

รายงานประจำปี 2564

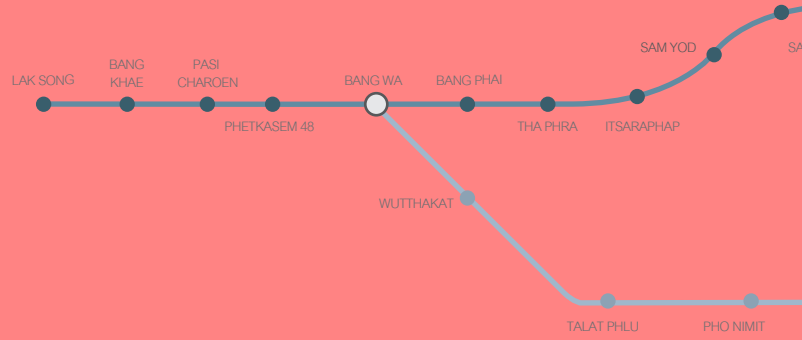
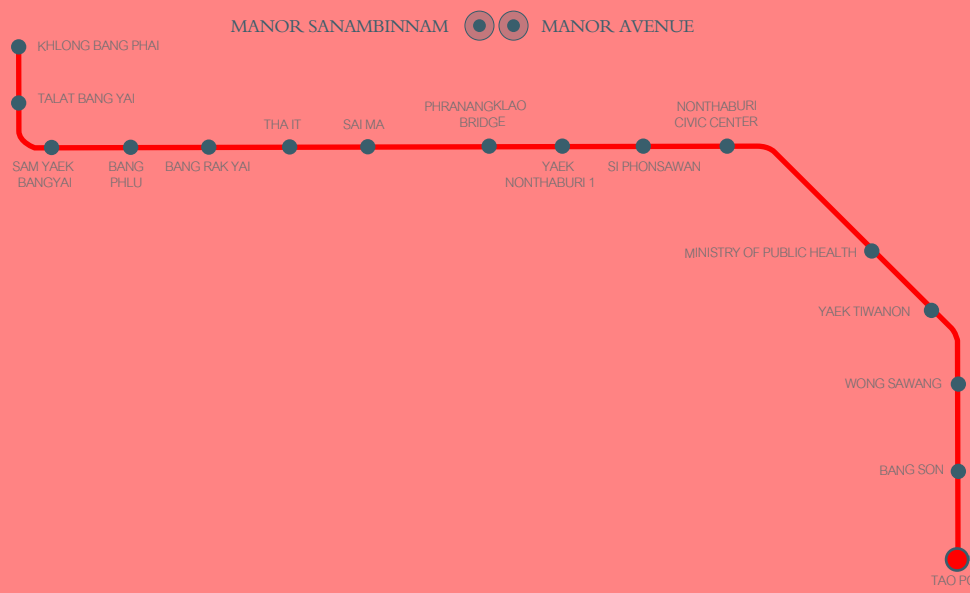
แบบ56-1 One Report



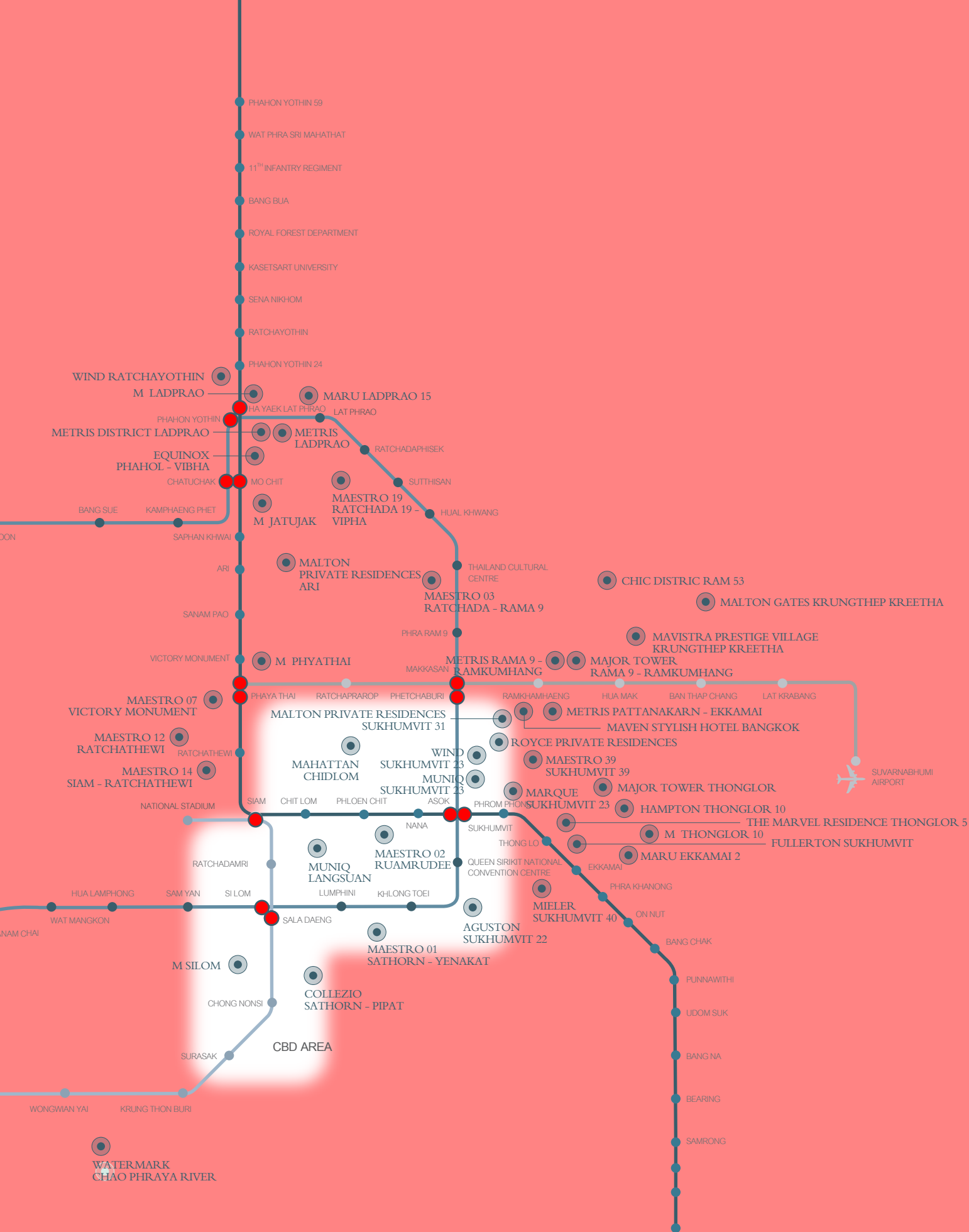
MAJOR
DEVELOPMENT

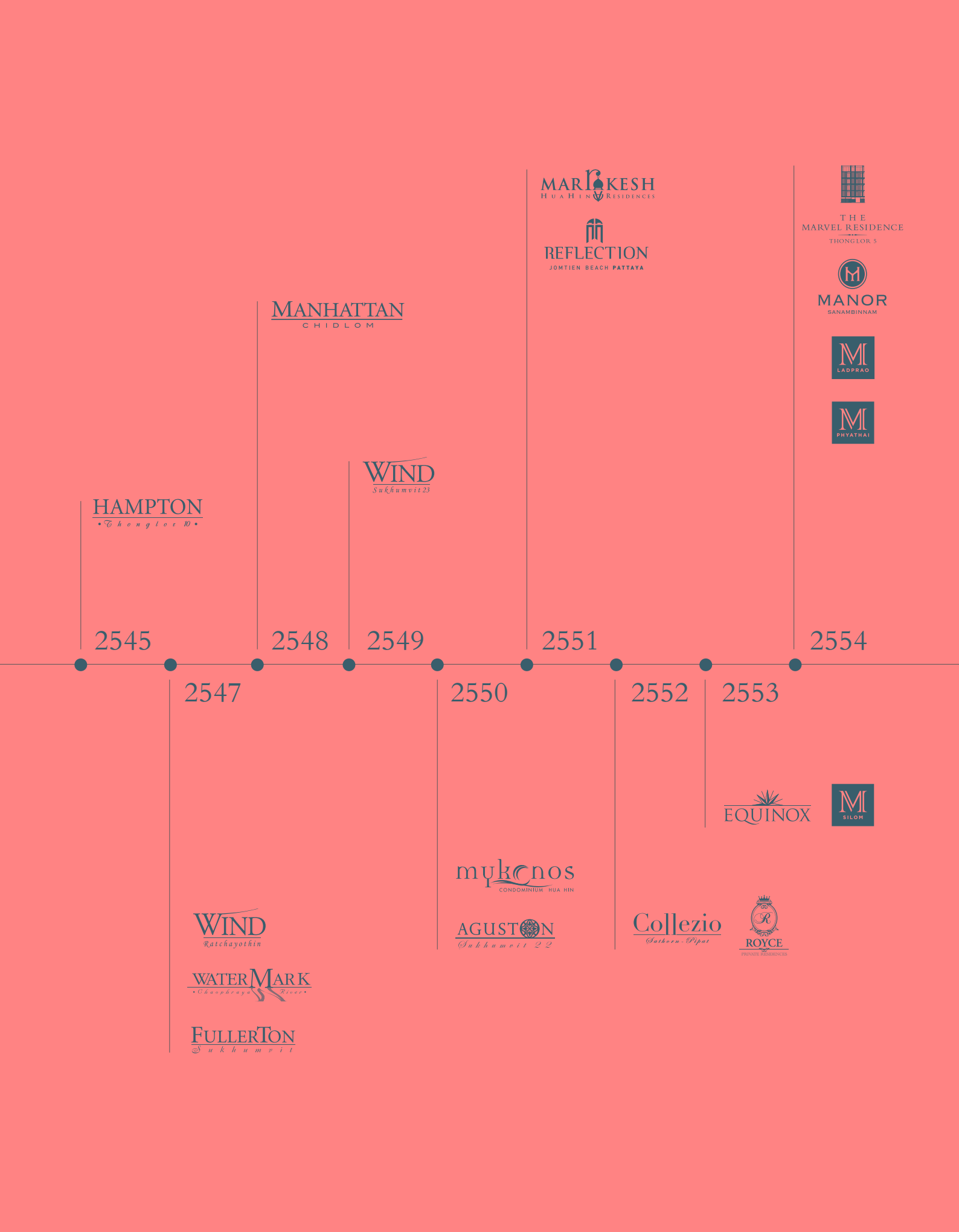
CRAFTING LIFESCAPE
TO EXCELLENCE

MAJOR LOCALITY OVERVIEW



- ARL AIRPORT RAIL LINK
- BTS SKYTRAIN SUKHUMVIT LINE
- BTS SKYTRAIN SIROM LINE
- MTR BLUE LINE





HAMPTON
• Thonglor 10 •

MANHATTAN
CHIDLOM

WIND
Sukhumvit 23

MARLBKESH
HUA HIN RESIDENCES

REFLECTION
JOMTIEN BEACH PATTAYA

THE
MARVEL RESIDENCE
THONGLOR 5

MANOR
SANAMBINNAM

M
LADPRAO

M
PHYATHAI

2547

WIND
Ratchayothin

WATERMARK
• Chaophraya River •

FULLERTON
Sukhumvit

2550

mykonos
CONDOMINIUM HUA HIN

AGUSTON
Sukhumvit 22

2551

2552

Collezio
Sathorn-Pipat

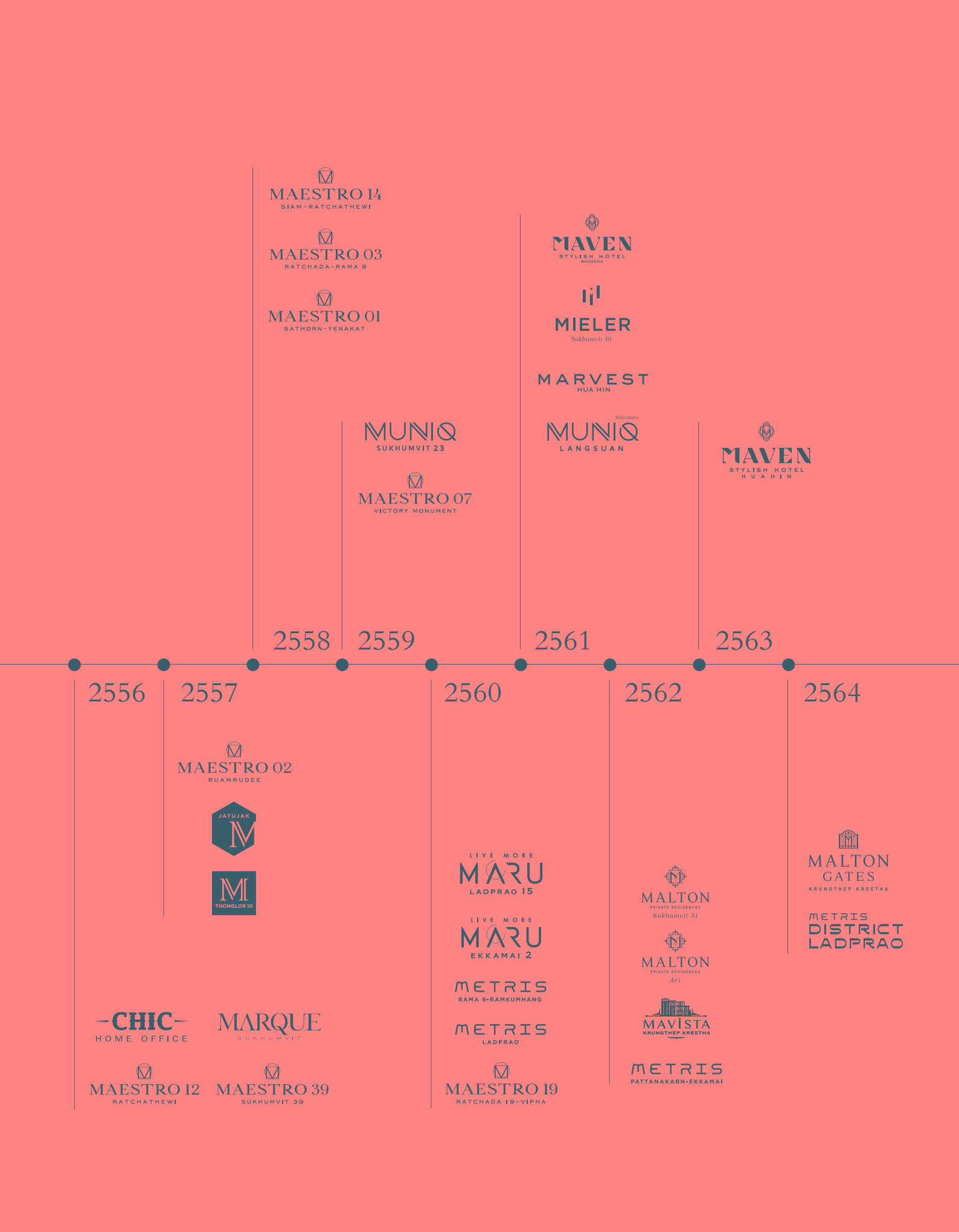
2553

EQUINOX

M
SILOM

ROYCE
PRIVATE RESIDENCES

2554



AWARDS



THAILAND PROPERTY AWARDS 2017

Best Condo Development (Thailand)

MARQUE Sukhumvit

THAILAND PROPERTY AWARDS 2017

Best Ultra Luxury Condo Development (Bangkok)

MARQUE Sukhumvit

CHARRIOR GENEVE PRESENTS LIVING AWARD 2008

The winner of Best Designed Property



**SOUTH EAST ASIA
PROPERTY
AWARDS 2014**

Best Developer (Thailand)

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

THAILAND 2016

Editor's Choice

MUNIQ Sukhumvit 23

**THAILAND PROPERTY
AWARDS 2014**

Best Developer (Thailand)

**THAILAND PROPERTY
AWARDS 2016**

Real Estate Personality
of the year

Dr. Suriya Poolvorarlaks,
Managing Director



สารบัญ

011	วิสัยทัศน์ พันธกิจ		การกำกับดูแลกิจการ
013	สารจากประธานกรรมการ	151	นโยบายการกำกับดูแลกิจการ
015	สารจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	169	โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับ คณะกรรมการ คณะกรรมการ ชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงาน และอื่นๆ
016	คณะกรรมการบริษัท		
019	ข้อมูลสำคัญทางการเงิน	176	รายงานผลการดำเนินงานสำคัญ ด้านการกำกับดูแลกิจการ
020	โครงการของบริษัท		
	การประกอบธุรกิจและ ผลการดำเนินงาน	181	การควบคุมภายในและ รายการระหว่างกัน
077	โครงสร้างและ การดำเนินงานของกลุ่มบริษัท	192	งบการเงิน
102	การบริหารจัดการความเสี่ยง		เอกสารแนบ
112	การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อ ความยั่งยืน	269	รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และ เลขานุการบริษัท
122	การวิเคราะห์และคำอธิบาย ของฝ่ายจัดการ	280	รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ของบริษัทย่อย
148	ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	282	รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างาน ตรวจสอบภายใน และหัวหน้างาน กำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท
		283	ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ
		287	นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับ ดูแลกิจการและจรรยาบรรณธุรกิจ
		299	รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ





วิสัยทัศน์

TOP OF CLASS

ด้วยวิสัยทัศน์แห่งอนาคต และการมอบคุณค่าที่เหนือกาลเวลา เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ยังคงมุ่งมั่นพัฒนาต่อไปไม่หยุดนิ่ง ในการสร้างสรรค์พื้นที่แห่งความสมบูรณ์แบบ เพื่อเติมเต็มชีวิตสู่ที่สุดของความเป็นเลิศ

พันธกิจ

TRULY PROFESSIONAL INTEGRATED REAL ESTATE SOLUTIONS

- พัฒนาโครงการที่มีคุณภาพ ส่งต่องานออกแบบ ที่งดงามเหนือกาลเวลาอย่างมืออาชีพ
- ให้บริการที่ดีที่สุดเพื่อส่งต่อความพึงพอใจสูงสุด แก่ลูกค้า รักษาโครงการให้อยู่ในสภาพดีเลิศ เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้ได้มากที่สุด
- พัฒนาและบริหารงานในธุรกิจโรงแรมและ บริการเชิงพาณิชย์เพื่อตอบโจทย์ทางธุรกิจ และ วิถีชีวิตในยุคยุทธศาสตร์สำคัญใจกลางเมือง
- เป็นที่ปรึกษามืออาชีพให้การลงทุน ด้านอสังหาริมทรัพย์ที่หลากหลาย



สารจากประธานกรรมการ

ปี 2564 ธุรกิจต่างๆ ยังคงได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 (“COVID-19”) สายพันธุ์ใหม่ แม้จะมีมาตรการล็อกดาวน์เพื่อควบคุมการแพร่ระบาด ซึ่งส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจในภาพรวม อย่างไรก็ตาม สถานการณ์เริ่มคลี่คลายขึ้นเมื่อประชาชนได้รับวัคซีนอย่างเพียงพอและทั่วถึง ธุรกิจการท่องเที่ยวภายในประเทศเริ่มฟื้นตัว และมีแนวโน้มที่จะเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติมากขึ้น ทำให้ธุรกิจต่างๆ เริ่มมีความมั่นใจมากขึ้นในการขยายการดำเนินงาน ซึ่งในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ผู้ประกอบการเริ่มเปิดตัวโครงการใหม่มากขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2563 โดยส่วนใหญ่จะเน้นการเปิดโครงการประเภทแนวราบ ซึ่งเป็นที่ต้องการของตลาดในช่วงที่ผู้คนใช้ชีวิตอยู่กับบ้านมากยิ่งขึ้น

จากแนวโน้มความต้องการที่อยู่อาศัยที่เปลี่ยนไป บริษัทจึงปรับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจให้สอดคล้องกับสภาวะของตลาด หันมาพัฒนาโครงการแนวราบมากขึ้น โดยเปิดโครงการบ้านเดี่ยวระดับชุปเปอร์ลักซ์ซีรีส์ มอลตัน เกทส์ กรุงเทพมหานคร ซึ่งจากการเปิดขายอย่างไม่เป็นทางการ ได้รับผลตอบรับที่ดี นอกจากนี้บริษัทยังได้เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียม Metris District Ladprao คอนโดมิเนียมตกแต่งพร้อมอยู่ (Fully furnished) ที่มาพร้อมฟังก์ชันที่ตอบโจทย์การใช้ชีวิตแบบ New Normal และยังมีพื้นที่ส่วนกลางที่เป็นมิตรกับสัตว์เลี้ยง ซึ่งจากการเปิดขายอย่างไม่เป็นทางการ ได้รับผลตอบรับเป็นที่น่าพอใจเช่นกัน

สำหรับในปี 2565 บริษัทยังคงมุ่งเน้นการขายสินค้าในโครงการพร้อมอยู่ และคาดว่าจะเปิดโครงการเพิ่มขึ้นทั้งในส่วนของโครงการคอนโดมิเนียมที่เป็นสินค้าหลักของบริษัท และโครงการแนวราบระดับไฮเอนด์-ลักซ์ซีรีส์ โดยใช้จุดแข็งของบริษัทที่มีความชำนาญและประสบการณ์ในฐานะผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระดับลักซ์ซีรีส์มาอย่างยาวนาน

ในนามของคณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนของ บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทในเครือ ขอขอบพระคุณทุกท่านที่ให้การสนับสนุนกิจการของกลุ่มบริษัทด้วยดีตลอดมา บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นในการรักษามาตรฐาน และพัฒนาสินค้าให้มีคุณภาพ ตรงตามความต้องการของลูกค้า เพื่อรักษาความเป็นผู้นำในตลาดที่อยู่อาศัยระดับลักซ์ซีรีส์ต่อไป



นายจำเริญ พุworลักษณ์

ประธานกรรมการ

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)



สารจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ดำเนินต่อเนื่องมากว่า 2 ปี และยังไม่ถึงจุดสิ้นสุด นับเป็นบททดสอบที่สร้างผลกระทบกับทุกอุตสาหกรรมทั่วโลก รวมถึง Major Development

ความสำเร็จของ Major Development ในทุกวันนี้ เราก้าวผ่านวิกฤตและความท้าทายหลายครั้ง ตั้งแต่การก่อตั้งบริษัท ในยุควิกฤตเศรษฐกิจครั้งใหญ่ในปี 1999 และอีกหลายวิกฤตการณ์ เราจึงมองวิกฤตและความเปลี่ยนแปลงเป็นความท้าทาย และมองว่าเป็นสิ่งที่จะหล่อหลอมให้มีจิตวิญญาณความเป็นนักสู้ที่มุ่งมั่น เหมือนที่ Major Development เป็นในทุกวันนี้จากประสบการณ์ของการเดินทางกว่า 20 ปี

ตลอดการเดินทาง 2 หัวใจสำคัญที่ยึดมั่นจนกลายเป็นจุดแข็งของ Major Development ประการแรก คือ ยึดมั่นพัฒนาคุณภาพโครงการในทุกระดับให้ดีที่สุดอยู่เสมอ ‘Best in Class’ เพื่อสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้า ประการที่สอง คือ เราบริหารความเสี่ยงอย่างต่อเนื่องและพร้อมที่จะปรับเปลี่ยนให้เหมาะสมกับสถานการณ์โลกอยู่เสมอ

สุดท้าย คือ การนำ 2 จุดแข็งมาสร้างกลยุทธ์เพื่อขับเคลื่อนบริษัท ที่ไม่เพียงแต่จะทำให้ผ่านวิกฤตครั้งนี้ไปได้ แต่เพื่อนำไปสู่การเติบโตอย่างแข็งแกร่ง และยั่งยืนในทุกสถานการณ์เป็นเป้าหมายหลักขององค์กร นั่นคือการเป็น Future Proof Company ผ่าน 2 กลยุทธ์หลัก

1. ยกระดับการเป็น best-in-class ของ core business ทั้งในด้านการพัฒนาโครงการและการบริการ
2. การขยายธุรกิจสู่อุตสาหกรรมอื่นๆ (Business Diversification) เพื่อการเป็นการกระจายความเสี่ยง และในขณะเดียวกันเป็นการเปิดโอกาสใหม่ๆ ทางธุรกิจ

ในส่วนของทางเลือกธุรกิจที่เราจะขยายนั่นล้วนเกี่ยวกับการใช้ชีวิต เนื่องจากประสบการณ์กว่า 20 ปี ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เราเข้าใจบริบทในการใช้ชีวิตเป็นอย่างดี บริบทที่แตกต่างไปในแต่ละคน บริบทที่มีหลายปัจจัยเป็นองค์ประกอบ

ดังนั้นเราตั้งใจที่จะเปลี่ยนแปลงตัวเองจาก ‘Property Developer’ ขยายธุรกิจให้ครอบคลุมทุกภูมิทัศน์แห่งการใช้ชีวิตในฐานะ “Lifestyle Developer”

ในปี 2022 นี้ ทุกคนจะได้เห็นการเริ่มต้นของเราในฐานะ “Lifestyle Developer” เราพร้อมเปิดตัว 2 ธุรกิจใหม่ ธุรกิจแรก เป็นสินค้าและบริการที่เกี่ยวข้องกับสุขภาพภายใต้แบรนด์ “Healthscape” ธุรกิจที่สองคือการขยายธุรกิจไปสู่กลุ่มเทคโนโลยี ผ่านแบรนด์ “Techscape” และอีกหลากหลาย SCAPE ธุรกิจที่จะถูกพัฒนาตลอดระยะเวลา 5 ปีหลังจากนี้

ในส่วนของธุรกิจหลักอย่างอสังหาริมทรัพย์ เราได้มีการปรับตัวเพื่อตอบสนองความเปลี่ยนแปลงของตลาด โดยการขยายสัดส่วนการลงทุนในพอร์ตให้ครอบคลุม products ในหลากหลายรูปแบบ ใน LUXURY SEGMENTS ให้มากขึ้น ในปีนี้จะมีการเพิ่มการพัฒนาโครงการแนวราบให้มากยิ่งขึ้น ทั้งบ้านเดี่ยวและทาวน์โฮมที่ตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์และความต้องการของตลาดในปัจจุบัน ซึ่งทุกธุรกิจในฐานะ lifestyle developer ภายใต้ Major Development จะถูกมุ่งเน้นการพัฒนาให้เป็น “Best-in-Class” เพื่อให้ผู้บริโภคมั่นใจในสินค้าและบริการ เพราะที่ MAJOR เราใช้หัวใจ เพื่อสร้างสรรค์รายละเอียดบนคุณค่าใหม่แห่งการใช้ชีวิต เราคิดทุกมิติเพื่อตอบสนองคุณภาพการอยู่อาศัย พร้อมใส่ใจในการปรับปรุงกระบวนการที่มุ่งเน้นการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเพื่อส่งมอบคุณค่าที่ยั่งยืนตลอดไป



นางสาวเพชรดา พูลวรลักษณ์

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการบริษัท



01 นายจำเริญ พูลวรลักษณ์

- ประธานกรรมการ
- ประธานกรรมการบริหาร

03 นางสาวเพชรดา พูลวรลักษณ์

- กรรมการ
- กรรมการบริหาร
- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

02 นางประทีป พูลวรลักษณ์

- รองประธานกรรมการ
- รองประธานกรรมการบริหาร

04 นายสุริยา พูลวรลักษณ์

- กรรมการ
- กรรมการบริหาร
- กรรมการผู้จัดการ



05 นายชินทร์ รุ่งแสง

- กรรมการอิสระ
- ประธานกรรมการตรวจสอบ

07 นางศุภรานันท์ ตันวิรัช

- กรรมการอิสระ
- กรรมการตรวจสอบ

06 นายสงวนเกียรติ ลีวนโนมนต์

- กรรมการอิสระ
- กรรมการตรวจสอบ

* ลาออกจากตำแหน่งกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ
โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2565



ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงิน	ปี 2564	ปี 2563	ปี 2562
สินทรัพย์รวม	15,966.70	18,763.40	19,585.85
หนี้สินรวม	10,656.82	13,109.89	14,129.60
ส่วนของผู้ถือหุ้น	5,309.89	5,653.50	5,456.26
รายได้รวม	4,443.41	7,443.81	6,083.42
ค่าใช้จ่ายรวม	4,202.01	6,792.26	5,504.16
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(353.26)	199.34	320.97
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	32.25%	27.88%	38.27%
อัตรากำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน (%)	5.57%	10.53%	12.35%
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ (%)	-7.95%	2.68%	5.28%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	4.51%	14.12%	14.25%
อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)(ตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้)	1.64	1.60	1.88
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.71	1.56	1.77
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.24	0.39	0.28
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า) (ICR)	0.68	1.95	2.24
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (เท่า) (DSCR)	0.11	0.19	0.24
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า) (D/E)	2.01	2.32	2.59
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.74	1.87	1.95
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงิน ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	23.04	11.11	11.40
อัตราส่วนตัวเงินจ่ายต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (เท่า)	0.02	0.02	0.03
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สิน ที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด (ร้อยละ)	40.09%	48.05%	37.07%
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	31.84%	39.86%	43.44%
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินรวม (ร้อยละ)	27.59%	32.21%	32.76%
อัตราส่วนตราสารหนี้ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	67.83%	59.79%	56.41%

MALTON GATES KRUNGTHEP - KREETHA

มอลตัน เกทส์ - กรุงเทพมหานคร

ที่ตั้งโครงการ: ถนนศรีนครินทร์ - ร่มเกล้า
จำนวน: 49 ยูนิต
มูลค่าโครงการ: 2,100 ล้านบาท



MALTON
GATES
KRUNGTHEP KREETHA

METRIS DISTRICT LADPRAO

เมทริส ดิสทริค ลาดพร้าว

ที่ตั้งโครงการ: ถนนลาดพร้าว
จำนวน: 741 ยูนิต
มูลค่าโครงการ: 3,050 ล้านบาท



METRIS
DISTRICT
LADPRAO



MALTON
PRIVATE RESIDENCES
Ari

MALTON PRIVATE RESIDENCES ARI

มอลตัน ไพรวเท เรสซิเดนซ์ อารี

ที่ตั้งโครงการ: พหลโยธิน 8 (ซอยสายลม)

จำนวน: 8 ยูนิต

มูลค่าโครงการ: 699 ล้านบาท

MALTON PRIVATE RESIDENCES SUKHUMVIT 31

มอลตัน ไพรวเท เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 31

ที่ตั้งโครงการ: ซอยสี่แยกสวัสดิ์ (สุขุมวิท 31)

จำนวน: 7 ยูนิต

มูลค่าโครงการ: 408 ล้านบาท



MALTON
PRIVATE RESIDENCES
Sukhumvit 31



MAVISTA PRESTIGE VILLAGE KRUNGTHEP KREETHA

มาวิสตา เพรสทีจ วิลเลจ กรุงเทพมหานคร

ที่ตั้งโครงการ: ถนนกรุงเทพกรีฑา
จำนวน: 14 ยูนิต
มูลค่าโครงการ: 1,187 ล้านบาท



METRIS

METRIS
RAMA 9-RAMKUMHANG

METRIS RAMA 9 - RAMKUMHANG

เมทริส พระราม 9 - รามคำแหง

ที่ตั้งโครงการ: ถนนรามคำแหง
จำนวน: 570 ยูนิต
มูลค่าโครงการ: 2,402 ล้านบาท

METRIS LADPRAO

เมทริส ลาดพร้าว

ที่ตั้งโครงการ: ถนนลาดพร้าว
จำนวน: 193 ยูนิต
มูลค่าโครงการ: 1,266 ล้านบาท



METRIS
LADPRAO

METRIS PATTANAKARN - EKKAMAI

เมทริส พัฒนาการ - เอกมัย

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



METRIS
PATTANAKARN-EKKAMAI

MUNIQ LANGSUAN

มิวนิค หลังสวน

ที่ตั้งโครงการ: ซอยหลังสวน
จำนวน: 166 ยูนิต
มูลค่าโครงการ: 3,750 ล้านบาท



MUNIQ
LANGSUAN



THE
MUNIQ
SUKHUMVIT 23

MUNIQ SUKHUMVIT 23

มิวนิค สุขุมวิท 23

ที่ตั้งโครงการ: ซอยสุขุมวิท 23
จำนวน: 201 ยูนิต
มูลค่าโครงการ: 2,475 ล้านบาท

MARU EKKAMAI 2

มารุ เอกมัย 2

ที่ตั้งโครงการ: ซอยเอกมัย 2
จำนวน: 333 ยูนิต
มูลค่าโครงการ: 2,568 ล้านบาท



LIVE MORE
MARU
EKKAMAI 2



MARU

LIVE MORE
MARU
LADPRAO 15

MARU LADPRAO 15

มารุ ลาดพร้าว 15

ที่ตั้งโครงการ: ซอยลาดพร้าว 15
จำนวน: 332 ยูนิต
มูลค่าโครงการ: 1,691 ล้านบาท



MARVEST

MARVEST
HUA HIN

MARVEST HUA HIN

มาร์เวสต์ หัวหิน

ที่ตั้งโครงการ: อ.หัวหิน, จ.ประจวบคีรีขันธ์
จำนวน: 336 ยูนิต
มูลค่าโครงการ: 900 ล้านบาท

MIELER SUKHUMVIT 40

มีลเลอร์ สุขุมวิท 40

ที่ตั้งโครงการ: ซอยสุขุมวิท 40
จำนวน: 24 ยูนิต
มูลค่าโครงการ: 330 ล้านบาท




THE MIELER
Sukhumvit 40


MIELER
Sukhumvit 40



BHIRAJ

MARQUE
SUKHUMVIT

MARQUE SUKHUMVIT

มาร์ค สุขุมวิท

ที่ตั้งโครงการ: ถนนสุขุมวิท
จำนวน: 148 ยูนิต
มูลค่าโครงการ: 7,598 ล้านบาท

MANOR SANAMBINNAM

แมนอร์ สนามบินน้ำ

ที่ตั้งโครงการ: ถนนสนามบินน้ำ
จำนวน: 1,797 ยูนิต
มูลค่าโครงการ: 4,532 ล้านบาท



MANOR
SANAMBINNAM

M JATUJAK

เอ็ม จตุจักร

ที่ตั้งโครงการ: ซอยพหลโยธิน 18
จำนวน: อาคาร A, 459 ยูนิต | อาคาร B, 405 ยูนิต
มูลค่าโครงการ: 4,436 ล้านบาท





M THONGLOR 10

เอ็ม ทองหล่อ 10

ที่ตั้งโครงการ: ซอยเอกมัย 12
จำนวน: 173 ยูนิต
มูลค่าโครงการ: 1,075 ล้านบาท

MAESTRO 19 RATCHADA 19 - VIPHA

มาเอสโตร 19 รัชดา 19 - วิภา

ที่ตั้งโครงการ: ซอยรัชดาภิเษก 19
จำนวน: 560 ยูนิต
มูลค่าโครงการ: 2,085 ล้านบาท






MAESTRO 01
SATHORN-YENAKAT


MAESTRO 01
RESIDENCE
MAJOR DEVELOPER

MAESTRO 01 SATHORN - YENAKAT

มาเอสโตร 01 สาทร - เย็นอากาศ

ที่ตั้งโครงการ: ถนนเย็นอากาศ
จำนวน: 88 ยูนิต
มูลค่าโครงการ: 837 ล้านบาท




MAESTRO 03
RATCHADA-RAMA 9

MAESTRO 03 RATCHADA - RAMA 9

มาเอสโตร 03 รัชดา - พระราม 9

ที่ตั้งโครงการ: ซอยรัชดาภิเษก 3
จำนวน: 335 ยูนิต
มูลค่าโครงการ: 1,644 ล้านบาท

CENTRA MARIS RESORT JOMTIEN

เซ็นตรา มาริส รีสอร์ท จอมเทียน

ที่ตั้งโครงการ: หาดจอมเทียน จังหวัดชลบุรี
จำนวน: 282 ห้อง
มูลค่าโครงการ: 1,100 ล้านบาท



centra
MARIS RESORT
JOMTIEN



centra

MARIS RESORT
JOMTIEN

MARRAKESH HUA HIN RESORT & SPA

มาราเกซ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา

ที่ตั้งโครงการ: อ.หัวหิน, จ.ประจวบคีรีขันธ์
จำนวน: 76 ห้อง
มูลค่าโครงการ: 600 ล้านบาท



MAVEN STYLISH HOTEL HUA HIN

เมเวน สไตลিশ โฮเทล หัวหิน

ที่ตั้งโครงการ: อ.หัวหิน, จ.ประจวบคีรีขันธ์
จำนวน: 59 ห้อง
มูลค่าโครงการ: 355 ล้านบาท





MAJOR TOWER RAMA 9 - RAMKUMHANG

เมเจอร์ ทาวเวอร์ พระราม 9 - รามคำแหง

ที่ตั้งโครงการ: ถนนรามคำแหง
มูลค่าโครงการ: 1,450 ล้านบาท

MAJOR TOWER THONGLOR

เมเจอร์ ทาวเวอร์ ทองหล่อ

ที่ตั้งโครงการ: ซอยทองหล่อ 10
มูลค่าโครงการ: 1,000 ล้านบาท



MAJOR
TOWER
THONGLOR



CHIC DISTRICT RAM 53

ชิก ดิสทริคท์ ราม 53

ที่ตั้งโครงการ: ซอยรามคำแหง 53
มูลค่าโครงการ: 594 ล้านบาท

MANOR AVENUE

แมนเนอร์ อเวนิว

ที่ตั้งโครงการ: ถนนสนามบินน้ำ
มูลค่าโครงการ: 100 ล้านบาท



MANOR AVENUE

การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

โครงสร้างและ การดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

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 High End ขนาด 30 ชั้น จำนวนยูนิตรวม 73 ยูนิต มูลค่าโครงการ 950 ล้านบาท หลังจากนั้นได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนในปี 2548 และปี 2550 บริษัทเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 700 ล้านบาท จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและได้รับอนุญาตให้ทำการซื้อขายหลักทรัพย์

นโยบายและแผนการดำเนินธุรกิจในปี 2565 และในระยะต่อไปบริษัทจะยังคงมุ่งเน้นพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมระดับ High End ซึ่งเป็นสินค้าหลักของบริษัทต่อไป โดยจะมีการปรับรูปแบบสินค้าและระดับราคาที่เหมาะสมต่อกำลังซื้อในปัจจุบันของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย นอกจากนี้บริษัทได้เริ่มพัฒนาโครงการใน segment ใหม่ อาทิ คอนโดมิเนียมระดับ Middle End และที่อยู่อาศัยแนวราบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ เพื่อเป็นการเพิ่มความหลากหลายของพอร์ตสินค้าของบริษัท ปรับตัวไปตามอุปสงค์ในตลาด และเป็นการขยายฐานไปยังลูกค้ากลุ่มใหม่เพิ่มขึ้น

วิสัยทัศน์และพันธกิจในการดำเนินงานของบริษัท

วิสัยทัศน์

TOP OF CLASS

ด้วยวิสัยทัศน์แห่งอนาคต และการมอบคุณค่าที่เหนือกาลเวลา เมเจอร์ดีเวลลอปเม้นท์ ยังคงมุ่งพัฒนาต่อไปไม่หยุดนิ่ง ในการสร้างสรรค์พื้นที่แห่งความสมบูรณ์แบบ เพื่อเติมเต็มชีวิตสู่ที่สุดของความเป็นเลิศ

พันธกิจ

TRULY PROFESSIONAL INTEGRATED REAL ESTATE SOLUTIONS

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

การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ปี 2562

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

ปี 2564

- จัดตั้งบริษัทใหม่จำนวน 3 บริษัท ได้แก่
 1. บริษัท พีเพิลสเคป จำกัด โดยเป็นบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจที่ปรึกษาในการพัฒนาองค์กร บริหารงานบุคคล และจัดหลักสูตรอบรม
 2. บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด โดยเป็นบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
 3. บริษัท เฮลท์สเคป จำกัด โดยเป็นบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจด้านสุขภาพ
- เข้าลงทุนซื้อหุ้นสามัญใน บริษัท เทคสเคป จำกัด คิดเป็นอัตราร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียน โดยเป็นกิจการร่วมค้า ดำเนินธุรกิจพัฒนาและออกแบบ แอปพลิเคชัน แพลตฟอร์ม มีวัตถุประสงค์หลักของการลงทุนเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท
- เปิดตัวอย่างไม่เป็นทางการโครงการ เมทริส ดิสทริค ลาดพร้าว โดยเป็นโครงการคอนโดมิเนียม High Rise 45 ชั้น จำนวนห้องชุดรวม 741 ยูนิต มูลค่าโครงการ 3,050 ล้านบาท
- เปิดตัวอย่างไม่เป็นทางการโครงการ มอลตัน เกทส์ – กรุงเทพมหานคร โดยเป็นโครงการบ้านเดี่ยวระดับลักซ์ซีรีส์ จำนวนรวม 49 ยูนิต มูลค่าโครงการ 2,100 ล้านบาท

ปี 2563

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

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

โครงสร้างรายได้

ตารางจำแนกรายได้จากการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ระหว่างปี 2562 ถึง 2564

ประเภทรายได้	2564		2563		2562	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขาย	4,010.88	90.27%	6,677.50	89.71%	5,439.99	89.42%
รายได้จากกิจการโรงแรม	97.99	2.21%	155.70	2.09%	304.37	5.00%
รายได้ค่าบริการจัดการ	96.39	2.17%	89.92	1.21%	87.93	1.45%
รายได้ค่าเช่าและบริการ อาคารสำนักงาน	92.68	2.09%	87.95	1.18%	95.72	1.57%
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	39.12	0.88%	108.81	1.46%	55.78	0.9%
รายได้อื่น	106.35	2.39%	323.92	4.35%	99.64	1.64%
รวม	4,443.41	100.00%	7,443.81	100.00%	6,083.42	100.00%

การประกอบธุรกิจแต่ละสายผลิตภัณฑ์

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

1.1 ลักษณะของผลิตภัณฑ์และบริการ

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

โครงการภายใต้การพัฒนารับบริษัทประกอบด้วย

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

ปี	โครงการ	ที่ตั้งโครงการ
2552	ร้อยซ์ไพรเวท เรซิดเन्ซ์เซต	สุขุมวิท 31
	คอลเลกซีโอ สาทร - พัฒนา	ถนนสาทร ซอยพัฒนา 1
2553	เอ็ม ซีลัม	ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 2
	อีควิน็อกซ์ พหล - วิภา	ถนนพหลโยธิน - ถนนวิภาวดีรังสิต
2554	เอ็ม พญาไท	ถนนพญาไท
	เอ็ม ลาดพร้าว	ถนนพหลโยธิน ตรงข้ามเซ็นทรัล พลาซ่า ลาดพร้าว
	เดอะ มาร์เวล เรซิดเन्ซ์	ทองหล่อ 5
	แมนเนอร์ สนามบินน้ำ	ถนนสนามบินน้ำ ติดกระทรวงพาณิชย์
2556	มาร์ค สุขุมวิท	ถนนสุขุมวิท ตรงข้ามดิเอ็มโพเรียม
	มาเอสโตร 39 สุขุมวิท 39	ซอยสุขุมวิท 39
	มาเอสโตร 12 ราชเทวี	เพชรบุรี 12
	ซิค ดิสทริคท์ ราม 53	รามคำแหง 53
2557	มาเอสโตร 02 ร่วมฤดี	ซอยร่วมฤดี 2
	เอ็ม จตุจักร	ซอยพหลโยธิน 18
	เอ็ม ทองหล่อ 10	ซอยเอกมัย 12
2558	มาเอสโตร 01 สาทร - เยนอากาศ	ถนนเยนอากาศ
	มาเอสโตร 03 รัชดา - พระราม 9	ซอยรัชดาภิเษก 3 (ซอยสถานทูตจีน)
	มาเอสโตร 14 สยาม - ราชเทวี	ซอยเพชรบุรี 12
2559	มาเอสโตร 07 อนุสาวรีย์ชัยฯ	ซอยราชวิถี 7
	มิวนิค สุขุมวิท 23	ซอยสุขุมวิท 23
2560	มาเอสโตร 19 รัชดา 19 - วิภา	ซอยรัชดาภิเษก 19
	เมทริส พระราม 9 - รามคำแหง	ถนนรามคำแหง
	เมทริส ลาดพร้าว	ถนนลาดพร้าว
	มารู เอกมัย 2	เอกมัย 2
	มารู ลาดพร้าว 15	ลาดพร้าว 15
2561	มิวนิค หลังสวน	ซอยตันสน เชื่อมต่อถนนสารสิน
	มิลเลอร์ สุขุมวิท 40	ซอยสุขุมวิท 40
	มาร์เวลส์ หัวหิน	อำเภอหัวหิน ประจวบคีรีขันธ์

ปี	โครงการ	ที่ตั้งโครงการ
2562	เมทริส พัฒนาการ - เอกมัย	ถนนพัฒนาการ
	มอลตัน ไพรวาท เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 31	ซอยสี่แยกสวัสดิ์ (สุขุมวิท 31)
	มอลตัน ไพรวาท เรสซิเดนซ์ อารีย์	พหลโยธิน 8 (ซอยสายลม)
	มาวิสต้า เพรสทีจ วิลเลจ กรุงเทพมหานคร	ถนนเทพกษัตรี
2564	เมทริส ดิสทริค ลาดพร้าว	ถนนลาดพร้าว
	มอลตัน เกทส์ - กรุงเทพมหานคร	ถนนศรีนครินทร์ - ร่มเกล้า

ณ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ดังนี้

โครงการคอนโดมิเนียม

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวนยูนิต	พื้นที่ขาย (ตร.ม.)	สถานะโครงการ	กำหนดแล้วเสร็จ
วอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยาริเวอร์ ทาวเวอร์เอ	ถนนเจริญนคร ระหว่าง ซอยเจริญนคร 39 และ 41	3,890	486	75,702	Sold out	-
อัสตัน สุขุมวิท 22	ซอยสุขุมวิท 22	2,345	251	21,713	พร้อมเข้าอยู่	-
อีควิน็อกซ์ พหล - วิภา	ถนนวิภาวดี - รังสิต บริเวณห้าแยกลาดพร้าว	2,219	490	22,535	Sold out	-
เอ็ม สีส้ม	ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ระหว่างถนนสีลมและ ถนนสุรวงศ์	2,030	161	11,266	Sold out	-
รีเฟล็คชั่น จอมเทียน บีช พัทยา	หาดจอมเทียน พัทยา	4,171	333	43,257	พร้อมเข้าอยู่	-
แมนอร์ สยามบิมน้ำ	ถนนสนามบิมน้ำ ติดกระทรวงพาณิชย์ ริมแม่น้ำเจ้าพระยา	4,532	1,848	65,554	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 12 ราชเทวี ^{1/2}	ซอยเพชรบุรี 12 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่	652	124	4,913	Sold out	-
มาเอสโตร 39 ^{1/2}	ซอยสุขุมวิท 39	693	107	5,501	Sold out	-
มาเอสโตร 02 ร่วมฤดี ^{1/2}	ซอยร่วมฤดี 2	844	138	5,383	Sold out	-
เอ็ม จตุจักร ^{1/2}	ถนนพหลโยธิน ใกล้ BTS หมอชิตและสะพานควาย MRT กำแพงเพชรและจตุจักร	4,436	864	32,415	พร้อมเข้าอยู่	-

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวน ยูนิต	พื้นที่ขาย (ตร.ม.)	สถานะ โครงการ	กำหนด แล้วเสร็จ
เอ็ม ทองหล่อ 10 ^{/2}	เอกมัย 12	1,075	173	7,142	Sold out	-
มาเอสโตร 01 สาทร - เียนอากาศ ^{/2}	ซอยเย็นอากาศ 1 - สาทร	837	88	5,374	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 03 รัชดา - พระราม 9 ^{/2}	รัชดาภิเษก ซอย 3 (ซอยสถานทูตจีน)	1,644	335	12,423	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 14 สยาม - ราชเทวี ^{/2}	ซอยเพชรบุรี 12 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่	852	179	5,612	Sold out	-
มาเอสโตร 07 อนุสาวรีย์ชัยฯ ^{/2}	ซอยราชวิถี 7	779	171	5,311	Sold out	-
มาร์ค สุขุมวิท ^{/3}	ถนนสุขุมวิท เยื้อง ห้างสรรพสินค้าเอ็มโพเรียม	7,598	148	24,046	Sold out	-
มาเอสโตร 19 รัชดา 19 - วิภา ^{/2}	รัชดาภิเษก ซอย 19	2,085	560	19,350	พร้อมเข้าอยู่	-
มิลเลอรี่ สุขุมวิท 40 ^{/7}	ถนนสุขุมวิท ซอย 40	330	24	2,946	Sold out	-
มาร์เวสต์ หัวหิน ^{/8}	หัวหิน ประจวบคีรีขันธ์	900	336	11,312	พร้อมเข้าอยู่	-
มิวนิค สุขุมวิท 23 ^{/3}	ซอยสุขุมวิท 23	2,475	201	11,846	พร้อมเข้าอยู่	-
เมทริส พระราม 9 - รามคำแหง ^{/2}	ถนนรามคำแหง	2,402	570	21,423	พร้อมเข้าอยู่	-
เมทริส ลาดพร้าว ^{/2}	ถนนลาดพร้าว	1,266	193	12,881	พร้อมเข้าอยู่	-
มารู เอกมัย 2 ^{/4}	เอกมัย ซอย 2	2,568	333	13,762	พร้อมเข้าอยู่	-
มารู ลาดพร้าว 15 ^{/4}	ลาดพร้าว ซอย 15	1,691	332	12,882	พร้อมเข้าอยู่	-
เมทริส พัฒนาการ - เอกมัย ^{/2}	ถนนพัฒนาการ	1,204	341	12,585	พร้อมเข้าอยู่	-
มิวนิค หลังสวน ^{/5}	ซอยต้นสน เชื่อมต่อ ถนนสารสิน	3,750	166	13,177	พร้อมเข้าอยู่	-
เมทริส ดิสทริค ลาดพร้าว	ถนนลาดพร้าว	3,050	741	24,857	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส 3 ปี 2567

โครงการแนวราบ

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวนยูนิต	พื้นที่โครงการ (ไร่)	สถานะโครงการ	กำหนดแล้วเสร็จ
ซิค ดิสทริคท์ ราม 53 ^{/1}	ซอยรามคำแหง 53	659	80	9-1-88.6	Sold out	-
มอลตัน ไพรวาท เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 31 ^{/2}	ซอยสี่แยกสวัสดิ์ (สุขุมวิท 31)	408	7	1-1-98.8	Sold out	-
มอลตัน ไพรวาท เรสซิเดนซ์ อารีย์ ^{/2}	พหลโยธิน 8 (ซอยสาขลม)	699	8	1-1-97.7	พร้อมเข้าอยู่	-
มาวิสต้า เพอร์ฟิค วิลเลจ กรุงเทพฯ ^{/6}	ถนนกรุงเทพกรีฑา	1,187	14	12-3-4.75	Sold out	-
มอลตัน เกทส์ - กรุงเทพฯ ^{/1}	ถนนศรีนครินทร์ – ร่มเกล้า	2,100	49	1-3-41	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส 3 ปี 2565

หมายเหตุ : /1 พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

/2 พัฒนาโดย บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด

/3 พัฒนาโดย บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนซ์ จำกัด (กิจการร่วมค้า)

/4 พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนซ์ จำกัด

/5 พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด (กิจการร่วมค้า)

/6 พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

/7 พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด

/8 พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจดี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

/9 บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี วัน จำกัด

1.2 ลักษณะตลาด ภาวะการแข่งขัน ภาวะอุตสาหกรรมและแนวโน้ม

ก) ภาวะอุตสาหกรรมและแนวโน้ม

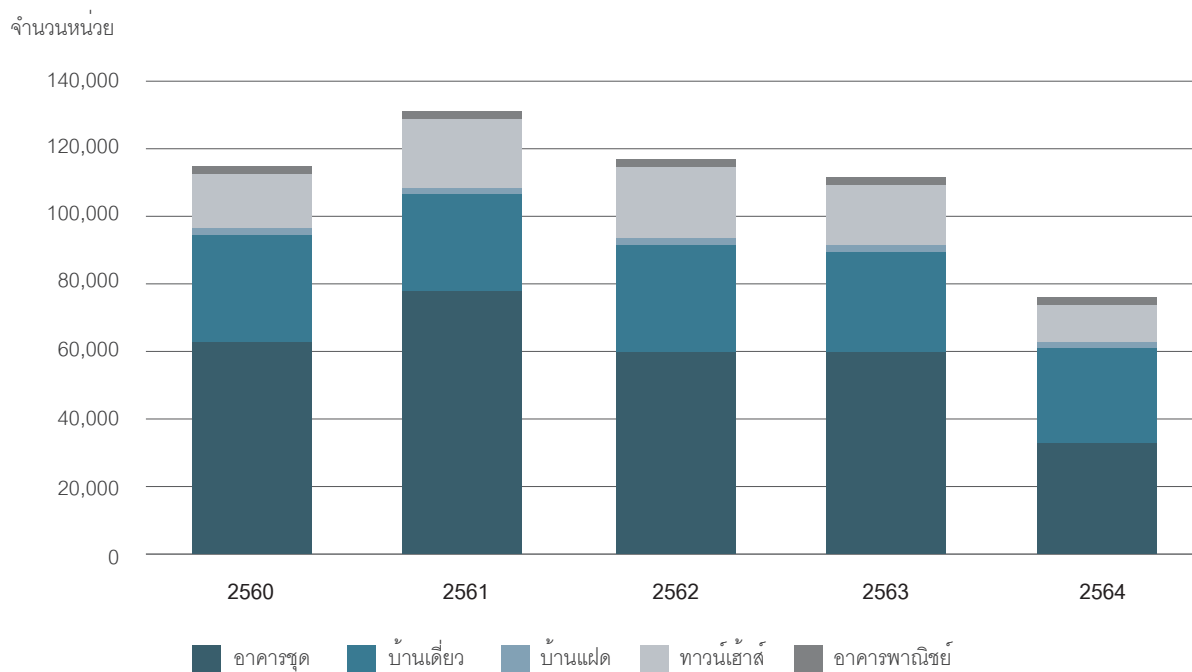
การระบาดของโรคโควิด-19 ยังคงส่งผลกระทบต่อภาพรวมของภาคธุรกิจอย่างต่อเนืองมาตั้งแต่ปี 2563 โดยเฉพาะความต้องการซื้อขายอาคารชุดของลูกค้าต่างชาติที่ลดลงอย่างต่อเนื่อง ซึ่งเป็นผลจากการจำกัดการเดินทางเข้า-ออกระหว่างประเทศ เศรษฐกิจทั้งในประเทศและต่างประเทศยังชะลอตัว ธุรกิจต่างๆ ยังไม่ฟื้นตัว แม้จะมีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยจากผู้บริโภค แต่ยังคงมีอุปสรรคจากสภาพเศรษฐกิจที่เปราะบางและหนี้ครัวเรือนที่สูง ส่งผลต่อสภาพคล่องทางการเงินโดยตรง ทำให้ผู้บริโภคส่วนใหญ่ต้องชะลอแผนการซื้อที่อยู่อาศัยออกไป

ในปี 2564 ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ชะลอการเปิดโครงการใหม่ออกไปก่อน โดยเฉพาะโครงการคอนโดมิเนียม รวมถึงผู้ประกอบการปรับกลยุทธ์มาให้ความสำคัญกับตลาดแนวราบ เนื่องจากตลาดผู้ซื้อในกลุ่มนี้จะมีมีความต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง มีระยะเวลาการก่อสร้างที่สั้น และสามารถจัดการบริหารความเสี่ยงได้ง่าย ทั้งนี้ จากสภาวะตลาดที่ไม่เอื้ออำนวยและจำนวนที่อยู่อาศัยรอขายสะสมยังทรงตัวอยู่ในระดับสูง ทำให้ผู้ประกอบการหันมาเน้นระบายสต็อกคงค้างผ่านสงครามราคา และโปรโมชั่นต่างๆ ในการกระตุ้นการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค โดยอุปทานที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่จะเป็นโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ ที่มีความต้องการในตลาดเพิ่มสูงขึ้น เทรนด์การพัฒนาที่อยู่อาศัยยังกระจายออกไปในทำเลนอกเขตศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพฯ และแถบชานเมืองมากขึ้น เนื่องจากเป็นทำเลที่สามารถพัฒนาที่อยู่อาศัยแนวราบในราคาที่เข้าถึงได้ และมีการขยายโครงข่ายรถไฟฟ้าเชื่อมต่อการเดินทางสู่ใจกลางเมืองได้สะดวกขึ้น

ในช่วงปลายปี 2564 แม้สถานการณ์โควิดจะเริ่มมีสัญญาณที่นิ่งขึ้นจากจำนวนผู้ติดเชื้อใหม่รายวันที่เริ่มลดลง ขณะที่ตลาดยังพอมียังจำหน่ายอย่างมาตรการลดค่าธรรมเนียมการทำธุรกรรมอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย (ราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท) แต่การเปิดโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ในช่วงปลายของปี 2564 ยังคงเป็นไปอย่างระมัดระวัง ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังคงเน้นกลยุทธ์ด้านราคา การลดภาระค่าใช้จ่ายให้กับผู้ซื้อ เพื่อกระตุ้นให้เกิดการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยเร็วขึ้น และสนใจในการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยให้ทันกับมาตรการอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาตลาดที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ ปี 2564 ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีจำนวนรวม 77,823 หน่วย ลดลงร้อยละ 30.5 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 โดยแบ่งเป็น อาคารชุดมีจำนวน 33,593 หน่วย ลดลงร้อยละ 44.9 บ้านเดี่ยวมีจำนวน 26,910 หน่วย ลดลงร้อยละ 10.2 บ้านแฝดมีจำนวน 2,993 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.3 ทาวน์เฮ้าส์มีจำนวน 11,996 หน่วย ลดลงร้อยละ 21.8 และอาคารพาณิชย์มีจำนวน 2,331 หน่วย ลดลงร้อยละ 27

ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ กรุงเทพฯ - ปริมณฑล



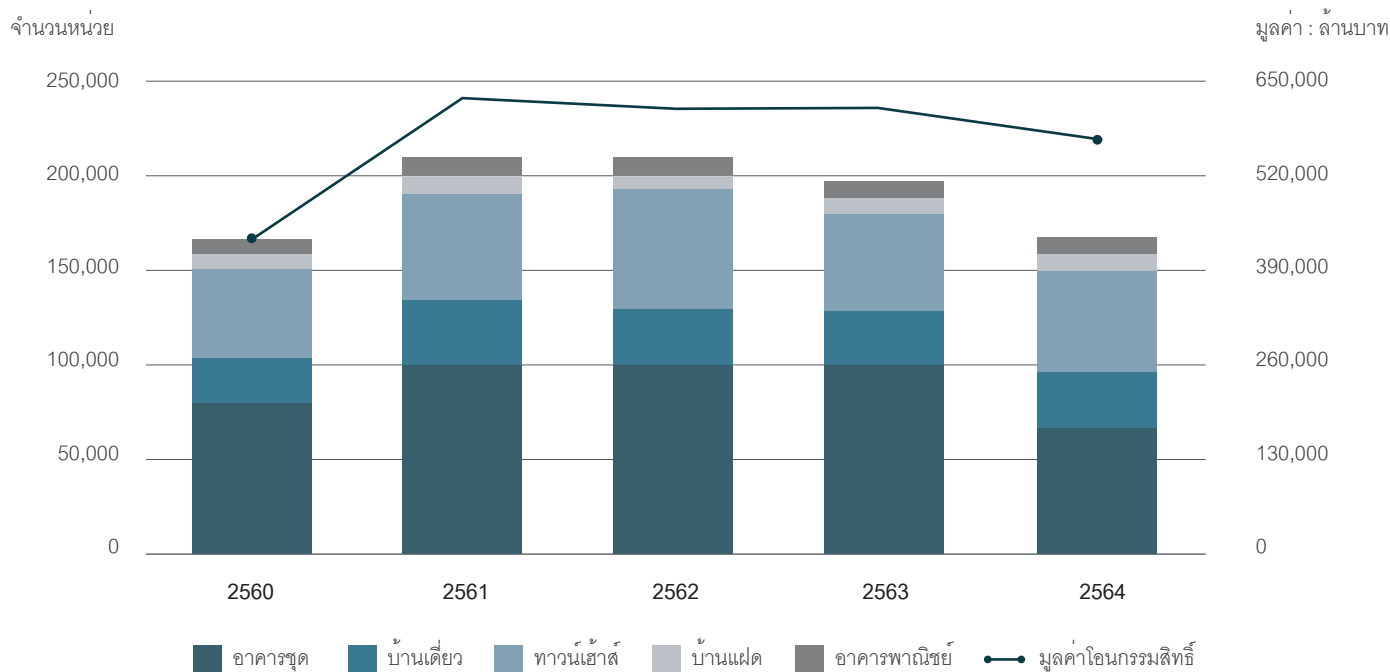
ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน (หน่วย)	2560	2561	2562	2563	2564	ΔYTD
อาคารชุด	63,361	75,400	60,707	60,917	33,593	
บ้านเดี่ยว	30,124	33,070	31,581	29,974	26,910	
บ้านแฝด	2,677	2,208	3,154	2,619	2,993	14.3%
ทาวน์เฮ้าส์	13,931	18,241	20,238	15,337	11,996	
อาคารพาณิชย์	4,803	4,195	3,004	3,193	2,331	
รวม	114,896	133,114	118,684	112,040	77,823	

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

หมายเหตุ : ΔYTD หมายถึง การเปรียบเทียบผลรวมของปี 2564 กับผลรวมของปี 2563 ในช่วงเวลาเดียวกัน

การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ปี 2564 มีจำนวนรวม 166,402 หน่วย เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 ซึ่งมีจำนวนรวม 196,845 หน่วย ลดลงร้อยละ 15.5 โดยแบ่งเป็น อาคารชุดมีจำนวน 70,126 หน่วย ลดลงร้อยละ 29 บ้านเดี่ยวมีจำนวน 27,704 หน่วย ลดลงร้อยละ 0.2 ทาวน์เฮ้าส์มีจำนวน 53,160 หน่วย ลดลงร้อยละ 4.0 บ้านแฝดมีจำนวน 8,671 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.2 และอาคารพาณิชย์มีจำนวน 6,741 หน่วย ลดลงร้อยละ 6.8

ข้อมูลโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย กรุงเทพฯ - ปริมาณ



จำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ ที่อยู่อาศัย (หน่วย)	2560	2561	2562	2563	2564	ΔYTD
อาคารชุด	80,226	103,234	102,066	98,703	70,126	
บ้านเดี่ยว	22,274	29,234	27,949	27,762	27,704	
ทาวน์เฮ้าส์	47,813	59,614	60,099	55,347	53,160	
บ้านแฝด	5,958	7,568	7,365	7,799	8,671	11.2%
อาคารพาณิชย์	7,183	9,727	8,811	7,234	6,741	
รวม	163,454	209,377	206,290	196,845	166,402	

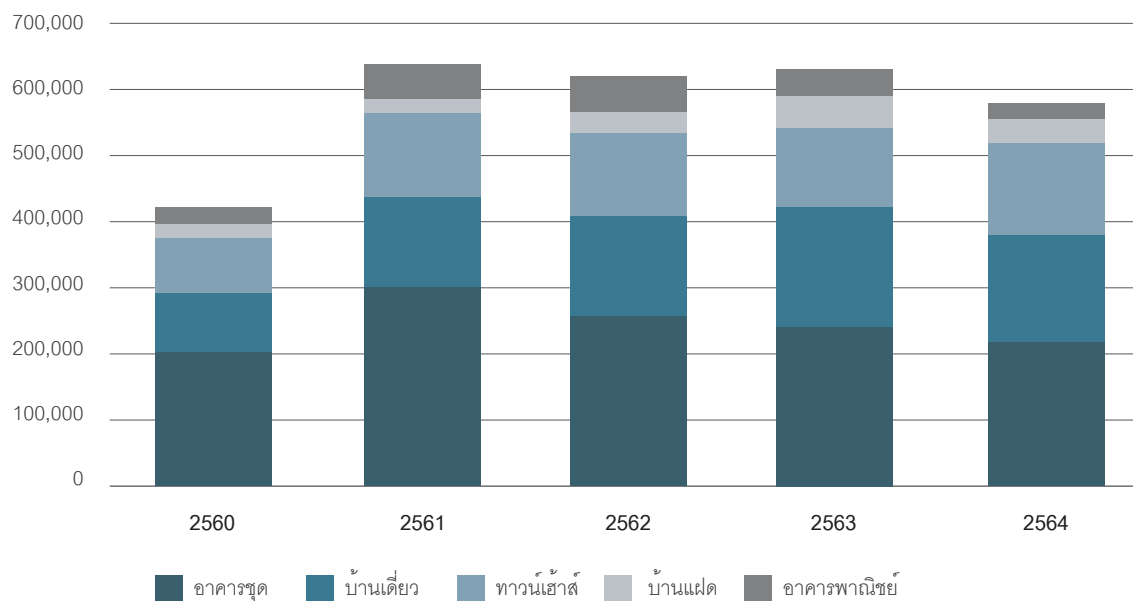
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์

หมายเหตุ : ΔYTD หมายถึง การเปรียบเทียบผลรวมของปี 2564 กับผลรวมของปี 2563 ในช่วงเวลาเดียวกัน

ทั้งนี้เมื่อพิจารณาจากมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ปี 2564 มีมูลค่ารวม 581,659 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 5.24 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 ซึ่งมีมูลค่ารวม 613,840 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น อาคารชุดมีมูลค่ารวม 210,257 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 19.3 บ้านเดี่ยวมีมูลค่ารวม 181,902 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.1 ทาวน์เฮ้าส์มีมูลค่ารวม 126,140 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.5 บ้านแฝดมีมูลค่ารวม 36,593 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.8 และอาคารพาณิชย์มีมูลค่ารวม 26,769 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 7.3

มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย กรุงเทพฯ - ปริมาณ

มูลค่า : ล้านบาท



มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ ที่อยู่อาศัย (ล้านบาท)	2560	2561	2562	2563	2564	ΔYTD
อาคารชุด	200,283	288,708	269,974	260,406	210,257	
บ้านเดี่ยว	97,820	158,744	152,983	166,721	181,902	9.1%
ทาวน์เฮ้าส์	88,118	120,340	124,680	126,787	126,140	
บ้านแฝด	18,503	25,905	27,419	31,059	36,593	17.8%
อาคารพาณิชย์	23,032	38,081	36,962	28,868	26,769	
รวม	427,741	631,778	612,018	613,840	581,659	

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

หมายเหตุ : ΔYTD หมายถึง การเปรียบเทียบผลรวมของปี 2564 กับผลรวมของปี 2563 ในช่วงเวลาเดียวกัน

สำหรับทิศทางของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะตลาดที่อยู่อาศัยคาดว่าจะค่อยๆ ทยอยฟื้นตัว เนื่องจากผู้คนเริ่มกลับมาใช้ชีวิตตามปกติมากขึ้น รวมทั้งการกระจายวัคซีนที่ดีขึ้น ส่งผลต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่เริ่มกลับมาขับเคลื่อน ดังนั้น การลงทุนในตลาดอสังหาริมทรัพย์ คาดว่าจะมีจำนวนอุปทานใหม่เข้ามาสู่ตลาดเพิ่มขึ้นจากปีก่อน ประกอบกับการผ่อนคลายมาตรการ LTV ยังเอื้อต่อกลุ่มผู้ซื้อและนักลงทุน นอกจากนี้ เทรนด์การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของผู้ประกอบการเริ่มเปลี่ยนแปลงเพื่อตอบสนองพฤติกรรมต่างๆ ที่เปลี่ยนไปของผู้บริโภคในช่วงโควิด-19 ไม่ว่าจะเป็นการนำเทคโนโลยีสมาร์ทโฮมต่างๆ และการทำตลาดผ่านช่องทาง online มาใช้ในโครงการเพื่อลดการสัมผัสและช่วยอำนวยความสะดวกให้กับผู้ซื้อ การพัฒนาโครงการเพื่อตอบสนองลูกค้าในรูปแบบที่หลากหลายมากขึ้น อาทิ การพัฒนาโครงการรูปแบบผสมผสาน (Mixed-use) การพัฒนาที่อยู่อาศัยรองรับกระแสรักสุขภาพ/คุณภาพชีวิตที่ดี (Wellness residence) และการเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ (Aged Society) การพัฒนาบ้านอัจฉริยะ (Smart home) โดยใช้เทคโนโลยีที่ทันสมัยเข้ามาใช้มากขึ้น

อย่างไรก็ดี แม้จะเห็นการกลับเข้ามาลงทุนของผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยมากขึ้นจากปีที่ผ่านมา แต่เนื่องจากตลาดยังมีปัจจัยท้าทายสูงจากกิจกรรมการซื้อขายที่ยังไม่กลับเข้าสู่ภาวะปกติ ทำให้การลงทุนในปี 2565 จึงยังเป็นไปอย่างระมัดระวัง ขณะที่ตลาดยังมีที่อยู่อาศัยสะสมรอขายในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลอยู่ในระดับสูง ประกอบกับการแข่งขันในตลาดที่ดินแรงในทุกกลุ่มระดับราคาและประเภทที่อยู่อาศัย รวมถึงต้นทุนที่ดินและวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น อาจส่งผลให้ราคาอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวสูงขึ้น โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยแนวราบ เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ มีแนวโน้มที่ราคาจะปรับเพิ่มขึ้น จากความต้องการที่เพิ่มขึ้นตามการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมอยู่อาศัยที่ต้องการพื้นที่ใช้สอยมากขึ้น และความคืบหน้าของเส้นทางรถไฟฟ้าครอบคลุมพื้นที่รอบนอกกรุงเทพฯ และชานเมือง ส่งผลต่อการปรับตัวเพิ่มขึ้นของราคาอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ การฟื้นตัวของตลาดที่อยู่อาศัยยังขึ้นอยู่กับปัจจัยสำคัญอย่างการระบาดของโควิด-19 ในประเทศ โดยเฉพาะสถานการณ์การระบาดของสายพันธุ์ Omicron ซึ่งหากเกิดการระบาดระลอกใหม่และครอบคลุมเป็นระยะเวลาที่ยาวนาน ก็อาจจะส่งผลต่อการฟื้นตัวของกิจกรรมเศรษฐกิจและกำลังซื้อของประชาชนที่ใช้ระยะเวลานานขึ้น และกระทบต่อการตัดสินใจซื้อและการลงทุนที่อยู่อาศัย ภายใต้สภาพแวดล้อมที่ยังเสี่ยงและมีความผันผวนสูง

ข) นโยบายการตลาด

กลยุทธ์ทางการตลาด

การเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการ

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

สำหรับโครงการอาคารชุดในต่างจังหวัด บริษัทให้ความสำคัญกับการพัฒนาโครงการในจังหวัดที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวสำคัญๆ ของประเทศ โดยการเลือกทำเลที่ตั้งโครงการจะคำนึงถึงทัศนียภาพของโครงการและความสะดวกในการคมนาคม

การกำหนดและรักษาจุดยืนของสินค้า (Brand Positioning)

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

นอกจากจุดยืนในด้านการเป็นโครงการระดับ High End แล้ว บริษัทยังคงเป็นผู้นำในด้านการเป็นโครงการ Pet Friendly ที่ใส่ใจและให้ความสำคัญกับการพัฒนาโครงการที่ลูกค้าทุกกลุ่มสามารถพักอาศัยร่วมกันได้อย่างดี

การออกแบบที่มีเอกลักษณ์ เหมาะสมกับผลิตภัณฑ์

ในการพัฒนาโครงการแต่ละแห่งของบริษัทจะมีการกำหนด Concept ของแต่ละโครงการ โดยคำนึงถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายและระดับราคาของโครงการ ซึ่งจะส่งผลต่อการออกแบบโครงการให้มีเอกลักษณ์ สะท้อนถึงกลุ่มเป้าหมายผสมผสานกับจุดยืนของการเป็นโครงการระดับ High End ดังจะเห็นได้จากการออกแบบโครงการที่ผ่านมาของบริษัท อาทิเช่น

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

การรักษาและควบคุมคุณภาพโครงการ

บริษัทให้ความสำคัญกับการรักษาและควบคุมคุณภาพของโครงการทุกโครงการให้เป็นไปตามมาตรฐานคุณภาพที่บริษัทกำหนด เริ่มตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบวางผังโครงการที่คำนึงถึงประโยชน์ในการพักอาศัยของลูกค้า การเลือกใช้ผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีคุณภาพและเชื่อถือได้ การเลือกใช้วัสดุในการก่อสร้างและตกแต่งในโครงการที่มีคุณภาพเหมาะสมกับระดับราคาของโครงการ รวมทั้งความพิถีพิถันในการตรวจสอบคุณภาพการก่อสร้างโครงการในทุกๆ ขั้นตอนของการพัฒนาโครงการจากทีมงานควบคุมคุณภาพทั้งภายนอกและภายในบริษัทเหล่านี้ เพื่อรักษาและควบคุมคุณภาพของโครงการทุกโครงการให้มีมาตรฐานที่ดี

การสื่อสารการตลาดและประชาสัมพันธ์ที่ตรงกลุ่มเป้าหมาย

บริษัทถือเป็นหนึ่งในผู้นำในการใช้การสื่อสารการตลาดและสื่อการขายในรูปแบบใหม่ เช่น การสร้างห้องตัวอย่าง (Mock up Room) เสมือนจริงเพื่อให้ลูกค้าได้สัมผัสกับลักษณะการจัดวางรูปแบบห้อง การเลือกใช้วัสดุ บรรยากาศของโครงการ เพื่อสร้างความประทับใจและช่วยให้ลูกค้าตัดสินใจซื้อโครงการรวดเร็วขึ้น

ในด้านการโฆษณาประชาสัมพันธ์ บริษัทเลือกใช้การโฆษณาประชาสัมพันธ์หลากหลายช่องทางทั้งช่องทาง On-line และ Off-line อาทิเช่น ป้ายโฆษณากลางแจ้ง สื่อสิ่งพิมพ์ทั้งหนังสือพิมพ์ นิตยสาร เพื่อให้ผู้บริโภคได้รับทราบข้อมูลโครงการและเป็นการสร้างการรับรู้ตราสินค้าให้รู้จักในวงกว้างมากขึ้น โดยเน้นการทำการตลาดโดยตรง (Direct Marketing) ซึ่งเป็นการทำการตลาดที่สามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าระดับบนได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการจัดอีเวนต์ในห้างสรรพสินค้าระดับบน 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 นอกจากนี้ ปัจจุบันดังกล่าวแล้ว บริษัทยังคำนึงถึงราคาขายของสินค้าของคู่แข่งที่อยู่ในระดับเดียวกันหรือเทียบเคียง รวมทั้งสินค้าทดแทน ที่อยู่ในบริเวณทำเลใกล้เคียงกันด้วย

เมื่อได้ราคาขายในภาพรวมของโครงการแล้ว บริษัทจะทำการกำหนดราคาขายของแต่ละยูนิตภายในโครงการ ซึ่งจะแตกต่างกันไปตามทำเลที่ตั้งภายในชั้น ทิศนัยภาพของห้อง และความสูงของชั้นอาคาร นอกเหนือจากการกำหนดราคาที่แตกต่างกันดังกล่าว บริษัทยังมีนโยบายในการปรับราคาขายของโครงการไปตามระยะเวลาในการพัฒนาโครงการ โดยจะทำการปรับราคาขายเป็นระยะๆ เริ่มตั้งแต่เปิดตัวโครงการไปจนถึงวันที่โครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ

สำหรับลูกค้าและกลุ่มเป้าหมายของบริษัทนั้น จะสอดคล้องกับ Brand Positioning ของโครงการ โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายจะเป็นกลุ่มที่มีรายได้ระดับกลางขึ้นไปที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม ไม่ว่าจะเป็นผู้ที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยแห่งแรกหรือแห่งที่ 2 ที่อยู่ในทำเลใจกลางเมือง ใกล้แหล่งธุรกิจ และมีการคมนาคมที่สะดวก

1.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

การจัดหาให้ได้มาซึ่งผลิตภัณฑ์เพื่อจำหน่าย

การจัดซื้อที่ดิน

ในการจัดหาที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทจะพิจารณาจากความเหมาะสมและศักยภาพของทำเลที่ตั้งในการนำมาพัฒนาโครงการเป็นสำคัญ เมื่อได้รายละเอียดของที่ดินเบื้องต้น บริษัทฯ ก็จะทำการกำหนดรูปแบบโครงการให้เหมาะสมกับทำเลที่ตั้ง ศึกษาความเป็นไปได้เบื้องต้นพร้อมทั้งตรวจสอบข้อกำหนดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องแล้วบริษัทฯ ก็จะกำหนดราคาซื้อและทำการเจรจาเพื่อซื้อที่ดินต่อไป โดยนโยบายการซื้อที่ดินของบริษัทฯ จะเป็นการซื้อแล้วพัฒนาทันที โดยคำนึงถึงความต่อเนื่องในการพัฒนาโครงการในทุกๆ รอบ ของการพัฒนาโครงการ 2-3 ปี ของบริษัทฯ ทั้งนี้บริษัทฯ จะไม่ทำการซื้อที่ดินเก็บไว้รอ เนื่องจากไม่ต้องการแบกรับต้นทุนการถือครองที่ดินโดยไม่จำเป็น และหากมีการซื้อที่ดินจากบุคคลหรือบริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง บริษัทจะปฏิบัติตามนโยบายการทำรายการระหว่างกัน

การจัดหาที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้าง (Construction Management Consultant)

การคัดเลือกบริษัทที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้าง บริษัทจะพิจารณาจากชื่อเสียง ผลงาน ประสบการณ์และความพร้อมของทีมงานของบริษัทที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างเป็นหลัก โดยเป็นผู้ทำหน้าที่รับผิดชอบในการให้คำปรึกษา จัดทำรายงาน รวมทั้งตรวจสอบคุณภาพและความถูกต้องในรายละเอียดเทคนิค ขั้นตอน วิธีการทำงาน การติดตั้ง และทดสอบงานทุกประเภทในระหว่างการก่อสร้างจนแล้วเสร็จ โดยในปัจจุบันบริษัทฯ ได้ใช้บริการบริษัทที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างแตกต่างกันในแต่ละโครงการของบริษัทฯ ซึ่งแสดงให้เห็นว่าบริษัทฯ ไม่ได้มีการใช้บริษัทที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างรายใดรายหนึ่งเพียงรายเดียว

การจัดหาผู้ให้บริการ/รับจ้างและผู้รับเหมาก่อสร้าง

ในการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง บริษัทฯ มีกระบวนการในการคัดเลือก ดังนี้

- ☐ การคัดเลือกคุณสมบัติ (Pre-qualification) ของผู้รับเหมา โดยที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างจะรวบรวมรายชื่อที่ผ่านเข้ารวมการประกวดราคา นำเสนอต่อบริษัทในการคัดเลือก โดยจะพิจารณาจากความชำนาญ ประสบการณ์ ผลงานที่ผ่านมา ประวัติการทำงานร่วมกัน และสถานะทางการเงิน เป็นต้น
- ☐ 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) หลังจากที่ยกเลิกการคัดเลือกผู้ให้บริการ/รับจ้างหรือผู้รับเหมาสำหรับสินค้าหรือบริการที่ต้องการแล้ว ในกรณีการเทียบราคาที่มีมูลค่างานไม่สูงมากจะต้องมีการจัดทำเอกสารจัดซื้อ (Purchase Order) และในกรณีการประกวดราคาของงานที่มีมูลค่าสูง จะมีการจัดทำเอกสารหนังสือยืนยันการว่าจ้าง (Letter of Intent) และหนังสือสัญญา (Contract Document) เพื่อแจ้งให้ผู้ให้บริการ/รับจ้างหรือผู้รับเหมาก่อสร้างรายนั้นรับทราบถึงการยืนยันการจัดซื้อจัดจ้าง

การจัดหาวัสดุอุปกรณ์

ในการจัดหาวัสดุก่อสร้างที่ใช้ในการก่อสร้างโครงการนั้นสามารถแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ วัสดุก่อสร้างหลักและวัสดุก่อสร้างที่บริษัท เป็นผู้จัดหาเอง ทั้งนี้ในส่วน of วัสดุก่อสร้างหลัก เช่น อิฐ หิน ปูน ทราย และเหล็ก เป็นต้น บริษัท ผู้รับเหมาก่อสร้างจะเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างหลักเหล่านั้นโดยคำนวณรวมเป็นส่วนหนึ่งในราคาค่าจ้างก่อสร้าง ในส่วนของวัสดุก่อสร้างที่บริษัท เป็นผู้จัดหาเอง ได้แก่ วัสดุก่อสร้างบางประเภทที่สามารถนับจำนวนได้แน่นอนและมีราคาต่อหน่วยค่อนข้างสูง และวัสดุอุปกรณ์ในส่วนที่ไม่ได้รวมอยู่ในงานของผู้ให้บริการรับจ้างและผู้รับเหมาก่อสร้าง เช่น ลิฟท์ สุขภัณฑ์ เครื่องปั้นไฟ เป็นต้น

ขั้นตอนและระยะเวลาในการก่อสร้าง

การพัฒนาโครงการต่างๆ ของบริษัทจะมีระยะเวลาในการดำเนินการที่แตกต่างกันไป โดยจะขึ้นอยู่กับขนาดและรูป



แบบของแต่ละโครงการ ซึ่งจะมีขั้นตอนและระยะเวลาโดยประมาณดังนี้
ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

การก่อสร้างอาคารและการก่อสร้างสาธารณูปโภคต่างๆ ของบริษัททุกโครงการจะอยู่ภายใต้การควบคุมของประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนด หลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม โดยโครงการอาคารชุดที่มีการสร้างอาคารสูงตั้งแต่ 23 เมตร หรือ 80 หน่วยขึ้นไป จะต้องมีการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเพื่อเสนอในขั้นตอนของการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามกฎหมาย

นอกจากนี้ บริษัทได้มีมาตรการการป้องกันมลภาวะที่จะมีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ทั้งในระหว่างการก่อสร้างและหลังการก่อสร้าง เช่น มีผ้าใบคลุมอาคารในระหว่างที่ก่อสร้าง เพื่อป้องกันอุบัติเหตุที่อาจเกิดกับบ้านเรือนผู้อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงจากเศษวัสดุที่หล่นจากการก่อสร้าง และเมื่อก่อสร้างเสร็จแล้วในอาคารนั้นๆ จะมีระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลางซึ่งมาตรการต่างๆ ที่เกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมนั้นเป็นสิ่งที่บริษัทฯ ให้ความสำคัญและจัดให้ทุกโครงการมีการปฏิบัติตามมาตรฐานที่กำหนดอย่างเคร่งครัด โดยที่ผ่านมามีบริษัทฯ ไม่มีประเด็นเรื่องผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและไม่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการป้องกันผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมแต่อย่างใด ยกเว้นค่าใช้จ่ายในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเพื่อประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามกฎหมาย

1.4 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมียอดทำสัญญาในอาคารชุดพักอาศัย คิดเป็นมูลค่าขายทั้งสิ้น 54,213 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นยอดที่รับรู้รายได้แล้วและยอดที่รอการรับรู้รายได้ (Backlog) ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ประเภทโครงการ	ปี 2564		
	ยอดทำสัญญา	การรับรู้รายได้ (สะสม)	ยอดขายรอรับรู้รายได้
โครงการ High Rise	31,943	31,197	745
โครงการ Low Rise	9,057	9,039	18
โครงการแนวราบ	1,956	1,802	155
รวม	42,956	42,038	918
โครงการ High Rise(กิจการร่วมค้า)*	11,258	8,869	2,388
รวมทั้งสิ้น	54,213	50,907	3,306

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

ชื่อโครงการ	ยอดทำสัญญา	การรับรู้รายได้ (สะสม)	(หน่วย: ล้านบาท)
			ยอดขายรอรับรู้ รายได้
อักษตัน สุขุมวิท 22	2,345	2,345	-
อีควิน็อกซ์ พหล - วิภา	2,219	2,219	-
วอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยาวิเวก ทาวเวอร์เอ	3,890	3,890	-
เอ็ม สีลม	2,030	2,030	-
เอ็ม ลาดพร้าว	1,775	1,775	-
มาเอสโตร 39	693	693	-
มาเอสโตร 12 ราชเทวี	652	652	-
มาเอสโตร 02 ร่วมฤดี	844	844	-
มาเอสโตร 01 สาทร - เ็นอากาศ	399	391	8
มาเอสโตร 03 รัชดา - พระราม 9	1,511	1,511	-
มาเอสโตร 07 อนุสาวรีย์ชัยฯ	779	779	-
รีเพล็กซ์ จอมเทียน บีช พัทยา	4,136	4,136	-
แมนอร์ สยามบิมน้ำ	4,411	4,398	13
เอ็ม จตุจักร	4,041	4,041	-
เอ็ม ทองหล่อ 10	1,075	1,075	-
มาเอสโตร 14 สยาม - ราชเทวี	852	852	-
มาร์ค สุขุมวิท	7,598	7,598	-
มาเอสโตร 19 รัชดา 19 - วิภา	1,718	1,718	-
มิลเลอร์ สุขุมวิท 40	330	330	-
มาร์เวสต์ หัวหิน	621	611	10
มิวนิค สุขุมวิท 23	877	823	54
เมทริส พระราม 9 - รามคำแหง	1,864	1,864	-
เมทริส ลาดพร้าว	605	600	5
มารู เอกมัย 2	1,985	1,612	373
มารู ลาดพร้าว 15	1,260	1,011	249
เมทริส พัฒนาการ - เอกมัย	200	200	-
มิวนิค หลังสวน	2,782	448	2,334

ชื่อโครงการ	ยอดทำสัญญา	การรับรู้รายได้ (สะสม)	ยอดขายรอรับรู้ รายได้
ซิค ดิสทริคท์ ราม 53	659	659	-
มอลตัน ไพรเวท เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 31	408	408	-
มอลตัน ไพรเวท เรสซิเดนซ์ อารีย์	207	207	-
มาวิสต้า เพรสทีจ วิลเลจ กรุงเทพมหานคร	1,187	1,187	-
เมทริส ดิสทริค ลาดพร้าว	106	-	106
มอลตัน เกทส์ - กรุงเทพมหานคร	154	-	154
รวม	54,213	50,907	3,306

2. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า

2.1 ลักษณะของผลิตภัณฑ์และบริการ

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า เป็นกลุ่มธุรกิจที่จัดตั้งขึ้นตามนโยบายของบริษัทที่ต้องการสร้างความสม่ำเสมอทางด้านรายได้ และกระจายความเสี่ยงออกไปยังธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นนอกเหนือจากการพัฒนาโครงการเพื่อขาย โดยธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าของกลุ่มบริษัทในปัจจุบัน จะประกอบด้วย

- โรงแรม มารากะซ ห้วยหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา
 - โรงแรม เซ็นทรา มาร์เก็ต จอมเทียน พัทยา
 - โรงแรม เมเวน สไตลิส โฮเทล ห้วยหิน
 - อาคารสำนักงาน เมเจอร์ ทาวเวอร์ ทองหล่อ 10
 - อาคารสำนักงาน เมเจอร์ ทาวเวอร์
 - ซิค ดิสทริคท์ รามคำแหง 53 ซุปเปอร์ไฮส
 - พรีเมียมคอมมูนิตี้มอลล์
 - แมเนอร์ อเวนิว คอมมูนิตี้มอลล์หน้าโครงการแมเนอร์ สยามบิมน้ำ
 - มาร์เช กรุงเทพมหานคร
- พระราม 9 - รามคำแหง

2.2 ลักษณะตลาด ภาวะการแข่งขัน ภาวะอุตสาหกรรมและแนวโน้ม (ธุรกิจโรงแรม)

ก) ภาวะอุตสาหกรรมและแนวโน้ม

อุตสาหกรรมท่องเที่ยวในปี 2564 เผชิญภาวะซบเซาต่อเนื่อง ทำให้มีการเลิกจ้างแรงงานและปิดกิจการของธุรกิจโรงแรม และธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการท่องเที่ยวโดยเฉพาะในจังหวัดที่พึ่งพารายได้จากภาคการท่องเที่ยวเป็นหลัก อย่างไรก็ตามผู้ประกอบการในภาคการท่องเที่ยวที่ยังคงประกอบตัวได้อยุ่นั้น ได้พยายามปรับตัวและหารูปแบบแนวทางสำหรับเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติเพื่อให้สามารถประกอบกิจการต่อไปได้ โดยในเดือนกรกฎาคม 2564 รัฐบาลเลือกจังหวัดภูเก็ตเป็นพื้นที่นำร่อง เนื่องจากเป็นจังหวัดที่สามารถบริหารจัดการคนเข้า-ออกได้ดีที่สุด ภายใต้โมเดล “ภูเก็ตแซนด์บ็อกซ์” หรือ “Phuket Sandbox” และโครงการ Test & Go ในรูปแบบไม่ต้องกักตัวสำหรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ รวมทั้งโครงการเราเที่ยวด้วยกันเฟส 3 สำหรับนักท่องเที่ยวชาวไทยเพื่อกระตุ้นการท่องเที่ยว

ภาพรวมจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2564 มีจำนวน 427,869 คน เนื่องจากการระบาดของโควิด-19 ยังคงไม่สิ้นสุด และการเดินทางระหว่างประเทศอยู่ภายใต้มาตรการผ่อนคลายเป็นลำดับขั้นสำหรับผู้เดินทางบางกลุ่ม รวมถึงผู้เดินทางทุกคนอาจต้องเข้ารับการกักกันโรคตามนโยบายของภาครัฐและสถานการณ์ในแต่ละช่วงเวลาของการระบาดที่เกิดขึ้น จึงมีผลทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่ำกว่าระดับปกติมาก ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2564 ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับ

กับปี 2563 ซึ่งมีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจำนวน 6,702,396 คน หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 93.62

จำนวนและรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติ ปี 2560 – 2564P

ปี	จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ		รายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติ	
	จำนวน (คน)	%Change	จำนวน (ล้านบาท)	%Change
2560	35,591,978	9.41	1,831,105	12.10
2561	38,178,194	7.27	1,876,136	2.46
2562	39,916,251	4.55	1,911,807	1.90
2563	6,702,396	-83.21	332,013	-82.63
2564	427,869	-93.62	N/A	N/A

หมายเหตุ: P หมายถึง ข้อมูลเบื้องต้นที่อาจมีการปรับปรุงให้สมบูรณ์ขึ้นภายหลัง

ที่มา: กองเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและกีฬา

ข) นโยบายการตลาด

- กลยุทธ์ทางการตลาด

การกำหนดจุดยืนของสินค้า(Brand Positioning) และการออกแบบตกแต่งที่มีเอกลักษณ์

โรงแรมมาราเกช หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ได้กำหนดภาพลักษณ์ของโรงแรมเป็น Boutique Luxury Hotel ที่ต้องการสร้างความแตกต่างจากคู่แข่ง จึงสะท้อนมาเป็นการออกแบบตกแต่งภายใต้ Concept Neo Moroccan Style ซึ่งเป็นกลยุทธ์ที่ใช้ในการสร้างความแตกต่าง มีเอกลักษณ์เฉพาะตัว โดดเด่น แปลกใหม่ สร้างความสนใจแก่ลูกค้า และเกิดความประทับใจในการเข้าพัก โดยนอกจากการตกแต่งแล้ว Facilities ต่างๆ ภายในโรงแรม ก็จะมีเอกลักษณ์ไปในทิศทางเดียวกัน เช่น ห้องอาหาร Moroccan style ที่มีเมนูอาหารโมร็อกโก หรือบริการสปาที่มีบริการและใช้สินค้าของโมร็อกโก เหล่านี้เพื่อเสริมสร้างความเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัวของโรงแรม ทำให้เกิดความประทับใจทุกครั้งเข้าพัก

สำหรับโรงแรม เซ็นทรา มารีส จอมเทียน พัทยา โดดเด่นด้วยสไตล์ทันสมัย ในบรรยากาศของความสนุกสนาน เหมาะสำหรับเป็นสถานที่พักผ่อนของครอบครัว การตกแต่งสไตล์รีสอร์ท พร้อมด้วยพื้นที่บริเวณสระว่ายน้ำขนาดใหญ่ที่มีสวนปาล์มสไตล์ทรอปิคอลโอบล้อมและสายน้ำตกที่งดงาม บริการห้องพักหลากหลายสไตล์ ที่ล้วนมีพื้นที่ใช้สอยขนาดใหญ่ที่สามารถมอบความสะดวกสบายได้อย่างเต็มที่ เหมาะกับการพักผ่อนภายในครอบครัว ซึ่งมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ไม่ว่าจะเป็นโซนสุขภาพที่ประกอบด้วย “เซ็นส์ บายสปาเซ็นวารี” ห้องออกกำลังกายสำหรับเด็ก

โซนแห่งความบันเทิงที่ประกอบด้วย “อีโซน” แหล่งความบันเทิงของวัยรุ่น และ “คิดส์คลับ” ในธีม “ฮอบบิท” หรือธีม “คนแคระ” แห่งแรกในประเทศไทย

การสื่อสารการตลาดและประชาสัมพันธ์ที่หลากหลาย
โรงแรมมาราเกช หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา และโรงแรม เซ็นทรา มารีส จอมเทียน พัทยา ให้ความสำคัญต่อการใช้ช่องทางการสื่อสารการตลาดไปยังกลุ่มลูกค้าอย่างหลากหลายผ่านสื่อต่างๆ ทั้งสื่อพื้นฐานและสื่อออนไลน์ เช่น Facebook และ Instagram โดยกลยุทธ์การสื่อสารการตลาดที่ใช้ ได้แก่

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

การใช้ช่องทางการขายที่หลากหลาย
ช่องทางการขายของโรงแรมทั้งสองแห่งครบถ้วน ทั้งช่องทางการขายผ่าน Travel Agency ทั้ง Online agency และ Traditional agency ครอบคลุมทั้งลูกค้าบุคคลและลูกค้าองค์กร รวมทั้งกลุ่มสัมมนาจากต่างประเทศ (MICE) นอกจากนี้ช่องทางการขายที่ครบถ้วนแล้ว ยังมีการทำการส่งเสริมการขายอย่างสม่ำเสมอ ทั้งการเข้าร่วมงาน Event ทางด้านการท่องเที่ยว และการจัด package ที่เหมาะสมในแต่ละช่วงเวลาหรือเทศกาลต่างๆ รวมทั้งการส่งเสริมการขายผ่าน

บัตรเครดิต/ห้างสรรพสินค้าต่างๆ

ค) นโยบายราคาและลูกค้า/กลุ่มเป้าหมาย

ในการกำหนดราคาห้องพักของโรงแรมมาราเกซ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา และ โรงแรม เซ็นทรา มาริส จอมเทียน พัทยา จะพิจารณาจากอัตราค่าห้องพักของคู่แข่งที่จัดอยู่ในระดับเดียวกันหรือใกล้เคียงกัน เป็นลำดับแรก โดยราคาห้องพักแต่ละชนิด จะแตกต่างกันตามขนาดของห้องพัก สิ่งอำนวยความสะดวก และทัศนียภาพของห้องพักแต่ละห้อง จาก Brand Positioning และระดับราคาของห้องพัก

ทำให้ลูกค้ากลุ่มเป้าหมายของโรงแรมทั้งสองแห่ง จะเน้นที่กลุ่มนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างประเทศระดับกลางขึ้นไป ด้วยบรรยากาศที่สงบ มีความเป็นส่วนตัวค่อนข้างสูง และ สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ทำให้โรงแรมมาราเกซ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา และ โรงแรม เซ็นทรา มาริส จอมเทียน พัทยา ได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติอย่างต่อเนื่อง ดังจะเห็นได้จากอัตราการเข้าพักที่เพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องตลอดระยะเวลาที่เปิดดำเนินการ รวมทั้งอัตราการเข้าพักซ้ำที่เป็นที่น่าพอใจ

3. ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจอื่น

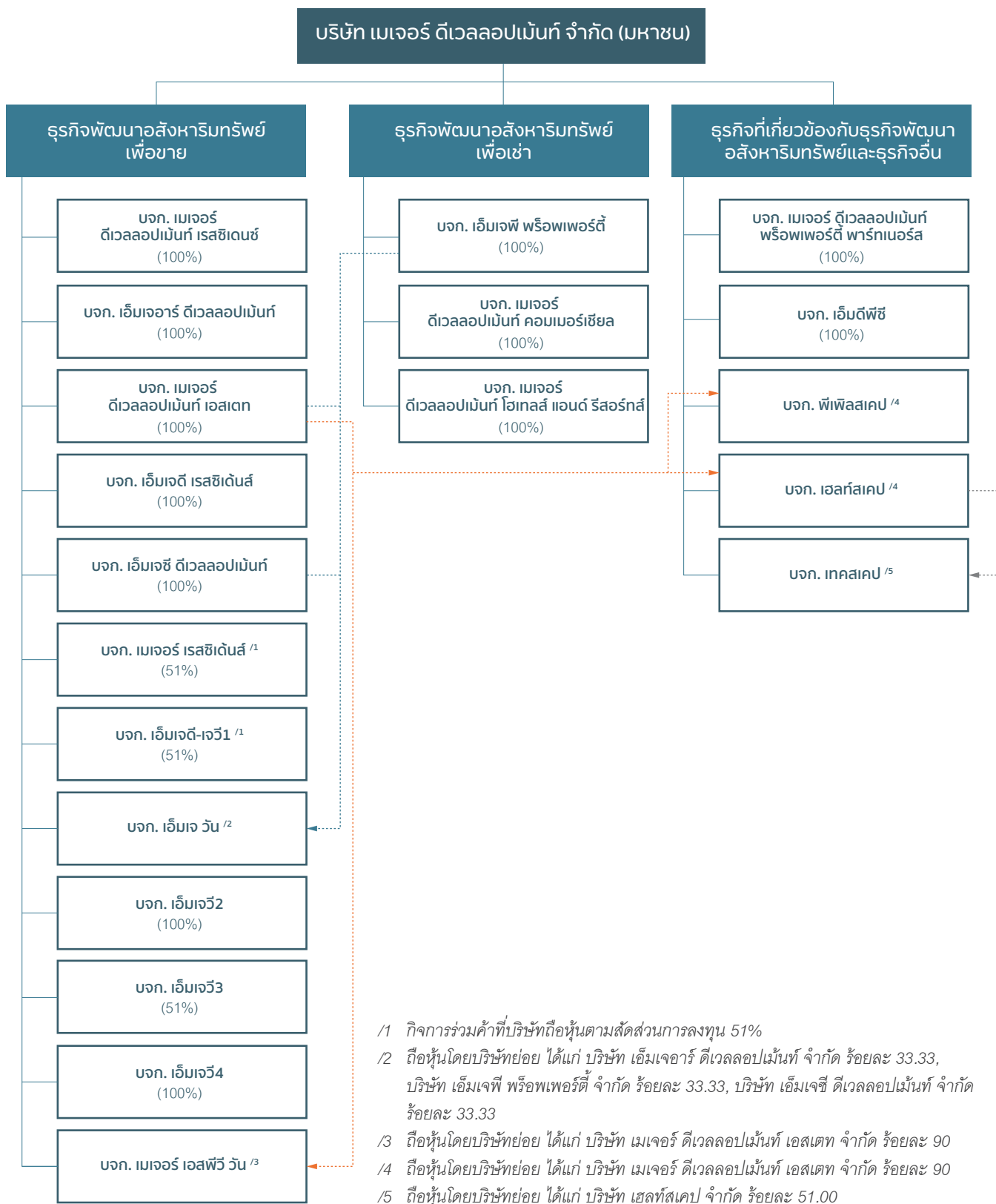
กลุ่มธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจอื่น จำนวน 4 บริษัท ได้แก่

- บริษัท เอ็มดีพีซี จำกัด ดำเนินธุรกิจเป็นที่ปรึกษา การจัดการ ตัวแทน และบริการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการอสังหาริมทรัพย์ เช่น รับบริหารโครงการ การรับบริหารงานนิติบุคคลในโครงการอาคารชุดแก่กิจการภายนอก และบริหารงานขายแก่กิจการภายนอก
- บริษัท พีเพิลสเคป จำกัด ดำเนินธุรกิจที่ปรึกษาในการพัฒนาองค์กร บริหารงานบุคคล และจัดหลักสูตรอบรม
- บริษัท เฮลท์สเคป จำกัด ดำเนินธุรกิจทางด้านสุขภาพ
- บริษัท เทคสเคป จำกัด ดำเนินธุรกิจพัฒนาและออกแบบแอปพลิเคชัน แพลตฟอร์ม

โครงสร้างการถือหุ้นและภาพรวมการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัท

ณ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีบริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยตรงและกิจการร่วมค้าที่ถือหุ้นตามสัดส่วนการลงทุน จำนวนรวม 20 บริษัท โดยแบ่งออกเป็น 3 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จำนวน 12 บริษัท ประกอบธุรกิจการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อขายประเภทอาคารชุด บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม โดยเน้นโครงการในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล รวมทั้งจังหวัดใหญ่ที่เป็นแหล่งท่องเที่ยว เช่น ประจวบคีรีขันธ์ (หัวหิน) ชลบุรี (พัทยา) เป็นต้น
2. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า จำนวน 3 บริษัท ประกอบธุรกิจการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อขาย รวมทั้งธุรกิจให้เช่าและให้บริการเกี่ยวกับโรงแรม รีสอร์ท เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ อาคารสำนักงาน อาคารพาณิชย์และพื้นที่ขายในเขตกรุงเทพมหานคร และจังหวัดที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวหลัก เช่น ประจวบคีรีขันธ์ (หัวหิน) ชลบุรี (พัทยา) เป็นต้น
3. ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจอื่น จำนวน 5 บริษัท ประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การรับบริหารอาคารชุด ที่ปรึกษาและตัวแทนการจัดการอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจอื่น ได้แก่ ที่ปรึกษาในการพัฒนาองค์กร การจัดหลักสูตรอบรม ธุรกิจด้านสุขภาพ และธุรกิจพัฒนาและออกแบบแอปพลิเคชัน แพลตฟอร์ม



จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ชื่อบริษัท	: บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ชื่อภาษาอังกฤษ	: Major Development Public Company Limited
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 141 เมเจอร์ทาวเวอร์ ชั้น 16 ซอยทองหล่อ 10 (สุขุมวิท 55) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110
เลขทะเบียนบริษัท	: 0107548000692
ทุนจดทะเบียน	: 1,050,000,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	: 860,411,939 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)
โทรศัพท์	: 0-2030-1111
โทรสาร	: 0-2030-1122
Website	: www.mjd.co.th

นิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (บาท)	สัดส่วนการ ถือหุ้น (%)
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 รีสอร์ท และสปา	400,000,000	100
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2392-1111 โทรสาร 0-2392-225	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	100,000,000	100
บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด 398 มาเชิร์ ราม 53 ซอยรามคำแหง 53 (จันทร์ศรีวัฒนา) แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ 0-2138-8077, 0-2138-8078	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	600,000,000	100
บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด 12 ถนนกรุงเทพกรีฑา แขวงทับช้าง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร 10250 โทรศัพท์ 0-2138-8077, 0-2138-8078	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่า	600,000,000	100

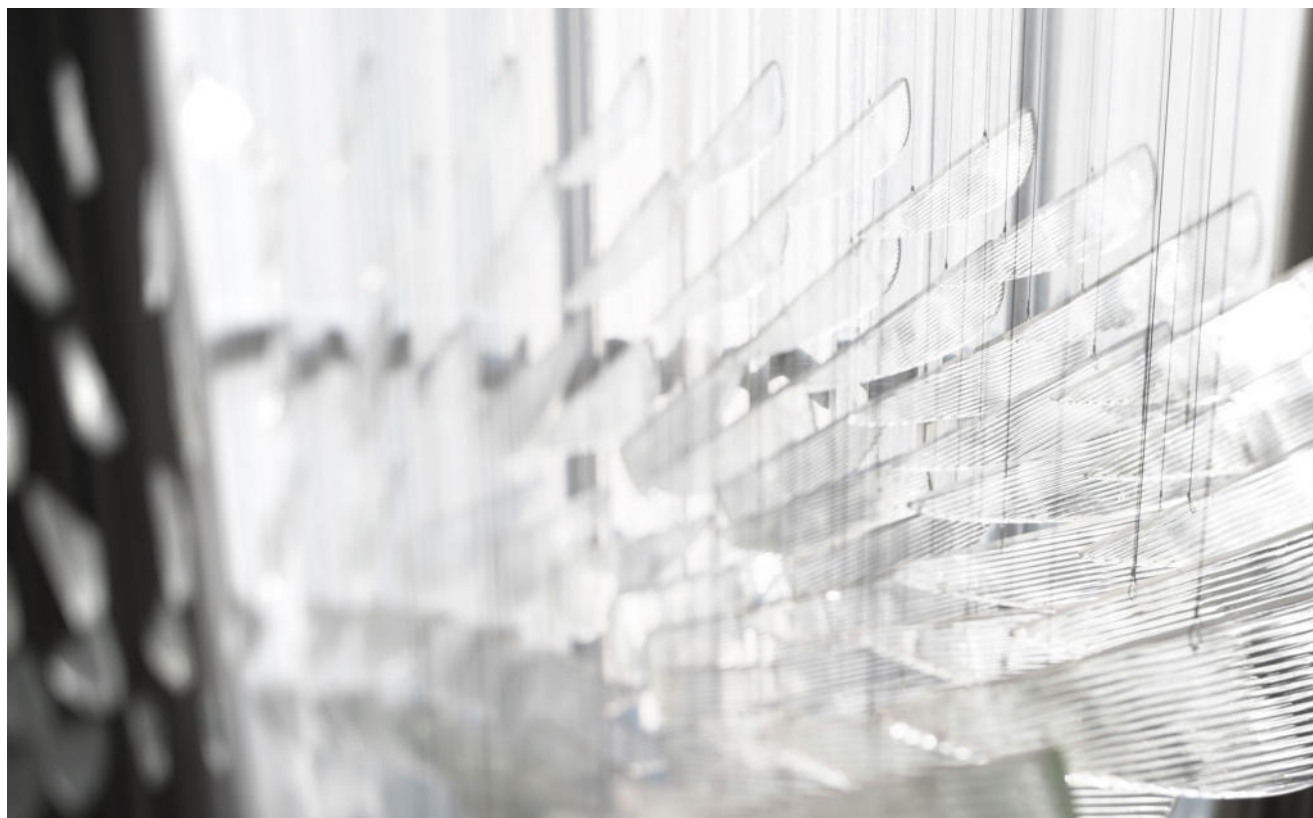
ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (บาท)	สัดส่วนการ ถือหุ้น (%)
บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด 398 มาเซ่ร์ ราม 53 ซอยรามคำแหง 53 (จันทรีศรีชลวลา) แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ 0-2138-8077, 0-2138-8078	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	600,000,000	100
บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนส์ 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 พาร์กเนอร์ส 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 มาเซ่ร์ ราม 53 ซอยรามคำแหง 53 (จันทรีศรีชลวลา) แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ 0-2138-8077, 0-2138-8078	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	60,000,000	100 ¹

ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (บาท)	สัดส่วนการ ถือหุ้น (%)
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
บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี วัน จำกัด ¹² 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2392-1111 โทรสาร 0-2392-2255	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	100,000,000	100
บริษัท พีเพลสเคป จำกัด ¹³ 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2392-1111 โทรสาร 0-2392-2255	ที่ปรึกษาในการพัฒนา องค์กร บริหารงานบุคคล และจัดหลักสูตรอบรม	1,000,000	90
บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2030-1111 โทรสาร 0-2030-1122	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	2,000,000	100
บริษัท เฮลท์สเคป จำกัด ¹⁴ 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2392-1111 โทรสาร 0-2392-2255	สนับสนุนธุรกิจ ด้านสุขภาพ	5,000,000	90
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

ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (บาท)	สัดส่วนการ ถือหุ้น (%)
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
บริษัท เทคสเคป จำกัด ¹⁵ 172 ซอยลาซาล 48 ถนนสุขุมวิท 105 แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร 10270 โทรศัพท์ 0-208-5400-6	พัฒนาและออกแบบ แอปพลิเคชัน แพลตฟอร์ม	1,000,000	51

หมายเหตุ :

- /1 บริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด ถือหุ้น โดยบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 33.33, บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ร้อยละ 33.33, บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 33.33
- /2 บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี วัน จำกัด ถือหุ้น โดยบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด ร้อยละ 99.99
- /3 บริษัท พีเพิลสเคป จำกัด ถือหุ้น โดยบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด ร้อยละ 90.00
- /4 บริษัท เฮลท์สเคป จำกัด ถือหุ้น โดยบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด ร้อยละ 90.00
- /5 บริษัท เทคสเคป จำกัด ถือหุ้น โดยบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท เฮลท์สเคป จำกัด ร้อยละ 51.00



การออกหลักทรัพย์อื่น

ตั๋วแลกเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีภาระคงค้างจากการออกตั๋วแลกเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 182 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

บริษัทหลักทรัพย์	วันที่ออก	วันที่ครบกำหนด	ระยะเวลา	มูลค่า (ล้านบาท)
บริษัทหลักทรัพย์เคจีไอ	16-04-21	11-01-22	9 เดือน	52,000,000
บริษัทหลักทรัพย์เคจีไอ	15-05-21	08-02-22	9 เดือน	30,000,000
บริษัทหลักทรัพย์เคจีไอ	18-11-21	12-07-22	9 เดือน	100,000,000

หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีภาระคงค้างจากการออกหุ้นกู้ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 6,135.60 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

หุ้นกู้	วันที่ออก	วันที่ครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย	มูลค่า (ล้านบาท)
MJD225A	29-11-19	29-05-22	6.80%	700,000,000
MJD22DA	25-03-20	29-12-22	6.80%	738,600,000
MJD-DE-270420	27-04-20	27-04-22	6.80%	350,000,000
MJD22DB	25-06-20	25-12-22	6.80%	400,000,000
MJD234A	01-10-20	01-04-23	6.80%	500,000,000
MJP	13-11-20	13-05-23	6.80%	150,000,000
MJD237A	15-01-21	15-07-23	6.80%	1,323,700,000
MJD23NA	07-05-21	07-11-23	6.80%	450,000,000
MDE22OA	01-04-21	01-10-22	6.40%	600,000,000
MJD242A	05-08-21	05-02-24	6.80%	523,300,000
MJD246A	16-12-21	16-06-24	6.80%	400,000,000

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทได้กำหนดนโยบายการจ่ายเงินปันผล โดยบริษัทจะจ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีและหลังหักสำรองตามกฎหมาย ซึ่งคณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาการจ่ายเงินปันผลโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นเป็นหลัก เช่น การสำรองเงินไว้เพื่อลงทุนในอนาคต การสำรองเงินไว้เพื่อจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม หรือเป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัท

การบริหารจัดการความเสี่ยง

นโยบายและแผนบริหารความเสี่ยง

การบริหารจัดการความเสี่ยง

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

นโยบายการบริหารความเสี่ยงและแผนการบริหารความเสี่ยง

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

นโยบายการบริหารความเสี่ยง

1. คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร พนักงานทุกคน และทุกหน่วยงานเป็นเจ้าของความเสี่ยง มีหน้าที่รับผิดชอบดำเนินการประเมิน ติดตาม และสนับสนุนให้มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ
2. หน่วยงานธุรกิจ (Business Unit) ของบริษัท ต้องมีกระบวนการบริหารและการจำกัดความเสี่ยง อีกทั้งการประเมินผลและการติดตามอย่างเป็นระบบและต่อเนื่อง โดยต้องมีการปรับปรุงกระบวนการให้เหมาะสมกับการเปลี่ยนแปลงทางธุรกิจอย่างสม่ำเสมออย่างน้อยปีละครั้ง
3. กำหนดให้การประเมินความเสี่ยงเป็นส่วนหนึ่งของแผนงานประจำปีของทุกฝ่าย โดยพิจารณาความเสี่ยงทั้งหมดครอบคลุมทั่วทั้งองค์กร โดยคำนึงถึงปัจจัยเสี่ยงทั้งภายในและภายนอกองค์กร รวมทั้งกำหนดให้มีการจัดการความเสี่ยงและสร้างสัญญาณเตือนภัยที่เหมาะสม
4. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงมีหน้าที่ติดตามการบริหารความเสี่ยงและเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัท

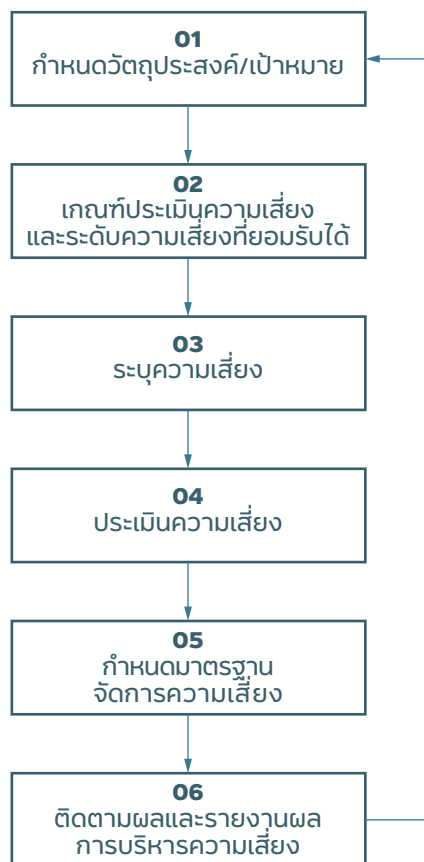
5. สร้างวัฒนธรรมองค์กรให้เกิดความเข้าใจร่วมกันและมีจิตสำนึกในเรื่องความเสี่ยง ด้วยการสร้างฐานองค์ความรู้ (Knowledge Base) เพราะบริษัทเชื่อว่าความเสี่ยงสามารถบรรเทาลงหรือยอมรับได้เมื่อผู้บริหารหรือเจ้าหน้าที่ทุกส่วนงานรู้เท่าทันความเสียหายที่จะตามมา ดังนั้น บริษัทจึงมุ่งพัฒนาฐานข้อมูลทั้งภายในและภายนอกองค์กร ด้วยการลงทุนด้านไอทีและนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยนำมาใช้งาน เพื่อให้พนักงานทุกระดับสามารถเข้าถึงข้อมูล แลกเปลี่ยนประสบการณ์

อันจะนำไปสู่การพัฒนาและปรับปรุงกระบวนการบริหารความเสี่ยงให้เกิดประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการจัดทำกรอบการบริหารความเสี่ยงเพื่อกำหนดรายละเอียดขั้นตอนการบริหารความเสี่ยงหน้าที่ความรับผิดชอบในการบริหารความเสี่ยงประเภทความเสี่ยงและเกณฑ์ประเมินระดับความเสี่ยง ทั้งนี้เพื่อให้ทุกหน่วยงานมีแนวทางในการบริหารความเสี่ยงอย่างชัดเจน

แผนการบริหารความเสี่ยง

เพื่อให้การบริหารความเสี่ยงเป็นไปอย่างมีระบบ บริษัทฯ ได้นำเอาแนวทางบริหารความเสี่ยงตามมาตรฐานสากล COSO ERM Framework มาประยุกต์ใช้



1. กำหนดวัตถุประสงค์/เป้าหมาย

เป็นการกำหนดวัตถุประสงค์ในระดับองค์กร/สายธุรกิจที่สอดคล้องเป็นไปในทิศทางเดียวกับวิสัยทัศน์ พันธกิจขององค์กรนโยบาย และเป้าหมายหลัก รวมถึงการกำหนดแผนบริหารความเสี่ยงจะต้องสอดคล้องและสนับสนุนกับวัตถุประสงค์

2. กำหนดเกณฑ์ประเมินความเสี่ยงและระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้

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

3. ระบุความเสี่ยง

เป็นการค้นหาและระบุสาเหตุหรือปัจจัยความเสี่ยงโดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ ทั้งภายในและภายนอก (เช่น สภาพเศรษฐกิจ สังคม การแข่งขัน เป็นต้น) ที่ส่งผลกระทบต่อเป้าหมายขององค์กร

4. ประเมินความเสี่ยง

เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยเสี่ยงที่ระบุ (ในขั้นตอนที่ 3 ระบุความเสี่ยง) เพื่อนำมาประเมินความเสี่ยงตามเกณฑ์ที่กำหนด

5. กำหนดมาตรการจัดการความเสี่ยง

เป็นการกำหนดวิธีการในการจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ด้วยมาตรการต่างๆ เช่น การยกเลิกกิจกรรมทางธุรกิจที่มีความเสี่ยงสูงมากและบริษัทไม่สามารถจัดการได้ การซื้อประกันความเสี่ยง การใช้บริการจากบุคคลที่สาม (Outsource) เป็นต้น

6. ติดตามและรายงานผลการบริหารความเสี่ยง

บริษัทได้กำหนดให้ฝ่ายจัดการผู้รับผิดชอบความเสี่ยง (Risk Owners) ต้องติดตามและดำเนินการเพื่อจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ โดยต้องรายงานผลการบริหารความเสี่ยงต่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำ

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 (D)	5 (D)

Likelihood

การจัดลำดับความสำคัญของความเสี่ยง (ระดับความรุนแรง) ของความเสี่ยงและแนวทางจัดการความเสี่ยง

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

บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบในการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัท

มีหน้าที่ความรับผิดชอบในการกำหนดนโยบาย ทิศทาง กลยุทธ์ของบริษัทฯ และกำกับดูแลให้บริษัทฯ มีระบบการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ ประสิทธิผล เพื่อให้มั่นใจว่าฝ่ายบริหารให้ความสำคัญต่อการบริหารความเสี่ยง และปลูกฝังจนเป็นวัฒนธรรมองค์กร

คณะกรรมการตรวจสอบ

มีหน้าที่ความรับผิดชอบในการสอบทานระบบรายงานทางการเงินและบัญชี การกำกับดูแลกิจการที่ดี ระบบการควบคุมภายใน ระบบการตรวจสอบภายใน และระบบการบริหารความเสี่ยง รวมทั้งนโยบายและมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน เพื่อให้มั่นใจว่าเป็นไปตามมาตรฐานสากล ข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเหมาะสมและเพียงพอ และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

มีหน้าที่ความรับผิดชอบในการกำหนดแนวทางในการบริหารความเสี่ยง พิจารณาให้ความเห็นชอบกรอบการบริหารความเสี่ยงเพื่อใช้เป็นแนวทางปฏิบัติของบริษัทฯ ติดตามผลการบริหารความเสี่ยง สนับสนุนให้มีการเผยแพร่เพื่อสร้างความเข้าใจในเรื่องการบริหารความเสี่ยงให้กับพนักงานทุกระดับและให้มีผลในทางปฏิบัติทั่วทั้งองค์กร รวมทั้งให้ความเห็นข้อแนะนำ/ให้คำปรึกษาแก่ฝ่ายบริหาร และรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือคณะกรรมการบริษัท

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ประธานอำนวยการและผู้บริหาร

มีหน้าที่ความรับผิดชอบในการจัดให้มีระบบบริหารงานความเสี่ยงตามนโยบายและแนวทางที่คณะกรรมการกำหนด พิจารณากำหนดกลยุทธ์และกำหนดให้มีการจัดทำและติดตามแผนบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กรให้ครอบคลุมความเสี่ยงสำคัญ ทั้งทางด้าน การดำเนินธุรกิจและความเสี่ยงด้านความยั่งยืน (ESG Risks) กำหนดและมอบหมายผู้รับผิดชอบความเสี่ยง (Risk Owners) พิจารณาและกำหนดระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ เพื่อนำเสนอขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัทฯ สื่อสารและ พัฒนาวัฒนธรรมองค์กรที่ตระหนักรู้ถึงความเสี่ยง รวมทั้ง ทบทวนความเหมาะสมของระบบและมาตรการต่างๆ เช่น

มาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน เพื่อให้เหมาะสมกับการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจ ข้อบังคับ ระเบียบปฏิบัติ และข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผู้รับผิดชอบความเสี่ยง

มีหน้าที่ความรับผิดชอบในการประเมินและวิเคราะห์ ความเสี่ยง กำหนดมาตรการ/กิจกรรมที่ใช้ในการจัดการ ความเสี่ยงวิเคราะห์ Cost-Benefit ของแต่ละทางเลือก ติดตามผลการประเมินความเสี่ยง และนำเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารและ/หรือคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

หน่วยงานบริหารความเสี่ยง

หน่วยงานรับผิดชอบด้านความยั่งยืน

มีหน้าที่ความรับผิดชอบในการพัฒนาระบบบริหาร ความเสี่ยงให้มีประสิทธิภาพ ประสิทธิผล ให้คำแนะนำ ปรีกษา และจัดอบรมสร้างความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยง ติดตามและสื่อสารแนวโน้มใน อนาคตที่จะส่งผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจและประเด็น ความเสี่ยงด้าน ESG ที่อาจส่งผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจทั้ง ในระยะสั้น ระยะกลาง และระยะยาว รวมทั้งประสานและ ติดตามผลการบริหารความเสี่ยงจาก Risk Owners และ ผู้ที่เกี่ยวข้อง เพื่อจัดทำรายงานความเสี่ยงเสนอฝ่ายจัดการ และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือคณะกรรมการบริษัท ตามที่ได้รับมอบหมาย รวมทั้ง สนับสนุนทางปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

หน่วยงานตรวจสอบภายใน

มีหน้าที่รับผิดชอบในการตรวจสอบและสอบทาน กระบวนการปฏิบัติงานว่าเป็นไปตามนโยบาย ระเบียบ ปฏิบัติที่บริษัทฯ กำหนด/แนวทางปฏิบัติที่ดี กฎระเบียบ ข้อบังคับของภาครัฐที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายใน/การจัดการความเสี่ยงที่เพียงพอ และเหมาะสม และรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท

ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

ปัจจัยเสี่ยงในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่อาจเกิดขึ้นและส่งผลกระทบต่อการทำงานในอนาคต มีดังนี้

ความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอก

1. ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม ได้รับคามนิยมและมีสัดส่วนมากที่สุดในตลาดที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและพื้นที่บริเวณใกล้เคียงระบบขนส่ง โดยเฉพาะเส้นทางที่มีผู้ใช้บริการจำนวนมาก เช่น แนวรถไฟฟ้า ส่งผลให้เกิดการแข่งขันสูงในตลาดที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม เนื่องจากผู้ประกอบการนิยมพัฒนาโครงการในบริเวณทำเลเดียวกัน หรือใกล้เคียงกันเป็นจำนวนมาก ส่งผลให้ราคาที่ดินมีการปรับตัวสูงขึ้นตามความต้องการที่เพิ่มมากขึ้น ทั้งนี้โครงการที่เปิดขายในตลาดมีความหลากหลายในด้านรูปแบบห้องชุด สภาพแวดล้อมและที่ตั้งโครงการ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกในการพักอาศัย ทำให้ลูกค้ามีทางเลือกในการตัดสินใจซื้อสินค้า ในขณะที่ผู้ประกอบการแต่ละรายมีการกำหนดกลยุทธ์ในการขายเพื่อสร้างแรงจูงใจในการตัดสินใจซื้อของลูกค้า อย่างไรก็ตาม โครงการอาคารชุดที่บริษัทพัฒนาส่วนใหญ่จะมีความโดดเด่นในด้านทำเลที่ตั้ง โดยบริษัทจะพิจารณาคัดเลือกทำเลที่เป็น Prime location คุณภาพของวัสดุในการก่อสร้างภายในห้องชุด รวมถึงให้ความสำคัญกับสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทจะเป็นกลุ่มลูกค้าโครงการระดับบน (High End) ถึงแม้การแข่งขันในตลาด High End Condominium เพิ่มขึ้นแต่บริษัทก็ยังสามารถได้เปรียบในด้านภาพลักษณ์

และชื่อเสียงในด้านคุณภาพของสินค้า ในฐานะที่เป็นผู้ประกอบการในธุรกิจคอนโดมิเนียมระดับบน (High End) มาโดยตลอดระยะเวลากว่า 20 ปี ทำให้ได้รับความไว้วางใจและการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี นอกจากนี้บริษัทเริ่มพัฒนาโครงการแนวราบเพื่อกระจายพอร์ตสินค้า โดยเป็นโครงการบ้านเดี่ยวระดับซูเปอร์ลักซ์ตัวจำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการมาวิสต้า เพรสทีจ วิลเลจ กรุงเทพมหานคร, โครงการมอลตัน ไพรวเท เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 31 และโครงการมอลตัน ไพรวเท เรสซิเดนซ์ อารีย์ ซึ่งได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี ปัจจุบันโครงการมาวิสต้า เพรสทีจ วิลเลจ กรุงเทพมหานคร และโครงการมอลตัน ไพรวเท เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 31 ได้ปิดการขาย (Sold Out) แล้ว โดยโครงการบ้านเดี่ยวระดับซูเปอร์ลักซ์ตัวของบริษัทจะเป็นการสร้างเสร็จก่อนขาย และโครงการแนวราบในระดับราคากลางลงมาจะเป็นรูปแบบทยอยสร้างทยอยขายทีละส่วน ซึ่งช่วยลดความเสี่ยงด้านเงินลงทุนได้ในอีกทางหนึ่ง ทั้งนี้การแข่งขันของผู้ประกอบการรุนแรงขึ้นตั้งแต่ปี 2563 เนื่องจากผลกระทบของโรคระบาด COVID-19 ที่ส่งผลให้ภาพรวมของเศรษฐกิจชะลอตัวลงเกิดการแข่งขันด้านราคาที่เพิ่มมากขึ้น โดยบริษัทออกโปรโมชั่นต่างๆ เพื่อกระตุ้นยอดขายห้องชุด ซึ่งได้รับการตอบรับจากผู้ซื้อเป็นอย่างดี

2. ความเสี่ยงที่ธนาคารพาณิชย์จะปฏิเสธไม่อนุมัติสินเชื่อแก่ลูกค้า

ธนาคารพาณิชย์ยังคงมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อบ้านที่อยู่อาศัยแก่ผู้ซื้อ จึงมีความเสี่ยงที่ลูกค้าจะถูกปฏิเสธสินเชื่อและส่งผลกระทบต่อยอดการโอน แต่เนื่องจากโครงการของบริษัทเป็นโครงการระดับบน (High End) ลูกค้าของบริษัทส่วนมากจึงเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีประวัติฐานะการเงินดี และได้รับสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์เป็นปกติ ทำให้ความเสี่ยงที่ลูกค้าจะถูกปฏิเสธสินเชื่อและไม่สามารถโอนเงินซื้อโครงการอยู่ในระดับต่ำ ทั้งนี้ใน

ปี 2564 แม้จะยังคงมีการระบาดของโรค COVID-19 อยู่แต่อัตรา Reject rate อยู่ที่ 4% - 5% ซึ่งเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากช่วงเวลาก่อนจะเกิดโรคระบาดที่ 3% - 4% อย่างไรก็ตาม เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวเพิ่มเติม บริษัทจะทำการประเมินคุณสมบัติเบื้องต้นและความสามารถในการผ่อนชำระเงินกู้ของลูกค้าที่ขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินตั้งแต่ที่เข้ามาซื้อโครงการไปจนถึงการขอสินเชื่อกับสถาบันการเงิน

3. ความเสี่ยงจากการปรับเปลี่ยนกฎระเบียบ ข้อบังคับ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในกฎระเบียบ ข้อบังคับ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น การถูกจำกัดประโยชน์ในการใช้พื้นที่ใน

การก่อสร้างอาคารบางประเภท เขตจำกัดความสูง ระยะถอยร่นของอาคาร รวมทั้งปัญหาพิพาทแนวเขตที่ดินกับเจ้าของที่ดินข้างเคียง ตลอดจนปัญหาการร้องเรียนระหว่างก่อสร้าง

หรือการถูกเวนคืนที่ดินเพื่อการก่อสร้างสาธารณูปโภคของภาครัฐ หรือปัญหาอันเกิดจากการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ และข้อกำหนดต่างๆ ของทางราชการที่มีผลบังคับใช้ในระหว่างที่บริษัทถือครองที่ดิน แต่อยู่ระหว่างการเตรียมงานเพื่ออนุญาตต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตามบริษัท

มีแนวทางลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยก่อนที่จะเริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ จะต้องมีการตรวจสอบข้อจำกัดทางกฎหมายและข้อบังคับต่างๆ ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการใช้ประโยชน์ที่ดินว่ามีข้อควบคุมใดๆ บ้างที่มีผลต่อแนวทางการพัฒนาที่บริษัทกำหนดขึ้นบนที่ดินแปลงนั้นๆ

4. ความเสี่ยงจากโรคระบาด COVID-19

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

ในส่วนของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ แม้ว่าจะอยู่ในสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 แต่บริษัทได้มีการโอนกรรมสิทธิ์โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในโครงการเมทริส พระรามเก้า-รามคำแหง โครงการเมทริส ลาดพร้าว โครงการมารู ลาดพร้าว 15 และโครงการมารู เอกมัย 2 ซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2563 ถึงปัจจุบัน รวมถึงโอนกรรมสิทธิ์โครงการพร้อมอยู่อื่นๆ ซึ่งทำให้บริษัทมีรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นที่น่าสนใจภายใต้สถานการณ์ระบาดดังกล่าว

เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทมีการวางแผนการดำเนินงานในช่วงครึ่งปีหลัง ทั้งในส่วนของเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท โดยการชะลอการเปิดตัวและพัฒนาโครงการใหม่ออกไป รวมทั้งวางกลยุทธ์โปรโมชันการขายอย่างต่อเนื่องเพื่อกระตุ้นยอดขายในโครงการเดิมที่มีอยู่ซึ่งได้รับการตอบรับและสร้างยอดขายให้แก่บริษัทได้เป็นที่น่าพอใจ ทั้งนี้ในส่วนของลูกค้าต่างประเทศที่ไม่สามารถเดินทางเข้ามาเพื่อตรวจห้องชุดที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ บริษัทได้มีการติดต่อลูกค้าทั้งโดยตรงและผ่านตัวแทนขาย โดยมีการแต่งตั้งผู้ดำเนินการแทนลูกค้าในการตรวจห้องชุดและโอนกรรมสิทธิ์ สำหรับลูกค้าในประเทศบริษัทมีมาตรการในการดูแลและสร้างความเชื่อมั่นให้กับลูกค้าที่เข้ามาเยี่ยมชมโครงการ อาทิเช่น การนัดหมายล่วงหน้าเพื่อลดความแออัด การทำความสะอาดภายในโครงการ การจัดวางเจลแอลกอฮอล์ในจุดที่ลูกค้าเข้าติดต่อ เช่น

บริเวณลิฟต์บันไดโครงการ ภายในลิฟท์โดยสารในอาคาร การจัดหาหน้ากากอนามัยให้ทั้งพนักงาน ผู้เกี่ยวข้องและผู้มาติดต่อ และการวัดอุณหภูมิของผู้เข้าติดต่อรวมถึงพนักงานทุกครั้งเพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19

ในส่วนของบริษัทโรงแรมของกลุ่มบริษัท การระบาดของโรคเชื้อไวรัส COVID-19 ตั้งแต่ช่วงปลายเดือนธันวาคม 2563 เป็นต้นมา ส่งผลให้กลุ่มลูกค้าหลักจากกรุงเทพฯ ลดลงอีกครั้ง ทั้งนี้กลุ่มลูกค้าหลักของบริษัทโรงแรมยังคงเป็นลูกค้าภายในประเทศ โดยเป็นลูกค้าคนไทยซึ่งนิยมเข้าพักในช่วงในช่วงวันหยุดเสาร์-อาทิตย์ และวันหยุดยาว (Long Weekend) ปัจจุบันยังได้กลุ่มลูกค้าต่างชาติที่อาศัยอยู่ในประเทศไทย เช่น กลุ่มลูกค้าสถานทูตและกลุ่มลูกค้าแถบสแกนดิเนเวีย ซึ่งนิยมพักในช่วงวันธรรมดาและนิยมพักผ่อนระยะยาวมากกว่า 7 วันทั้งนี้มาตรการคลายล็อกดาวน์และเคอร์ฟิว รวมถึงการฉีดวัคซีนโดยเฉพาะในเขตจังหวัดกรุงเทพมหานครและจังหวัดใกล้เคียง และการเริ่มเปิดประเทศรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ ส่งผลให้สถานการณ์เริ่มดีขึ้นและส่งผลให้ลูกค้าเริ่มกลับเข้าใช้บริการเพิ่มขึ้นอีกครั้ง โดยปฏิบัติตามมาตรฐาน SHA (Amazing Thailand Safety & Health Administration) ซึ่งเป็นมาตรฐานความปลอดภัยด้านสุขอนามัยที่กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาจัดทำขึ้นร่วมกับกระทรวงสาธารณสุข ทั้งนี้บริษัทได้เข้าร่วมโครงการจากภาครัฐ เช่น โครงการเราเที่ยวด้วยกัน และมีการทำโปรโมชันผ่านเอเจนซี่ต่างๆ ในส่วนของสถานที่พัก มีการวางเจลแอลกอฮอล์และการวัดอุณหภูมิของผู้เข้าพักและพนักงานที่ให้บริการ รวมทั้งจัดหาหน้ากากอนามัยให้ทั้งพนักงานและผู้เกี่ยวข้อง บริษัทคาดว่าแนวโน้มการท่องเที่ยวน่าจะค่อยๆ ปรับตัวดีขึ้น เนื่องจากโรงแรมของกลุ่มบริษัทตั้งอยู่ในทำเลที่ใช้เวลาเดินทางไม่ไกลจากกรุงเทพฯ ส่งผลให้ลูกค้าเริ่มกลับมาเข้าพักเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงวันหยุดเสาร์-อาทิตย์ และวันหยุดยาว (Long Weekend)

5. ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ลูกค้าต่างชาติมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นมากในตลาดอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร ทั้งนี้แนวโน้มค่าเงินบาทที่เกิดการแข่งขันค่าอย่างต่อเนืองมีผลกระทบกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งกับตลาดผู้ซื้อต่างชาติ ทำให้นักลงทุนต่างชาติต้องพิจารณาถึงความคุ้มค่าในการลงทุน และหากค่าเงินบาทยังคงแข็งค่าอย่างต่อเนื่อง ยังจะส่งผลกระทบโดยตรงต่อภาคการส่งออกและการท่องเที่ยวไทย ทำให้กำลังซื้อในประเทศลดน้อยลง

ส่งผลกระทบต่ออัตราเติบโตทางเศรษฐกิจ และอาจส่งผลให้เกิดการเลิกจ้างแรงงานต่างๆ มากขึ้น นอกจากนี้ยังมีความเสี่ยงที่ลูกค้าต่างชาติอาจไม่โอนตามที่จองไว้ หากค่าเงินบาทแข็งค่าขึ้น อย่างไรก็ตามโครงการต่างๆของบริษัทตั้งอยู่ในทำเลที่ดี รวมถึงบริษัทเก็บเงินดาวน์กับลูกค้าต่างชาติของบริษัทที่ประมาณ 20-30% ของราคาสินค้า จึงมีความเสี่ยงต่ำที่ลูกค้าจะทิ้งเงินดาวน์และไม่โอน หรือหากเกิดกรณีที่ลูกค้าทิ้งเงินดาวน์ บริษัทจะนำเงินดาวน์ส่วนนี้มาจัดโปรโมชันเพื่อขายห้องดังกล่าว

ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจ

1. ความเสี่ยงจากการมีกลุ่มพวกรักษาเป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่

กลุ่มพวกรักษาซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นกลุ่มใหญ่ในบริษัท คิดเป็นร้อยละ 48 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมดของบริษัท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564) จึงทำให้กลุ่มพวกรักษาสามารถควบคุมมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้เกือบทั้งหมด ยกเว้นมติพิเศษที่ต้องอาศัยเสียงของที่ประชุมผู้ถือหุ้นมากกว่า 3 ใน 4 ดังนั้นผู้ถือหุ้นรายอื่นจึงอาจไม่สามารถรวมคะแนนเสียงเพื่อตรวจสอบถ่วงดุลเรื่องที่ผู้ถือหุ้นเสนอได้

อย่างไรก็ตามบริษัทได้แต่งตั้งบุคคลภายนอก 3 ท่าน ที่มีประสบการณ์ ความรู้ ความสามารถที่หลากหลาย เข้าเป็นกรรมการอิสระและคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งก่อนมติต่างๆ จะถูกนำเสนอเข้าที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญ จะต้องผ่านกรรมการทั้ง 3 ท่านก่อน เพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบและพิจารณาให้เกิดความโปร่งใสในการดำเนินงานของบริษัท

2. ความเสี่ยงจากปัญหาความล่าช้าและคุณภาพผลงานในการก่อสร้าง

บริษัทว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างภายนอกในการดำเนินงานก่อสร้างโครงการคอนโด ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงจากการที่ผู้รับเหมาก่อสร้างไม่ส่งมอบงานตามเวลาที่กำหนด หรืองานก่อสร้างไม่ได้คุณภาพ หากว่าผู้รับเหมาที่มีความชำนาญไม่เพียงพอหรือมีปัญหาด้านบุคลากร และปัญหาด้านสภาพคล่องทางการเงิน เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทได้มีการบริหารจัดการ โดยคัดเลือกผู้รับเหมาและผู้ผลิตวัสดุที่มีประสบการณ์และมีคุณภาพในจำนวนที่มากเพียงพอสำหรับการก่อสร้างตามแผนงาน และไม่ให้เกิดการกระจุกตัวอยู่กับรายใดรายหนึ่งมากเกินไป มีการแบ่งงวดงานให้ดีขึ้น เพื่อให้ผู้รับเหมาที่มีสภาพคล่องมากขึ้น และ

ยังช่วยจัดหาวัสดุบางรายการ เพื่อลดภาระทางการเงินด้านการเงินให้กับผู้รับเหมาด้วย นอกจากนี้บริษัทยังมีนโยบายที่ชัดเจนในการสร้างพันธมิตรกับกลุ่มผู้รับเหมาก่อสร้างและผู้ผลิต เพื่อร่วมกันพัฒนางานก่อสร้างและวัสดุก่อสร้างให้ได้คุณภาพและในเวลาที่รวดเร็วขึ้น โดยจะเลือกใช้เทคโนโลยีที่เหมาะสม ที่ได้มีการศึกษาและตรวจสอบก่อนพิจารณานำมาใช้งาน โดยจะมีการตรวจสอบและคัดเลือกผู้รับเหมาหรือผู้ผลิตที่มีความชำนาญ รวมทั้งมีการศึกษาหาแนวทางก่อสร้างที่ใช้แรงงานน้อยลงเพื่อลดความเสี่ยงในเรื่องการขาดแคลนแรงงานในอุตสาหกรรมก่อสร้าง

3. ความเสี่ยงในการจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนา

ความเสี่ยงทางด้านกฎหมายและข้อบังคับ

ความเสี่ยงทางด้านกฎหมายและข้อบังคับ คือ ความเสี่ยงที่เกิดจากความสามารถพัฒนาโครงการในรูปแบบที่กำหนดไว้โดยไม่ติดข้อกำหนด กฎหมาย หรือข้อบังคับใด โดยบริษัทได้ทำการควบคุมความเสี่ยงในด้านนี้โดยการตรวจสอบ

ข้อบัญญัติต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการอย่างรอบคอบ ทั้งข้อบัญญัติที่มีอยู่ในปัจจุบัน และที่จะประกาศใช้ในอนาคตอันใกล้ เช่น ข้อบัญญัติเกี่ยวกับผังเมือง ข้อบัญญัติเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร ข้อบัญญัติเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน และข้อบัญญัติย่อยแต่ละท้องถิ่น ซึ่งมี

ผลต่อการพัฒนาโครงการ รวมถึงการตรวจสอบกรรมสิทธิ์ และการโอนสิทธิ์ต่างๆ บนที่ดินอย่างครบถ้วน ต่อจากนั้น บริษัทจะทดลองวางผังโครงการที่ผ่านการคำนึงถึงปัจจัยเหล่านี้แล้วบนที่ดินนั้นๆ ว่าได้ผลตรงความต้องการของบริษัทหรือไม่ก่อนการซื้อที่ดิน

ทั้งนี้ ผังเมืองใหม่ที่กำลังจะประกาศออกมาในปีหน้า ถือว่ามีผลบวกต่อบริษัท เนื่องจากการประกาศผังเมืองดังกล่าวสะท้อนการเติบโตของเมือง โดยผังเมืองใหม่ที่จะประกาศออกมามีลักษณะที่กระจายความเจริญของเมือง ออกจากศูนย์กลางมากขึ้น ทำให้บริษัทมีโอกาสในการพัฒนาที่ดินนอกเขตศูนย์กลางเมืองได้มากขึ้น เช่นเดียวกัน สำหรับในส่วนของคุณ์กลางของเมืองนั้น กฎหมายผังเมืองที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาของบริษัทจะมีลักษณะคล้ายๆ เดิม หรือมีการปรับเปลี่ยนไปในทางที่ดีต่อบริษัท เช่น ในบางพื้นที่ บริษัทสามารถการพัฒนาพื้นที่อาคารได้มากกว่าผังเมืองฉบับที่แล้ว

ในส่วนของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จะมีผลหลักต่อผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินเปล่า (Land Bank) สะสมเอาไว้ แต่นโยบายของบริษัท คือ การซื้อที่ดินเพื่อนำไปพัฒนาเป็นทรัพย์สิน ดังนั้น บริษัทจะไม่ได้รับผลกระทบมากนัก อย่างไรก็ตามบริษัทอาจได้รับผลกระทบในด้านของระยะเวลาการเก็บภาษีของห้องคอนโดที่ก่อสร้างเสร็จซึ่งมีผลต่อต้นทุนของโครงการ ซึ่งบริษัทต้องวางแผนการควบคุมระยะเวลาก่อสร้างในแต่ละโครงการไม่ให้ใช้ระยะเวลานานเกินไป อาจจะมีผลต่อการพิจารณาทำโครงการขนาดใหญ่ที่ใช้ระยะเวลาก่อสร้างนาน เนื่องจากต้องคิดถึงต้นทุนทางภาษีที่เพิ่มขึ้น

ความเสี่ยงของการจัดซื้อที่ดินเชิงธุรกิจ

ความเสี่ยงของการจัดซื้อที่ดินเชิงธุรกิจ คือ ความเสี่ยงของความสามารถในการขายโครงการบนที่ดินที่จัดซื้อ

4. ความเสี่ยงจากต้นทุนวัสดุก่อสร้างที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น

ปัจจุบันวัสดุก่อสร้างซึ่งเป็นต้นทุนหลักสำคัญมีราคาผันผวนไปตามภาวะราคาน้ำมันที่เปลี่ยนแปลงและนโยบายการปรับขึ้นค่าแรงขั้นต่ำ ทำให้มีผลต่อต้นทุนการดำเนินโครงการของบริษัท อาจทำให้ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัทได้รับผลกระทบในอนาคต ดังนั้นเพื่อลดความเสี่ยงจากการผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง บริษัทจะบริหารต้นทุนการก่อสร้างตั้งแต่ช่วงการออกแบบตลอดจนได้ทำสัญญาจ้างเหมาทั้งค่าแรงและค่าวัสดุก่อสร้างกับ

แล้วให้ได้รับผลตอบแทนตามเป้าหมายที่วางไว้ภายในระยะเวลาที่กำหนดได้หรือไม่ บริษัทได้ควบคุมความเสี่ยงดังกล่าวโดยทำการวิเคราะห์ความต้องการของตลาดในแต่ละท้องที่ วิเคราะห์สภาพเศรษฐกิจ ปรับปรุงข้อมูลทางด้านการตลาดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในทำเลต่างๆ อย่างต่อเนื่อง ซึ่งทำให้บริษัทสามารถปรับแนวทางในการเลือกซื้อที่ดินในทำเลที่ดีที่มีขนาดเหมาะสม เพื่อพัฒนาเป็นโครงการที่ตอบสนองต่อภาวะตลาดและเศรษฐกิจในแต่ละช่วงเวลาได้ถูกต้อง การพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆ ข้างต้นทำให้บริษัทสามารถลดความเสี่ยงในการซื้อที่ดินได้เป็นอย่างดี

ความเสี่ยงจากการหาซื้อที่ดินเพื่อพัฒนา

บริษัทเน้นพัฒนาโครงการระดับบน (High End) โดยเป็นโครงการที่จะตั้งอยู่บนทำเลดี เช่น อยู่ใจกลางเมือง ใกล้สถานที่สำคัญหรือห้างสรรพสินค้า เป็นต้นซึ่งที่ดินลักษณะนี้มีอยู่จำกัด จึงมีความเสี่ยงที่บริษัทจะไม่สามารถหาที่ดินที่ดีพอสำหรับพัฒนาโครงการระดับบนในอนาคตอย่างไรก็ดี เนื่องจากเมืองมีการพัฒนา การกระจายตัว และความเจริญอย่างต่อเนื่อง ดังนั้นบริษัทมองว่า พื้นที่ CBD ในปัจจุบันและในอนาคต จะไม่ใช่แค่บริเวณย่านสีลม สาทร สยาม หรือสุขุมวิทตอนกลางอีกต่อไป โดยการกระจายตัวของเมืองจะทำให้ความเจริญขยายไปยังพื้นที่ต่างๆ มากขึ้น และเป็นโอกาสที่บริษัทจะสามารถทำโครงการใหม่ๆ ได้ เนื่องจากปัจจุบันบริษัทไม่ได้ทำแต่โครงการ High End เพียงอย่างเดียว ทั้งนี้ในส่วนพื้นที่ CBD เดิม แม้ที่ดินในการพัฒนาโครงการจะหายากขึ้น แต่บริษัทมีการปรับตัวให้เข้ากับสถานการณ์ปัจจุบัน โดยที่ดินบางแปลงที่ในอดีตไม่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการนั้น ปัจจุบันอาจจะมีผลิตภัณฑ์ที่เหมาะสม และเป็นที่ต้องการของลูกค้า ส่งผลให้บริษัทสามารถพัฒนาโครงการบนที่ดินแปลงนั้นได้

ผู้รับเหมา โดยผู้รับเหมาจะเป็นผู้จัดหาวัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้างและผู้รับเหมาได้จัดหาวัสดุก่อสร้างจากคู่ค้าหรือตัวแทนจำหน่ายรายใหญ่ซึ่งจะได้ราคาที่เป็นส่วนลดโครงการ และมีกำหนดยื่นราคาที่ทำให้บริษัทควบคุมต้นทุนได้ พร้อมจะติดตามการเคลื่อนไหวของราคาและประมาณราคาไว้ล่วงหน้า ซึ่งหากจำเป็นก็จะสั่งซื้อไว้ล่วงหน้า โดยจะจัดซื้อคราวละมากๆ ทำให้สามารถต่อรองราคาและควบคุมต้นทุนก่อสร้างได้รวมทั้งสามารถบริหารและ

ควบคุมคุณภาพและมาตรฐานของบ้านตามที่กำหนดไว้ได้นอกจากนี้บริษัทยังได้มีการศึกษาทางเลือกในการใช้วัสดุแต่ละประเภทที่ทดแทนกันได้ โดยเลือกใช้ให้เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ รวมไปถึงการพัฒนาปรับปรุง วิธีการผลิต

ขนส่งวัสดุก่อสร้างร่วมกับผู้ผลิต เพื่อให้ประสิทธิภาพในด้านต้นทุนและการจัดส่ง ลดปัญหาความผันผวนด้านราคา หรือการขาดแคลนวัสดุก่อสร้างให้น้อยลง

5. ความเสี่ยงจากแผนที่จะขยายฐานไปยังลูกค้ากลุ่มใหม่

ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบันบริษัทเน้นพัฒนาโครงการคอนโดระดับ High End (150,000 – 200,000 บ. / ตร.ม.) ระดับ Luxury (200,000 – 280,000 บ. / ตร.ม.) และระดับ Super Luxury (>300,000 บ. / ตร.ม.) ซึ่งถือว่าประสบความสำเร็จตามเป้าที่วางไว้ ทั้งนี้บริษัทเล็งเห็นโอกาสในการขยายพอร์ตสินค้าของกลุ่มบริษัท จึงเริ่มพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวระดับ Super Luxury จำนวน 3 โครงการ โดยมีศูนย์รวมน้อย เน้นความเป็นส่วนตัว ซึ่งได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี อย่างไรก็ตามก็เพื่อที่จะลดความผันผวนทางด้านรายได้

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

6. ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องจากการลงทุนโครงการในอนาคต

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องลงทุนอย่างต่อเนื่อง บริษัทจึงจำเป็นต้องลงทุนในโครงการใหม่ๆ เพื่อรักษาระดับรายได้จากการดำเนินธุรกิจให้เกิดความต่อเนื่อง นอกจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม โรงแรม และออฟฟิศที่มีอยู่เดิม ปัจจุบันบริษัทเริ่มลงทุนไปสู่โครงการแนวราบเพิ่มขึ้น เนื่องจากการพัฒนาโครงการแนวราบใช้ระยะเวลาด้านกว่าการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม จึงสามารถรับรู้รายได้เร็วกว่า อย่างไรก็ตามการลงทุนในการพัฒนาโครงการต่างๆ 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 ทั้งนี้บริษัทมีการเพิ่มสัดส่วนโครงการระดับ Low Rise ที่ใช้ระยะเวลาก่อสร้างสั้นกว่าโครงการ High Rise รวมถึงพัฒนาโครงการแนวราบ ซึ่งเป็นรูปแบบทยอยสร้างทยอยขาย ทำให้ช่วยลดความผันผวนของรายได้ นอกจากนี้บริษัทมีแผนในการขยายธุรกิจไปยังธุรกิจอื่นๆ ได้แก่ กลุ่มธุรกิจด้านสุขภาพ (Health Scape) โดยเริ่มศึกษาพัฒนา

ผลิตภัณฑ์เพื่อสุขภาพและสุขภาพนามัย รวมถึงด้านเทคโนโลยี (Tech Scape) โดยวางแผนพัฒนาเทคโนโลยีด้านอสังหาริมทรัพย์ (PropTech) และด้านสุขภาพ (HealthTech)

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมียอดขายรอรับรู้รายได้รวม (Backlog) จำนวน 3,306 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการคอนโด High Rise จำนวน 745 ล้านบาท โครงการคอนโด Low Rise จำนวน 18 ล้านบาท โครงการแนวราบจำนวน 154 ล้านบาท และโครงการคอนโด High Rise (กิจการร่วมค้า) จำนวน 2,388 ล้านบาท โดยจะทยอยรับรู้รายได้ในช่วงปี 2565 - 2566

ความเสี่ยงด้านการเงิน

1. การดำรงอัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ความเสี่ยงด้านอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ตามข้อกำหนดสิทธิ (Debt / Equity Ratio) ที่คำนวณตามหลักเกณฑ์ตามที่ระบุในข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 1.64 เท่า, 1.60 เท่า และ 1.88 เท่าตามลำดับ ซึ่งเห็นได้ว่าอัตราส่วนดังกล่าวลดลงมาอย่างต่อเนื่อง ผู้ถือหุ้นกู้จะดำรงอัตราส่วนจำนวนรวมของหนี้สินสุทธิต่อจำนวน

รวมส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาส หรือ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีกรณีไตรมาสสุดท้าย ไม่เกิน 3.5:1

นอกจากนี้ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมบางฉบับ บริษัทอยู่ภายใต้การปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้อยู่ในระดับไม่เกิน 3:1 ของงบการเงินรวม ซึ่งปัจจุบันมีอัตราส่วนไม่เกินเงื่อนไขดังกล่าว

2. ความสามารถชำระดอกเบี้ยและภาระผูกพัน

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (ICR) โดยคำนวณจากกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) แล้วนำมาหารด้วยดอกเบี้ยจ่าย โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีอัตราส่วนดังกล่าวที่ 0.68 เท่า 1.95 เท่า และ 2.24 เท่าตามลำดับ (อัตราส่วนที่มากกว่า 1.00 เท่า หมายความว่า EBITDA สามารถรองรับค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยในงวดนั้นๆ ได้) แต่เห็นได้ว่าอัตราส่วน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 นั้นลดลง เมื่อเทียบกับ 31 ธันวาคม 2563 เนื่องจากการลดลงของกำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (DSCR) โดยคำนวณจากกำไร (ขาดทุน) ก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) แล้วนำมาหารด้วยหนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย รวมกับหนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยครบกำหนดภายใน 1 ปี โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีอัตราส่วนดังกล่าวที่ 0.11

เท่า, 0.19 เท่า และ 0.24 เท่าตามลำดับ ซึ่งหมายความว่าบริษัทมี EBITDA ไม่เพียงพอสำหรับชำระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยครบกำหนดใน 1 ปี ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยครบกำหนดใน 1 ปี จำนวน 3,703.27 ล้านบาท ซึ่งเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 736.60 ล้านบาท เป็นสินเชื่อจากการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และมีเงื่อนไขในการชำระคืนต่อเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้า จึงอาจไม่ได้รับผลกระทบมากนักในการชำระหนี้สถาบันการเงิน ทั้งนี้หากรายได้จากการขายโครงการไม่เป็นไปตามเป้าจะส่งผลต่อหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระใน 1 ปี จำนวน 2,777.05 ล้านบาท เนื่องจาก EBITDA อาจไม่เพียงพอในการชำระหนี้ส่วนนี้ ทั้งนี้บริษัทได้ดำเนินการหาแหล่งเงินทุนในทางอื่น ได้แก่ การออกหุ้นกู้รอบใหม่ กู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ และกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน ปัจจุบันบริษัทดำเนินการชำระหนี้หุ้นกู้ที่ครบกำหนดในปี 2564 ที่ผ่านมาเรียบร้อยแล้ว

3. ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง โดยคำนวณจากสินทรัพย์หมุนเวียนหารด้วยหนี้สินหมุนเวียน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีอัตราส่วนดังกล่าวที่ 1.71 เท่า 1.56 เท่า และ 1.77 เท่าตามลำดับ

ทั้งนี้ หนี้สินหมุนเวียนของบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 4,791.19 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 736.60 ล้านบาท และหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายใน

หนึ่งปีจำนวน 2,777.05 ล้านบาท สำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เป็นสินเชื่อจากการลงทุนสร้างโครงการและมีเงื่อนไขในการชำระเมื่อโอนโครงการได้ จึงไม่จำเป็นต้องเตรียมเงินสดเพื่อชำระหนี้ดังกล่าว ในส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี บริษัทมีแผนชำระโดยการออกหุ้นกู้วงเงินใหม่ การเบิกเงินกู้ธนาคาร และใช้กระแสเงินสดภายในบริษัทเพื่อชำระคืนหุ้นกู้ดังกล่าว

การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

1. นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

1.1 ดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงการเติบโตทางธุรกิจทั้งระยะสั้นและระยะยาว

เพื่อให้ธุรกิจมีการเติบโตอย่างยั่งยืน บริษัทกำหนดกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงปัจจัยเสี่ยงต่างๆ ทั้งปัจจัยภายในบริษัทและปัจจัยภายนอกที่มีผลกระทบต่อธุรกิจทั้งในระยะสั้นและระยะยาว ทั้งนี้ บริษัทมีความยืดหยุ่นในการเปลี่ยนแปลงหรือปรับตัวหากสถานการณ์ปัจจัยเสี่ยงเปลี่ยนแปลงไป

1.2 ดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใสตรวจสอบได้

บริษัทไม่สนับสนุนและต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยมีนโยบายในการดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใสและตรวจสอบได้ในทุกๆ ขั้นตอนของการดำเนินงาน

1.3 ดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง

บริษัทมีนโยบายในการดำเนินธุรกิจที่คำนึงถึงผลกระทบที่จะเกิดขึ้นต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจให้เกิดผลกระทบน้อยที่สุด ทั้งผลกระทบในระยะสั้นและระยะยาว



1.4 ดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงสิ่งแวดล้อมและสังคม

บริษัทมีนโยบายในการบริหารจัดการการใช้ทรัพยากรต่างๆ ให้เกิดประโยชน์สูงสุด สร้างจิตสำนึกที่ดีในการรักษาดูแลสิ่งแวดล้อม และลดผลกระทบที่จะเกิดต่อสิ่งแวดล้อมให้น้อยที่สุด

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



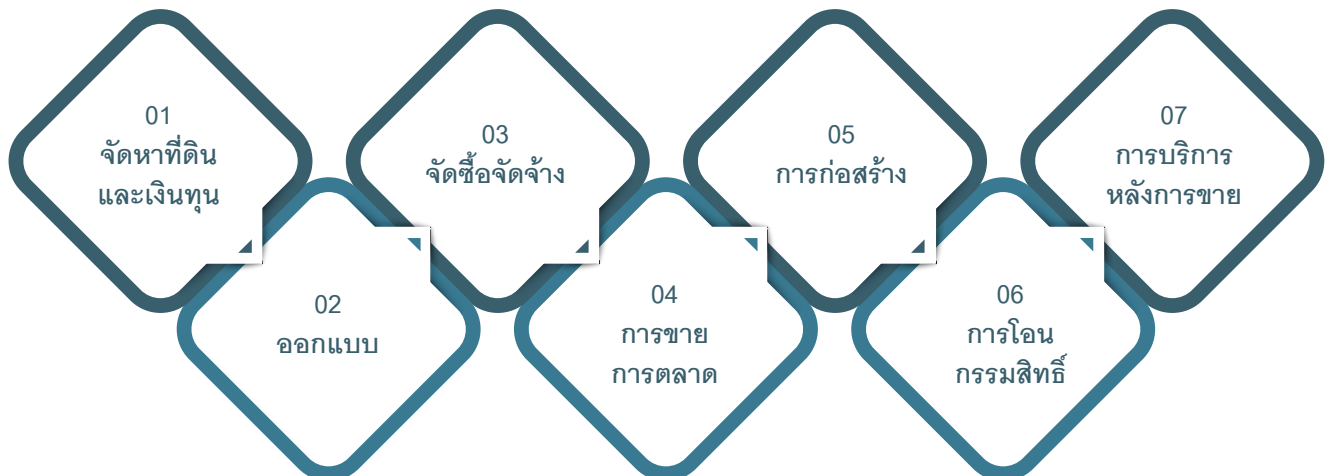
เป้าหมาย SDGs	ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	แนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน		
		มิติเศรษฐกิจ	มิติสังคม	มิติสิ่งแวดล้อม
 <p>การมีสุขภาพและมีสภาวะความเป็นอยู่ที่ดี</p>	พนักงาน ลูกค้า พันธมิตร ชุมชน		<ul style="list-style-type: none"> คุณภาพสินค้าและบริการที่คำนึงถึงคุณภาพชีวิตและความปลอดภัย การดูแลและพัฒนาพนักงาน การบริหารจัดการชุมชน 	
 <p>การศึกษาและการเรียนรู้ที่มีคุณภาพ</p>	พนักงาน ลูกค้า พันธมิตร ชุมชน		<ul style="list-style-type: none"> การพัฒนาทรัพยากรบุคคล การสนับสนุนและสร้างโอกาสทางการศึกษา 	
 <p>การเติบโตทางเศรษฐกิจและการจ้างงานที่ดี</p>	พนักงาน ลูกค้า พันธมิตร ผู้ถือหุ้น	<ul style="list-style-type: none"> การเติบโตทางธุรกิจ การจ้างงานที่เหมาะสมและเป็นธรรม 	<ul style="list-style-type: none"> การพัฒนาทรัพยากรบุคคล 	
 <p>อุตสาหกรรม นวัตกรรม และโครงสร้างพื้นฐาน</p>	พนักงาน ลูกค้า พันธมิตร		<ul style="list-style-type: none"> การพัฒนาสินค้าและบริการ 	<ul style="list-style-type: none"> การดำเนินงานที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม
 <p>ชุมชนและเมืองที่มีการพัฒนาอย่างยั่งยืน</p>	พนักงาน ลูกค้า พันธมิตร ชุมชน		<ul style="list-style-type: none"> การพัฒนาสินค้าและบริการ การสร้างคุณค่าให้แก่ชุมชนและสังคม 	<ul style="list-style-type: none"> การลดการใช้ทรัพยากรและผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก

เป้าหมาย SDGs	ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	แนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน		
		มิติเศรษฐกิจ	มิติสังคม	มิติสิ่งแวดล้อม
 <p>การผลิตและการบริโภคที่ยั่งยืน</p>	พนักงาน ลูกค้า พันธมิตร ชุมชน		<ul style="list-style-type: none"> การพัฒนาสินค้าและบริการ 	<ul style="list-style-type: none"> การลดการใช้ทรัพยากรและผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก
 <p>การร่วมมือเพื่อการพัฒนาที่ยั่งยืน</p>	พันธมิตร ชุมชน ผู้ถือหุ้น	<ul style="list-style-type: none"> การเติบโตทางธุรกิจ 	<ul style="list-style-type: none"> การสร้างคุณค่าให้ชุมชนและสังคม 	<ul style="list-style-type: none"> การลดการใช้ทรัพยากรและผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

2. การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

2.1 ห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจหลักในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยมีห่วงโซ่คุณค่าทางธุรกิจตั้งแต่เริ่มต้นโครงการจนถึงการส่งมอบให้แก่ลูกค้า ดังนี้



ห่วงโซ่คุณค่า	กระบวนการ	ผู้เกี่ยวข้อง
01 การจัดหาที่ดินและเงินทุน	<ul style="list-style-type: none"> • เสาะหาทำเลที่มีศักยภาพและประเมินความเป็นไปได้ของโครงการ • จัดเตรียมเงินทุน/แผนการใช้เงินทุน • เจริญการค้าขายที่ดิน 	พนักงาน เจ้าของที่ดิน สถาบันการเงิน
02 การออกแบบโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> • ออกแบบโครงการโดยคำนึงถึงความต้องการของลูกค้าและข้อกำหนด • การกำหนด/เลือกใช้วัสดุที่มีคุณภาพและปลอดภัย 	พนักงาน คู่ค้า หน่วยงานภาครัฐ
03 การจัดซื้อจัดจ้าง	<ul style="list-style-type: none"> • การเปรียบเทียบคุณภาพวัสดุที่เหมาะสมสอดคล้องกับการออกแบบ • การคัดเลือกผู้รับเหมา/ผู้ขายที่เป็นธรรมและโปร่งใส 	พนักงาน คู่ค้า
04 การขายการตลาด	<ul style="list-style-type: none"> • การสื่อสารข้อมูลที่ต้องการและครบถ้วน • การจัดกิจกรรมการขายการตลาด • การรักษาข้อมูลลูกค้า 	พนักงาน คู่ค้า ลูกค้า
05 การก่อสร้าง	<ul style="list-style-type: none"> • การขออนุญาต และการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง • การควบคุมคุณภาพการก่อสร้าง • การดูแลรักษาความปลอดภัยและผลกระทบจากการก่อสร้าง 	พนักงาน คู่ค้า หน่วยงานภาครัฐ ชุมชน
06 การโอนกรรมสิทธิ์	<ul style="list-style-type: none"> • การตรวจสอบคุณภาพก่อนส่งมอบ • การตรวจรับและการแก้ไขงาน • การอำนวยความสะดวกการขอสินเชื่อและการโอนกรรมสิทธิ์ 	ลูกค้า พนักงาน หน่วยงานภาครัฐ
07 การบริการหลังการขาย	<ul style="list-style-type: none"> • การคัดเลือกนิติบุคคล • การรับเรื่องร้องเรียนหลังการโอนกรรมสิทธิ์ • การสร้างความสัมพันธ์กับลูกค้า 	ลูกค้า พนักงาน



2.2 การดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

จากกระบวนการดำเนินงานของบริษัท ได้วิเคราะห์ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทั้งภายในและภายนอก กำหนดแนวปฏิบัติในการตอบสนองความคาดหวังและแนวทางการสร้างการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ดังนี้

ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	ความคาดหวัง	การดำเนินการเพื่อตอบสนองความคาดหวัง
ลูกค้า	<ul style="list-style-type: none"> สินค้าและบริการที่มีคุณภาพเหมาะสมกับราคา สินค้าและบริการตรงตามรายละเอียดที่ให้ไว้ ความพึงพอใจในบริการหลังการขาย การตอบสนองต่อข้อร้องเรียน 	<ul style="list-style-type: none"> การให้ความสำคัญต่อการปรับปรุงพัฒนาสินค้า กระบวนการตรวจรับ/ส่งมอบสินค้าที่มีคุณภาพ ให้ความสำคัญต่อการบริการหลังการขาย มีช่องทางการรับข้อร้องเรียน และมีกระบวนการตอบสนองต่อข้อร้องเรียนอย่างเหมาะสม
พนักงาน	<ul style="list-style-type: none"> ค่าตอบแทนและสวัสดิการที่เหมาะสม ความก้าวหน้าในอาชีพและสายงาน การเพิ่มเติมความรู้และทักษะที่จำเป็นเพื่อความก้าวหน้าในอาชีพ 	<ul style="list-style-type: none"> จัดให้มีระบบการปรับค่าจ้างที่เหมาะสมและยุติธรรม กำกับ ดูแลความความสะอาดและความปลอดภัยในสถานที่ทำงาน สนับสนุนการพัฒนาความรู้และทักษะในการทำงานของพนักงานอย่างสม่ำเสมอ
คู่ค้า	<ul style="list-style-type: none"> การจัดซื้อจัดจ้างที่โปร่งใสและเป็นธรรม ค่าตอบแทนที่เหมาะสม การปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการค้าที่ตกลงไว้ ความร่วมมือทางธุรกิจในระยะยาว 	<ul style="list-style-type: none"> การปฏิบัติตามขั้นตอนการจัดซื้อจัดจ้างอย่างรัดกุม การปฏิบัติตามข้อตกลงเพื่อให้เป็นไปตามหลักการการค้ากับดูแลกิจการที่ดี การแบ่งปันข้อมูลทางธุรกิจเพื่อใช้ในการวางแผนงานในอนาคต
ชุมชน	<ul style="list-style-type: none"> การป้องกันและลดผลกระทบจากการก่อสร้าง การมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม 	<ul style="list-style-type: none"> การสร้างความสัมพันธ์อันดีกับชุมชนรอบโครงการ การปฏิบัติตามมาตรการลดผลกระทบในการก่อสร้าง สนับสนุนกิจกรรมที่ช่วยพัฒนาคุณภาพชีวิตและสังคม
หน่วยงานภาครัฐ	<ul style="list-style-type: none"> การปฏิบัติที่ถูกต้องตามกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจ การเปิดเผยข้อมูลที่ต้อง ครบถ้วน 	<ul style="list-style-type: none"> ให้ความสำคัญต่อการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง
ผู้ถือหุ้น	<ul style="list-style-type: none"> ผลการดำเนินงานที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง ผลตอบแทนจากการถือหุ้น บริหารงานตามหลักธรรมาภิบาลที่ดี 	<ul style="list-style-type: none"> การเติบโตของธุรกิจ และการจ่ายผลตอบแทนที่เหมาะสม การเปิดเผยข้อมูลทางธุรกิจอย่างครบถ้วน โปร่งใส

3. การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

บริษัท คำนึงถึงผลกระทบจากการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อมจากการดำเนินงานในทุกๆ ด้าน ไม่ว่าจะเป็นขั้นตอนการก่อสร้างพัฒนาโครงการ ซึ่งเป็นขั้นตอนที่มีผลกระทบมากที่สุด หรือการดำเนินงานในส่วนของสำนักงานต่างๆ โดยบริษัทมีการจัดการในด้านสิ่งแวดล้อม ดังนี้

3.1 การบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมในการก่อสร้าง

ในการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมในการก่อสร้าง บริษัทได้แบ่งออกเป็น 3 ระยะ ได้แก่ ระยะการเตรียมการก่อนการก่อสร้าง ระยะระหว่างทำการก่อสร้าง และระยะหลังทำการก่อสร้าง โดยมีรายละเอียดดังนี้

ระยะการเตรียมการก่อสร้าง	ระยะระหว่างการศึกษา	ระยะหลังการก่อสร้าง
<ul style="list-style-type: none"> การออกแบบโครงการคำนึงถึงข้อกำหนดทางด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้อง เช่น การสะท้อนแสงแดด การออกแบบเลือกใช้วัสดุที่ลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ลดการใช้ทรัพยากร หรือเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้ทรัพยากรให้เกิดประโยชน์สูงสุด การออกแบบให้มีพื้นที่สีเขียวให้มากที่สุด เพื่อช่วยสร้างความสมดุลให้กับธรรมชาติ การออกแบบให้มีการใช้พื้นที่ใช้สอยภายในและภายนอกอาคารให้เกิดประโยชน์สูงสุด การสำรวจความคิดเห็นของชุมชน 	<ul style="list-style-type: none"> ควบคุมการก่อสร้างโดยปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนดในรายงาน EIA ควบคุมการก่อสร้างให้มีประสิทธิภาพเพื่อลดการสูญเสียทรัพยากร การใช้เทคโนโลยีที่ช่วยในการควบคุมการก่อสร้าง เช่น BIM สำรวจติดตามผลกระทบต่อชุมชน 	<ul style="list-style-type: none"> การอบรมการใช้งานระบบสาธารณูปโภคแก่นิติบุคคล การส่งเสริมการจัดการของเสียในที่พักอาศัย การสำรวจติดตามผลกระทบต่อชุมชน



นอกเหนือจากการจัดการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นในระหว่างการศึกษาพัฒนาโครงการตามข้อกำหนดต่างๆ ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม บริษัทยังได้ริเริ่มยกระดับมาตรฐานงานก่อสร้างโดยติดตั้ง “The Cloud Major’s Air Purifier” Purifier ซึ่งเป็นเครื่องบำบัดอากาศขนาดใหญ่ที่มีอัตราการดูดอากาศมากกว่า 10,000 ลูกบาศก์เมตรต่อชั่วโมง ครอบคลุมพื้นที่โดยรอบตัวเครื่องประมาณ 7,500 ตร.ม. หรือรัศมีประมาณ 5 ไร่ และสามารถดักจับฝุ่นละอองประเภทต่างๆ รวมถึงฝุ่นละอองขนาดเล็ก 0.3 ไมครอน (ตามมาตรฐานแผ่นกรองอากาศ EN 779 : 2012) ซึ่งสามารถบำบัดฝุ่น PM 2.5 ปริมาณ 700-2,000 ไมโครกรัม/ลูกบาศก์เมตร ให้เหลือเพียง 50-60 ไมโครกรัม/ลูกบาศก์เมตร

“The Cloud Major’s Air Purifier” Purifier ได้เริ่มติดตั้งบริเวณพื้นที่ก่อสร้างของโครงการเมทริส ดิสทริคตลาดพร้าว (Metris District Ladprao) และโครงการมอลตันเกตส์-กรุงเทพกรีฑา (Malton Gates-Krungthep Kreeetha) เป็นโครงการนำร่อง และจะทยอยติดตั้งในทุกโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง เพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและชุมชนตามวิสัยทัศน์ของบริษัทในการก้าวสู่การเป็น Lifescape Developer

3.2 การลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัทให้ความสำคัญต่อการลดการใช้ทรัพยากรหรือใช้ทรัพยากรให้เกิดประโยชน์คุ้มค่า เพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม โดยได้ดำเนินกิจกรรมต่างๆ ตามนโยบายการลดการใช้ทรัพยากร ดังนี้

 			
RECYCLE	NON-RECYCLE	ORGANIC	PET WASTE
ขยะรีไซเคิล 	ขยะนำกลับมาใช้ไม่ได้ 	ขยะเศษอาหาร 	ขยะจากสัตว์เลี้ยง 
Used Paper Plastic Glass / Cans Milk Package กระดาษ พลาสติก ขวดแก้ว / กระป๋อง กล่องนม	Used Foam / Straw Used Tissue Paper Used Plastic Wrap Used Foil กล่องโฟม / หลอด กระดาษทิชชู ถุงขนม / ฟิล์มพลาสติก ฟอยล์	Kitchen Waste Vegetable Fruit Spoilage เศษอาหาร เศษผัก เศษผลไม้ ของเน่าเสีย	Animal Waste Cat Litter Dog Diaper Urine Training Pad มูลสัตว์ ทรายแมว ผ้าอ้อมสุนัข แผ่นฝึกขับถ่าย



- รณรงค์การจัดการของเสีย (Waste Management) และการสร้างคุณค่าที่ยั่งยืน ด้วยการรณรงค์ให้ลูกบ้านและพนักงานแยกขยะก่อนทิ้งลงถัง โดยแบ่งถังออกเป็น 4 ประเภท คือ ขยะรีไซเคิล (Recycle) ขยะนำกลับมาใช้ไม่ได้ (Non-Recycle) ขยะเศษอาหาร (Organic) และขยะจากสัตว์เลี้ยง (Pet Waste) เพื่อช่วยบรรเทาผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม และสร้างเสริมคุณภาพชีวิตที่ดี รวมถึงการนำขยะที่คัดแยกจากโครงการต่างๆ กลับมารีไซเคิลเพื่อใช้ใหม่ ลดการสร้างผลิตภัณฑ์ใหม่ที่จะสร้างขยะและเกิดปัญหาให้กับสิ่งแวดล้อม
- โครงการ “Re-Use” รณรงค์การใช้กระดาษ re-use ในงานเอกสารสำนักงานทุกชนิดที่เป็นเอกสารใช้สำหรับงานภายในเพื่อลดการใช้ทรัพยากร การส่งมอบปฏิทินที่หมดความจำเป็นให้แก่มูลนิธิเพื่อคนตาบอดเพื่อนำไปผลิตตัวอักษรเบรลล์

ในส่วนการจัดการเพื่อลดปัญหาก๊าซเรือนกระจกนั้น ปัจจุบันบริษัทยังไม่มีนโยบายในการจัดทำข้อมูลการปล่อยก๊าซเรือนกระจก อย่างไรก็ตามบริษัทอยู่ระหว่างการพิจารณาการจัดทำข้อมูลก๊าซเรือนกระจก เพื่อใช้ในการวิเคราะห์และกำหนดแนวทางการลดก๊าซเรือนกระจกต่อไป ทั้งนี้อาจจ้างผู้เชี่ยวชาญเพื่อการวิเคราะห์ข้อมูลและการกำหนดมาตรการต่างๆ เป็นไปอย่างน่าเชื่อถือและมีประสิทธิภาพ

4. การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสังคม

4.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคม

การเคารพสิทธิมนุษยชน

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

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

การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

บริษัทปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม ไม่เลือกปฏิบัติต่อบุคคลใดบุคคลหนึ่ง มีหลักเกณฑ์การพิจารณาค่าจ้าง การขึ้นค่าจ้าง การเติบโตในสายงานที่เหมาะสม เป็นระบบ และสอดคล้องกับธุรกิจอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน บริษัทจัดให้มีสวัสดิการต่างๆ แก่พนักงาน เช่น การรักษาพยาบาล การตรวจสุขภาพประจำปี การประกันชีวิต รวมทั้งการจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพเพื่อเป็นหลักประกันในอนาคตและส่งเสริมให้เกิดการออมแก่พนักงาน ในส่วนของการเรียนรู้ บริษัทจัดให้มีการสำรวจความจำเป็นในการฝึกอบรมเพื่อให้พนักงานได้รับโอกาสพัฒนาทักษะ ความรู้และความสามารถอย่างต่อเนื่องตลอดจนการพัฒนาพนักงานให้สอดคล้องกับลักษณะงาน

ในรอบปีที่ผ่านมา บริษัทได้ดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน โดยสรุปดังนี้

- สวัสดิการแก่พนักงาน ได้แก่ การจองและจัดซื้อวัคซีนทางเลือกโมเดอร์นาแก่พนักงาน และการทำประกันสุขภาพที่คุ้มครอง COVID-19 เช่น กรมธรรม์สุขภาพที่ครอบคลุมการรักษาพยาบาลการติดเชื้อไวรัสโคโรนา
- สวัสดิการและสิทธิประโยชน์ที่ภาครัฐสนับสนุน เช่น การปรับลดอัตราการส่งเงินสมทบเข้าของประกันสังคมสำหรับพนักงาน และปรับลดอัตราสะสมกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
- จัดหาอุปกรณ์ป้องกัน อาทิ หน้ากากอนามัย แอลกอฮอล์ และอุปกรณ์การตรวจ ATK สำหรับพนักงานที่ปฏิบัติงานประจำโครงการ และจัดการทำความสะอาดและฆ่าเชื้อโรคทุกสัปดาห์สำหรับอาคารสำนักงาน

จากมาตรฐานการทำงานที่ส่งเสริมให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด รวมถึงการจัดสวัสดิการเพื่อสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีให้กับพนักงาน ทำให้กลุ่มบริษัทได้รับรางวัลสถานประกอบการดีเด่นด้านแรงงานสัมพันธ์และสวัสดิการแรงงาน จากกระทรวงแรงงาน ประจำปี 2564 ระดับประเทศ



4.2 ผลการดำเนินงานด้านสังคม

บริษัทให้ความสำคัญต่อการพัฒนาชุมชนและสังคมควบคู่ไปกับการดำเนินธุรกิจ ส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาชุมชนและสังคมที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทได้จัดโครงการต่างๆ ที่เป็นการช่วยเหลือพัฒนาชุมชนและสังคมให้เกิดความยั่งยืน



เมเจอร์ฯ ร่วมกับสมาคมชาดไทยชวนลูกบ้านบริจาคโลหิต



เมเจอร์ฯ ร่วมกับสมาคมชาดไทยชวนลูกบ้านบริจาคโลหิต



มอบสิ่งของช่วยเหลือคนงานที่แคมป์ก่อสร้าง



ช่วยโปรโมทขายของให้ลูกบ้านผ่านช่องทางออนไลน์



โครงการ “เป็นห่วงน้องนะ” ส่งความห่วงใยไปยังสัตว์เลี้ยงในคอนโด

- ร่วมจัดหลักสูตรและแนะแนวทางวิชาการ เพื่อส่งเสริมมาตรฐานการศึกษาด้าน Facility Management ร่วมกับแขนงวิชาการจัดการอสังหาริมทรัพย์และทรัพยากรอาคาร สาขาวิชาเทคโนโลยีการจัดการคณะเทคโนโลยีอุตสาหกรรม มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนสุนันทา
- ให้การแนะแนวและอบรมทางวิชาการแก่นักศึกษาจัดโดยองค์การนักศึกษามหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ กำหนดจัดโครงการ Tutoring & Workjobs the series ประจำปี 2564 ซึ่งจัดในรูปแบบออนไลน์ โครงการนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาทักษะทางภาษาและทักษะพิเศษที่มีความจำเป็นสำหรับ การทำงานในปัจจุบันให้นักศึกษาที่มีความสนใจที่จะพัฒนาศักยภาพของตนเองและต้องการเตรียมความพร้อมเพื่อใช้ชีวิตในสังคมได้อย่างเต็มที่ เพื่อนำไปสู่การต่อยอดในอนาคต โดยโครงการจัดขึ้นระหว่าง วันที่ 9 ตุลาคม – 14 พฤศจิกายน 2564
- ร่วมกับวิทยาลัยนวัตกรรม มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ได้จัดโครงการ “Service & Innovation Design Project” โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำหลักการของ Service Design & Innovation นำมาออกแบบการบริการที่เหมาะสมรวมถึงการนำ innovation บางอย่างมาปรับใช้ในการแก้ปัญหา Pain Point ต่างๆ ที่เกิดขึ้นกับลูกค้าจริงเพื่อนำไปสู่การบริการที่เป็นเลิศ
- โครงการ CARE-SHARE-CHANGE ร่วมกับสมาคมชาดไทย จัดกิจกรรมชวนลูกบ้านโครงการเอ็ม จตุจักรบริจาคโลหิต ณ บริเวณโครงการ เอ็ม จตุจักร
- โครงการ CARE-SHARE-CHANGE ช่วยเหลือคนงานที่ได้รับผลกระทบจากการปิดแคมป์ก่อสร้างชั่วคราวในช่วงการแพร่ระบาดของโควิด-19 ด้วยการส่งมอบข้าวสารอาหารแห้ง น้ำดื่ม และหน้ากากอนามัย ให้แก่คนงานในแคมป์ก่อสร้างต่างๆ
- รับฝากร้านค้าช่วยโปรโมทขายของให้ลูกบ้านผ่านช่องทางออนไลน์ของเมเจอร์
- ในฐานะผู้นำนาคอนโดเลี้ยงสัตว์ได้ ยังแสดงความห่วงใยไปยังสัตว์เลี้ยงของลูกบ้านโครงการ ด้วยการมอบอาหารสุนัขและอาหารแมวให้แก่ลูกบ้านที่ลงทะเบียนสัตว์เลี้ยงกับนิติบุคคลคอนโด ภายใต้โครงการ “เป็นห่วงน้องนะ”



การวิเคราะห์และคำอธิบาย ของฝ่ายจัดการ

งบการเงิน

สรุปรายงานผู้สอบบัญชี

งบการเงิน	ผู้สอบบัญชี	รายงานของผู้สอบบัญชี
ปี 2564	คุณมณี รัตนบรรณกิจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 5313 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงิน แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทและบริษัท ย่อย และเฉพาะกิจการของบริษัท โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระ สำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
ปี 2563	คุณมณี รัตนบรรณกิจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 5313 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงิน แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทและบริษัท ย่อย และเฉพาะกิจการของบริษัท โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระ สำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
ปี 2562	คุณพูนนารถ เผ่าเจริญ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 5238 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงิน แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทและบริษัท ย่อย และเฉพาะกิจการของบริษัท โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระ สำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ตารางสรุปฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน งบแสดงฐานะการเงิน สำหรับปี 2562 - 2564

งบแสดงฐานะการเงินรวม	31 ธ.ค. 2564		31 ธ.ค. 2563		31 ธ.ค. 2562	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	539.05	3.38	1,548.13	8.25	388.69	1.98
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	178.30	1.12	134.96	0.72	110.51	0.56
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	244.80	1.30	51.00	0.26
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง	7,030.17	44.03	8,444.74	45.01	10,501.95	53.62
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	95.62	0.60	151.53	0.81	351.68	1.80
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	96.11	0.60	440.86	2.35	408.46	2.09
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	67.17	0.42	220.43	1.17	473.97	2.42
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	165.89	1.04	115.67	0.62	196.63	1.00
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	8,172.30	51.18	11,301.13	60.23	12,482.88	63.73
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	41.03	0.26	32.53	0.17	61.49	0.31
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น	546.24	3.42	397.91	2.12	165.27	0.84
เงินลงทุนในการร่วมค้า	103.93	0.65	108.51	0.58	155.83	0.80
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	790.89	4.95	201.19	1.07	325.87	1.66
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	3,785.44	23.71	3,743.79	19.95	3,355.04	17.13
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	2,222.93	13.92	2,684.84	14.31	2,740.71	13.99
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	16.50	0.10	19.64	0.10	23.25	0.12
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	87.50	0.55	87.50	0.47	75.00	0.38
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	120.26	0.75	164.29	0.88	188.23	0.96
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	79.69	0.50	22.08	0.12	12.28	0.06
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	7,794.40	48.82	7,462.27	39.77	7,102.97	36.27
รวมสินทรัพย์	15,966.70	100.00	18,763.40	100.00	19,585.85	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น จากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	0.97	-
ตัวแลกเงินระยะสั้น	178.31	1.12	239.54	1.28	357.80	1.83

งบแสดงฐานะการเงินรวม	31 ธ.ค. 2564		31 ธ.ค. 2563		31 ธ.ค. 2562	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	324.13	2.03	713.12	3.80	921.82	4.71
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	178.01	1.11	343.96	1.83	327.89	1.67
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	341.56	2.14	893.03	4.76	1,572.07	8.03
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	736.60	4.61	1,549.50	8.26	1,891.77	9.66
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนด ชำระภายในหนึ่งปี	11.31	0.07	10.09	0.05	5.06	0.03
หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,777.05	17.39	3,290.63	17.54	1,694.67	8.65
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	0.26	0.00	45.36	0.24	48.81	0.25
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	243.95	1.53	176.32	0.94	242.26	1.24
รวมหนี้สินหมุนเวียน	4,791.19	30.01	7,261.55	38.70	7,063.13	36.06
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,203.91	13.80	2,672.84	14.24	2,736.09	13.97
หุ้นกู้	3,310.10	20.73	2,803.58	14.94	3,958.00	20.21
หนี้สินตามสัญญาเช่า	19.24	0.12	26.62	0.14	10.84	0.06
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	52.14	0.33	54.94	0.29	50.44	0.26
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	250.34	1.57	266.90	1.42	286.49	1.46
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	29.90	0.19	23.47	0.13	24.60	0.13
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	5,865.63	36.74	5,848.34	31.17	7,066.46	36.08
รวมหนี้สิน	10,656.82	66.74	13,109.89	69.87	14,129.60	72.14
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	1,050.00		1,050.00		1,050.00	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	860.41	5.39	860.41	4.59	860.41	4.39
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	875.27	5.48	875.27	4.66	875.27	4.47
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	105.00	0.66	105.00	0.56	105.00	0.54
ยังไม่ได้จัดสรร	3,201.25	20.05	3,565.37	19.00	3,371.36	17.21
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	267.55	1.68	247.46	1.32	244.22	1.25
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	5,309.89	33.26	5,653.50	30.13	5,456.26	27.86
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	15,966.70	100.00	18,763.40	100.00	19,585.85	100.00

งบกำไร/ขาดทุน สำหรับปี 2562 – 2564

งบแสดงฐานะการเงินรวม	2564		2563		2562	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้						
รายได้จากการขาย	4,010.88	90.27	6,677.50	89.71	5,439.99	89.42
รายได้จากกิจการโรงแรม	97.99	2.21	155.70	2.09	304.37	5.00
รายได้ค่าบริการจัดการ	96.39	2.17	89.92	1.21	87.93	1.45
รายได้ค่าเช่า	92.68	2.09	87.95	1.18	95.72	1.57
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	39.12	0.88	108.81	1.46	55.78	0.92
รายได้อื่น	106.35	2.39	323.92	4.35	99.64	1.64
รวมรายได้	4,443.41	100.00	7,443.81	100.00	6,083.42	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขาย	2,692.04	60.58	4,796.95	64.44	3,348.82	55.05
ต้นทุนจากกิจการโรงแรม	118.34	2.66	160.83	2.16	214.27	3.52
ต้นทุนการบริหารจัดการ	70.29	1.58	70.53	0.95	63.45	1.04
ต้นทุนค่าเช่า	31.27	0.70	28.16	0.38	32.70	0.54
ค่าใช้จ่ายในการขาย	541.61	12.19	981.55	13.19	872.15	14.34
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	748.46	16.84	754.23	10.13	958.38	15.75
ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	-	-	-	-	14.40	0.24
รวมค่าใช้จ่าย	4,202.01	94.57	6,792.26	91.25	5,504.16	90.48
กำไรก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุน ในการร่วมค้า ค่าใช้จ่ายทางการเงิน และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	241.41	5.43	651.55	8.75	579.27	9.52
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	6.08	0.14	132.59	1.78	171.99	2.83
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและ ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	247.49	5.57	784.14	10.53	751.25	12.35
รายได้ดอกเบี้ย	37.84	0.85	21.72	0.29	24.50	0.40
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(587.29)	(13.22)	(490.14)	(6.58)	(418.28)	(6.88)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(301.96)	(6.80)	315.73	4.24	357.47	5.88
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(51.30)	(1.15)	(116.39)	(1.56)	(36.50)	(0.60)
กำไรสำหรับปี	(353.26)	(7.95)	199.34	2.68	320.97	5.28

งบกระแสเงินสด โดยเทียบข้อมูล
ปี 2562-2564

ข้อมูล (หน่วย: ล้านบาท)	2564	2563	2562 (ปรับปรุงใหม่)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี	(301.96)	315.73	357.47
รายการปรับกระทบยอดกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเป็น			
เงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	122.78	134.86	146.77
ขาดทุน (กำไร) จากการขายสินทรัพย์	23.77	14.35	36.92
ค่าเผื่อการด้อยค่าของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	-	-	14.40
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและภาษีมูลค่าเพิ่ม	6.89	20.26	-
กลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	-	(12.50)	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน (กลับรายการ)	(16.60)	(2.16)	17.96
ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(6.08)	(132.59)	(171.99)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(39.12)	(108.81)	(55.78)
ดอกเบี้ยรับ	(37.84)	(21.72)	(24.50)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	555.68	458.57	385.58
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	307.82	665.99	706.83
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(7.57)	(5.43)	(3.25)
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง	1,722.96	2,125.95	827.92
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	55.91	200.14	277.62
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	124.47	(37.50)	(209.60)
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	153.26	253.54	119.05
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(21.23)	14.38	14.18
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(57.61)	(9.80)	0.71
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(378.14)	(274.89)	(412.48)
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	(165.95)	16.06	(14.93)
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(551.47)	(679.04)	(231.77)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	67.64	(65.94)	45.51
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	6.43	(1.13)	2.78
เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	1,256.53	2,202.33	1,122.57
จ่ายดอกเบี้ย	(676.87)	(617.43)	(723.53)
รับคืนภาษีเงินได้	12.70	75.47	-
จ่ายภาษีเงินได้	(123.09)	(147.70)	(98.40)
เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	469.27	1,512.67	300.64

ข้อมูล (หน่วย: ล้านบาท)	2564	2563	2562 (ปรับปรุงใหม่)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันเพิ่มขึ้น	(8.50)	28.97	(12.11)
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(6.48)	(107.58)	(836.11)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	8.00	14.00
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	(19.28)	(97.55)	(106.29)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	394.78	40.67	1.04
เงินสดรับจากการขายที่ดินรอการพัฒนา	-	-	-
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(1.79)	(2.33)	(3.12)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น	(148.33)	(232.64)	(165.27)
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในกิจการร่วมค้า	(5.75)	(5.10)	-
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(328.50)	(83.00)	(30.60)
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	2.07	2.69	3.45
เงินสดรับจากเงินปันผล	-	198.89	402.89
เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(121.78)	(248.96)	(732.10)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะยาวจาก			
สถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	-	(0.97)	(18.46)
ตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(60.00)	(125.00)	367.00
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	50.00	20.00
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(50.00)	(20.00)
เงินสดจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(50.00)
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(12.34)	(11.97)	(7.78)
เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะสั้น	-	-	450.00
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ระยะสั้น	-	-	(1,260.00)
เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะยาว	3,297.00	2,138.60	4,000.00
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ระยะยาว	(3,300.00)	(1,699.40)	(3,890.00)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,313.66	3,498.49	4,722.02
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(3,495.49)	(3,904.02)	(4,309.04)
เงินสดรับค่าหุ้นจากผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0.60	-	-
เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(1,356.57)	(104.27)	3.74
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(1,009.08)	1,159.44	(427.72)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	1,548.13	388.69	816.41
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	539.05	1,548.13	388.69

อัตราส่วนทางการเงิน	2564	2563	2562
สินทรัพย์รวม	15,966.70	18,763.40	19,585.85
หนี้สินรวม	10,656.82	13,109.89	14,129.60
ส่วนของผู้ถือหุ้น	5,309.89	5,653.50	5,456.26
รายได้รวม	4,443.41	7,443.81	6,083.42
ค่าใช้จ่ายรวม	4,202.01	6,792.26	5,504.16
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(353.26)	199.34	320.97
อัตรากำไรขั้นต้น ^{1/} (%)	32.25%	27.88%	38.27%
อัตรากำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน (%)	5.57%	10.53%	12.35%
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ (%)	-7.95%	2.68%	5.28%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	4.51%	14.12%	14.25%
อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ^{2/} (เท่า) (ตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้)	1.64	1.60	1.88
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.71	1.56	1.77
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า) ^{3/}	0.24	0.39	0.28
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย ^{4/} (เท่า) (ICR)	0.68	1.95	2.24
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน ^{5/} (เท่า) (DSCR)	0.11	0.19	0.24
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า) (D/E)	2.01	2.32	2.59
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ^{6/} (เท่า)	1.74	1.87	1.95
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงิน ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ^{7/} (เท่า)	23.04	11.11	11.40
อัตราส่วนตัวเงินจ่ายต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (เท่า)	0.02	0.02	0.03
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด (ร้อยละ)	40.09%	48.05%	37.07%
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	31.84%	39.86%	43.44%
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินรวม (ร้อยละ)	27.59%	32.21%	32.76%
อัตราส่วนตราสารหนี้ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	67.83%	59.79%	56.41%

หมายเหตุ :

- 1/ เฉพาะรายได้หลัก หมายถึง รายได้จากการขายหน่วยในโครงการอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากกิจการโรงแรม รายได้ค่ายบริหารจัดการ และรายได้ค่าเช่าบริการ
- 2/ หมายถึง หนี้สินตามงบการเงินรวมที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ย (แต่ไม่รวมถึงหนี้ทางการค้า เงินรับล่วงหน้า และ/หรือหนี้ใด ๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย และ/หรือเงินกู้ยืมจากบุคคลและ/หรือนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน) หักด้วยเงินสด และ/หรือรายการเทียบเท่าเงินสด และ/หรือเงินลงทุนระยะสั้น และ/หรือเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า บริษัทฯ มีหน้าที่ตามข้อกำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้ (ข้อกำหนดสิทธิฯ) โดยจะต้องดำรงอัตราส่วนของหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ตลอดจนอายุหุ้นกู้ในงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นกู้ที่ได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของผู้ถือหุ้นกู้แล้ว 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 : หนี้สินรวม / ส่วนของผู้ถือหุ้น (ข้อกำหนดอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์)
- 7/ สูตรการคำนวณ : หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย / กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

1. ภาพรวมการดำเนินงาน ฐานะการเงิน และการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญ

ปี 2564 บริษัทมีรายได้รวม 4,443.41 ล้านบาท ลดลงจำนวน 3,000.40 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 40.31 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 ที่มีรายได้รวม 7,443.81 ล้านบาท รายได้รวมที่ลดลงในปี 2564 เมื่อเทียบกับปี 2563 เนื่องจากการลดลงของรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งรายได้ของกิจการโรงแรมที่ลดลงจากผลกระทบของการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ตั้งแต่ปลายปี 2562 ถึงปัจจุบัน

บริษัทมีรายได้จากการขายในปี 2564 จำนวน 4,010.88 ล้านบาท โดยเป็นรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการต่อเนื่องทั้งหมดรวม 18 โครงการ ทั้งนี้รายได้ส่วนใหญ่มาจากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการมารู ลาดพร้าว และโครงการมารู เอกมัย ซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ปลายปี 2563 ถึงปัจจุบัน

บริษัทมีรายได้จากธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่

- รายได้จากกิจการโรงแรม จำนวน 97.99 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีรายได้จากกิจการโรงแรมจำนวน 155.70 ล้านบาท
- รายได้จากค่าบริหารจัดการ จำนวน 96.39 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีรายได้จากค่าบริหารจัดการจำนวน 89.92 ล้านบาท
- รายได้ค่าเช่า จำนวน 92.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีรายได้ค่าเช่า จำนวน 87.95 ล้านบาท

ปี 2563 บริษัทมีรายได้รวมจำนวน 7,443.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,360.39 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.36 เมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีรายได้รวม 6,083.42 ล้านบาท รายได้เพิ่มขึ้นในปี 2563 เกิดจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการคอนโดมิเนียมที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2563 จำนวน 4 โครงการ ได้แก่ เมทริส พระราม 9-รามคำแหง, เมทริส ลาดพร้าว, มารู เอกมัย 2 และ มารู ลาดพร้าว 15 รวมถึงโครงการพร้อมอยู่หลายโครงการ เช่น เอ็ม จตุจักร, รีเฟลิคชั่น จอมเทียน บีช พัทยา, มาเอสโตร 19, มิลเลอรี่ สุขุมวิท 40, แมนเนอร์ สยามบิมน้ำ และ มาร์เวสต์ หัวหิน เป็นต้น นอกจากนี้บริษัทยังมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการบ้านเดี่ยวระดับซูเปอร์ลักซ์ซีรีส์ จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ มาวิสต้า เพรสทีจ วิลเลจ กรุงเทพมหานคร, มอลตัน ไพรเวท เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 31 และ มอลตัน ไพรเวท เรสซิเดนซ์ อารีย์

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

บริษัทมีรายได้จากธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่

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

ณ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีโครงการอาคารชุดที่อยู่ในระหว่างดำเนินการ ทั้งโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างรวม 32 โครงการ ประกอบด้วย โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมเข้าอยู่จำนวน 30 โครงการ และโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างจำนวน 2 โครงการ ดังนี้

โครงการ ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ

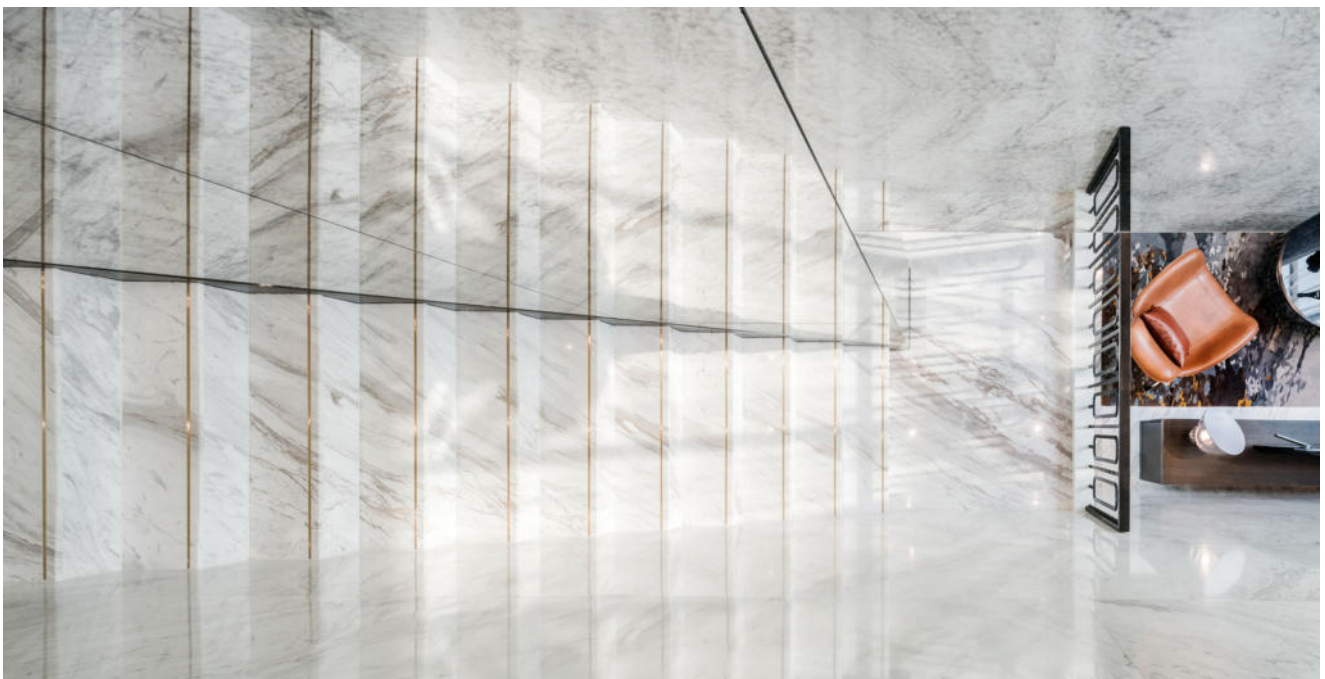
- วอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยาวิเวอร์ ทาวเวอร์โอ
- อีควิน็อกซ์ พหล - วิภา
- รีเฟล็คชั่น จอมเทียน บีช พัทยา
- แมเนอร์ สนามบินน้ำ
- มาเอสโตร 02 ร่มฤดี
- เอ็ม จตุจักร
- มาเอสโตร 01 เย็นอากาศ
- มาเอสโตร 14 สยาม - ราชเทวี
- มาเอสโตร 19 รัชดา 19 - วิภา
- มาวิสต้า เพรสทีจ วิลเลจ กรุงเทพมหานคร
- มอลตัน ไพรวท เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 31
- มอลตัน ไพรวท เรสซิเดนซ์ อารีย์
- เมทริส ลาดพร้าว
- มาร์ู ลาดพร้าว 15
- เมทริส พัฒนาการ - เอกมัย
- อกัสตัน สุขุมวิท 22
- เอ็ม สีลม
- ซิค ดิสทริคท์ ราม 53
- มาเอสโตร 39
- มาเอสโตร 12 ราชเทวี
- เอ็ม ทองหล่อ 10
- มาร์ค สุขุมวิท *
- มาเอสโตร 03 รัชดา-พระราม 9
- มาเอสโตร 07 อนุสาวรีย์ชัยฯ
- มิลเลอร์ สุขุมวิท 40
- มาร์เวสต์ หัวหิน
- เมทริส พระรามเก้า - รามคำแหง
- มิวนิค สุขุมวิท 23 *
- มาร์ู เอกมัย 2
- มิวนิค หลังสวน **

โครงการที่อยู่ระหว่าง การก่อสร้าง

- มอลตัน เกทส์ - กรุงเทพมหานคร
- เมทริส ดิสทริค ลาดพร้าว

* โครงการที่พัฒนาโดย บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นกิจการร่วมค้าที่ทางบริษัท ถือหุ้น 51% (ไม่นำมาจัดทำงบการเงินรวม)

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



สรุปข้อมูลโครงการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

โครงการคอนโดมิเนียม

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวน ยูนิต	พื้นที่ขาย (ตร.ม.)	สถานะ โครงการ	กำหนด แล้วเสร็จ
วอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยาวิเวก ทาวเวอร์โฮ	ถนนเจริญนคร ระหว่าง ซอยเจริญนคร 39 และ 41	3,890	486	75,702	Sold Out	-
อัสตัน สุขุมวิท 22	ซอยสุขุมวิท 22	2,345	251	21,713	พร้อมเข้าอยู่	-
อีควิน็อกซ์ พหล - วิภา	ถนนวิภาวดี - รังสิต บริเวณห้าแยกลาดพร้าว	2,219	490	22,535	Sold Out	-
เอ็ม สीलม	ถนนราชมรรคาสาขนครินทร์ ระหว่างถนนสีลมและ ถนนสุรวงศ์	2,030	161	11,266	Sold Out	-
รีเฟล็กซ์ชั่น จอมเทียน บีช พัทยา	หาดจอมเทียน พัทยา	4,171	333	43,257	พร้อมเข้าอยู่	-
แมนเนอร์ สยามบิมน้ำ	ถนนสนามบินน้ำ ติดกระทรวงพาณิชย์ ริมแม่น้ำเจ้าพระยา	4,532	1,848	65,554	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 12 ราชเทวี ^{/2}	ซอยเพชรบุรี 12 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่	652	124	4,913	Sold Out	-
มาเอสโตร 39 ^{/2}	ซอยสุขุมวิท 39	693	107	5,501	Sold Out	-
มาเอสโตร 02 ร่วมฤดี ^{/2}	ซอยร่วมฤดี 2	844	138	5,383	Sold Out	-
เอ็ม จตุจักร ^{/2}	ถนนพหลโยธิน ใกล้ BTS หมอชิตและสะพานควาย MRT กำแพงเพชรและจตุจักร	4,436	864	32,415	พร้อมเข้าอยู่	-
เอ็ม ทองหล่อ 10 ^{/2}	เอกมัย 12	1,075	173	7,142	Sold Out	-
มาเอสโตร 01 สาทร - เย็นอากาศ ^{/2}	ซอยเย็นอากาศ 1 - สาทร	837	88	5,374	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 03 รัชดา - พระราม 9 ^{/2}	รัชดาภิเษก ซอย 3 (ซอยสถานทูตจีน)	1,644	335	12,423	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 14 สยาม - ราชเทวี ^{/2}	ซอยเพชรบุรี 12 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่	852	179	5,612	Sold Out	-
มาเอสโตร 07 อนุสาวรีย์ชัย ^{/2}	ซอยราชวิถี 7	779	171	5,311	Sold Out	-
มาร์ค สุขุมวิท ^{/3}	ถนนสุขุมวิท เที่ยง ห้างสรรพสินค้าเอ็มโพเรียม	7,598	148	24,046	Sold Out	-

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวน ยูนิต	พื้นที่ขาย (ตร.ม.)	สถานะ โครงการ	กำหนด แล้วเสร็จ
มาเอสโตร 19 รัชดา 19 - วิภา ^{/2}	รัชดาภิเษก ซอย 19	2,085	560	19,350	พร้อมเข้าอยู่	-
มีดเลอร์ สุขุมวิท 40 ^{/7}	ถนนสุขุมวิท ซอย 40	330	24	2,946	Sold Out	-
มาร์เวสต์ หัวหิน ^{/8}	หัวหิน ประจวบคีรีขันธ์	900	336	11,312	พร้อมเข้าอยู่	-
มิวนิค สุขุมวิท 23 ^{/3}	ซอยสุขุมวิท 23	2,475	201	11,846	พร้อมเข้าอยู่	-
เมทริส พระราม 9 - รามคำแหง ^{/2}	ถนนรามคำแหง	2,402	570	21,423	พร้อมเข้าอยู่	-
เมทริส ลาดพร้าว ^{/2}	ถนนลาดพร้าว	1,266	193	12,881	พร้อมเข้าอยู่	-
มารู เอกมัย 2 ^{/4}	เอกมัย ซอย 2	2,568	333	13,762	พร้อมเข้าอยู่	-
มารู ลาดพร้าว 15 ^{/4}	ลาดพร้าว ซอย 15	1,691	332	12,882	พร้อมเข้าอยู่	-
เมทริส พัฒนาการ - เอกมัย ^{/2}	ถนนพัฒนาการ	1,204	341	12,585	พร้อมเข้าอยู่	-
มิวนิค หลังสวน ^{/5}	ซอยต้นสน เชื่อมต่อ ถนนสารสิน	3,750	166	13,177	พร้อมเข้าอยู่	-
เมทริส ดิสทริค ลาดพร้าว	ถนนลาดพร้าว	3,050	741	24,857	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส 3 ปี 2567

โครงการแนวราบ

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวน ยูนิต	พื้นที่ โครงการ (ไร่)	สถานะ โครงการ	กำหนด แล้วเสร็จ
ซิค ดิสทริคท์ ราม 53 ^{/1}	ซอยรามคำแหง 53	659	80	9-1-88.6	Sold Out	-
มอลตัน ไพรเวท เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 31 ^{/2}	ซอยสี่แยกสวัสดี (สุขุมวิท 31)	408	7	1-1-98.8	Sold Out	-
มอลตัน ไพรเวท เรสซิเดนซ์ อารีย์ ^{/2}	พหลโยธิน 8 (ซอยสายลม)	699	8	1-1-97.7	พร้อมเข้าอยู่	-
มาวิสต้า เพรสทีจ วิลเลจ กรุงเทพฯ ^{/6}	ถนนเทพกษัตรี	1,187	14	12-3-4.75	Sold Out	-
มอลตัน เกทส์ - กรุงเทพฯ ^{/2}	ถนนศรีนครินทร์- ร่มเกล้า	2,100	49	1-3-41	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส 3 ปี 2565

หมายเหตุ : ^{/1} พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

^{/2} พัฒนาโดย บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด

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

^{/4} พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนส์ จำกัด

^{/5} พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด (กิจการร่วมค้า)

^{/6} พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

^{/7} พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด

^{/8} พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

^{/9} บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี วัน จำกัด

ฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เทียบกับ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ฐานะการเงินของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 15,966.70 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่มีสินทรัพย์รวม 18,763.40 ล้านบาท โดยเกิดจากการลดลงของสินทรัพย์หมุนเวียน ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง เงินมัดจำซื้อที่ดิน และต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 10,656.82 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่มีหนี้สินรวม 13,109.89 ล้านบาท โดยหนี้สินรวมลดลงจากการชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน การชำระคืนตัวแลกเงินระยะสั้น และเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 5,309.48 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 5,653.50 ล้านบาท ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจากผลการดำเนินงานในปี 2564

ฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เทียบกับ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

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

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 13,109.89 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ที่มีหนี้สินรวม 14,129.59 ล้านบาท โดยหนี้สินรวมลดลงจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการต่างๆ ของบริษัททำให้เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าลดลง และชำระหนี้เงินกู้ให้แก่สถาบันการเงิน

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

2. ผลการดำเนินงาน

รายได้รวม

เปรียบเทียบ ปี 2564 กับ ปี 2563

รายได้รวมในปี 2564 มีจำนวน 4,443.41 ล้านบาท ลดลงจำนวน 3,000.40 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40.31 เมื่อเทียบกับปี 2563 จำนวน 7,443.81 ล้านบาท ซึ่งแบ่งรายละเอียดได้ดังนี้

- รายได้จากการขายจำนวน 4,010.88 ล้านบาท ลดลง 2,666.62 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 39.93
- รายได้จากกิจการโรงแรมจำนวน 97.99 ล้านบาท ลดลง 57.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 37.06
- รายได้ค่าบริการจัดการจำนวน 96.39 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.47 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.20
- รายได้ค่าเช่าจำนวน 92.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.73 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.38
- กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงราคามูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 39.12 ล้านบาท ลดลง 69.69 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 64.05
- รายได้อื่นจำนวน 106.35 ล้านบาท ลดลง 217.57 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 67.17

เปรียบเทียบ ปี 2563 กับ ปี 2562

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

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

โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ ระหว่างปี 2562 – 2564 ดังนี้

รายได้ (งบการเงินรวม)	2564		2563		2562	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด						
วอเตอร์มาร์ค	-	-	-	-	-	-
อัสตัน สุขุมวิท 22	-	-	-	-	15.55	0.26%
รีเฟล็คชั่น จอมเทียน บีช พัทยา	134.00	3.02%	441.83	5.94%	371.60	6.11%
อีควิน็อกซ์ พหล-วิภา	32.00	0.72%	-	-	-	-
เอ็ม ลาดพร้าว	-	-	-	-	213.38	3.51%
เอ็ม สีลม	-	-	36.75	0.49%	166.46	2.74%
ซิค ดิสทริคท์ ราม 53	-	-	74.00	0.99%	126.50	2.08%
มาเอสโตร 39	6.00	0.14%	12.72	0.17%	5.99	0.10%
แมนเนอร์ สยามปิ่นน้ำ	100.88	2.27%	318.29	4.28%	780.22	12.83%
มาเอสโตร 02	-	-	37.70	0.51%	56.67	0.93%
มาเอสโตร 12	-	-	6.57	0.09%	-	-
เอ็มทองหล่อ 10	-	-	139.20	1.87%	20.16	0.33%
เอ็ม จตุจักร	268.00	6.03%	600.17	8.06%	922.71	15.17%
มาเอสโตร 01	123.00	2.77%	53.32	0.72%	32.44	0.53%
มาเอสโตร 03	119.00	2.68%	135.48	1.82%	402.20	6.61%
มาเอสโตร 14	62.00	1.40%	229.78	3.09%	97.92	1.61%
มาเอสโตร 07	-	-	12.98	0.17%	371.04	6.10%
มาเอสโตร 19	182.00	4.10%	332.42	4.47%	1,167.47	19.19%
มาวิสต้า กรุงเทพกรีฑา	-	-	768.00	10.32%	418.80	6.88%
มาร์เวลท์ หัวหิน	42.00	0.95%	285.76	3.84%	270.88	4.45%
มีลเลอร์ สุขุมวิท 40	-	-	329.47	4.43%	-	-
เมทริส พระรามเก้า – รามคำแหง	290.00	6.53%	1,533.25	20.60%	-	-
มอลตัน ไพรวเท เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 31	114.00	2.57%	275.06	3.70%	-	-
เมทริส ลาดพร้าว	211.00	4.75%	377.10	5.07%	-	-
มอลตัน ไพรวเท เรสซิเดนซ์ อารีย์	65.00	1.46%	142.00	1.91%	-	-
มารู ลาดพร้าว 15	639.00	14.38%	330.09	4.43%	-	-
มารู เอกมัย 2	1,392.00	31.33%	205.56	2.76%	-	-
เมทริส พัฒนาการ-เอกมัย	194.00	4.37%	-	-	-	-
รวมรายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด	4,010.88	90.27%	6,677.50	89.71%	5,439.99	89.42%
รายได้จากกิจการโรงแรม	97.99	2.21%	155.71	2.09%	304.37	5.00%
รายได้ค่าบริการจัดการ	96.39	2.17%	89.92	1.21%	87.93	1.45%
รายได้ค่าเช่าและบริการ	92.68	2.09%	87.95	1.18%	95.72	1.57%
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ						
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	39.12	0.88%	108.81	1.46%	55.78	0.92%
รายได้อื่น	106.35	2.39%	323.92	4.35%	99.64	1.64%
รวมรายได้	4,443.41	100.00%	7,443.81	100.00%	6,083.43	100.00%

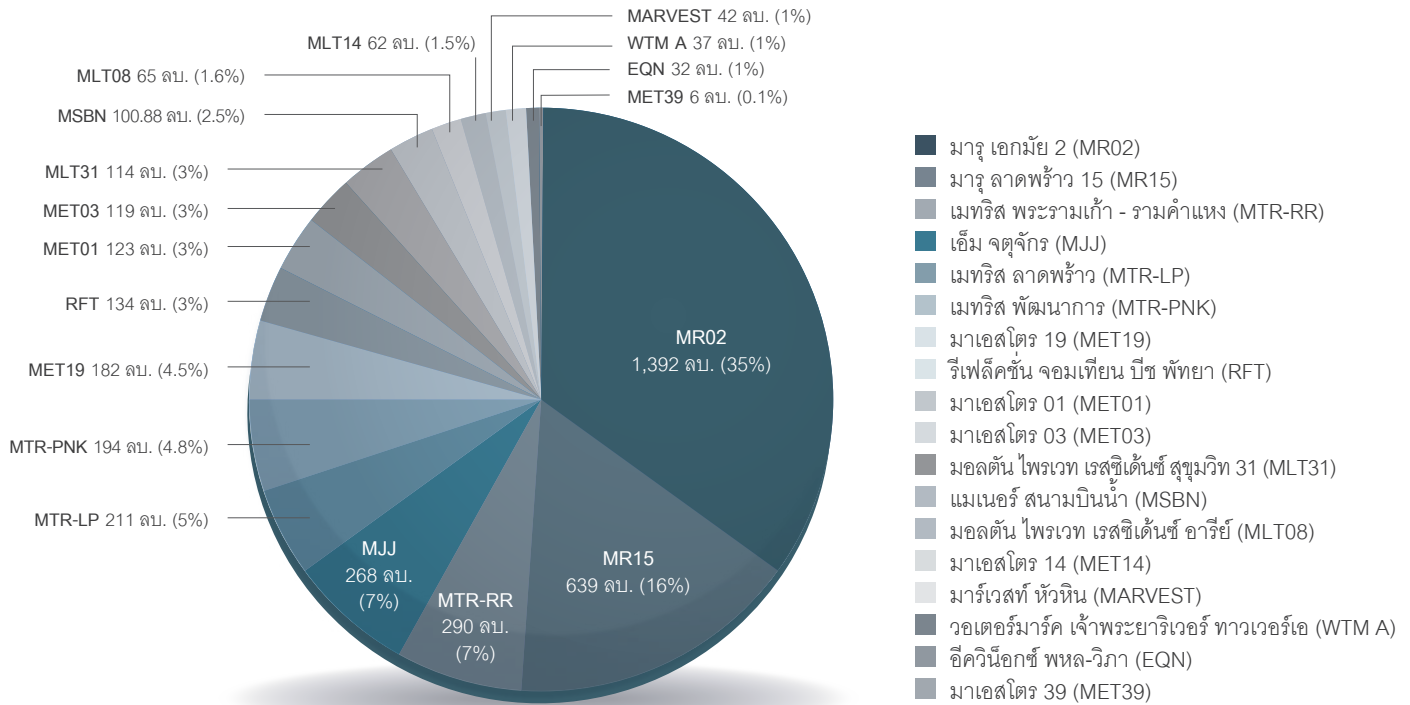
รายได้จากการขาย

บริษัทมีรายได้จากการขายในปี 2564 จำนวน 4,010.88 ล้านบาท ลดลงจำนวน 2,666.62 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีรายได้จากการขาย 6,677.50 ล้านบาท โดยบริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากปี 2564 มีเพียงโครงการเมทริส พัฒนาการ-เอกมัย ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 2/2564 ในขณะที่ปี 2563 บริษัทมีรายได้เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ของอาคารชุด 4 โครงการ ได้แก่ เมทริส พระรามเก้า-รามคำแหง, เมทริส ลาดพร้าว, มาร์ ลาดพร้าว 15 และ มาร์ เอกมัย 2 ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ และการโอนกรรมสิทธิ์โครงการบ้านเดี่ยวมาวิสต้า เพรสทีจ วิลเลจ กรุงเทพฯ ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยวระดับลักซ์ซิวรี่ ทั้งนี้ปี 2564 มีโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์รวม 18 โครงการ โดยรายได้จากการขายส่วนใหญ่มาจากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการมาร์ ลาดพร้าว 15 และโครงการมาร์ เอกมัย 2 ซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ไตรมาส 3/2563 และไตรมาส 4/2563 ตามลำดับ โดยบริษัทมีรายได้รวมของ 2 โครงการดังกล่าวในปี 2564 จำนวน 2,031 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 51 ของรายได้จากการขาย นอกจากนี้บริษัทยังมีรายได้โครงการต่อเนื่องอื่นๆ รวม 1,979.88 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49 ของรายได้จากการขาย เช่น เมทริส พระรามเก้า – รามคำแหง, เอ็ม จตุจักร, เมทริส ลาดพร้าว, เมทริส พัฒนาการ-เอกมัย, มาเอสโตร 19 รัชดา 19 – วิทยา และ รีเฟล็กซ์ัน จอมเทียน บีช พัทยา เป็นต้น

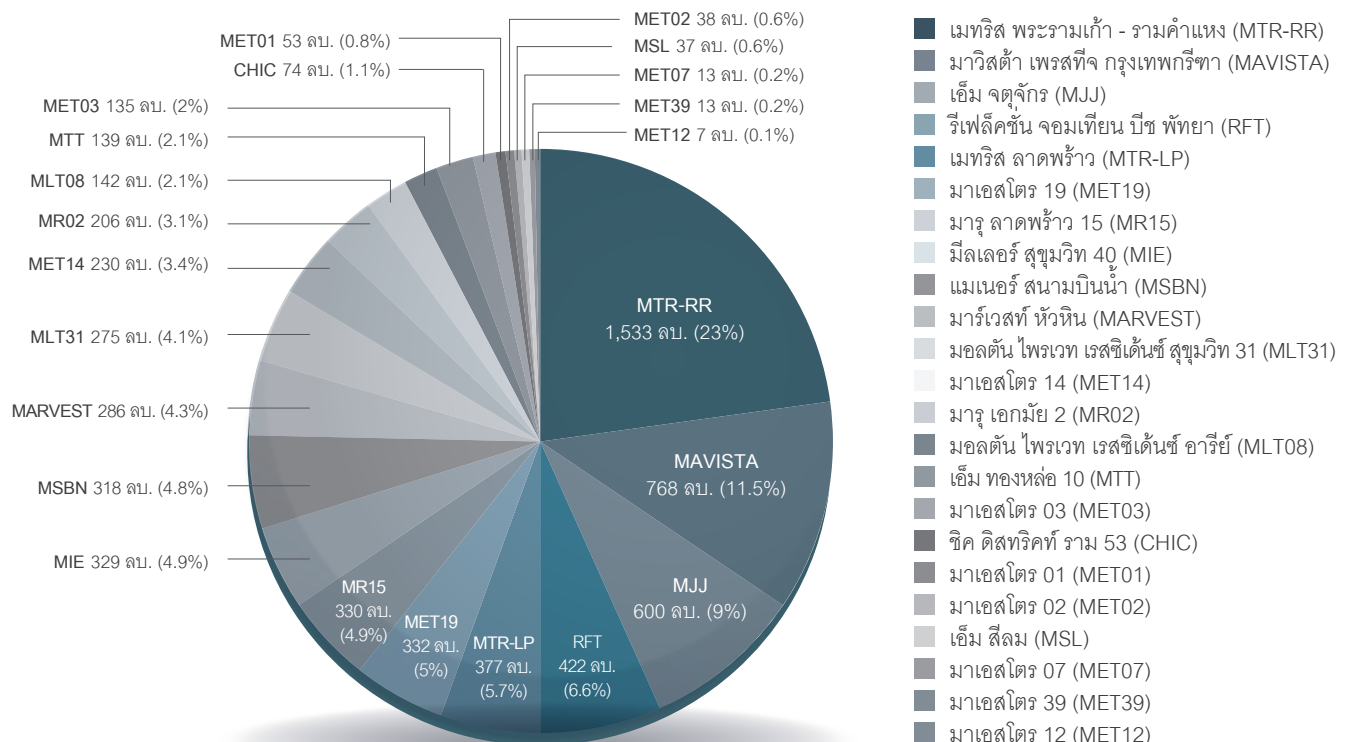
บริษัทมีรายได้จากการขายในปี 2563 จำนวน 6,677.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 1,237.51 ล้านบาท จากจำนวนโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์รวม 23 โครงการ เพิ่มขึ้นจากปีก่อน รวมทั้งมีการจัดโปรโมชั่นด้านการขายเพิ่มขึ้นโดยรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2563 แบ่งเป็นรายได้จากโครงการต่อเนื่องจำนวน 4,231.50 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 63.37 โดยส่วนใหญ่มาจากโครงการคอนโดมิเนียมพร้อมอยู่หลายโครงการ ได้แก่ เอ็ม จตุจักร, รีเฟล็กซ์ัน จอมเทียน บีช พัทยา, มาเอสโตร 19, แมเนอร์ สนามบินน้ำ และ มาร์เวสต์ หัวหิน เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทยังมีรายได้จากโครงการบ้านเดี่ยวระดับซูเปอร์ลักซ์ซิวรี่ จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ มาวิสต้า เพรสทีจ วิลเลจ กรุงเทพฯ, มอลตัน ไพรวเท เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 31 และ มอลตัน ไพรวเท เรสซิเดนซ์ อารีย์ และรายได้จากโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2563 จำนวน 2,446 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 36.63 โดยเป็นรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 4 โครงการ ได้แก่ เมทริส พระรามเก้า – รามคำแหง, เมทริส ลาดพร้าว, มาร์ ลาดพร้าว 15 และ มาร์ เอกมัย 2 ในขณะที่ปี 2562 บริษัทมีจำนวนโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์รวม 17 โครงการ รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์แบ่งเป็นรายได้จากโครงการต่อเนื่องจำนวน 3,582.84 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 65.86 โดยรายได้ส่วนใหญ่มาจากโครงการคอนโดมิเนียมพร้อมอยู่หลายโครงการ ได้แก่ เอ็ม จตุจักร, แมเนอร์ สนามบินน้ำ, มาเอสโตร 03 และ รีเฟล็กซ์ัน จอมเทียน บีช พัทยา เป็นต้น และรายได้จากโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2562 จำนวน 1,857.15 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 34.14 โดยเป็นรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ มาเอสโตร 19, มาร์เวสต์ หัวหิน และ มาวิสต้า เพรสทีจ วิลเลจ กรุงเทพฯ



รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ ปี 2564



รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ ปี 2563



ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการของบริษัท

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
มูลค่ารวมของโครงการโดยประมาณ*	67,516	61,678
มูลค่าการซื้อขายที่ได้มีการทำสัญญาแล้ว*	54,213	52,440
อัตราส่วนของมูลค่าซื้อขายที่ได้มีการทำสัญญา* (ร้อยละ)	80	85
จำนวนเงินตามหนังสือจะซื้อขายที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้*	3,306	6,430

*รวมโครงการร่วมทุน (Joint venture)

รายได้จากกิจการโรงแรม

ปี 2564 บริษัทมีรายได้จากกิจการโรงแรม ได้แก่ โรงแรมมาราเกซ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา, โรงแรมเซนทรา มาริส รีสอร์ท จอมเทียน พัทยา และโรงแรมเมเว่น สไตล์ โฮเทล หัวหินจำนวน 97.99 ล้านบาท ลดลงจำนวน 57.71 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 37.06 เมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีรายได้จากกิจการโรงแรมจำนวน 155.70 ล้านบาท รายได้ที่ลดลงเนื่องจากจำนวนผู้เข้าพักลดลงซึ่งเป็นผลกระทบจากสถานการณ์ของโรค COVID-19 ซึ่งกลับมาแพร่ระบาดอีกครั้งตั้งแต่ช่วงปลายธันวาคม 2563 เป็นต้นมา

ปี 2563 บริษัทมีรายได้จากกิจการโรงแรม ได้แก่ โรงแรมมาราเกซ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา, โรงแรมเซนทรา มาริส รีสอร์ท จอมเทียน พัทยา, โรงแรมเมเว่น สไตล์ โฮเทล แบงค็อก และโรงแรมเมเว่น สไตล์ โฮเทล หัวหิน เป็นจำนวนเงินรวม 155.70 ล้านบาท ลดลง 148.67 ล้านบาท

คิดเป็นร้อยละ 48.85 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน จำนวน 304.37 ล้านบาท เนื่องจากผลกระทบของการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ทำให้โรงแรมของกลุ่มบริษัทต้องปิดให้บริการในช่วงเดือนเมษายน - มิถุนายน 2563 ประกอบกับการปิดการเดินทางเข้า-ออกระหว่างประเทศ ส่งผลให้ยอดผู้เข้าพักลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน อย่างไรก็ตามทำเลที่ตั้งโรงแรมของกลุ่มบริษัทอยู่ไม่ไกลจากกรุงเทพมหานคร ส่งผลให้เริ่มมีลูกค้ากลับเข้ามาใช้บริการ ประกอบกับได้ลูกค้าจากการจัดสัมมนาของหน่วยงานราชการและภาคเอกชนเข้ามาเสริม ทำให้ธุรกิจโรงแรมเริ่มมีรายได้กลับเข้ามา

* บริษัทมีการขายโรงแรมเมเว่น สไตล์ โฮเทล แบงค็อก และมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เรียบร้อยแล้ววันที่ 25 ตุลาคม 2564

อัตราการเข้าพัก (Occupancy rate)

อัตราการเข้าพัก (ร้อยละ)	2564	2563	2562
โรงแรมมาราเกซ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	27	34	59
โรงแรมเซนทรา มาริส รีสอร์ท จอมเทียน	23	35	75
โรงแรมเมเว่น สไตล์ โฮเทล หัวหิน	13	24	-

รายได้ค่าบริการจัดการ

ปี 2564 บริษัทมีรายได้ค่าบริการจัดการจากการรับบริหารโครงการ การรับบริหารงานนิติบุคคลในโครงการอาคารชุดแกกกิจการภายนอก และบริหารงานขายแกกกิจการภายนอกจำนวน 96.39 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.47 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.20 เมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีรายได้จากการรับบริหารจัดการ 89.92 ล้านบาท

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

รายได้ค่าเช่า

ปี 2564 บริษัท มีรายได้ค่าเช่าจากอาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์ จำนวน 92.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.73 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.38 เมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีรายได้รายได้ค่าเช่าจำนวน 87.95 ล้านบาท จากการเปิดดำเนินงานของอาคารสำนักงานเมเจอร์ทาวเวอร์พระราม 9-รามคำแหง

ปี 2563 บริษัทมีรายได้ค่าเช่าอาคารสำนักงานและพื้นที่เชิงพาณิชย์ จำนวน 87.95 ล้านบาท ลดลง 7.77 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.12 จากการลดค่าเช่าช่วยเหลือลูกค้าที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 เมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีรายได้เท่ากับ 95.72 ล้านบาท

กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงราคามูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในปี 2564 จำนวน 39.12 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2563 มีกำไรสุทธิ 108.81 ล้านบาท ลดลง 69.69 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 64.05

กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงราคามูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในปี 2563 จำนวน 108.81 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2562 มีกำไรสุทธิ 55.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 53.03 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 95.07

รายได้อื่น

ปี 2564 บริษัทมีรายได้อื่นรวม 106.35 ล้านบาท ลดลง 217.57 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 67.17 เมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีรายได้อื่นรวม 323.92 ล้านบาท จากการ

ลดลงของรายได้จากลูกค้าที่ผิดสัญญานัดชำระในโครงการต่างๆ ของบริษัท

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

ต้นทุนขาย

ปี 2564 บริษัทมีต้นทุนขายจำนวน 2,692.04 ล้านบาท ลดลง 2,104.91 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 43.88 เมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีต้นทุนขาย 4,796.95 ล้านบาท โดยบริษัทมีอัตราต้นทุนขายเทียบกับรายได้จากการขาย ร้อยละ 67.12 ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีอัตราร้อยละ 71.84

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

ต้นทุนจากกิจการโรงแรมและต้นทุนบริหารจัดการ

ปี 2564 บริษัทมีต้นทุนจากกิจการโรงแรมและต้นทุนบริหารจัดการจำนวน 118.34 ล้านบาท และ 70.29 ล้านบาท ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปี 2563 โดยต้นทุนจากกิจการโรงแรมลดลงจำนวน 42.49 ล้านบาท และต้นทุนบริหารจัดการลดลงจำนวน 0.24 ล้านบาท เมื่อพิจารณาสัดส่วนต้นทุนต่อรายได้ในปี 2564 สัดส่วนต้นทุนจากกิจการโรงแรมและต้นทุนบริหารจัดการต่อรายได้จากกิจการโรงแรมและรายได้ค่าบริการจัดการ คิดเป็นร้อยละ 120.77 และ 72.92 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีสัดส่วนต้นทุนจากกิจการโรงแรมและต้นทุนบริหารจัดการ ร้อยละ 103.29 และ 78.44

ปี 2563 บริษัทมีต้นทุนจากกิจการโรงแรมและต้นทุนบริหารจัดการจำนวน 160.83 ล้านบาท และ 70.53 ล้านบาท ตามลำดับ หากเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนพบว่าต้นทุนจากกิจการโรงแรม ลดลง 53.44 ล้านบาท เนื่องจากรายได้จากการดำเนินธุรกิจโรงแรมที่ลดลงจากการปิดบริการในช่วงไตรมาส 2 และต้นทุนบริหารจัดการลดลงเล็กน้อยจำนวน 7.08 ล้านบาท เมื่อพิจารณาสัดส่วนต้นทุนต่อรายได้ในปี 2563 สัดส่วนต้นทุนจากกิจการโรงแรมต่อ

รายได้จากกิจการโรงแรมและสัดส่วนต้นทุนบริหารจัดการ ต่อรายได้ค่าบริหารจัดการ คิดเป็นร้อยละ 103.29 และ 78.44 ตามลำดับ เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีสัดส่วน ต้นทุนจากกิจการโรงแรม และต้นทุนบริหารจัดการ ร้อยละ 70.40 และ 72.16 ตามลำดับ (ต้นทุนกิจการโรงแรม และ ต้นทุนบริหารจัดการ มีส่วนของค่าใช้จ่ายคงที่ เมื่อรายได้ ลดลงจึงทำให้สัดส่วนต้นทุนเมื่อเทียบกับรายได้เพิ่มขึ้น)

ต้นทุนการเช่า

ปี 2564 บริษัทมีต้นทุนการเช่า จากกิจการอาคาร สำนักงานและพื้นที่เชิงพาณิชย์จำนวน 31.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.11 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.04 เมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีต้นทุนการเช่าและบริการ จำนวน 28.16 ล้านบาท

ปี 2563 บริษัทมีต้นทุนการเช่าจากกิจการอาคาร สำนักงานและพื้นที่เชิงพาณิชย์ จำนวน 28.16 ล้านบาท ลดลง 4.54 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.88 เมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีต้นทุนการเช่าและบริการ จำนวน 24.58 ล้านบาท

กำไรขั้นต้นจากรายได้หลัก

ปี 2564 บริษัทมีกำไรขั้นต้นจากรายได้หลักรวม 1,386 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 31.19 เพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีกำไรขั้นต้นรวม 1,954.60 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 26.26 (ไม่รวมรายได้ อื่น) อัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มี อัตรากำไรขั้นต้นดีขึ้นกว่าปี 2563 เนื่องจากในปี 2563 มีการแข่งขันทางด้านราคาจากผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 และการเพิ่มการส่งเสริมการขายต่างๆ ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นในปี 2563 ค่อนข้างต่ำ

ปี 2563 บริษัทมีกำไรขั้นต้นจากรายได้หลัก 1,954.60 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 27.88 ลดลง 314.17 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีกำไรขั้น ต้น 2,268.77 และคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นที่ร้อยละ 38.27 อัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลง เนื่องจากการแข่งขันทางด้านราคา และการเพิ่มการส่งเสริมการขายต่างๆ

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ส่วนใหญ่ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายทางการตลาด ค่าส่งเสริมการขาย ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์ ค่าใช้จ่ายในการจัดกิจกรรมต่างๆ ค่าใช้จ่าย ที่เกี่ยวกับการขายอาคารชุด เช่น ค่านายหน้า ค่าภาษีธุรกิจ เฉพาะ ค่าธรรมเนียมในการโอน ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายสำนักงาน

ปี 2564 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวม จำนวน 1,290.07 ล้านบาท ลดลง 445.71 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 25.68 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2563 ที่มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวม 1,735.78 ล้านบาท

- ค่าใช้จ่ายในการขาย ปี 2564 เท่ากับ 541.61 ล้านบาท ลดลงจำนวน 439.94 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 44.82 เมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 981.55 ล้านบาท ลดลงจากค่าคอมมิชชั่น ค่าโฆษณา และค่าใช้จ่ายในการทำโปรโมชั่น
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ปี 2564 เท่ากับ 748.46 ล้านบาท ลดลงจำนวน 5.77 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 5.77 เท่ากับปี 2563 ที่มีค่าใช้จ่ายบริหารจำนวน 754.23 ล้านบาท

พิจารณาถึงสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ต่อรายได้รวม (ไม่รวมรายได้อื่น) ในปี 2564 มีสัดส่วนร้อยละ 30.02 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีสัดส่วนร้อยละ 24.76

- สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขาย ปี 2564 จำนวน 541.61 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.60 ของรายได้รวม (ไม่รวมรายได้อื่น) ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มี สัดส่วนเท่ากับ ร้อยละ 14.00
- สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหาร ปี 2564 จำนวน 748.46 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.41 ของรายได้รวม (ไม่รวม รายได้อื่น) เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีสัดส่วน เท่ากับ ร้อยละ 10.76

สัดส่วนต้นทุนและค่าใช้จ่าย	2564		2563		2562	
	ล้านบาท	สัดส่วน/ รายได้	ล้านบาท	สัดส่วน/ รายได้	ล้านบาท	สัดส่วน/ รายได้
ต้นทุนขายหน่วยในโครงการอาคารชุด	2,692.04	67.12%	4,796.95	71.84%	3,348.82	61.56%
ต้นทุนจากกิจการโรงแรม	118.34	120.77%	160.83	103.29%	214.27	70.40%
ต้นทุนบริหารจัดการ	70.29	72.92%	70.53	78.44%	63.45	72.16%
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	31.27	33.74%	28.16	32.02%	32.70	34.16%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	541.61	12.60%	981.55	14.00%	872.15	14.71%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	748.46	17.41%	754.23	10.76%	958.38	16.17%

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า

ปี 2564 บริษัทมีส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าจำนวน 6.08 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีส่วนแบ่งกำไรจำนวน 132.59 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2563 ยังมีรายได้จากโครงการมาร์ค สุขุมวิท และโครงการมิวนิค สุขุมวิท 23 ซึ่งเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ไตรมาส 3/2563 ในขณะที่ปี 2564 รายได้จากโครงการมิวนิค สุขุมวิท 23 ลดลง และโครงการมิวนิค หลังสวน ซึ่งเพิ่งเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนธันวาคม 2564

ปี 2563 บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าจำนวน 132.59 ล้านบาท ลดลง 39.40 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.91 เมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าจำนวน 171.99 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2563 มีการโอนกรรมสิทธิ์โครงการร่วมทุน มาร์ค สุขุมวิท ลดลง ในขณะที่โครงการร่วมทุน มิวนิค สุขุมวิท 23 เพิ่งเริ่มโอนกรรมสิทธิ์

ต้นทุนทางการเงิน

ปี 2564 บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน ซึ่งประกอบด้วย ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียม จำนวน 587.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 97.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.82 เมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 490.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากการรับรู้ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยในโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ

พิจารณาถึงสัดส่วนต้นทุนทางการเงินต่อรายได้รวม (ไม่รวมรายได้อื่น) ปี 2564 มีสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 13.66 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีสัดส่วนร้อยละ 6.99

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

กำไรสุทธิ

ปี 2564 บริษัทขาดทุนสุทธิจำนวน 353.26 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีกำไรสุทธิ 199.34 ล้านบาท เนื่องจากการลดลงของรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ และการลดลงของรายได้จากกลุ่มธุรกิจโรงแรมซึ่งได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 รวมทั้งการเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงิน คิดเป็นอัตราขาดทุนสุทธิร้อยละ 7.95 เมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีอัตรากำไรสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 2.68

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

กำไรและอัตรากำไร	2564		2563		2562	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
กำไรขั้นต้น*	1,386.00	32.25%	1,954.60	27.88%	2,268.77	38.27%
กำไรจากการดำเนินงาน	247.49	5.57%	784.14	10.53%	751.25	12.35%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(353.26)	-7.95%	199.34	2.68%	320.97	5.28%

* เฉพาะรายได้หลัก

3. ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ปี 2564 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 15,966.70 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีสินทรัพย์รวม 18,763.40 ล้านบาท โดยมีสัดส่วนสินทรัพย์และรายละเอียดของสินทรัพย์หลักๆ ดังนี้

สินทรัพย์	2564		2563		2562	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	539.05	3.38%	1,548.13	8.25%	388.69	1.98%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	178.30	1.12%	134.96	0.72%	110.51	0.56%
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	244.80	1.30%	51.00	0.26%
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	7,030.17	44.03%	8,444.74	45.01%	10,501.95	53.62%
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	95.62	0.60%	151.53	0.81%	351.68	1.80%
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	96.11	0.60%	440.86	2.35%	408.46	2.09%
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	67.17	0.42%	220.43	1.17%	473.97	2.42%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	165.89	1.04%	115.67	0.62%	196.63	1.00%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	8,172.30	51.18%	11,301.13	60.23%	12,482.88	63.73%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	41.03	0.26%	32.53	0.17%	61.49	0.31%
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น	546.24	3.42%	397.91	2.12%	165.27	0.84%
เงินลงทุนในการร่วมค้า	103.93	0.65%	108.51	0.58%	155.83	0.80%
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	790.89	4.95%	201.19	1.07%	325.87	1.66%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	3,785.44	23.71%	3,743.79	19.95%	3,355.04	17.13%
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	2,222.93	13.92%	2,684.84	14.31%	2,740.71	13.99%

สินทรัพย์	2564		2563		2562	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	16.50	0.10%	19.64	0.10%	23.25	0.12%
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	87.50	0.55%	87.50	0.47%	75.00	0.38%
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	120.26	0.75%	164.29	0.88%	188.23	0.96%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	79.69	0.50%	22.08	0.12%	12.28	0.06%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	7,794.40	48.82%	7,462.27	39.77%	7,102.97	36.27%
รวมสินทรัพย์	15,966.70	100.00%	18,763.40	100.00%	19,585.85	100.00%

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ปี 2564 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเท่ากับ 178.30 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.12 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีจำนวน 134.96 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.72 ของสินทรัพย์รวม โดยมีรายละเอียดแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
ลูกหนี้การค้า - กิจกรรมที่ไม่เกี่ยวข้องกัน		
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ		
ค้างชำระ		
ไม่เกิน 3 เดือน	17,883	10,711
3 - 6 เดือน	121	3,298
6 - 12 เดือน	827	997
มากกว่า 12 เดือน	1,118	674
รวม	19,949	15,680
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(794)	(287)
รวมลูกหนี้การค้า - กิจกรรมที่ไม่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	19,155	15,393
ลูกหนี้อื่น		
ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	37,606	22,038
ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจกรรมที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	19,776	31,540
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	101,759	65,990
รวมลูกหนี้อื่น	159,141	119,568
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	178,296	134,961

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ปี 2564 บริษัทมีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 7,030.17 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 44.03 ของสินทรัพย์รวม ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีจำนวน 8,444.74 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 45.01 ของสินทรัพย์รวม โดยต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการต่างๆ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	3,415,897	3,048,010
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	3,614,277	5,396,728
สุทธิ	7,030,174	8,444,738

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ปี 2564 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 3,785.44 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23.71 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีจำนวน 3,743.79 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 19.95 ของสินทรัพย์รวม เนื่องจากการตีราคายุติธรรม

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (สุทธิ)

ปี 2564 บริษัทมีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์จำนวน 2,222.93 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.92 ของสินทรัพย์รวม ลดลงจากปี 2563 ที่มีจำนวน 2,684.84 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 14.31 ของสินทรัพย์รวม เนื่องจากการขายสินทรัพย์

หนี้สิน

ปี 2564 บริษัทมีหนี้สินรวม 10,656.82 ล้านบาท ลดลง 2,060.23 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีหนี้สินรวม 13,109.89 ล้านบาท หนี้สินรวมที่ลดลงเนื่องจาก การชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน การชำระคืนตั๋วแลกเงินระยะสั้น และเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า

ทั้งนี้สัดส่วนหนี้สินหมุนเวียนต่อหนี้สินรวมของบริษัท ลดลงเป็นร้อยละ 44.96 เมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีสัดส่วนร้อยละ 55.39 โดยมีรายละเอียดของหนี้สิน ดังนี้

หนี้สิน	2564		2563		2562	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	-	-	-	-	0.97	0.01%
ตั๋วแลกเงิน	178.31	1.67%	239.54	1.83%	357.80	2.53%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	324.13	3.04%	713.12	5.44%	921.82	6.52%
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	178.01	1.67%	343.96	2.62%	327.89	2.32%
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	341.56	3.21%	893.03	6.81%	1,572.07	11.13%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	736.60	6.91%	1,549.50	11.82%	1,891.77	13.39%
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนด	11.31	0.11%	10.09	0.08%	5.06	0.04%
หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,777.05	26.06%	3,290.63	25.10%	1,694.67	11.99%
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	0.26	0.00%	45.36	0.35%	48.81	0.35%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	243.95	2.29%	176.32	1.34%	242.26	1.71%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	4,791.19	44.96%	7,261.55	55.39%	7,063.13	49.99%

หนี้สิน	2564		2563		2562	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,203.91	20.68%	2,672.84	20.39%	2,736.09	19.36%
หุ้นกู้	3,310.10	31.06%	2,803.58	21.39%	3,958.00	28.01%
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	19.24	0.18%	26.62	0.20%	10.84	0.08%
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	52.14	0.49%	54.94	0.42%	50.44	0.36%
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	250.34	2.35%	266.90	2.04%	286.49	2.03%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	29.90	0.28%	23.47	0.18%	24.60	0.17%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	5,865.63	55.04%	5,848.34	44.61%	7,066.46	50.01%
รวมหนี้สิน	10,656.82	100.00%	13,109.89	100.00%	14,129.60	100.00%

ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน มีดังนี้

ปี 2564 บริษัททยอยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	746	2,565
สัญญาจะซื้อจะขายหุ้น	1,284	1,255

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ปี 2564 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 5,309.89 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 5,653.50 ล้านบาท โดยส่วนของผู้ถือหุ้นที่ลดลงเป็นผลจากการขาดทุนสุทธิในปี 2564

ส่วนของผู้ถือหุ้น	2564		2563		2562	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	860.41	16.20%	860.41	15.22%	860.41	15.77%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	875.27	16.48%	875.27	15.48%	875.27	16.04%
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว	105	1.98%	105.00	1.86%	105.00	1.92%
ยังไม่ได้จัดสรร	3,201.25	60.29%	3,565.37	63.06%	3,371.36	61.79%
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	267.55	5.04%	247.46	4.38%	244.22	4.48%

ส่วนของผู้ถือหุ้น	2564		2563		2562	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	5,309.48	99.99%	5,653.50	100.00%	5,456.26	100.00%
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมบริษัทย่อย	0.41	0.01%	-	-	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	5,309.89	100.00%	5,653.50	100.00%	5,456.26	100.00%

4. สภาพคล่องและความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมต่างๆ ดังนี้

- กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 469.27 ล้านบาท จากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการต่างๆ
- กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน -121.78 ล้านบาท จากเงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น เงินให้กู้ยืมระยะยาว แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน
- กระแสเงินสดใช้ไปกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน -1,356.57 ล้านบาท จากการชำระหนี้กู้ยืมจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 1.71 เท่า เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่มีอัตราส่วนเท่ากับ 1.56 เท่า สำหรับอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเท่ากับ 0.24 เท่า ลดลงเมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่มีอัตราส่วนเท่ากับ 0.39 เท่า จากการลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 1.61 เท่า ลดลงจากปี 2562 ที่มีอัตราส่วนเท่ากับ 1.79 เท่า สำหรับอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเท่ากับ 0.45 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ปี 2562 ที่มีอัตราส่วนเท่ากับ 0.30 เท่า อัตราส่วนสภาพคล่องลดลงเล็กน้อยจากการเพิ่มขึ้นของหนี้กู้ยืมที่ครบกำหนดชำระใน 1 ปี ส่วนอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว เพิ่มขึ้นเนื่องจากปี 2563 มีสินทรัพย์หมุนเวียนที่มีสภาพคล่องสูง มากกว่าปี 2562

5. ปัจจัยที่มีผลต่อฐานะการเงินหรือผลการดำเนินงานในอนาคต

ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อฐานะการเงิน หรือผลการดำเนินงานในอนาคตของบริษัท ได้แก่ ปัจจัยทางสภาพเศรษฐกิจในประเทศที่ชะลอตัวจากสถานการณ์ของโรค COVID-19 กระทบต่อรายได้ของทุกภาคธุรกิจ โดยเฉพาะในภาคการท่องเที่ยว ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของผู้บริโภคและบรรยากาศในการที่ตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในระยะสั้น ซึ่งมีแนวโน้มที่จะปรับตัวดีขึ้นหลังจากเริ่มมีการผ่อนคลายมาตรการควบคุมและเริ่มเปิดประเทศรับนักท่องเที่ยวในเดือนพฤศจิกายน 2564 นอกจากนี้ การปล่อยสินเชื่อโครงการของสถาบันการเงินที่เข้มงวดมากขึ้น เป็นปัจจัยหนึ่งที่น่าจะกระทบต่อการดำเนินโครงการใหม่ในอนาคต ซึ่งบริษัทได้เพิ่มความระมัดระวังมากขึ้นในการดำเนินโครงการใหม่ อย่างไรก็ตามภาครัฐได้เริ่มออกนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจ โดยในส่วนของภาคอสังหาริมทรัพย์ ได้มีการผ่อนคลายเกณฑ์ LTV ซึ่งจะช่วยให้สินเชื่อบ้านปี 2565 มีโอกาสเติบโตดีขึ้น ส่งผลดีต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และเพิ่มศักยภาพในการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค

นอกจากปัจจัยทางสภาพเศรษฐกิจ ยังมีปัจจัยทางด้านการขยายตัวของเมืองและการเพิ่มขึ้นของระบบรถไฟฟ้าในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จากนโยบายการเพิ่มระบบขนส่งมวลชน ที่ส่งผลในแง่บวกต่อการดำเนินงานของบริษัท ซึ่งการขยายตัวนี้จะช่วยส่งเสริมให้เกิดความต้องการในที่อยู่อาศัยใจกลางเมืองและตามแนวรถไฟฟ้า โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด อย่างไรก็ตามบริษัทได้ขยายผลิตภัณฑ์ไปยังที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบมากขึ้นเพื่อลดความเสี่ยงและเพื่อเพิ่มความหลากหลายของสินค้ามากขึ้น

6. อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีหนี้ที่ตามข้อกำหนดสิทธิที่จะต้องดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันสิ้นปีบัญชีตลอดอายุของหุ้นผู้ตามงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นเป็นอัตราส่วนไม่เกิน 3.5:1 (สามจุดห้าต่อหนึ่ง) สำหรับหุ้นจำนวน 9 รุ่น ได้แก่

1. หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2562 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2565
2. หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2565
3. หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2565
4. หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2565
5. หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2566
6. หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2564 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2566
7. หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2564 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2566
8. หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2564 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2567
9. หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2564 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2567

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 31 ธันวาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.64 เท่า, 1.60 เท่า, 1.88 เท่า ตามลำดับ

7. การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน

ด้านสภาพคล่อง

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง ปี 2564 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 เท่ากับ 1.71 เท่า และ 1.56 เท่า ตามลำดับ โดยบริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องเพิ่มขึ้น เนื่องจากการลดลงของหนี้สินหมุนเวียน ในส่วนของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า การลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการต่างๆ และการชำระคืนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระในปี 2564

ในขณะที่อัตราส่วนสภาพคล่องปี 2563 และปี 2562 เท่ากับ 1.61 เท่า และ 1.79 เท่า โดยมีอัตราลดลงเนื่องจากหนี้สินหมุนเวียนที่เพิ่มขึ้นจากส่วนของหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี และทรัพย์สินหมุนเวียนที่ลดลงจากต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ด้านความสามารถในการทำกำไร

อัตรากำไรขั้นต้น (เฉพาะธุรกิจหลัก)

บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจหลักปี 2564 เปรียบเทียบกับปี 2563 เท่ากับร้อยละ 32.25 และ 27.88 ตามลำดับ อัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นดีขึ้นกว่าปี 2563 เนื่องจากในปี 2563 มีการแข่งขันทางด้านราคาจากผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 และการเพิ่มการส่งเสริมการขายต่างๆ ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นในปี 2563 ค่อนข้างต่ำ

ปี 2563 อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจหลักเท่ากับร้อยละ 27.88 ลดลง เมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นที่ร้อยละ 38.27 สาเหตุหลักจากการแข่งขันทางด้านราคาและการจัดโปรโมชั่นเร่งยอดขาย ระบายสินค้าคงเหลือ โดยลดราคาบางห้องที่มีทำเลทอง เพื่อสำรองเงินสดในสถานการณ์การระบาดของโรค COVID-19 ที่มีความไม่แน่นอนทางด้านเศรษฐกิจ

อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ

ปี 2564 บริษัทมีอัตราขาดทุนสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 7.95 เปรียบเทียบกับปี 2563 ที่มีอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 2.68 เนื่องจากการลดลงการโอนกรรมสิทธิ์ ส่งผลให้มีอัตราขาดทุนสุทธิตามผลการดำเนินงานที่ลดลง

ปี 2563 อัตรากำไรสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 2.68 ลดลงจาก ร้อยละ 5.28 ในปี 2562 สาเหตุหลักจากอัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลงจากการแข่งขันทางด้านราคาและการจัดโปรโมชั่นเร่งยอดขาย ระบายสินค้าคงเหลือ เพื่อสำรองเงินสดในสถานการณ์การระบาดของโรค COVID-19 ส่งผลให้อัตรากำไรสุทธิลดลงตามไปด้วย

ด้านนโยบายทางการเงิน

อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2563 เท่ากับ 2.01 เท่า และ 2.32 เท่า ตามลำดับ เนื่องจากการลดลงของเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าและการลดลงของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการต่างๆ ของบริษัท

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

อัตราหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ตามข้อกำหนดสถิติหุ้นกู้)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสถิติ (Debt / Equity Ratio) เท่ากับ 1.64 เท่า เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2563 ซึ่งมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ 1.60 เท่า เนื่องจากการการลดลงของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ลดลงจำนวน 388.99 ล้านบาท, 551.47 ล้านบาท และ 812.90 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของการโอนกรรมสิทธิ์ ทำให้เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินลดลง 697.04 ล้านบาท และ 405.53 ล้านบาท ตามลำดับ รวมทั้งส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นจากกำไรสะสมจำนวน 197.24 ล้านบาท

ด้านความสามารถชำระดอกเบี้ยและภาระผูกพัน

อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยเท่ากับ 0.68 เท่า ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2563 ซึ่งมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยที่ 1.95 เท่า เนื่องจากการลดลงของรายได้และการเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงินจากการรับรู้ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยในโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ

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

ความสามารถชำระผูกพัน

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีอัตราส่วนดังกล่าวที่ 0.11 เท่า, 0.19 เท่า และ 0.24 เท่าตามลำดับ แต่เนื่องจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี เป็นหนี้สินที่มีเงื่อนไขในการชำระคืนต่อเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้า ซึ่งหากไม่รวมเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพันก็จะสูงขึ้น สำหรับการชำระภาระผูกพันในส่วนของผู้ถือหุ้นที่ครบกำหนดชำระใน 1 ปี นั้น บริษัทฯ จะชำระคืนโดยใช้แหล่งเงินทุนจากกระแสเงินสดภายในบริษัท วงเงินกู้ที่มีกับสถาบันการเงิน รวมทั้งการออกหุ้นกู้เพิ่มเติม

ข้อมูลทั่วไป และข้อมูลสำคัญอื่น



นายกะเบียนหลักทรัพย์

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์

(ประเทศไทย) จำกัด

93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ชั้น 14 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง

กรุงเทพมหานคร 10400

โทรศัพท์ 0-2009-9000 โทรสาร 0-2009-9991

นายกะเบียนหุ้นกู้

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพธิ์

เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120

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

ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด

87/2 อาคารซีอาร์ซี ชั้น 12 ออลซีซั่นเพลส

ถนนวิภาวดี แขวงจตุจักร เขตปทุมวัน

กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ 0-2672-5810, 0-2687-7074

ผู้สอบบัญชี

นางสาวสุมาลี รวีราบัณฑิต

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3970

และ/หรือ นายกฤษฎา เลิศวนา

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4958

และ/หรือ นางสาวมณี รัตนบรรณกิจ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5313

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

อาคารเลอรัชดา ชั้น 33 เลขที่ 193/136-137

ถนนรัชดาภิเษก คลองเตย กรุงเทพฯ 10110

โทรศัพท์ 0-2264-9090

โทรสาร 0-2264-0789, 0-2264-0790

สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ

ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

ธนาคารทีสโก็ จำกัด (มหาชน)

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทและการร่วมคำมีคดีความที่สำคัญ ดังนี้

1. กลุ่มบริษัทถูกฟ้องร้องจากบุคคลภายนอกเกี่ยวกับการเรียกคืนเงินมัดจำที่จ่ายในการซื้ออาคารชุด การชำระค่าก่อสร้างอาคารชุด และค่าใช้จ่ายอื่น และการร่วมชำระค่าเสียหายกรณีผู้รับเหมาโครงการทำความเสียหายแก่ทรัพย์สิน จำนวน 39 คดี ซึ่งมีทุนทรัพย์รวม 216 ล้านบาท ปัจจุบัน คดีอยู่ระหว่างกระบวนการสอบสวนหาข้อเท็จจริง อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัทได้ประเมินความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าว และได้บันทึกประมาณการหนี้สินจำนวน 86 ล้านบาท ไว้ในบัญชีแล้ว
2. บริษัทย่อยแห่งหนึ่งฟ้องเรียกคืนเงินมัดจำค่าที่ดินจากผู้ขายรายหนึ่ง จำนวน 100 ล้านบาท เนื่องจากผู้ขายไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่บริษัทย่อยได้ในเดือนมกราคม 2564 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้ผู้ขายคืนเงินมัดจำค่าที่ดินแก่บริษัทย่อยพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีนับตั้งแต่วันที่ 5 มกราคม 2560 ปัจจุบันผู้ขายอยู่ระหว่างการยื่นอุทธรณ์ อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัทได้ประเมินผลของคดีและคาดว่าจะได้รับคืนเงินมัดจำจากผู้ขาย นอกจากนั้น ฝ่ายบริหารได้ประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเงินมัดจำจากผู้ขายดังกล่าว และได้บันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญจำนวน 13 ล้านบาทสำหรับส่วนที่คาดว่าจะไม่ได้รับคืน
3. การร่วมคำยื่นเรื่องขอคืนเงินค่าก่อสร้างบางส่วนและเรียกร้องค่าความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการยกเลิกสัญญาโดยไม่ชอบธรรมกับลูกค้ารายหนึ่งต่อคณะอนุญาโตตุลาการ โดยมีทุนทรัพย์รวม 144 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ลูกค้ารายดังกล่าวได้ยื่นคำคัดค้านและฟ้องแย้งต่อคณะอนุญาโตตุลาการว่าการร่วมคำไม่สามารถส่งมอบงานได้ตามกำหนดที่ตกลงกันได้ ตลอดจนได้ยื่นเรื่องเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการที่การร่วมคำส่งมอบงานล่าช้าจำนวน 202 ล้านบาท ในเดือนมิถุนายน 2564 คณะอนุญาโตตุลาการมีคำชี้ขาดให้ลูกค้ารายดังกล่าวชำระค่าความเสียหายแก่การร่วมคำ จำนวน 84 ล้านบาท ต่อมาในเดือนตุลาคม 2564 ลูกค้ารายดังกล่าวยื่นขอเพิกถอนคำชี้ขาดของคณะอนุญาโตตุลาการต่อศาลแพ่ง อย่างไรก็ตาม ในเดือนธันวาคม 2564 การร่วมคำได้ยื่นบังคับคำชี้ขาดของอนุญาโตตุลาการต่อศาลแพ่งเพื่อให้ลูกหนี้รายดังกล่าวชำระเงินค่าความเสียหายแก่การร่วมคำ ดังนั้น การร่วมคำจึงไม่ได้บันทึกประมาณการค่าความเสียหายของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องหรือประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชี
4. การร่วมคำถูกฟ้องร้องจากบุคคลภายนอกเกี่ยวกับการผิดสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างและเรียกเงินค่าจ้างค้างชำระ โดยมีทุนทรัพย์รวม 218 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม การร่วมคำได้ยื่นคำคัดค้านและฟ้องแย้งต่อศาลว่าบุคคลภายนอกดังกล่าวไม่สามารถส่งมอบงานได้ตามกำหนดที่ตกลงกันได้ ตลอดจนได้ยื่นเรื่องเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการที่ส่งมอบงานล่าช้า จำนวน 422 ล้านบาท ปัจจุบันคดีอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการร่วมคำมีหลักฐานและข้อมูลตามสัญญาที่สามารถใช้เป็นประเด็นเพื่อต่อสู้คดีและมีแนวโน้มที่คดีดังกล่าวจะไม่นำไปให้เกิดความเสียหายแก่การร่วมคำ การร่วมคำจึงไม่ได้บันทึกประมาณการค่าความเสียหายของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องหรือประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชี

การกำกับดูแลกิจการ

นโยบาย การกำกับดูแลกิจการ

ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

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

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

คณะกรรมการบริษัทได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการชุดต่างๆ ขึ้น เพื่อเป็นผู้ดำเนินการในด้านต่างๆ ตามที่ได้รับมอบหมาย และแยกบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการ อนุกรรมการ และฝ่ายบริหาร โดยกำหนดระดับอำนาจดำเนินการทางการเงินอย่างชัดเจน ซึ่งบริษัทจัดให้มีคณะกรรมการ 3 ชุดดังนี้

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

จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทอย่างน้อยทุก 3 เดือน และมีการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น โดยมีการนำส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมข้อมูลประกอบการประชุมวาระต่างๆ ให้คณะกรรมการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน ก่อนวันประชุมตามที่กำหนดในข้อบังคับของบริษัท

บริษัทได้ออกข้อพึงปฏิบัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณของกรรมการและพนักงาน เพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติหน้าที่ตามภารกิจของบริษัทด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต และเที่ยงธรรมทั้งการปฏิบัติต่อบริษัทและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยประกาศให้ผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับทราบและติดตามการปฏิบัติตามแนวทางดังกล่าว

บริษัทจัดให้มีมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยบริษัทจะปฏิบัติตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนด

ของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอย่างเคร่งครัด โดยรายการใดที่กรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้น หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บุคคลดังกล่าวจะไม่มีสิทธิออกเสียงอนุมัติการทำรายการนั้นๆ ทั้งนี้ รายการดังกล่าวต้องเป็นไปเพื่อการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัท โดยมีนโยบายการกำหนดราคาและเงื่อนไขต่างๆ ตามราคาตลาด ซึ่งต้องสามารถเปรียบเทียบได้กับราคาที่เกิดขึ้นกับบุคคลภายนอกโดยทั่วไป และได้กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ต่อคณะกรรมการบริษัท และสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

บริษัทจัดให้มีมาตรการคุ้มครองผู้ลงทุนที่สามารถตรวจสอบได้ภายหลัง กล่าวคือ บริษัทจะเปิดเผยรายการระหว่างกันไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ผ่าน

การตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี และจะจัดให้มีการรับรอง โดยให้กรรมการตรวจสอบให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็น และสมเหตุสมผลของรายการระหว่างกันในการเงิน ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาผลตอบแทนได้ กำหนดค่าตอบแทนกรรมการไว้อย่างชัดเจนและโปร่งใสใน ระดับที่เหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบของ กรรมการแต่ละคน โดยมีได้มีการจ่ายค่าตอบแทนที่เกินควร เมื่อเปรียบเทียบกับในระดับอุตสาหกรรมเดียวกัน ทั้งนี้ กรรมการที่เป็นผู้บริหารจะได้รับค่าตอบแทนเพิ่มจาก การดำรงตำแหน่งผู้บริหารโดยเชื่อมโยงกับผลการดำเนินงาน ของบริษัทและการปฏิบัติงานของกรรมการคนนั้น และ บริษัทกำหนดให้มีการเปิดเผยค่าตอบแทนที่จ่ายให้แก่

กรรมการและผู้บริหารตามแบบที่สำนักงานคณะกรรมการ กำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

นอกจากนี้ทางคณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญ ต่อการเปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส เชื่อถือได้ และทันต่อเวลา ทั้งข้อมูลทางการเงินและข้อมูลอื่นที่ เกี่ยวข้องเพื่อให้ผู้ลงทุนและผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับทราบ โดยได้ เผยแพร่ข้อมูลข่าวสารต่างๆ ผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทยและเว็บไซต์ของบริษัทฯ พร้อมทั้งได้จัดตั้ง หน่วยงานผู้ลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations) เพื่อให้ บริการข้อมูลและข่าวสารกิจกรรมต่างๆ กับผู้ลงทุน นักวิเคราะห์ และประชาชนทั่วไป ทั้งนี้สามารถติดต่อฝ่าย ผู้ลงทุนสัมพันธ์ได้โดยตรงได้ที่ 0-2030-1111 หรือ www.mjd.co.th



คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย 4 คณะ ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีคณะกรรมการตรวจสอบ จำนวน 3 ท่าน ดังต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1.	นายชินนทร์ รุ่งแสง	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2.	นายสงวนเกียรติ ลิ้มโนมนต์	กรรมการตรวจสอบ
3.	นางศุภรานันท์ ต้นวิรัช	กรรมการตรวจสอบ

โดยมีนางสาวกนกวรรณ นิลกำเหนิด เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ
2. สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบที่เหมาะสม มีประสิทธิภาพ และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้าง หัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน
3. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
4. พิจารณาคัดเลือกบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท พร้อมสอบทานคำตอบแทนของผู้สอบบัญชีและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
5. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องโยกย้ายหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
6. จัดทำรายงานคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
7. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

โดยประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการตรวจสอบมีวาระในการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี โดยกรรมการตรวจสอบที่พ้นวาระอาจได้รับการแต่งตั้งกลับเข้ามาดำรงตำแหน่งต่อไปได้อีก ตามที่คณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเห็นว่าเหมาะสม และคณะกรรมการตรวจสอบจะเข้ามาตรวจสอบอย่างน้อยไตรมาสละหนึ่งครั้ง

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน จำนวน 5 ท่าน

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

โดยมี นายพิทักษ์ พงษ์วิทย์เจริญ ทำหน้าที่เลขานุการคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนบริษัท

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนมีหน้าที่ในการพิจารณานโยบายที่เกี่ยวกับคำตอบแทนและผลประโยชน์ของกรรมการบริษัท กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน กรรมการบริหารความเสี่ยง ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทเพื่อเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัตินโยบายดังกล่าวและกำหนดคำตอบแทนและผลประโยชน์นั้น รวมถึงพิจารณาและเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมต่อผู้ถือหุ้นเพื่อแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทและผู้บริหารระดับสูงของบริษัท และให้กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนมีวาระการดำรงตำแหน่งเท่าที่จำเป็นเพื่อกระทำการตามหน้าที่ และพ้นจากตำแหน่งเมื่อการทำหน้าที่ดังกล่าวในคราวนั้นๆ สิ้นสุดลง และไม่ว่าในกรณีใดก็ตามวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะต้องไม่เกินกว่าคราวละสาม (3) ปี ทั้งนี้ จะเลือกกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนผู้พ้นจากตำแหน่งเข้ารับตำแหน่งอีกก็ได้

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

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง จำนวน 4 ท่านดังต่อไปนี้

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

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

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

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

คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีคณะกรรมการบริหาร จำนวน 4 ท่าน ดังต่อไปนี้

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

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

- จัดทำและนำเสนอนโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณประจำปีของบริษัท เพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท
- กำหนดแผนธุรกิจ งบประมาณ และอำนาจบริหารต่างๆ ของบริษัท เพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท
- ควบคุมดูแลการดำเนินธุรกิจของบริษัทให้เป็นไปตามนโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ
- มีอำนาจพิจารณาอนุมัติการใช้จ่ายเงินเพื่อการลงทุนหรือการดำเนินงานต่างๆ การกู้ยืมหรือการขอสินเชื่อใดๆ จากสถาบันการเงิน เพื่อการทำธุรกรรมตามปกติของบริษัท และเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานตามวัตถุประสงค์ของบริษัทภายในวงเงินไม่เกิน 260 (สองร้อยหกสิบ) ล้านบาท หรือเทียบเท่า ทั้งนี้การกระทำดังกล่าวจะต้องอยู่ภายใต้ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนใน
- การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 และเรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ด้วย
- กำหนดโครงสร้างองค์กรและอำนาจการบริหารจัดการ โดยให้ครอบคลุมรายละเอียดการคัดเลือก การว่าจ้าง การโยกย้าย การฝึกอบรม และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัทฯ ที่เป็นคณะผู้บริหารหรือผู้บริหารระดับสูง โดยมอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทเป็นผู้มีอำนาจแทนบริษัทที่จะลงนามในสัญญาจ้างแรงงาน
- กำกับดูแลและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัท และอาจแต่งตั้งหรือมอบหมายให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือหลายคนกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริหารตามที่เห็นสมควรได้ และคณะกรรมการบริหารสามารถยกเลิก เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขอำนาจนั้นๆ ได้
- ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหาร สามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดกับบริษัท หรือบริษัทย่อยของบริษัท (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าวจะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าวตามที่ข้อบังคับของบริษัทย่อยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ยกเว้นรายการการค้าปกติที่มีเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไป ที่กำหนดขอบเขตโดยคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น

การสรรหากรรมการและผู้บริหาร

บริษัทได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน เพื่อพิจารณาและเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมต่อผู้ถือหุ้นเพื่อแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัท และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ และมีหน้าที่ในการพิจารณานโยบายที่เกี่ยวข้องกับคำตอบแทนและผลประโยชน์ของกรรมการบริษัท กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน กรรมการบริหารความเสี่ยง ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท โดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะพิจารณาจากผู้มีคุณสมบัติและความชำนาญการที่เหมาะสมกับการบริหารงานแต่ละด้าน โดยสรรหาจากทั้งภายในและภายนอกองค์กร โดยผู้ถูกพิจารณาจะต้องเป็นบุคคลตามคุณสมบัติมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และตามกฎหมายระเบียบ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง เพื่อเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัตินโยบายดังกล่าว

โดยองค์ประกอบและการสรรหา แต่งตั้ง ถอดถอน หรือพ้นจากตำแหน่งกรรมการของบริษัทนั้น ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัท ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการอย่างน้อย 4 คน โดยกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจะต้องมีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย กรรมการบริษัทฯ จะเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทหรือไม่ก็ได้

การคัดเลือกและแต่งตั้งกรรมการบริษัทผ่านกระบวนการของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน และเสนอให้ผู้ถือหุ้นเลือกตั้งกรรมการบริษัทตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

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

ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งจำนวนหนึ่งในสาม (1/3) ของจำนวนกรรมการในขณะนั้น ถ้าจำนวนกรรมการจะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วนหนึ่งในสาม (1/3) กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับเลือกให้กลับเข้ามารับตำแหน่งอีกได้ กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สอง ภายหลังจดทะเบียนบริษัทนั้น ให้จับสลากกัน ส่วนปีหลังๆ ต่อไปให้กรรมการคนใดอยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง

กรรมการคนใดจะลาออกจากตำแหน่งให้ยื่นใบลาออกต่อบริษัท โดยการลาออกนั้นจะมีผลนับแต่วันที่ใบลาออกไปถึงบริษัท กรรมการซึ่งลาออกอาจแจ้งการลาออกของตนให้นายทะเบียนทราบด้วยก็ได้

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจลงมติให้กรรมการคนใดออกจากตำแหน่งก่อนถึงคราวออกตามวาระได้ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงในการประชุมนั้น

การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

การเสนอซื้อและการใช้สิทธิออกเสียงแต่งตั้งบุคคลเป็นกรรมการในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ดำเนินการโดยฝ่ายจัดการ และต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ซึ่งบุคคลที่ได้รับแต่งตั้งให้เป็นกรรมการในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม มีหน้าที่ดำเนินการเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมนั้นๆ

บริษัทได้กำกับการดูแลบริษัทย่อยในเรื่องการเปิดเผยข้อมูลฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างบริษัทย่อยกับบริษัทที่เกี่ยวข้อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทย่อยดังกล่าวให้ครบถ้วน โดยมีข้อบังคับในเรื่องการทำรายการเกี่ยวข้องและการเปิดเผยข้อมูลที่สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ของบริษัท รวมถึงกำกับการดูแลให้มีการจัดเก็บข้อมูลและการบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนสามารถตรวจสอบได้ และรวบรวมข้อมูลมาจัดทำงบการเงินรวมให้ทันภายในกำหนด

การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

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

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

บริษัทมีนโยบายห้ามกรรมการและผู้บริหารใช้ข้อมูลภายในที่มีสาระสำคัญของบริษัท ซึ่งยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือผู้อื่น ซึ่งรวมถึงการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท โดยกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานซึ่งอยู่ในหน่วยงานที่ทราบข้อมูลภายใน ควรหลีกเลี่ยงหรืองดการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วงระยะเวลา 1 เดือนก่อนการเปิดเผยงบการเงินให้แก่สาธารณชน

การรายงานการถือครองหลักทรัพย์

บริษัทได้กำหนดมาตรการป้องกันการใช้ข้อมูลภายในเพื่อหาประโยชน์ของกรรมการและผู้บริหาร โดยการแจ้งให้ทุกท่านรับทราบบทบาทภาระหน้าที่ที่ต้องรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของตน คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ซึ่งถือหลักทรัพย์ของบริษัท และรับทราบการจัดทำรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ทุกครั้งที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ภายใน 3 วันทำการหลังจากวันที่ซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ ตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด และต้องสำเนารายงานข้างต้นต่อเลขานุการบริษัท เพื่อรวบรวมเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัททุกครั้ง ซึ่งกำหนดไว้เป็นวาระการประชุมเพื่อรับทราบรายงานการถือครองหลักทรัพย์

การรายงานการมีส่วนได้เสีย

บริษัทได้กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารจะต้องนำส่งรายงานการมีส่วนได้เสียของตนเองหรือของบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย โดยจะต้องนำส่งรายงานครั้งแรกภายใน 30 วันหลังจากได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการหรือผู้บริหารตามแบบรายงานที่กำหนด และรายงานทุกครั้งเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงภายใน 30 วันหลังจากที่มีการเปลี่ยนแปลงตามแบบรายงานที่กำหนด โดยจะจัดเก็บที่เลขานุการบริษัท เลขานุการบริษัทจะเป็นผู้จัดส่งสำเนาให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ เพื่อให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ค่าตอบแทนของผู้ตรวจบัญชี

ในปี 2564 บริษัทมีค่าสอบบัญชี (Audit Fee) ของบริษัท บริษัทย่อย และกิจการร่วมค้าที่ต้องจ่ายให้แก่บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด จำนวนรวมทั้งสิ้น 7,060,000 บาท

การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

แบ่งเป็น 5 หมวด ดังนี้

สิทธิของผู้ถือหุ้น

ก่อนวันประชุม

บริษัทตระหนักและให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้ถือหุ้น จึงได้พยายามส่งเสริมและคุ้มครองผู้ถือหุ้นให้ใช้สิทธิขั้นพื้นฐาน รวมถึงการอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นในการใช้สิทธิในเรื่องต่างๆ ที่ผู้ถือหุ้นควรได้รับอย่างเท่าเทียมกัน อันได้แก่ การได้รับข่าวสารข้อมูลของบริษัทอย่างเพียงพอ การใช้สิทธิออกเสียงในเรื่องที่สำคัญต่างๆ รวมถึงการอนุมัติจ่ายเงินปันผล เป็นต้น โดยบริษัทจะไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการละเมิดหรือรบกวนสิทธิของผู้ถือหุ้น นอกจากนี้บริษัทได้ส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้น โดยเฉพาะนักลงทุนสถาบันเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นผ่านการประสานงานของหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ของบริษัท

ในปี 2564 บริษัทมีการประชุมผู้ถือหุ้นจำนวน 1 ครั้ง คือ การประชุมสามัญประจำปี 2564 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) เมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2564 เวลา 10.30-12.00 น. โดยบริษัทได้เผยแพร่หนังสือเชิญประชุมพร้อมเอกสารประกอบการประชุมในแต่ละวาระการประชุมบนเว็บไซต์ของบริษัท www.mjd.co.th เป็นการล่วงหน้าก่อนวันประชุมอย่างน้อย 30 วัน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีเวลาศึกษาข้อมูลประกอบการประชุมแต่ละวาระอย่างเพียงพอก่อนได้รับข้อมูลในรูปเอกสารจากบริษัท ซึ่งข้อมูลบนเว็บไซต์เป็นข้อมูลเดียวกันกับข้อมูลที่จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นในรูปเอกสาร โดยบริษัทได้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมเอกสารประกอบให้ผู้ถือหุ้นล่วงหน้า 14 วันก่อนวันประชุม และในหนังสือเชิญประชุมมีรายละเอียดวาระการประชุม เอกสารประกอบในแต่ละวาระพร้อมความเห็นของคณะกรรมการ วิธีการลงคะแนน และออกเสียงลงคะแนนผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าประชุมได้ บริษัทได้จัดส่งหนังสือมอบฉันทะตามแบบที่กระทรวงพาณิชย์กำหนดพร้อมประวัติกรรมการอิสระเป็นผู้รับมอบฉันทะ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าประชุมด้วยตนเองได้ สามารถเลือกมอบฉันทะให้กรรมการอิสระที่บริษัทได้กำหนดไว้เป็นผู้รับมอบอำนาจแทนในการประชุมผู้ถือหุ้น

วันประชุมผู้ถือหุ้น

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

บริษัทเปิดให้ผู้ถือหุ้นที่ประสงค์จะเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองหรือโดยผู้รับมอบฉันทะที่ไม่ใช่กรรมการบริษัทผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ระบบลงคะแนนแบบคำร้องจะเปิดให้ดำเนินการตั้งแต่วันที่ 9 มิถุนายน 2564 โดยระบบจะปิดรับลงคะแนนวันที่ 18 มิถุนายน 2564 จนกว่าจะจบการประชุม

ในการประชุมผู้ถือหุ้น กรรมการผู้จัดการได้ทำหน้าที่ประธานในที่ประชุม และมีกรรมการบริษัทเข้าร่วมประชุม ก่อนเริ่มดำเนินการประชุม ประธานในที่ประชุมอธิบายวิธีการลงคะแนน การนับคะแนน การใช้บัตรลงคะแนน และการเปิดเผยผลการนับคะแนนในแต่ละวาระเพื่อให้เกิดความโปร่งใส รวมถึงเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้แสดงความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ และซักถามอย่างเท่าเทียมกัน โดยประธานได้ตอบคำถามและให้ข้อมูลต่างๆ แก่ผู้ถือหุ้นอย่างครบถ้วน และใช้เวลาอภิปรายอย่างเพียงพอ

การประชุมผู้ถือหุ้น

การประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) มีผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะเข้าประชุมรวม 30 ราย นับจำนวนหุ้นได้ 496,393,801 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 57.69) เกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหุ้นทั้งหมดจำนวน 860,411,939 หุ้น โดยมี นายสุริยา พูลวรลักษณ์ เป็นประธานในที่ประชุม โดยมีกรรมการเข้าร่วมประชุมทั้งสิ้นจำนวน 5 ท่าน ได้แก่

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1	นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์	กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2	นายสุริยา พูลวรลักษณ์	กรรมการและกรรมการผู้จัดการ
3	นายชนินทร์ รุ่งแสง	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ
4	นายสงวนเกียรติ ลิ้มโนมนต์	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ
5	นางศุภรานันท์ ตันวิรัช	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ

ผู้บริหารและผู้สอบบัญชีที่เข้าร่วมประชุม ประกอบด้วย ผู้บริหารทางด้านบัญชีการเงิน ได้แก่ นายณัฐพล ลั่นလာวัฒน์ และนายพิทักษ์ พงษ์หิรัญเจริญ รวมถึงผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แก่ นางสาวมณี รัตนบรรณกิจ

สำหรับรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทได้บันทึกข้อมูลการประชุมไว้อย่างชัดเจน ทั้งในเรื่องรายชื่อกรรมการที่เข้าร่วมประชุม ข้อซักถามและคำชี้แจงที่เป็นสาระสำคัญ และมติที่ประชุมในแต่ละวาระอย่างละเอียด ซึ่งบริษัทได้เปิดเผยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมผลการลงคะแนนเสียงภายในวันถัดจากวันประชุมผู้ถือหุ้น ให้ผู้ถือหุ้นทราบผ่านระบบสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (SET Portal) ของ ตลท. และได้จัดส่งให้แก่หน่วยงานต่างๆ ภายในระยะเวลา 14 วันนับแต่วันประชุมผู้ถือหุ้น รวมถึงเผยแพร่รายงานการประชุมเป็นภาษาไทยและภาษาอังกฤษผ่านเว็บไซต์ของบริษัท (www.mjd.co.th) เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับข่าวสารข้อมูลรวดเร็วโดยไม่ต้องรอถึงการประชุมครั้งต่อไป หลังจากนั้นก็จะนำเสนอต่อผู้ถือหุ้นเพื่อรับรองในการประชุมผู้ถือหุ้นคราวถัดไป



การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทมีนโยบายสนับสนุนและให้ความสำคัญในการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกันและเป็นธรรม เพื่อเป็นการปกป้องสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้น โดยเฉพาะผู้ถือหุ้นส่วนน้อยที่ถูกละเมิดสิทธิ ควรมีโอกาสได้รับการชดเชย ดังนั้นบริษัทจึงมีมติดำเนินการต่างๆ ดังนี้

1. การจัดประชุมผู้ถือหุ้น จะดำเนินการตามลำดับระเบียบวาระที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือเชิญประชุม และไม่เพิ่มระเบียบวาระในที่ประชุมโดยไม่ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า ทั้งนี้เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้มีเวลาศึกษาข้อมูลประกอบการประชุมแต่ละวาระอย่างเพียงพอก่อนการตัดสินใจ
2. เสนอรายชื่อของกรรมการอิสระทั้งหมด เพื่อเป็นทางเลือกในการมอบฉันทะ และสามารถเลือกมอบฉันทะแก่กรรมการอิสระท่านใดท่านหนึ่งได้ และหนังสือมอบฉันทะเป็นไปตามแบบที่กระทรวงพาณิชย์กำหนด โดยมีรูปแบบที่ผู้ถือหุ้นสามารถกำหนดทิศทางการลงคะแนนเสียงเองได้ เพื่อเป็นการสนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิในการเข้าร่วมประชุม และออกเสียงลงคะแนนในแต่วาระ
3. ส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นใช้บัตรลงคะแนนเสียงสำหรับทุกระเบียบวาระโดยจัดทำบัตรลงคะแนนแยกตามเรื่องที่สำคัญๆ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถลงคะแนนได้ตามที่เห็นสมควร ซึ่งจะมีการเก็บบัตรลงคะแนนดังกล่าวในห้องประชุม เพื่อนำผลคะแนนมารวมคำนวณกับคะแนนเสียงที่ได้ลงไว้ล่วงหน้าในหนังสือมอบฉันทะ ก่อนที่จะประกาศแจ้งมติของคะแนนเสียงในห้องประชุม
4. การแต่งตั้งกรรมการทดแทนกรรมการที่หมดวาระ บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิในการแต่งตั้งเป็นรายบุคคล
5. บริษัทได้กำหนดมาตรการป้องกันการรั่วไหลข้อมูลภายในเพื่อหาประโยชน์ของกรรมการและผู้บริหาร โดยกรรมการและผู้บริหารมีบทบาทภาระหน้าที่ที่ต้องนำเสนอรายงานการมีส่วนได้เสียของตนหรือของบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน รายงานการถือครองหลักทรัพย์ของตน คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ และรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ทุกครั้งที่มีการซื้อขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ ทั้งนี้ รายละเอียดของมาตรการดังกล่าวได้กล่าวในหัวข้อ การดูแลเรื่องการรั่วไหลข้อมูลภายใน



สิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย

การดูแลสิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย

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

พนักงาน

บริษัทตระหนักอยู่เสมอว่าพนักงานเป็นองค์ประกอบที่สำคัญของความสำเร็จของบริษัท จึงได้ปฏิบัติกับพนักงานอย่างเสมอภาคและเท่าเทียมกัน โดยการให้ผลตอบแทนและสวัสดิการที่เหมาะสมและเป็นธรรม กำหนดผลตอบแทนให้สอดคล้องกับระดับหน้าที่ความรับผิดชอบและตามกลไกราคาตลาดแรงงาน โดยคำนึงถึงหลักการจูงใจพนักงานให้พนักงานสามารถปฏิบัติงานได้อย่างเต็มความรู้ความสามารถ มีการประเมินผลการปฏิบัติงานโดยหัวหน้างาน และแบ่งผลตอบแทนส่วนหนึ่งให้พนักงานตามผลประกอบการของบริษัท

บริษัทจัดให้มีสวัสดิการพนักงานในด้านต่างๆ อาทิ

- บริษัทได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน โดยที่พนักงานส่งเงินเข้าเป็นเงินสะสมของกองทุนโดยสมัครใจ โดยพนักงานจะส่งเงินสะสมในอัตราร้อยละ 3 - 10 ของเงินเดือน และบริษัทจ่ายสมทบในอัตราร้อยละ 3 - 10 ของเงินเดือนเช่นกัน สำหรับเงินกองทุนที่จัดทะเบียนนี้บริหารโดยผู้จัดการกองทุนรับอนุญาตแห่งหนึ่ง โดยปฏิบัติตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2542
- การทำประกันสุขภาพกลุ่มให้กับพนักงาน
- การทำประกันชีวิตกลุ่มให้กับพนักงานในวงเงินทุนประกัน 200,000 - 1,500,000 บาท ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขสัญญากรมธรรม์ประกันชีวิต
- การให้สิทธิพิเศษกับพนักงานในการซื้อสินค้าที่มีส่วนลด และการใช้สิทธิพิเศษนั้นจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่บริษัทกำหนดไว้ ซึ่งฝ่ายบุคคลและธุรการจะเป็นผู้พิจารณาตรวจสอบคุณสมบัติของพนักงานและคำนวณส่วนลดให้
- การให้ความช่วยเหลือด้านสวัสดิการต่างๆ แก่พนักงาน อาทิ
 - การเบิกค่ารักษาพยาบาลคนไข้นอก
 - จัดให้มีการตรวจสุขภาพพนักงานเป็นประจำทุกปี
 - การเป็นเจ้าของพาหนะมาปajakanให้กับพนักงานและครอบครัวพนักงาน
 - ส่งเสริมด้านการจัดกิจกรรมนำเที่ยวประจำปีภายในฝ่ายที่ตนสังกัด
 - ส่งเสริมด้านการเลี้ยงสังสรรค์ประจำปีภายในฝ่ายที่ตนสังกัด
 - ส่งเสริมการเล่นกีฬาและกิจกรรมสันทนาการให้แก่พนักงาน
 - แจกชุดฟอร์มพนักงานชายและหญิง
 - ให้ความช่วยเหลือพนักงานตามความเหมาะสมและสถานการณ์ เช่น เมื่อเกิดอุทกภัยใหญ่ปลายปี 2554 บริษัทได้ให้การช่วยเหลือด้านที่อยู่อาศัยเพื่อ

การพักพิงชั่วคราวแก่พนักงานกว่า 200 ครอบครัว พร้อมกับเงินให้กู้ยืมเพื่อการซ่อมแซมที่อยู่อาศัย และซื้อทรัพย์สินที่เสียหายจากภัยน้ำท่วม แบบไม่มีดอกเบี้ย ด้วยวงเงินกู้ไม่เกิน 4 เท่าของเงินเดือนตนเอง มีระยะเวลาการผ่อนชำระคืน 2 ปี นอกจากนี้ ยังจัดหาที่จอดรถให้กับพนักงานกว่า 200 คัน และส่งมอบกระสอบทรายกว่า 50,000 ถุง แจกจ่ายให้แก่พนักงานเพื่อนำไปป้องกันบ้านเรือนตนเองมิให้ถูกน้ำท่วม ฯลฯ

- การมอบทุนการศึกษาแก่พนักงานและผู้บริหาร เพื่อส่งเสริมและสนับสนุนการเรียนรู้และพัฒนาตนเองให้มีศักยภาพสูงสุด โดยขึ้นกับความเหมาะสมและดุลพินิจของคณะผู้บริหาร

บริษัทได้จัดตั้งคณะกรรมการสวัสดิการ เพื่อเป็นตัวแทนของพนักงานร่วมปรึกษาหารือกับบริษัทเพื่อจัดสวัสดิการให้แก่พนักงาน เป็นเสมือนสื่อกลางที่จะถ่ายทอดความต้องการด้านสวัสดิการของพนักงานให้บริษัททราบและร่วมปรึกษารวบรวมข้อเสนอนั้น ตลอดจนควบคุมดูแลการจัดสวัสดิการที่บริษัทจัดให้แก่พนักงาน

นอกจากนี้บริษัทให้ความสำคัญในการดูแลรักษา ปรับปรุง และพัฒนาระบบรักษาความปลอดภัย ระบบสุขอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิต สุขภาพ และทรัพย์สินของพนักงาน และเพื่อสุขอนามัยที่ดีของพนักงาน รวมถึงสนับสนุน เสริมสร้าง วัฒนธรรม และบรรยากาศที่ดีในการทำงาน มุ่งมั่นในการพัฒนาทรัพยากรบุคคลให้มีความรู้และสร้างจิตสำนึกในด้านความปลอดภัยและสุขอนามัยของพนักงาน ในปีที่ผ่านมา บริษัทไม่มีข้อพิพาทฟ้องร้องระหว่างพนักงานและบริษัท และบริษัทไม่มีอุบัติเหตุจนถึงขั้นหยุดงานในบริษัท

นโยบายการฝึกอบรมและพัฒนาบุคลากร

บริษัทได้ตระหนักและเล็งเห็นถึงความสำคัญต่างๆ ของบุคลากรว่ามีผลต่อความสำเร็จของธุรกิจบริษัทอย่างแท้จริง ทั้งได้ระลึกลักษณะของหนทางที่จะบรรลุถึงซึ่งเป้าหมายดังกล่าวนี้ ต้องเกิดขึ้นจากการฝึกอบรมพัฒนาพนักงานอย่างเป็นระบบและต่อเนื่องภายใต้ความรับผิดชอบของบริษัทและพนักงานทุกคน กล่าวคือ บริษัทได้เปิดโอกาสในการเรียนรู้ และการพัฒนาเพื่อความเติบโตของพนักงาน ขณะเดียวกันก็เป็นหน้าที่ของพนักงานที่จะต้องมีความรับผิดชอบต่อความสำเร็จ อันจะเกิดขึ้นจากโอกาสในการฝึกอบรมและพัฒนาดังกล่าวด้วยความมุ่งมั่นอย่างจริงจัง ทั้งนี้เพื่อให้การปฏิบัติงานฝึกอบรมและพัฒนาบุคคลได้ดำเนินการไปในทิศทางสอดคล้องกับการบริหารงานของบริษัท และให้บรรลุผลตามนโยบายที่กำหนดไว้ บริษัทจึงให้มีการจัดตั้งหน่วยงาน “ศูนย์พัฒนาบุคคล” ขึ้นมาทำหน้าที่รับผิดชอบกิจกรรมต่างๆ ที่จำเป็นต่อการฝึกอบรมและพัฒนาบุคคล และได้กำหนดแนวนโยบายการฝึกอบรมและการพัฒนาพนักงานไว้ดังนี้ คือ

- 1) บริษัทถือว่าทรัพยากรบุคคลเป็นสิ่งที่มีความสำคัญ ทรัพยากรทางการบริหารทั้งปวง ดังนั้นพนักงานทุกคน จะได้รับการฝึกอบรมและพัฒนาเพื่อให้มีความรู้ ทักษะ และความสามารถในการปฏิบัติงานตาม ความจำเป็นในงาน (Job-Requirements) อย่างเป็นระบบ และต่อเนื่องเพื่อความก้าวหน้าในอาชีพการงาน ทั้งนี้ โดยการพิจารณาจากความพร้อมของพนักงานแต่ละคน เป็นสำคัญ
- 2) บริษัทถือว่าค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการฝึกอบรมและพัฒนา ทรัพยากรบุคคลเป็นการลงทุนในตัวบุคคล ซึ่งเป็นสิ่ง สำคัญยิ่งต่อการปฏิบัติงานให้บรรลุตามภารกิจหลัก และวัตถุประสงค์ในการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพ และทันต่อการเปลี่ยนแปลงทางด้านเทคโนโลยีสมัยใหม่ ที่ใช้ในการปฏิบัติงาน
- 3) บริษัทจะให้ความสำคัญต่อโครงการฝึกอบรมต่างๆ ทางด้านงานหลักและงานสนับสนุน (Line & Function Program) ทั้งในระดับปฏิบัติการควบคุมงานและ ระดับบริหาร รวมทั้งโครงการเสริมความรู้พิเศษต่างๆ (Special & Supporting Program) เพื่อให้พนักงาน สามารถปฏิบัติงานได้ตามหน้าที่และความรับผิดชอบ ของตำแหน่งงานปัจจุบันและที่สูงยิ่งขึ้นในอนาคต
- 4) บริษัทตระหนักถึงความจำเป็นของการฝึกอบรมและ พัฒนาทรัพยากรบุคคลในฐานะที่เป็นเครื่องมืออันสำคัญ ต่อการปรับปรุงงาน (Tools for Improvements) ดังนั้น จึงส่งเสริมและสนับสนุนให้มีการจัดฝึกอบรมและ สัมมนาต่างๆ เพื่อการแก้ไขปัญหาในการปฏิบัติงาน ของฝ่ายและกลุ่มโครงการต่างๆ อย่างแท้จริง
- 5) บริษัทถือว่าผู้บังคับบัญชาทุกระดับชั้นต้องมีบทบาท ที่สำคัญยิ่งต่อการฝึกอบรมและพัฒนาผู้ใต้บังคับบัญชา ในลักษณะของการฝึกอบรมในงาน (On the job training) และ/หรือการสอนแนะนำในงาน (Coaching) อีกด้วย การพิจารณาประเมินผลการปฏิบัติงานของ ผู้บังคับบัญชา จะพิจารณาจากความสามารถใน การพัฒนาผู้ใต้บังคับบัญชาเป็นปัจจัยอีกตัวหนึ่งด้วย
- 6) บริษัทจะสนับสนุนด้านการให้ความร่วมมือกับสถาบัน การศึกษา และองค์การภายนอกในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับ งานด้านการฝึกอบรมและพัฒนา เช่น การให้ความร่วมมือ ด้านการขอเข้าศึกษาดูงาน การรับนักศึกษาฝึกงาน และการให้ความร่วมมือด้านวิทยากร ทั้งนี้เพื่อเป็น การแสดงออกถึงความรับผิดชอบต่อสังคม (Social Responsibility) และการสร้างภาพลักษณ์ที่ดีของบริษัท (Corporate Image)

สำหรับพนักงานใหม่ บริษัทได้จัดปฐมนิเทศในวันแรกที่เริ่มทำงาน เพื่อให้พนักงานใหม่ได้รับทราบนโยบาย ข้อบังคับ กฎ ระเบียบ โครงสร้างธุรกิจของบริษัท วัฒนธรรมขององค์กรในเบื้องต้น สวัสดิการ และผลประโยชน์ต่างๆ ของบริษัท และพนักงานใหม่ที่เข้ามาในปีหนึ่งๆ จะมีการจัดสัมมนาเพื่อนใหม่ เพื่อให้พนักงานใหม่ได้รู้จักกับเพื่อนร่วมงาน รุ่นพี่พนักงาน และผู้บริหาร อันเป็นการเสริมสร้างความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างคนในบริษัท ความผูกพันกับองค์กร รวมถึงการเรียนรู้การทำงานร่วมกันเป็นทีม

ปีที่ผ่านมา บริษัทได้สนับสนุนการพัฒนาทักษะและความสามารถในการทำงานอย่างต่อเนื่อง โดยมีการฝึกอบรมในทุกระดับชั้น ทั้งหลักสูตรการอบรมภายในบริษัท การเชิญวิทยากรที่มีความรู้ความสามารถมาอบรมในบริษัท การส่งพนักงานอบรมโดยสถาบันอบรมต่างๆ ภายนอกบริษัท รวมถึงการฝึกอบรมและดูงานในต่างประเทศ เพื่อเพิ่มศักยภาพความรู้ความสามารถของพนักงานในการพัฒนาองค์กรให้ดีขึ้นไปสู่ความสำเร็จอย่างยั่งยืน

ลูกค้า

บริษัทได้กำหนดจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ เพื่อเป็นนโยบายปฏิบัติต่อลูกค้าอย่างเหมาะสม โดยการคัดเลือกลูกค้าตั้งอยู่บนพื้นฐานของการแข่งขันระหว่างลูกค้าแต่ละรายอย่างเสมอภาคและเป็นธรรม มีการกำหนดหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกลูกค้าและคู่สัญญา โดยพิจารณาจากคุณสมบัติ คุณภาพงาน ผลงานที่ผ่านมา ประสิทธิภาพ ความเชี่ยวชาญ ในธุรกิจ สถานะทางการเงินมั่นคง ไม่มีประวัติการละทิ้งงาน และมีความสามารถส่งมอบงานตามกำหนด เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท ซึ่งบริษัทมีการจัดทำข้อตกลงหรือสัญญากับลูกค้าไว้อย่างชัดเจน ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขที่ไม่เป็นธรรมกับลูกค้า ในการซื้อสินค้าและบริการจากลูกค้า บริษัทได้ปฏิบัติตามลูกค้าตามเงื่อนไขและสัญญาทางการค้า ชำระค่าสินค้าและบริการตามเงื่อนไขการชำระเงินที่ตกลงกัน ทั้งยังสร้างความสัมพันธ์ที่ดีเพื่อเอื้อประโยชน์ร่วมกัน นอกจากนี้บริษัทได้นำระบบห่วงโซ่อุปทานมาใช้ในการสั่งซื้อสินค้า เพื่อความสะดวก รวดเร็วขึ้น และลดเอกสารต่างๆ ที่ใช้ในการติดต่อระหว่างกัน อันเป็นการลดค่าใช้จ่าย และลูกค้าสามารถจัดเตรียมสินค้าได้ล่วงหน้า

เจ้าหนี้

บริษัทได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขข้อกำหนดของสัญญาอย่างเคร่งครัด ไม่เคยมีการปฏิบัติใดที่ฝ่าฝืนเงื่อนไขที่ตกลง ปกปิดข้อมูล หรือข้อเท็จจริงอันจะก่อให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าหนี้ ซึ่งเป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้แก่เจ้าหนี้มาโดยตลอด ทั้งนี้สัญญากู้ยืมเงินส่วนใหญ่ได้ระบุข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการ เช่น อัตราส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ การเปลี่ยนแปลงกรรมการบริษัท การค้าประกันหนี้สินหรือเข้ารับอาวัลตัวสัญญาใช้เงินแก่บุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ การจ่ายเงินปันผล การรวมหรือควบบริษัทเข้ากับบริษัทอื่น การดำรงอัตราส่วนทางการเงินบางประการ และการแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบอย่างเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อมีคดีความที่มีผลกระทบต่อความสามารถในการชำระคืนเงินกู้ เป็นต้น นอกจากนี้บริษัทมีสินทรัพย์บางส่วนที่นำไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากธนาคาร

ลูกค้า

บริษัทมีความมุ่งมั่นในการพัฒนาคุณภาพของสินค้าและบริการให้ได้มาตรฐาน รวมทั้งการจัดตั้งหน่วยงานเพื่อติดต่อรับฟังข้อเสนองานหรือข้อคิดเห็นจากลูกค้า เพื่อรับทราบปัญหาความต้องการของลูกค้าและนำมาปรับปรุงแก้ไข เพื่อให้ลูกค้าเกิดความเชื่อมั่นและความพึงพอใจสูงสุด

คู่แข่ง

บริษัทเน้นประพฤติตามกรอบกติกาการแข่งขันอย่างมีจริยธรรมที่ดี ด้วยความเป็นมืออาชีพและโปร่งใสภายใต้กรอบแห่งกฎหมาย ไม่ละเมิดความลับหรือล่วงรู้ความลับทางการค้าของคู่แข่งด้วยวิธีขโมย และยึดถือนโยบายและการปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้าที่ระบุไว้ในคู่มือจริยธรรมธุรกิจ นอกจากนี้บริษัทมองว่าคู่แข่งเปรียบเสมือนพันธมิตรทางการค้า โดยได้เปิดโอกาสให้พันธมิตรทางการค้าเข้าเยี่ยมชมดูงานในบริษัทและระบบคอมพิวเตอร์ของบริษัท เพื่อสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างกัน ในปีที่ผ่านมาบริษัทไม่มีข้อพิพาทใดๆ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับคู่แข่งทางการค้า

ชุมชนสังคมและสิ่งแวดล้อม

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

ทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์

บริษัทมีนโยบายที่จะปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการไม่ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์ รวมถึงไม่สนับสนุนให้พนักงานกระทำการอันเป็นการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์ของผู้อื่นโดยไม่ได้รับอนุญาต ซึ่งได้ประกาศเป็นข้อปฏิบัติของพนักงานในการใช้งานเครือข่ายคอมพิวเตอร์ให้พนักงานทุกคนทราบ และมีการสื่อสารผ่านระบบ Intranet ของบริษัท

มาตรการในการแจ้งเบาะแสและกลไกคุ้มครองผู้แจ้ง

บริษัทมีนโยบายคุ้มครองผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ด้วยการกำหนดมาตรการในการแจ้งเบาะแสและกลไกคุ้มครองผู้แจ้ง เพื่อเปิดรับเรื่องร้องเรียนกรณีถูกละเมิดสิทธิจากการกระทำผิดกฎหมายหรือจรรยาบรรณ ข้อคิดเห็น หรือข้อเสนอแนะ รวมถึงพฤติกรรมที่อาจส่งถึงการทุจริตหรือประพฤติมิชอบของบุคคลในองค์กร ทั้งพนักงานบริษัทและผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ ซึ่งบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการเก็บข้อมูลร้องเรียนดังกล่าวให้เป็นความลับ โดยจะรับรู้เฉพาะในส่วนงานที่ได้รับมอบหมายเท่านั้น เพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้ร้องเรียน ทั้งนี้สามารถยื่นเรื่องถึงประธานคณะกรรมการตรวจสอบโดยตรง

การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

1. บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของการเปิดเผยข้อมูล3. คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีรายงานความรับผิดชอบต่อของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงินแสดงควบคู่กับรายงานของผู้สอบบัญชีในรายงานประจำปีของปี 2545 เป็นต้นมา
2. บริษัทได้เผยแพร่ข้อมูลที่สำคัญของบริษัททั้งข้อมูลทางการเงินและข้อมูลที่ไม่ใช่ทางการเงิน ผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ผ่านทาง www.set.or.th และเว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ www.sec.or.th ตามเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์กำหนดไว้ นอกจากนี้ข้อมูลสารสนเทศต่างๆ ที่บริษัทได้เผยแพร่ต่อสาธารณชนและผู้มีส่วนได้เสีย จะนำมาเผยแพร่รวมไว้ในเว็บไซต์ของบริษัท www.mjd.co.th ด้วย โดยมีการปรับปรุงข้อมูลอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้ผู้ใช้สามารถรับข้อมูลข่าวสารได้ทันต่อเหตุการณ์ เข้าถึงได้สะดวก และได้รับประโยชน์สูงสุด
3. งบการเงินที่นำมาเปิดเผยต่อผู้มีส่วนได้เสียต้องผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทก่อน
4. บริษัทได้มีการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และได้รายงานนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ได้ให้ความเห็นชอบโดยสรุปผลการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวไว้ในรายงานประจำปีและเว็บไซต์ของบริษัท โดยเริ่มตั้งแต่รายงานประจำปี 2550 เป็นต้นมา
5. บริษัทได้เปิดเผยเกี่ยวกับบทบาทและหน้าที่ของคณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ และจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละท่านเข้าร่วมประชุมไว้ภายใต้หัวข้อ “โครงสร้างการจัดการ” และ “คณะกรรมการชุดย่อย”

ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

1. โครงสร้างคณะกรรมการ

การเลือกตั้งกรรมการของบริษัทเป็นไปตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ตามหลักเกณฑ์ วิธีการตามกฎหมายและข้อบังคับของบริษัทโดยมีวาระการดำรงตำแหน่ง 3 ปี และกรรมการที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุด 3 คนต้องออกตามวาระ เพื่อให้มีการสรรหากรรมการใหม่ทุกปี โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คณะกรรมการบริษัทมีจำนวนทั้งสิ้น 7 ท่าน ประกอบด้วย

กรรมการที่เป็นผู้บริหาร จำนวน 4 ท่าน

กรรมการที่เป็นอิสระ จำนวน 3 ท่าน

กรรมการอิสระมีความเป็นอิสระจากฝ่ายบริหารและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท เป็นผู้ซึ่งไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทในลักษณะที่จะทำให้มีข้อจำกัดในการแสดงความคิดเห็นที่เป็นอิสระและมีคุณสมบัติตามคำนิยามของกรรมการอิสระ ดังที่ได้กล่าวในหัวข้อกรรมการอิสระ

การแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบ

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

องค์ประกอบของคณะกรรมการ

โครงสร้างและองค์ประกอบของคณะกรรมการในปัจจุบันประกอบด้วยกรรมการที่มีคุณสมบัติหลากหลายด้าน ความรู้และความเชี่ยวชาญ ได้แก่ วิศวกรรมศาสตร์ การบัญชี การบริหารธุรกิจ เศรษฐศาสตร์ นิติศาสตร์ โดยมีความหลากหลายของวิชาชีพและประสบการณ์อันเป็นประโยชน์ประกอบกิจการของบริษัทและการถ่วงดุลของกรรมการที่เหมาะสม

2. คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัทได้จัดตั้งคณะกรรมการชุดย่อย 4 คณะ เพื่อช่วยติดตามและการกำกับดูแลการดำเนินงานให้ใกล้ชิดมากขึ้น และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งประกอบด้วย คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาว่าตอบแทน และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง โดยคณะกรรมการได้กำหนดอำนาจหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการชุดย่อยแต่ละชุดไว้อย่างชัดเจน

3. บทบาทและหน้าที่ของคณะกรรมการ

3.1 คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีความรู้ มีทักษะ และประสบการณ์หลากหลาย สามารถใช้วิจารณญาณได้อย่างอิสระและมีความเป็นผู้นำ ทำหน้าที่กำหนดกลยุทธ์ ทิศทาง นโยบาย เป้าหมาย และภารกิจของบริษัท รวมทั้งติดตามผลการดำเนินงาน เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และมีการปฏิบัติที่สอดคล้องกับนโยบาย กฎระเบียบ กฎหมายและข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนบริหารความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมภายใต้กรอบกฎหมาย วัตถุประสงค์ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ระมัดระวัง คำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท และมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นและต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย นอกจากนี้เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพ ประสิทธิผล โปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้ บริษัทได้จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทด้วย

3.2 คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้นโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทเป็นลายลักษณ์อักษร และให้ความเห็นชอบนโยบายดังกล่าวและมีการทบทวนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

3.3 คณะกรรมการส่งเสริมจรรยาบรรณ

บริษัทยึดมั่นในแนวทางการดำเนินธุรกิจที่โปร่งใส สุจริต และเป็นธรรม ได้ออกข้อพึงปฏิบัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณของคณะกรรมการ ฝ่ายจัดการ และพนักงาน เพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องยึดถือเป็นแนวทางการปฏิบัติหน้าที่ตามภารกิจของบริษัทภายใต้กรอบกฎหมายและกฎระเบียบของบริษัทบนพื้นฐานของการมีจรรยาบรรณเยี่ยงมืออาชีพร โดยบริษัทได้จัดทำจรรยาบรรณพนักงาน (Code of Conduct) เผยแพร่ในเว็บไซต์ www.mjd.co.th และระบบฐานข้อมูลกลางของบริษัท และให้พนักงานได้ถือปฏิบัติ บริษัทมีการจัดกิจกรรมเพื่อส่งเสริมให้ปฏิบัติตามจรรยาบรรณและวัฒนธรรมในการกำกับดูแลกิจการที่ดี และการสื่อนำปฏิบัติตามจรรยาบรรณแก่พนักงานทุกคนอย่างมีประสิทธิภาพ อาทิ

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

บริษัทได้มีการติดตามผลการปฏิบัติตามจรรยาบรรณเป็นประจำทุกปี และบริษัทได้มอบหมายให้ฝ่ายตรวจสอบและพัฒนากระบวนการติดตามตรวจสอบการปฏิบัติภายใต้งานตรวจสอบ โดยรายงานคณะกรรมการตรวจสอบรับทราบผลการตรวจสอบพร้อมข้อเสนอแนะแนวทางแก้ไข

3.4 ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทดำเนินงานโดยยึดมั่นในหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีที่จะขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งให้พนักงานทุกคนถือปฏิบัติโดยเคร่งครัด

4. มาตรการในการขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณารายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการระหว่างกันอย่างเหมาะสมภายใต้กรอบจริยธรรมที่ดี โดยผ่านการกลั่นกรองจากคณะกรรมการตรวจสอบ และมีการดูแลให้มีการปฏิบัติตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวต่อสาธารณชน ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดนโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และกระบวนการในการอนุมัติรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้ผู้บริหาร พนักงาน และผู้เกี่ยวข้องได้ยึดถือปฏิบัติ โดยมีหลักการสำคัญ ได้แก่

- 4.1 รายการใดที่กรรมการ พนักงาน หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีผลประโยชน์เกี่ยวข้องในการทำรายการกับบริษัท ห้ามกรรมการหรือพนักงานมีส่วนร่วมในการอนุมัติการทำรายการ และให้มีการกำหนดราคาเป็นไปอย่างเหมาะสมเสมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอก
- 4.2 ในการกำหนดราคา เพื่อการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้ใช้ราคายุติธรรม เหมาะสม และเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป
- 4.3 การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันให้มีการนำเสนอรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อ

- คณะกรรมการตรวจสอบเพื่อพิจารณาให้ความเห็นก่อนเสนอขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัทตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- 4.4 การเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการระหว่างกันตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต./ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด โดยเปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) และรายงานประจำปีรวมทั้งการเปิดเผยข้อมูลรายการระหว่างกันดังกล่าวไว้ในงบการเงินตามที่มาตรฐานบัญชีได้กำหนดไว้ด้วย

5. นโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยง

- 5.1 คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร พนักงานทุกคน และทุกหน่วยงานเป็นเจ้าของความเสี่ยงมีหน้าที่รับผิดชอบ ดำเนินการประเมิน ติดตาม และสนับสนุนให้มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ
- 5.2 หน่วยธุรกิจ (Business Unit) ของบริษัทต้องมีกระบวนการบริหารและการจัดการความเสี่ยง อีกทั้งการประเมินผลและการติดตามอย่างเป็นระบบและต่อเนื่อง โดยต้องมีการปรับปรุงกระบวนการให้เหมาะสมกับการเปลี่ยนแปลงทางธุรกิจอย่างสม่ำเสมออย่างน้อยปีละครั้ง
- 5.3 กำหนดให้การประเมินความเสี่ยงเป็นส่วนหนึ่งของแผนงานประจำปีของทุกฝ่าย โดยพิจารณาความเสี่ยงทั้งหมดครอบคลุมทั่วทั้งองค์กร โดยคำนึงถึงปัจจัยเสี่ยงทั้งภายในและภายนอกองค์กร รวมทั้งกำหนดให้มีการจัดการความเสี่ยง

และสร้างสัญญาณเตือนภัยที่เหมาะสม

- 5.4 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงมีหน้าที่ติดตามการบริหารความเสี่ยงและเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัท
- 5.5 สร้างวัฒนธรรมองค์กรให้เกิดความเข้าใจร่วมกัน และมีจิตสำนึกในเรื่องความเสี่ยง ด้วยการสร้างฐานองค์ความรู้ (Knowledge Base) เพราะบริษัทเชื่อว่าความเสี่ยงสามารถบรรเทาหรือยอมรับได้เมื่อผู้บริหารหรือเจ้าหน้าที่ทุกส่วนงานรู้เท่าทันความเสียหายที่จะตามมา ดังนั้นบริษัทจึงมุ่งพัฒนาฐานข้อมูลทั้งภายในและภายนอกองค์กร ด้วยการลงทุนด้านไอทีและนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาใช้งาน เพื่อให้พนักงานทุกระดับสามารถเข้าถึงข้อมูลและแลกเปลี่ยนประสบการณ์ อันจะนำไปสู่การพัฒนาและปรับปรุงกระบวนการบริหารความเสี่ยงให้เกิดประสิทธิภาพ

6. การประชุมคณะกรรมการบริษัท

บริษัทได้แจ้งกำหนดการประชุมคณะกรรมการให้กรรมการได้รับทราบล่วงหน้า เพื่อช่วยให้กรรมการสามารถจัดสรรเวลาเข้าร่วมประชุม โดยได้เปิดเผยจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละท่านเข้าประชุมภายใต้หัวข้อ “รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ”

7. การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท

บริษัทมีนโยบายจัดให้คณะกรรมการบริษัทมีการประเมินผลการปฏิบัติงานอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เป็นประจำทุกปี เพื่อช่วยให้คณะกรรมการได้มีการพิจารณาทบทวนผลงาน ประเด็น และอุปสรรคต่างๆ ในระหว่างปีที่ผ่านมา และเพิ่มประสิทธิภาพการทำงานของคณะกรรมการ โดยการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการ จัดทำเป็น 2 ลักษณะ ดังนี้

- 7.1 การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการทั้งคณะ โดยประเมินในด้านต่างๆ คือ

- (1) โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ
- (2) บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ
- (3) การประชุมคณะกรรมการ
- (4) การทำหน้าที่ของกรรมการ
- (5) ความสัมพันธ์กับฝ่ายจัดการ
- (6) การพัฒนาตนเองของกรรมการและการพัฒนาผู้บริหาร

- 7.2 การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการรายบุคคล โดยประเมินในด้านต่างๆ คือ

- (1) ความพร้อมของกรรมการ
- (2) การกำหนดกลยุทธ์และวางแผนธุรกิจ
- (3) การจัดการความเสี่ยงและการควบคุมภายใน
- (4) การดูแลไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- (5) การติดตามรายงานทางการเงินและการดำเนินงาน
- (6) การประชุมคณะกรรมการ
- (7) อื่นๆ

ในปี 2564 เลขาธิการบริษัทได้จัดส่งแบบประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการให้แก่กรรมการ ซึ่งได้สรุปผลและเสนอผลการประเมินต่อคณะกรรมการพิจารณาเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่กล่าวข้างต้น

8. การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปีของคณะกรรมการชุดย่อย อาทิ คณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อใช้เป็นกรอบในการตรวจสอบการปฏิบัติงานในระหว่างปีที่ผ่านมา เพื่อสามารถนำมาแก้ไขและเพิ่มประสิทธิภาพการทำงาน โดยนำเสนอผลการประเมินที่ได้ต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณารับทราบ

9. ค่าตอบแทน

บริษัทได้กำหนดนโยบายค่าตอบแทนกรรมการและกรรมการผู้จัดการไว้อย่างชัดเจน โดยมีคณะกรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทนเป็นผู้พิจารณาหลักนัยยะ ซึ่งค่าตอบแทนของบริษัทจะอยู่ในระดับเดียวกับอุตสาหกรรมเดียวกัน ซึ่งได้เปิดเผยจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละท่านเข้าประชุมภายใต้หัวข้อโครงสร้างการจัดการ

10. การปฏิรูประบบการใหม่

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญต่อการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการใหม่ จึงจัดให้มีการแนะนำแนวทางการดำเนินงานในภาพรวมของบริษัท โครงสร้างบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้องทางธุรกิจ เพื่อให้มีความเข้าใจทั้งวิธีทำงานและโครงสร้างการถือหุ้นระหว่างกันนอกจากนี้ยังให้ข้อมูลสารสนเทศที่สำคัญและจำเป็นต่อการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ เช่น โครงสร้างการทำงานภายในบริษัท ข้อบังคับบริษัท วัตถุประสงค์บริษัท จรรยาบรรณทางธุรกิจของคณะกรรมการบริษัท คู่มือกรรมการบริษัทจดทะเบียน นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี กฎหมายที่เกี่ยวข้อง งบการเงิน หมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงการจัดให้มีการพบปะกับประธานกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อยของบริษัท เพื่อรับทราบข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท

จรรยาบรรณธุรกิจ

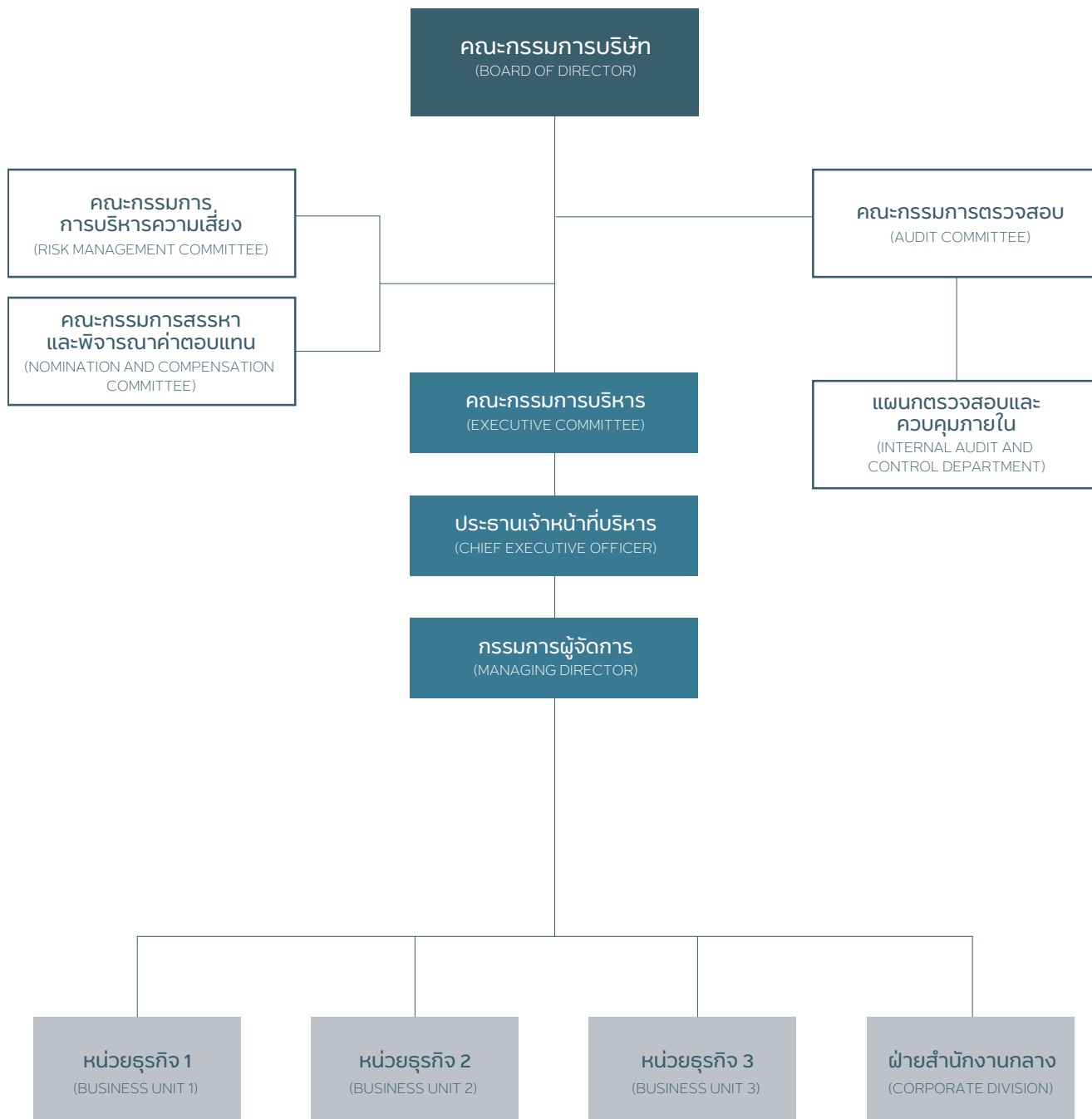
บริษัทฯ มีการกำหนดอุดมการณ์ทางธุรกิจและจรรยาบรรณกลุ่มบริษัท เมเจอร์ดีเวลลอปเม้นท์โดยกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามข้อแนะนำเกี่ยวกับจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงานดังต่อไปนี้

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

โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูล เกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่นๆ

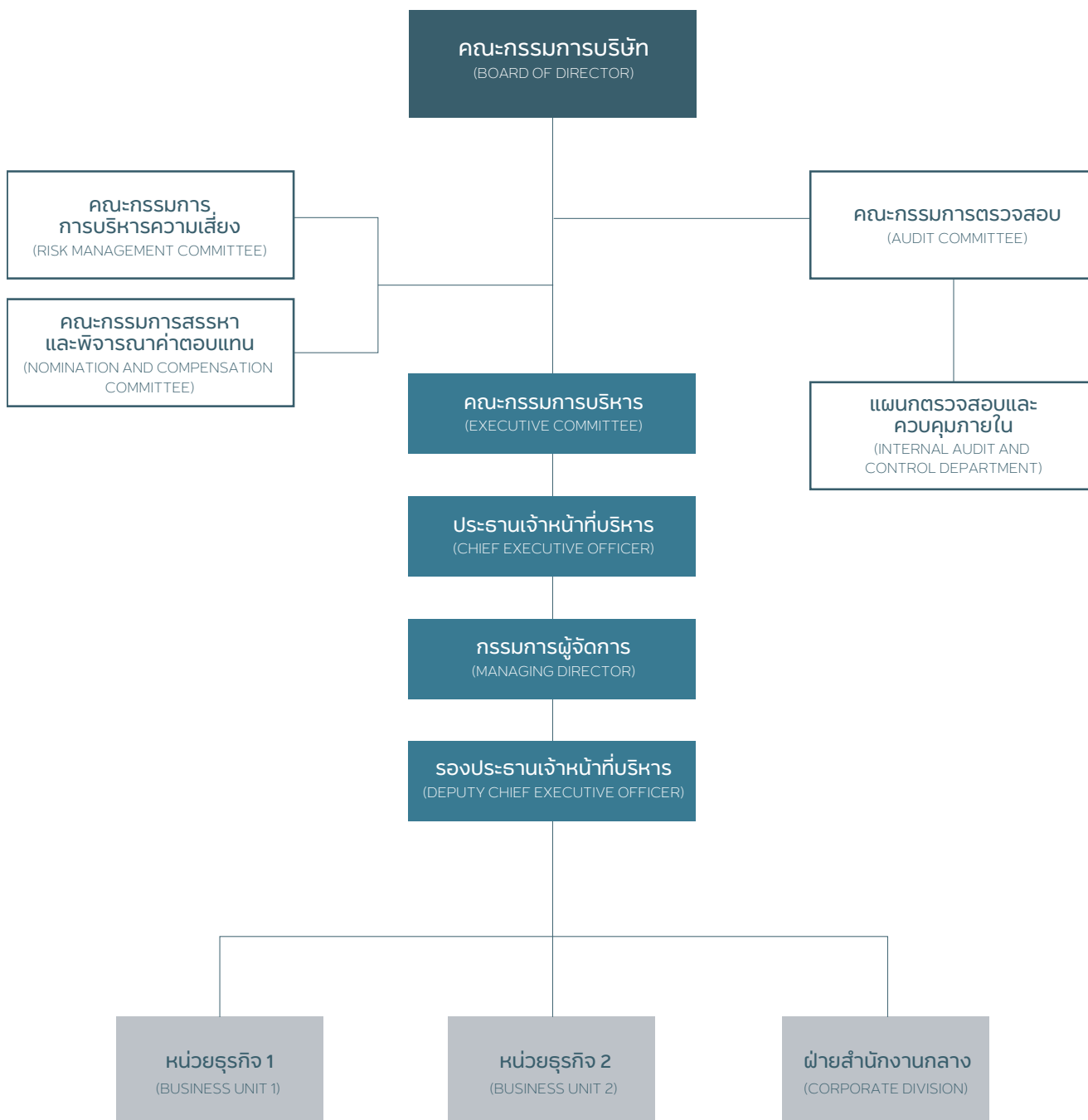
โครงสร้างองค์กร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564



โครงสร้างองค์กร

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565



ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัท ประกอบด้วยคณะกรรมการทั้งหมด 5 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ซึ่งคณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัท ประกอบด้วย ผู้ทรงคุณวุฒิที่มีคุณสมบัติตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ.2535 และตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กจ.12/2543 เรื่องการขออนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ฉบับลงวันที่ 22 มีนาคม 2543 ทุกประการคณะกรรมการต่างๆของบริษัท มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีคณะกรรมการบริษัท จำนวน 7 ท่านดังต่อไปนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายจำเริญ พูลวรลักษณ์	ประธานกรรมการ
2	นางประทีน พูลวรลักษณ์	รองประธานกรรมการ
3	นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์	กรรมการ
4	นายสุริยา พูลวรลักษณ์	กรรมการ
5	นายชินนทร์ รุ่งแสง	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ
6	นายสงวนเกียรติ ลิ้มโนมนต์	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ
7	นางศุภรานันท์ ตันวิรัช	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ

หมายเหตุ : - นายสุริยา พูลวรลักษณ์ (กรรมการ/ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร/ผู้บริหารหน่วยธุรกิจ 1) และ นางจิตติ พูลวรลักษณ์ (กรรมการ/กรรมการบริหาร) ได้ลาออกจากตำแหน่งโดยมีผลตั้งแต่วันที่ 24 มีนาคม 2564
- นายสงวนเกียรติ ลิ้มโนมนต์ (กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ) ได้ลาออกจากตำแหน่งโดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2565

โดยมี นายปรีชา พิริยะปัญญาพร ทำหน้าที่เลขานุการคณะกรรมการบริษัท

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามบริษัท มีดังนี้

นางประทีน พูลวรลักษณ์ หรือ นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์ หรือ นายสุริยา พูลวรลักษณ์
ลงลายมือชื่อร่วมกันรวมเป็นสองคนและประทับตราของบริษัท

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการบริษัทฯ

1. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับบริษัทตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่ในเรื่องที่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการดำเนินการ เช่น เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและการซื้อหรือขายสินทรัพย์ที่สำคัญตามกฎหมายเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือตามที่หน่วยงานราชการอื่นๆ กำหนด เป็นต้น
2. พิจารณานุมัตินโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณประจำปีของบริษัท
3. พิจารณานุมัติแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงประกาศข้อบังคับ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องเข้าดำรงตำแหน่ง

- กรรมการ ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากออกตามวาระ
4. พิจารณาแต่งตั้งกรรมการบริหาร โดยเลือกจากกรรมการของบริษัท พร้อมทั้งกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการบริหาร
 5. พิจารณาแต่งตั้งกรรมการอิสระในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการอิสระว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ โดยพิจารณาจากคุณสมบัติและลักษณะต้องห้ามของกรรมการอิสระตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงประกาศข้อบังคับ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระของบริษัทในกรณีที่เป็นการแต่งตั้งตำแหน่งกรรมการอิสระขึ้นใหม่
 6. พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ โดยมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงประกาศข้อบังคับและ/หรือระเบียบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
 7. พิจารณากำหนดและแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการซึ่งมีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทได้
 8. แต่งตั้งบุคคลอื่นใดให้ดำเนินกิจการของบริษัทภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการ หรืออาจมอบอำนาจและ/หรือภายในเวลาตามที่คณะกรรมการเห็นสมควร ซึ่งคณะกรรมการอาจยกเลิก เพิกถอน หรือแก้ไขอำนาจนั้นๆ ได้
 9. พิจารณาอนุมัติการทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ เว้นแต่รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ในการพิจารณาอนุมัติดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
 10. พิจารณาอนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน เว้นแต่รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ในการพิจารณาอนุมัติดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
 11. พิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้น เมื่อเห็นว่าบริษัทมีกำไรพอสมควรที่จะทำเช่นนั้นและรายงานการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมผู้ถือหุ้นคราวต่อไป

ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริษัท หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริษัทสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัท หรือบริษัทย่อยของบริษัทตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าวจะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าวตามที่ข้อบังคับของบริษัทย่อยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดยกเว้นรายการการค้าปกติที่มีเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไป ที่กำหนดขอบเขตโดยคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีคณะกรรมการบริหาร จำนวน 4 ท่าน ดังต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1	นายจำเริญ พูลวรลักษณ์	ประธานกรรมการบริหาร
2	นางประทีน พูลวรลักษณ์	รองประธานกรรมการบริหาร
3	นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์	กรรมการบริหาร
4	นายสุริยา พูลวรลักษณ์	กรรมการบริหาร

หมายเหตุ : นายสุริยน พูลวรลักษณ์ (กรรมการ/ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร/ผู้บริหารหน่วยธุรกิจ 1)

และ นางจิตรดี พูลวรลักษณ์ (กรรมการ/กรรมการบริหาร) ได้ลาออกจากตำแหน่งโดยมีผลตั้งแต่วันที่ 24 มีนาคม 2564

โดยมี นายพิทักษ์ พงษ์หิรัญเจริญ ทำหน้าที่เลขานุการคณะกรรมการบริหารบริษัท

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

1. จัดทำและนำเสนอแผนนโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณประจำปีของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท
2. กำหนดแผนธุรกิจ งบประมาณ และอำนาจบริหารต่างๆ ของบริษัทเพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท
3. ควบคุมดูแลการดำเนินธุรกิจของบริษัทให้เป็นไปตามนโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ
4. มีอำนาจพิจารณาอนุมัติการใช้จ่ายเงินเพื่อการลงทุน หรือการดำเนินงานต่างๆ การกู้ยืมหรือการขอสินเชื่อใดๆ จากสถาบันการเงิน เพื่อการทำธุรกรรมตามปกติของบริษัทฯ และเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานตามวัตถุประสงค์ของบริษัท ภายในวงเงินไม่เกิน 260 (สองร้อยหกสิบ) ล้านบาท หรือเทียบเท่า ทั้งนี้การกระทำดังกล่าวจะต้องอยู่ภายใต้ประกาศคณะกรรมการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 และเรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ด้วย
5. กำหนดโครงสร้างองค์กรและอำนาจการบริหารจัดการ โดยให้ครอบคลุมรายละเอียดการคัดเลือก การว่าจ้าง การโยกย้าย การฝึกอบรม และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัทฯ ที่เป็นคณะผู้บริหารหรือผู้บริหารระดับสูง โดยมอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทเป็นผู้มีอำนาจแทนบริษัทที่จะลงนามในสัญญาจ้างแรงงาน
6. กำกับดูแลและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และอาจแต่งตั้งหรือมอบหมายให้บุคคลใด บุคคลหนึ่งหรือหลายคนกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใด แทนคณะกรรมการบริหารตามที่เห็นสมควรได้ และคณะกรรมการบริหารสามารถยกเลิก เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขอำนาจนั้นๆ ได้
7. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหาร สามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าวจะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าวตามที่ขอบังคับของบริษัทย่อยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ยกเว้นรายการการค้าปกติที่มีเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไปที่กำหนดขอบเขตโดยคณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น

เลขานุการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ได้แต่งตั้ง นายปรีชา พิริยะปัญญาพร ซึ่งเป็นผู้มีคุณวุฒิ คุณสมบัต และประสบการณ์ที่เหมาะสม ดำรงตำแหน่งเลขานุการบริษัท โดยมีบทบาทและหน้าที่

- ให้คำแนะนำด้านกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่คณะกรรมการต้องทราบและปฏิบัติ
- จัดทำและเก็บรักษา หนังสือนัดประชุมและรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นและการประชุมคณะกรรมการบริษัท ตลอดจนดำเนินการจัดการประชุมให้เป็นไปตามข้อกำหนด ข้อบังคับของบริษัทฯ และข้อพึงปฏิบัติต่างๆ
- จัดทำและเก็บรักษารายงานประจำปีและทะเบียนกรรมการ
- เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร
- ประสานงานกับหน่วยงานต่างๆ ที่กำกับดูแล หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนดูแลการเปิดเผยข้อมูลต่างๆ ให้ถูกต้องครบถ้วนตามที่กฎหมายกำหนด

ทั้งนี้ประวัติและรายละเอียดของเลขานุการบริษัท ได้แสดงไว้ในเอกสารแนบ 1 (รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหารผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท)

คณะผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีคณะผู้บริหารทั้งสิ้น 5 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1	นายจำเริญ พูลวรลักษณ์	ประธานกรรมการบริหาร
2	นางประทีน พูลวรลักษณ์	รองประธานกรรมการบริหาร
3	นางสาวเพชรดา พูลวรลักษณ์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร/ผู้บริหารหน่วยธุรกิจ 2
4	นายสุริยา พูลวรลักษณ์	กรรมการผู้จัดการ/ผู้บริหารหน่วยธุรกิจ 3/ ผู้บริหารฝ่ายสำนักงานกลาง
5	นายพิทักษ์ พงษ์หิรัญเจริญ	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีการเงิน

หมายเหตุ : นายสุริยา พูลวรลักษณ์ (กรรมการ/ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร/ผู้บริหารหน่วยธุรกิจ 1)

และนางจิรดี พูลวรลักษณ์ (กรรมการ/กรรมการบริหาร) ได้ลาออกจากตำแหน่งโดยมีผลตั้งแต่วันที่ 24 มีนาคม 2564

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 บริษัทมีคณะผู้บริหารทั้งสิ้น 6 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1	นายจำเริญ พูลวรลักษณ์	ประธานกรรมการบริหาร
2	นางประทีน พูลวรลักษณ์	รองประธานกรรมการบริหาร
3	นางสาวเพชรดา พูลวรลักษณ์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร/ผู้บริหารหน่วยธุรกิจ 2
4	นายสุริยา พูลวรลักษณ์	กรรมการผู้จัดการ/ผู้บริหารหน่วยธุรกิจ 1/ ผู้บริหารฝ่ายสำนักงานกลาง
5	นางสาวนงา กิตติอักษร	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
6	นายพิทักษ์ พงษ์หิรัญเจริญ	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีการเงิน

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

- รับผิดชอบดูแลเรื่องการค้าเงินกิจการและ/หรือการบริหารงานประจำวันของบริษัท
- ประสานงานกับแผนกตรวจสอบภายในในเรื่องบัญชีการเบิก-จ่ายเงินใดๆ ของบริษัทที่ไม่เป็นไปตามนโยบายของบริษัท
- จัดโครงสร้างองค์กรและการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพตามแนวทางที่คณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ อาจจะกำหนดให้ ทั้งนี้โดยครอบคลุมทั้งเรื่องการคัดเลือก การฝึกอบรม การว่าจ้าง และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัทที่ไม่ใช่คณะผู้บริหารหรือผู้บริหารระดับสูง โดยจะมีผู้มีอำนาจแทนบริษัทฯ ที่จะลงนามในสัญญาจ้างแรงงาน
- มีอำนาจในการพิจารณาอนุมัติการใช้จ่ายเงินเพื่อการลงทุนหรือการค้าเงินงานต่างๆ การกู้ยืมหรือการขอสินเชื่อใดๆ จากสถาบันการเงิน เพื่อการทำธุรกรรมปกติของบริษัท และเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานตามวัตถุประสงค์ของบริษัทภายในวงเงินไม่เกิน 78 (เจ็ดสิบแปด) ล้านบาทหรือเทียบเท่า ทั้งนี้การกระทำดังกล่าวจะต้องอยู่ภายใต้ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ.2547 และเรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ด้วย

5. มีอำนาจอื่นๆ ที่จำเป็นในการดำเนินงานของบริษัทฯ ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการและ/หรือคณะกรรมการบริหารของบริษัทมอบหมาย
6. เข้าร่วมพิจารณาเกี่ยวกับงบประมาณของบริษัทฯ กับคณะกรรมการและ/หรือคณะกรรมการบริหารของบริษัท
7. เปรียบเทียบและพิจารณาเอกสารสัญญาเกี่ยวกับการดำเนินงานตามปกติของบริษัทฯ ให้คำแนะนำและข้อเสนอแนะในเรื่องดังกล่าวเพื่อให้คณะกรรมการบริษัทและ/หรือคณะกรรมการบริหารผู้มีส่วนรับผิดชอบในเรื่องนั้นๆ พิจารณาก่อนการลงและหาข้อสรุป
8. มอบหมายให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือหลายคนกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนตามที่เห็นสมควรได้โดยการมอบอำนาจช่วงและ/หรือการมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามที่หนังสือมอบอำนาจให้ไว้และ/หรือให้เป็นไปตามระเบียบข้อกำหนดหรือคำสั่งที่คณะกรรมการ และ/หรือคณะกรรมการบริหาร และ/หรือของบริษัทฯ โดยประธานเจ้าหน้าที่บริหารสามารถยกเลิกเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขการมอบอำนาจช่วงและ/หรือการมอบหมายนั้นได้

ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหารนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจที่ทำให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดกับบริษัท หรือบริษัทย่อยของบริษัท (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าวจะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าวตามที่ข้อบังคับของบริษัทย่อยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ยกเว้นรายการการค้าปกติที่มีเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไปที่กำหนดขอบเขตโดยคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น

บุคลากร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีจำนวนพนักงานทั้งสิ้น 605 คน โดย บริษัทได้จ่ายค่าตอบแทนให้แก่พนักงานทั้งสิ้นเป็นเงิน 513.93 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยเงินเดือน โบนัส ค่าล่วงเวลา เงินประกันสังคม เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และ สวัสดิการต่างๆ

กลุ่ม	จำนวน (คน)
พนักงานระดับบริหาร	38
พนักงานระดับบังคับบัญชา	100
พนักงานระดับปฏิบัติการ	467
รวมพนักงานทั้งหมด	605
ค่าตอบแทนพนักงาน (ล้านบาท)	513.93

รายงานผลการดำเนินงานสำคัญ ด้านการกำกับดูแลกิจการ

สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการ

บริษัทมีนโยบายจัดให้คณะกรรมการบริษัทมีการประเมินผลการปฏิบัติงานอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เป็นประจำทุกปี โดยวิธีการประเมินตนเอง (Self-Assessment) เพื่อช่วยให้คณะกรรมการได้มีการพิจารณาทบทวนผลงาน ประเด็น และอุปสรรค ต่าง ๆ ในระหว่างปีที่ผ่านมาและเพิ่มประสิทธิผลการทำงานของคณะกรรมการบริษัท โดยใช้แบบประเมินที่บริษัทปรับปรุงจาก ตัวอย่างของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย แล้วจัดทำแบบประเมินขึ้น จำนวน 3 ชุด ดังนี้

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

หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินผลงานของคณะกรรมการทั้งคณะ/คณะกรรมการตรวจสอบ/คณะกรรมการรายบุคคล ครอบคลุมเนื้อหา ดังนี้

ลำดับ	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 2564 มีดังนี้

ชุดที่ 1 ผลการประเมินผลงานของคณะกรรมการทั้งคณะ ประจำปี 2564

คะแนนเฉลี่ย 84.84 %

คะแนนตามหัวข้อประเมิน

1) โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ	คะแนนเฉลี่ย	83.63 %
2) บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ	คะแนนเฉลี่ย	82.32 %
3) การประชุมคณะกรรมการ	คะแนนเฉลี่ย	83.33 %
4) การทำหน้าที่ของกรรมการ	คะแนนเฉลี่ย	87.86 %
5) ความสัมพันธ์กับฝ่ายจัดการ	คะแนนเฉลี่ย	88.57 %
6) การพัฒนาตนเองของกรรมการและการพัฒนาผู้บริหาร	คะแนนเฉลี่ย	83.33 %

ชุดที่ 2 ผลการประเมินผลงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ประจำปี 2564

คะแนนเฉลี่ย 89.49 %

คะแนนตามหัวข้อประเมิน

1) โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ	คะแนนเฉลี่ย	91.67 %
2) การประชุมคณะกรรมการ	คะแนนเฉลี่ย	87.50 %
3) บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ	คะแนนเฉลี่ย	89.29 %

ชุดที่ 3 ผลการประเมินผลงานของคณะกรรมการรายบุคคล ประจำปี 2564

คะแนนเฉลี่ย 86.78 %

คะแนนตามหัวข้อประเมิน

1) โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ	คะแนนเฉลี่ย	85.71 %
2) การประชุมคณะกรรมการ	คะแนนเฉลี่ย	87.50 %
3) บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ	คะแนนเฉลี่ย	87.14 %

หมายเหตุ :

เกณฑ์การประเมินผล

ตั้งแต่ 85%

ดีมาก

ตั้งแต่ 75% แต่ต่ำกว่า

85%

ดี

ตั้งแต่ 65% แต่ต่ำกว่า

75%

ค่อนข้างดี

ตั้งแต่ 50% แต่ต่ำกว่า

65% พอใช้

ต่ำกว่า 50%

ควรปรับปรุง

การสสสหากสสมการ

เนื่องจากกรรมการบริษัทได้ลาออกจากตำแหน่ง 2 ท่าน คือ นายสุริยน พูลวรลักษณ์ กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และนางจิตติ พูลวรลักษณ์ กรรมการและกรรมการบริหาร โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 24 มีนาคม 2564 ซึ่งคณะกรรมการอนุมัติเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาลดจำนวนกรรมการจากเดิม 9 ท่าน เป็น 7 ท่าน ตามกรรมการที่คงเหลือจำนวน 7 ท่าน เนื่องจากยังคงเพียงพอแก่การปฏิบัติหน้าที่

นอกจากนี้ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2564 มีการพิจารณาอนุมัติเลือกกรรมการท่านเดิมที่ครบวาระจำนวน 3 ท่านกลับเข้าดำรงตำแหน่ง ได้แก่ นางประทีน พูลวรลักษณ์ ดำรงตำแหน่งรองประธานกรรมการและรองประธานกรรมการบริหาร นายสุริยา พูลวรลักษณ์ ดำรงตำแหน่งกรรมการและกรรมการผู้จัดการ และนางสาวเพชรดา พูลวรลักษณ์ ดำรงตำแหน่งกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการรายบุคคล

การเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้น

บริษัทจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 ณ ห้องมาเอสโตร แชมเบอร์ ชั้น 17 อาคารเมเจอร์ ทาวเวอร์ ทองหล่อ, ในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยมีรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นของคณะกรรมการบริษัทในปี 2562 – 2564 ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม		
			ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564
1	นายจำเริญ พูลวรลักษณ์	ประธานกรรมการ	1/1	1/1	0/1
2	นางประทีน พูลวรลักษณ์	รองประธานกรรมการ	1/1	1/1	0/1
3	นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์	กรรมการ	1/1	1/1	1/1
4	นายสุริยา พูลวรลักษณ์	กรรมการ	1/1	1/1	1/1
5	นายชนินทร์ รุ่งแสง	กรรมการอิสระและ ประธานกรรมการตรวจสอบ	1/1	1/1	1/1
6	นายสงวนเกียรติ ลิ้มโนมนต์	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	1/1	1/1	1/1
7	นางศุภรานันท์ ตันวิรัช	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	1/1	1/1	1/1
*	นายสุริยน พูลวรลักษณ์	กรรมการ	1/1	1/1	-
*	นางจิตรดี พูลวรลักษณ์	กรรมการ	1/1	1/1	-



การประชุมเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม		
			ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564
1	นายจำเริญ พูลวรลักษณ์	ประธานกรรมการ	11/11	11/11	12/16
2	นางประทีน พูลวรลักษณ์	รองประธานกรรมการ	11/11	11/11	12/16
3	นางสาวเพชรดา พูลวรลักษณ์	กรรมการ	10/11	11/11	16/16
4	นายสุริยา พูลวรลักษณ์	กรรมการ	10/11	11/11	16/16
5	นายชินินทร์ รุ่งแสง	กรรมการอิสระและ ประธานกรรมการตรวจสอบ	11/11	11/11	15/16
6	นายสงวนเกียรติ ลิ้มโนมนต์	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	9/11	10/11	14/16
7	นางศุภรานันท์ ตันวิรัช	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	8/11	11/11	16/16
*	นายสุริยน พูลวรลักษณ์	กรรมการ	11/11	11/11	3/16
*	นางจิตรดี พูลวรลักษณ์	กรรมการ	11/11	11/11	3/16

* หมายเหตุ : นายสุริยน พูลวรลักษณ์ และ นางจิตรดี พูลวรลักษณ์ ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการและผู้บริหารของบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 24 มีนาคม 2564

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ค่าตอบแทนกรรมการรายปี

ลำดับ	ชื่อ – สกุล	ตำแหน่ง	จำนวนเงิน (บาท)
1	นายจำเริญ พูลวรลักษณ์	ประธานกรรมการ	240,000
2	นางประทีน พูลวรลักษณ์	รองประธานกรรมการ	180,000
3	นางสาวเพชรดา พูลวรลักษณ์	กรรมการ	180,000
4	นายสุริยา พูลวรลักษณ์	กรรมการ	180,000
5	นายชินินทร์ รุ่งแสง	กรรมการอิสระและ ประธานกรรมการตรวจสอบ	240,000
6	นายสงวนเกียรติ ลิ้มโนมนต์	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	180,000
7	นางศุภรานันท์ ตันวิรัช	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	180,000
*	นายสุริยน พูลวรลักษณ์	กรรมการ	45,000
*	นางจิตรดี พูลวรลักษณ์	กรรมการ	45,000
รวม			1,470,000

ค่าเบี้ยประชุม

ลำดับ	ชื่อ – สกุล	ตำแหน่ง	จำนวนเงิน (บาท)
1	นายจำเริญ พูลวรลักษณ์	ประธานกรรมการ	-
2	นางประทีน พูลวรลักษณ์	รองประธานกรรมการ	-
3	นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์	กรรมการ	-
4	นายสุริยา พูลวรลักษณ์	กรรมการ	-
5	นายชนินทร์ รุ่งแสง	กรรมการอิสระและ ประธานกรรมการตรวจสอบ	150,000
6	นายสงวนเกียรติ ลิ้มโนมนต์	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	140,000
7	นางศุภรานันท์ ตันวิรัช	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	160,000
*	นายสุรียน พูลวรลักษณ์	กรรมการ	-
*	นางจิตรดี พูลวรลักษณ์	กรรมการ	-
รวม			450,000

ค่าตอบแทนอื่น

- ไม่มี -

ค่าตอบแทนผู้บริหาร

ค่าตอบแทนผู้บริหารที่เป็นตัวเงิน

ประเภทค่าตอบแทน	2562		2563		2564	
	จำนวน (ราย)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	จำนวน (ราย)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	จำนวน (ราย)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
ค่าตอบแทน	7	144.41	7	177.85	7	119.30
โบนัส	3	3.94	3	3.49	-	-
เงินสมทบกองทุน	4	2.98	4	2.02	3	2.64
อื่น ๆ	5	0.53	5	0.47	3	0.29
รวม	7	151.86	7	183.84	7	122.23

รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

(สามารถดูรายละเอียดได้จากเอกสารแนบ 6 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ)

การควบคุมภายใน และรายการระหว่างกัน

การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

คณะกรรมการตรวจสอบทำหน้าที่สอบทานการดำเนินงานให้ถูกต้องตามนโยบายและระเบียบข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนกฎหมาย ระเบียบปฏิบัติ และข้อกำหนดของหน่วยงานกำกับดูแล ส่งเสริมให้พัฒนาระบบรายงานทางการเงิน และบัญชี ให้เป็นไปตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป รวมทั้งสอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน ระบบตรวจสอบภายใน และระบบบริหารความเสี่ยงที่รัดกุม เหมาะสม ทันสมัย และมีประสิทธิภาพ คณะกรรมการตรวจสอบปฏิบัติหน้าที่และแสดงความคิดเห็นได้อย่างอิสระ โดยมีสำนักงานตรวจสอบภายในและงานกำกับดูแลเป็นหน่วยปฏิบัติที่รายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

สำนักงานตรวจสอบภายในและงานกำกับดูแล ทำหน้าที่ประเมินการควบคุมภายในตามแนวปฏิบัติที่คณะกรรมการตรวจสอบกำหนด โดยมีนโยบายตรวจสอบในเชิงป้องกันและเป็นประโยชน์กับหน่วยงาน พิจารณาความน่าเชื่อถือในความถูกต้องของรายงานทางการเงิน รวมทั้งการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอให้เกิดความโปร่งใส ตรวจสอบตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี และเพิ่มประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการดำเนินงาน โดยยึดแนวการตรวจสอบตามมาตรฐานสากล

จากการประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทในด้านต่างๆ 5 ส่วน คือ องค์กรและสภาพแวดล้อม การบริหารความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และระบบติดตาม คณะกรรมการมีความเห็นว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในสำหรับเรื่องการทำธุรกรรมกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวอย่างเพียงพอแล้ว สำหรับการควบคุมภายในในหัวข้ออื่นๆ ของระบบการควบคุมภายใน คณะกรรมการเห็นว่าบริษัทมีการควบคุมภายในที่เพียงพอแล้วเช่นกัน ทั้งนี้ระบบการควบคุมภายในของบริษัทสรุปได้ ดังนี้



01 องค์การและสภาพแวดล้อม

บริษัทมีการจัดโครงสร้างองค์กรอย่างเหมาะสม ช่วยให้ระบบการควบคุมภายในดำเนินไปได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ยังดูแลให้มีการกำหนดนโยบายแผนการปฏิบัติงานและเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจไว้อย่างชัดเจนและวัดผลได้ ตลอดจนส่งเสริมสนับสนุนนโยบายการกำกับดูแลกิจการ และจริยธรรมธุรกิจให้มีความชัดเจน โปร่งใส มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสม โดยนโยบาย แผนการปฏิบัติงาน และเป้าหมายที่กำหนดนั้นจะคำนึงถึงความเป็นธรรมต่อพนักงาน ลูกค้า คู่แข่งทางการค้า

รวมถึงความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น สังคมส่วนรวม และสิ่งแวดล้อม ตลอดจนสร้างค่านิยม และแนวทางปฏิบัติงานที่เป็นหนึ่งเดียวกันให้กับพนักงานในองค์กรอย่างต่อเนื่อง โดยมีข้อกำหนดห้ามฝ่ายบริหาร และพนักงานปฏิบัติตนในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกิจการ เพื่อเป็นแรงผลักดันให้บริษัทมุ่งไปสู่ความสำเร็จในอนาคต อีกทั้งมีการจัดทำนโยบายและระเบียบวิธีปฏิบัติงานเป็นลายลักษณ์อักษรในธุรกรรมด้านการเงิน การจัดซื้อ และการบริหารที่รัดกุมสามารถป้องกันการทุจริตได้

02 การบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงเป็นอย่างมาก จึงได้มีการกำหนดและประเมินความเสี่ยงของกิจการ มีการกำหนดมาตรการป้องกันและจัดการความเสี่ยงซึ่งรวมถึงความเสี่ยงที่มีผลต่อการดำเนินงานของบริษัท

การบริหารความเสี่ยงของบริษัทอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้เห็นชอบและมอบนโยบาย เพื่อใช้เป็นหลักการและแนวปฏิบัติอันจะนำไปสู่ความพร้อมในการเผชิญสถานการณ์ที่มีการเปลี่ยนแปลงได้อย่างเหมาะสมและทันกาล โดยนโยบายบริหารความเสี่ยงและจัดการความเสี่ยงกำหนดไว้ดังนี้

- คณะกรรมการบริษัทผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบ ดำเนินการประเมิน ติดตาม และสนับสนุนให้มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ

- บริษัทมีกระบวนการบริหารและการจัดการความเสี่ยง อีกทั้งประเมินผลและการติดตามอย่างเป็นระบบอย่างต่อเนื่อง โดยต้องมีการปรับปรุงกระบวนการให้มีความเหมาะสมกับการเปลี่ยนแปลงทางธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ
- คณะกรรมการตรวจสอบ มีหน้าที่ประเมินการบริหารความเสี่ยง และเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัท

บริษัทมีการประเมินปัจจัยความเสี่ยงทั้งที่เป็นปัจจัยภายนอกและภายใน ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ โดยวิเคราะห์ถึงสาเหตุ และกำหนดแนวทางและมาตรการในการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง ตลอดจนดูแลและทบทวนนโยบายการบริหารความเสี่ยงเพื่อให้การบริหารความเสี่ยงของบริษัท อยู่ในระดับที่เหมาะสม โดยแจ้งให้พนักงานที่เกี่ยวข้องรับทราบเพื่อปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนดไว้ รวมถึงมีการติดตามว่าหน่วยงานต่างๆ ได้ปฏิบัติตามแผนการบริหารความเสี่ยงที่กำหนดไว้หรือไม่

03 การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร

บริษัทกำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบรวมทั้งอำนาจอนุมัติของฝ่ายบริหารในแต่ละระดับไว้อย่างชัดเจนเป็นลายลักษณ์อักษร โดยแบ่งแยกหน้าที่การอนุมัติ การบันทึกการบัญชี ข้อมูลสารสนเทศ และการจัดเก็บทรัพย์สินออกจากกันเด็ดขาด เพื่อให้เกิดการถ่วงดุลและสามารถตรวจสอบกันได้อย่างเหมาะสม

บริษัทมีการทำธุรกรรมหรือรายการกับ กรรมการผู้บริหาร โดยเข้าเงื่อนไขการค้าทั่วไป และตามสิทธิของพนักงานบริษัท ซึ่งบริษัทได้กำหนดมาตรการควบคุมในการทำธุรกรรมดังกล่าว โดยจะต้องผ่านขั้นตอนอนุมัติของฝ่ายจัดการ หรือคณะกรรมการบริษัท หรือผู้ถือหุ้น ตามกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ พร้อมทั้งเปิดเผยข้อมูลเพื่อให้เป็นไป

ตามระเบียบและกฎเกณฑ์ดังกล่าวด้วย อนึ่ง การพิจารณาอนุมัติธุรกรรมจะกระทำโดยผู้ที่ไม่มีส่วนได้เสียในธุรกรรมนั้น และจะคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญ โดยถือเสมือนเป็นรายการที่กระทำกับบุคคลภายนอก

บริษัทติดตามดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมอย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งกำหนดทิศทาง และแนวทางการดำเนินงานให้บุคคลที่บริษัทแต่งตั้งให้เป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทดังกล่าวถือปฏิบัติอีกด้วย บริษัทมีการติดตามการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหารเพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเพื่อลดความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจและรักษาชื่อเสียงของบริษัท

04 ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล

บริษัทจัดให้มีข้อมูลและระบบการรายงานข้อมูลที่สำคัญต่อผู้บริหารแต่ละระดับอย่างสม่ำเสมอ ทันเวลา และเพียงพอ เพื่อให้ผู้บริหารใช้ประกอบการตัดสินใจ รวมทั้งจัดให้มีการเชื่อมโยงข้อมูลสารสนเทศเพื่อให้มั่นใจว่าพนักงานมีความเข้าใจนโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และสามารถสื่อสารกันได้ทุกระดับ

นอกจากผู้บริหารแล้ว ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท กรรมการจะได้รับหนังสือนัดประชุมและเอกสารประกอบการประชุมที่ระบุข้อมูลที่จำเป็น และเพียงพอต่อการพิจารณาประกอบการประชุมอย่างน้อยภายในระยะเวลา

ขั้นต่ำตามที่กฎหมายกำหนด ยกเว้นในกรณีที่มีการประชุมเร่งด่วน รายงานการประชุมกรรมการ มีรายละเอียดที่ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบความเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการได้

บริษัทมีระบบจัดเก็บเอกสารประกอบการบันทึกบัญชี และบัญชีต่างๆ ไว้ครบถ้วนเป็นหมวดหมู่ และไม่เคยได้รับแจ้งจากผู้สอบบัญชีว่ามีข้อบกพร่องในเรื่องนี้ คณะกรรมการได้มีการพิจารณาแล้วว่าบริษัทใช้นโยบายการบัญชีตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป และเหมาะสมกับลักษณะของธุรกิจ

05 ระบบการติดตาม

บริษัทติดตามเปรียบเทียบผลการดำเนินงานว่าเป็นไปตามเป้าหมายการดำเนินธุรกิจที่กำหนดไว้หรือไม่ กรณีที่มีความแตกต่าง บริษัทจะดำเนินการแก้ไขภายในระยะเวลาที่เหมาะสมพร้อมทั้งวิเคราะห์และตรวจสอบถึงสาเหตุของความแตกต่างเพื่อใช้เป็นแนวทางในการป้องกันหรือปรับปรุงต่อไป บริษัทจัดให้มีการตรวจสอบการปฏิบัติตามระบบควบคุมภายในที่วางไว้อย่างสม่ำเสมอ ในกรณีมีข้อบกพร่องจะรายงานความคืบหน้าในการปรับปรุงข้อบกพร่องต่อคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการตรวจสอบ บริษัทมีนโยบายให้ฝ่ายบริหารต้องรายงานต่อ

คณะกรรมการบริษัท ในกรณีที่เกิดเหตุทุจริตหรือสงสัยว่ามีเหตุการณ์ทุจริต มีการปฏิบัติที่ฝ่าฝืนกฎหมาย และมีการกระทำที่ผิดปกติอื่น ซึ่งอาจจะกระทบต่อชื่อเสียงและฐานะการเงินของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานระบบการควบคุมภายในซึ่งประเมินโดยผู้บริหาร และแผนตรวจสอบภายในพบว่าระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ มีความเพียงพอและมีประสิทธิภาพ ไม่พบประเด็นปัญหาหรือข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ

รายการระหว่างกัน

มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2549 เมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2549 มีมติกำหนดมาตรการในการอนุมัติรายการระหว่างกันดังนี้

กรณีที่มีรายการระหว่างกันของบริษัทหรือบริษัทร่วมกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้ส่วนเสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นในการเข้าทำรายการและความเหมาะสมทางด้านราคาของรายการนั้นๆ โดยพิจารณาเงื่อนไขต่างๆ ให้เป็นไปตามลักษณะการดำเนินธุรกิจปกติในอุตสาหกรรม และมีการเปรียบเทียบกับราคาของบุคคลภายนอกหรือราคาตลาด หากคณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทจะจัดให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้สอบบัญชีของบริษัทเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการตรวจสอบ หรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี โดยกรรมการผู้มีส่วนได้ส่วนเสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงในรายการดังกล่าว นอกจากนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท/คณะกรรมการบริหาร/ประธานเจ้าหน้าที่บริหารนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริษัท/คณะกรรมการบริหาร/ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริษัท/คณะกรรมการบริหาร/ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทหรือบริษัทย่อยของบริษัท (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าวจะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าวตามที่ขอบังคับของบริษัทย่อยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ยกเว้นรายการการค้าปกติที่มีเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไป ที่กำหนดขอบเขตโดยคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นอีกทั้งจะมีการเปิดเผยรายการระหว่างกันในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของบริษัทรวมถึงจะมีการเปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ56-1) และรายงานประจำปี

นอกจากนี้ หลังจากการเข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทฯ จะต้องปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ขั้นตอนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในเรื่องที่เกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและกันได้มา หรือจำหน่ายไปของสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนอย่างเคร่งครัด

นโยบายหรือแนวโ้มนการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

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

ในอนาคตบริษัทอาจมีการเข้าทำรายการระหว่างกันตามแต่เห็นสมควร โดยบริษัทจะปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชีเรื่องการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคล หรือกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกันซึ่งกำหนดโดยสมาคมนักบัญชีและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย

กรณีรายการระหว่างกันที่เป็นธุรกรรมปกติ

ในกรณีที่เป็นการรายการที่เป็นธุรกรรมปกติของบริษัทและเป็นรายการที่เกิดขึ้นต่อเนื่องในอนาคต บริษัทได้มีการกำหนดกรอบของรายการดังกล่าวว่ารายการดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามลักษณะการค้าโดยทั่วไปโดยอ้างอิงกับราคาและเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไปที่เหมาะสมและยุติธรรม สมเหตุสมผล สามารถตรวจสอบได้และไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเทผลประโยชน์ และได้นำเสนอกรอบของรายการดังกล่าวให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้พิจารณาอนุมัติแล้วเพื่อให้ฝ่ายจัดการสามารถดำเนินการทำรายการที่มีลักษณะเป็นไปตามกรอบที่กำหนดต่อไป โดยในกรณีหากการทำรายการของบริษัทเป็นไปตามนโยบายข้างต้น ฝ่ายจัดการของบริษัทสามารถดำเนินการได้เลย โดยที่ไม่ต้องนำรายการดังกล่าวเสนอขอความเห็นจากคณะกรรมการตรวจสอบ แต่อย่างไรก็ตามเพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัทจะต้องนำรายการที่เป็นธุรกรรมปกติของบริษัท ที่บริษัทได้ดำเนินการไปตามกรอบที่กำหนดรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาทราบในทุกๆ ไตรมาส

โดยรายการที่เป็นธุรกรรมปกติของบริษัท จะต้องเป็นรายการทางการค้าซึ่งจะต้องเป็นไปตามคำนิยามของ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่บริษัทกระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ โดยถ้าบริษัทไม่ทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันก็ต้องทำรายการแบบเดียวกันกับบุคคลอื่นอยู่แล้ว ได้แก่ การซื้อวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างและการว่าจ้างผู้รับเหมา ในการก่อสร้าง โดยการทำรายการดังกล่าวจะต้องเป็นรายการที่มีเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไปที่มีราคาและเงื่อนไขที่เป็นธรรมไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเททางผลประโยชน์ ซึ่งรวมถึงเงื่อนไขการค้าที่มีราคาและเงื่อนไข ดังนี้

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

กรณีรายการระหว่างกันที่ไม่เป็นธุรกรรมปกติ

กรณีที่เป็นการเข้าทำรายการระหว่างกันที่ไม่เป็นธุรกรรมปกติ บริษัทจะต้องเสนอให้คณะกรรมการตรวจสอบให้ความเห็นชอบเกี่ยวกับความเหมาะสมของรายการดังกล่าวเป็นกรณีไป ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่เกิดขึ้น บริษัทจะจัดให้มีบุคคลที่มีความรู้ ความชำนาญพิเศษ เช่น ผู้สอบบัญชีหรือผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่มีความเป็นอิสระเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกัน โดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบหรือบุคคลที่มีความรู้ความชำนาญพิเศษ จะถูกนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัทฯ หรือผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี เพื่อให้มีความมั่นใจว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวจะไม่เป็นการโยกย้าย หรือถ่ายเทผลประโยชน์ระหว่างบริษัท หรือผู้ถือหุ้นของบริษัท แต่เป็นการทำรายการที่บริษัทได้คำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทุกราย

ในส่วนการค้าประกันส่วนตัวของผู้ถือหุ้นและ/หรือกรรมการต่อเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ผ่านมาและที่จะเกิดขึ้นในอนาคต บริษัทจะไม่มีการจ่ายค่าตอบแทนใดๆ ในการค้าประกันส่วนตัวเงินกู้ยืมดังกล่าว

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

รายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

รายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ณ 31 ธันวาคม 2564 มีดังนี้

รายการระหว่างกัน

บุคคล/นิติบุคคล* ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าสำหรับปี ณ 31 ธค. 2564 (ล้านบาท)	รายละเอียดรายการ	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ เกี่ยวกับความเป็น และสมเหตุสมผล
บจก. เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ (MJP)	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้น ร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน	212.20	<ul style="list-style-type: none">บริษัทได้รับเงินตราจากรับจาก MJP เพื่อใช้ในการบริหารกิจการบริษัทให้ MJP กู้ยืมเงินในรูปตัวสัญญาใช้เงิน	เห็นสมควรในการทำ รายการดังกล่าว ตามความเป็นของบริษัท
		เงินให้กู้ยืม	5.68	ประกอบด้วย 5.68 ล้านบาท ครบกำหนดเมื่อทางถาม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.9 ต่อปี	
		งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	0.06		
บจก. เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ (MJR)	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้น ร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน	626.68	<ul style="list-style-type: none">บริษัทให้เงินตราจ่ายแก่ MJR เพื่อใช้ในการบริหารกิจการบริษัทให้ MJR กู้ยืมเงินในรูปตัวสัญญาใช้เงิน	เห็นสมควรในการทำ รายการดังกล่าว ตามความเป็นของบริษัท
		เงินให้กู้ยืม	305.40	ประกอบด้วย 300 ล้านบาท ครบกำหนดชำระ เดือนกันยายน 2565 และ 5.40 ล้านบาท ครบกำหนด ชำระเมื่อทางถาม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.8 และ 6.9 ต่อปี ตามลำดับ	
		งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	15.38		

บุคคล/นิติบุคคล* ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าสำหรับปี ณ 31 ธ.ค. 2564 (ล้านบาท)	รายละเอียดรายการ	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ เกี่ยวกับความเป็น และสมเหตุสมผล
บจก. เอ็มเจที ดีเวลลอปเม้นท์ (MJC)	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน • เงินตราของรับ งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ • ดอกเบี้ยจ่าย	99.00 0.48	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทได้รับเงินตราของรับจาก MJC เพื่อใช้ในการบริหารกิจการ บริษัทกู้ยืมเงิน จาก MJC ในรูปตัวสัญญาให้เงิน ครบกำหนดชำระเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.9 ต่อปี และได้จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวแล้วเต็มจำนวนในไตรมาส 4 	เห็นสมควรในการทำ รายการดังกล่าว ตามความเป็นของบริษัท
บจก. เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท (MDE)	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน	งบแสดงฐานะการเงิน • เงินตราของจ่าย • เงินให้กู้ยืมระยะสั้น • ดอกเบี้ยค้างรับ • เจ้าหนี้ งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ • ดอกเบี้ยรับ	25.80 1,480.00 257.27 3.61 128.95	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทได้จ้าง MDE เพื่อบริหารโครงการให้แก่บริษัท บริษัทได้ให้ MDE กู้ยืมเงินในรูปตัวสัญญาให้เงิน ครบกำหนดชำระเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี 	เห็นสมควรในการทำ รายการดังกล่าว ตามความเป็นของบริษัท และเป็นไปตามเงื่อนไข ทางการค้าทั่วไป
บจก. เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล (MDCM)	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน • ลูกหนี้ • เงินให้กู้ยืมระยะสั้น • ดอกเบี้ยค้างรับ งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ • ดอกเบี้ยรับ	0.31 679.00 56.34 31.40 3.67	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทได้ให้ MDCM กู้ยืมเงินในรูปตัวสัญญาให้เงิน ครบกำหนดชำระเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี บริษัทได้ทำสัญญาให้เช่าที่ดินกับ MDCM เริ่ม 1 ตุลาคม 2564 – 30 กันยายน 2567 เดือนละ 306,000 บาท 	ตามความเป็นของบริษัท และเป็นไปตามเงื่อนไข ทางการค้าทั่วไป

บุคคล/นิติบุคคล* ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าสำหรับปี ณ 31 ธ.ค. 2564 (ล้านบาท)	รายละเอียดรายการ	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ เกี่ยวกับความเป็น และสมเหตุสมผล
บจก. เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ (MDR)	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน • เงินกู้ยืมระยะสั้น • ดอกเบี้ยค้างจ่าย งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ • ดอกเบี้ยจ่าย	106.00 2.49 2.12	• บริษัทได้กู้ยืมเงินจาก MDR ครบกำหนดชำระ เมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2 ต่อปี	เห็นสมควรในการทำการ ดังกล่าว ตามความจำเป็น ของบริษัท และเป็นไปตาม เงื่อนไขทางการค้าทั่วไป
	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ • ค่าบริการ-นายหน้า	3.76	• บริษัทได้บริษัทฯ ว่าจ้าง MDPC ให้บริหารจัดการ อาคารชุด และได้รับค่าตอบแทนในรูปแบบ ค่าคอมมิชชั่น	เห็นสมควรในการทำการ ดังกล่าว ตามความจำเป็น ของบริษัท และเป็นไปตาม เงื่อนไขทางการค้าทั่วไป
	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน • ดอกเบี้ยค้างจ่าย • เงินกู้ยืม	47.04 0.18 37.00	• บริษัทให้ MRD เข้าที่ดิน โครงการแมนเดิร์ฮอว์ สนามบินนา ในอัตราค่าเช่า เดือนละ 1 แสนบาท สัญญาเช่าเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 – 31 ธันวาคม 2584 • บริษัทให้ MRD กู้ยืมเงิน ครบกำหนดชำระเมื่อ ทวงถาม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.90 ต่อปี และชำระ คืนเต็มจำนวนในไตรมาส 4 ปี 2564	เห็นสมควรในการทำการ ดังกล่าว ตามความจำเป็น ของบริษัท และเป็นไปตาม เงื่อนไขทางการค้าทั่วไป
บจก. เอ็มเจดี เรสซิเดนซ์ (MRD)	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน • ดอกเบี้ยค้างจ่าย • เงินทดรองรับ	0.89 0.04	• บริษัทกู้ยืมเงินจาก MRD ครบกำหนดชำระเมื่อ ทวงถาม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.90 ต่อปี	เห็นสมควรในการทำการ ดังกล่าว ตามความจำเป็น ของบริษัท และเป็นไปตาม เงื่อนไขทางการค้าทั่วไป
	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ • รายได้ค่าเช่าที่ดิน • ดอกเบี้ยรับ • ดอกเบี้ยจ่าย • ค่าเช่า • ค่าสาธารณูปโภค	1.20 27.54 0.89 0.04 0.24	• บริษัทเช่าพื้นที่สำนักงานขายในโครงการ แมนเดิร์ ฮอว์ สนามบินนาจาก MRD	เห็นสมควรในการทำการ ดังกล่าว ตามความจำเป็น ของบริษัท และเป็นไปตาม เงื่อนไขทางการค้าทั่วไป

บุคคล/นิติบุคคล* ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าสำหรับปี ณ 31 ธ.ค. 2564 (ล้านบาท)	รายละเอียดรายการ	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ เกี่ยวกับความเป็น และสมเหตุสมผล
บจก. เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ (MJHR)	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของ ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน	135.00	• บริษัทให้ MJHR กู้ยืมเงิน ครบกำหนดชำระ เมื่อพฤษภาคม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.90 ต่อปี	เห็นสมควรในการทำการรายการ ดังกล่าว ตามความจำเป็น ของบริษัท และเป็นไปตาม เงื่อนไขทางการค้าทั่วไป
		• เงินให้กู้ยืม	12.85		
		• ดอกเบี้ยค้างรับ			
		งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	6.69		
บจก. เอ็มคิว2 (MJV2)	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของ ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน	0.13	• บริษัทให้เงินตรรองจ่ายแก่ MJV2 เพื่อใช้ใน การบริหารกิจการ	เห็นสมควรในการทำการรายการ ดังกล่าว ตามความจำเป็น ของบริษัท และเป็นไปตาม เงื่อนไขทางการค้าทั่วไป
		• เงินตรรองจ่าย	130.20	• บริษัทให้ MJV2 กู้ยืมเงิน ครบกำหนดชำระเมื่อ พฤษภาคม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.90 ต่อปี	
		• เงินให้กู้ยืม	4.68		
		งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	4.68		
		• ดอกเบี้ยค้างรับ			
		งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
		• ดอกเบี้ยรับ			

บุคคล/นิติบุคคล* ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าสำหรับปี ณ 31 ธ.ค. 2564 (ล้านบาท)	รายละเอียดรายการ	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ เกี่ยวกับความเป็น และสมเหตุสมผล
บจก. เมเจอร์ เรสซิเดนส์ (MRC)	เป็นการร่วมค้า โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน			เห็นสมควรในการทำการขาย ดังกล่าว ตามความจำเป็น ของบริษัท และเป็นไปตาม เงื่อนไขทางการค้าทั่วไป
		• เงินสดของจ่าย	1.02	• บริษัทให้เงินสดของจ่ายแก่ MRC เพื่อใช้ในการบริหาร กิจการ	
		• เงินให้กู้ยืม	270.30	• บริษัทให้ MRC กู้ยืมเงินเพื่อพัฒนาโครงการ มิวนิค สุขุมวิท 23 โดยคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR เฉลี่ย ธนาคารพาณิชย์ใหญ่ 4 แห่ง ลบ 0.75 มีกำหนดชำระ คืนภายใน 4 ปี	
		• ดอกเบี้ยค้างรับ งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	45.28		
		• ดอกเบี้ยรับ	10.70		
บจก. ทีเอ็มดีที คอนสตรัคชั่น (TMDC)	เป็นการร่วมค้า โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน			เห็นสมควรในการทำการขาย ดังกล่าว ตามความจำเป็น ของบริษัท และเป็นไปตาม เงื่อนไขทางการค้าทั่วไป
		• เงินสดของจ่าย	18.68	• บริษัทจ่ายเงินสดของจ่ายเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับ หนังสือค้ำประกันธนาคารให้กับ TMDC	
		• ดอกเบี้ยค้างรับ	0.09		

บุคคล/นิติบุคคล* ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าสำหรับปี ณ 31 ธค. 2564 (ล้านบาท)	รายละเอียดรายการ	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ เกี่ยวกับความเป็น และสมเหตุสมผล
บจก. เอ็มเจดี-เจวี1 (MJD-JV1)	เป็นการร่วมค้า โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน <ul style="list-style-type: none">เงินทดรองจ่ายเงินให้กู้ยืม	0.21 316.20	<ul style="list-style-type: none">บริษัทให้เงินทดรองจ่ายแก่ MJD-JV1 เพื่อใช้ในการบริหารกิจการในปี 2560 บริษัทได้ให้ MJD-JV1 กู้ยืมเงินเพื่อพัฒนาโครงการ MNQL โดยคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR เดิมของธนาคารพาณิชย์ใหญ่ 4 แห่ง ลบ 0.75 มีกำหนดชำระคืน ภายใน 4 ปี	เห็นสมควรในการทำการขาย ดังกล่าว ตามความจำเป็น ของบริษัท และเป็นไปตาม เงื่อนไขทางการค้าทั่วไป
		<ul style="list-style-type: none">ดอกเบี้ยค้างรับ	42.09		
		งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
		<ul style="list-style-type: none">รายได้ค่าบริการ	17.10		
		<ul style="list-style-type: none">ดอกเบี้ยรับ	10.88		
บจก. เอ็มเจวี3 (MJV3)	เป็นการร่วมค้า โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน <ul style="list-style-type: none">เงินทดรองจ่ายเงินให้กู้ยืม	2.80 243.20	<ul style="list-style-type: none">บริษัทให้เงินทดรองจ่ายแก่ MJV3 เพื่อใช้ในการบริหารกิจการบริษัทได้ให้ MJV3 กู้ยืมเงินเพื่อพัฒนาโครงการ MNQ-Prompong โดยคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ของธนาคาร Tisco บวก 0.50 มีกำหนดชำระคืน ภายใน 4 ปี	เห็นสมควรในการทำการขาย ดังกล่าว ตามความจำเป็น ของบริษัท และเป็นไปตาม เงื่อนไขทางการค้าทั่วไป
		<ul style="list-style-type: none">ดอกเบี้ยค้างรับ	14.30		
		งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
		<ul style="list-style-type: none">ดอกเบี้ยรับ	14.19		
นายจำเริญ พูลวรลักษณ์	กรรมการ	งบแสดงฐานะการเงิน <ul style="list-style-type: none">ตัวเงินจ่าย-ระยะสั้น	100.00	<ul style="list-style-type: none">บริษัทออกตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 100 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ย 6.75% ครบกำหนด 12/07/2565	เห็นสมควรในการทำการขาย ดังกล่าว ตามความจำเป็น ของบริษัท และอัตราดอกเบี้ย เป็นอัตราเดียวกับบุคคล ภายนอก
		<ul style="list-style-type: none">ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	3.40		
		งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ <ul style="list-style-type: none">ดอกเบี้ยจ่าย	6.62		

* บริษัทย่อย / บริษัทร่วม / กรรมการ / บุคคลที่เกี่ยวข้องกับกรรมการ

งบการเงิน

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
รายงานและงบการเงินรวม
31 ธันวาคม 2564

รายงานของ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 งบกำไรขาดทุนรวม งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน ในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ตามที่ระบุในข้อกำหนดนั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 1.2 สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อ ไวรัสโคโรนา 2019 ที่ยังคงระบอบอย่างต่อเนื่อง ให้เกิดการชะลอตัวของเศรษฐกิจและมีผลกระทบต่อหลายธุรกิจและอุตสาหกรรม รวมถึงกิจกรรมทางธุรกิจของกลุ่มบริษัท ซึ่งส่งผลกระทบต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด ในปัจจุบันและในอนาคตของกลุ่มบริษัท ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัท มีการติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าว และประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประเมินการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง และจะพิจารณาบันทึกผลกระทบดังกล่าวเมื่อสามารถทำได้ ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่อกรณีนี้แต่อย่างใด

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบ งบการเงิน โดยรวมในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบมีดังต่อไปนี้

การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นตัวเลखที่มีสาระสำคัญที่สุดในงบกำไรขาดทุนและเป็นตัวชี้วัดหลักในการประเมินผลการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งผู้ใช้งบการเงินให้ความสนใจ ประกอบกับภาวะการแข่งขันสูงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงเกี่ยวกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องการเกิดขึ้นจริงของรายได้และระยะเวลาในการรับรู้รายได้ดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทโดยการ

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

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลทั้งหมดที่อยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใดๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผล คือ ความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงที่อาจมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิดการปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตามเหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้าง และเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจน ประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือกิจกรรม ทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของ ข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตาม ที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับ ความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อ ว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกัน ไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจ สอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของ ผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิด ขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้ อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้



มณี รัตนบรรณกิจ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5313

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 28 กุมภาพันธ์ 2565

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2564	2563	2564	2563
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	539,047,745	1,548,127,357	51,864,202	676,542,304
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	6, 8	178,296,079	134,961,232	1,177,006,246	1,069,078,912
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	-	2,435,285,416	2,768,800,000
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6	-	244,800,000	300,000,000	244,800,000
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	9	7,030,174,030	8,444,737,971	138,069,657	367,209,797
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง		95,620,881	151,533,927	44,642,424	44,906,884
เงินมัดจำซื้อที่ดิน		96,105,760	440,861,349	-	37,076,903
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	10	67,170,845	220,432,822	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		165,888,302	115,670,807	6,396,993	22,996,374
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		8,172,303,642	11,301,125,465	4,153,264,938	5,231,411,174
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีระยะค้ำประกัน	11	41,025,566	32,525,887	761,423	1,866,347
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น	12	546,236,254	397,905,000	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	12	-	-	4,931,323,727	4,929,324,027
เงินลงทุนในการร่วมค้า	13	103,929,896	108,507,644	68,090,538	68,090,538
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	790,891,290	201,187,410	829,700,000	556,400,000
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14	3,785,439,738	3,743,794,578	819,314,000	802,762,000
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	15	2,222,931,014	2,684,844,429	49,802,570	55,260,334
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	16	16,495,400	19,635,663	1,664,254	3,033,467
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	32.7	87,500,000	87,500,000	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	29	120,263,854	164,289,633	2,287,290	7,544,981
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		79,688,247	22,080,415	22,983,466	7,051,041
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		7,794,401,259	7,462,270,659	6,725,927,268	6,431,332,735
รวมสินทรัพย์		15,966,704,901	18,763,396,124	10,879,192,206	11,662,743,909

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2564	2563	2564	2563
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
ตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้น	17	178,306,377	239,544,984	178,306,377	239,544,984
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	18	324,128,967	713,119,332	394,783,522	307,276,196
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง		178,009,448	343,956,409	17,989,848	44,002,839
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		341,558,954	893,031,735	21,599,563	33,156,939
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	-	143,000,000	106,000,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	19	736,601,253	1,549,502,198	-	-
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนด					
ชำระภายในหนึ่งปี	21	11,311,442	10,092,470	703,386	666,526
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	2,777,053,545	3,290,633,648	2,182,153,508	3,290,633,648
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		263,189	45,355,500	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		243,954,854	176,316,055	210,429,767	132,540,076
รวมหนี้สินหมุนเวียน		4,791,188,029	7,261,552,331	3,148,965,971	4,153,821,208
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	19	2,203,905,980	2,672,835,316	-	-
หุ้นกู้	20	3,310,102,387	2,803,576,068	3,162,103,412	2,657,150,750
หนี้สินตามสัญญาเช่า	21	19,240,979	26,622,253	490,401	1,193,786
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	22	52,142,466	54,938,769	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	29	250,339,323	266,900,297	141,612,553	138,302,153
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		29,898,906	23,468,850	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		5,865,630,041	5,848,341,553	3,304,206,366	2,796,646,689
รวมหนี้สิน		10,656,818,070	13,109,893,884	6,453,172,337	6,950,467,897

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2564	2563	2564	2563
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 1,050,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		1,050,000,000	1,050,000,000	1,050,000,000	1,050,000,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 860,411,939 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		860,411,939	860,411,939	860,411,939	860,411,939
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ		875,266,939	875,266,939	875,266,939	875,266,939
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	23	105,000,000	105,000,000	105,000,000	105,000,000
ยังไม่ได้จัดสรร		3,201,250,113	3,565,367,792	2,585,340,991	2,871,597,134
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น	24	267,548,676	247,455,570	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		5,309,477,667	5,653,502,240	4,426,019,869	4,712,276,012
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		409,164	-	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		5,309,886,831	5,653,502,240	4,426,019,869	4,712,276,012
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		15,966,704,901	18,763,396,124	10,879,192,206	11,662,743,909

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2564	2563	2564	2563
รายได้					
รายได้จากการขาย	25	4,010,881,963	6,677,503,358	304,447,343	797,227,465
รายได้จากกิจการโรงแรม		97,989,943	155,704,071	-	-
รายได้ค่าบริการจัดการ		96,392,382	89,924,644	-	-
รายได้ค่าเช่า		92,679,939	87,946,642	4,872,000	4,872,000
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าทรัพย์สินของ					
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14	39,117,821	108,810,639	16,552,000	25,550,000
รายได้เงินปันผล	13.2	-	-	-	198,893,760
รายได้อื่น ๆ		106,352,902	323,919,638	14,677,183	12,669,234
รวมรายได้		4,443,414,950	7,443,808,992	340,548,526	1,039,212,459
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขาย		2,692,035,069	4,796,950,014	230,928,818	517,028,331
ต้นทุนจากกิจการโรงแรม		118,343,823	160,829,932	-	-
ต้นทุนบริหารจัดการ		70,288,579	70,533,261	-	-
ต้นทุนการเช่า		31,273,520	28,164,132	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย		541,607,063	981,551,779	30,384,384	131,602,171
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		748,460,666	754,230,027	136,710,069	67,605,042
รวมค่าใช้จ่าย		4,202,008,720	6,792,259,145	398,023,271	716,235,544
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน		241,406,230	651,549,847	(57,474,745)	322,976,915
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	13.2	6,081,132	132,591,359	-	-
รายได้ทางการเงิน	26	37,843,207	21,720,264	258,905,639	224,219,041
ต้นทุนทางการเงิน	27	(587,292,082)	(490,135,713)	(479,118,946)	(455,649,860)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		(301,961,513)	315,725,757	(277,688,052)	91,546,096
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	29	(51,303,048)	(116,389,761)	(8,568,091)	(25,065,649)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี		(353,264,561)	199,335,996	(286,256,143)	66,480,447
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		(353,073,625)	199,335,996	(286,256,143)	66,480,447
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ		(190,936)	-		
		(353,264,561)	199,335,996		
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น					
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		-0.41	0.23	-0.33	0.08

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(353,264,561)	199,335,996	(286,256,143)	66,480,447
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลัก				
คณิตศาสตร์ประกันภัย	(13,805,068)	(6,658,651)	-	212,463
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้	2,761,014	1,331,730	-	(42,493)
	(11,044,054)	(5,326,921)	-	169,970
การเปลี่ยนแปลงในส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์	25,116,383	4,042,326	-	-
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้	(5,023,277)	(808,465)	-	-
	20,093,106	3,233,861	-	-
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน				
ในภายหลัง - สุทธิจากภาษีเงินได้	9,049,052	(2,093,060)	-	169,970
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(344,215,509)	197,242,936	(286,256,143)	66,650,417
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(344,024,573)	197,242,936	(286,256,143)	66,650,417
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(190,936)	-	-	-
	(344,215,509)	197,242,936	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี	(301,961,513)	315,725,757	(277,688,052)	91,546,096
รายการปรับกระทบยอดกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเป็น				
เงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	122,776,443	134,860,445	6,853,686	8,586,490
ขาดทุน (กำไร) จากการขายและตัดจำหน่ายสินทรัพย์	23,767,565	14,353,586	(1,460,100)	1,901,994
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและภาษีมูลค่าเพิ่ม	6,890,762	20,258,665	4,786,977	6,951,413
กลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	-	(12,500,000)	-	-
กลับรายการสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	(16,601,371)	(2,160,231)	-	(7,169,529)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(6,081,132)	(132,591,359)	-	-
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(39,117,821)	(108,810,639)	(16,552,000)	(25,550,000)
รายได้เงินปันผล	-	-	-	(198,893,760)
รายได้ทางการเงิน	(37,843,207)	(21,720,264)	(258,905,639)	(224,219,041)
ต้นทุนทางการเงิน	555,986,267	458,571,434	452,208,563	424,882,131
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	307,815,993	665,987,394	(90,756,565)	78,035,794
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(7,565,083)	(5,428,493)	(5,478,211)	18,762,124
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,722,964,870	2,125,949,667	229,140,140	516,642,377
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	55,913,046	200,141,199	264,460	8,540,154
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	124,473,439	(37,500,000)	37,076,903	-
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	153,261,977	253,539,890	-	1,318,465
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(21,233,754)	14,380,422	17,367,649	3,535,040
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(57,607,832)	(9,800,112)	(15,932,425)	400,712
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(378,139,336)	(274,892,519)	95,591,347	29,090,553
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	(165,946,961)	16,064,071	(26,012,991)	(9,973,886)
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(551,472,781)	(679,037,888)	(11,557,376)	(125,808,134)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	67,638,799	(65,942,210)	77,889,691	(37,474,208)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	6,430,056	(1,132,055)	-	-
เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	1,256,532,433	2,202,329,366	307,592,622	483,068,991
จ่ายดอกเบี้ย	(676,873,465)	(617,426,477)	(462,058,665)	(416,664,174)
รับคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและภาษีมูลค่าเพิ่ม	12,700,061	75,471,417	-	18,257,660
จ่ายภาษีเงินได้	(123,092,381)	(147,700,585)	(5,555,245)	(10,577,181)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	469,266,648	1,512,673,721	(160,021,288)	74,085,296

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(8,499,679)	28,965,081	1,104,924	(19,484)
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(6,481,021)	(107,578,173)	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	8,000,000	-	8,000,000
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(19,284,453)	(97,547,161)	(60,726)	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	394,783,341	40,670,888	1,558,313	36,916
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(1,794,154)	(2,326,660)	(64,200)	(532,860)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น	(148,331,254)	(232,635,000)	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(1,999,700)	(251,999,700)
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในกิจการร่วมค้า	(5,745,000)	(5,099,701)	-	(5,099,701)
เงินสดรับคืนเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแกกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	1,461,300,000	854,475,000
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแกกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(1,127,785,416)	(629,000,000)
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะยาวแกกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(328,500,000)	(83,000,000)	(328,500,000)	(83,000,000)
รับดอกเบี้ย	2,073,443	2,694,789	156,456,516	115,197,730
รับเงินปันผล	-	198,893,760	-	198,893,760
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(121,778,777)	(248,962,177)	162,009,711	206,951,661
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินลดลง	-	(967,921)	-	-
ตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้นลดลง	(60,000,000)	(125,000,000)	(60,000,000)	(125,000,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	50,000,000	102,000,000	156,000,000
เงินสดจ่ายเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(50,000,000)	(65,000,000)	(50,000,000)
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(12,337,302)	(11,972,686)	(666,525)	(631,598)
เงินสดรับจากหุ้นกู้	3,297,000,000	2,138,600,000	2,697,000,000	1,988,600,000
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้	(3,300,000,000)	(1,699,400,000)	(3,300,000,000)	(1,699,400,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,213,663,367	3,498,492,478	750,000,000	96,725,718
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(3,495,493,648)	(3,904,021,732)	(750,000,000)	(96,725,718)
เงินสดรับค่าหุ้นจากผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	600,100	-	-	-
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(1,356,567,483)	(104,269,861)	(626,666,525)	269,568,402
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(1,009,079,612)	1,159,441,683	(624,678,102)	550,605,359
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	1,548,127,357	388,685,674	676,542,304	125,936,945
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	539,047,745	1,548,127,357	51,864,202	676,542,304

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
ซื้อสินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่า	9,500,000	36,237,446	-	-
ต้นทุนอาคารโรงแรมเพิ่มขึ้นโดยยังไม่ได้จ่ายชำระ	-	70,201,699	-	-
โอนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นที่ดิน				
อาคารและอุปกรณ์	-	34,830,710	-	-
โอนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นเงินมัดจำซื้อที่ดิน	-	4,900,000	-	-
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	117,606,108	-	-
โอนเงินทดรองไปเป็นเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	300,000,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

	งบการเงินรวม										(หน่วย: บาท)
	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ										
	กำไรสะสม					องค์ประกอบอื่น					
	ของส่วนของผู้ถือหุ้น					รวม					
	ส่วนของผู้ถือหุ้น					ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	ส่วนเกินมูลค่า สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	สินทรัพย์	จากการตีราคา	ส่วนของผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ	ส่วนของผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ	ส่วนของผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ	ส่วนของผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	860,411,939	875,266,939	105,000,000	3,371,358,717	244,221,709	5,456,259,304	-	-	-	5,456,259,304	
กำไรสำหรับปี	-	-	-	199,335,996	-	199,335,996	-	-	-	199,335,996	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	(5,326,921)	3,233,861	(2,093,060)	-	-	-	(2,093,060)	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	194,009,075	3,233,861	197,242,936	-	-	-	197,242,936	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	860,411,939	875,266,939	105,000,000	3,565,367,792	247,455,570	5,653,502,240	-	-	-	5,653,502,240	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	860,411,939	875,266,939	105,000,000	3,565,367,792	247,455,570	5,653,502,240	-	-	-	5,653,502,240	
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(353,073,625)	-	(353,073,625)	(190,936)	-	-	(353,264,561)	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	(11,044,054)	20,093,106	9,049,052	-	-	-	9,049,052	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(364,117,679)	20,093,106	(344,024,573)	(190,936)	-	-	(344,215,509)	
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
เพิ่มขึ้นจากการลงทุนเพิ่มในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	860,411,939	875,266,939	105,000,000	3,201,250,113	267,548,676	5,309,477,667	600,100	409,164	-	5,309,886,831	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

งบการเงินเฉพาะกิจการ					(หน่วย: บาท)
ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	กำไรสะสม			รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น
		จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	860,411,939	875,266,939	105,000,000	2,804,946,717	4,645,625,595
กำไรสำหรับปี	-	-	-	66,480,447	66,480,447
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	169,970	169,970
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	66,650,417	66,650,417
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	860,411,939	875,266,939	105,000,000	2,871,597,134	4,712,276,012
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	860,411,939	875,266,939	105,000,000	2,871,597,134	4,712,276,012
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(286,256,143)	(286,256,143)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(286,256,143)	(286,256,143)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	860,411,939	875,266,939	105,000,000	2,585,340,991	4,426,019,869

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมี
ภูมิลำเนาในประเทศไทย ธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัทคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ธุรกิจโรงแรม
และธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการ ที่อยู่ตามที่ดินที่จดทะเบียนของบริษัทฯอยู่เลขที่ 141 ซอยสุขุมวิท 63
(เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

1.2 การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ยังคงระบาดอย่างต่อเนื่อง ทำให้
เกิดการชะลอตัวของเศรษฐกิจ และมีผลกระทบต่อหลายธุรกิจและอุตสาหกรรม รวมถึงกิจกรรม
ทางธุรกิจของกลุ่มบริษัทซึ่งส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และ
กระแสเงินสดในปัจจุบันและในอนาคตของกลุ่มบริษัท ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทมีการติดตาม
ความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของ
สินทรัพย์ ประเมินการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง และจะพิจารณابันทัก
ผลกระทบดังกล่าวเมื่อสามารถทำได้

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

2.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงิน
ฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบาย
การบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงานการเงินรวม

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

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2564	2563
			ร้อยละ	ร้อยละ
ถือหุ้นทางตรง				
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด	โรงแรม	ไทย	100	100
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และธุรกิจให้เข้าพื้นที่	ไทย	100	100
บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และโรงแรม	ไทย	100	100
บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ส จำกัด	บริหารนิติบุคคล	ไทย	100	100
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด	โรงแรมและธุรกิจให้เข้าพื้นที่	ไทย	100	100
บริษัท เอ็มดีพีซี จำกัด	นายหน้าตัวแทนและที่ปรึกษา ทางด้านอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
ถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัทย่อย				
บริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี วัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
บริษัท พีเพิลสเคป จำกัด	ดำเนินธุรกิจให้คำปรึกษาและ ให้บริการด้านการพัฒนาและ บริหารองค์กร	ไทย	90	-
บริษัท เฮลท์สเคป จำกัด	ดำเนินธุรกิจสนับสนุนธุรกิจ ด้านสุขภาพ	ไทย	90	-

รายละเอียดของการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของกลุ่มบริษัทในระหว่างปีปัจจุบันแสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 12

- ข) บริษัทจะถือว่ามีภาระควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้
 - ค) บริษัทนํางบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
 - ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัท
 - จ) ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัท รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
 - ฉ) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัท และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม
- 2.3 บริษัทจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการโดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าตามวิธีราคาทุน

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ก) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงจำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

ข) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับมีการให้ข้อผ่อนปรนในทางปฏิบัติหรือข้อยกเว้นชั่วคราวกับผู้ใช้นี้

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่ผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

ก) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

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

ข) รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมประกอบด้วยรายได้ของค่าห้องพัก ค่าขายอาหารและเครื่องดื่มและบริการอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรับรู้เป็นรายได้เมื่อได้ให้บริการแล้ว และแสดงมูลค่าตามใบแจ้งหนี้หลังจากหักส่วนลดและไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ค) รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อกิจการให้บริการเสร็จสิ้น

ง) รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่าพื้นที่ในอาคารรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างตลอดอายุสัญญาเช่า

จ) รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยจะนำมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินมาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่เกิดการด้อยค่าด้านเครดิตในภายหลัง ที่จะนำมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์ทางการเงิน (สุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น) มาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ฉ) ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณหาต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์ราคาขายและพื้นที่ขาย

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์รวมถึงต้นทุนของสินค้าอื่นที่กลุ่มบริษัทได้ส่งมอบให้กับลูกค้าตามสัญญา เช่น เฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง ซึ่งถือเป็นส่วนควบของบ้านหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ส่งมอบ

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์

ข) ต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

ค) เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.3 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือแสดงมูลค่าตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

4.4 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เกิดขึ้นจริงรวมถึงประมาณการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.5 ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

4.6 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า

ก) เงินลงทุนในการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย

ข) เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

4.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น กลุ่มบริษัทจะวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

4.8 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาที่ดีใหม่ อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของที่ดินในราคาทุน ณ วันที่ได้สินทรัพย์มา หลังจากนั้นกลุ่มบริษัทจัดให้มีการประเมินราคาที่ดินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและบันทึกสินทรัพย์ดังกล่าวในราคาที่ดีใหม่ ทั้งนี้กลุ่มบริษัทจัดให้มีการประเมินราคาสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นครั้งคราวเพื่อมิให้ราคาตามบัญชี ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานแตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ

กลุ่มบริษัทบันทึกส่วนต่างซึ่งเกิดจากการตีราคาสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

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

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

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

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อกลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

4.9 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

4.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนซึ่งเป็นคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 3, 5 และ 10 ปี

ไม่มีการคิดค่าตัดจำหน่ายสำหรับคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ระหว่างติดตั้ง

4.11 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งจุใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าหรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ดังนี้

ที่ดิน	20 ปี
อุปกรณ์	5 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

หากความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงได้โอนให้กับกลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าหรือ ราคาทุนของสินทรัพย์ดังกล่าวได้รวมถึงการใช้สิทธิเลือกซื้อ ค่าเสื่อมราคาจะคำนวณจากอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์

สินทรัพย์สิทธิการใช้แสดงรวมเป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในงบแสดงฐานะการเงิน

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งจุใจตามสัญญาเช่า ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัท จะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็น ค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระนั้นได้เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่า จะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่า ถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของการให้เช่าหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

4.12 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วม และบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อม ซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

4.13 เงินตราต่างประเทศ

บริษัทฯ แสดงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

4.14 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ เงินลงทุนหรือสินทรัพย์ไม่มีตัวตนของกลุ่มบริษัทหากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ กลุ่มบริษัทประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่ายโดยการจำหน่ายนั้น ผู้ซื้อและผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน ยกเว้นในกรณีที่ที่ดินซึ่งใช้วิธีการตีราคาใหม่และได้บันทึกส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่ไว้ในส่วนของผู้ถือหุ้นขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินไปกว่าส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่เคยบันทึกไว้

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ยกเว้นค่าความนิยม) มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่า ครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกลุ่มบริษัทไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อน ๆ กลุ่มบริษัทจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที เว้นแต่สินทรัพย์นั้นแสดงด้วยราคาที่ดีใหม่ การกลับรายการส่วนที่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นถือเป็นกำไรตีราคาสินทรัพย์เพิ่ม

4.15 ผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัสและเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังจากออกจากงานของพนักงานและผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังจากออกจากงานและผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน และตามโครงการผลตอบแทนพนักงานอื่นๆ ซึ่งกลุ่มบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังจากออกจากงานสำหรับพนักงาน นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทจัดให้มีโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน ได้แก่ โครงการเงินรางวัลการปฏิบัติงานครบกำหนดระยะเวลา

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังจากออกจากงานของพนักงานและโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงานโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังจากออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงานจะรับรู้ทันทีในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทั้งจำนวนในกำไรหรือขาดทุนทันทีที่มีการแก้ไขโครงการหรือลดขนาดโครงการ หรือเมื่อกิจการรับรู้ต้นทุนการปรับโครงสร้างที่เกี่ยวข้อง แล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดขึ้นก่อน

4.16 ประเมินการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.17 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้นโดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลา รายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

4.18 เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่จะรับรู้เท่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

ยกเว้นหนี้สินตราสารอนุพันธ์ กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงส่วนลดหรือส่วนเกินมูลค่า รวมถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของตราสารหนี้ทั้งหมดที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณจากผลต่างของกระแสเงินสดที่จะครบกำหนดชำระตามสัญญา กับกระแสเงินสดทั้งหมดที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับชำระ และคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงโดยประมาณของสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ได้มา

ในกรณีที่ความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยพิจารณาจากการผิดสัญญาที่อาจจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า ในขณะที่หากความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่เหลืออยู่ของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าความเสี่ยงด้านเครดิตจะเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 60 วัน และพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการด้อยค่าด้านเครดิต หรือมีการผิดสัญญา เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 90 วัน อย่างไรก็ตาม ในบางกรณี กลุ่มบริษัทอาจพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญและมีการผิดสัญญา โดยพิจารณาจากข้อมูลภายในหรือข้อมูลภายนอกอื่น เช่น อันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตของผู้ออกตราสาร

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้า ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้าโดยอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้หนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

4.19 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กลุ่มบริษัทใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตามฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาค่าเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

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

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและรับรู้การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบางรายการโดยใช้วิธีพิจารณาจากขายได้เนื่องจากไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้ ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้อธิบายไว้ในหมายเหตุ 14

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทแสดงมูลค่าของที่ดินด้วยราคาที่ดีที่สุด ซึ่งราคาที่ตีใหม่นี้ได้ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ซึ่งการประเมินมูลค่าดังกล่าวต้องอาศัยข้อสมมติฐานและการประมาณการบางประการ

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับสินทรัพย์นั้น

ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทฯจะตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย เมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า การพิจารณา ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานของบริษัทย่อย

คดีฟ้องร้อง

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและบันทึกประมาณการหนี้สินตามมูลค่าความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทกับบริษัทย่อย และการร่วมค้า มีรายละเอียดตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 12 และข้อ 13 และลักษณะความสัมพันธ์กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่นๆ สรุปได้ดังนี้

ชื่อกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์
Must International Trading PTE Ltd.	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด และบริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด
GMM Singapore Real Estate PTE Ltd.	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด และบริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด
DANYA CEBUS LTD.	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด
GRG Global Investment Limited	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด และบริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		เฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2564	2563	2564	2563	
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
ดอกเบี้ยรับ	-	-	222	204	อัตราร้อยละ 6.80 - 7.50 ต่อปี
ค่าเช่าที่ดินรับ	-	-	5	5	ต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	3	-	อัตราร้อยละ 2.00 - 6.90 ต่อปี (2563: อัตราร้อยละ 2.00 ต่อปี)
ค่านายหน้าจ่าย	-	-	4	14	อัตราร้อยละของรายได้
<u>รายการธุรกิจกับการร่วมค้า</u>					
ดอกเบี้ยรับ	36	19	36	19	อัตราที่อ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำของธนาคาร (MLR) ต่อปี
รายได้ค่าบริการ	17	23	-	-	ต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม
ดอกเบี้ยจ่าย	-	1	-	1	อัตราร้อยละ 6.80 ต่อปี
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	-	191	-	191	ราคาใกล้เคียงกับราคาที่ขายให้แก่ลูกค้ารายอื่นในโครงการเดียวกัน

ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
<u>ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 8)</u>				
บริษัทย่อย	-	-	1,046,600	962,185
การร่วมค้า	139,365	88,028	124,467	88,028
รวมลูกหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	139,365	88,028	1,171,067	1,050,213
<u>เงินมัดจำจ่ายซื้อห้องชุด (แสดงรวมอยู่ในสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น)</u>				
การร่วมค้า	86,829	-	-	-
รวมเงินมัดจำจ่ายซื้อห้องชุด	86,829	-	-	-
<u>เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 18)</u>				
บริษัทย่อย	-	-	319,443	205,000
การร่วมค้า	1,394	1,392	1,392	1,392
รวมเจ้าหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,394	1,392	320,835	206,392

เงินให้กู้ยืมแก่งานที่เกี่ยวข้องกันและเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)					
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ยอดคงเหลือ		ยอดคงเหลือ	
		ณ วันที่		ณ วันที่	
		31 ธันวาคม		31 ธันวาคม	
	(ร้อยละต่อปี)	2563	เพิ่มขึ้น	ลดลง	2564
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์	7.50	1,938,000	160,000	(618,000)	1,480,000
เอสเตท จำกัด					
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์	7.50	328,500	350,500	-	679,000
คอมเมอร์เชียล จำกัด					
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์	6.90	123,500	62,500	(51,000)	135,000
แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด					
บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนส์ จำกัด	6.90	378,800	413,500	(792,300)	-
บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด	6.90	-	130,200	-	130,200
บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	6.90	-	5,400	-	5,400
บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	6.90	-	5,685	-	5,685
รวม		2,768,800	1,127,785	(1,461,300)	2,435,285

(หน่วย: พันบาท)					
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินรวม			
		ยอดคงเหลือ		ยอดคงเหลือ	
		ณ วันที่		ณ วันที่	
		31 ธันวาคม		31 ธันวาคม	
	(ร้อยละต่อปี)	2563	เพิ่มขึ้น	ลดลง	2564
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด	MLR - 0.75	183,600	86,700	-	270,300
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	MLR - 1.25				
	(2563: MLR -				
	0.75 และ 1.25)	234,600	81,600	-	316,200
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	MLR + 0.50	83,000	160,200	-	243,200
รวม		501,200	328,500	-	829,700
หัก: สำรองผลขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า		(55,213)			(38,809)
รวม		445,987			790,891
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		(244,800)			-
ส่วนที่ถึงกำหนดเกินกว่าหนึ่งปี		201,187			790,891

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	2563	เพิ่มขึ้น	ลดลง	2564
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด	MLR - 0.75	183,600	86,700	-	270,300
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	MLR - 1.25				
	(2563: MLR -				
	0.75 และ 1.25)	234,600	81,600	-	316,200
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	MLR + 0.50	83,000	160,200	-	243,200
บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	6.80	300,000	-	-	300,000
รวม		801,200	328,500	-	1,129,700
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		(244,800)			(300,000)
ส่วนที่ถึงกำหนดเกินกว่าหนึ่งปี		556,400			829,700

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนกันยายน 2565 ถึงเดือนพฤศจิกายน 2568

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	2563	เพิ่มขึ้น	ลดลง	2564
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	2.00	106,000	-	-	106,000
บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	6.90	-	25,000	(25,000)	-
บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนส์ จำกัด	6.90	-	77,000	(40,000)	37,000
รวม		106,000	102,000	(65,000)	143,000

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ผลประโยชน์ระยะสั้น	124	186	10	8
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	2	3	-	-
รวม	126	189	10	8

ภาวะค้าประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทมีภาระจากการค้าประกันวงเงินสินเชื่อของกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ได้รับจากธนาคารและบุคคลภายนอกตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 32.5 โดยไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมการค้าประกัน

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
เงินสด	7,485	1,033	96	79
เงินฝากธนาคาร	531,563	1,547,094	51,768	676,463
รวม	539,048	1,548,127	51,864	676,542

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.05 ถึง 0.25 ต่อปี (2563: ร้อยละ 0.05 ถึง 1.70 ต่อปี)

8. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</u>				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	17,883	10,711	-	-
3 - 6 เดือน	121	3,298	-	-
6 - 12 เดือน	827	997	-	-
มากกว่า 12 เดือน	1,118	674	-	-
รวม	19,949	15,680	-	-
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(794)	(287)	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	19,155	15,393	-	-
<u>ลูกหนี้อื่น</u>				
ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	37,606	22,038	675,629	657,224
ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	19,776	31,540	5,939	18,866
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	101,759	65,990	495,438	392,989
รวมลูกหนี้อื่น	159,141	119,568	1,177,006	1,069,079
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	178,296	134,961	1,177,006	1,069,079

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้ามีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	
	2564	2563
ยอดคงเหลือต้นปี	287	264
สำรองผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	507	23
ยอดคงเหลือปลายปี	794	287

9. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	3,415,897	3,048,010	-	-
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	3,614,277	5,396,728	138,070	367,210
รวม	7,030,174	8,444,738	138,070	367,210

ในระหว่างปี บริษัทย่อยได้รวมต้นทุนการกู้ยืมจำนวน 105 ล้านบาท (2563: 98 ล้านบาท) เข้าเป็นต้นทุนของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนาโดยมีอัตราการจัดตั้งเป็นทุนตามอัตราดอกเบี้ยของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 19

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดินไปจดจำนองค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร ค้ำประกันการออกหุ้นกู้ และนำไปเป็นหลักประกันไว้ที่ศาลซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
มูลค่าสุทธิตามบัญชีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ติดภาระค้ำประกัน	5,508	7,829	-	-
มูลค่าสุทธิตามบัญชีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่นำไปเป็นหลักประกันไว้ที่ศาล	52	58	52	58

10. ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	220,433	473,973	-	1,318
เพิ่มขึ้น	84,913	191,232	11,233	40,900
ค่าตัดจำหน่าย	(238,175)	(444,772)	(11,233)	(42,218)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	67,171	220,433	-	-

11. เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน

ยอดคงเหลือนี้ คือ เงินฝากธนาคารซึ่งกลุ่มบริษัทได้นำไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร และการออกหนังสือค้ำประกัน ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามธุรกิจของกลุ่มบริษัท

12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่า		มูลค่าสุทธิ	
	2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563
			ร้อยละ	ร้อยละ						
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ท จำกัด	400,000	400,000	100	100	399,999	399,999	(239,800)	(239,800)	160,199	160,199
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	100,000	100,000	100	100	99,999	99,999	-	-	99,999	99,999
บริษัท เอ็มเออาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	600,000	600,000	100	100	600,000	600,000	(363,623)	(363,623)	236,377	236,377
บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	600,000	600,000	100	100	600,000	600,000	-	-	600,000	600,000
บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	600,000	600,000	100	100	600,000	600,000	-	-	600,000	600,000
บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนซ์ จำกัด	750,000	750,000	100	100	750,000	750,000	-	-	750,000	750,000
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ พาร์تنอร์ส จำกัด	2,750	2,750	100	100	2,750	2,750	-	-	2,750	2,750
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด	1,520,000	1,520,000	100	100	1,520,000	1,520,000	-	-	1,520,000	1,520,000
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด	900,000	900,000	100	100	900,000	900,000	-	-	900,000	900,000
บริษัท เอ็มดีพีซี จำกัด	10,000	10,000	100	100	9,999	9,999	-	-	9,999	9,999
บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด	50,000	50,000	100	100	50,000	50,000	-	-	50,000	50,000
บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด	2,000	-	100	-	2,000	-	-	-	2,000	-
รวม					5,534,747	5,532,747	(603,423)	(603,423)	4,931,324	4,929,324

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในบริษัทย่อยในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีดังนี้

การลงทุนทางตรง

บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด

บริษัทฯ ได้ลงทุนในบริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งใหม่กับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2564 เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยมีทุนจดทะเบียน 2 ล้านบาท บริษัทฯ เข้าลงทุนและจ่ายชำระค่าหุ้นสามัญจำนวน 19,997 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมด

การลงทุนทางอ้อมผ่านบริษัทย่อย

บริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด (ถือหุ้นผ่านบริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด, บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัดและบริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด)

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด มีมติอนุมัติการลงทุนจดทะเบียนโดยการลดมูลค่าหุ้นจากหุ้นละ 100 บาท เหลือหุ้นละ 25 บาทเพื่อนำไปชดเชยกับผลขาดทุนสะสม บริษัทดังกล่าวได้ดำเนินการจดทะเบียนลดทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2564 การลดทุนจดทะเบียนดังกล่าวเป็นผลให้ทุนจดทะเบียนคงเหลือเป็นจำนวน 15 ล้านบาท

บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี วัน จำกัด (ถือหุ้นผ่านบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด)

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด (MDE) ได้ลงทุนในบริษัท เมเจอร์ เอสพีวี วัน จำกัด (“บริษัทย่อย”) ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งใหม่กับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2563 เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยมีทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท MDE เข้าลงทุนในหุ้นสามัญจำนวน 999,997 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมด โดย MDE จ่ายชำระค่าหุ้นจำนวน 25 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25 ของทุนจดทะเบียนในเดือนธันวาคม 2563 และได้จ่ายชำระค่าหุ้นส่วนที่เหลือจำนวน 75 ล้านบาทในเดือนมีนาคม 2564 บริษัทย่อยได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนที่ชำระแล้วกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2564

บริษัท พีเพิลสเคป จำกัด (ถือหุ้นผ่านบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด)

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด (MDE) ได้ลงทุนในบริษัท พีเพิลสเคป จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งใหม่กับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2564 เพื่อดำเนินธุรกิจให้คำปรึกษาและให้บริการด้านการพัฒนาและบริหารองค์กร โดยมีทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท MDE เข้าลงทุนและจ่ายชำระค่าหุ้นสามัญจำนวน 8,999 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 90 ของหุ้นทั้งหมด

บริษัท เฮลท์สเคป จำกัด (ถือหุ้นผ่านบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด)

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด (MDE) ได้ลงทุนในบริษัท เฮลท์สเคป จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งใหม่กับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 4 สิงหาคม 2564 เพื่อดำเนินธุรกิจสนับสนุนธุรกิจด้านสุขภาพ โดยมีทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท MDE เข้าลงทุนและจ่ายชำระค่าหุ้นสามัญจำนวน 45,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 90 ของหุ้นทั้งหมด

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด (บริษัทย่อย)

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

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

ในปี 2563 และ 2564 บริษัทย่อยชำระค่าหุ้นล่วงหน้าเพิ่มเติมอีกจำนวน 233 ล้านบาท และ 148 ล้านบาท ตามลำดับ (รวมเป็นเงินที่ชำระแล้วทั้งสิ้น 546 ล้านบาท)

13. เงินลงทุนในการร่วมค้า

13.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทและบริษัทอื่นควบคุมร่วมกันมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)								
ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	งบการเงินรวม					
			สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย	
			2564	2563	2564	2563	2564	2563
			ร้อยละ	ร้อยละ				
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	51	51	12,750	12,750	54,215	57,102
บริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด	รับเหมาก่อสร้าง	ไทย	51	51	81,599	81,599	44,101	46,390
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	51	51	510	510	-	-
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	51	51	5,100	5,100	-	5,016
บริษัท เทคสเคป จำกัด	พัฒนาและออกแบบแอปพลิเคชันแพลตฟอร์ม	ไทย	51	-	5,745	-	5,614	-
รวม					105,704	99,959	103,930	108,508

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในการร่วมค้าในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีดังนี้

บริษัท เทคสเคป จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท คิวบิคซ์โค้ด จำกัด)

บริษัท เฮลท์สเคป จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด) เข้าลงทุนในบริษัท เทคสเคป จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งใหม่กับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2563 เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาและออกแบบแอปพลิเคชัน แพลตฟอร์ม โดยมีทุนจดทะเบียนและทุนที่เรียกชำระแล้ว จำนวน 1 ล้านบาทและ 0.25 ล้านบาท ตามลำดับ บริษัท เฮลท์สเคป จำกัด เข้าลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียน และได้จ่ายชำระค่าหุ้นแล้วรวมเป็นจำนวนเงิน 6 ล้านบาท ในเดือนสิงหาคมและตุลาคม 2564

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	งบการเงินเฉพาะกิจการ								
			สัดส่วน		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่า		มูลค่าตามบัญชีตาม		
			เงินลงทุน				เงินลงทุน		วิธีราคาทุน - สุทธิ		
			2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563	
			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	
รวม						99,959	99,959	(31,869)	(31,869)	68,090	68,090

13.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและเงินปันผลรับ

ในระหว่างปี บริษัทฯรับรู้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวม และรับรู้เงินปันผลรับจากกิจการดังกล่าวในงบการเงินเฉพาะกิจการดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน)		ส่วนแบ่งกำไรขาดทุน		เงินปันผลที่บริษัทฯ รับในระหว่างปี	
	จากเงินลงทุนใน	เบ็ดเสร็จอื่นจากเงินลงทุน				
	การร่วมค้าในระหว่างปี	ในการร่วมค้าในระหว่างปี				
	2564	2563	2564	2563	2564	2563
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด	(2,887)	147,448	-	-	-	198,894
บริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด	(2,289)	(895)	-	-	-	-
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	19,337	(13,878)	-	-	-	-
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	(7,949)	(84)	-	-	-	-
บริษัท เทคสเคป จำกัด	(131)	-	-	-	-	-
รวม	6,081	132,591	-	-	-	198,894

13.3 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญ

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

	บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด		บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	
	2564	2563	2564	2563
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2	80	107	8
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,282	1,445	2,205	1,836
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	22	46	25	32
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	76	56	31	2
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	1	10	36	42
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	29	32	33	53
รวมสินทรัพย์	1,412	1,669	2,437	1,973
เงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	156	1,006	-	61
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	32	210	463	359
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	222	251	286	189
เงินกู้ยืมระยะยาว	814	-	1,690	1,420
รวมหนี้สิน	1,224	1,467	2,439	2,029
สินทรัพย์ - สุทธิ	188	202	(2)	(56)
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	51	51	51	51
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในสินทรัพย์ - สุทธิ	96	103	(1)	(29)
การตัดรายการระหว่างกัน	(42)	(46)	(32)	(26)
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการในการร่วมค้า	54	57	(33)	(55)

สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด		บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	
	2564	2563	2564	2563
รายได้	266	1,267	439	-
รายได้อื่น	5	14	1	4
ต้นทุนขาย	(189)	(781)	(306)	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(38)	(119)	(31)	(21)
ต้นทุนทางการเงิน	(43)	(22)	(3)	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	-	(58)	(39)	7
กำไร (ขาดทุน)	1	301	61	(10)
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	51	51	51	51
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในกำไรขาดทุน	1	154	31	(5)
การตัดรายการระหว่างกัน	(4)	(7)	(12)	(9)
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนในการร่วมค้า	(3)	147	19	(14)

14. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				
	ที่ดินรอการขาย				
	และที่ดินสำหรับ				
	โครงการให้เช่า ระหว่างก่อสร้าง	ที่ดินและอาคาร โครงการให้เช่า	ห้องชุดให้เช่า	สินทรัพย์ ระหว่างก่อสร้าง	รวม
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	755,364	1,593,957	15,440	990,276	3,355,037
ซื้อเพิ่ม	-	435	-	108,425	108,860
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	-	-	-	64,684	64,684
โอนจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	117,606	-	-	117,606
ปรับปรุง	-	(1,283)	-	-	(1,283)
จำหน่าย	-	-	(9,920)	-	(9,920)
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม	6,800	102,011	-	-	108,811
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	762,164	1,812,726	5,520	1,163,385	3,743,795
ซื้อเพิ่ม	740	5,741	-	-	6,481
โอนเข้า (ออก) ไปที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	50	-	(2,727)	(2,677)
โอนเข้า (ออก)	(309,408)	1,444,483	-	(1,135,075)	-
ปรับปรุง	-	(1,198)	-	-	(1,198)
จำหน่าย	-	(80)	-	-	(80)
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม	1,304	37,815	-	-	39,119
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	454,800	3,299,537	5,520	25,583	3,785,440

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ที่ดินรอการขาย				
	และที่ดินให้เช่า				
	โครงการให้เช่า	ที่ดินและอาคาร โครงการให้เช่า	ห้องชุดให้เช่า	สินทรัพย์ ระหว่างก่อสร้าง	รวม
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	771,692	-	15,440	-	787,132
จำหน่าย	-	-	(9,920)	-	(9,920)
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม	25,550	-	-	-	25,550
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	797,242	-	5,520	-	802,762
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม	16,552	-	-	-	16,552
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	813,794	-	5,520	-	819,314

ในระหว่างปี 2563 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้รวมต้นทุนการกู้ยืมจำนวน 65 ล้านบาท เข้าเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง โดยมีอัตราการจัดตั้งขึ้นเป็นทุนในอัตราร้อยละ MLR

มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์ราคาตลาดสำหรับที่ดินรอการขายที่ดินสำหรับโครงการให้เช่าระหว่างก่อสร้างและห้องชุดให้เช่า และใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สำหรับที่ดินและอาคารโครงการให้เช่า

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของโครงการที่ดินและอาคารสำนักงานให้เข้าสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม	ผลกระทบต่อมูลค่า ยุติธรรม เมื่ออัตราตาม ข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	11% - 90%	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	10%	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราค่าเช่าต่อพื้นที่ (บาท/ตารางเมตร)	400 - 770	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น

จำนวนที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนซึ่งเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
รายได้ค่าเช่า				
รายได้ค่าเช่าคงที่	76,055	73,082	4,872	4,872
รายได้ค่าเช่าผันแปรที่ไม่อิงดัชนีหรืออัตรา	16,625	14,864	-	-
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรง (รวมค่า ซ่อมแซมและบำรุงรักษา) ของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุนที่ก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่า	1,788	1,084	-	-
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรง (รวมค่า ซ่อมแซมและบำรุงรักษา) ของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุนที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่า	37	885	-	-

กลุ่มบริษัทได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวนเงิน 3,637 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 814 ล้านบาท) (2563: 3,596 ล้านบาท เฉพาะกิจการ: 797 ล้านบาท) ไปจดจำนองไว้กับธนาคารพาณิชย์หลายแห่งเพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร วางเป็นหลักประกันไว้ที่ศาลและค้ำประกันการออกหุ้นกู้

15. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
มูลค่าสุทธิตามบัญชี				
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2,184,051	2,642,198	47,805	52,492
สินทรัพย์สิทธิการใช้ (หมายเหตุ 21)	38,880	42,646	1,998	2,768
รวม	2,222,931	2,684,844	49,803	55,260

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม						
สินทรัพย์							
ซึ่งแสดง							
มูลค่าตาม							
ราคาที่ตีใหม่	สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาทุน						
	สินทรัพย์	เครื่องตกแต่ง			สินทรัพย์		
	สิทธิการใช้	อาคารและ	และอุปกรณ์		ระหว่าง		
ที่ดิน	(ที่ดิน)	สิ่งปลูกสร้าง	สำนักงาน	ยานพาหนะ	ก่อสร้าง	รวม	
ราคาทุน/ราคาที่ตีใหม่							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	1,224,501	-	1,652,529	354,864	44,644	101,521	3,378,059
รายการปรับปรุงสินทรัพย์							
สิทธิการใช้จากการนำมาตราฐาน							
การรายงานทางการเงินฉบับที่ 16							
มาถือปฏิบัติครั้งแรก	-	10,847	-	-	-	-	10,847
ซื้อเพิ่ม	133	-	71,583	18,295	25,876	77,370	193,257
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	-	-	-	-	-	780	780
จำหน่าย	(33,631)	-	(13,960)	(855)	(1,859)	-	(50,305)
ตัดจำหน่าย	-	-	(5,895)	(57,443)	-	-	(63,338)
โอนไปเป็นอสังหาริมทรัพย์							
เพื่อการลงทุน	(95,750)	-	(24,955)	-	-	-	(120,705)
โอนเข้า (ออก)	-	-	170,927	313	-	(171,240)	-
โอนจากต้นทุนโครงการพัฒนา							
อสังหาริมทรัพย์	26,147	-	4,183	4,500	-	-	34,830
ตีราคา	4,043	-	-	-	-	-	4,043
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	1,125,443	10,847	1,854,412	319,674	68,661	8,431	3,387,468
ซื้อเพิ่ม	-	-	8,878	6,465	9,500	3,940	28,783
จำหน่าย	(258,000)	-	(155,577)	(30,095)	(14,031)	-	(457,703)
ตัดจำหน่าย	-	-	(7,735)	(5,406)	(230)	(632)	(14,003)
โอนเข้า (ออก)	-	-	8,269	1,360	-	(9,629)	-
โอนจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อ							
การลงทุน	-	-	-	2,677	-	-	2,677
ตีราคา	25,116	-	-	-	-	-	25,116
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	892,689	10,847	1,708,117	294,675	63,900	2,110	2,972,338

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวม							
สินทรัพย์ ซึ่งแสดง มูลค่าตาม ราคาที่เป็นใหม่	สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาทุน						
	สินทรัพย์	เครื่องตกแต่ง			สินทรัพย์		
	สิทธิการใช้	อาคารและ	และอุปกรณ์		ระหว่าง		
	ที่ดิน	สิ่งปลูกสร้าง	สำนักงาน	ยานพาหนะ	ก่อสร้าง	รวม	
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	2,366	-	333,167	250,990	35,587	-	622,110
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	502	80,338	41,945	7,174	-	129,959
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	-	(1,487)	(799)	(1,207)	-	(3,493)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่							
ตัดจำหน่าย	-	-	(3,636)	(54,452)	-	-	(58,088)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ							
ส่วนที่โอนออกไปเป็น							
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	(3,099)	-	-	-	(3,099)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	2,366	502	405,283	237,684	41,554	-	687,389
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	837	82,911	27,362	6,817	-	117,927
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	-	(29,518)	(20,131)	(11,267)	-	(60,916)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่							
ตัดจำหน่าย	-	-	(7,736)	(2,431)	(61)	-	(10,228)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	2,366	1,339	450,940	242,484	37,043	-	734,172
ค่าเผื่อการด้อยค่า							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	-	-	15,235	-	-	-	15,235
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	-	-	15,235	-	-	-	15,235
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	-	-	15,235	-	-	-	15,235
มูลค่าสุทธิตามบัญชี							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	1,123,077	10,345	1,433,894	81,990	27,107	8,431	2,684,844
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	890,323	9,508	1,241,942	52,191	26,857	2,110	2,222,931
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี							
2563 (85 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนจากกิจการโรงแรม ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)							129,959
2564 (73 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนจากกิจการโรงแรม ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)							117,927

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาทุน			
	เครื่องตกแต่ง			
	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	และอุปกรณ์ สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
ราคาทุน				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	80,078	77,390	28,281	185,749
จำหน่าย	-	(305)	(245)	(550)
ตัดจำหน่าย	(93)	(42,899)	-	(42,992)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	79,985	34,186	28,036	142,207
ซื้อเพิ่ม	-	61	-	61
จำหน่าย	-	(573)	(10,526)	(11,099)
ตัดจำหน่าย	-	(128)	-	(128)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	79,985	33,546	17,510	131,041
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	23,860	74,107	24,743	122,710
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	3,988	2,179	770	6,937
ค่าเสื่อมราคาส่วนที่จำหน่าย	-	(304)	(245)	(549)
ค่าเสื่อมราคาส่วนที่ตัดจำหน่าย	(93)	(42,893)	-	(42,986)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	27,755	33,089	25,268	86,112
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	3,864	787	770	5,421
ค่าเสื่อมราคาส่วนที่จำหน่าย	-	(476)	(10,526)	(11,002)
ค่าเสื่อมราคาส่วนที่ตัดจำหน่าย	-	(128)	-	(128)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	31,619	33,272	15,512	80,403
ค่าเผื่อการด้อยค่า				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	835	-	-	835
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	835	-	-	835
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	835	-	-	835
มูลค่าสุทธิตามบัญชี				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	51,395	1,097	2,768	55,260
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	47,531	274	1,998	49,803
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี				
2563 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)				6,937
2564 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)				5,421

ในเดือนกันยายน 2564 บริษัทย่อยกับบริษัทในประเทศแห่งหนึ่ง (“ผู้ซื้อ”) เข้าทำสัญญาซื้อขายที่ดินพร้อมอาคารโรงแรม ในราคาสุทธิจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย จำนวน 389 ล้านบาท และได้โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อแล้วเมื่อวันที่ 25 ตุลาคม 2564

กลุ่มบริษัทได้จัดให้มีการประเมินราคากลุ่มของที่ดินโดยผู้ประเมินราคาอิสระในปี 2564 โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

หากกลุ่มบริษัทแสดงมูลค่าของที่ดินดังกล่าวด้วยวิธีราคาทุน มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 จะมีจำนวนประมาณ 509 ล้านบาท และ 738 ล้านบาท ตามลำดับ

ในระหว่างปี 2563 บริษัทย่อยได้รวมต้นทุนการกู้ยืมจำนวนเงิน 1 ล้านบาท เข้าเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง โดยมีอัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนในอัตราร้อยละ MLR

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้ว แต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงิน 170 ล้านบาท (2563: 152 ล้านบาท)

กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินและอาคารซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวนเงิน 1,778 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 36 ล้านบาท) (2563: 2,162 ล้านบาท เฉพาะกิจการ: 9 ล้านบาท) ไปจดจำนองไว้กับธนาคารพาณิชย์หลายแห่งเพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารวางแผนเป็นหลักประกันไว้ที่ศาล และค้ำประกันการออกหุ้นกู้

16. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	คอมพิวเตอร์			คอมพิวเตอร์		
	คอมพิวเตอร์	ซอฟต์แวร์	ระหว่างติดตั้ง	คอมพิวเตอร์	ซอฟต์แวร์	ระหว่างติดตั้ง
	ซอฟต์แวร์	รวม		ซอฟต์แวร์	รวม	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564:						
ราคาทุน	39,838	597	40,435	7,520	597	8,117
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(23,940)	-	(23,940)	(6,453)	-	(6,453)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	15,898	597	16,495	1,067	597	1,664
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563:						
ราคาทุน	37,079	1,753	38,832	7,520	533	8,053
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(19,196)	-	(19,196)	(5,020)	-	(5,020)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	17,883	1,753	19,636	2,500	533	3,033

การกระทบบยอมูลค่าสุทธิตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนสำหรับปี 2564 และ 2563 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นปี	19,636	23,253	3,033	4,162
ซื้อซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	1,794	2,327	64	533
จำหน่าย	(86)	(1,042)	-	(13)
ค่าตัดจำหน่าย	(4,849)	(4,902)	(1,433)	(1,649)
มูลค่าสุทธิตามบัญชีปลายปี	16,495	19,636	1,664	3,033

17. ตัวแลกเงินระยะสั้น

(หน่วย: พันบาท)

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ตัวแลกเงิน - ราคาตามมูลค่า			182,000	242,000
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	6.75	6.25 - 6.75	(3,694)	(2,455)
รวม			178,306	239,545

18. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น -				
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	234,297	574,860	33,429	46,178
เงินทรรจงรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,394	1,392	316,985	206,026
เงินทรรจงรับจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	5,526	5,936	2,643	4,715
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	3,850	366
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	42,844	53,695	37,095	48,662
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	40,068	77,236	782	1,329
รวม	324,129	713,119	394,784	307,276

19. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,940,507	4,222,337	-	-
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(736,601)	(1,549,502)	-	-
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี	2,203,906	2,672,835	-	-

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ยอดคงเหลือต้นปี	4,222,337	4,627,867	-	-
กู้เพิ่ม	2,213,663	3,498,492	750,000	96,726
จ่ายคืนเงินกู้	(3,495,493)	(3,904,022)	(750,000)	(96,726)
ยอดคงเหลือปลายปี	2,940,507	4,222,337	-	-

เงินกู้ยืมระยะยาวของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่มีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละตามที่ระบุในสัญญาเมื่อมีการปลดจำนองหลักประกันที่วางไว้กับธนาคาร เงินกู้ยืมนี้คิดดอกเบี้ยในอัตราที่อ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำของธนาคาร (MLR) และต้องชำระคืนทั้งหมดภายในปี 2566 - 2572

กลุ่มบริษัทได้นำเงินฝากธนาคาร ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดินและอาคารไปจดจำนองไว้กับธนาคารหลายแห่งเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาว นอกจากนี้เงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทย่อยค้ำประกันโดยบริษัทฯ

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมบางฉบับ กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ หนี้สิน หมายถึง หนี้ทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย และส่วนผู้ถือหุ้นหมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นบวกเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทย่อยมีเงินสินเชื่อยังไม่ได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงิน 5,136 ล้านบาท (2563: 5,013 ล้านบาท)

20. หุ้นกู้

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

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

ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ปีที่ออก	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		อายุ (ปี)		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563
2562	6.8	6.7 - 7.0	2.5	2 - 2.5	700	4,000	700	4,000
2563	6.8	6.8	2 - 2.8	2 - 2.8	2,139	2,139	1,989	1,989
2564	6.4 - 6.8	-	1.5 - 2.5	-	3,297	-	2,697	-
รวมหุ้นกู้ระยะยาว - ราคาตามมูลค่า					6,136	6,139	5,386	5,989
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า					(6)	(6)	(6)	(6)
หัก: ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้ลดจ่าย					(43)	(38)	(36)	(34)
หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิ					6,087	6,095	5,344	5,949
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					(2,777)	(3,291)	(2,182)	(3,291)
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี					3,310	2,804	3,162	2,658

หุ้นกู้วงเงินรวม 1,100 ล้านบาทที่กลุ่มบริษัทออกในปี 2563 และ 2564 ค้ำประกันโดยการจดจำนอง ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่ดินและอาคาร และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทย่อย

21. สัญญาเช่า

21.1 กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัททำสัญญาเช่าสินทรัพย์เพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท โดยมีอายุสัญญาระหว่าง 1 - 14 ปี

ก) สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	อุปกรณ์			
	ที่ดิน	สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	10,847	9,940	7,625	28,412
เพิ่มขึ้น	-	-	25,390	25,390
จำหน่าย	-	-	(652)	(652)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(502)	(3,236)	(6,766)	(10,504)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	10,345	6,704	25,597	42,646
เพิ่มขึ้น	-	-	9,500	9,500
จำหน่าย	-	-	(2,752)	(2,752)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(837)	(3,236)	(6,441)	(10,514)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	9,508	3,468	25,904	38,880

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงิน
	เฉพาะกิจการ
	ยานพาหนะ
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	3,538
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(770)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	2,768
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(770)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	1,998

ข) หนี้สินตามสัญญาเช่า

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	33,123	40,188	1,251	2,002
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(2,571)	(3,474)	(57)	(141)
รวม	30,552	36,714	1,194	1,861
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(11,311)	(10,092)	(703)	(667)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วน				
ที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี	19,241	26,622	491	1,194

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ยอดคงเหลือต้นปี	36,714	15,901	1,861	2,492
เพิ่มขึ้น	6,175	32,786	-	-
จำหน่าย	(2,150)	-	-	-
ดอกเบี้ยที่รับรู้	1,291	1,513	84	119
จ่ายค่าเช่า	(11,478)	(13,486)	(751)	(750)
ยอดคงเหลือปลายปี	30,552	36,714	1,194	1,861

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าเปิดเผยข้อมูลอยู่ในหมายเหตุ 34 ภายใต้หัวข้อความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ค) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

	(หน่วย: พันบาท)	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	10,514	770
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	1,291	84

21.2 กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

กลุ่มบริษัทเช่าทำสัญญาเช่าดำเนินงานสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งประกอบด้วยที่ดิน อาคารสำนักงานและศูนย์การค้าขนาดเล็ก (ดูหมายเหตุ 14) โดยมีอายุสัญญาเช่าระหว่าง 1 - 25 ปี

กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ภายใน 1 ปี	74	105	5	4
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	52	111	11	8
มากกว่า 5 ปี	-	-	18	16
รวม	126	216	34	28

22. สรรพผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสรรพผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
สรรพผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานต้นปี	54,939	50,440	-	7,382
ส่วนที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน:				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	7,984	3,544	-	403
ต้นทุนดอกเบี้ย	639	1,177	-	144
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
ขาดทุน (กำไร) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์				
ประกันภัย				
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติ				
ด้านประชากรศาสตร์	(86)	823	-	-
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	3,728	1,310	-	-
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์	10,163	5,584	-	-
ปรับปรุง	(25,225)	(7,939)	-	(7,929)
สรรพผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี	52,142	54,939	-	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของบริษัทย่อยประมาณ 14 - 27 ปี (2563: 14 - 27 ปี)

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันประเมินสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ร้อยละต่อปี)

	งบการเงินรวม	
	2564	2563
อัตราคิดลด	1.49 - 3.07	1.49 - 3.07
อัตราการขึ้นเงินเดือน	3 - 7	3 - 7
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	4.87 - 57.30	4.87 - 57.30

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2564	
	เพิ่มขึ้น 1.0%	ลดลง 1.0%
อัตราคิดลด	(4,216)	4,851
อัตราการขึ้นเงินเดือน	4,512	(4,023)
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(7,238)	9,440

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2563	
	เพิ่มขึ้น 1.0%	ลดลง 1.0%
อัตราคิดลด	(2,213)	2,365
อัตราการขึ้นเงินเดือน	2,615	(2,451)
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(3,255)	3,811

23. สำรองตามกฎหมาย

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯ ต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปี หลังจากหักด้วยยอดขาดทุนสะสมมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเป็นเงินปันผล ในปัจจุบัน บริษัทฯ ได้จัดสรรสำรองตามกฎหมายไว้ครบถ้วนแล้ว

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 1202 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยต้องจัดสรรทุนสำรองตามกฎหมายไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนผลกำไรซึ่งบริษัทฯ ทำมาหาได้ทุกคราวที่จ่ายเงินปันผลจนกว่าทุนสำรองนั้นจะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปหักกับขาดทุนสะสมและไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผล

24. ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์

ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ คือส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน การเปลี่ยนแปลงของบัญชีส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	
	2564	2563
ยอดคงเหลือต้นปี	247,455	244,221
บวก: ตีราคาเพิ่ม	25,116	4,042
หัก: ผลกระทบภาษีเงินได้	(5,023)	(808)
ยอดคงเหลือปลายปี	267,548	247,455

ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ดังกล่าวไม่สามารถนำมาหักกับขาดทุนสะสมและไม่สามารถจ่ายเป็นเงินปันผลได้

25. รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

25.1 การจำแนกรายได้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ประเภทของสินค้า				
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	180,000	1,277,500	-	-
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุด				
พักอาศัย	3,830,882	5,400,003	304,447	797,227
รวมรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	4,010,882	6,677,503	304,447	797,227

25.2 รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นของสัญญาที่ทำกับลูกค้าจำนวน 918 ล้านบาท (2563: 2,944 ล้านบาท) ซึ่งกลุ่มบริษัทคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 1 ถึง 3 ปี

26. รายได้ทางการเงิน

รายได้ทางการเงินประกอบด้วยรายได้ดอกเบี้ยจากตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายซึ่งส่วนใหญ่เป็นรายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

27. ต้นทุนทางการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเงินตัวแลกเงิน	35,251	17,601	35,251	17,601
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืม	76,262	35,545	3,509	3,591
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้	443,182	404,913	414,251	403,571
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า	1,291	1,513	84	119
ค่าธรรมเนียม	31,306	30,564	26,024	30,768
รวม	587,292	490,136	479,119	455,650

28. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ซื้อที่ดินและจ่ายค่างานก่อสร้างระหว่างปี	467,652	2,739,734	1,789	386
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนโครงการพัฒนา				
อสังหาริมทรัพย์	2,224,383	2,057,216	229,140	516,642
เงินเดือน ค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของ				
พนักงาน	497,545	626,419	7,743	8,591
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	122,776	134,861	6,854	8,586
ค่านายหน้า	238,175	444,772	11,233	42,218
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	106,897	140,002	2,700	14,210
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	144,650	242,070	12,481	30,249

29. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	26,101	111,519	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิด				
ผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการ				
ผลแตกต่างชั่วคราว	25,202	4,871	8,568	25,066
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน				
 กำไรขาดทุน	51,303	116,390	8,568	25,066

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับ				
กำไรขาดทุนจากการประมาณการ				
ตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	(2,761)	(1,332)	-	42
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกำไร				
จากการตีราคาที่ดิน	5,023	808	-	-
รวม	2,262	(524)	-	42

รายการกระทบยอดระหว่างกำไรทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	(301,962)	315,726	(277,688)	91,546
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล				
คุณอัตราภาษี	(60,392)	63,145	(55,538)	18,309
ผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้รับรู้ในงวดก่อนซึ่งนำมาใช้ลดค่าใช้จ่าย				
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน	(18,378)	(9,612)	(14,645)	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่ได้บันทึก				
ระหว่างปี (ขาดทุนทางภาษี)	110,742	48,065	62,461	22,454
การปรับลดมูลค่าของสินทรัพย์ภาษีเงินได้				
รอการตัดบัญชีของงวดก่อน	-	34,750	-	24,082
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
- รายได้ที่ได้รับการยกเว้นและค่าใช้จ่ายต้องห้าม	22,699	7,389	16,723	(39,779)
- ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(1,216)	(26,518)	-	-
- อื่น ๆ	(2,152)	(829)	(433)	-
รวม	19,331	(19,958)	16,290	(39,779)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน	51,303	116,390	8,568	25,066

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบแสดงฐานะการเงิน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	6,041	11,404	2,230	3,346
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	9,874	10,988	-	-
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	629	4,620	57	4,199
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	102,460	136,058	-	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,260	1,220	-	-
รวม	120,264	164,290	2,287	7,545
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	13,434	44,087	-	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	150,095	135,426	141,613	138,302
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน	86,810	87,387	-	-
รวม	250,339	266,900	141,613	138,302

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ จำนวน 760 ล้านบาท (2563: 338 ล้านบาท) ที่ไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เนื่องจากพิจารณาแล้วเห็นว่าอาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ข้างต้นมาใช้ประโยชน์ได้ ผลขาดทุนดังกล่าวจะทยอยสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ภายในปี 2565 - 2569

30. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ กลุ่มบริษัทมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 3 ส่วนงาน ดังนี้

- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาที่ดินขายพร้อมบ้าน และคอนโดมิเนียม
- ส่วนงานธุรกิจโรงแรมเป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับให้บริการห้องพัก อาหารและเครื่องดื่มและบริการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพักอาศัยและการเดินทาง
- ส่วนงานธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการเป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการให้เช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงาน

กลุ่มบริษัทไม่มีการรวมส่วนงานดำเนินงานเป็นส่วนงานที่รายงานข้างต้น

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน บริษัทฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน

การบันทึกบัญชีสำหรับรายการระหว่างส่วนงานเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบันทึกบัญชีสำหรับรายการธุรกิจกับบุคคลภายนอก

ข้อมูลรายได้ กำไร และสินทรัพย์รวมของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีดังต่อไปนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม											(หน่วย: ล้านบาท)
ธุรกิจพัฒนา			การตัดรายการบัญชี								
อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย			ธุรกิจโรงแรม		ธุรกิจให้เช่าพื้นที่		ระหว่างกัน		งบการเงินรวม		
2564	2563		2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563	
4,186	7,081		98	156	65	62	-	-	4,349	7,299	
51	66		-	1	38	35	(89)	(102)	-	-	
4,237	7,147		98	157	103	97	(89)	(102)	4,349	7,299	
(2,802)	(4,923)		(118)	(161)	(33)	(27)	41	55	(2,912)	(5,056)	
1,435	2,224		(20)	(4)	70	70	(48)	(47)	1,437	2,243	
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิรวม											
26	112		-	-	13	(3)	-	-	39	109	
(1,269)	(1,731)		(51)	(64)	(15)	(30)	45	89	(1,290)	(1,736)	
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน											
192	605		(71)	(68)	68	37	(3)	42	186	616	
6	132		-	-	-	-	-	-	6	132	
198	737		(71)	(68)	68	37	(3)	42	192	748	
310	237		-	-	-	-	(272)	(215)	38	22	
(729)	(648)		(39)	(38)	(90)	(18)	271	214	(587)	(490)	
54	235		2	1	1	3	(2)	(203)	55	36	
(43)	(122)		-	-	(11)	1	3	4	(51)	(117)	
(210)	439		(108)	(105)	(32)	23	(3)	(158)	(353)	199	
(41)	(43)		(74)	(84)	(8)	(7)	-	-	(123)	(134)	
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย											

ณ วันที่ 31 ธันวาคม							(หน่วย: ล้านบาท)		
ธุรกิจพัฒนา		การตัดรายการบัญชี							
อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ธุรกิจโรงแรม	ธุรกิจให้เช่าพื้นที่	ระหว่างกัน	งบการเงินรวม					
2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563		
สินทรัพย์รวมของส่วนงาน									
1,626	1,343	8	6	231	174	(1,687)	(1,388)	178	135
7,056	8,465	-	-	-	-	(26)	(20)	7,030	8,445
1,824	1,786	-	-	2,622	2,599	(661)	(641)	3,785	3,744
248	264	780	1,192	994	1,038	201	191	2,223	2,685
104	109	-	-	-	-	-	-	104	109
10,936	11,813	313	64	18	26	(8,620)	(8,257)	2,647	3,646
21,794	23,780	1,101	1,262	3,865	3,837	(10,793)	(10,115)	15,967	18,764
รวม									

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียวคือประเทศไทย ดังนั้น รายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในปี 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

31. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทย่อยและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยบริษัทย่อยและพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 ถึง 10 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนทิสโก้ จำกัด และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของกลุ่มบริษัท ในระหว่างปี 2564 บริษัทย่อยรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวนเงิน 6 ล้านบาท (2563: 6 ล้านบาท)

32. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

32.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

บริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2564	2563
สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	746	2,565
สัญญาจะซื้อจะขายหุ้น	1,284	1,255

32.2 ภาระจำยอม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทย่อยมีที่ดินในโครงการที่ติดภาระจำยอมจำนวน 4 ไร่ (2563: 5 ไร่) มูลค่าของที่ดินที่ติดภาระจำยอมดังกล่าวได้รวมเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แล้ว

32.3 ภาระผูกพันตามสัญญาในการพัฒนาโครงการและการก่อสร้างอาคารสำนักงานให้เช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทย่อยมีภาระผูกพันตามสัญญาในการพัฒนาโครงการและการก่อสร้างอาคารสำนักงานให้เช่าจำนวน 85 ล้านบาท (2563: 259 ล้านบาท)

32.4 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนที่เกี่ยวข้องกับการร่วมค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กิจกรรมร่วมค้ามีภาระผูกพันตามสัญญาในการพัฒนาโครงการเป็นจำนวน 15 ล้านบาท (2563: 514 ล้านบาท)

32.5 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

- (1) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อให้แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันในวงเงินรวม 10,125 ล้านบาท (2563: 13,634 ล้านบาท)
- (2) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามกลุ่มบริษัท ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของกลุ่มบริษัทคงเหลือดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า	3	3	1	1
หนังสือค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค	64	1	-	-
หนังสือค้ำประกันการจ่ายชำระเงินให้กับเจ้าหนี้	3	4	-	-
รวม	70	8	1	1

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทได้นำเงินฝากธนาคารจำนวนเงิน 5.3 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 0.8 ล้านบาท) (2563: 6.7 ล้านบาท เฉพาะกิจการ: 1.9 ล้านบาท) รวมทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางรายการของโครงการไปเป็นหลักประกันการออกหนังสือค้ำประกันธนาคาร

32.6 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาให้บริการระยะยาว

ในเดือนกันยายน 2556 บริษัทฯ ย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาบริหารจัดการ (Management agreement) กับบริษัทในประเทศแห่งหนึ่งเพื่อดำเนินกิจการโรงแรมของบริษัทฯ ย่อยโดยมีระยะเวลา 10 ปี นับแต่วันที่โรงแรมเปิดดำเนินการ บริษัทฯ ย่อยดังกล่าวตกลงจ่ายค่าธรรมเนียมการบริหารงาน (Management fee) และค่าส่งเสริมการขาย (Incentive fee) แก่คู่สัญญาตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา

32.7 คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทและการร่วมค้ามีคดีความที่สำคัญ ดังนี้

- ก) กลุ่มบริษัทถูกฟ้องร้องจากบุคคลภายนอกเกี่ยวกับการเรียกคืนเงินมัดจำที่จ่ายในการซื้ออาคารชุด การชำระค่าก่อสร้างอาคารชุด และค่าใช้จ่ายอื่น และการร่วมชำระค่าเสียหายกรณีผู้รับเหมาโครงการทำความเสียหายแก่ทรัพย์สิน จำนวน 39 คดี ซึ่งมีทุนทรัพย์รวม 216 ล้านบาท ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างกระบวนการสอบสวนหาข้อเท็จจริง อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัทได้ประเมินความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าว และได้บันทึกประมาณการหนี้สินจำนวน 86 ล้านบาท ไว้ในบัญชีแล้ว
- ข) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งฟ้องเรียกคืนเงินมัดจำค่าที่ดินจากผู้ขายรายหนึ่ง จำนวน 100 ล้านบาท เนื่องจากผู้ขายไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่บริษัทย่อยได้ ในเดือนมกราคม 2564 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้ผู้ขายคืนเงินมัดจำค่าที่ดินแก่บริษัทย่อยพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีนับตั้งแต่วันที่ 5 มกราคม 2560 ปัจจุบัน ผู้ขายอยู่ระหว่างการยื่นอุทธรณ์ อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัทได้ประเมินผลของคดีและคาดว่าบริษัทย่อยจะชนะคดีในศาลอุทธรณ์ นอกจากนั้น ฝ่ายบริหารได้ประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเงินมัดจำจากผู้ขายดังกล่าวและได้บันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญจำนวน 13 ล้านบาทสำหรับส่วนที่คาดว่าจะไม่ได้รับคืน
- ค) การร่วมค้ายื่นเรื่องขอคืนเงินค่าก่อสร้างบางส่วนและเรียกร้องค่าความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการยกเลิกสัญญาโดยไม่ชอบธรรมกับลูกค้ายรายหนึ่งต่อคณะอนุญาโตตุลาการ โดยมีทุนทรัพย์รวม 144 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ลูกค้ายรายดังกล่าวได้ยื่นคำคัดค้านและฟ้องแย้งต่อคณะอนุญาโตตุลาการว่า การร่วมค้าไม่สามารถส่งมอบงานได้ตามกำหนดที่ตกลงกันได้ ตลอดจนได้ยื่นเรื่องเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการที่การร่วมค้าส่งมอบงานล่าช้าจำนวน 202 ล้านบาท ในเดือนมิถุนายน 2564 คณะอนุญาโตตุลาการมีคำชี้ขาดให้ลูกค้ายดังกล่าวชำระค่าความเสียหายแก่การร่วมค้า จำนวน 84 ล้านบาท ต่อมาในเดือนตุลาคม 2564 ลูกค้ายรายดังกล่าวยื่นขอเพิกถอนคำชี้ขาดของคณะอนุญาโตตุลาการต่อศาลแพ่ง อย่างไรก็ตาม ในเดือนธันวาคม 2564 การร่วมค้าได้ยื่นบังคับคำชี้ขาดของอนุญาโตตุลาการต่อศาลแพ่งเพื่อให้ลูกหนี้รายดังกล่าวชำระเงินค่าความเสียหายแก่การร่วมค้า ดังนั้น การร่วมค้าจึงไม่ได้บันทึกประมาณการค่าความเสียหายของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องหรือประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชี

ง) การร่วมค่าผูกฟ้องร้องจากบุคคลภายนอกเกี่ยวกับการผิดสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างและเรียกเงินค่าจ้างค้างชำระ โดยมีทุนทรัพย์รวม 218 ล้านบาท อย่างไรก็ตามการร่วมค่าได้ยื่นคำคัดค้านและฟ้องแย้งต่อศาลว่าบุคคลภายนอกดังกล่าวไม่สามารถส่งมอบงานได้ตามกำหนดที่ตกลงกันได้ตลอดจนได้ยื่นเรื่องเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการที่ส่งมอบงานล่าช้า จำนวน 422 ล้านบาท ปัจจุบันคดีอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการร่วมค่ามีหลักฐานและข้อมูลตามสัญญาที่สามารถใช้เป็นประเด็นเพื่อต่อสู้คดีและมีแนวโน้มที่ดีดังกล่าวก่อนจะไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่การร่วมค่า การร่วมค่าจึงไม่ได้บันทึกประมาณการค่าความเสียหายของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องหรือประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชี

33. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและหนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ที่ดิน (ภายใต้บัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์)	-	890	-	890
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	1,600	2,185	3,785
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	6,144	-	6,144

(หน่วย: ล้านบาท)

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

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	819	-	819
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	5,394	-	5,394

(หน่วย: ล้านบาท)

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

34. เครื่องมือทางการเงิน

34.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินลงทุน ตัวแลกเปลี่ยน เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และหุ้นกู้ กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม และเงินฝากกับธนาคาร และสถาบันการเงิน โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ลูกหนี้การค้า

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงโดยใช้นโยบายและขั้นตอนในการควบคุมการให้สินเชื่ออย่างเหมาะสม จึงไม่คาดว่าจะเกิดผลขาดทุนทางการเงินที่มีสาระสำคัญ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้การค้าอย่างสม่ำเสมอและจะดำเนินการตามกฎหมายกับลูกหนี้ที่ค้างชำระเป็นเวลานานโดยประเมินถึงความคุ้มค่าในการดำเนินการด้วย

เครื่องมือทางการเงินและเงินฝากธนาคาร

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือกับธนาคารและสถาบันการเงิน โดยจะลงทุนกับคู่สัญญาที่ได้รับการอนุมัติแล้วเท่านั้นและอยู่ในวงเงินสินเชื่อที่กำหนดให้กับ คู่สัญญาแต่ละราย โดยวงเงินสินเชื่อจะถูกสอบทานโดยฝ่ายบริหารทางการเงินและอาจมีการปรับปรุงใน ระหว่างปีขึ้นอยู่กับความเห็นชอบของคณะกรรมการบริหารของกลุ่มบริษัท การกำหนดวงเงิน ดังกล่าวเป็นการช่วยลดความเสี่ยงของการกระจุกตัวและบรรเทาผลขาดทุนทางการเงินที่อาจเกิดขึ้น จากผิดนัดชำระของคู่สัญญา

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตของตราสารหนี้ไม่สูงมากนักเนื่องจากคู่สัญญาเป็นธนาคารที่มี อันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตที่อยู่ในระดับสูงซึ่งประเมินโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ด้านเครดิตระหว่างประเทศ

ความเสี่ยงด้านตลาด

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านตลาด ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และ ความเสี่ยงจากอัตรา แลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่ เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ตัวแลกเปลี่ยน และหุ้นกู้ สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน ส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยโดยการจัดหาเงินกู้ยืมที่มีทั้งอัตราดอกเบี้ยคงที่และ อัตราดอกเบี้ยผันแปรในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตาม ประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถ แยกตามวันที่ครบกำหนด หรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตรา ดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

สินทรัพย์ทางการเงิน

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

หนี้สินทางการเงิน

ตัวแลกเปลี่ยน
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น
หุ้นกู้
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

งบการเงินรวม					
2564					
อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (% ต่อปี)
ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี	ปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย		
-	-	460	79	539	0.05 - 0.25
-	-	-	178	178	-
4	-	37	-	41	0.05 - 0.38
-	-	791	-	791	MLR
4	-	1,288	257	1,549	
178	-	-	-	178	6.75
-	-	-	324	324	-
2,777	3,310	-	-	6,087	6.40 - 6.80
-	-	2,941	-	2,941	MLR
2,955	3,310	2,941	324	9,530	

(หน่วย: ล้านบาท)

สินทรัพย์ทางการเงิน

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

หนี้สินทางการเงิน

ตัวแลกเปลี่ยน
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น
หุ้นกู้
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

งบการเงินรวม					
2563					
อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (% ต่อปี)
ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี	ปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย		
-	-	1,548	-	1,548	0.05 - 1.70
-	-	-	135	135	-
7	-	26	-	33	0.10 - 0.25
-	-	446	-	446	MLR
7	-	2,020	135	2,162	
240	-	-	-	240	6.25 - 6.75
-	-	-	713	713	-
3,291	2,804	-	-	6,095	6.70 - 7.00
-	-	4,222	-	4,222	MLR
3,531	2,804	4,222	713	11,270	

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ						
2564						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (% ต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี	ปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	48	4	52	0.05 - 0.13
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	1,177	1,177	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค่าประกัน	1	-	-	-	1	0.05 - 0.38
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,735	-	830	-	3,565	6.80 และ MLR
	2,736	-	878	1,181	4,795	
หนี้สินทางการเงิน						
ตัวแลกเปลี่ยน	178	-	-	-	178	6.75
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	395	395	-
หุ้นกู้	2,182	3,162	-	-	5,344	6.40 - 6.80
	2,360	3,162	-	395	5,917	

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ						
2563						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (% ต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี	ปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	677	-	677	0.05 - 1.25
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	1,069	1,069	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค่าประกัน	2	-	-	-	2	0.15 - 0.25
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,769	-	801	-	3,570	6.80 และ MLR
	2,771	-	1,478	1,069	5,318	
หนี้สินทางการเงิน						
ตัวแลกเปลี่ยน	240	-	-	-	240	6.25 - 6.75
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	307	307	-
หุ้นกู้	3,291	2,657	-	-	5,948	6.70 - 7.00
	3,531	2,657	-	307	6,495	

การวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษีของกลุ่มบริษัทจากการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 แสดงได้ดังนี้

2564		2563	
เพิ่มขึ้น / ลดลง	ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษี	เพิ่มขึ้น / ลดลง	ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษี
(ร้อยละ)	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)
+0.1	(7,989)	+0.1	(5,821)
-0.1	7,989	-0.1	5,821

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

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเนื่องจากกลุ่มบริษัทไม่มีธุรกรรมที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่มีสาระสำคัญ

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการติดตามความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการใช้เงินเบิกเกินบัญชี ตัวแลกเปลี่ยนหุ้นกู้ เงินกู้ยืมธนาคารและสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทมีนโยบายในการดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2.5:1 ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินประมาณร้อยละ 45 ที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเมื่อเทียบกับมูลค่าตามบัญชีทั้งหมดของหนี้สินดังกล่าวที่แสดงอยู่ในงบการเงิน (2563: ร้อยละ 55) (เฉพาะบริษัทฯ: ร้อยละ 49 2563: ร้อยละ 60) กลุ่มบริษัทได้ประเมินการกระจุกตัวของความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อนำไปชำระหนี้สินเดิมและได้ข้อสรุปว่า ความเสี่ยงดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำ กลุ่มบริษัทมีความสามารถในการเข้าถึงแหล่งของเงินทุนที่หลากหลายอย่างเพียงพอ

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	2564			
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์				
ตัวแลกเปลี่ยน	182	-	-	182
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	324	-	-	324
หุ้นกู้	2,777	3,310	-	6,087
ดอกเบี้ยหุ้นกู้จ่าย	375	205	-	580
หนี้สินตามสัญญาเช่า	12	12	7	31
เงินกู้ยืมระยะยาว	737	2,204	-	2,941
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวจ่าย	143	351	160	654
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	4,550	6,082	167	10,799

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	2563			
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์				
ตัวแลกเปลี่ยน	242	-	-	242
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	713	-	-	713
หุ้นกู้	3,291	2,804	-	6,095
ดอกเบี้ยหุ้นกู้จ่าย	193	254	-	447
หนี้สินตามสัญญาเช่า	10	19	7	36
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,549	1,301	1,372	4,222
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวจ่าย	80	69	76	225
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	6,078	4,447	1,455	11,980

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	2564				
	ไม่เกิน	มากกว่า			
เมื่อทวงถาม	1 ปี	1 - 5 ปี	5 ปี	รวม	
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์					
ตัวแลกเปลี่ยน	-	182	-	-	182
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	395	-	-	395
เงินกู้ยืมระยะสั้น	143	-	-	-	143
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะสั้น	9	-	-	-	9
หุ้นกู้	-	2,182	3,162	-	5,344
ดอกเบี้ยหุ้นกู้จ่าย	-	327	200	-	527
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	1	-	-	1
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	152	3,087	3,362	-	6,601

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	2563				
	ไม่เกิน	มากกว่า			
เมื่อทวงถาม	1 ปี	1 - 5 ปี	5 ปี	รวม	
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์					
ตัวแลกเปลี่ยน	-	242	-	-	242
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	307	-	-	307
เงินกู้ยืมระยะสั้น	106	-	-	-	106
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะสั้น	2	-	-	-	2
หุ้นกู้	-	3,291	2,657	-	5,948
ดอกเบี้ยหุ้นกู้จ่าย	-	183	240	-	423
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	1	1	-	2
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	108	4,024	2,898	-	7,030

34.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น หรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

มูลค่ายุติธรรมโดยประมาณของเครื่องมือทางการเงินกับจำนวนเงินที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน
แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	2564		2563	
	มูลค่า ตามบัญชี	มูลค่า ยุติธรรม	มูลค่า ตามบัญชี	มูลค่า ยุติธรรม
หนี้สินทางการเงิน				
หุ้นกู้	6,087	6,144	6,095	6,157

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2564		2563	
	มูลค่า ตามบัญชี	มูลค่า ยุติธรรม	มูลค่า ตามบัญชี	มูลค่า ยุติธรรม
หนี้สินทางการเงิน				
หุ้นกู้	5,345	5,394	5,948	6,007

กลุ่มบริษัทมีวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังนี้

- หุ้นกู้ที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราคงที่ แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยประมาณในตลาดปัจจุบัน สำหรับเงินกู้ยืมที่มีเงื่อนไขใกล้เคียงกัน

ในระหว่างปีปัจจุบัน กลุ่มบริษัทได้มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (อาคารสำนักงานให้เช่า) ที่แสดงลำดับชั้นระดับ 2 ในปี 2563 จำนวน 1,447 ล้านบาท มาเป็นลำดับชั้นระดับ 3 ในปี 2564 เนื่องจากอาคารดังกล่าวเปิดดำเนินการแล้ว ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงเทคนิคการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์ดังกล่าว

35. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น รวมถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ โดยกลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวตลอดระยะเวลาที่รายงาน

กลุ่มบริษัทบริหารโครงสร้างทุนโดยพิจารณาจากอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (Debt-to-Equity Ratio) เพื่อให้สอดคล้องกับเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและการออกหุ้นกู้ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 19 และ 20 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 1.74:1 (2563: 1.87:1) และเฉพาะบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 1.28:1 (2563: 1.34:1)

36. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565



เอกสารแนบ

เอกสารแนบ 1

รายละเอียดเกี่ยวกับ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท

นายจำเริญ พูลวรลักษณ์ (อายุ 91 ปี)

ประธานกรรมการ / ประธานกรรมการบริหาร

วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ / ผู้บริหาร

2 ธันวาคม 2548

คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม

- ประสบการณ์ด้านธุรกิจสังหาริมทรัพย์มากกว่า 30 ปี
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่น 50/2549 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ประวัติการทำงานย้อนหลัง 5 ปี

2542 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ ประธานกรรมการบริหาร	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2563 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด
2563 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด
2560 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด
2560 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด
2559 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มดีพีซี 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 เอ็มเจดี เรสซิเดนส์ 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 ไฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด

จำนวนการถือหุ้นในบริษัทฯ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)

ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

เป็นสามีของนางประทีน พูลวรลักษณ์

เป็นบิดาของนางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์ และ นายสุริยา พูลวรลักษณ์

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปี ย้อนหลัง

ไม่มี

นางประทีป พูลวรลักษณ์ (อายุ 80 ปี)

รองประธานกรรมการ / รองประธานกรรมการบริหาร

วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ / ผู้บริหาร

2 ธันวาคม 2548

คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม

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

ประวัติการทำงานย้อนหลัง 5 ปี

2542 – ปัจจุบัน	รองประธานกรรมการ รองประธานกรรมการบริหาร	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจ วัน 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 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 เอ็มเจดี เรสซิเดนส์ 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 ไฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด

จำนวนการถือหุ้นในบริษัทฯ (ณ 31 ธันวาคม 2564)

170,000,000 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 19.76)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

เป็นภรรยาของนายจำเริญ พูลวรลักษณ์

เป็นมารดาของนางสาวเพชรดา พูลวรลักษณ์ และ นายสุริยา พูลวรลักษณ์

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปี ย้อนหลัง

ไม่มี

นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์ (อายุ 56 ปี)

กรรมการ / กรรมการบริหาร / 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)

ประวัติการทำงานย้อนหลัง 5 ปี

2564 – ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2542 – ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
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
2563 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี วัน จำกัด
2559 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มดีพีซี 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 เอ็มเจดี เรสซิเดนส์ จำกัด
2551 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด
2551 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ไฮเทคส์ แอนด์ รีเสิร์ช จำกัด

จำนวนการถือหุ้นในบริษัทฯ (ณ 31 ธันวาคม 2564)

111,247,900 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 12.93)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

เป็นบุตรของนายจำเริญ พูลวรลักษณ์ และ นางประทีน พูลวรลักษณ์

เป็นพี่สาวของนายสุริยา พูลวรลักษณ์

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปี ย้อนหลัง

ไม่มี

นายสุริยา พูลวรลักษณ์ (อายุ 47 ปี)

กรรมการ / กรรมการบริหาร / กรรมการผู้จัดการ

วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ / ผู้บริหาร

19 กันยายน 2549

คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม

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

ประวัติการทำงานย้อนหลัง 5 ปี

2549 – ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
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
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 พาร์تنเนอร์ส จำกัด
2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนส์ จำกัด
2551 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด
2551 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด

จำนวนการถือหุ้นในบริษัทฯ (ณ 31 ธันวาคม 2564)

104,962,000 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 12.20)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

เป็นบุตรของนายจำเริญ พูลวรลักษณ์ และ นางประทีน พูลวรลักษณ์

เป็นน้องชายของนางสาวเพชรดา พูลวรลักษณ์

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปี ย้อนหลัง

ไม่มี

นายชินนทร์ รุ่งแสง (อายุ 56 ปี)

ประธานกรรมการตรวจสอบ

วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ / ผู้บริหาร

2 ธันวาคม 2548

คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม

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

ประวัติการทำงานย้อนหลัง 5 ปี

2548 – ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท ประธานกรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน กรรมการบริหารความเสี่ยง	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2562 – ปัจจุบัน	คณะที่ปรึกษารัฐมนตรีว่าการ กระทรวงเกษตรและสหกรณ์	กระทรวงเกษตรและสหกรณ์
2550 – 2556	สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร	สภาผู้แทนราษฎร
2554	ประธานกรรมาธิการการพัฒนาเศรษฐกิจ	สภาผู้แทนราษฎร
2553	กรรมาธิการวิสามัญ และโฆษกกรรมาธิการวิสามัญ ร่างพระราชบัญญัติงบประมาณรายจ่ายประจำปี 2554	สภาผู้แทนราษฎร
2549	ที่ปรึกษาผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร และโฆษกกรุงเทพมหานคร	กรุงเทพมหานคร
2545 – 2549	รองประธานสภากรุงเทพมหานคร	สภากรุงเทพมหานคร
2537 – 2549	สมาชิกสภากรุงเทพมหานคร	สภากรุงเทพมหานคร
2543	กรรมการที่ปรึกษาจัดทำ แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 6	กรุงเทพมหานคร
2543	ประธานกรรมการ การเงินการคลัง	สภากรุงเทพมหานคร

จำนวนการถือหุ้นในบริษัทฯ (ณ 31 ธันวาคม 2564)

ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

ไม่มี

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปี ย้อนหลัง

ไม่มี

นายสงวนเกียรติ ลีวนโนมนต์ (อายุ 47 ปี)

กรรมการตรวจสอบ

วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ / ผู้บริหาร

2 ธันวาคม 2548

คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม

- ปริญญาโท เทคโนโลยีสารสนเทศ มหาวิทยาลัยบอสตัน
- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สาขาคณิตศาสตร์การเงิน มหาวิทยาลัยบอสตัน
- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ สาขาการเงินและการธนาคาร มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิตมหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ประกาศนียบัตรกฎหมายอินเตอร์เน็ต มหาวิทยาลัยฮาร์วาร์ด
- ประกาศนียบัตรตัวแทนสิทธิบัตรกรมทรัพย์สินทางปัญญา
- ประกาศนียบัตรทนายความผู้เชี่ยวชาญด้านทรัพย์สินทางปัญญา ณ ศาลทรัพย์สินทางปัญญา
- ประกาศนียบัตรผู้เชี่ยวชาญด้านอนุญาโตตุลาการและการไกล่เกลี่ยข้อพิพาทเกี่ยวกับคดีทรัพย์สิน
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่น 50/2549 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ประวัติการทำงานย้อนหลัง 5 ปี

2548 – ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน กรรมการบริหารความเสี่ยง	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2563 – ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท	บริษัท ไทยโซล่า รูฟท็อป ซึฟี่ จำกัด
2561 – ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท กรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน	บริษัท วาย.เอส.เอส (ประเทศไทย) จำกัด
2557 – ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท	บริษัท เซาท์ เอ็นเนอร์ยี จำกัด (มหาชน)
2552 – ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท	บริษัท เซาท์สตีล อินดัสทรี จำกัด (มหาชน)
2548 – ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บริษัท มโนมดรีเรียลเอสเตท จำกัด
2548 – ปัจจุบัน	คณะอนุกรรมการเครื่องหมายการค้า	กระทรวงพาณิชย์

จำนวนการถือหุ้นในบริษัทฯ (ณ 31 ธันวาคม 2564)

ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

ไม่มี

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปี ย้อนหลัง

ไม่มี

หมายเหตุ

นายสงวนเกียรติ ลีวนโนมนต์ ได้แจ้งลาออกจากตำแหน่งกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2565

นางศุภรณันท์ ตันวิรัช (อายุ 56 ปี)

กรรมการตรวจสอบ

วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ / ผู้บริหาร

20 มีนาคม 2562

คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม

- ปริญญาโท บัณฑิตมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี บัณฑิตบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง รุ่นที่ 26 ปี 2561 สถาบันวิทยาการตลาดทุน
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงด้านการพัฒนาผู้นำเมือง รุ่น 2 ปี 2560 มหาวิทยาลัยนวัตกรรมพระนคร
- หลักสูตร Director Certificate Program รุ่นที่ 216/2559
- หลักสูตร Academy of Business Creativity (ABC) รุ่นที่ 3 ปี 2558 สถาบันพัฒนาความคิดสร้างสรรค์เชิงธุรกิจ มหาวิทยาลัยศรีปทุม
- หลักสูตร TLCA Executive Development Program (EDP) รุ่นที่ 11 ปี 2557 สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย
- Directors Diploma Examination for graduated member โดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) และ Australian institute of Company Directors (AICD)
- รางวัลเกียรติยศ : รางวัลบุคคลคุณภาพ แห่งปี 2560 สาขาสื่อและสิ่งพิมพ์ มูลนิธิสภามหาวิทยาลัยและเทคโนโยีแห่งประเทศไทย

ประวัติการทำงานย้อนหลัง 5 ปี

2562 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท กรรมการตรวจสอบ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2562 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท เนชั่น อินเทอร์เน็ตเอ็นเนชั่น แอ็ดดูเทนเมนท์ จำกัด (มหาชน)
2561 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษา	บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้ง จำกัด
2562 - 2564	ประธานกรรมการ	บริษัท สมาร์ทบัส จำกัด
2560 - 2561	กรรมการ ผู้ทรงคุณวุฒิหลักสูตร ความเป็นผู้นำเชิงกลยุทธ์ด้านการเงิน	สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย
2559 - 2561	ประธานกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ	บริษัท มาสเตอร์ แอด จำกัด (มหาชน)
2559 - 2561	กรรมการ	บริษัท มาสเตอร์ แอนด์ มอร์ จำกัด
2559 - 2561	กรรมการ	บริษัท กรีนแอด จำกัด
2559 - 2561	กรรมการ	บริษัท อิงค์เจ็ท อิมเมจเจส (ประเทศไทย) จำกัด
2559 - 2561	กรรมการ	บริษัท 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	กรรมการ	บริษัท วีจีไอ โกลบอล มีเดีย จำกัด (มหาชน)

จำนวนการถือหุ้นในบริษัทฯ (ณ 31 ธันวาคม 2564)

ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

ไม่มี

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปี ย้อนหลัง

ไม่มี

นางสาวนทาทิถิตถิอักษร (อายุ 52 ปี)

รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

กรรมการบริษัท เฮลท์สเคป จำกัด

กรรมการบริษัท เทคสเคป จำกัด

กรรมการบริษัท พีเพิลสเคป จำกัด

วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ / ผู้บริหาร

28 กุมภาพันธ์ 2565

คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม

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

ประวัติการทำงานย้อนหลัง 5 ปี

ปัจจุบัน	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท	บริษัท เฮลท์สเคป จำกัด
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท	บริษัท เทคสเคป จำกัด
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท	บริษัท พีเพิลสเคป จำกัด
2562 - ปัจจุบัน	Deputy Chief Executive Officer	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด
2550 – 2562	Chief Financial Officer (CFO)	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)

จำนวนการถือหุ้นในบริษัทฯ (ณ 31 ธันวาคม 2564)

ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

ไม่มี

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปี ย้อนหลัง

ไม่มี

นายพิทักษ์ พงษ์หิรัญเจริญ (อายุ 53 ปี)

Vice President (Finance&Accounting Division)

วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ / ผู้บริหาร

1 กันยายน 2557

คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม

- ปริญญาโทบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประวัติการทำงานย้อนหลัง 5 ปี

2557 - ปัจจุบัน	Vice President	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ม.ค. - ส.ค. 2557	ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน	บริษัท ซีเอ็มไอ จำกัด (มหาชน)
2554 – 2556	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	บริษัท พีเอ็ม เซ็นเตอร์ จำกัด
2552 – 2554	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	บริษัท อุดร พลาซ่า จำกัด

จำนวนการถือหุ้นในบริษัทฯ (ณ 31 ธันวาคม 2564)

1,000 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 0.0001)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

ไม่มี

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปี ย้อนหลัง

ไม่มี

นายปรีชา พิริยะปัญญาพร (อายุ 42 ปี)

Vice President (Legal & Compliance Department) / เลขานุการบริษัท

วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ / ผู้บริหาร

4 พฤศจิกายน 2562

คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม

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

ประวัติการทำงานย้อนหลัง 5 ปี

2562 - ปัจจุบัน	Vice President	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (Legal & Compliance Department) และเลขานุการบริษัท
2562	Vice President	บริษัท พร้าว เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) (Corporate Support Division) และเลขานุการบริษัท
2561 – 2562	Vice President (Legal Department)	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2557 – 2561	Vice President (Legal Department)	บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

จำนวนการถือหุ้นในบริษัทฯ (ณ 31 ธันวาคม 2564)

ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

ไม่มี

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะ 10 ปี ย้อนหลัง

ไม่มี



เอกสารแนบ 2

รายละเอียดเกี่ยวกับ กรรมการของบริษัทย่อย

รายชื่อกรรมการ	บริษัท	บริษัทย่อย							
	MJD	MJHR	MDR	MJR	MJP	MJC	MRD	MDP	MDE
1. นายจำเริญ พูลวรลักษณ์	X,O	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///
2. นางประทีน พูลวรลักษณ์	/,//	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///
3. นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์	/,/,///	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///
4. นายสุริยา พูลวรลักษณ์	/,/,///	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///
5. นายชนินทร์ รุ่งแสง	/								
6. นายสงวนเกียรติ ลิ้มโนมนต์	/								
7. นางศุภรานันท์ ตันวิรัช	/								
8. นายพิทักษ์ พงษ์หิรัญเจริญ	///								
9. นายปรีชา พิริยะปัญญาพร	///								
10.นางสาวนงา กิตติอักษร	///								///
11.นายณัฐพล ลัคนลาวัฒน์									///

>>

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

หมายเหตุ

MJHR บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์
ไฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด
MDR บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด
MJR บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
MJP บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
MJC บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
MRD บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนซ์ จำกัด
MDP บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์
พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ส จำกัด
MDE บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด
MDCM บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด

MDPC บริษัท เอ็มดีพีซี จำกัด
MJ1 บริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด
MJV2 บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด
MSPV บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี วัน จำกัด
MJV4 บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด
PPS บริษัท พีเพิลสเคป จำกัด
HSC บริษัท เฮลท์สเคป จำกัด
MRC บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนซ์ จำกัด
MJV1 บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด
MJV3 บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด
TSC บริษัท เทคสเคป จำกัด

บริษัทย่อย (ต่อ)								กิจการร่วมค้า			
MDCM	MDPC	MJ1	MJV2	MSPV	MJV4	PPS	HSC	MRC	MJV1	MJV3	TSC
/,///	/,///	/,///	/,///		/,///			/,///	/,///	/,///	
/,///	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///			/,///	/,///	/,///	
/,///	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///			/,///			
/,///		/,///	/,///	/,///	/,///			/,///	/,///	/,///	
						/,///	/,///				/,///
						/,///	/,///				/,///

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

เอกสารแนบ 3

รายละเอียดเกี่ยวกับ หัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท

นางสาวกนกวรรณ นิลกำเหนิด

ผู้จัดการแผนกตรวจสอบภายใน
เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

ประวัติการศึกษา

- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต
- ปริญญาตรี สาขาบัญชี (เกียรตินิยมอันดับ 2) มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต

ประวัติการทำงาน

บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)

ประเภทธุรกิจ: ธุรกิจโรงแรมและรับจ้างบริหารโรงแรม

ตำแหน่งงาน: ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบภายใน

บริษัท ทิปโก้ แอสฟัลท์ จำกัด (มหาชน)

ประเภทธุรกิจ: ผลิตและจำหน่ายยางแอสฟัลท์และเรซินทะเลต่างประเทศ

ตำแหน่งงาน: เจ้าหน้าที่ตรวจสอบภายในอาวุโส

ประกาศนียบัตร

วุฒิปัตรีผู้ตรวจสอบภายในวิชาชีพ (CPIAT)

ประวัติการอบรม

การตรวจสอบภายใน

- กรอบแนวทางระบบการควบคุมภายใน COSO 2013
- การปฏิบัติงานตรวจสอบภายในระบบสารสนเทศ
- การประเมินความเสี่ยง
- โปรแกรมสำเร็จรูปในการตรวจสอบ (ACL)

การบริหารคุณภาพ

- KPIs & Balance Score Card
- การบริหารจัดการคุณภาพโดยรวมและกระบวนการในการพัฒนาคุณภาพ
- แนวคิดคุณภาพและกลยุทธ์ทางธุรกิจ
- แนวทางการรับผิดชอบต่อสังคม

การจัดการ

- การคิดเชิงบวกเพื่อความสำเร็จ
- การแก้ไขปัญหาและการตัดสินใจ
- ทำงานเป็นทีมที่มีประสิทธิภาพ
- เทคนิคและทักษะการสอนงาน
- เจ้าหน้าที่ความปลอดภัยระดับหัวหน้างาน

เอกสารแนบ 4

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินหลักของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทและบริษัทย่อย มีสินทรัพย์หลักเพื่อการประกอบธุรกิจ ดังนี้

ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง

(หน่วย: ล้านบาท)

	2564
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	3,415.90
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	3,614.27
สุทธิ	7,030.17

ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์คงเหลือสุจริตตามบัญชีในโครงการเพื่อขาย

ชื่อ/สถานที่ตั้ง	ประเภททรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชี (สุทธิ) (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
อภัสตัน สุขุมวิท 22	อาคารชุดพักอาศัย	MJD	12	ไม่มีภาระผูกพัน
รีเฟล็คชั่น จอมเทียน บีช พัทยา	อาคารชุดพักอาศัย	MJD	16	ไม่มีภาระผูกพัน
แมนเนอร์ สยามบิณน้ำ	อาคารชุดพักอาศัย	MJD	110	บางส่วนวางเป็นหลักประกันค้ำกับศาล
มาร์เวสต์ หัวหิน	อาคารชุดพักอาศัย	MJC	271	จดจำนองเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน
เอ็ม จตุจักร	อาคารชุดพักอาศัย	MDE	217	จดจำนองเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน
มาเอสโตร 01 เย็นอากาศ	อาคารชุดพักอาศัย	MDE	244	จดจำนองเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน
มาเอสโตร 03 รัชดา - พระราม 9	อาคารชุดพักอาศัย	MDE	74	จดจำนองเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน
มอลตัน ไพรเวท เรสซิเดนซ์ อารีย์	บ้านเดี่ยว	MDE	277	จดจำนองเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน
มาเอสโตร 19 รัชดา 19 - วิภา	อาคารชุดพักอาศัย	MDE	192	จดจำนองเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน

ชื่อ/สถานที่ตั้ง	ประเภททรัพย์สิน	กรรมสิทธิ	มูลค่าตาม บัญชี (สุทธิ) (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
เมทริส พระราม 9 - รามคำแหง	อาคารชุดพักอาศัย	MDE	248	จดจำนองเป็นหลักประกัน กับสถาบันการเงิน
เมทริส ลาดพร้าว	อาคารชุดพักอาศัย	MDE	222	จดจำนองเป็นหลักประกัน กับสถาบันการเงิน
มารู ลาดพร้าว	อาคารชุดพักอาศัย	MRD	459	จดจำนองเป็นหลักประกัน กับสถาบันการเงิน
มารู เอกมัย	อาคารชุดพักอาศัย	MRD	551	จดจำนองเป็นหลักประกัน กับสถาบันการเงิน
เมทริส พัฒนาการ - เอกมัย	อาคารชุดพักอาศัย	MDE	753	จดจำนองเป็นหลักประกัน กับสถาบันการเงิน
เมย์ฟีลด์ รามอินทรา - คูบอน	ที่ดิน	MJR	750	จดจำนองเป็นหลักประกัน กับสถาบันการเงิน
มอลตัน เกทส์ - กรุงเทพมหานคร	ที่ดิน	MDE	572	จดจำนองเป็นหลักประกัน กับสถาบันการเงิน
เมทริส ดิสทริค ลาดพร้าว	ที่ดินและ งานระหว่างก่อสร้าง	MSPV1	810	จดจำนองเป็นหลักประกัน กับสถาบันการเงิน
เมย์ฟีลด์ เลน รัชดา - ลาดพร้าว	ที่ดิน	MJV2	242	จดจำนองเป็นหลักประกัน กับสถาบันการเงิน
โครงการในอนาคต (ถนนพหลโยธิน - อารีย์)	ที่ดินและ งานระหว่างก่อสร้าง	MDE	1,010	จดจำนองเป็นหลักประกัน กับสถาบันการเงิน
โครงการในอนาคต (พญาไท)	งานระหว่างก่อสร้าง	MDE	18	ไม่มีภาระผูกพัน
โครงการในอนาคต (รามคำแหง 53)	ที่ดิน	MJR	7	ไม่มีภาระผูกพัน
รวม			7,055	

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทและบริษัทย่อย มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ/สถานที่ตั้ง	ประเภททรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
โครงการมาราเกซ หัวหิน	ห้องชุดให้เช่า	MJD	6	ไม่มีภาระผูกพัน
ที่ดินบริเวณสนามบินน้ำ	ที่ดิน	MJD	113	วางเป็นหลักประกันคดีกับศาล
ที่ดินบริเวณถนนสุขุมวิท	ที่ดิน	MJD	57	จดจำนองเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน
โครงการในอนาคต (ถนนพหลโยธิน - อารีย์)	ที่ดิน	MDH	422	จดจำนองเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน
ซิด รามคำแหง 53	อาคารพาณิชย์	MJR	863	ค้ำประกันหุ้นกู้
มาร์เช่ กรุงเทพมหานคร	อาคารพาณิชย์	MJP	122	ค้ำประกันหุ้นกู้
อาคารเมเจอร์ ทาวเวอร์ ทองหล่อ	อาคารสำนักงานให้เช่า	MDH	724	จดจำนองเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน
อาคารเมเจอร์ ทาวเวอร์ พระราม 9 - รามคำแหง	อาคารสำนักงานให้เช่า	MDH	1,459	จดจำนองเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน
เมเนอร์ อเวนิว สนามบินน้ำ	อาคารพาณิชย์	MRD	19	วางเป็นหลักประกันคดีกับศาล
รวม			3,785	

มูลค่าตามบัญชีของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีรายละเอียดดังนี้

รายการ	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	900	ค้ำประกันวงเงินกู้สถาบันการเงิน
อาคาร ห้องชุด และส่วนปรับปรุงอาคาร	1,242	ค้ำประกันวงเงินกู้สถาบันการเงิน
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์	52	ไม่มีภาระผูกพัน
ยานพาหนะ	27	ค้ำประกันสัญญาเช่าซื้อ
งานระหว่างก่อสร้าง	2	ค้ำประกันวงเงินกู้สถาบันการเงิน
รวม	2,223	

การลงทุนในบริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อยและกิจการร่วมค้าจำนวน 20 บริษัท ดังนี้

บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนการถือหุ้น	ทุนจดทะเบียน
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด	ประกอบกิจการโรงแรม รีสอร์ทและสปา	100%	400,000,000
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	100%	100,000,000
บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	100%	600,000,000
บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	100%	600,000,000
บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	100%	600,000,000
บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	100%	750,000,000
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ พาร์تنเนอร์ส จำกัด	เป็นที่ปรึกษา การจัดการ ตัวแทน อสังหาริมทรัพย์/บริหารธุรกิจให้เข้า	100%	8,000,000
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	100%	2,500,000,000
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด	ประกอบกิจการโรงแรม อาคารสำนักงานให้เช่า	100%	900,000,000
บริษัท เอ็มดีพีซี จำกัด	เป็นที่ปรึกษา การจัดการ ตัวแทน อสังหาริมทรัพย์ /บริหารธุรกิจให้เข้า	100%	10,000,000
บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	100%	50,000,000
บริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด ^{/1}	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	100%	60,000,000
บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี วัน จำกัด ^{/2}	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	100%	100,000,000
บริษัท พีเพิลสเคป จำกัด ^{/3}	ให้คำปรึกษาและให้บริการด้านการพัฒนาและบริหารองค์กร	90%	1,000,000
บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	100%	2,000,000
บริษัท เฮลท์สเคป จำกัด ^{/3}	สนับสนุนธุรกิจด้านสุขภาพ	90%	5,000,000
กิจการร่วมค้า			
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	51%	25,000,000
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	51%	1,000,000
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	51%	10,000,000
บริษัท เทคสเคป จำกัด ^{/4}	พัฒนาและออกแบบแอปพลิเคชันแพลตฟอร์ม	51%	1,000,000

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 ถือหุ้น โดยบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด ร้อยละ 99.99

/3 บริษัท พีเพิลสเคป จำกัด และ บริษัท เฮลท์สเคป จำกัด ถือหุ้น โดยบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด ร้อยละ 90

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

เอกสารแนบ 5

นโยบายและ แนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ และจรรยาบรรณธุรกิจ

นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

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

หมวดที่

01

สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทจัดให้มีการปกป้องสิทธิของผู้ถือหุ้นและส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นใช้สิทธิพื้นฐานตามที่กฎหมายกำหนด เช่น การมีส่วนแบ่งในผลกำไรของกิจการ การซื้อขายหรือโอนหุ้น การได้รับข้อมูลข่าวสารของบริษัทอย่างเพียงพอ การเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อใช้สิทธิออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการ กำหนดค่าตอบแทนกรรมการ แต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดเงินค่าสอบบัญชี และเรื่องที่มีผลกับบริษัท

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



หมวดที่ 02

การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น อย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทมีนโยบายที่จะปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นและอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกันทั้งในการเข้าร่วมประชุม การได้รับสารสนเทศ และการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมผู้ถือหุ้น การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นในแต่ละครั้ง บริษัทจะจัดส่งหนังสือเชิญประชุมโดยระบุความเห็นของคณะกรรมการ พร้อมทั้งข้อมูลประกอบการประชุมแต่ละวาระให้ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 7 วัน (หรือเป็นไปตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด) พร้อมทั้งโฆษณาบอกกล่าวเชิญประชุมในหนังสือพิมพ์ไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุม โดยไม่มีการเพิ่มวาระการประชุมที่ไม่ได้แจ้งผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าก่อน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีเวลาเพียงพอในการพิจารณาและศึกษาข้อมูลสำหรับการเข้าร่วมประชุมและการลงมติ

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้กับบุคคลอื่นเป็นผู้รับมอบฉันทะให้เข้าร่วมประชุมแทน ซึ่งก็ได้เพิ่มทางเลือกให้กับผู้ถือหุ้น โดยการเสนอให้กรรมการอิสระเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นในการเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของผู้ถือหุ้น โดยจะระบุรายละเอียดการมอบอำนาจในหนังสือมอบฉันทะที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม

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

หมวดที่ 03

บทบาทของ ผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทได้กำหนดกรอบของจรรยาบรรณทางธุรกิจ โดยสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

1. จรรยาบรรณในเรื่องความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทสนับสนุนให้กรรมการและพนักงานหลีกเลี่ยงสถานการณ์ซึ่งผลประโยชน์ส่วนตัวและผลประโยชน์ของบริษัทเกิดความขัดแย้งกัน สรุปรายละเอียดได้ดังนี้

- ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมถึงความพยายามที่จะเปิดเผยข้อมูลที่เป็นความลับของบริษัทให้กับบุคคลภายนอก ในระหว่างหรือภายหลังระยะเวลาการจ้างงานของพนักงาน หรือการดำรงตำแหน่ง
- กรรมการหรือพนักงานต้องหลีกเลี่ยงการขัดแย้งระหว่างผลประโยชน์ส่วนตัวและผลประโยชน์ของบริษัทในการติดต่อกับภาครัฐหรือหน่วยงานราชการ คู่ค้า และบุคคลที่เกี่ยวข้องอื่นใด
- ห้ามมิให้กรรมการและพนักงานใช้ข้อมูลภายในเพื่อผลประโยชน์ของตนเองและบุคคลภายนอก
- ระยะเวลาที่ปฏิบัติงานในบริษัทและหลังจากพ้นสภาพการปฏิบัติงานแล้ว กรรมการและพนักงานจะต้องไม่เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องว่าเป็นความลับของบริษัท เพื่อประโยชน์แก่ผู้ใดทั้งสิ้น
- กรรมการและพนักงานของบริษัทฯ จะต้องไม่รับตำแหน่งกรรมการหรือที่ปรึกษาของบริษัทภายนอก ซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และในทางธุรกิจของบริษัท เว้นแต่

ได้มีการเปิดเผยต่อทีมผู้บริหารหรือผู้ถือหุ้นของบริษัท (แล้วแต่กรณี) แล้ว

- กรรมการและพนักงานจะต้องใช้ทรัพยากรของบริษัทให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท และไม่ใช้ทรัพยากรของบริษัทในการก่อให้เกิดประโยชน์ส่วนตน
- กรรมการหรือพนักงานจะต้องแจ้งต่อบริษัท เป็นลายลักษณ์อักษรโดยทันที หากครอบครัวของตนเข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องกับบริษัทอื่นๆ ที่จะนำไปสู่ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัท
- การที่พนักงานไปเป็นกรรมการหรือที่ปรึกษาในบริษัท องค์กร หรือสมาคมทางธุรกิจอื่น จะต้องไม่ขัดต่อประโยชน์และการปฏิบัติหน้าที่โดยตรง รวมทั้งต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทก่อน
- กรรมการและพนักงานต้องอุทิศตนและเวลาให้แก่งานของบริษัทอย่างเต็มที่ โดยไม่ใช้เวลาทำงานอื่นใดอันเป็นประโยชน์ส่วนตัวและไม่เกี่ยวข้องกับงานในหน้าที่

2. จรรยาบรรณต่อผู้ถือหุ้น

การปฏิบัติงาน การดำเนินการ และการตัดสินใจใดๆ ของกรรมการ และพนักงานบริษัทจะเป็นไปเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นเท่านั้น

บริษัทเคารพในสิทธิของผู้ถือหุ้นในการที่จะได้รับทราบข้อมูลที่จำเป็นต่างๆ โดยบริษัทจะทำการรายงานข้อมูลที่ชัดเจนและถูกต้องเกี่ยวกับการจัดการบริหารบริษัท สถานะทางการเงินของบริษัท และผลประกอบการของบริษัทให้แก่ผู้ถือหุ้นเพื่อรับทราบอย่างสม่ำเสมอตามเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

บริษัทจะปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกันในการประชุมผู้ถือหุ้น

3. จรรยาบรรณต่อลูกค้า

บริษัทมีความประสงค์ที่จะแสวงหาวิธีการที่จะสนองความต้องการของลูกค้าให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลยิ่งขึ้นตลอดเวลา และได้กำหนดเป็นนโยบายและข้อปฏิบัติไว้ดังนี้

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

4. จรรยาบรรณต่อคู่ค้า

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

5. จรรยาบรรณต่อคู่แข่งทางการค้า

นโยบายของบริษัทฯ คือ การแข่งขันอย่างเป็นธรรม แต่เต็มไปด้วยความมุ่งมั่นและแน่วแน่ในขณะเดียวกัน บริษัทฯ จะไม่นำวิธีที่ผิดกฎหมายหรือผิดศีลธรรมมาใช้เพื่อประโยชน์ในการแข่งขัน รวมทั้งห้ามมิให้มีการการลักลอบขโมยหรือใช้ข้อมูลใดๆ ที่สำคัญ ข้อมูลทางการค้า หรือความลับทางการค้า ซึ่งมิได้รับอนุญาตจากเจ้าของข้อมูล หรือทำการล่อลวงหรือกระทำการใดให้พนักงานลูกจ้างเดิมหรือลูกจ้างปัจจุบันของบริษัทดังกล่าวเปิดเผยข้อมูลอันเป็นความลับนั้นๆ ให้แก่บริษัทฯ

6. จรรยาบรรณต่อเจ้าหน้าที่

บริษัทมีนโยบายที่จะปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินตามสัญญาที่มีต่อเจ้าหน้าที่ทุกรายทุกประการ

7. จรรยาบรรณต่อพนักงาน

บริษัทจะป้องกันมิให้เกิดอุบัติเหตุ การบาดเจ็บ หรือการเจ็บไข้จากการทำงาน ทั้งนี้ โดยผ่านทางความร่วมมืออันดีของพนักงานทุกคน บริษัทจะไม่หยุดยั้งในการค้นคว้าและจัดการกับความเสี่ยงภัยต่างๆ ที่อาจจะเกิดขึ้นจากการทำงาน

บริษัทจะจัดให้มีเครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ และการฝึกอบรมเพื่อให้เกิดความปลอดภัยแก่คนงาน และทรัพย์สินต่างๆ ของบริษัท และจะเข้ามาดูแลอย่างทั่วถึงที่และมีประสิทธิภาพในกรณีที่มีเหตุฉุกเฉิน หรืออุบัติเหตุเกิดขึ้นจากการปฏิบัติงาน

บริษัทจะปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด รวมถึงทำการพัฒนา และจัดการฝึกอบรมเพื่อให้มั่นใจว่าพนักงานของบริษัททุกคนเข้าใจและได้รับข้อมูลที่เพียงพอ เกี่ยวกับสภาพแวดล้อมในสถานที่ทำงาน ขั้นตอนกระบวนการทำงาน และทราบถึงความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการทำงาน

8. จรรยาบรรณต่อสิ่งแวดล้อม

นโยบายของบริษัท ได้แก่ การประกอบธุรกิจโดยระลึกเสมอว่าการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อม และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องถือเป็นสิ่งที่สำคัญ

หมวดที่

04

การเปิดเผยข้อมูล
และความโปร่งใส

บริษัทมีนโยบายเรื่องการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และทันเวลา ตามข้อกำหนดของ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยผ่านช่องทางต่างๆ รวมถึงเว็บไซต์ของบริษัททั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ เพื่อให้ผู้ใช้ข้อมูลสามารถเข้าถึงข้อมูลได้อย่างเท่าเทียมกัน โดยที่ผ่านมามีการเปิดเผยข้อมูลในรูปแบบแสดง รายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) และรายงานประจำปี (แบบ 56-2) ตามข้อกำหนดของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

หมวดที่

05

ความรับผิดชอบต่อ
ของคณะกรรมการ

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

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้นำในการกำหนดนโยบาย และมีส่วนร่วมในการพิจารณาและให้ความเห็นชอบในการกำหนด วิสัยทัศน์ พันธกิจ กลยุทธ์ เป้าหมาย แผนธุรกิจ และงบประมาณ ตลอดจนกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการไปตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

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

คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีการดำรงรักษาไว้ซึ่งระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้องและครบถ้วน เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือดำเนินการที่ผิดปกติดังมีสาระสำคัญ โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารและเป็นอิสระอย่างเพียงพอ เป็นผู้ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงิน และระบบควบคุมภายใน และมีหน่วยงานกำกับและตรวจสอบภายในทำหน้าที่ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินธุรกิจต่างๆ ของบริษัท เพื่อให้มั่นใจว่าได้ปฏิบัติตามระเบียบและข้อบังคับที่ทางการเงิน และบริษัทกำหนดไว้ และเพื่อให้หน่วยงานดังกล่าวมีความเป็นอิสระ สามารถทำหน้าที่ตรวจสอบและถ่วงดุลได้เต็มที่ หน่วยงานดังกล่าวจะขึ้นตรงและรายงานผลการกำกับดูแลต่อคณะกรรมการตรวจสอบ รวมทั้งมีมาตรการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ และมีการติดตามการดำเนินการในเรื่องดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ

จรรยาบรรณธุรกิจ

นิยามในจรรยาบรรณ

จรรยาบรรณกลุ่มบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ หมายถึง

แนวปฏิบัติที่ดีในการดำเนินธุรกิจ ที่ยึดมั่นต่ออุดมการณ์ของกลุ่มบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “จรรยาบรรณ”

แนวทางจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน

กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานกลุ่มบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ทุกคน มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน

ข้อพึงปฏิบัติ

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

- | | |
|------------|---|
| หมวดที่ 1 | ข้อพึงปฏิบัติต่อบริษัท |
| หมวดที่ 2 | ข้อพึงปฏิบัติสำหรับคณะกรรมการบริษัท |
| หมวดที่ 3 | ข้อพึงปฏิบัติสำหรับคณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และนักลงทุนสัมพันธ์ |
| หมวดที่ 4 | ข้อพึงปฏิบัติสำหรับผู้บริหาร |
| หมวดที่ 5 | ข้อพึงปฏิบัติสำหรับผู้บังคับบัญชา ผู้ได้บังคับบัญชา 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 |

หมวดที่

01

ข้อพึงปฏิบัติต่อบริษัท

- | | |
|--|--|
| 1. ปฏิบัติหน้าที่การทำงานด้วยความรับผิดชอบ เต็มกำลังความสามารถ โดยถือความถูกต้อง ความซื่อสัตย์ สุจริต และผลประโยชน์ส่วนรวมของบริษัทฯ เป็นสำคัญ | ส่วนในการพิจารณาอนุมัติรายการระหว่างกันดังกล่าว |
| 2. ปฏิบัติหน้าที่โดยประยุกต์ใช้ความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ ทักษะต่างๆ รวมถึงพัฒนาและปรับปรุงวิธีการทำงานให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น | 4. ปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับในการนำข้อมูลภายในของบริษัทฯ ไปใช้อย่างเคร่งครัด ไม่ใช่โอกาสหรือข้อมูลที่ได้รับจากการเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานในการหาผลประโยชน์ส่วนตนและบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องในการซื้อขายหุ้นและ/หรือเพื่อนำไปทำธุรกิจที่แข่งขัน หรือธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ และบริษัทย่อย |
| 3. พึงยึดมั่นในหลักของความถูกต้อง และความเป็นธรรม หลีกเลี่ยงการทำรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ และบริษัทย่อย ปฏิบัติตามมาตรการ และขั้นตอนการทำรายการระหว่างกันของบริษัทฯ อย่างเคร่งครัด ทั้งนี้กรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานที่มีส่วนได้ส่วนเสียจะต้องไม่มี | 5. หลีกเลี่ยงการทำงานหรือการประกอบธุรกิจส่วนตัวใดๆ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมที่เป็นการขัดผลประโยชน์อันนำมาซึ่งความเสียหาย และเสียประโยชน์แก่บริษัทฯ |
| | 6. กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่มีส่วนร่วมในการดำเนินกิจกรรมภายนอกองค์กรหรือ |

ดำรงตำแหน่งภายนอกบริษัทฯ เช่น กรรมการ ผู้บริหาร ที่ปรึกษา หรือพนักงานในองค์กรอื่น กิจกรรมนั้นๆ จะต้องไม่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ และบริษัทย่อย ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม และจะต้องไม่กระทบกับการปฏิบัติหน้าที่ของตน

7. รักษาข้อมูลอันเป็นความลับของบริษัทฯ สอดส่อง ดูแล และระมัดระวังมิให้เอกสาร ข้อมูลข่าวสารอันเป็นความลับของบริษัทฯ

เผยแพร่ต่อบุคคลภายนอก ทั้งทางตรงและทางอ้อม ซึ่งอาจทำความเสียหายหรือเสื่อมเสียชื่อเสียงของบริษัทฯ

8. ไม่เปิดเผยข้อมูลค่าจ้างเงินเดือนต่อบุคคลอื่น ซึ่งบริษัทถือว่าเรื่องค่าจ้างเงินเดือนเฉพาะบุคคลเป็นความลับ ไม่ควรนำมาเปิดเผย อันทำให้กระทบกระเทือนต่อการบริหารจัดการได้
9. ปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ของบริษัทฯ อย่างเคร่งครัด

หมวดที่

02

ข้อพึงปฏิบัติของ
คณะกรรมการบริษัท

1. ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ไม่แสวงหาผลประโยชน์ใดๆ ที่ขัดต่อผลประโยชน์ของบริษัทและสังคมโดยรวม
2. ปฏิบัติต่อพนักงานทุกระดับอย่างเท่าเทียม เคารพสิทธิเสรีภาพของพนักงาน ไม่เลือกปฏิบัติ อันเนื่องมาจาก อายุ ความพิการ ชนชาติกำเนิด เพศ เชื้อชาติ ความเชื่อทางการเมือง ความพึงใจทางเพศ และศาสนา

3. สนับสนุนให้พนักงานพัฒนาทักษะความสามารถของตน เพื่อประโยชน์ในความก้าวหน้าในอาชีพ
4. ส่งเสริมและสนับสนุนให้พนักงานประพฤติตนเป็นแบบอย่างที่ดี เป็นประโยชน์ต่อสังคมและประเทศชาติ
5. ให้ความสำคัญกับความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน เพื่อประโยชน์แก่พนักงานทุกคนในบริษัท

หมวดที่

03

ข้อพึงปฏิบัติของ
คณะกรรมการบริษัท
ผู้บริหาร
และนักลงทุนสัมพันธ์

1. ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและมีความเป็นมืออาชีพ
2. เปิดเผยข้อมูลที่จำเป็นอย่างครบถ้วน และให้ความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย
3. เปิดโอกาสให้ผู้มีส่วนได้เสียสามารถเข้าถึงและสอบถามข้อมูลได้
4. รักษาความลับของบริษัทและไม่ใช้ข้อมูลภายในเพื่อประโยชน์ส่วนตน

5. ไม่พบนักลงทุนหรือนักวิเคราะห์ใน 21 วัน (ปฏิทิน) ก่อนวันประกาศผลประกอบการ
6. ไม่ให้คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และนักลงทุนสัมผัสหรือขายหุ้นของบริษัทใน 21 วัน (ปฏิทิน) ก่อนวันประกาศผลประกอบการจนถึง 1 วัน (ปฏิทิน) หลังวันประกาศผลประกอบการ

หมวดที่

04

ข้อพึงปฏิบัติของ
ผู้บริหาร

1. ยึดหลักความรับผิดชอบต่อส่วนรวม โปร่งใส เป็นธรรม และสามารถตรวจสอบได้
2. มีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียอันเกิดจากการประกอบธุรกิจ
3. มีความเป็นมืออาชีพในการดำเนินงาน และให้ความสำคัญต่อประสิทธิภาพและผลลัพธ์ในการทำงาน

4. สร้างความมั่นใจและความไว้วางใจให้กับผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย
5. บริหารความเสี่ยงทั้งภายในและภายนอกบริษัท ที่อาจเกิดขึ้นจากปัจจัยภายในและภายนอกทั้งที่ควบคุมได้และควบคุมไม่ได้ อย่างมีประสิทธิภาพ

หมวดที่

05

ข้อพึงปฏิบัติสำหรับ
ผู้บังคับบัญชา
ผู้ใต้บังคับบัญชา
และผู้ร่วมงาน

1. ผู้บังคับบัญชาพึงใช้หลักคุณธรรมในการบริหารงานบุคคล รับฟังความคิดเห็นผู้ใต้บังคับบัญชาและผู้ร่วมงาน
2. ผู้บังคับบัญชาพึงพัฒนาผู้ใต้บังคับบัญชาโดยการสนับสนุนให้มีการอบรมในทุกระดับ ให้มีความรู้ความสามารถและความชำนาญ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงาน และความเจริญก้าวหน้าในอาชีพการงานที่รับผิดชอบ
3. ผู้บังคับบัญชาพึงสร้างและดูแลรักษาสภาพแวดล้อมในการทำงานให้มีความปลอดภัยและความสะดวกสบายต่อชีวิตและทรัพย์สิน
4. ผู้บังคับบัญชาพึงปกครองด้วยความเมตตาธรรม สร้างบรรยากาศในการทำงานให้มีความอบอุ่นเป็นกันเอง ผู้บังคับบัญชาพึงให้การดูแลพนักงานด้านผลตอบแทน สวัสดิการ และคุณภาพชีวิต อย่างเสมอภาค เท่าเทียม และเป็นธรรม
5. ผู้บังคับบัญชาพึงคำนึงเพื่อความเป็นธรรมในการแต่งตั้ง โยกย้าย รวมถึงการให้รางวัลกระทำด้วยความสุจริตใจ และตั้งอยู่บนพื้นฐานของความรู้ความสามารถและความเหมาะสมของพนักงานนั้น
6. ผู้บังคับบัญชาพึงปฏิบัติตนให้เป็นที่เคารพนับถือของพนักงานและเป็นแบบอย่างที่ดี
7. ผู้ใต้บังคับบัญชาพึงมีสัมมาคารวะ รับฟังคำสั่งและคำแนะนำของผู้บังคับบัญชาอย่างเคร่งครัด หลีกเลี่ยงการกระทำใดๆ อันเป็นการไม่เคารพนับถือผู้บังคับบัญชา
8. ผู้ใต้บังคับบัญชาต้องรับรายงานให้ผู้บังคับบัญชาทราบโดยเร็ว เมื่อเกิดเหตุเร่งด่วน ปัญหาหรือสิ่งที่จะก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัท เพื่อป้องกันความเสียหายที่จะเกิดขึ้นได้
9. ผู้บังคับบัญชา ผู้ใต้บังคับบัญชา และผู้ร่วมงานพึงรักษาและเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดี ความสามัคคี ระหว่างบุคคล ระหว่างหมู่คณะ ส่งเสริมการทำงานเป็นทีม และการช่วยเหลือซึ่งกันและกัน

หมวดที่

06

ข้อพึงปฏิบัติ
พนักงาน

6.1 การรักษาความเป็นส่วนตัว

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

6.2 การปฏิบัติต่อพนักงานทุกคนอย่างเท่าเทียม

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

6.3 การให้เกียรติและการต่อต้านการล่วงละเมิดทางเพศ

1. การคุกคามทางจิตใจและทางเพศทุกรูปแบบ การข่มขู่และการข่มขืนเป็นสิ่งที่ห้ามปฏิบัติ
2. ทำงานโดยการให้เกียรติซึ่งกันและกัน โดยรับฟังความคิดเห็นของผู้อื่นตามสมควรแก่กรณี ไม่เอาเรื่องส่วนตัวของผู้อื่นมาวิพากษ์วิจารณ์ หรือแอบอ้างผลงานของผู้อื่นมาเป็นของตน

6.4 การดำเนินการด้านการเมือง

1. วางตัวเป็นกลางทางการเมือง โดยไม่สนับสนุนฝ่ายการเมืองใดหรือพรรคการเมืองใดๆ ในระหว่างการดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจและในขณะเดียวกันก็เคารพต่อความเห็นส่วนตัวในเชิงการเมือง
2. หลีกเลี่ยงการแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการเมืองในสถานที่ทำงานหรือในเวลางาน
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. แม้จะมีประเพณีการให้ของขวัญซึ่งกันและกันในโอกาสต่างๆ เพียงหลีกเลี่ยงการให้ของขวัญแก่ผู้บังคับบัญชาหรือรับของขวัญจากผู้ใต้บังคับบัญชา
7. เก็บรักษาการใช้จ่ายเงินที่แสดงมูลค่าของขวัญหรือของที่ระลึกเพื่อตรวจสอบได้ในภายหลัง

หมวดที่

07

ข้อพึงปฏิบัติต่อ
ลูกค้าและผู้บริโภค

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

หมวดที่

08

ข้อพึงปฏิบัติต่อ
คู่แข่งทางการค้า

1. ไม่กลั่นแกล้งโจมตีหรือให้ร้ายคู่แข่งทั้งทางตรงและทางอ้อม ไม่ข่มขู่ ไม่กีดกันทางการค้า อันจะทำให้คู่แข่งเสียโอกาสอย่างไม่เป็นธรรม
2. รักษาความสัมพันธ์กับคู่แข่งชั้น ด้วยความระมัดระวัง เนื่องจากคู่แข่งชั้นอาจเป็นลูกค้าของบริษัทในกลุ่มได้
3. ไม่เปิดเผยข้อมูลของบริษัทให้แก่คู่แข่งชั้นทางการค้า อาทิเช่น นโยบายด้านราคา เงื่อนไขสัญญา ทำเลที่ดิน ผลิตภัณฑ์หรือโครงการ การวิจัยตลาด แผนการพัฒนาส่งเสริมทรัพย์สินหรือเรื่องอื่นๆ ที่เป็นข้อมูลทางทรัพย์สินทางปัญญาหรือเป็นความลับ
4. ไม่ล่วงละเมิดสิทธิทางกฎหมายของคู่แข่งชั้น
5. ไม่ทำความตกลงใดๆ กับคู่แข่งชั้นหรือบุคคลใดที่มีลักษณะเป็นการลดหรือจำกัดการแข่งขันทางการค้า
6. ไม่แสวงหาข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งชั้นทางการค้าด้วยวิธีการที่ไม่สุจริต หรือไม่เหมาะสม และไม่เปิดเผยหรือละเลยให้ความลับของบริษัทตกอยู่ในมือของคู่แข่งชั้น

หมวดที่

09

ข้อพึงปฏิบัติต่อ
คู่ค้าทางธุรกิจ

1. การจัดหาต้องปฏิบัติและดำเนินการตามหลักเกณฑ์ระเบียบ ข้อกำหนด และกระบวนการของบริษัท
2. เลือกคู่ค้าทางธุรกิจอย่างเป็นธรรม โดยคัดเลือกคู่ค้าและ/หรือคู่สัญญาจากคุณสมบัติคุณภาพงาน 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. หลีกเลี่ยงการกระทำอาจจูงใจให้รัฐหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐดำเนินการในสิ่งที่ไม่ถูกต้องเหมาะสม
3. ไม่ให้ความร่วมมือและสนับสนุนเจ้าหน้าที่ของรัฐในการกระทำที่ส่อไปในทางทุจริต
4. ไม่ให้ของขวัญหรือของกำนัลแก่เจ้าหน้าที่ของรัฐเพื่อประโยชน์ทางธุรกิจ ยกเว้นกรณีที่คนส่วนใหญ่ให้ตามประเพณีโดยของกำนัลที่ให้เป็นของที่มีคุณค่าและมีมูลค่าไม่สูงเกินไปตามแนวปฏิบัติทางธุรกิจที่ยอมรับได้และดำเนินการสอดคล้องกับผังอำนาจอนุมัติของบริษัท
5. ให้ความร่วมมือกับส่วนราชการในการสนับสนุนกิจกรรมที่เป็นประโยชน์แก่ชุมชนและสังคม

หมวดที่

11

ข้อพึงปฏิบัติต่อ
สังคม สังแวดล้อม
สุขภาพและ
ความปลอดภัย

11.1 สังคมและสิ่งแวดล้อม

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

6. ใช้ทรัพยากรธรรมชาติหรืออุปกรณ์ต่างๆ อย่างมีประสิทธิภาพ
7. ประเมินความเสี่ยงและผลกระทบในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัยก่อนที่จะมีการลงทุนหรือร่วมลงทุนในกิจการใดๆ

11.2 สุขภาพและความปลอดภัย

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

หมวดที่ 12

ข้อพึงปฏิบัติต่อ เรื่องการต่อต้าน การทุจริต และคอร์รัปชัน

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

หมวดที่ 13

ข้อพึงปฏิบัติต่อ ข้อมูลและทรัพย์สิน ของบริษัท

1. บันทึกและรายงานข้อมูลภายในต่างๆ อย่างถูกต้อง สมบูรณ์ ตามข้อเท็จจริง และเก็บรักษาข้อมูล ดำเนินการตามกำหนดเวลาและหลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนดภายใต้ข้อบัญญัติตามกฎหมาย
2. ใช้อุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ หรือเทคโนโลยีสารสนเทศต่างๆ ตามนโยบาย และระเบียบในการใช้เทคโนโลยีสารสนเทศ และเพื่อประโยชน์ของบริษัทเท่านั้น ห้ามใช้เพื่อประโยชน์ทางธุรกิจส่วนตัวของตนเอง หรือเพื่อผลประโยชน์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการเมือง
3. เก็บรักษาและไม่ยินยอมให้ผู้อื่นใช้รหัสผ่านสำหรับเข้าใช้งานระบบสารสนเทศต่างๆ ของบริษัท
4. บริษัทมีสิทธิตรวจสอบการใช้งานอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ และเทคโนโลยีสารสนเทศต่างๆ เช่น การรับส่งข้อมูลหรือการเก็บข้อมูลโดยไม่จำเป็นต้องได้รับอนุญาต
5. ปกป้องและดูแลรักษาทรัพย์สินทางปัญญาของบริษัท ให้พ้นจากการนำไปใช้หรือเผยแพร่โดยไม่ได้รับอนุญาต
6. ผลงานที่เกิดจากการปฏิบัติงานตามหน้าที่ถือเป็นทรัพย์สินของบริษัทเว้นแต่กรณีที่บริษัทได้รับอนุญาตอย่างชัดเจนว่าให้ถือเป็นผลงานของผู้คิดค้น ผู้ประดิษฐ์ ผู้วิจัยหรืออื่นใด
7. ในการทำงาน พนักงานต้องดูแลรักษา รายงาน ข้อมูลภายใน สูตร สติติ โปรแกรม วิธีการ

- กระบวนการและข้อเท็จจริงต่างๆ ที่เป็นทรัพย์สินทางปัญญาของบริษัท ไม่ให้ถูกล่วงละเมิด
8. พนักงานจะต้องส่งมอบทรัพย์สินทางปัญญาต่างๆ คืนให้แก่บริษัททั้งหมด เมื่อพ้นสภาพจากการเป็นพนักงาน หรือเมื่อได้รับการร้องขอจากบริษัท
 9. ปฏิบัติตามกฎหมายทรัพย์สินทางปัญญาในประเทศที่บริษัทเข้าไปดำเนินธุรกิจ โดยปรึกษาผู้เชี่ยวชาญทรัพย์สินทางปัญญาของบริษัท เพื่อความเข้าใจที่ถูกต้อง
 10. ไม่เปิดเผยข้อมูลภายในต่างๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ของบริษัท ต่อบุคคลภายนอก หรือผู้ที่ไม่เกี่ยวข้อง
 11. ไม่ให้คำแนะนำในการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท เว้นแต่เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่การงานที่ได้รับมอบหมายจากบริษัท
 12. ห้ามพนักงานและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลภายในเปิดเผยหรือส่งผ่านข้อมูลภายในหรือความลับของบริษัทไปยังบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงบุคคลในครอบครัว ญาติพี่น้อง เพื่อนฝูง เป็นต้น

นโยบายการร้องเรียน

กลุ่มบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คาดหมายว่าบุคลากรของกลุ่มบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จะร่วมกันสอดส่องดูแลการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ ข้อพึงปฏิบัติในการทำงานของบริษัท โดยสนับสนุนให้มีการสอบถามกรณีมีข้อสงสัยหรือข้อข้องใจเกี่ยวกับจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงานของบริษัท รวมทั้งเปิดโอกาสให้บุคลากรทุกคนร้องเรียนเมื่อพบพฤติกรรมที่ไม่เหมาะสมหรือขัดต่อจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงานของบริษัท หรือสอบถามข้อข้องใจได้ที่แผนกตรวจสอบภายในและแผนกทรัพยากรบุคคล

ข้อแนะนำเมื่อพบปัญหาด้านจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน

การรายงานการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน ผู้ที่พบเห็นการฝ่าฝืนหรือการไม่ปฏิบัติตามจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน สามารถสอบถามข้อสงสัยหรือข้อร้องเรียนรายงานผ่านทางโทรศัพท์ อีเมล จดหมาย หรือแจ้งเป็นการส่วนตัวยังบุคคลดังต่อไปนี้

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

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

มาตรการคุ้มครองและบรรเทาความเสียหายให้กับผู้รายงาน ผู้ร้องเรียน หรือผู้ที่ได้ให้ความร่วมมือในการรายงานการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน

ผู้รายงาน ผู้ร้องเรียน หรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงจะได้รับความคุ้มครองตามหลักเกณฑ์ นโยบายการเปิดโปงความผิดที่บริษัทได้กำหนดไว้ ดังนั้นสามารถเลือกที่จะเปิดเผยหรือไม่เปิดเผยตนเองได้ ในส่วนของผู้รายงาน ผู้ร้องเรียน หรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการรายงาน หากควรเปิดเผยตนเองต่อผู้สอบสวนที่ได้รับมอบหมายหน้าที่จากบริษัทเพื่อประโยชน์ของการสอบสวนนั้นๆ บริษัทจะถือว่าข้อมูลที่ได้รับการรายงานหรือร้องเรียนมาเป็นความลับหรืออาจเปิดเผยเท่าที่จำเป็น โดยจะไม่ให้กระทบถึงผู้รายงาน ผู้ร้องเรียน หรือผู้ที่ให้ความร่วมมือ มาตรการคุ้มครองที่เหมาะสมจะถูกนำมาใช้ หากผู้รายงาน ผู้ร้องเรียน หรือผู้ที่ให้ความร่วมมือเห็นว่าอาจจะได้รับความไม่ปลอดภัย ผู้รายงาน ผู้ร้องเรียน ผู้ที่ให้ความร่วมมือจะได้รับการบรรเทาความเสียหายด้วยความเป็นธรรมหากตนเองได้รับความเดือดร้อน

การกระทำที่เข้าข่ายผิดจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน

1. การไม่ปฏิบัติตามแนะนำหรือส่งเสริม ให้ผู้อื่นไม่ปฏิบัติตามจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน
2. การละเลยหรือเพิกเฉยเมื่อเห็นผู้อื่นไม่ปฏิบัติตามจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน
3. การไม่ให้ความร่วมมือเมื่อมีการสืบสวนหรือค้นหาข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการไม่ปฏิบัติตามจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน
4. การทุจริตในหน้าที่ในทุกระดับของตำแหน่งของบริษัท
5. การไม่เป็นไปตามระเบียบด้านบัญชี
6. การไม่เป็นไปตามกฎระเบียบเกี่ยวกับตลาดหุ้นในส่วนของตำแหน่งงาน เจ้าหน้าที่บริษัท ผู้จัดการ และลูกจ้าง
7. การไม่ปฏิบัติตามมาตรฐานหรือจรรยาบรรณของวิชาชีพหรือสาขาอาชีพ

บทลงโทษ

บริษัทได้กำหนดบทลงโทษสำหรับผู้ที่ไม่ปฏิบัติตามจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงานไว้ดังนี้

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

บริษัทจะพิจารณาลงโทษตามความหนักเบาของความผิดที่ได้กระทำขึ้นประกอบกับประวัติ ความประพฤติและเจตนาของผู้กระทำผิดนั้น ซึ่งบริษัทอาจลงโทษตามข้อใดข้อหนึ่งหรือหลายข้อในคราวเดียวกัน โดยไม่จำเป็นต้องลงโทษเรียงลำดับตามที่กล่าวไว้ข้างต้น

เอกสารแนบ 6

รายงาน คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วย กรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน เป็นผู้ทรงคุณวุฒิและมีประสบการณ์ด้านกฎหมาย บริหารธุรกิจ การบัญชีและการจัดการ โดยมีนายชินทร์ รุ่งแสง เป็นประธาน นายสงวนเกียรติ ลิ้มโนมนต์ และนางศุภรานันท์ ตันวิรัช เป็นกรรมการ

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท รวมถึงยึดมั่นตามกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งสอดคล้องกับข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ก.ล.ต.) มีหน้าที่สำคัญ ได้แก่ การสอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ การสอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมเพียงพอ โดยในปี 2564 ได้มีการประชุมทั้งสิ้น 8 ครั้ง ซึ่งสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

1. สอบทานและให้ความเห็นชอบงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงิน ประจำปี 2564 ก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัท พิจารณานุมัติ โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้หารือกับผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท เพื่อยืนยันความถูกต้องและครบถ้วนของงบการเงิน การปรับปรุงรายการบัญชีที่สำคัญ ความเพียงพอของวิธีการบันทึกบัญชีขอบเขตการตรวจสอบ การเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วน เพียงพอ และความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี คณะกรรมการตรวจสอบมั่นใจได้ว่ากระบวนการจัดทำงบการเงินของบริษัท เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปและถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอ และมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอและทันเวลา
 2. สอบทานรายงานระหว่างกัน รายการเกี่ยวโยง หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งผลประโยชน์ของบริษัทและบริษัทย่อย เพื่อให้มั่นใจว่าการทำรายการระหว่างกันนี้ได้ดำเนินการตามเงื่อนไขทางธุรกิจปกติ และมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วนเพียงพอ คณะกรรมการตรวจสอบยืนยันว่ารายการระหว่างกันของบริษัทมีความเหมาะสมและเป็นไปเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้น
 3. สอบทานระบบการควบคุมภายใน โดยพิจารณาจากรายงานการตรวจสอบของหน่วยงานตรวจสอบภายในและรายงานข้อสังเกตจากการตรวจสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีและรายงานไปยังคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้มั่นใจว่าข้อสังเกตต่างๆ เกี่ยวกับการควบคุมภายในได้รับการปรับปรุงแก้ไขอย่างถูกต้องทันกาล คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าบริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอ
 4. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง กฎระเบียบ รวมทั้งข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ข้อผูกพันที่บริษัทมีไว้กับบุคคลภายนอก และรายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่สำคัญ ซึ่งเปิดเผยในงบการเงิน
- และหมายเหตุประกอบงบการเงินตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นสอดคล้องกับผู้สอบบัญชีว่า รายการทางธุรกิจเป็นไปตามเกณฑ์ที่ตกลงกันในการดำเนินธุรกิจตามปกติ
5. สอบทานความเพียงพอและความเหมาะสมของโครงสร้างหน่วยงานตรวจสอบภายใน รวมถึงพิจารณาขอบเขตการปฏิบัติงาน แผนการตรวจสอบ รายงานผลการตรวจสอบภายในและติดตามผลการแก้ไขเพื่อความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ซึ่งการดำเนินงานการตรวจสอบเป็นไปตามวัตถุประสงค์และแผนงานที่กำหนด ซึ่งวิธีการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามมาตรฐานการตรวจสอบ
 6. การพิจารณาคัดเลือกแต่งตั้งผู้สอบบัญชีประจำปี 2565 โดยพิจารณาแต่งตั้งบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทอีก 1 ปี รวมถึงค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีประจำปี 2565 โดยนำเสนอ คณะกรรมการเพื่อพิจารณาและขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ประจำปี 2564 ต่อไป คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัทมีการจัดทำงบการเงินอย่างถูกต้อง มีการดำเนินงานธุรกิจที่ดีมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและมีการปฏิบัติตามกฎหมายระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท ตลอดจนการเปิดเผยรายการระหว่างกันภายใต้การกำกับดูแลที่ดีที่เน้นความโปร่งใสและน่าเชื่อถือ

นายชินทร์ รุ่งแสง
ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ



MAJOR
DEVELOPMENT

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

โทรศัพท์ : +66 2030 1111

โทรสาร : +66 2030 1122

www.mjd.co.th