความร่วมมือในการรายงาน หากควรจะไม่เปิดเผยตนเองต่อผู้สอบสวนที่ได้รับมอบหมายหน้าที่จากบริษัทเพื่อประโยชน์ของการสอบสวนนั้นๆ บริษัทจะถือว่าข้อมูลที่ได้รับการรายงานหรือร้องเรียนมาเป็นความลับหรืออาจเปิดเผยเท่าที่จำเป็น โดยจะไม่ให้กระทบถึงผู้รายงาน ผู้ร้องเรียน หรือผู้ที่ให้ความร่วมมือ มาตรการคุ้มครองที่เหมาะสมจะถูกนำมาใช้ หากผู้รายงาน ผู้ร้องเรียน หรือผู้ให้ความร่วมมือเห็นว่าอาจได้รับความไม่ปลอดภัยผู้รายงาน ผู้ร้องเรียน ผู้ที่ให้ความร่วมมือจะได้รับการบรรเทาความเสียหายด้วยความเป็นธรรมหากตนเองได้รับความเดือดร้อน

การกระทำที่เข้าข่ายผิดจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน

1. การไม่ปฏิบัติตามแนะนำหรือส่งเสริม ให้ผู้อื่นไม่ปฏิบัติตามจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน

2. การละเลยหรือเพิกเฉยเมื่อเห็นผู้อื่นไม่ปฏิบัติตามจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน

3. การไม่ให้ความร่วมมือเมื่อมีการสืบสวนหรือค้นหาข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการไม่ปฏิบัติตามจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน

4. การทุจริตในหน้าที่ในทุกตำแหน่งของบริษัท

5. การไม่เป็นไปตามระเบียบด้านบัญชี

6. การไม่เป็นไปตามกฎระเบียบเกี่ยวกับตลาดหุ้นในส่วนของตำแหน่งงาน เจ้าหน้าที่บริษัท ผู้จัดการ และลูกจ้าง

7. การไม่ปฏิบัติตามมาตรฐานหรือจรรยาบรรณของวิชาชีพหรือสาขาอาชีพ

บทลงโทษ

บริษัทได้กำหนดบทลงโทษสำหรับผู้ที่ไม่ปฏิบัติตามจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงานไว้ดังนี้

1. ตักเตือนด้วยวาจา

2. ตักเตือนเป็นลายลักษณ์อักษร

3. หักค่าจ้างหรือพักงานโดยไม่ได้รับค่าจ้าง

4. เลิกจ้าง

บริษัทจะพิจารณาลงโทษตามความหนักเบาของความผิดที่ได้กระทำขึ้นประกอบกับประวัติความประพฤติและเจตนาของผู้กระทำผิดนั้น ซึ่งบริษัทอาจลงโทษตามข้อใดข้อหนึ่งหรือหลายข้อในคราวเดียวกัน โดยไม่จำเป็นต้องลงโทษเรียงลำดับตามที่กล่าวไว้ข้างต้น

เอกสารแนบ 6

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

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

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท รวมถึงยึดมั่นตามกฎบัตร คณะกรรมการตรวจสอบซึ่งสอดคล้องกับข้อกำหนดของสำนักคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) มีหน้าที่สำคัญ ได้แก่ การสอบทานให้บริษัท มีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ การสอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมเพียงพอ โดยในปี 2567 ได้มีการประชุมทั้งสิ้น 4 ครั้ง ซึ่งสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

1. สอบทานและให้ความเห็นชอบงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี ก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัท พิจารณานุมัติ โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้หารือกับผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท เพื่อยืนยันความถูกต้องและครบถ้วนของงบการเงิน การปรับปรุงรายการบัญชีที่สำคัญ ความเพียงพอของวิธีการบันทึก บัญชีขอบเขตการตรวจสอบ การเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วน เพียงพอ และความ เป็นอิสระของผู้สอบบัญชี คณะกรรมการตรวจสอบมั่นใจได้ว่า กระบวนการจัดทำงบการเงินของบริษัท เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปและถือปฏิบัติ โดยสม่ำเสมอและมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอและทันเวลา
2. สอบทานรายงานระหว่างกัน รายการเกี่ยวโยงหรือรายการที่อาจ มีความขัดแย้งผลประโยชน์ของบริษัทและบริษัทย่อย เพื่อให้มั่นใจว่าการทำรายการระหว่างกันนี้ได้ดำเนินการตามเงื่อนไขทางธุรกิจปกติ และมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วน เพียงพอ คณะกรรมการตรวจสอบยืนยันว่ารายการระหว่างกันของบริษัท มีความเหมาะสมและเป็นไปเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้น
3. สอบทานระบบการควบคุมภายใน โดยพิจารณาจากรายงานการตรวจสอบของหน่วยงานตรวจสอบภายในและรายงานข้อสังเกตจากการตรวจสอบบัญชีของผู้สอบบัญชี และรายงานไปยังคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้มั่นใจว่าข้อสังเกตต่างๆ เกี่ยวกับการควบคุมภายใน ได้รับการปรับปรุง แก้ไข อย่างถูกต้องทันกาล คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าบริษัท มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอ
4. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง กฎระเบียบ รวมทั้งข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ข้อผูกพันที่บริษัท มีไว้กับบุคคลภายนอกและรายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่สำคัญซึ่งเปิดเผยในงบการเงิน

- และหมายเหตุประกอบงบการเงินตาม ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นสอดคล้องกับผู้สอบบัญชี ว่ารายการทางธุรกิจเป็นไปตามเกณฑ์ที่ตกลงกันในการดำเนินธุรกิจ ตามปกติ
5. สอบทานความเพียงพอและความเหมาะสมของโครงสร้างหน่วยงานตรวจสอบภายใน รวมถึงพิจารณาขอบเขตการปฏิบัติงาน แผนการตรวจสอบ รายงานผลการตรวจสอบภายใน และติดตามผลการแก้ไข เพื่อความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ซึ่งการดำเนินงานการตรวจสอบเป็นไปตามวัตถุประสงค์และแผนงานที่กำหนดซึ่งวิธีการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามมาตรฐานการตรวจสอบ
 6. การพิจารณาคัดเลือกแต่งตั้งผู้สอบบัญชีประจำปี 2567 โดยพิจารณา แต่งตั้งบริษัทสำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทอีก 1 ปีรวมถึงคำตอบแทนผู้สอบบัญชีประจำปี 2567 โดยนำเสนอ คณะกรรมการเพื่อพิจารณาและขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 ต่อไป คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัทมีการจัดทำงบการเงินอย่างถูกต้อง มีการดำเนินงานธุรกิจที่ดีมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสม และมีการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับ การดำเนินธุรกิจของบริษัท ตลอดจนการเปิดเผยรายการระหว่างกันภายในได้ การการกำกับดูแลที่ดีที่เน้นความโปร่งใสและน่าเชื่อถือ



นายชนินทร์ รุ่งแสง

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ



MAJOR
DEVELOPMENT

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

โทรศัพท์: +66 2392 1111

www.major.co.th