

CRAFTING LIFESCAPE TO EXCELLENCE

รายงานประจำปี 2565
Form 56-1 One Report



MAJOR
DEVELOPMENT

MAJOR LOCALITY OVERVIEW

MAVEN HUA-HIN

MARVEST HUA-HIN

MYKONOS
CONDOMINIUM HUA-HIN

MARRAKESH
HUA-HIN RESORT & SPA

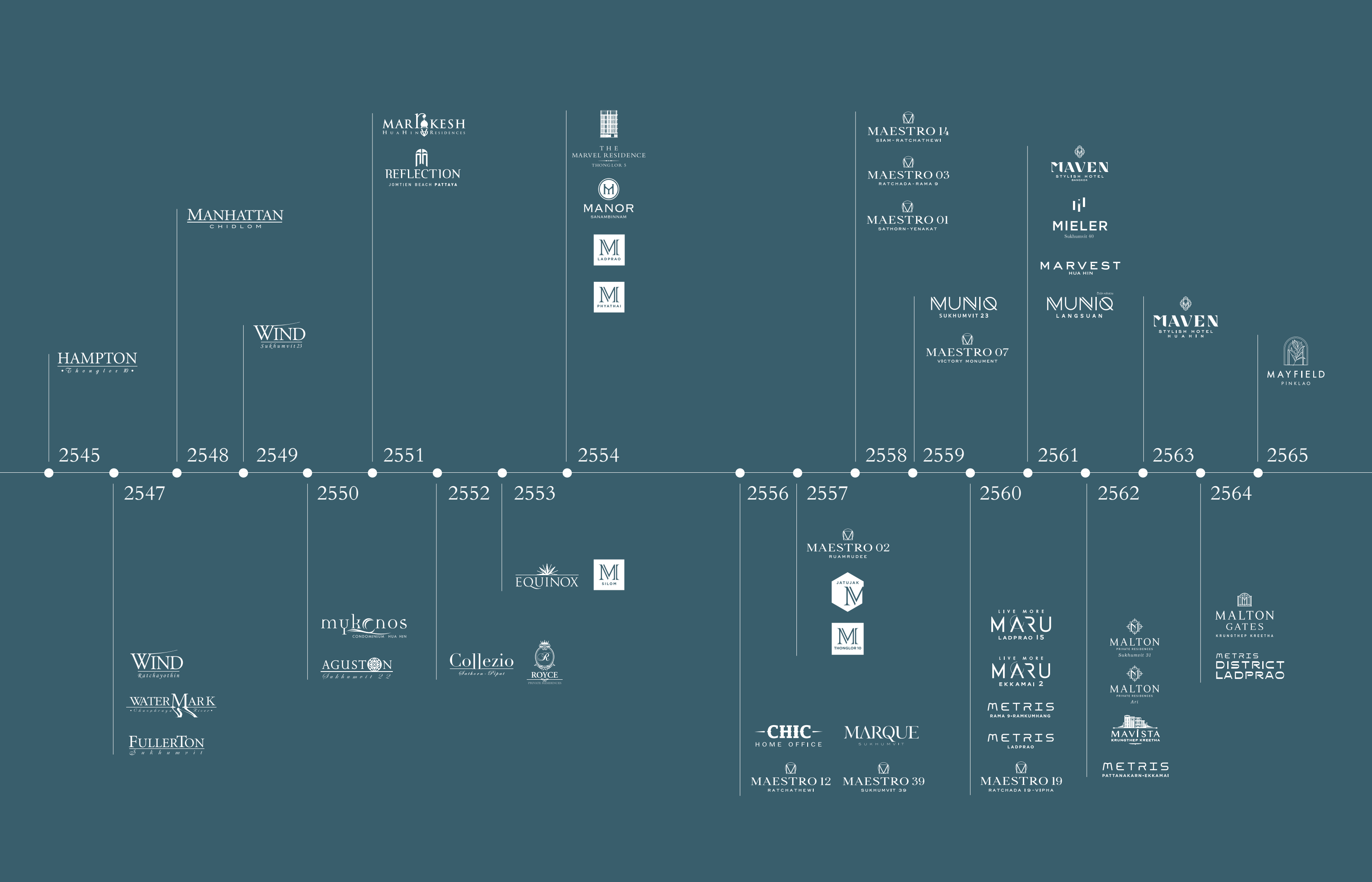
MARRAKESH
HUA-HIN RESIDENCES

CENTRA MARIS
RESORT JOMTIEN

REFLECTION
JOMTIEN BEACH
PATTAYA

GULF OF THAILAND

PROJECTS
OUT OF BANGKOK









Awards



2008

CHARRIOR GENEVE PRESENTS
LIVING AWARD 2008
THE WINNER OF BEST DESIGNED PROPERTY

2014

THAILAND PROPERTY AWARDS 2014
BEST DEVELOPER (THAILAND)

**SOUTH EAST ASIA
PROPERTY AWARDS 2014**
BEST DEVELOPER (THAILAND)

2015

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

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

2016

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

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

2017

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

THAILAND PROPERTY AWARDS
BEST CONDO DEVELOPMENT (THAILAND)
MARQUE SUKHUMVIT

2020

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

**THAILAND LABOUR MANAGEMENT
EXCELLENCE AWARD 2020**

2021

**THAILAND LABOUR MANAGEMENT
EXCELLENCE AWARD 2021**

2022

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

สารบัญ

017	วิสัยทัศน์ พันธกิจ		การกำกับดูแลกิจการ
019	สารจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	166	นโยบายการกำกับดูแลกิจการ
020	คณะกรรมการบริษัท	186	โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับ คณะกรรมการ คณะกรรมการ ชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงาน และอื่นๆ
023	ข้อมูลสำคัญทางการเงิน		
024	โครงการของบริษัท	194	รายงานผลการดำเนินงานสำคัญ ด้านการกำกับดูแลกิจการ
	การประกอบธุรกิจและ ผลการดำเนินงาน	200	การควบคุมภายในและ รายการระหว่างกัน
078	โครงสร้างและ การดำเนินงานของกลุ่มบริษัท	212	งบการเงิน
104	การบริหารจัดการความเสี่ยง		เอกสารแนบ
116	การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน	288	รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และ เลขาธิการบริษัท
130	การวิเคราะห์และคำอธิบาย ของฝ่ายจัดการ	296	รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ของบริษัทย่อย
160	ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	298	รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างาน ตรวจสอบภายใน และหัวหน้างาน กำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท
		299	ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ
		304	นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับ ดูแลกิจการและจรรยาบรรณธุรกิจ
		316	รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ





วิสัยทัศน์ TOP OF CLASS

ด้วยวิสัยทัศน์แห่งอนาคต และการมอบคุณค่าที่เหนือกาลเวลา เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ยังคงมุ่งพัฒนาต่อไปไม่หยุดนิ่ง ในการสร้างสรรค์ พื้นที่แห่งความสมบูรณ์แบบ เพื่อเติมเต็มชีวิตที่สุดของความเป็นเลิศ

พันธกิจ TRULY PROFESSIONAL INTEGRATED REAL ESTATE SOLUTIONS

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



สารจาก ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

แม้ภาพรวมเศรษฐกิจและการเมืองโลกยังคงมีความไม่แน่นอน ทั้งการกีดกันการค้า ความผันผวนของราคาพลังงานและอาหารในตลาดโลก ซึ่งกระทบต่อเศรษฐกิจไทยไปพร้อมกัน แต่ยังคงมีสัญญาณที่ดีขึ้นจากการฟื้นตัวด้านการท่องเที่ยวในบางภูมิภาคอย่างต่อเนื่อง เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ มองเห็นโอกาสมากมาย แต่เรายังคงระมัดระวังและวางแผนการดำเนินธุรกิจอย่างรอบคอบในทุกด้าน

ที่เมเจอร์ฯ เราเชื่อว่าในทุกวิกฤติ มีโอกาสที่จะปรับเปลี่ยนสู่สิ่งที่ดีกว่าเดิมอยู่เสมอ เราเตรียมพร้อมที่จะขยายสู่กลุ่มธุรกิจใหม่ๆ ที่จะเข้ามารองรับเทรนด์ความต้องการด้านสุขภาพ ซึ่งแม้จะเป็นเส้นทางที่ใหม่สำหรับเรา แต่ด้วยความตั้งใจและใส่ใจทุกรายละเอียดที่จะส่งมอบคุณภาพที่ดีที่สุด เรามั่นใจว่าทุกธุรกิจและบริการจากเมเจอร์ฯ จะเต็มเปี่ยมไปด้วยคุณภาพที่ไว้วางใจได้และประสบความสำเร็จเช่นเดียวกัน

ในส่วนของธุรกิจหลักด้านอสังหาริมทรัพย์ เราพร้อมจะเปิดตัวโครงการใหม่ที่ถูกพัฒนาเพื่อตอบสนองความต้องการในการอยู่อาศัยตามปัจจัยแวดล้อมของไลฟ์สไตล์คนเมืองในปัจจุบัน โดยทุกโครงการถูกรังสรรค์ขึ้นด้วยความใส่ใจในทุกรายละเอียดเพื่อมอบคุณค่าที่ยั่งยืน ผ่านคุณภาพที่เหนือระดับด้วยมาตรฐาน MAJOR CRAFT & QUALITY ที่ช่วยเสริมความมั่นใจให้กับผู้เป็นเจ้าของบ้านและคอนโดมิเนียมในเครือเมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์มากกว่า 2 ทศวรรษ

ความโดดเด่นของแบรนด์ เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ยังรวมไปถึงภาพความเป็นผู้นำโครงการคอนโดมิเนียมเลี้ยงสัตว์ได้ ผ่านการพัฒนาฟังก์ชันเพื่อการอยู่อาศัยร่วมกับสัตว์เลี้ยง และมอบกิจกรรมเพื่อสร้างช่วงเวลาแห่งความสุขร่วมกันระหว่างผู้คนและสัตว์เลี้ยงแสนรักอย่างต่อเนื่องตลอดทั้งปี จนเป็นที่จดจำในฐานะ NO.1 PET-FRIENDLY RESIDENCES ของเมืองไทย

นอกจากนี้ ในส่วนของการดูแลสังคมและสิ่งแวดล้อมเพื่อความยั่งยืน ยังคงเป็นอีกหนึ่งสิ่งที่เมเจอร์ฯ ตั้งใจทำมาอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะการดูแลและลดผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมจากการก่อสร้าง ทั้งการบำบัดน้ำเสีย การกรองฝุ่นละอองต่างๆ รวมถึงการคัดสรรเลือกใช้วัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เพราะที่เมเจอร์ฯ เราสรรสร้างคุณค่าใหม่เพื่อการใช้ชีวิตที่ยั่งยืน

"MAJOR DEVELOPMENT CRAFTING LIFESCAPE TO EXCELLENCE"

P. Pookkaphan

นางสาวเพชรดา พูลวรลักษณ์

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการบริษัท



01



02



03



04



05



06



07

01 นางประทีป พูลวรลักษณ์

- ประธานกรรมการ
- ประธานกรรมการบริหาร

03 นายสุริยา พูลวรลักษณ์

- กรรมการ
- กรรมการบริหาร
- กรรมการผู้จัดการ

02 นางสาวเพชรดา พูลวรลักษณ์

- กรรมการ
- กรรมการบริหาร
- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

04 นางสาวนทา กิตติอักษร

- กรรมการ
- กรรมการบริหาร
- ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน

05 นายชินนทร์ รุ่งแสง

- กรรมการอิสระ
- ประธานกรรมการตรวจสอบ

07 นายอิทธินันท์ สุวรรณจุฑะ

- กรรมการอิสระ
- กรรมการตรวจสอบ

06 นางสาวศุภรานันท์ ต้นวิรัช

- กรรมการอิสระ
- กรรมการตรวจสอบ

ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงิน	2565	2564	2563
สินทรัพย์รวม	16,466.62	15,966.70	18,763.40
หนี้สินรวม	11,506.69	10,656.82	13,109.89
ส่วนของผู้ถือหุ้น	4,959.92	5,309.89	5,653.50
รายได้รวม	2,981.97	4,443.41	7,443.81
ค่าใช้จ่ายรวม	3,017.07	4,202.01	6,792.26
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(370.40)	(353.26)	199.34
อัตรากำไรขั้นต้น ^{1/} (ร้อยละ)	29.02	32.25	27.88
อัตรากำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	3.59	5.56	10.35
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ (ร้อยละ)	-11.84	-7.94	2.63
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	2.19	4.51	14.12
อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ^{2/} (เท่า)(ตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้)	1.84	1.64	1.60
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.85	1.71	1.56
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว ^{3/} (เท่า)	0.39	0.24	0.39
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย ^{4/} (เท่า) (ICR)	0.44	0.63	1.87
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน ^{5/} (เท่า) (DSCR)	0.06	0.10	0.18
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า) (D/E)	2.32	2.01	2.32
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ^{6/} (เท่า)	2.04	1.74	1.87
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงิน ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ^{7/} (เท่า)	46.04	24.95	11.53
อัตราส่วนตัวเงินจ่ายต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (เท่า)	0.00	0.02	0.00
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด (ร้อยละ)	35.46	40.09	48.05
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินรวม (ร้อยละ)	35.90	27.59	32.21
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	40.78	31.84	39.86
อัตราส่วนตราสารหนี้ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	57.42	67.83	59.79
อัตราส่วนหนี้สินอื่นๆ ที่มีภาระดอกเบี้ยต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	1.80	0.33	0.35

หมายเหตุ :

1/ เฉพาะรายได้หลัก หมายถึง รายได้จากการขายหน่วยในโครงการอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากกิจการโรงแรม รายได้ค่ายบริหารจัดการ และรายได้ค่าเช่าบริการ

2/ หมายถึง หนี้สินตามงบการเงินรวมที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ย (แต่ไม่รวมถึงหนี้ทางการค้า เงินรับ ถ่วงหน้า และ/หรือหนี้ใดๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย และ/หรือเงินกู้ยืมจากบุคคลและ/หรือนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน) หักด้วยเงินสดและ/หรือ รายการเทียบเท่าเงินสดและ/หรือ เงินลงทุนระยะสั้นและ/หรือ เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อการค้า บริษัทฯ มีหน้าที่ตามข้อกำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้น (ข้อกำหนดสิทธิฯ) โดยจะต้องดำรงอัตราส่วนของ หนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ตลอดจนอายุหุ้นกู้ในงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นที่ได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของผู้ถือหุ้นแล้ว 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

MAYFIELD PINKLAO

เมย์ฟิลด์ ปิ่นเกล้า

ที่ตั้งโครงการ: บรมราชชนนี ซอย 6
จำนวน: 68 ยูนิต
มูลค่าโครงการ: 1,069 ล้านบาท

MARU EKKAMAI 2

มารุ เอกมัย 2

ที่ตั้งโครงการ: ถนนเอกมัย
จำนวน: 333 ยูนิต
มูลค่าโครงการ: 2,564 ล้านบาท

MARU LADPRAO 15

มารุ ลาดพร้าว 15

ที่ตั้งโครงการ: ถนนลาดพร้าว

จำนวน: 332 ยูนิต

มูลค่าโครงการ: 1,712 ล้านบาท

MARU
LADPRAO 15



MUNIQ LANGSUAN

มิวนิค หลังสวน

ที่ตั้งโครงการ: ซอยตันสน

จำนวน: 166 ยูนิต

มูลค่าโครงการ: 3,750 ล้านบาท



MUNIQ SUKHUMVIT 23

มิวนิค สุขุมวิท 23

ที่ตั้งโครงการ: ซอยสุขุมวิท 23
จำนวน: 201 ยูนิต
มูลค่าโครงการ: 2,461 ล้านบาท

MARQUE SUKHUMVIT

มาร์ค สุขุมวิท

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

MARQUE
SUKHUMVIT

MANOR SANAMBINNAM

แมนอร์ สนามบินน้ำ

ที่ตั้งโครงการ: ถนนสนามบินน้ำ
จำนวน: 1,797 หน่วย
มูลค่าโครงการ: 4,758 ล้านบาท

M JATUJAK

เอ็ม จตุจักร

ที่ตั้งโครงการ: ซอยพหลโยธิน 18

จำนวน: อาคาร A, 459 ยูนิต | อาคาร B, 405 ยูนิต

มูลค่าโครงการ: 4,436 ล้านบาท



METRIS LADPRAO

เมทริส ลาดพร้าว

ที่ตั้งโครงการ: ถนนลาดพร้าว
จำนวน: 193 ยูนิต
มูลค่าโครงการ: 880 ล้านบาท

METRIS
LADPRAO

METRIS PATTANAKARN - EKKAMAI

เมทริส พัฒนาการ - เอกมัย

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

METRIS
PATTANAKARN-EKKAMAI

METRIS RAMA 9 - RAMKUMHANG

เมทริส พระราม 9 - รามคำแหง

ที่ตั้งโครงการ: ถนนรามคำแหง
จำนวน: 570 ยูนิต
มูลค่าโครงการ: 2,250 ล้านบาท

METRIS
RAMA 9-RAMKUMHANG

METRIS DISTRICT LADPRAO

เมทริส ดิสทริค ลาดพร้าว

ที่ตั้งโครงการ: ถนนลาดพร้าว

จำนวน: 741 ยูนิต

มูลค่าโครงการ: 3,057 ล้านบาท

METRIS
DISTRICT
LADPRAO



MIELER SUKHUMVIT 40

มีเลอร์ สุขุมวิท 40

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


MIELER
Sukhumvit 40



MAESTRO 01 SATHORN - YENAKAT

มาเอสโตร 01 สาทร - เย็นอากาศ

ที่ตั้งโครงการ: ถนนเย็นอากาศ
จำนวน: 88 ยูนิต
มูลค่าโครงการ: 700 ล้านบาท


MAESTRO 01
SATHORN-YENAKAT



MAESTRO 03 RATCHADA - RAMA 9

มาเอสโตร 03 รัชดา - พระราม 9

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

MAESTRO 19 RATCHADA 19 - VIPHA

มาเอสโตร 19 รัชดา 19 - วิภา

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



CHIC DISTRICT RAM 53

ชิค ดิสทริคท์ ราม 53

ที่ตั้งโครงการ: ซอยรามคำแหง 53
มูลค่าโครงการ: 594 ล้านบาท



MAVISTA PRESTIGE VILLAGE KRUNGTHEP KREETHA

มาวิสตา เพรสทีจ วิลเลจ กรุงเทพมหานคร

ที่ตั้งโครงการ: ถนนกรุงเทพกรีฑา

จำนวน: 14 ยูนิต

มูลค่าโครงการ: 1,187 ล้านบาท



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 GATES KRUNGTHAP KREETHA

มอลตัน เกทส์ - กรุงเทพมหานคร

ที่ตั้งโครงการ: ถนนศรีนครินทร์ - ร่มเกล้า
จำนวน: 49 ยูนิต
มูลค่าโครงการ: 2,463 ล้านบาท



MARVEST HUA HIN

มาร์เวสต์ หัวหิน

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

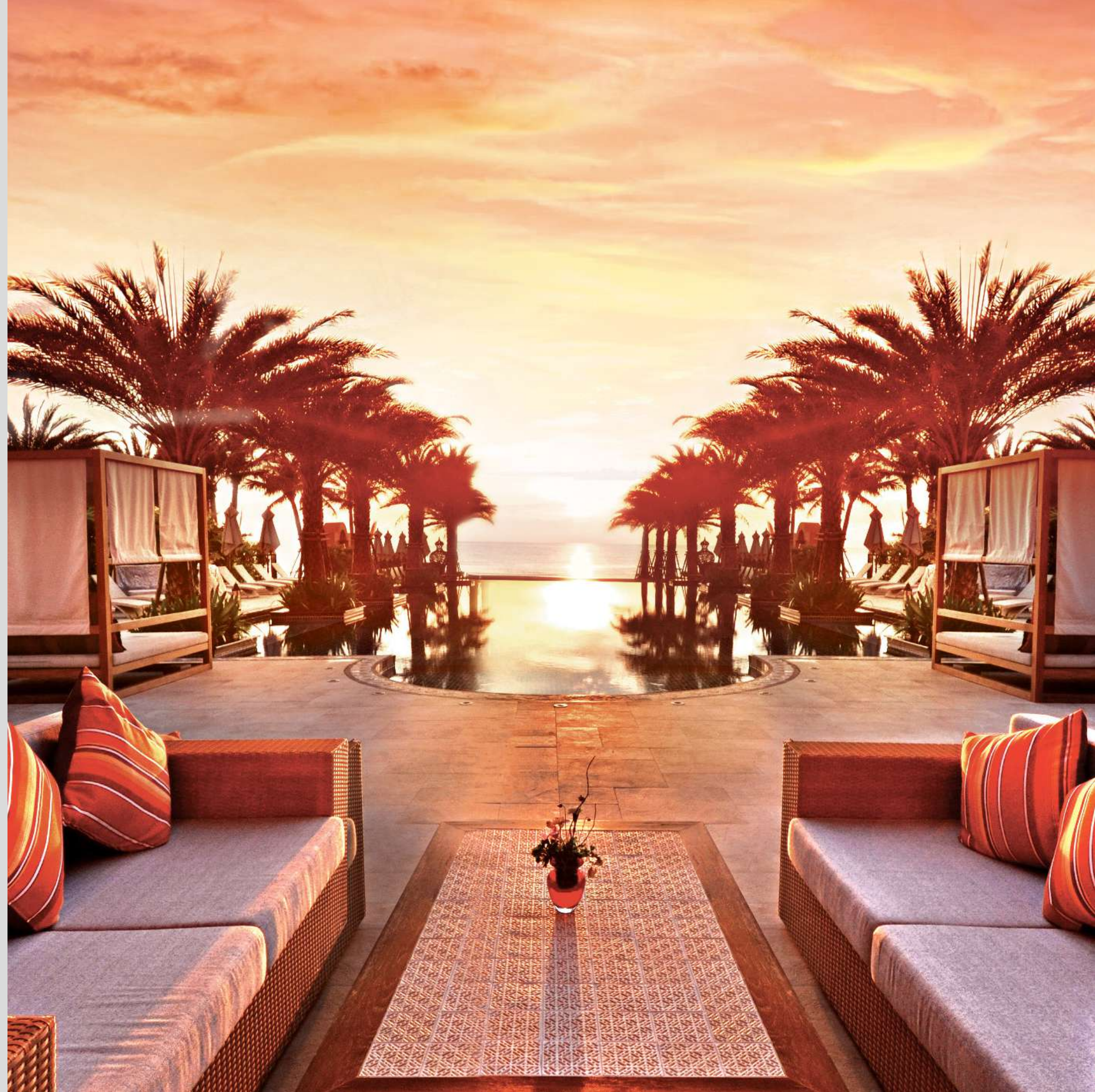
MARVEST
HUA HIN
— URBAN LIVING —

MARRAKESH HUA HIN RESORT & SPA

มาราเกช หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา

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

Marrakesh
hua-hin-resort & spa





MAVEN STYLISH HOTEL HUA HIN

เมเวน สไตลিশ โฮเทล หัวหิน

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

MANOR AVENUE

แมนอร์ อเวนิว

ที่ตั้งโครงการ: ถนนสนามบินน้ำ
มูลค่าโครงการ: 100 ล้านบาท



MAJOR TOWER RAMA 9 - RAMKUMHANG

เมเจอร์ ทาวเวอร์ พระราม 9 - รามคำแหง

ที่ตั้งโครงการ: ถนนรามคำแหง
มูลค่าโครงการ: 1,450 ล้านบาท

การประกอบธุรกิจและ ผลการดำเนินงาน



01

โครงสร้างและ การดำเนินงานของ กลุ่มบริษัท

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

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

วิสัยทัศน์และพันธกิจในการดำเนินงานของบริษัท

วิสัยทัศน์

TOP OF CLASS

ด้วยวิสัยทัศน์แห่งอนาคต และการมอบคุณค่าที่เหนือกาลเวลา เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ยังคงมุ่งมั่นพัฒนาต่อไปไม่หยุดนิ่ง ในการสร้างสรรค์ พื้นที่แห่งความสมบูรณ์แบบ เพื่อเติมเต็มชีวิต ผู้ที่สูงสุดของความเป็นเลิศ

พันธกิจ

TRULY PROFESSIONAL INTEGRATED REAL ESTATE SOLUTIONS

- พัฒนาโครงการที่มีคุณภาพ ส่งต่องานออกแบบทั้งตงตามเหนือกาลเวลาอย่างมืออาชีพ
- ให้บริการที่ดีที่สุดเพื่อส่งต่อความพึงพอใจสูงสุดแก่ลูกค้า รักษาโครงการให้อยู่ในสภาพดีเลิศ เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้ได้มากที่สุด
- พัฒนาและบริหารงานในธุรกิจโรงแรมและบริการเชิงพาณิชย์ เพื่อตอบโจทย์ทางธุรกิจ และวิถีชีวิตในจุดยุทธศาสตร์สำคัญใจกลางเมือง
- เป็นที่ปรึกษามืออาชีพให้กับการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ที่หลากหลาย

การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ปี 2562

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

ปี 2564

- จัดตั้งบริษัทใหม่จำนวน 3 บริษัท ได้แก่
 - บริษัท พีเพิลสเคป จำกัด โดยเป็นบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจที่ปรึกษาในการพัฒนาองค์กร บริหารงานบุคคล และจัดหลักสูตรอบรม
 - บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด โดยเป็นบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
 - บริษัท เฮลท์สเคป จำกัด โดยเป็นบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจด้านสุขภาพ
- เข้าลงทุนซื้อหุ้นสามัญใน บริษัท เทคสเคป จำกัด คิดเป็นอัตราร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียน โดยเป็นกิจการร่วมค้า ดำเนินธุรกิจพัฒนาและออกแบบ แอปพลิเคชัน แพลตฟอร์ม มีวัตถุประสงค์หลักของการลงทุนเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท
- เปิดตัวโครงการ เมทริส ดิสทริค ลาดพร้าว โดยเป็นโครงการคอนโดมิเนียม High Rise 45 ชั้น จำนวนห้องชุดรวม 741 ยูนิต มูลค่าโครงการ 3,057 ล้านบาท
- เปิดตัวโครงการ มอลตัน เกทส์ – กรุงเทพกรีฑา โดยเป็นโครงการบ้านเดี่ยวระดับลักซ์ตัวรี จำนวนรวม 49 ยูนิต มูลค่าโครงการ 2,463 ล้านบาท

ปี 2563

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

ปี 2565

- เปิดตัวโครงการ เมย์ฟีลด์ ปิ่นเกล้า โดยเป็นโครงการทาวน์โฮมระดับลักซ์ตัวรี จำนวนรวม 68 ยูนิต มูลค่าโครงการ 1,073 ล้านบาท

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

โครงสร้างรายได้

ตารางจำแนกรายได้จากการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ปี 2565 ปี 2564 และ ปี 2563

ประเภทรายได้	2565		2564		2563	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขาย	2,371.71	79.54%	4,010.88	90.27%	6,677.50	89.71%
รายได้จากกิจการโรงแรม	177.08	5.94%	97.99	2.21%	155.70	2.09%
รายได้ค่าบริการจัดการ	78.89	2.65%	96.39	2.17%	89.92	1.21%
รายได้ค่าเช่า	132.74	4.45%	92.68	2.09%	87.95	1.18%
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	134.48	4.51%	39.12	0.88%	108.81	1.46%
รายได้อื่น	87.07	2.92%	106.35	2.39%	323.92	4.35%
รวม	2,981.97	100.00%	4,443.41	100.00%	7,443.81	100.00%

การประกอบธุรกิจแต่ละสายผลิตภัณฑ์

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

1.1 ลักษณะของผลิตภัณฑ์และบริการ

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

โครงการภายใต้การพัฒนาบริษัทประกอบด้วย

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

ปี	โครงการ	ที่ตั้งโครงการ
2552	ร้อยซ์ ไพรวาท เรสซิเดนซ์เซส	สุขุมวิท 31
	คอลเลซชิโอ สาทร - พัฒนา	ถนนสาทร ซอยพิพัฒน์ 1
2553	เอ็ม สีสลม	ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 2
	อีควิน็อกซ์ พหล - วิภา	ถนนพหลโยธิน - ถนนวิภาวดีรังสิต
2554	เอ็ม พญาไท	ถนนพญาไท
	เอ็ม ตลาดพร้าว	ถนนพหลโยธิน ตรงข้ามเซ็นทรัล พลาซ่า ตลาดพร้าว
	เดอะ มาร์เวล เรสซิเดนซ์	ทองหล่อ 5
	แมนเนอร์ สนามบินน้ำ	ถนนสนามบินน้ำ ติดกระทรวงพาณิชย์
2556	มาร์ค สุขุมวิท	ถนนสุขุมวิท ตรงข้ามดิเอ็มโพเรียม
	มาเอสโตร 39 สุขุมวิท 39	ซอยสุขุมวิท 39
	มาเอสโตร 12 ราชเทวี	เพชรบุรี 12
	ซิค ดิสทริกท์ ราม 53	รามคำแหง 53
2557	มาเอสโตร 02 ร่วมฤดี	ซอยร่วมฤดี 2
	เอ็ม จตุจักร	ซอยพหลโยธิน 18
	เอ็ม ทองหล่อ 10	ซอยเอกมัย 12
2558	มาเอสโตร 01 สาทร - เย็นอากาศ	ถนนเย็นอากาศ
	มาเอสโตร 03 รัชดา - พระราม 9	ซอยรัชดา 3 (ซอยสถานทูตจีน)
	มาเอสโตร 14 สยาม - ราชเทวี	ซอยเพชรบุรี 12
2559	มาเอสโตร 07 อนุสาวรีย์ชัยฯ	ซอยราชวิถี 7
	มิวนิค สุขุมวิท 23	ซอยสุขุมวิท 23
2560	มาเอสโตร 19 รัชดา 19 - วิภา	ซอยรัชดา 19
	เมทริส พระราม 9 - รามคำแหง	ถนนรามคำแหง
	เมทริส ตลาดพร้าว	ถนนลาดพร้าว
	มารู เอกมัย 2	ถนนเอกมัย
	มารู ตลาดพร้าว 15	ถนนลาดพร้าว
2561	มิวนิค หลังสวน	ซอยต้นสน
	มิลเลอร์ สุขุมวิท 40	ซอยสุขุมวิท 40
	มาร์เวสต์ หัวหิน	อำเภอหัวหิน ประจวบคีรีขันธ์

ปี	โครงการ	ที่ตั้งโครงการ
2562	เมทริส พัฒนาการ - เอกมัย	ถนนพัฒนาการ
	มอลตัน ไพรวาท เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 31	ซอยสี่แยกสวัสดี (สุขุมวิท 31)
	มอลตัน ไพรวาท เรสซิเดนซ์ อารีย์	พหลโยธิน 8 (ซอยสายลม)
	มาวิสต้า เพรสทีจ วิลเลจ กรุงเทพฯ	ถนนกรุงเทพกรีฑา
2564	เมทริส ดิสทริก ลาตพร้าว	ถนนลาดพร้าว
	มอลตัน เกทส์ - กรุงเทพฯ	ถนนศรีนครินทร์ - ร่มเกล้า
2565	เมย์ฟิลด์ ปิ่นเกล้า	บรมราชชนนี ซอย 6

ณ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ดังนี้

โครงการคอนโดเนียม

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวนยูนิต	พื้นที่ขาย (ตร.ม.)	สถานะโครงการ	กำหนดแล้วเสร็จ
อัสตัน สุขุมวิท 22	ซอยสุขุมวิท 22	2,345	251	21,713	พร้อมเข้าอยู่	-
แมนเนอร์ สนามบินน้ำ	ถนนสนามบินน้ำ ติดกระทรวงพาณิชย์ ริมแม่น้ำเจ้าพระยา	4,578	1,848	65,554	พร้อมเข้าอยู่	-
เอ็ม จตุจักร ^{/1}	ถนนพหลโยธิน ใกล้ BTS หมอชิตและสะพานควาย MRT กำแพงเพชรและจตุจักร	4,436	864	32,415	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 01 สาทร - เย็นอากาศ ^{/1}	ซอยเย็นอากาศ 1 - สาทร	700	88	5,374	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 19 รัชดา 19 - วิภา ^{/1}	รัชดาภิเษก ซอย 19	2,085	560	19,350	พร้อมเข้าอยู่	-
มาร์เวสต์ หัวหิน ^{/5}	หัวหิน ประจวบคีรีขันธ์	900	336	11,312	พร้อมเข้าอยู่	-
มิวนิค สุขุมวิท 23 ^{/2}	ซอยสุขุมวิท 23	2,461	201	11,846	พร้อมเข้าอยู่	-
เมทริส พระราม 9 - รามคำแหง ^{/1}	ถนนรามคำแหง	2,250	570	21,423	พร้อมเข้าอยู่	-
เมทริส ตลาดพร้าว ^{/1}	ถนนลาดพร้าว	880	193	12,881	พร้อมเข้าอยู่	-
มารู เอกมัย 2 ^{/3}	ถนนเอกมัย	2,564	333	13,762	พร้อมเข้าอยู่	-
มารู ตลาดพร้าว 15 ^{/3}	ถนนลาดพร้าว	1,712	332	12,882	พร้อมเข้าอยู่	-
เมทริส พัฒนาการ - เอกมัย ^{/1}	ถนนพัฒนาการ	1,204	341	12,585	พร้อมเข้าอยู่	-

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวนยุบิต	พื้นที่ขาย (ตร.ม.)	สถานะโครงการ	กำหนดแล้วเสร็จ
มินิค หลังสวน ^{/4}	ซอยต้นสน	3,750	166	13,177	พร้อมเข้าอยู่	-
เมทริส ดิสทริค ลาดพร้าว ^{/6}	ถนนลาดพร้าว	3,057	741	24,857	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส 3 ปี 2567

โครงการแนวราบ

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวนยุบิต	พื้นที่โครงการ (ไร่)	สถานะโครงการ	กำหนดแล้วเสร็จ
มอลตัน ไพรเวท เรสซิเดนซ์ อารีย์ ^{/1}	พหลโยธิน 8 (ซอยสายลม)	699	8	1-1-97.7	พร้อมเข้าอยู่	-
มอลตัน เกทส์ - กรุงเทพมหานคร ^{/1}	ถนนศรีนครินทร์ – ร่มเกล้า	2,463	49	1-3-41	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส 1 ปี 2566
เมย์ฟิลด์ ปิ่นเกล้า ^{/7}	บรมราชชนนี ซอย 6	1,069	68	8-2-45	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส 2 ปี 2567

หมายเหตุ :
/1 พัฒนาโดย บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด
/2 พัฒนาโดย บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด (กิจการร่วมค้า)
/3 พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนส์ จำกัด
/4 พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด (กิจการร่วมค้า)

/5 พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
/6 บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี วัน จำกัด
/7 พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด

1.2 ลักษณะตลาด ภาวะการแข่งขัน ภาวะอุตสาหกรรมและแนวโน้ม

ก) ภาวะอุตสาหกรรมและแนวโน้ม

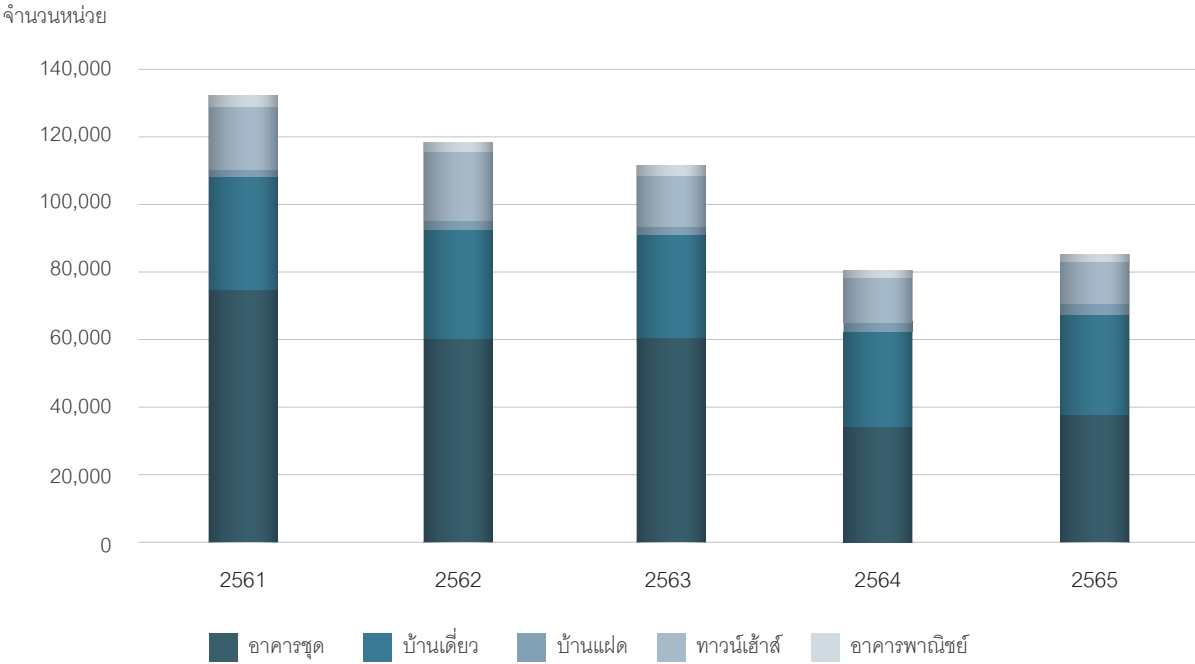
สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2565 เริ่มกลับมาฟื้นตัวด้วยหลายๆ ปัจจัย และเริ่มมีสัญญาณบวกที่ดีขึ้นมากกว่าปี 2564 โดยเฉพาะกลุ่มที่อยู่อาศัยแนวราบที่ผู้ประกอบการหันมาให้ความสนใจพัฒนาตลาดแนวราบมากขึ้น เพื่อตอบรับกับความต้องการของผู้ซื้อบ้านเพื่ออยู่อาศัยจริง โดยผู้ซื้อบ้านกลุ่มนี้ถือเป็นกลุ่มเรียลติมานด์ที่ให้ความสำคัญกับพื้นที่ใช้สอยมากขึ้น เนื่องจากผลพวงของการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ทำให้ต้องอาศัยอยู่กับบ้านเป็นเวลานานขึ้น ส่งผลให้ความต้องการอยู่อาศัยและการทำงานที่เปลี่ยนไป โดยต้องการที่อยู่อาศัยที่มีพื้นที่ใช้สอยเพื่อรองรับการทำงานและการใช้ชีวิตรูปแบบใหม่ ทั้งนี้โครงการบ้านระดับลักซ์ชัวรีและซูเปอร์ลักซ์ชัวรีมีการเปิดตัวเพิ่มขึ้น และผู้บริโภคตอบรับสูง โดยโครงการที่เปิดตัวใหม่ส่วนใหญ่กระจุกตัวอยู่ในกรุงเทพฯ ผังตะวันออก โดยเฉพาะถนนกรุงเทพมหานครพัฒนาการ ศรีนครินทร์ และบางนา ฯลฯ

สำหรับตลาดคอนโดมิเนียม ผู้พัฒนาโครงการยังมีความระมัดระวังที่จะเปิดตัวโครงการใหม่เนื่องจากตลาดยังคงได้รับ

ผลกระทบจากกำลังซื้อที่ถดถอยจากสภาวะเศรษฐกิจ รวมถึงผู้ซื้อจากต่างประเทศโดยเฉพาะชาวจีนที่ลดลงเช่นกัน ทั้งนี้จากสภาวะตลาดที่ไม่เอื้ออำนวยและจำนวนยูนิตที่แล้วเสร็จรอขายสะสมยังคงมีอยู่ ทำให้ผู้ประกอบการหันมาเน้นระบายสต็อกและมุ่งเน้นไปที่ผู้ซื้อภายในประเทศ โดยอาศัยกลยุทธ์ด้านราคา การลดภาระค่าใช้จ่ายให้กับผู้ซื้อ กระตุ้นให้เกิดการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อจูงใจในการโอนกรรมสิทธิ์ให้ทันกับมาตรการอสังหาริมทรัพย์ที่จะสิ้นสุดในปี 2565

ทั้งนี้เมื่อพิจารณาตลาดที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ปี 2565 ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีจำนวนรวม 85,353 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.6 เมื่อเทียบกับปี 2564 มีจำนวนรวม 80,837 หน่วย โดยแบ่งเป็น อาคารชุด มีจำนวน 37,404 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.8 บ้านเดี่ยวมีจำนวน 29,696 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.5 บ้านแฝดมีจำนวน 3,614 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.3 ทาวน์เฮ้าส์มีจำนวน 12,028 หน่วย ลดลงร้อยละ 6.6 และอาคารพาณิชย์มีจำนวน 2,611 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.8

ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ กรุงเทพฯ - ปริมณฑล

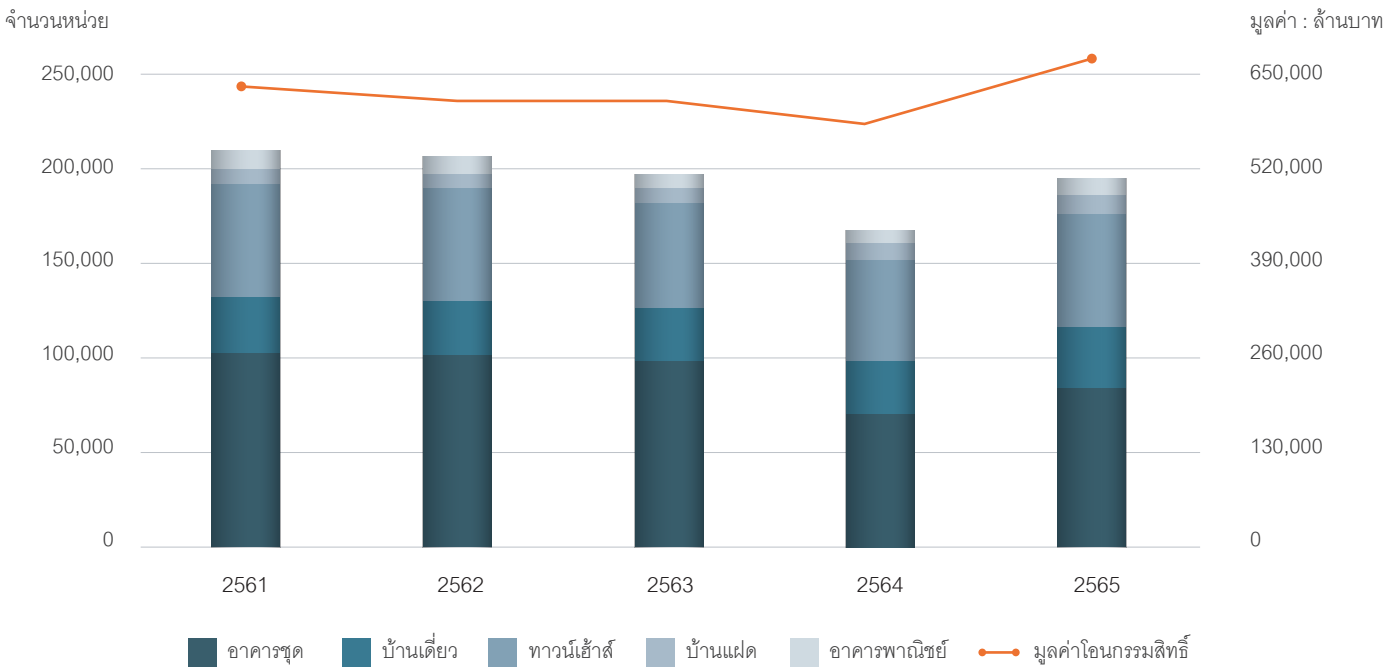


ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน (หน่วย)	2561	2562	2563	2564	2565	ΔYTD
อาคารชุด	75,400	60,707	60,917	33,748	37,404	10.8%
บ้านเดี่ยว	33,070	31,581	29,974	28,423	29,696	4.5%
บ้านแฝด	2,208	3,154	2,619	3,247	3,614	11.3%
ทาวน์เฮ้าส์	18,241	20,238	15,337	12,880	12,028	-6.6%
อาคารพาณิชย์	4,195	3,004	3,193	2,539	2,611	2.8%
รวม	133,114	118,684	112,040	80,837	85,353	5.6%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
หมายเหตุ : ΔYTD หมายถึง การเปรียบเทียบผลรวมของปี 2565 กับผลรวมของปี 2564 ในช่วงเวลาเดียวกัน

การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ปี 2565 มีจำนวนรวม 194,914 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.4 เมื่อเทียบกับปี 2564 มีจำนวนรวม 167,464 หน่วย โดยแบ่งเป็น อาคารชุดมีจำนวน 83,570 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 19.2 บ้านเดี่ยวมีจำนวน 32,889 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.8 ทาวน์เฮ้าส์มีจำนวน 60,190 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.6 บ้านแฝดมีจำนวน 9,570 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.1 และอาคารพาณิชย์มีจำนวน 8,695 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 24.8

ข้อมูลโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย กรุงเทพฯ - ปริมาณ

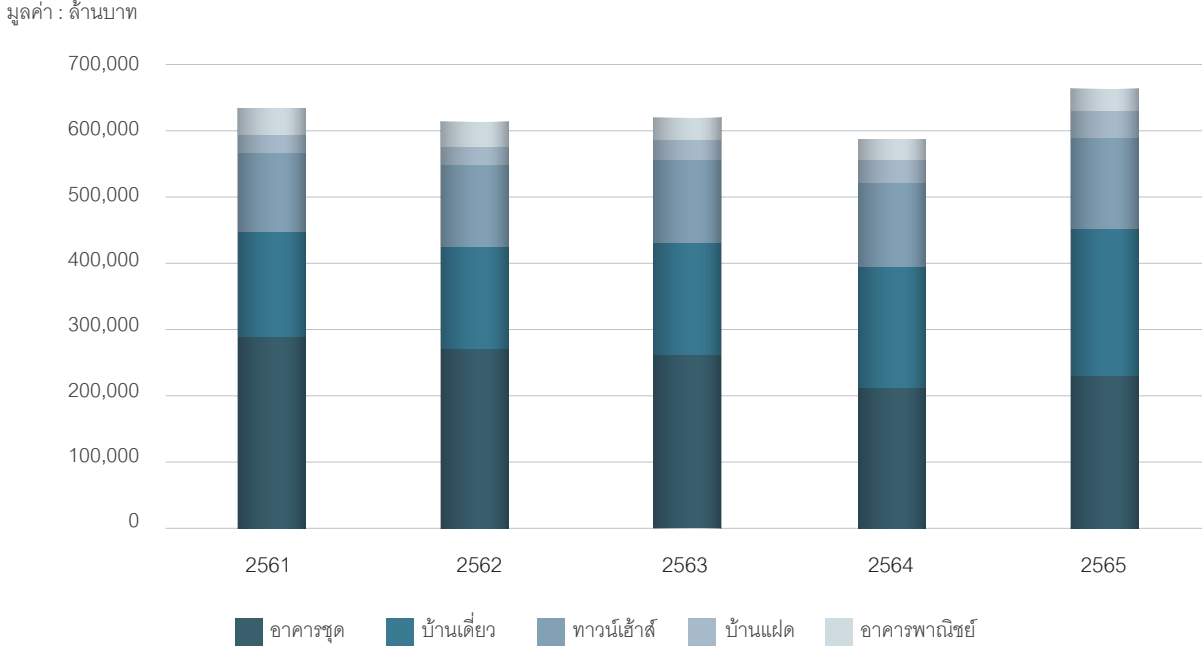


จำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย (หน่วย)	2561	2562	2563	2564	2565	ΔYTD
อาคารชุด	103,234	102,066	98,795	70,126	83,570	19.2%
บ้านเดี่ยว	29,234	27,949	27,951	28,147	32,889	16.8%
ทาวน์เฮ้าส์	59,614	60,099	55,592	53,451	60,190	12.6%
บ้านแฝด	7,568	7,365	7,828	8,771	9,570	9.1%
อาคารพาณิชย์	9,727	8,811	7,315	6,969	8,695	24.8%
รวม	209,377	206,290	197,481	167,464	194,914	16.4%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์
หมายเหตุ : ΔYTD หมายถึง การเปรียบเทียบผลรวมของปี 2565 กับผลรวมของปี 2564 ในช่วงเวลาเดียวกัน

ทั้งนี้เมื่อพิจารณาจากมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ปี 2565 มีมูลค่ารวม 661,587 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.2 เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีมูลค่ารวม 584,436 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น อาคารชุดมีมูลค่ารวม 233,643 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.1 บ้านเดี่ยวมีมูลค่ารวม 214,901 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.3 ทาวน์เฮ้าส์มีมูลค่ารวม 140,966 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.3 บ้านแฝดมีมูลค่ารวม 41,057 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.4 และอาคารพาณิชย์มีมูลค่ารวม 31,020 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.2

มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย กรุงเทพฯ - ปริมาณ



มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย (ล้านบาท)	2561	2562	2563	2564	2565	ΔYTD
อาคารชุด	288,708	269,974	260,628	210,327	233,643	11.1%
บ้านเดี่ยว	158,744	152,983	168,365	183,177	214,901	17.3%
ทาวน์เฮ้าส์	120,340	124,680	127,090	126,653	140,966	11.3%
บ้านแฝด	25,905	27,419	31,110	36,866	41,057	11.4%
อาคารพาณิชย์	38,081	36,962	29,062	27,413	31,020	13.2%
รวม	631,778	612,018	616,254	584,436	661,587	13.2%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์
หมายเหตุ : ΔYTD หมายถึง การเปรียบเทียบผลรวมของปี 2565 กับผลรวมของปี 2564 ในช่วงเวลาเดียวกัน



แนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2566 คาดว่ามีการขยายตัวไปในทิศทางที่ดีกว่าปี 2565 โดยมีปัจจัยบวกที่มีผลต่อการขยายตัวของตลาดที่อยู่อาศัย ได้แก่ ความต้องการที่อยู่อาศัยที่กำลังกลับมา ธุรกิจท่องเที่ยวที่มีแนวโน้มกลับมาฟื้นตัว และการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยเร็วขึ้นเนื่องจากการคาดการณ์ราคาอสังหาริมทรัพย์ที่จะปรับตัวสูงขึ้นในอนาคต ทั้งนี้ทำเลกรุงเทพมหานครรอบนอกยังคงเป็นที่สนใจของผู้ประกอบการส่วนใหญ่ โดยการพัฒนาส่วนใหญ่จะเป็นรูปแบบโครงการแนวราบและคอนโดมิเนียมในระดับราคาไม่สูงมากนัก เนื่องจากเป็นทำเลที่มีต้นทุนราคาที่ดินยังคงสามารถพัฒนาโครงการในระดับราคาดังกล่าวได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งทำเลตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าที่กำลังก่อสร้าง หรือเส้นทางรถไฟฟ้าที่มีแผนจะเปิดให้บริการในปี 2566 รวมถึงทำเลที่ไม่ไกลจากแนวเส้นทางรถไฟฟ้า เช่น พื้นที่รอบๆ แหล่งงานและแหล่งชุมชน เช่น นิคมอุตสาหกรรม และพื้นที่แหล่งชุมชนเก่าที่มีการขยายตัวของประชากรในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ในขณะที่โครงการบ้านระดับลักซ์ชัวรีและซูเปอร์ลักซ์ชัวรีก็จะมี การเปิดตัวเพิ่มขึ้นมากเช่นกัน เนื่องจากได้รับการตอบรับจาก ผู้ที่มีกำลังซื้อสูง โดยโครงการที่เปิดตัวใหม่ส่วนใหญ่จะอยู่ในโซน กรุงเทพฯ ผังตะวันออก โดยเฉพาะถนนกรุงเทพกรีฑา บางนา ฯลฯ ในขณะที่คอนโดระดับลักซ์ชัวรีขึ้นไปย่านใจกลางเมืองนั้น คาดว่ายังคงมีการเปิดตัวโครงการใหม่ในปี 2566 เช่นกัน แต่ยังคงมีอัตราไม่สูง เนื่องจากการรอจังหวะการฟื้นตัวที่เหมาะสมของเศรษฐกิจเพื่อเริ่มทำโครงการใหม่ และกำลังซื้อที่จะกลับเข้ามาจากการเปิดประเทศรับนักท่องเที่ยวซึ่งคาดว่าจะขยายตัวเพิ่มมากขึ้นกว่าปี 2565 ที่ผ่านมา

อย่างไรก็ตามตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2566 ต้องเผชิญกับปัจจัยลบที่อาจจะส่งผลให้การขยายตัวไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ได้จากปัจจัยต่างๆ ได้แก่ การเพิ่มขึ้นของต้นทุนที่ดิน ค่าแรงและวัสดุก่อสร้างซึ่งจะทำให้ค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น ส่งผลให้ราคาอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวสูงขึ้น สภาพะเงินเฟ้อที่กระทบต่อกำลังซื้อที่ลดลงส่งผลให้ผู้ซื้อชะลอการตัดสินใจ และอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่มีแนวโน้มสูงขึ้นจะทำให้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้สูงขึ้นจนส่งผลต่อผู้ที่กู้ซื้อบ้าน หรือกำลังผ่อนบ้านที่ต้องจ่ายค่างวดมากขึ้น หรือใช้ระยะเวลาผ่อนบ้านนานขึ้น

ข) นโยบายการตลาด

กลยุทธ์ทางการตลาด

การเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการ

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

การกำหนดและรักษาจุดยืนของสินค้า (Brand Positioning)

จากวิสัยทัศน์ของบริษัท ในการที่ต้องการเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศในตลาดที่อยู่อาศัยระดับบน (High End) ได้นำมาสู่การกำหนดภาพลักษณ์และจุดยืนของโครงการอาคารชุดของบริษัท โดยโครงการทุกโครงการของบริษัทจะสะท้อนถึงจุดยืนของสินค้าในระดับ High End ทั้งความพิถีพิถันในการออกแบบ การเลือกใช้วัสดุที่เหมาะสมกับระดับราคาของแต่ละโครงการ ความครบถ้วนสมบูรณ์ของระบบสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ในการอยู่อาศัย ซึ่งการรักษามาตรฐานของโครงการต่างๆ ของบริษัทตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา นำไปสู่การรับรู้และจดจำของลูกค้าว่า โครงการอาคารชุดภายใต้แบรนด์ “เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์” เป็นโครงการระดับ High End

การออกแบบที่มีเอกลักษณ์ เหมาะสมกับผลิตภัณฑ์

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

- โครงการอภิสตัน สุขุมวิท 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 ขั้นตอนของการพัฒนาโครงการจากทีมงานควบคุมคุณภาพทั้งภายนอกและภายในบริษัท เหล่านี้เพื่อรักษาและควบคุมคุณภาพของโครงการทุกโครงการให้มีมาตรฐานที่ดี

การสื่อสารการตลาดและประชาสัมพันธ์ที่ตรงกลุ่มเป้าหมาย

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

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

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

ค) นโยบายราคาและลูกค้า/กลุ่มเป้าหมาย

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

เมื่อได้ราคาขายในภาพรวมของโครงการแล้ว บริษัทจะทำการกำหนดราคาขายของแต่ละยูนิตภายในโครงการ ซึ่งจะแตกต่างกันไปตามทำเลที่ตั้งภายในชั้น ทศนิยมภาพของห้อง และความสูงของชั้นอาคาร นอกเหนือจากการกำหนดราคาที่แตกต่างกันดังกล่าว บริษัทยังมีนโยบายในการปรับราคาขายของโครงการไปตามระยะเวลาในการพัฒนาโครงการ โดยจะทำการปรับราคาขายเป็นระยะๆ เริ่มตั้งแต่เปิดตัวโครงการ ไปจนถึงวันที่โครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ

สำหรับลูกค้าและกลุ่มเป้าหมายของบริษัทนั้นจะสอดคล้องกับ Brand Positioning ของโครงการ โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายจะเป็นกลุ่มที่มีรายได้ระดับกลางขึ้นไป ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม ไม่ว่าจะเป็นผู้ที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยแห่งแรกหรือแห่งที่ 2 ที่อยู่ในทำเลใจกลางเมือง ใกล้แหล่งธุรกิจและมีการคมนาคมที่สะดวก

1.3 การจัดหาลิขสิทธิ์และบริการ

การจัดหาให้ได้มาซึ่งผลิตภัณฑ์เพื่อจำหน่าย
การจัดซื้อที่ดิน

ในการจัดหาที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทจะพิจารณาจากความเหมาะสมและศักยภาพของทำเลที่ตั้งในการนำมาพัฒนาโครงการเป็นสำคัญ เมื่อได้รายละเอียดของที่ดินเบื้องต้น บริษัทฯ ก็จะมีการกำหนดรูปแบบโครงการให้เหมาะสมกับทำเลที่ตั้ง ศึกษาความเป็นไปได้เบื้องต้นพร้อมทั้งตรวจสอบข้อกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง แล้วบริษัทฯ ก็จะกำหนดราคาซื้อและทำการเจรจาเพื่อซื้อที่ดินต่อไป โดยนโยบายการซื้อที่ดินของบริษัทฯ จะเป็นการซื้อแล้วพัฒนาทันที โดยคำนึงถึงความต่อเนื่องในการพัฒนาโครงการในทุกๆ รอบ ของการพัฒนาโครงการ 2-3 ปี ของบริษัทฯ ทั้งนี้บริษัทฯจะไม่ทำการซื้อที่ดินเก็บไว้รอ เนื่องจากไม่ต้องการแบกรับต้นทุนการถือครองที่ดินโดยไม่จำเป็น และหากมีการซื้อที่ดินจากบุคคลหรือบริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง บริษัทจะปฏิบัติตามนโยบายการทำรายการระหว่างกัน

การจัดหาที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้าง
(Construction Management Consultant)

การคัดเลือกบริษัทที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้าง บริษัทจะพิจารณาจากชื่อเสียง ผลงาน ประสบการณ์และความพร้อมของทีมงานของบริษัทที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างเป็นหลักโดยเป็นผู้ทำหน้าที่รับผิดชอบในการให้คำปรึกษา จัดทำรายงาน รวมทั้งตรวจสอบคุณภาพ ความถูกต้องในรายละเอียดเทคนิค ขั้นตอนวิธีการทำงาน การติดตั้งและทดสอบงานทุกประเภท ในระหว่างการก่อสร้างจนแล้วเสร็จ โดยในปัจจุบันบริษัทฯ ได้ใช้บริการบริษัทที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างแตกต่างกันในแต่ละโครงการของบริษัทฯ ซึ่งแสดงให้เห็นว่าบริษัทฯ ไม่ได้มีการใช้บริษัทที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างรายใดรายหนึ่งเพียงรายเดียว

การจัดหาผู้ให้บริการ/รับจ้างและผู้รับเหมาก่อสร้าง

ในการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง บริษัทฯ มีกระบวนการในการคัดเลือกดังนี้

❑ การคัดเลือกคุณสมบัติ (Pre-qualification) ของผู้รับเหมา โดยที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างจะรวบรวมรายชื่อที่ผ่านเข้าร่วมการประกวดราคา นำเสนอต่อบริษัทในการคัดเลือก โดยจะพิจารณาจากความชำนาญ ประสบการณ์ผลงานที่ผ่านมา ประวัติการทำงานร่วมกัน และสถานะทางการเงิน เป็นต้น

❑ กำหนดวิธีการคัดเลือกโดยพิจารณาจากมูลค่างาน แบ่งเป็น 2 วิธี คือ

- การเทียบราคา (Competitive Bid) จะใช้ในกรณีที่มูลค่าของงานไม่สูงมาก หรือต้องการให้การคัดเลือกเป็นไปอย่างรวดเร็ว การเทียบราคาจะจัดทำสำหรับผู้ให้บริการ/รับจ้าง หรือผู้รับเหมาตั้งแต่ 3 รายขึ้นไป
- การประกวดราคา (Sealed Bid) จะใช้ในกรณีที่สินค้าหรืองานมีมูลค่าสูง และการคัดเลือกจำเป็นต้องทำด้วยความละเอียดรอบคอบ จะจัดทำสำหรับผู้รับเหมาตั้งแต่ 5 รายขึ้นไป

❑ การออกเอกสารจัดซื้อ (Purchase Order) หรือหนังสือยืนยันการว่าจ้าง (Letter of Intent) หรือหนังสือสัญญา (Contract Document) หลังจากที่ยังบริษัทฯ ได้สรุปผลการคัดเลือกผู้ให้บริการ/รับจ้างหรือผู้รับเหมาสำหรับสินค้าหรือบริการที่ต้องการแล้ว ในกรณีการเทียบราคาที่มีมูลค่าของงานไม่สูงมากจะต้องมีการจัดทำเอกสารจัดซื้อ (Purchase Order) และในกรณีการประกวดราคาของงานที่มีมูลค่าสูง จะมีการจัดทำเอกสารหนังสือยืนยันการว่าจ้าง (Letter of Intent) และหนังสือสัญญา (Contract Document) เพื่อแจ้งให้ผู้ให้บริการ/รับจ้างหรือผู้รับเหมาก่อสร้างรายนั้นรับทราบถึงการยืนยันการจัดซื้อจัดจ้าง

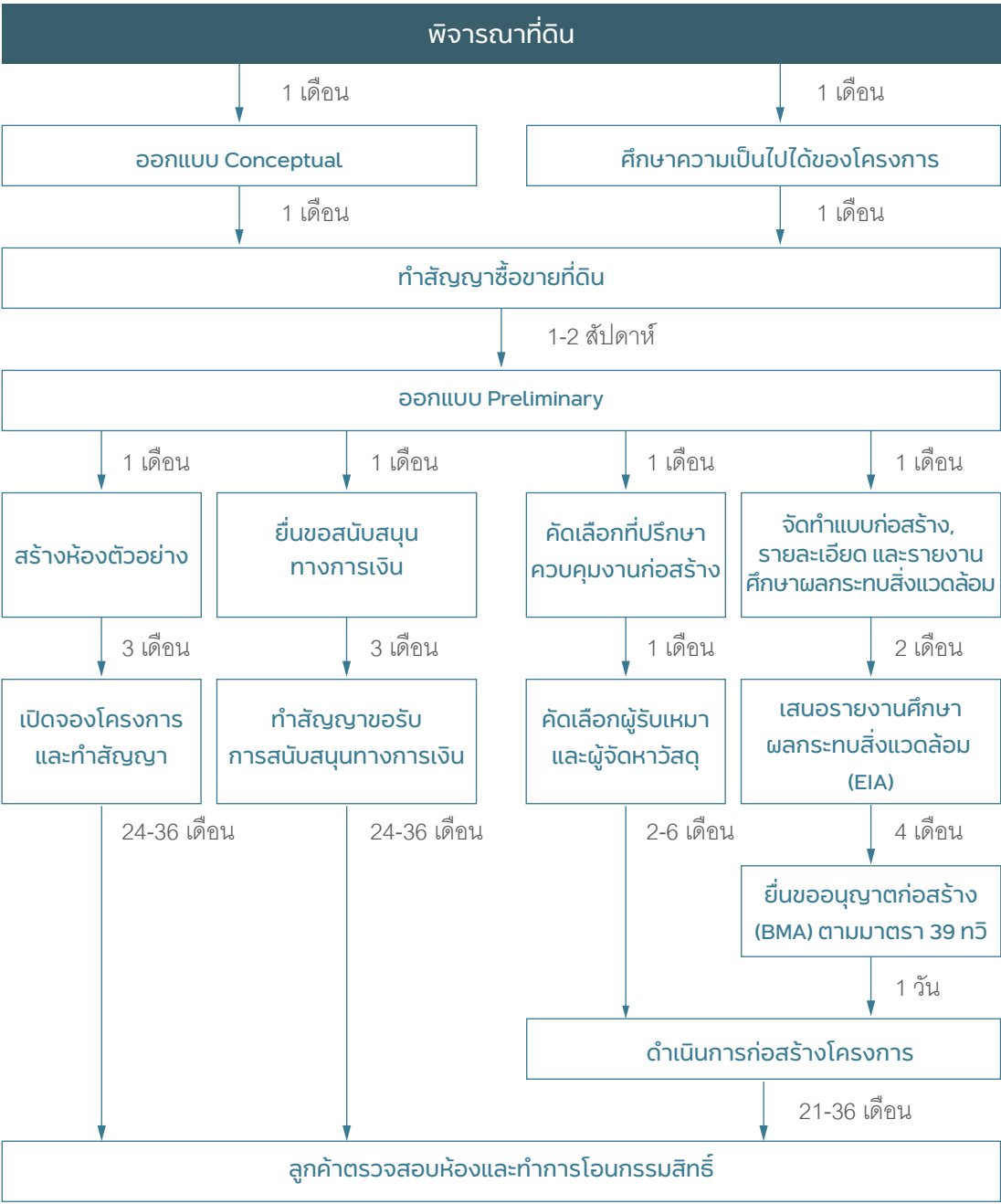
การจัดหาวัสดุอุปกรณ์

ในการจัดหาวัสดุก่อสร้างที่ใช้ในการก่อสร้างโครงการนั้นสามารถแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ วัสดุก่อสร้างหลักและวัสดุก่อสร้างที่บริษัทฯ เป็นผู้จัดหาเอง ทั้งนี้ในส่วนของวัสดุก่อสร้างหลัก เช่น อิฐ หิน ปูน ทราย และเหล็ก เป็นต้น บริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างจะเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างหลักเหล่านั้นโดยคำนวณรวมเป็นส่วนหนึ่งในราคาค่าจ้างก่อสร้าง ในส่วนของวัสดุก่อสร้างที่บริษัทฯ เป็นผู้จัดหาเอง ได้แก่ วัสดุก่อสร้างบางประเภทที่สามารถนับจำนวนได้แน่นอนและมีราคาต่อหน่วย

ค่อนข้างสูง และวัสดุอุปกรณ์ในส่วนที่ไม่ได้รวมอยู่ในงานของผู้ให้บริการรับจ้างและผู้รับเหมาก่อสร้าง เช่น ลิฟท์ สุขภัณฑ์ เครื่องปั๊มน้ำ เป็นต้น

ขั้นตอนและระยะเวลาในการก่อสร้าง

การพัฒนาโครงการต่างๆ ของบริษัทจะมีระยะเวลาในการดำเนินการที่แตกต่างกันไป โดยจะขึ้นอยู่กับขนาดและรูปแบบของแต่ละโครงการ ซึ่งจะมีขั้นตอนและระยะเวลาโดยประมาณดังนี้



ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

การก่อสร้างอาคารและการก่อสร้างสาธารณูปโภคต่างๆ ของบริษัททุกโครงการจะอยู่ภายใต้การควบคุมของประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนด หลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยโครงการอาคารชุดที่มีการสร้างอาคารสูงตั้งแต่ 23 เมตร หรือ 80 หน่วย ขึ้นไป จะต้องมีการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพื่อเสนอในขั้นตอนของการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามกฎหมาย

นอกจากนี้บริษัทได้มีมาตรการการป้องกันมลภาวะที่จะมีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ทั้งในระหว่างการก่อสร้างและหลังการก่อสร้าง เช่น มีผ้าใบคลุมอาคารในระหว่างที่ก่อสร้าง เพื่อป้องกันอุบัติเหตุที่อาจเกิดกับบ้านเรือนผู้อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงจากเศษวัสดุที่หล่นจากการก่อสร้าง และเมื่อก่อสร้างเสร็จแล้ว

ในอาคารนั้นๆ จะมีระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง ซึ่งมาตรการต่างๆ ที่เกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมนั้นเป็นสิ่งที่บริษัทฯ ให้ความสำคัญ และจัดให้ทุกโครงการมีการปฏิบัติตามมาตรฐานที่กำหนดอย่างเคร่งครัด โดยที่ผ่านมามีบริษัทฯ ไม่มีประเด็นเรื่องผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และไม่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการป้องกันผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมแต่อย่างใด ยกเว้นค่าใช้จ่ายในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพื่อประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามกฎหมาย

1.4 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมียอดทำสัญญาในอาคารชุดพักอาศัย คิดเป็นมูลค่าขายทั้งสิ้น 27,251 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นยอดที่รับรู้รายได้แล้วและยอดที่รอการรับรู้รายได้ (Backlog) ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ประเภทโครงการ	31 ธันวาคม 2565		
	ยอดทำสัญญา	การรับรู้รายได้ (สะสม)	ยอดขายรอรับรู้รายได้
โครงการ High Rise	19,121	17,969	1,153
โครงการ Low Rise	3,137	3,109	28
โครงการแนวราบ	1,137	328	810
รวม	23,396	21,406	1,991
โครงการ High Rise (กิจการร่วมค้า)*	3,855	3,431	424
รวมทั้งสิ้น	27,251	24,837	2,415

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



(หน่วย: ล้านบาท)

ชื่อโครงการ	ยอดทำสัญญา	การรับรู้รายได้ (สะสม)	ยอดขายรอรับรู้รายได้
อภัสตัน สุขุมวิท 22	2,318	2,318	-
มาเอสโตร 01	511	503	8
แมนอร์ สนามบินน้ำ	4,574	4,564	10
เอ็ม จตุจักร	4,123	4,109	14
มาเอสโตร 19 รัชดา 19 - วิภา	1,940	1,930	10
มาร์เวสต์ หัวหิน	686	676	10
มิวนิค สุขุมวิท 23	1,117	1,081	36
เมทริส พระราม 9 - รามคำแหง	2,087	2,081	6
เมทริส ลาดพร้าว	739	739	-
มารู เอกมัย 2	2,312	2,185	126
มารู ลาดพร้าว 15	1,645	1,587	57
เมทริส พัฒนาการ - เอกมัย	396	385	12
มิวนิค หลังสวน	2,737	2,351	387
มอลตัน ไพรเวท เรสซิเดนซ์ อารีย์	328	328	-
เมทริส ดิสทริค ลาดพร้าว	928	-	928
มอลตัน เกทส์ - กรุงเทพกรีฑา	739	-	739
เมย์ฟิลด์ ปิ่นเกล้า	71	-	71
รวม	27,251	24,837	2,415

2. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า

2.1 ลักษณะของผลิตภัณฑ์และบริการ

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า เป็นกลุ่มธุรกิจที่จัดตั้งขึ้นตามนโยบายของบริษัทที่ต้องการสร้างความสม่ำเสมอทางด้านรายได้ และกระจายความเสี่ยงออกไปยังธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นนอกเหนือจากการพัฒนาโครงการเพื่อขาย โดยธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าของกลุ่มบริษัทในปัจจุบันจะประกอบด้วย

- โรงแรม มาราเกซ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา
- โรงแรม เซ็นทรา มาร์ิส จอมเทียน พัทยา
- โรงแรม เมเวน สไตลิส โฮเทล หัวหิน
- อาคารสำนักงาน เมเจอร์ ทาวเวอร์ ทองหล่อ 10
- อาคารสำนักงาน เมเจอร์ ทาวเวอร์ พระราม 9 - รามคำแหง
- ซิด ดิสทริคท์ รามคำแหง 53 ซุปเปอร์คอมมูนิตีมอลล์
- แมนเนอร์ อเวนิว คอมมูนิตีมอลล์หน้าโครงการแมนเนอร์ สนามบินน้ำ
- มาร์เช่ กรุงเทพกรีฑา

2.2 ลักษณะตลาด การแข่งขัน ภาวะอุตสาหกรรม และแนวโน้ม (ธุรกิจโรงแรม)

ก) ภาวะอุตสาหกรรมและแนวโน้ม

ภาพรวมจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2565 มีจำนวน 11,153,026 คน เพิ่มขึ้นในระดับสูงเมื่อเทียบกับปี 2564 เนื่องจากการมาตรการผ่อนคลาย และเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบตั้งแต่ 1 กรกฎาคม 2565 ที่ผ่านมา เพื่อรับนักท่องเที่ยวอีกครั้งส่งผลให้นักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในไทยมากขึ้น ส่งผลให้ธุรกิจโรงแรมเริ่มทยอยฟื้นตัว กลุ่มธุรกิจที่มีโอกาสฟื้นตัวได้ดีขึ้นคือ กลุ่มที่อยู่ในจุดหมายปลายทางของนักท่องเที่ยวไทย กลุ่มที่รองรับนักท่องเที่ยวต่างชาติในภูมิภาคเอเชีย และตะวันออกกลาง รวมถึงกลุ่มโรงแรมที่มีรายได้จากการจัดอีเวนต์ และประชุมสัมมนา โดยโรงแรมและที่พักที่ฟื้นตัวได้ดีจะเป็นกลุ่มระดับราคาเฉลี่ยไม่เกิน 3,000 บาทต่อคืน เช่น กลุ่ม Economy และ Middle Scale เนื่องจากกำลังซื้อ และกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามา

ท่องเที่ยวในประเทศส่วนใหญ่เป็นกลุ่ม Young Traveler และเดินทางมาคนเดียว ซึ่งมี Budget จำกัด เน้นที่พักตั้งอยู่ในแหล่งท่องเที่ยวธรรมชาติ อย่างไรก็ตามธุรกิจโรงแรมยังคงเผชิญกับปัจจัยที่อาจจะส่งผลกระทบกับการฟื้นตัว ได้แก่ ความเสี่ยงของโรคโควิด-19 ที่ยังคงอยู่ ความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจโลก และสถานการณ์การสู้รบระหว่างรัสเซียและยูเครนที่ยังยืดเยื้อ และแนวโน้มต้นทุนทางธุรกิจที่ปรับตัวสูงขึ้น เช่น ต้นทุนราคาสินค้าและพลังงานและต้นทุนทางการเงินจากอัตราดอกเบี้ยที่ปรับสูงขึ้นซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของผู้ประกอบการ (ที่มา: ศูนย์วิจัยกสิกรไทย)

จำนวนและรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติ ปี 2560 – 2564 และ 2565P

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
2565	11,153,026	2,506.65	N/A	N/A

หมายเหตุ: P หมายถึง ข้อมูลเบื้องต้นที่อาจมีการปรับปรุงให้สมบูรณ์ขึ้นภายหลัง
ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากนักท่องเที่ยวต่างชาติ อยู่ในระหว่างการรวบรวมและประมวลผล
ที่มา: กองเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและกีฬา



ข) นโยบายการตลาด

- กลยุทธ์ทางการตลาด

การกำหนดจุดยืนของสินค้า(Brand Positioning) และการออกแบบตกแต่งที่มีเอกลักษณ์

โรงแรมมาราเกช หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ได้กำหนดภาพลักษณ์ของโรงแรมเป็นBoutique Luxury Hotelที่ต้องการสร้างความแตกต่างจากคู่แข่ง จึงสะท้อนมาเป็นการออกแบบตกแต่งภายใต้ Concept Neo Moroccan Style ซึ่งเป็นกลยุทธ์ที่ใช้ในการสร้างความแตกต่าง มีเอกลักษณ์เฉพาะตัวโดดเด่น แปลกใหม่ สร้างความสนใจแก่ลูกค้า และเกิดความประทับใจในการเข้าพัก โดยนอกจากการตกแต่งแล้ว Facilities ต่างๆ ภายในโรงแรม ก็จะมีเอกลักษณ์ไปในทิศทางเดียวกัน เช่น ห้องอาหาร Moroccan style ที่มีเมนูอาหารโมร็อกโค หรือบริการสปาที่มีบริการและใช้สินค้าของโมร็อกโค เหล่านี้เพื่อเสริมสร้างความเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัวของโรงแรม ทำให้เกิดความประทับใจทุกครั้งเข้าพัก

สำหรับโรงแรมเซ็นทรา มารีส จอมเทียน พัทยา โดดเด่นด้วยสไตล์ทันสมัยในบรรยากาศของความสนุกสนานเหมาะสำหรับเป็นสถานที่พักผ่อนของครอบครัว การตกแต่งสไตล์รีสอร์ท พร้อมด้วยพื้นที่บริเวณสระว่ายน้ำขนาดใหญ่ ที่มีสวนปาล์มสไตล์ทรอปิคอล โอบล้อมและสายน้ำตกที่งดงาม บริการห้องพักหลากหลายสไตล์ ที่ล้วนมีพื้นที่ใช้สอยขนาดใหญ่ที่สามารถมอบความสะดวกสบายได้อย่างเต็มที่เหมาะกับการพักผ่อนภายในครอบครัว ซึ่งมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันไม่ว่าจะเป็นโซนสุขภาพที่ประกอบด้วย “เซนส์ บายสปาเซ็นวารี” ห้องออกกำลังกายสำหรับเด็ก โซนแห่งความบันเทิงที่ประกอบด้วย “ไอโซน” แหล่งความบันเทิงของวัยรุ่น และ “คิดส์คลับ” ในธีม “ฮอบบิท” หรือธีม “คนแคระ” แห่งแรกในประเทศไทย

การสื่อสารการตลาดและประชาสัมพันธ์ที่หลากหลาย

โรงแรมมาราเกช หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา และโรงแรมเซ็นทรา มารีส จอมเทียน พัทยา ให้ความสำคัญต่อการใช้ช่องทางการสื่อสารการตลาดไปยังกลุ่มลูกค้าอย่างหลากหลายผ่านสื่อต่างๆ ทั้งสื่อพื้นฐานและสื่อออนไลน์ เช่น Facebook, Instagram โดยกลยุทธ์การสื่อสารการตลาดที่ใช้ได้แก่

- การเผยแพร่ข่าวสารไปยังสื่อท่องเที่ยวชั้นนำทั้งในและต่างประเทศที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจของนักท่องเที่ยว
- Celebrity marketing การโปรโมทโรงแรมผ่านบุคคลที่มีชื่อเสียงในสังคม เช่น ดารา นักร้อง เซเลบฯ
- การทำกิจกรรมการตลาดร่วมกับสินค้าต่างๆซึ่งช่วยประชาสัมพันธ์โรงแรมไปพร้อมๆ กับการประชาสัมพันธ์ของสินค้า

การใช้ช่องทางการขายที่หลากหลาย

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

ค) นโยบายราคาและลูกค้า/กลุ่มเป้าหมาย

ในการกำหนดราคาห้องพักของโรงแรมมาวาเกช หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา และโรงแรมเซ็นทรา มาริส จอมเทียน พัทยา จะพิจารณาจากอัตราค่าห้องพักของคู่แข่งที่จัดอยู่ในระดับเดียวกัน หรือใกล้เคียงกันเป็นลำดับแรก โดยราคาห้องพักแต่ละชนิด จะแตกต่างกันตามขนาดของห้องพัก สิ่งอำนวยความสะดวก และทัศนียภาพของห้องพักแต่ละห้อง

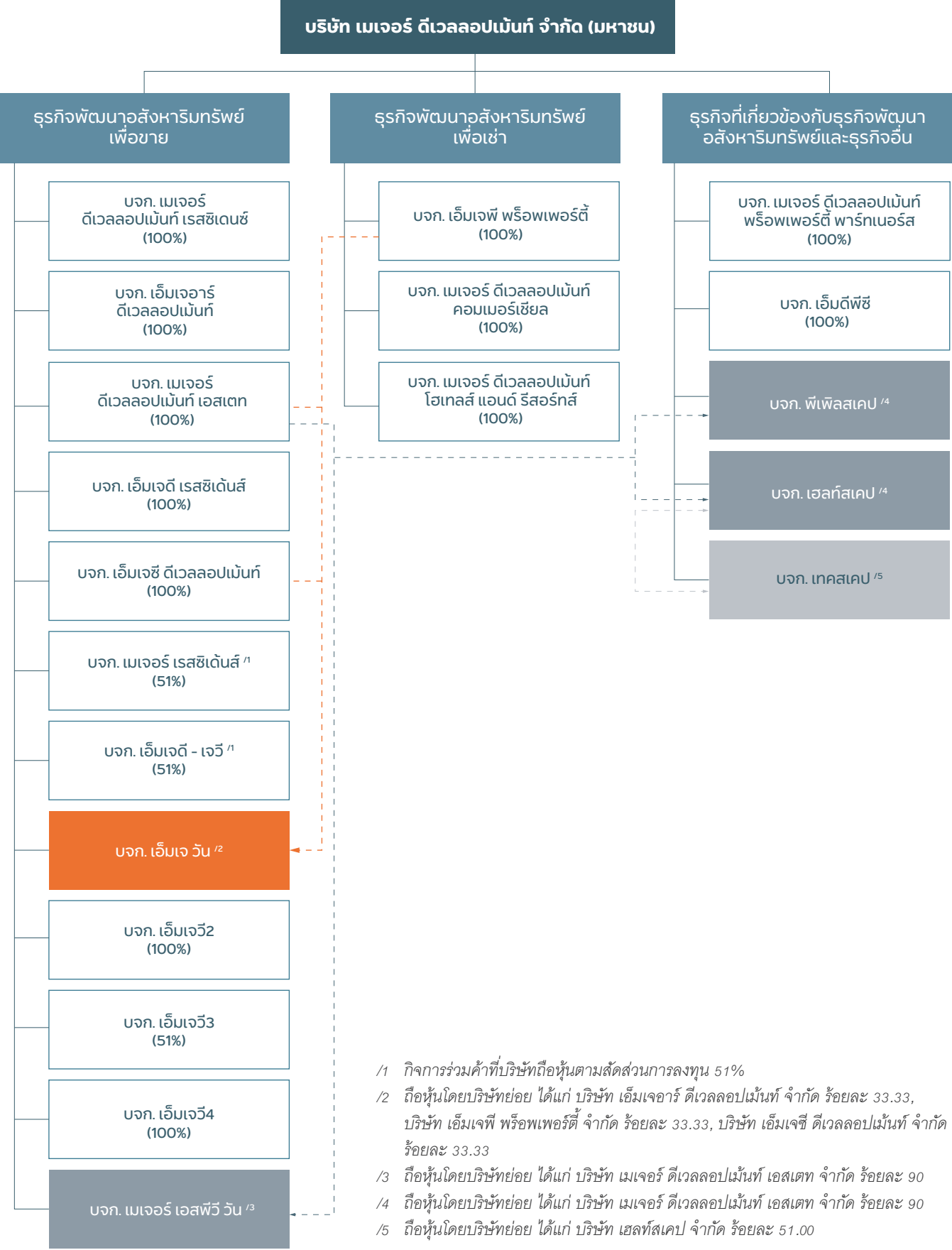
จาก Brand Positioning และระดับราคาของห้องพัก ทำให้ลูกค้ากลุ่มเป้าหมายของโรงแรมทั้งสองแห่ง จะเน้นที่กลุ่มนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างประเทศระดับกลางขึ้นไป ด้วยบรรยากาศที่สงบ มีความเป็นส่วนตัวค่อนข้างสูง และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ทำให้โรงแรมมาวาเกช หัวหิน รีสอร์ท แอนด์สปา และ โรงแรมเซ็นทรา มาริส จอมเทียน พัทยา ได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติอย่างต่อเนื่อง ดังจะเห็นได้จากอัตราการเข้าพักที่เพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องตลอดระยะเวลาที่เปิดดำเนินการ รวมทั้งอัตราการเข้าพักซ้ำที่เป็นที่น่าพอใจ

3. ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจอื่น

- กลุ่มธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจอื่นจำนวน 5 บริษัท ได้แก่
- บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ พาร์กเนอร์ส จำกัด ดำเนินธุรกิจ เป็นที่ปรึกษา การจัดการ ตัวแทน และบริการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการอสังหาริมทรัพย์ เช่น รับบริหารโครงการ การรับบริหารงานนิติบุคคลในโครงการอาคารชุดแก่กิจการภายนอก และบริหารงานขายแก่กิจการภายนอก
 - บริษัท เอ็มดีพีซี จำกัด ดำเนินธุรกิจ เป็นที่ปรึกษา การจัดการ ตัวแทน และบริการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการอสังหาริมทรัพย์ เช่น รับบริหารโครงการ การรับบริหารงานนิติบุคคลในโครงการอาคารชุดแก่กิจการภายนอก และบริหารงานขายแก่กิจการภายนอก
 - บริษัท พีเพิลสเคป จำกัด ดำเนินธุรกิจ ที่ปรึกษาในการพัฒนาองค์กร บริหารงานบุคคล และจัดหลักสูตรอบรม
 - บริษัท เฮลท์สเคป จำกัด ดำเนินธุรกิจ ทางด้านสุขภาพ
 - บริษัท เทคสเคป จำกัด ดำเนินธุรกิจ พัฒนาและออกแบบแอปพลิเคชัน แพลตฟอร์ม

โครงสร้างการถือหุ้นและภาพรวมการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัท

- ณ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีบริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยตรงและกิจการร่วมค้าที่ถือหุ้นตามสัดส่วนการลงทุนจำนวนรวม 20 บริษัท โดยแบ่งออกเป็น 3 กลุ่มธุรกิจดังนี้
- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จำนวน 12 บริษัท ประกอบธุรกิจการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อขายประเภทอาคารชุด บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม โดยเน้นโครงการในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล รวมทั้งจังหวัดใหญ่ที่เป็นแหล่งท่องเที่ยว เช่น ประจวบคีรีขันธ์ (หัวหิน) ชลบุรี (พัทยา) เป็นต้น
 - ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า จำนวน 3 บริษัท ประกอบธุรกิจการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อขาย รวมทั้งธุรกิจให้เช่าและให้บริการเกี่ยวกับโรงแรม รีสอร์ท เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ อาคารสำนักงาน อาคารพาณิชย์และพื้นที่ขาย ในเขตกรุงเทพมหานคร และจังหวัดที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวหลัก เช่น ประจวบคีรีขันธ์ (หัวหิน) ชลบุรี (พัทยา) เป็นต้น
 - ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจอื่นจำนวน 5 บริษัท ประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การรับบริหารอาคารชุด ที่ปรึกษาและตัวแทนการจัดการอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจอื่น ได้แก่ ที่ปรึกษาในการพัฒนาองค์กร การจัดหลักสูตรอบรม ธุรกิจด้านสุขภาพ และธุรกิจพัฒนาและออกแบบแอปพลิเคชัน แพลตฟอร์ม



/1 กิจการร่วมค้าที่บริษัทถือหุ้นตามสัดส่วนการลงทุน 51%

/2 ถือหุ้นโดยบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 33.33, บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ร้อยละ 33.33, บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 33.33

/3 ถือหุ้นโดยบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด ร้อยละ 90

/4 ถือหุ้นโดยบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด ร้อยละ 90

/5 ถือหุ้นโดยบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท เฮลท์สเคป จำกัด ร้อยละ 51.00

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 2565)
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	: 860,411,939 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565)
โทรศัพท์	: 0-2030-1111
โทรสาร	: 0-2030-1122
Website	: www.mjd.co.th

นิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (บาท)	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
บริษัทย่อย			
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2030-1111 โทรสาร 0-2030-1122	ประกอบกิจการโรงแรม รีสอร์ทและสปา	400,000,000	100
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2392-1111 โทรสาร 0-2392-2255	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	100,000,000	100
บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด 398 มาเซิร์ ราม 53 ซอยรามคำแหง 53 (จันทร์ศรีวัฒลา) แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ 0-2138-8077, 0-2138-8078	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	600,000,000	100
บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด 12 ถนนกรุงเทพกรีฑา แขวงทับช้าง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร 10240 โทรศัพท์ 0-2138-8077, 0-2138-8078	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า	600,000,000	100

ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (บาท)	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด 398 มาเซิร์ ราม 53 ซอยรามคำแหง 53 (จันทร์ศรีวัฒลา) แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ 0-2138-8077, 0-2138-8078	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	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	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	750,000,000	100
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ พาร์กเนอส์ จำกัด 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2392-1111 โทรสาร 0-2392-2255	เป็นที่ปรึกษา การจัดการตัวแทน อสังหาริมทรัพย์/บริหารธุรกิจให้เช่า	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	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	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 การจัดการตัวแทน อสังหาริมทรัพย์/บริหารธุรกิจให้เช่า	10,000,000	100
บริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด " 398 มาเซิร์ ราม 53 ซอยรามคำแหง 53 (จันทร์ศรีวัฒลา) แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ 0-2138-8077, 0-2138-8078	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	15,000,000	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 ^{/2} 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2392-1111 โทรสาร 0-2392-2255	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	100,000,000	100
บริษัท ฟิเฟิลสเคป จำกัด ^{/3} 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 ^{/4} 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 ^{/5} 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 ฟิเฟิลสเคป 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 2565 บริษัทฯ มีภาระคงค้างจากการออกตั๋วแลกเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 44 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

บริษัทหลักทรัพย์	วันที่ออก	วันที่ครบกำหนด	ระยะเวลา	มูลค่า (ล้านบาท)
บริษัทหลักทรัพย์เคจีไอ	18-05-22	20-05-24	2 ปี	44,000,000

หุ้นกู้

 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีภาระคงค้างจากการออกหุ้นกู้ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 5,811.30 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

หุ้นกู้	วันที่ออก	วันที่ครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย	มูลค่า (ล้านบาท)
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
MJD242A	05-08-21	05-02-24	6.80%	523,300,000
MJD246A	16-12-21	16-06-24	6.80%	400,000,000
MJD230A	5-4-22	05-10-23	6.25%	400,000,000
MJD240A	5-4-22	05-10-24	6.80%	900,000,000
MJD225A	11-11-22	11-05-25	6.95%	1,164,300,000

ผู้ถือหุ้น

 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีผู้ถือหุ้น 10 อันดับแรก ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	จำนวนหุ้น	สัดส่วน
1	นางประทีน พูลวรลักษณ์	170,000,000	19.76%
2	น.ส.เพชรลดา พูลวรลักษณ์	115,603,000	13.44%
3	นายสุริยา พูลวรลักษณ์	104,962,000	12.20%
4	นายสุธน สิงห์สิทธิราษฎร์	48,923,000	5.69%
5	นายประทุม มาลินนท์	40,695,000	4.73%
6	น.ส.รัตนา มาลินนท์	37,700,000	4.38%
7	นางจิตรดี พูลวรลักษณ์	26,000,000	3.02%
8	นายจิรวัฒน์ มาลินนท์	25,000,000	2.91%
9	น.ส.ปราณี มาลินนท์	24,400,000	2.84%
10	นางอัญชลี พิณรัตน์	20,000,000	2.32%
รวม		613,283,000	71.29%
ผู้ถือหุ้นรายย่อย		247,128,939	28.71%
รวมทั้งหมด		860,411,939	100.00%

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

 บริษัทได้กำหนดนโยบายการจ่ายเงินปันผล โดยบริษัทจะจ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีและหลังหักสำรองตามกฎหมาย ซึ่งคณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาการจ่ายเงินปันผลโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นเป็นหลัก เช่น การสำรองเงินไว้เพื่อลงทุนในอนาคต การสำรองเงินไว้เพื่อจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม หรือเป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัท



02

การบริหารจัดการ ความเสี่ยง

นโยบายและแผนบริหารความเสี่ยง

การบริหารจัดการความเสี่ยง

จากสถานการณ์ในปัจจุบันที่มีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา บริษัทจำเป็นต้องมีการบริหารจัดการที่ดีและการบริหารความเสี่ยงขององค์กรที่เหมาะสม ส่งผลให้การดำเนินงานขององค์กรเป็นไปตามวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่วางไว้ คณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงเป็นอย่างมาก จึงได้กำหนดนโยบายกรอบการบริหารความเสี่ยงและแนวทางการดำเนินงานที่ชัดเจนเพื่อเป็นแนวปฏิบัติให้กับบุคลากรในองค์กร โดยมีหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ หน่วยงานบริหารความเสี่ยง หน่วยงานตรวจสอบภายใน และหน่วยงานเจ้าของความเสี่ยง (Risk Owner) ดำเนินงานเชื่อมโยงกันเพื่อให้สามารถบริหารจัดการความเสี่ยงไปในทิศทางเดียวกันทั่วทั้งองค์กรอย่างเป็นระบบ มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลครอบคลุมประเด็นความเสี่ยงที่สำคัญขององค์กร ตลอดจนมีระบบในการติดตามและตรวจสอบผลการดำเนินการบริหารความเสี่ยง พร้อมเฝ้าระวังความเสี่ยงใหม่ๆ ที่อาจเกิดขึ้นได้ตลอดเวลา เพื่อลดโอกาสที่จะทำให้เกิดความสูญเสียในกรณีที่มีความเสี่ยงเกิดขึ้นให้อยู่ในระดับที่องค์กรยอมรับได้ และ/หรือโอกาสใหม่ทางธุรกิจให้กับองค์กร

นโยบายการบริหารความเสี่ยง และแผนการบริหารความเสี่ยง

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



นโยบายการบริหารความเสี่ยง

1. คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร พนักงานทุกคน และทุกหน่วยงานเป็นเจ้าของความเสี่ยง มีหน้าที่รับผิดชอบดำเนินการประเมิน ติดตาม และสนับสนุนให้มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ

2. หน่วยธุรกิจ (Business Unit) ของบริษัท ต้องมีกระบวนการบริหารและการจำกัดความเสี่ยง อีกทั้งการประเมินผลและการติดตามอย่างเป็นระบบและต่อเนื่อง โดยต้องมีการปรับปรุงกระบวนการให้เหมาะสมกับการเปลี่ยนแปลงทางธุรกิจอย่างสม่ำเสมออย่างน้อยปีละครั้ง

3. กำหนดให้การประเมินความเสี่ยงเป็นส่วนหนึ่งของแผนงานประจำปีของทุกฝ่าย โดยพิจารณาความเสี่ยงทั้งหมดครอบคลุมทั่วทั้งองค์กร โดยคำนึงถึงปัจจัยเสี่ยงทั้งภายในและภายนอกองค์กร รวมทั้งกำหนดให้มีการจัดการความเสี่ยงและสร้างสัญญาณเตือนภัยที่เหมาะสม

4. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีหน้าที่ติดตามการบริหารความเสี่ยงและเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัท
5. สร้างวัฒนธรรมองค์กรให้เกิดความเข้าใจร่วมกันและมีจิตสำนึกในเรื่องความเสี่ยง ด้วยการสร้างฐานองค์ความรู้ (Knowledge Base) เพราะบริษัทเชื่อว่าความเสี่ยงสามารถบรรเทาลงหรือยอมรับได้เมื่อผู้บริหารหรือเจ้าหน้าที่ทุกส่วนงานรู้เท่าทันความเสียหายที่จะตามมา ดังนั้น บริษัทจึงมุ่งพัฒนาฐานข้อมูลทั้งภายในและภายนอกองค์กร ด้วยการลงทุนด้านไอทีและนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยนำมาใช้งาน เพื่อให้พนักงานทุกระดับสามารถเข้าถึงข้อมูล แลกเปลี่ยนประสบการณ์ อันจะนำไปสู่การพัฒนาและปรับปรุงกระบวนการบริหารความเสี่ยงให้เกิดประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการจัดทำกรอบการบริหารความเสี่ยงเพื่อกำหนดรายละเอียดขั้นตอนการบริหารความเสี่ยงหน้าที่ความรับผิดชอบในการบริหารความเสี่ยง ประเภทความเสี่ยงและเกณฑ์ประเมินระดับความเสี่ยง ทั้งนี้เพื่อให้ทุกหน่วยงานมีแนวทางในการบริหารความเสี่ยงอย่างชัดเจน



แผนการบริหารความเสี่ยง

เพื่อให้การบริหารความเสี่ยงเป็นไปอย่างมีระบบ บริษัทฯ ได้นำเอาแนวทางบริหารความเสี่ยงตามมาตรฐานสากล COSO ERM Framework มาประยุกต์ใช้

1. **กำหนดวัตถุประสงค์/เป้าหมาย**
เป็นการกำหนดวัตถุประสงค์ในระดับองค์กร/ สายธุรกิจที่สอดคล้อง / เป็นไปในทิศทางเดียวกับ วิสัยทัศน์ พันธกิจขององค์กร นโยบายและเป้าหมายหลัก รวมถึงการกำหนดแผนบริหารความเสี่ยงจะต้องสอดคล้องและสนับสนุนกับวัตถุประสงค์

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

3. **ระบุความเสี่ยง**
เป็นการค้นหา และระบุสาเหตุหรือปัจจัยความเสี่ยงโดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ ทั้งภายในและภายนอก (เช่น สภาพเศรษฐกิจ สังคม การแข่งขัน เป็นต้น) ที่ส่งผลกระทบต่อเป้าหมายขององค์กร

4. **ประเมินความเสี่ยง**
เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยเสี่ยงที่ระบุ (ในขั้นตอนที่ 3 ระบุความเสี่ยง) เพื่อนำมาประเมินความเสี่ยงตามเกณฑ์ที่กำหนด

5. **กำหนดมาตรการจัดการความเสี่ยง**
เป็นการกำหนดวิธีการในการจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ด้วยมาตรการต่างๆ เช่น การยกเลิกกิจกรรมทางธุรกิจที่มีความเสี่ยงสูงมากและบริษัทฯ ไม่สามารถจัดการได้ การซื้อประกันความเสี่ยง การใช้บริการจากบุคคลที่สาม (Outsource) เป็นต้น

6. **ติดตามและรายงานผลการบริหารความเสี่ยง**
บริษัทฯ ได้กำหนดให้ฝ่ายจัดการผู้รับผิดชอบความเสี่ยง (Risk Owners) ต้องติดตามและดำเนินการเพื่อจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ โดยต้องรายงานผลการบริหารความเสี่ยงต่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการบริษัทเป็นประจำ



Risk Map – Risk Assessment

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

การจัดลำดับความสำคัญของความเสี่ยง (ระดับความรุนแรง) ของความเสี่ยงและแนวทางจัดการความเสี่ยง

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 ทิศทางกลยุทธ์ของบริษัท และกำกับดูแลให้บริษัท มีระบบการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ ประสิทธิผล เพื่อให้มั่นใจว่าฝ่ายบริหารให้ความสำคัญต่อการบริหารความเสี่ยง และปลูกฝังจนเป็นวัฒนธรรมองค์กร

คณะกรรมการตรวจสอบ

มีหน้าที่ความรับผิดชอบในการสอบทานระบบรายงานทางการเงินและบัญชี การกำกับดูแลกิจการที่ดี ระบบการควบคุมภายใน ระบบการตรวจสอบภายในและระบบการบริหารความเสี่ยง รวมทั้งนโยบายและมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน เพื่อให้มั่นใจว่าเป็นไปตามมาตรฐานสากล ข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเหมาะสมและเพียงพอ และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

มีหน้าที่ความรับผิดชอบในการกำหนดแนวทางในการบริหารความเสี่ยง พิจารณาให้ความเห็นชอบกรอบการบริหารความเสี่ยง เพื่อใช้เป็นแนวทางปฏิบัติของบริษัท ติดตามผลการบริหารความเสี่ยง สนับสนุนให้มีการเผยแพร่ เพื่อสร้างความเข้าใจในเรื่องการบริหารความเสี่ยงให้กับพนักงานทุกระดับและให้มีผลในทางปฏิบัติทั่วทั้งองค์กร รวมทั้งให้ความเห็นข้อแนะนำ/ให้คำปรึกษาแก่ฝ่ายบริหาร และรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือคณะกรรมการบริษัท

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ประธานอำนวยการและผู้บริหาร

มีหน้าที่ความรับผิดชอบในการจัดให้มีระบบบริหารงานความเสี่ยงตามนโยบายและแนวทางที่คณะกรรมการกำหนด พิจารณากำหนดกลยุทธ์และกำหนดให้มีการจัดทำและติดตามแผนบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กรให้ครอบคลุมความเสี่ยงสำคัญ ทั้งทางด้านการดำเนินธุรกิจและความเสี่ยงด้านความยั่งยืน (ESG Risks) กำหนดและมอบหมายผู้รับผิดชอบความเสี่ยง (Risk

Owners) พิจารณาและกำหนดระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ เพื่อนำเสนอขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท สื่อสารและพัฒนาวัฒนธรรมองค์กรที่ตระหนักรู้ถึงความเสี่ยง รวมทั้งทบทวนความเหมาะสมของระบบและมาตรการต่างๆ เช่น มาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน เพื่อให้เหมาะสมกับการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจ ข้อบังคับระเบียบปฏิบัติและข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผู้รับผิดชอบความเสี่ยง (Risk Owner)

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

หน่วยงานบริหารความเสี่ยง

หน่วยงานรับผิดชอบด้านความยั่งยืน

มีหน้าที่ความรับผิดชอบในการพัฒนาระบบบริหารความเสี่ยงให้มีประสิทธิภาพ ประสิทธิผล ให้คำแนะนำ ปรีกษา และจัดอบรมสร้างความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยง ติดตามและสื่อสารแนวโน้มในอนาคตที่จะส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ และประเมินความเสี่ยงด้าน ESG ที่อาจส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจทั้งในระยะสั้น ระยะกลางและระยะยาว รวมทั้งประสานและติดตามผล การบริหารความเสี่ยงจาก Risk Owners และผู้ที่เกี่ยวข้อง เพื่อจัดทำรายงานความเสี่ยงเสนอฝ่ายจัดการ และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือคณะกรรมการบริษัท ตามที่ได้รับมอบหมาย รวมทั้งสนับสนุนทางปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

หน่วยงานตรวจสอบภายใน

มีหน้าที่รับผิดชอบในการตรวจสอบและสอบทานกระบวนการปฏิบัติงานว่าเป็นไปตามนโยบาย ระเบียบปฏิบัติที่บริษัท กำหนด/แนวทางปฏิบัติที่ดี กฎระเบียบ ข้อบังคับของภาครัฐที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัท มีระบบการควบคุมภายใน/การจัดการความเสี่ยงที่เพียงพอและเหมาะสม และรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ

ถึงแม้การแข่งขันในตลาด High End Condominium เพิ่มมากขึ้น แต่บริษัทก็ยังมีรายได้เปรียบในด้านภาพลักษณ์ และชื่อเสียงในด้านคุณภาพของสินค้า ในฐานะที่เป็นผู้ประกอบการในธุรกิจคอนโดมิเนียมระดับบน (High End) มาโดยตลอด ระยะเวลากว่า 20 ปี

ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

ปัจจัยเสี่ยงในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่อาจเกิดขึ้นและส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานในอนาคตมีดังนี้

ความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอก

1. ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม ได้รับความนิยมและมีสัดส่วนมากที่สุดในตลาดที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและพื้นที่บริเวณใกล้เคียงระบบขนส่ง โดยเฉพาะเส้นทางที่มีผู้ใช้บริการจำนวนมาก เช่น แนวรถไฟฟ้า ส่งผลให้เกิดการแข่งขันสูงในตลาดที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม เนื่องจากผู้ประกอบการนิยมพัฒนาโครงการในบริเวณทำเลเดียวกัน หรือใกล้เคียงกันเป็นจำนวนมาก ส่งผลให้ราคาที่ดินมีการปรับตัวสูงขึ้นตามความต้องการที่เพิ่มมากขึ้น ทั้งนี้โครงการที่เปิดขายในตลาดมีความหลากหลายในด้านรูปแบบห้องชุด สภาพแวดล้อมและที่ตั้งโครงการ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกในการพักอาศัย ทำให้ลูกค้ามีทางเลือกในการตัดสินใจซื้อสินค้า ในขณะที่ผู้ประกอบการแต่ละรายมีการกำหนดกลยุทธ์ในการขายเพื่อสร้างแรงจูงใจในการตัดสินใจซื้อของลูกค้า อย่างไรก็ตาม โครงการอาคารชุดที่บริษัทพัฒนาส่วนใหญ่จะมีความโดดเด่นในด้านทำเลที่ตั้ง โดยบริษัทจะพิจารณาคัดเลือกทำเลที่เป็น Prime location คุณภาพของวัสดุในการก่อสร้างภายในห้องชุด รวมถึงให้ความสำคัญกับสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัท จะเป็นกลุ่มลูกค้าโครงการระดับบน (High End) ถึงแม้การแข่งขันในตลาด High End Condominium เพิ่มมากขึ้น แต่บริษัทก็ยังมีรายได้เปรียบในด้านภาพลักษณ์ และชื่อเสียงในด้านคุณภาพของสินค้า ในฐานะที่เป็นผู้ประกอบการในธุรกิจคอนโดมิเนียมระดับบน (High End) มาโดยตลอดระยะเวลากว่า 20 ปี ทำให้ได้รับความไว้วางใจและการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี นอกจากนี้

บริษัทเริ่มพัฒนาโครงการแนวราบเพื่อกระจายพอร์ทโฟลิโอ โดยเป็นโครงการบ้านเดี่ยวระดับชุปเปอร์ลักซ์ตัวที่จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการมาวิสต้า เพอร์ทีจ วิลเลจ กรุงเทพฯ โครงการมอลตัน ไพรวเท เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 31 และโครงการมอลตัน ไพรวเท เรสซิเดนซ์ อาร์รี่ ซึ่งได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี ปัจจุบันโครงการมาวิสต้า เพอร์ทีจ วิลเลจ กรุงเทพฯ และโครงการมอลตัน ไพรวเท เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 31 ได้ปิดการขาย (Sold Out) แล้ว โดยโครงการบ้านเดี่ยวระดับชุปเปอร์ลักซ์ตัวของบริษัทจะเป็นการสร้างเสร็จก่อนขาย และโครงการแนวราบในระดับราคาจะลดลงมาเป็นรูปแบบทยอยสร้างทยอยขายทีละส่วน ซึ่งช่วยลดความเสี่ยงด้านเงินลงทุนได้อีกทางหนึ่ง ทั้งนี้การแข่งขันของผู้ประกอบการรุนแรงขึ้นตั้งแต่ปี 2563 เนื่องจากผลกระทบของโรคระบาด COVID-19 ที่ส่งผลให้ภาพรวมของเศรษฐกิจชะลอตัวลง เกิดการแข่งขันด้านราคาที่เพิ่มมากขึ้น โดยบริษัทออกโปรโมชั่นต่างๆ เพื่อกระตุ้นยอดขายห้องชุด ซึ่งได้รับการตอบรับจากผู้ซื้อเป็นอย่างดี

2. ความเสี่ยงที่ธนาคารพาณิชย์จะปฏิเสธไม่อนุมัติสินเชื่อแก่ลูกค้า

ธนาคารพาณิชย์ยังคงมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อบ้านที่อยู่อาศัยแก่ผู้ซื้อ จึงมีความเสี่ยงที่ลูกค้าจะถูกปฏิเสธสินเชื่อและส่งผลกระทบต่อยอดการโอน แต่เนื่องจากโครงการของบริษัทเป็นโครงการระดับบน (High End) ลูกค้าของบริษัทส่วนมากจึงเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีประวัติฐานะการเงินดี และได้รับสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์เป็นปกติ ทำให้ความเสี่ยงที่ลูกค้าจะถูกปฏิเสธสินเชื่อและไม่สามารถโอนเงินซื้อโครงการอยู่ในระดับต่ำ ทั้งนี้ในปี 2565 แม้จะยังคงมีการการระบาดของโรค COVID-19 อยู่ แต่มีอัตรา Reject rate น้อยกว่า 1% ซึ่งลดลงจากช่วงเวลากการระบาดของโรคโควิด-19 ที่มี Reject rate อยู่ที่ 4% - 5% เนื่องจากบริษัทจะทำการประเมินคุณสมบัติเบื้องต้นและความสามารถในการผ่อนชำระเงินกู้ของลูกค้าที่ขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินตั้งแต่ที่เข้ามาซื้อโครงการไปจนถึงการขอสินเชื่อกับสถาบันการเงิน นอกจากนี้ลูกค้าของบริษัทส่วนใหญ่เป็นกลุ่มที่มีกำลังซื้อสูง เช่น ลูกค้าต่างชาติที่โอนกรรมสิทธิ์โดยชำระเป็นเงินสด รวมถึงกลุ่มลูกค้าที่มีความสามารถในการผ่อนชำระ ทำให้ได้รับการสนับสนุนสินเชื่อกับสถาบันการเงินต่างๆ

3. ความเสี่ยงจากการปรับเปลี่ยนกฎระเบียบ ข้อบังคับ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในกฎระเบียบ ข้อบังคับ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

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

4. ความเสี่ยงจากโรคระบาด COVID-19

การแพร่ระบาดของโรคระบาด COVID-19 ตั้งแต่ช่วงปลายปี 2562 เป็นต้นมา ส่งผลให้เศรษฐกิจทั่วโลกชะลอตัว การดำเนินธุรกิจต่างๆ หยุดชะงัก ส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจโรงแรมอย่างเลี่ยงไม่ได้ เนื่องจากผู้บริโภคจะชะลอการซื้อหรือลงทุนในที่อยู่อาศัย รวมถึงการท่องเที่ยวซึ่งเป็นรายได้หลักของประเทศไทยได้รับผลกระทบจากการปิดเส้นทางการค้าระหว่างประเทศ ทำให้ภาคการท่องเที่ยวของประเทศชะลอตัวลง อาจทำให้รายได้ไม่เพียงพอไปตามเป้าที่บริษัทวางไว้

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

เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทมีการวางแผนการดำเนินงานในช่วงปี 2566 ทั้งในส่วนของเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท โดยการกระจายความเสี่ยงไปยังผลิตภัณฑ์ที่หลากหลาย เช่น คอนโดมิเนียมระดับกลางและโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ โดยเพิ่มความระมัดระวังการเลือกทำเลและการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการรวมทั้งวางกลยุทธ์โปรโมชั่นการขายอย่างต่อเนื่องเพื่อกระตุ้นยอดขายในโครงการเดิมที่มีอยู่ ซึ่งได้รับการตอบรับและสร้างยอดขายให้แก่บริษัทได้เป็นที่น่าพอใจ ทั้งนี้ในส่วนของลูกค้าต่างประเทศที่ไม่สามารถเดินทางเข้ามาเพื่อตรวจห้องชุดที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ บริษัทได้มีการติดต่อลูกค้าทั้งโดยตรงและ

ผ่านตัวแทนขาย โดยมีการแต่งตั้งผู้ดำเนินการแทนลูกค้าในการตรวจห้องชุดและโอนกรรมสิทธิ์ สำหรับลูกค้าในประเทศบริษัทมีมาตรการในการดูแลและสร้างความเชื่อมั่นให้กับลูกค้าที่เข้ามาเยี่ยมชมโครงการ อาทิเช่น การนัดหมายล่วงหน้าเพื่อลดความแออัด การทำความสะอาดภายในโครงการ การจัดวางเจลแอลกอฮอล์ในจุดที่ลูกค้าเข้าติดต่อ เช่น บริเวณลิโอบบี้โครงการ ภายในลิฟท์โดยสารในอาคาร การจัดหาหน้ากากอนามัยให้ทั้งพนักงานผู้เกี่ยวข้องและผู้มาติดต่อ และการวัดอุณหภูมิของผู้เข้าติดต่อ รวมถึงพนักงานทุกครั้งเพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19

ในส่วนของธุรกิจโรงแรมของกลุ่มบริษัท การระบาดของโรคเชื้อไวรัส COVID-19 ตั้งแต่ช่วงปลายเดือนธันวาคม 2563 เป็นต้นมา ส่งผลให้กลุ่มลูกค้าหลักจากกรุงเทพฯ ลดลงอีกครั้ง ทั้งนี้กลุ่มลูกค้าหลักของธุรกิจโรงแรมยังคงเป็นลูกค้าภายในประเทศ โดยเป็นลูกค้าคนไทยซึ่งนิยมเข้าพักในช่วงในช่วงวันหยุดเสาร์-อาทิตย์ และวันหยุดยาว (Long Weekend) ปัจจุบันยังได้กลุ่มลูกค้าต่างชาติที่อาศัยอยู่ในประเทศไทย เช่น กลุ่มลูกค้าสถานทูต และกลุ่มลูกค้าแถบสแกนดิเนเวีย ซึ่งนิยมพักในช่วงวันธรรมดา และนิยมพักผ่อนระยะยาวมากกว่า 7 วัน ทั้งนี้มาตรการคลายล็อกดาวน์และเคอร์ฟิว รวมถึงการฉีดวัคซีนโดยเฉพาะในเขตจังหวัดกรุงเทพมหานครและจังหวัดใกล้เคียง และการเริ่มเปิดประเทศรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ ส่งผลให้สถานการณ์เริ่มดีขึ้น และส่งผลให้ลูกค้าเริ่มกลับเข้าใช้บริการเพิ่มขึ้นอีกครั้ง โดยปฏิบัติตามมาตรฐาน SHA (Amazing Thailand Safety & Health Administration) ซึ่งเป็นมาตรฐานความปลอดภัยด้านสุขอนามัยที่กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาจัดทำขึ้นร่วมกับ



กระทรวงสาธารณสุข ทั้งนี้บริษัทได้เข้าร่วมโครงการจากภาครัฐ เช่น โครงการเราเที่ยวด้วยกัน และมีการทำโปรโมชั่นผ่านเอเจนซี่ต่างๆ ในส่วนของสถานที่พัก มีการวางเจลแอลกอฮอล์และการวัดอุณหภูมิของผู้เข้าพักและพนักงานที่ให้บริการ รวมทั้งจัดหาหน้ากากอนามัยให้ทั้งพนักงานและผู้เกี่ยวข้อง บริษัทคาดว่าแนวโน้มการท่องเที่ยวจะค่อยๆ ปรับตัวดีขึ้น เนื่องจากโรงแรมของกลุ่มบริษัทตั้งอยู่ในทำเลที่ใช้เวลาเดินทางไม่ไกลจากกรุงเทพฯ ส่งผลให้ลูกค้าเริ่มกลับมาเข้าพักเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงวันหยุดเสาร์-อาทิตย์และวันหยุดยาว (Long Weekend)

5. ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ลูกค้าต่างชาติมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นมากในตลาดอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร ทั้งนี้แนวโน้มค่าเงินบาทที่เกิดการแข่งขันค่าอย่างต่อเนื่องมีผลกระทบกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งกับตลาดผู้ซื้อต่างชาติ ทำให้ต้นทุนต่างชาติต้องพิจารณาถึงความคุ้มค่าในการลงทุน และหากค่าเงินบาทยังคงแข็งค่าอย่างต่อเนื่อง ยังจะส่งผลกระทบต่อโดยตรงภาคการส่งออก และการท่องเที่ยวไทย ทำให้กำลังซื้อในประเทศลดน้อยลง ส่งผลกระทบต่ออัตราเติบโตทางเศรษฐกิจ และอาจส่งผลให้เกิดการเลิกจ้างแรงงานต่างๆ มากขึ้น นอกจากนี้ยังมีความเสี่ยงที่ลูกค้าต่างชาติอาจไม่โอนตามที่จองไว้หากค่าเงินบาทแข็งค่าขึ้น อย่างไรก็ตาม โครงการต่างๆ ของบริษัทตั้งอยู่ในทำเลที่ดี รวมถึงบริษัทเก็บเงินสดร่วมกับลูกค้าต่างชาติของบริษัทที่ประมาณ 20 - 30% ของราคาสินค้า จึงมีความเสี่ยงต่ำที่ลูกค้าจะทิ้งเงินสดและไม่โอน หรือหากเกิดกรณีที่ลูกค้าทิ้งเงินสด บริษัทจะนำเงินสดส่วนนี้มาจัดโปรโมชั่นเพื่อขายห้องดังกล่าว

ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจ

1. ความเสี่ยงจากการมีกลุ่ม พุทธบริษัท เป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่

กลุ่มพุทธบริษัทซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นกลุ่มใหญ่ในบริษัทคิดเป็นร้อยละ 48.88 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมดของบริษัท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) จึงทำให้กลุ่มพุทธบริษัทสามารถควบคุมมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้เกือบทั้งหมด ยกเว้นมติพิเศษที่ต้องอาศัยเสียงของที่ประชุมผู้ถือหุ้นมากกว่า 3 ใน 4 ดังนั้นผู้ถือหุ้นรายอื่นจึงอาจไม่สามารถรวมคะแนนเสียงเพื่อตรวจสอบถ่วงดุลเรื่องของผู้ถือหุ้นเสนอได้ อย่างไรก็ตามบริษัทได้แต่งตั้งบุคคลภายนอก 3 ท่าน ที่มีประสบการณ์ ความรู้ ความสามารถที่หลากหลายเข้าเป็นกรรมการอิสระและคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งก่อนมติต่างๆ จะถูกนำเสนอเข้าที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญ จะต้องผ่านกรรมการทั้ง 3 ท่านก่อน เพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบและพิจารณาให้เกิดความโปร่งใสในการดำเนินงานของบริษัท

2. ความเสี่ยงจากปัญหาความล่าช้า และคุณภาพผลงานในการก่อสร้าง

บริษัทว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างภายนอกในการดำเนินงานก่อสร้างโครงการคอนโด ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงจากการที่ผู้รับเหมาก่อสร้างไม่ส่งมอบงานตามเวลาที่กำหนด หรืองานก่อสร้างไม่ได้คุณภาพ หากว่าผู้รับเหมาที่มีความชำนาญไม่เพียงพอหรือมีปัญหาด้านบุคลากร และปัญหาด้านสภาพคล่องทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทได้มีการบริหารจัดการ โดยคัดเลือกผู้รับเหมาและผู้ผลิตวัสดุที่มีประสบการณ์และมีคุณภาพในจำนวนที่มากเพียงพอสำหรับการก่อสร้างตามแผนงาน และไม่ให้มีการกระจุกตัวอยู่กับรายใดรายหนึ่งมากเกินไป มีการแบ่งงวดงานให้ดีขึ้น เพื่อให้ผู้รับเหมา มีสภาพคล่องมากขึ้น และยังช่วยจัดหาวัสดุบางรายการ เพื่อลดภาระทางการเงินด้านการเงินให้กับผู้รับเหมาด้วย นอกจากนี้ บริษัทยังมีนโยบายที่ชัดเจนในการสร้างพันธมิตรกับกลุ่มผู้รับเหมาก่อสร้างและผู้ผลิต เพื่อร่วมกันพัฒนางานก่อสร้างและวัสดุก่อสร้างให้ได้คุณภาพและในเวลาที่รวดเร็วขึ้น โดยจะเลือกใช้เทคโนโลยีที่เหมาะสม ที่ได้มีการศึกษา ตรวจสอบ ก่อนพิจารณานำมาใช้งาน โดยจะมีการตรวจสอบและคัดเลือกผู้รับเหมาหรือผู้ผลิตที่มีความชำนาญ รวมทั้งมีการศึกษาหาแนวทางก่อสร้างที่ใช้แรงงานน้อยลงเพื่อลดความเสี่ยงในเรื่องการขาดแคลนแรงงานในอุตสาหกรรมก่อสร้าง

บริษัทมีการปรับตัวให้เข้ากับสถานการณ์ปัจจุบัน โดยที่ดินบางแปลงที่ในอดีตไม่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการนั้น ปัจจุบันอาจจะมิมีผลิตภัณฑ์ที่เหมาะสมและเป็นที่ต้องการของลูกค้า ส่งผลให้บริษัทสามารถพัฒนาโครงการบนที่ดินแปลงนั้นได้

3. ความเสี่ยงในการจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนา

ความเสี่ยงทางด้านกฎหมายและข้อบังคับ

ความเสี่ยงทางด้านกฎหมายและข้อบังคับ คือ ความเสี่ยงที่เกิดจากความสามารถพัฒนาโครงการในรูปแบบที่กำหนดไว้โดยไม่ติดข้อกำหนด กฎหมาย หรือข้อบังคับใด โดยบริษัทได้ทำการควบคุมความเสี่ยงในด้านนี้โดยการตรวจสอบข้อบัญญัติต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการอย่างรอบคอบ ทั้งข้อบัญญัติที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่จะประกาศใช้ในอนาคตอันใกล้ เช่น ข้อบัญญัติเกี่ยวกับผังเมือง ข้อบัญญัติเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร ข้อบัญญัติเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน และข้อบัญญัติย่อยแต่ละท้องถิ่น ซึ่งมีผลต่อการพัฒนาโครงการ รวมถึงการตรวจสอบกรรมสิทธิ์และการโอนสิทธิ์ต่างๆ บนที่ดินอย่างครบถ้วน ต่อจากนั้นบริษัทจะทดลองวางผังโครงการที่ผ่านการคำนึงถึงปัจจัยเหล่านี้แล้วบนที่ดินนั้นๆ ว่าได้ผลตรงความต้องการของบริษัทหรือไม่ ก่อนการซื้อที่ดิน

ทั้งนี้ ผังเมืองใหม่ที่กำลังจะประกาศออกมาในปีหน้า ถือว่ามีผลบวกต่อบริษัท เนื่องจากการประกาศผังเมืองดังกล่าวสะท้อนการเติบโตของเมือง โดยผังเมืองใหม่ที่จะประกาศออกมามีลักษณะที่กระจายความเจริญของเมืองออกไปจากศูนย์กลางมากขึ้น ทำให้บริษัทมีโอกาสในการพัฒนาที่ดินนอกเขตศูนย์กลางเมืองได้มากขึ้นเช่นเดียวกัน สำหรับในส่วนของศูนย์กลางของเมืองนั้นกฎหมายผังเมืองที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาของบริษัทจะมีลักษณะคล้ายๆ เดิม หรือมีการปรับเปลี่ยนไปในทางที่ดีต่อบริษัท เช่น ในบางพื้นที่บริษัทสามารถการพัฒนาพื้นที่อาคารได้มากกว่า ผังเมืองฉบับที่แล้ว

ในส่วนของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จะมีผลหลักต่อผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินเปล่า (Land Bank) สะสมเอาไว้ แทนนโยบายของบริษัท คือ การซื้อที่ดินเพื่อนำไปพัฒนาเป็นทรัพย์สินทันที ดังนั้น บริษัทจะไม่ได้รับผลกระทบมากนัก อย่างไรก็ตามบริษัทอาจได้รับผลกระทบในด้านของระยะเวลาขออนุญาต การเก็บภาษีของห้องคอนโดที่ก่อสร้างเสร็จซึ่งมีผลต่อต้นทุนของโครงการ ซึ่งบริษัทต้องวางแผนการควบคุมระยะเวลาก่อสร้างในแต่ละโครงการไม่ให้ใช้ระยะเวลานานเกินไป อาจจะมีผลต่อการพิจารณาทำโครงการขนาดใหญ่ที่ใช้ระยะเวลาก่อสร้างนาน เนื่องจากต้องคิดถึงต้นทุนทางภาษีที่เพิ่มขึ้น

ความเสี่ยงของการจัดซื้อที่ดินเชิงธุรกิจ

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

ความเสี่ยงจากการหาซื้อที่ดินเพื่อพัฒนา

บริษัทเน้นพัฒนาโครงการระดับบน (High End) โดยเป็นโครงการที่จะตั้งอยู่บนทำเลดี เช่น อยู่ใจกลางเมือง ใกล้สถานที่สำคัญหรือห้างสรรพสินค้า เป็นต้น ซึ่งที่ดินลักษณะนี้มีอยู่จำกัด จึงมีความเสี่ยงที่บริษัทจะไม่สามารถหาที่ดินที่ดีพอสำหรับพัฒนาโครงการระดับบนในอนาคต อย่างไรก็ตามเนื่องจากเมืองมีการพัฒนา การกระจายตัว และความเจริญอย่างต่อเนื่อง ดังนั้นบริษัทมองว่าพื้นที่ CBD ในปัจจุบันและในอนาคต จะไม่ใช่แค่บริเวณย่านสีลม สาทร สยาม หรือสุขุมวิทตอนกลางอีกต่อไป โดยการกระจายตัวของเมืองจะทำให้ความเจริญขยายไปยังพื้นที่ต่างๆ มากขึ้น และเป็นโอกาสที่บริษัทจะสามารถทำโครงการใหม่ๆ ได้เนื่องจากปัจจุบันบริษัทไม่ได้ทำแต่โครงการ High End เพียงอย่างเดียว ทั้งนี้ในส่วนของพื้นที่ CBD เดิม แม้ที่ดินในการพัฒนาโครงการจะหายากขึ้น แต่บริษัทมีการปรับตัวให้เข้ากับสถานการณ์ปัจจุบัน โดยที่ดินบางแปลงที่ในอดีตไม่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการนั้น ปัจจุบันอาจจะมีผลิตภัณฑ์ที่เหมาะสมและเป็นที่ต้องการของลูกค้า ส่งผลให้บริษัทสามารถพัฒนาโครงการบนที่ดินแปลงนั้นได้

4. ความเสี่ยงจากต้นทุนวัสดุก่อสร้างที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น

ปัจจุบันวัสดุก่อสร้างซึ่งเป็นต้นทุนหลักสำคัญมีราคาผันผวนไปตามภาวะราคาน้ำมันที่ปรับเปลี่ยน ทำให้มีผลต่อต้นทุนการดำเนินโครงการของบริษัท อาจทำให้ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัทได้รับผลกระทบในอนาคต ดังนั้นเพื่อลดความเสี่ยงจากการผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง บริษัทจะบริหารต้นทุนการก่อสร้างตั้งแต่ช่วงการออกแบบตลอดจนได้ทำสัญญาจ้างเหมาทั้งค่าแรงและค่าวัสดุก่อสร้างกับผู้รับเหมา โดยผู้รับเหมาจะเป็นผู้จัดหาวัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้างและผู้รับเหมาได้จัดหาวัสดุก่อสร้างจากคู่ค้าหรือตัวแทนจำหน่ายรายใหญ่ซึ่งจะได้ราคาที่เป็นส่วนลดโครงการ และมีกำหนดคืนราคาที่ทำให้บริษัทควบคุมต้นทุนได้ พร้อมจะติดตามการเคลื่อนไหวของราคาและประมาณราคาไว้ล่วงหน้า ซึ่งหากจำเป็นก็จะสั่งซื้อไว้ล่วงหน้า โดยจะจัดซื้อคราวละมากๆ ทำให้สามารถต่อรองราคาและควบคุมต้นทุนก่อสร้างได้รวมทั้งสามารถบริหารและควบคุมคุณภาพและมาตรฐานของบ้านตามที่กำหนดไว้ได้ นอกจากนี้บริษัทยังได้มีการศึกษาทางเลือกในการใช้วัสดุแต่ละประเภทที่ทดแทนกันได้ โดยเลือกใช้ให้เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ รวมไปถึงการพัฒนาปรับปรุง วิธีการผลิต ขนส่งวัสดุก่อสร้างร่วมกับผู้ผลิต เพื่อให้ประสิทธิภาพในด้านต้นทุน การจัดส่ง ลดปัญหาความผันผวนด้านราคา หรือการขาดแคลนวัสดุก่อสร้างให้น้อยลง

5. ความเสี่ยงจากแผนที่จะขยายฐานไปยังลูกค้ากลุ่มใหม่

ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน บริษัทเน้นพัฒนาโครงการคอนโดระดับ High End (150,000 – 200,000 บ. / ตร.ม.) ระดับ Luxury (200,000 – 280,000 บ. / ตร.ม.) และระดับ Super Luxury (>300,000 บ. / ตร.ม.) ซึ่งถือว่าประสบความสำเร็จตามเป้าที่วางไว้ ทั้งนี้บริษัทเล็งเห็นโอกาสในการขยายพอร์ตสินค้าของกลุ่มบริษัท จึงเริ่มพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวระดับ Super Luxury จำนวน 3 โครงการ โดยมีผู้นิยมน้อย เน้นความเป็นส่วนตัว ซึ่งได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี อย่างไรก็ตาม เพื่อที่จะลดความผันผวนทางด้านรายได้จากการพัฒนาโครงการใน Segment เดียว บริษัทจึงได้ขยายฐานลูกค้าไปยังกลุ่มอื่นเพิ่มขึ้นโดยการพัฒนาโครงการคอนโดมีเนียมระดับกลางบน (90,000 บ. / ตร.ม.) และโครงการแนวราบ ได้แก่ บ้านเดี่ยวและทาวน์โฮม โดยเริ่มพัฒนาโครงการคอนโดประเภท Low rise ซึ่งเป็นโครงการขนาดเล็กและใช้เงินลงทุนไม่มากและในส่วนของการแนวราบจะเป็นการทยอยสร้างทีละเฟส ทำให้สามารถควบคุมความเสี่ยงของโครงการได้



6. ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

จากการลงทุนโครงการในอนาคต

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องลงทุนอย่างต่อเนื่อง บริษัทจึงจำเป็นต้องลงทุนในโครงการใหม่ๆ เพื่อรักษาระดับรายได้จากการดำเนินธุรกิจให้เกิดความต่อเนื่อง นอกจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม โรงแรม และออฟฟิศที่มีอยู่เดิม ปัจจุบัน บริษัทเริ่มลงทุนไปสู่โครงการแนวราบเพิ่มขึ้นเนื่องจากการพัฒนาโครงการแนวราบใช้ระยะเวลาสั้นกว่าการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม จึงสามารถรับรู้รายได้เร็วกว่า อย่างไรก็ตาม การลงทุนในการพัฒนาโครงการต่างๆ จำเป็นต้องพึ่งพิงสินเชื่อจากสถาบันการเงินต่างๆ รวมถึงแหล่งเงินกู้ยืมอื่นๆ เช่น การเสนอขายหุ้นกู้ เป็นต้น โดยการจัดหาเงินลงทุนอาจมีความเสี่ยงที่เงินลงทุนอาจไม่เพียงพอในระหว่างก่อสร้าง ดังนั้น บริษัทจึงมีการจัดทำแผนการลงทุนและการจัดหาเงินที่ชัดเจนแต่ละโครงการ มีการวางแผนระยะเวลาในการพัฒนาโครงการ การรับรู้รายได้ให้เกิดความต่อเนื่องในกลุ่มบริษัท และร่วมกันพิจารณาในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำเสนอต่อสถาบันการเงินพิจารณาให้เงินกู้ยืม ทั้งนี้ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาโครงการของกลุ่มบริษัทได้รับการสนับสนุนสินเชื่อโครงการจากธนาคารพาณิชย์มาโดยตลอด

7. ความเสี่ยงด้านความสม่ำเสมอของรายได้

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งกับโครงการคอนโดมิเนียมประเภท High Rise ซึ่งต้องใช้ระยะเวลาพัฒนาโครงการประมาณ 3 - 4 ปี จึงมีความเสี่ยงที่รายได้จะเกิดความผันผวนหากโครงการส่วนใหญ่อยู่ระหว่างก่อสร้างทั้งนี้บริษัทมีการเพิ่มสัดส่วนโครงการระดับ Low Rise ที่ใช้ระยะเวลาก่อสร้างสั้นกว่าโครงการ High Rise รวมถึงพัฒนาโครงการแนวราบ ซึ่งเป็นรูปแบบทยอยสร้างทยอยขาย ทำให้ช่วยลดความผันผวนของรายได้ นอกจากนี้ บริษัทมีแผนในการขยายธุรกิจไปยังธุรกิจอื่นๆ ได้แก่ กลุ่มธุรกิจด้านสุขภาพ (Health Scape) โดยเริ่มศึกษาพัฒนาผลิตภัณฑ์เพื่อสุขภาพและสุขภาพอนามัย รวมถึงด้านเทคโนโลยี (Tech Scape) โดยวางแผนพัฒนาเทคโนโลยีด้านอสังหาริมทรัพย์ (PropTech) ด้านสุขภาพ (HealthTech)

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมียอดขายรอรับรู้รายได้รวม (Backlog) จำนวน 2,415 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการคอนโด High Rise จำนวน 1,153 ล้านบาท โครงการคอนโด Low Rise จำนวน 28 ล้านบาท โครงการแนวราบจำนวน 810 ล้านบาท และโครงการคอนโด High Rise (กิจการร่วมค้า) จำนวน 424 ล้านบาท โดยจะทยอยรับรู้รายได้ในช่วงปี 2565 - 2568

ความเสี่ยงด้านการเงิน

1. การดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามข้อกำหนดสถิติหุ้นกู้และเงื่อนไขสัญญาเงินกู้จากสถาบันการเงิน

ตามข้อกำหนดสถิติของหุ้นกู้ บริษัทมีหน้าที่ต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาสหรือ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีกรณีไตรมาสสุดท้ายไม่เกิน 3.5:1 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และวันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวเท่ากับ 1.84 เท่า 1.64 เท่า และ 1.60 เท่า ตามลำดับ ซึ่งเห็นได้ว่าอัตราส่วนดังกล่าวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง สาเหตุหลักมาจากการขาดทุนในช่วงที่ผ่านมา ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง ถึงแม้ปัจจุบันจะยังไม่ผิดข้อกำหนดสถิติ แต่หากผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามแผนก็อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถดำรงเงื่อนไขอัตราส่วนดังกล่าว

นอกจากนี้ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมบางฉบับ เมเจอร์ดีเวลลอปเม้นท์และบริษัทย่อยต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้นให้อยู่ในระดับไม่เกิน 3.5:1 ของงบการเงินในบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งปัจจุบันมีอัตราส่วนไม่เกินเงื่อนไขดังกล่าว

2. ความสามารถในการชำระหนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (“EBITDA”) เท่ากับ 219.98 ล้านบาท 370.26 ล้านบาท และ 919.00 ล้านบาท ตามลำดับ

อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (“ICR”)

อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (ICR) คำนวณจากกำไรก่อนหักดอกเบี้ยภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) แล้วนำมาหารด้วยดอกเบี้ยจ่าย โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และวันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีอัตราส่วน ICR เท่ากับ 0.44 เท่า 0.63 เท่า และ 1.87 เท่า ตามลำดับโดยอัตราส่วนที่มากกว่า 1.00 เท่า หมายความว่า EBITDA สามารถรองรับค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยในงวดนั้นๆ ได้ แต่เห็นได้ว่าอัตราส่วน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และวันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีอัตราส่วนน้อยกว่า 1 เท่า แสดงให้เห็นถึงความสามารถในการดำเนินงานของบริษัทรองรับค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นได้ต่ำ หากในอนาคตผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามที่คาดหรือไม่สามารถจัดหาสภาพคล่อง

อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (“DSCR”)

อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (DSCR) คำนวณจากกำไร (ขาดทุน) ก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) แล้วนำมาหารด้วยหนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย รวมกับหนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยครบกำหนดภายใน 1 ปี โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และวันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวเท่ากับ 0.06 เท่า 0.10 เท่า และ 0.18 เท่าตามลำดับ ซึ่งหมายความว่าบริษัทมี EBITDA ไม่เพียงพอสำหรับชำระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยครบกำหนดใน 1 ปี ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยครบกำหนดใน 1 ปี จำนวน 3,591.11 ล้านบาท ซึ่งเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 619.02 ล้านบาท เป็นสินเชื่อจากการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และมีเงื่อนไขในการชำระคืนต่อเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้า จึงอาจไม่ได้รับผลกระทบมากนักในการชำระหนี้สถาบันการเงิน ทั้งนี้หากรายได้จากการขายโครงการไม่เป็นไปตามเป้า อาจส่งผลกระทบต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะครบกำหนดชำระใน 1 ปี จำนวน 3,591.11 ล้านบาท เนื่องจาก EBITDA อาจไม่เพียงพอในการชำระหนี้ส่วนนี้ โดยบริษัทได้ดำเนินการหาแหล่งเงินทุนในทางอื่น ได้แก่ การออกหุ้นกู้รอบใหม่ กู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ และกระแสเงินสดจากการดำเนินกิจการ

3. ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง คำนวณจากสินทรัพย์หมุนเวียนหารด้วยหนี้สินหมุนเวียน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และวันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีอัตราส่วนดังกล่าวเท่ากับ 1.85 เท่า 1.70 เท่า และ 1.56 เท่า ตามลำดับ

ทั้งนี้หนี้สินหมุนเวียนของบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 5,283.52 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 619.02 ล้านบาท และหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 2,813.16 ล้านบาท สำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เป็นสินเชื่อจากการลงทุนสร้างโครงการและมีเงื่อนไขในการชำระเมื่อโอนโครงการได้ จึงไม่จำเป็นต้องเตรียมเงินสดเพื่อชำระหนี้สินดังกล่าว ในส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี บริษัทมีแผนชำระโดยการออกหุ้นกู้วงเงินใหม่ การเบิกเงินกู้ธนาคาร และใช้กระแสเงินสดภายในบริษัทเพื่อชำระคืนหุ้นกู้ดังกล่าว

03

การขับเคลื่อนธุรกิจ เพื่อความยั่งยืน

1. นโยบายและเป้าหมาย การจัดการด้านความยั่งยืน

1.1 ดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงการเติบโต ทางธุรกิจทั้งระยะสั้นและระยะยาว

เพื่อให้ธุรกิจมีการเติบโตอย่างยั่งยืน บริษัทกำหนดกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงปัจจัยเสี่ยงต่างๆ ทั้งปัจจัยภายในบริษัทและปัจจัยภายนอกที่มีผลกระทบต่อธุรกิจทั้งในระยะสั้นและระยะยาว ทั้งนี้บริษัทมีความยืดหยุ่นในการเปลี่ยนแปลง หรือปรับตัวหากสถานการณ์/ปัจจัยเสี่ยงเปลี่ยนไป

1.2 ดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใสตรวจสอบได้

บริษัทไม่สนับสนุนและต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยมีนโยบายในการดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใสและตรวจสอบได้ในทุกๆ ขั้นตอนของการดำเนินงาน

1.3 ดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงผลกระทบต่อ ผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง

บริษัทมีนโยบายในการดำเนินธุรกิจที่คำนึงถึงผลกระทบที่จะเกิดขึ้นต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจให้เกิดผลกระทบน้อยที่สุด ทั้งผลกระทบในระยะสั้นและระยะยาว



1.4 ดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงสิ่งแวดล้อมและสังคม

บริษัทมีนโยบายในการบริหารจัดการการใช้ทรัพยากรต่างๆ ให้เกิดประโยชน์สูงสุด สร้างจิตสำนึกที่ดีในการรักษาดูแลสิ่งแวดล้อมและลดผลกระทบที่จะเกิดต่อสิ่งแวดล้อมให้น้อยที่สุด

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



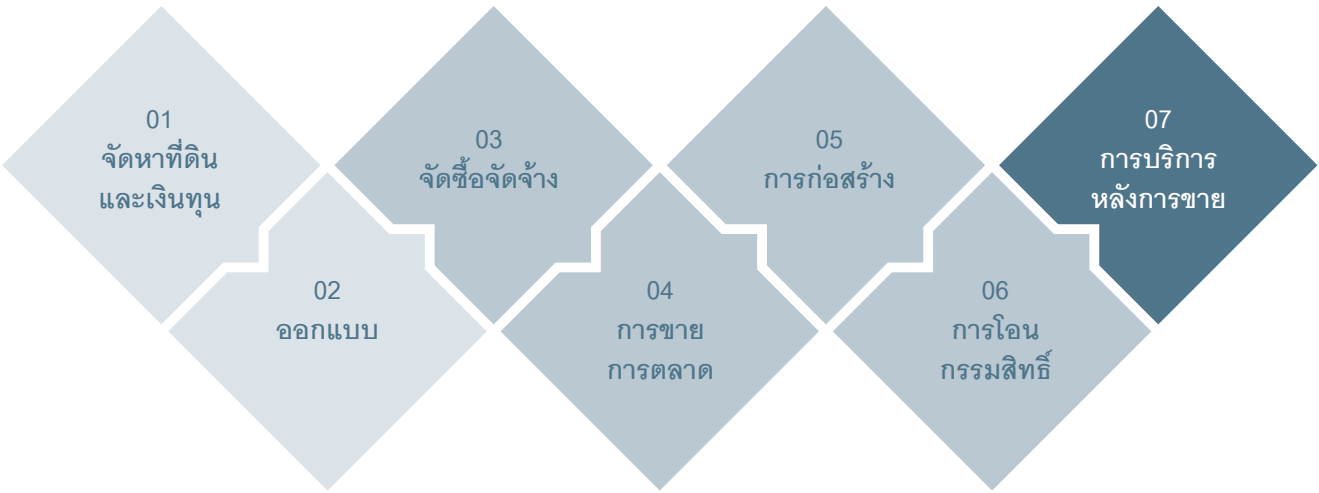
แนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน				
เป้าหมาย SDGs	ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	มิติเศรษฐกิจ	มิติสังคม	มิติสิ่งแวดล้อม
<div></div> <div>การมีสุขภาพและมีสภาวะความเป็นอยู่ที่ดี</div>	พนักงาน ลูกค้า พันธมิตร ชุมชน		<ul style="list-style-type: none">คุณภาพสินค้าและบริการที่คำนึงถึงคุณภาพชีวิตและความปลอดภัยการดูแลและพัฒนาพนักงานการบริหารจัดการชุมชน	
<div></div> <div>การศึกษาและการเรียนรู้</div>	พนักงาน ลูกค้า พันธมิตร ชุมชน		<ul style="list-style-type: none">การพัฒนาทรัพยากรบุคคลการสนับสนุนและสร้างโอกาสทางการศึกษา	
<div></div> <div>การเติบโตทางเศรษฐกิจและการจ้างงานที่ดี</div>	พนักงาน ลูกค้า พันธมิตร ชุมชน	<ul style="list-style-type: none">การเติบโตทางธุรกิจการจ้างงานที่เหมาะสมและเป็นธรรม	<ul style="list-style-type: none">การพัฒนาทรัพยากรบุคคล	
<div></div> <div>อุตสาหกรรม นวัตกรรม และโครงสร้างพื้นฐาน</div>	พนักงาน ลูกค้า พันธมิตร		<ul style="list-style-type: none">การพัฒนาสินค้าและบริการ	<ul style="list-style-type: none">การดำเนินงานที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม
<div></div> <div>ชุมชนและเมืองที่มีการพัฒนาอย่างยั่งยืน</div>	พนักงาน ลูกค้า พันธมิตร ชุมชน		<ul style="list-style-type: none">การพัฒนาสินค้าและบริการการสร้างคุณค่าให้แก่ชุมชนและสังคม	<ul style="list-style-type: none">การลดการใช้ทรัพยากรและผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมการบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก

แนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน				
เป้าหมาย SDGs	ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	มิติเศรษฐกิจ	มิติสังคม	มิติสิ่งแวดล้อม
<div></div> <div>การผลิตและการบริโภคที่ยั่งยืน</div>	พนักงาน ลูกค้า พันธมิตร ชุมชน		<ul style="list-style-type: none">การพัฒนาสินค้าและบริการ	<ul style="list-style-type: none">การลดการใช้ทรัพยากรและผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมการบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก
<div></div> <div>การร่วมมือเพื่อการพัฒนาที่ยั่งยืน</div>	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	<div><ul style="list-style-type: none">• เสาะหาทำเลที่มีศักยภาพและประเมินความเป็นไปได้ของโครงการ• จัดเตรียมเงินทุน/แผนการใช้เงินทุน• เจริญการค้าขายที่ดิน</div>	พนักงาน เจ้าของที่ดิน สถาบันการเงิน
02 การออกแบบโครงการ	<div><ul style="list-style-type: none">• ออกแบบโครงการโดยคำนึงถึงความต้องการของลูกค้าและข้อกำหนด• การกำหนด/เลือกใช้วัสดุที่มีคุณภาพและปลอดภัย</div>	พนักงาน ลูกค้า หน่วยงานภาครัฐ
03 การจัดซื้อจัดจ้าง	<div><ul style="list-style-type: none">• การเปรียบเทียบคุณภาพวัสดุที่เหมาะสมสอดคล้องกับการออกแบบ• การคัดเลือกผู้รับเหมา/ผู้ขายที่เป็นธรรมและโปร่งใส</div>	พนักงาน ลูกค้า
04 การขายและการตลาด	<div><ul style="list-style-type: none">• การสื่อสารข้อมูลที่ถูกต้องและครบถ้วน• การจัดกิจกรรมการขายการตลาด• การรักษาข้อมูลลูกค้า</div>	พนักงาน ลูกค้า ลูกค้า
05 การก่อสร้าง	<div><ul style="list-style-type: none">• การขออนุญาต และการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง• การควบคุมคุณภาพการก่อสร้าง• การดูแลรักษาความปลอดภัยและผลกระทบจากการก่อสร้าง</div>	พนักงาน ลูกค้า หน่วยงานภาครัฐ ชุมชน
06 การโอนกรรมสิทธิ์	<div><ul style="list-style-type: none">• การตรวจสอบคุณภาพก่อนส่งมอบ• การตรวจรับและการแก้ไขงาน• การอำนวยความสะดวกการขอสินเชื่อและการโอนกรรมสิทธิ์</div>	ลูกค้า พนักงาน หน่วยงานภาครัฐ
07 การบริการหลังการขาย	<div><ul style="list-style-type: none">• การคัดเลือคนิติบุคคล• การรับเรื่องร้องเรียนหลังการโอนกรรมสิทธิ์• การสร้างความสัมพันธ์กับลูกค้า</div>	ลูกค้า พนักงาน



2.2 การดำเนินงานที่เกี่ยวข้องผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

จากกระบวนการดำเนินงานของบริษัท ได้วิเคราะห์ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทั้งภายในและภายนอก กำหนดแนวปฏิบัติในการตอบสนองความคาดหวังและแนวทางการสร้างการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ดังนี้

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

3. การจัดการด้านความยั่งยืนใน มิติสิ่งแวดล้อม

บริษัทคำนึงถึงผลกระทบจากการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อมจากการดำเนินงานในทุกๆ ด้าน ไม่ว่าจะเป็นขั้นตอนการก่อสร้างพัฒนาโครงการ ซึ่งเป็นขั้นตอนที่มีผลกระทบมากที่สุด หรือ การดำเนินงานในส่วนของการดำเนินงานต่างๆ โดยบริษัทมีการจัดการในด้านสิ่งแวดล้อม ดังนี้

3.1 การบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมในการก่อสร้าง

ในการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมในการก่อสร้าง บริษัทได้แบ่งออกเป็น 3 ระยะ ได้แก่ ระยะ การเตรียมการก่อนการก่อสร้าง ระยะระหว่างการก่อสร้าง และระยะหลังการก่อสร้าง โดยมีรายละเอียดดังนี้



ระยะการเตรียมการก่อสร้าง

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

ระยะระหว่างการก่อสร้าง

- ควบคุมการก่อสร้างโดยปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนดในรายงาน EIA
- ควบคุมการก่อสร้างให้มีประสิทธิภาพเพื่อลดการสูญเสียทรัพยากร
- การใช้เทคโนโลยีที่ช่วยในการควบคุมการก่อสร้าง เช่น BIM
- สำรวจติดตามผลกระทบต่อชุมชน

ระยะหลังการก่อสร้าง

- การอบรมการใช้งานระบบสาธารณูปโภคแก่นิติบุคคล
- การส่งเสริมการจัดการของเสียในที่พักอาศัย
- การสำรวจติดตามผลกระทบต่อชุมชน

เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ตระหนักว่าการดำเนินธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ของบริษัทอาจส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อม และการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อม จึงได้เดินหน้าแคมเปญ CARE-SHARE-CHANGE เพื่อช่วยเหลือสังคมอย่างยั่งยืนและตอกย้ำเจตนารมณ์ขององค์กร เรื่องการใส่ใจลูกค้า ลูกบ้าน พนักงาน และสังคม

การใส่ใจดูแลพื้นที่ก่อสร้าง (Construction Site Management) เมเจอร์ฯ พัฒนารูปแบบการใช้ชีวิตของลูกบ้านโครงการ ควบคู่กับการดูแลสิ่งแวดล้อมและชุมชนโดยรอบ ด้วยการติดตั้งเครื่องฟอกอากาศขนาดใหญ่ “The Cloud Major’s Air Purifier” ในพื้นที่ก่อสร้างใหม่ทุกโครงการ ช่วยลดปริมาณฝุ่นละอองโดยรวมในอากาศประมาณ 30% และลดฝุ่นละอองขนาดเล็กไม่เกิน 10 ไมครอน (PM10) ประมาณ 14% เมื่อเทียบกับปริมาณฝุ่นละอองที่วัดได้บริเวณรอบโครงการก่อนติดตั้งเครื่องบำบัดอากาศ ซึ่งปัจจุบันได้ตั้งอยู่บริเวณพื้นที่ก่อสร้างของโครงการเมทริส ดิสทริค ลาดพร้าว (Metris District Ladprao) และโครงการมอลตัน เกทส์ กรุงเทพรีธา (Malton Gates Krungthep Kreetha) และจะดำเนินการทยอยติดตั้งในทุกโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง เพื่อช่วยบำบัดอากาศที่มีมลพิษ รวมถึงฝุ่น PM 2.5 ให้กับชาวกรุงเทพฯ โดยเฉพาะชุมชนใกล้เคียงโครงการ



3.2 การลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัทให้ความสำคัญต่อการลดการใช้ทรัพยากรหรือใช้ทรัพยากรให้เกิดประโยชน์คุ้มค่า เพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม โดยได้ดำเนินกิจกรรมต่างๆ ตามนโยบายการลดการใช้ทรัพยากร ดังนี้

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



ในส่วนการจัดการเพื่อลดปัญหาก๊าซเรือนกระจกนั้น ปัจจุบันบริษัทยังไม่มีนโยบายในการจัดทำข้อมูลการปล่อยก๊าซเรือนกระจก อย่างไรก็ตามบริษัทอยู่ระหว่างการพิจารณาการจัดทำข้อมูลก๊าซเรือนกระจก เพื่อใช้ในการวิเคราะห์และกำหนดแนวทางการลดก๊าซเรือนกระจกต่อไป ทั้งนี้อาจจ้างผู้เชี่ยวชาญเพื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลและการกำหนดมาตรการต่างๆ เป็นไปอย่างน่าเชื่อถือและมีประสิทธิภาพ

3.3 การแบ่งปันความรู้ (Knowledge Sharing)

บริษัททรงศรัทธาปลูกจิตสำนึกให้ทุกคนเกิดความเชื่อและร่วมมือกันจัดการขยะด้วยวิธีการหลากหลายรูปแบบ เริ่มต้นจากวิธีการที่ทุกคนปฏิบัติได้จริง โดยจับมือกับอินฟลูเอนเซอร์ด้านสิ่งแวดล้อมชื่อดัง Konggreengreen มาร่วมปลูกพลังการแยกขยะภายในคอนโดมิเนียม ผ่านการผลิตคอนเทนต์ออนไลน์ “คอนโด Go Green” ให้คนรุ่นใหม่หันมาใส่ใจและตระหนักถึงเรื่องสิ่งแวดล้อมกันมากขึ้น มุ่งหวังให้เกิดการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมตัวเองเพื่อโลกและสังคมที่ยั่งยืน นอกจากนี้ ยังได้ลงพื้นที่ให้ความรู้และมอบความสนุกสนาน กิจกรรมเวิร์คช็อป เพื่อให้ลูกบ้านได้มีส่วนร่วมและเห็นคุณค่าของสิ่งแวดล้อม ภายใต้กิจกรรม Major Prestige Roadshow ที่จัดขึ้นสำหรับลูกบ้านเมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์

บริษัทมีความตั้งใจจริงที่จะรับผิดชอบต่อสังคมและร่วมเป็นส่วนหนึ่งในการผลักดันความเปลี่ยนแปลงอันยิ่งใหญ่ นำหลักเศรษฐกิจหมุนเวียน (Circular Economy) เข้ามาเป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินธุรกิจและมุ่งหวังว่าการดำเนินการทั้ง 3 ด้าน จะช่วยสร้างให้เกิดการอยู่อาศัยที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม (Green Living) อาคารสำนักงานที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม (Green Office) และพื้นที่ก่อสร้างที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม (Green Site)

4. การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสังคม

4.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคม

การเคารพสิทธิมนุษยชน

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

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

การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

บริษัทปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม ไม่เลือกปฏิบัติต่อบุคคลใดบุคคลหนึ่ง มีหลักเกณฑ์การพิจารณาค่าจ้าง การขึ้นค่าจ้าง การเติบโตในสายงานที่เหมาะสมเป็นระบบและสอดคล้องกับธุรกิจอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน บริษัทฯ จัดให้มีสวัสดิการต่างๆ แก่พนักงาน เช่น การรักษาพยาบาล การตรวจสุขภาพประจำปี การประกันชีวิต รวมทั้งการจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพเพื่อเป็นหลักประกันในอนาคตและส่งเสริมให้เกิดการออมแก่พนักงานในส่วนของ การเรียนรู้บริษัทจัดให้มีการสำรวจความจำเป็นในการฝึกอบรม

เพื่อให้พนักงานได้รับโอกาสพัฒนาทักษะความรู้และความสามารถอย่างต่อเนื่องตลอดจนการพัฒนาพนักงานให้สอดคล้องกับลักษณะงาน

ในรอบปีที่ผ่านมา บริษัทได้ดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน โดยสรุปดังนี้

- สวัสดิการแก่พนักงาน ได้แก่ เพิ่มสวัสดิการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับพนักงาน และส่วนลดพิเศษสำหรับพนักงานในการซื้อที่อยู่อาศัยของบริษัท สวัสดิการเรื่องการใช้บริการสถานที่ออกกำลังกาย

- สวัสดิการและสิทธิประโยชน์ที่ภาครัฐสนับสนุน เช่น การปรับลดอัตราการส่งเงินสมทบเข้าของประกันสังคมสำหรับพนักงาน และการกลับมานำส่งเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพในส่วนของนายจ้าง
- จัดหาอุปกรณ์ป้องกัน อาทิ หน้ากากอนามัย แอลกอฮอล์ และอุปกรณ์การตรวจ ATK สำหรับพนักงานที่ปฏิบัติงานประจำโครงการ และจัดการทำความสะอาดและฆ่าฟันเชื้อโรคทุกสัปดาห์สำหรับอาคารสำนักงาน



4.2 ผลการดำเนินงานด้านสังคม

บริษัทให้ความสำคัญต่อการพัฒนาชุมชนและสังคมควบคู่ไปกับการดำเนินธุรกิจ ส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาชุมชนและสังคมที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทได้จัดโครงการต่างๆ ที่เป็นการช่วยเหลือพัฒนาชุมชนและสังคมให้เกิดความยั่งยืน

ในฐานะผู้นำคอนโดมิเนียมเลี้ยงสัตว์ได้ เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ตระหนักว่าปัญหาสัตว์เลี้ยงถูกปล่อยทิ้ง หลายครั้งเกิดจากความไม่พร้อมของที่อยู่อาศัย คอนโดมิเนียมเลี้ยงสัตว์ได้จึงเป็นคำตอบของคนเมืองที่ต้องการเลี้ยงสัตว์ เพราะนอกจากจะไม่ต้องแอบซ่อนสัตว์เลี้ยงแล้ว ยังมีพื้นที่ในการใช้ชีวิตร่วมกัน ส่วนกลางให้สัตว์เลี้ยงออกกำลังกาย สร้างคุณภาพชีวิตที่ดีให้กับทั้งเจ้าของและสัตว์เลี้ยงเพื่อความสุขเท่าเทียม จึงอยากให้คนรักสัตว์วางแผนเรื่องที่อยู่อาศัยให้เรียบร้อยก่อนจะตัดสินใจรับเลี้ยง เพราะเมื่อสุนัขและแมวเข้ามาเป็นสมาชิกในครอบครัว หมายถึงความรับผิดชอบระยะยาวที่จะต้องดูแลกันไปตลอดชีวิต จึงมีการทำกิจกรรมเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของมูลนิธิเพื่อสัตว์ต่างๆ โดยมีเป้าหมายร่วมกันใน

การปลูกฝังแนวคิดการเลี้ยงสัตว์อย่างรับผิดชอบ ลดจำนวนหมาจรแมวจร ผ่านการช่วยเหลือสนับสนุนการดำเนินงานของมูลนิธิ The Voice เสียงจากเรา มูลนิธิ Catster by Kingdomoftigers หรือที่รู้จักกันในชื่อ เพจทุนหัวของป่าว มูลนิธิ The Man That Rescues Dogs และมูลนิธิ Soi Dogs

นอกจากนี้ ในช่วงที่มีการระบาดของไวรัสโควิด-19 เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จัดสรรวัคซีนโมเดอร์นาฟรี เพื่อดูแลผู้มีส่วนได้ส่วนเสียกับองค์กรในทุกด้าน ได้แก่ ลูกบ้านเมเจอร์ฯ ที่มองหาวัคซีนกระตุ้นเข็ม 3-4 หรือผู้ยังไม่เคยรับวัคซีนมาก่อน พนักงานและทีมงานทุกส่วนงาน รวมทั้งแม่บ้าน ภายใต้บริษัท เอ็มดีพีซี จำกัด และรปภ. คู่ค้า/ทีมงานไซต์ก่อสร้าง ที่ปฏิบัติงานในโครงการก่อสร้าง เมทริส ดิสทริค ลาดพร้าว และมอลตัน เกทส์ กรุงเทพฯ เพื่อให้มั่นใจว่าได้สร้างเกราะป้องกันที่ดีให้กับผู้ที่เกี่ยวข้องทั้งหมดเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการดูแลรับผิดชอบต่อสังคม ภายใต้โครงการ Major Care-Share-Change



04

การวิเคราะห์และ
คำอธิบายของ
ฝ่ายจัดการ

งบการเงิน

สรุปรายงานผู้สอบบัญชี

งบการเงิน	ผู้สอบบัญชี	รายงานของผู้สอบบัญชี
ปี 2565	คุณมณี รัตนบรรณกิจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 5313 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทและบริษัทย่อย และเฉพาะกิจการของบริษัท โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
ปี 2564	คุณมณี รัตนบรรณกิจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 5313 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทและบริษัทย่อย และเฉพาะกิจการของบริษัท โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
ปี 2563	คุณมณี รัตนบรรณกิจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 5313 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทและบริษัทย่อย และเฉพาะกิจการของบริษัท โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน



ตารางสรุปฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน
งบแสดงฐานะการเงิน สำหรับปี 2563 - 2565

งบแสดงฐานะการเงินรวม	31 ธ.ค. 2565		31 ธ.ค. 2564		31 ธ.ค. 2563	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,007.51	6.12	539.05	3.38	1,548.13	8.25
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	145.12	0.88	178.30	1.12	134.96	0.72
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	268.63	1.63	-	-	244.80	1.30
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	6,677.04	40.55	7,030.17	44.03	8,444.74	45.01
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	213.32	1.30	95.62	0.60	151.53	0.81
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	66.49	0.40	96.11	0.60	440.86	2.35
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	35.98	0.22	67.17	0.42	220.43	1.17
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	45.31	0.28	165.89	1.04	115.67	0.62
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	8,459.40	51.37	8,172.30	51.18	11,301.13	60.23
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	19.94	0.12	41.03	0.26	32.53	0.17
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น	796.42	4.84	546.24	3.42	397.91	2.12
เงินลงทุนในการร่วมค้า	225.52	1.37	103.93	0.65	108.51	0.58
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	398.62	2.42	790.89	4.95	201.19	1.07
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	4,126.74	25.06	3,785.44	23.71	3,743.79	19.95
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2,063.24	12.53	2,222.93	13.92	2,684.84	14.31
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	19.30	0.12	16.50	0.10	19.64	0.10
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	87.50	0.53	87.50	0.55	87.50	0.47
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	181.17	1.10	120.26	0.75	164.29	0.88
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	88.75	0.54	79.69	0.50	22.08	0.12
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	8,007.22	48.63	7,794.40	48.82	7,462.27	39.77
รวมสินทรัพย์	16,466.62	100.00	15,966.70	100.00	18,763.40	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้น	150.00	0.91	178.31	1.12	239.54	1.28
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	406.57	2.47	324.13	2.03	713.12	3.80
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	155.58	0.94	178.01	1.11	343.96	1.83

งบแสดงฐานะการเงินรวม	31 ธ.ค. 2565		31 ธ.ค. 2564		31 ธ.ค. 2563	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	282.62	1.72	341.56	2.14	893.03	4.76
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	619.02	3.76	736.60	4.61	1,549.50	8.26
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเข้าการเงินที่ถึงกำหนด ชำระภายในหนึ่งปี	8.93	0.05	11.31	0.07	10.09	0.05
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,813.16	17.08	2,777.05	17.39	3,290.63	17.54
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	19.15	0.12	0.26	0.00	45.36	0.24
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	125.44	0.76	243.95	1.53	176.32	0.94
รวมหนี้สินหมุนเวียน	4,580.47	27.82	4,791.19	30.01	7,261.55	38.70
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
ตั๋วแลกเงินระยะยาว	40.49	0.25	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	3,511.48	21.32	2,203.91	13.80	2,672.84	14.24
หุ้นกู้	2,962.13	17.99	3,310.10	20.73	2,803.58	14.94
หนี้สินตามสัญญาเช่า	23.23	0.14	19.24	0.12	26.62	0.14
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	51.09	0.31	52.14	0.33	54.94	0.29
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	299.38	1.82	250.34	1.57	266.90	1.42
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	38.42	0.23	29.90	0.19	23.47	0.13
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	6,926.22	42.06	5,865.63	36.74	5,848.34	31.17
รวมหนี้สิน	11,506.69	69.88	10,656.82	66.74	13,109.89	69.87
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	1,050.00		1,050.00		1,050.00	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	860.41	5.23	860.41	5.39	860.41	4.59
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	875.27	5.32	875.27	5.48	875.27	4.66
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	105.00	0.64	105.00	0.66	105.00	0.56
ยังไม่ได้จัดสรร	2,839.62	17.24	3,201.25	20.05	3,565.37	19.00
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	279.70	1.70	267.55	1.68	247.46	1.32
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,959.92	30.12	5,309.89	33.26	5,653.50	30.13
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	16,466.62	100.00	15,953.99	100.00	18,763.40	100.00

งบกำไร/ขาดทุน สำหรับปี 2563 - 2565

งบแสดงฐานะการเงินรวม	2565		2564		2563	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้						
รายได้จากการขาย	2,371.71	79.54	4,010.88	90.27	6,677.50	89.71
รายได้จากกิจการโรงแรม	177.08	5.94	97.99	2.21	155.70	2.09
รายได้ค่าบริการจัดการ	78.89	2.65	96.39	2.17	89.92	1.21
รายได้ค่าเช่า	132.74	4.45	92.68	2.09	87.95	1.18
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	134.48	4.51	39.12	0.88	108.81	1.46
รายได้อื่น	87.07	2.92	106.35	2.39	323.92	4.35
รวมรายได้	2,981.97	100.00	4,443.41	100.00	7,443.81	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขาย	1,714.86	57.51	2,692.04	60.58	4,796.95	64.44
ต้นทุนจากกิจการโรงแรม	136.38	4.57	118.34	2.66	160.83	2.16
ต้นทุนการบริหารจัดการ	67.31	2.26	70.29	1.58	70.53	0.95
ต้นทุนค่าเช่า	40.66	1.36	31.27	0.70	28.16	0.38
ค่าใช้จ่ายในการขาย	365.23	12.25	541.61	12.19	981.55	13.19
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	692.62	23.23	748.46	16.84	754.23	10.13
รวมค่าใช้จ่าย	3,017.07	101.18	4,202.01	94.57	6,792.26	91.25
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	(35.10)	(1.18)	241.41	5.43	651.55	8.75
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	147.53	4.95	6.08	0.14	132.59	1.78
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและ ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	112.43	3.77	247.49	5.57	784.14	10.53
รายได้ทางการเงิน	43.27	1.45	37.84	0.85	21.72	0.29
ต้นทุนทางการเงิน	(504.31)	(16.91)	(587.29)	(13.22)	(490.14)	(6.58)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(348.61)	(11.69)	(301.96)	(6.80)	315.73	4.24
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(21.79)	(0.73)	(51.30)	(1.15)	(116.39)	(1.56)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(370.40)	(12.42)	(353.26)	(7.95)	199.34	2.68

งบกระแสเงินสด โดยเทียบข้อมูล
ปี 2563-2565

ข้อมูล (หน่วย: ล้านบาท)	2565	2564	2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี	(348.61)	(301.96)	315.73
รายการปรับกระทบยอดกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเป็น เงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	107.55	122.78	134.86
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	0.12	0.37	-
ขาดทุน (กำไร) จากการขายและตัดจำหน่ายสินทรัพย์	39.66	23.77	14.35
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและภาษีมูลค่าเพิ่ม	0.35	6.89	20.26
ตัดจำหน่ายเจ้าหนี้ประมาณการค่าก่อสร้าง	(6.98)	-	-
กลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	-	-	(12.50)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน (โอนกลับ)	9.30	(16.60)	(2.16)
ส่วนแบ่งขาดทุน (กำไร) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(147.53)	(6.08)	(132.59)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(134.48)	(39.12)	(108.81)
รายได้ทางการเงิน	(43.27)	(37.84)	(21.72)
ต้นทุนทางการเงิน	476.49	555.99	458.57
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	(47.40)	308.19	665.99
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	21.01	(7.94)	(5.43)
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,025.06	1,722.96	2,125.95
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	(148.15)	55.91	200.14
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	(34.68)	124.47	(37.50)
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	31.19	153.26	253.54
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	9.04	(21.23)	14.38
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(0.29)	(57.61)	(9.80)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	73.80	(378.14)	(274.89)
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	(17.85)	(165.95)	16.06
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(58.94)	(551.47)	(679.04)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(118.52)	67.64	(65.94)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	8.52	6.43	(1.13)
เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	742.79	1,256.53	2,202.33
จ่ายดอกเบี้ย	(593.72)	(676.87)	(617.43)
รับคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และภาษีมูลค่าเพิ่ม	26.16	12.70	75.47
จ่ายภาษีเงินได้	(48.44)	(123.09)	(147.70)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	126.78	469.27	1,512.67

ข้อมูล (หน่วย: ล้านบาท)	2565	2564	2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันลดลง (เพิ่มขึ้น)	21.08	(8.50)	28.97
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(484.56)	(6.48)	(107.58)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	8.00
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(25.75)	(19.28)	(97.55)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2.27	394.78	40.67
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(6.60)	(1.79)	(2.33)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น	(250.18)	(148.33)	(232.64)
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในกิจการร่วมค้า	-	(5.75)	(5.10)
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(328.50)	(83.00)
เงินสดรับคืนเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	149.57	-	-
รับดอกเบี้ย	55.40	2.07	2.69
รับเงินปันผล	-	-	198.89
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรรมลงทุน	(538.77)	(121.78)	(248.96)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะยาวจาก			
สถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	-	-	(0.97)
เงินกู้ยืมระยะสั้นลดลง	(32.00)	(60.00)	(125.00)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	50.00
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(50.00)
เงินสดรับจากตัวแลกเงินระยะยาว	44.00	-	-
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(12.01)	(12.34)	(11.97)
เงินสดรับจากหุ้นกู้	2,464.30	3,297.00	2,138.60
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้	(2,788.60)	(3,300.00)	(1,699.40)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,184.38	2,213.66	3,498.49
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(979.63)	(3,495.49)	(3,904.02)
เงินสดรับค่าหุ้นจากผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	0.60	-
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรรมจัดหาเงิน	880.45	(1.356.57)	(104.27)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	468.47	(1.009.08)	1,159.44
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	539.05	1,548.13	388.69
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	1,007.51	539.05	1,548.13

อัตราส่วนทางการเงิน	2565	2564	2563
สินทรัพย์รวม	16,466.62	15,966.70	18,763.40
หนี้สินรวม	11,506.69	10,656.82	13,109.89
ส่วนของผู้ถือหุ้น	4,959.92	5,309.89	5,653.50
รายได้รวม	2,981.97	4,443.41	7,443.81
ค่าใช้จ่ายรวม	3,017.07	4,202.01	6,792.26
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(370.40)	(353.26)	199.34
อัตรากำไรขั้นต้น ^{1/} (ร้อยละ)	29.02	32.25	27.88
อัตรากำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	3.59	5.56	10.35
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ (ร้อยละ)	-11.84	-7.94	2.63
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	2.19	4.51	14.12
อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ^{2/} (เท่า)(ตามข้อกำหนดสถิติของหุ้นกู้)	1.84	1.64	1.60
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.85	1.71	1.56
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว ^{3/} (เท่า)	0.39	0.24	0.39
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย ^{4/} (เท่า) (ICR)	0.44	0.63	1.87
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน ^{5/} (เท่า) (DSCR)	0.06	0.10	0.18
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า) (D/E)	2.32	2.01	2.32
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ^{6/} (เท่า)	2.04	1.74	1.87
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงิน ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ^{7/} (เท่า)	46.04	24.95	11.53
อัตราส่วนตัวเงินจ่ายต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (เท่า)	0.00	0.02	0.00
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด (ร้อยละ)	35.46	40.09	48.05
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินรวม (ร้อยละ)	35.90	27.59	32.21
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	40.78	31.84	39.86
อัตราส่วนตราสารหนี้ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	57.42	67.83	59.79
อัตราส่วนหนี้สินอื่นๆ ที่มีภาระดอกเบี้ยต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	1.80	0.33	0.35

หมายเหตุ :

1/ เฉพาะรายได้หลัก หมายถึง รายได้จากการขายหน่วยในโครงการอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากกิจการโรงแรม รายได้ค่ายบริหารจัดการ และรายได้ค่าเช่าบริการ

2/ หมายถึง หนี้สินตามงบการเงินรวมที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ย (แต่ไม่รวมถึงหนี้ทางการค้า เงินรับ ล่วงหน้า และ/หรือหนี้ใดๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย และ/หรือเงินกู้ยืมจากบุคคลและ/หรือนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน) หักด้วยเงินสดและ/หรือ รายการเทียบเท่าเงินสดและ/หรือ เงินลงทุนระยะสั้นและ/หรือ เงินลงทุนในหลักทรัพ์เพื่อค้า บริษัทฯ มีหน้าที่ตามข้อกำหนดว่าด้วยสถิติและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ (ข้อกำหนดสถิติฯ) โดยจะต้องดำรงอัตราส่วนของ หนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ตลอดอายุหุ้นกู้ในงบการเงินรวมของผู้ออกหุ้นกู้ที่ได้ผ่านการ ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของผู้ออกหุ้นกู้แล้ว 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

บริษัทมีรายได้รวมใน ปี 2565 จำนวน 2,981.97 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,461.44 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 32.89 เมื่อเปรียบเทียบกับ ปี 2564 ที่มีรายได้รวม 4,443.41 ล้านบาท รายได้รวมที่ลดลง เนื่องจากการลดลงของรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตามผลจากการผ่อนคลายมาตรการโควิด-19 ส่งผลให้บริษัทมีรายได้จากกิจการโรงแรมและรายได้จากธุรกิจอาคารสำนักงานปรับตัวสูงขึ้น

ปี 2564 บริษัทมีรายได้รวม 4,443.41 ล้านบาท ลดลงจำนวน 3,000.40 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40.31 เมื่อเปรียบเทียบกับ ปี 2563 ที่มีรายได้รวม 7,443.81 ล้านบาท รายได้รวมที่ลดลง ในปี 2564 เมื่อเทียบกับปี 2563 เนื่องจากการลดลงของรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งรายได้ของกิจการโรงแรมที่ลดลงจากผลกระทบของการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ตั้งแต่ปลายปี 2562 ถึงปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีโครงการอาคารชุดที่อยู่ในระหว่างดำเนินการ ทั้งโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ และโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างรวม 17 โครงการ ประกอบด้วยโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมเข้าอยู่จำนวน 14 โครงการ และโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างจำนวน 3 โครงการ ดังนี้

- โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ
- อกัสตัน สุขุมวิท 22
 - แมเนอร์ สนามบินน้ำ
 - เอ็ม จตุจักร
 - มาเอสโตร 01 เย็นอากาศ
 - มาเอสโตร 19 รัชดา19 - วิภา
 - เมทริส พระรามเก้า – รามคำแหง
 - มิวนิค หลังสวน **

- เมทริส ลาดพร้าว
 - เมทริส พัฒนาการ - เอกมัย
 - มอลตัน ไพรวเท เรสซิเดนซ์ อารีย์
 - มาร์ู เอกมัย 2
 - มาร์ู ลาดพร้าว 15
 - มาร์เวสต์ หัวหิน
 - มิวนิค สุขุมวิท 23 *

- โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
- มอลตัน เกทส์ – กรุงเทพกรีฑา
 - เมย์ฟีล ปิ่นเกล้า
 - เมทริส ดิสทริค ลาดพร้าว
- * โครงการที่พัฒนาโดย บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด ซึ่งเป็นกิจการร่วมค้าที่ทางบริษัทถือหุ้น 51% (ไม่นำมาจัดทางการเงินรวม)

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



สรุปข้อมูลโครงการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

โครงการคอนโดมิเนียม						
ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวนยูนิต	พื้นที่ขาย (ตร.ม.)	สถานะโครงการ	กำหนดแล้วเสร็จ
อกัสตัน สุขุมวิท 22	ซอยสุขุมวิท 22	2,345	251	21,713	พร้อมเข้าอยู่	-
แมเนอร์ สนามบินน้ำ	ถนนสนามบินน้ำ ติดกระทรวงพาณิชย์ ริมแม่น้ำเจ้าพระยา	4,578	1,848	65,554	พร้อมเข้าอยู่	-
เอ็ม จตุจักร ^{/1}	ถนนพหลโยธิน ใกล้ BTS หมอชิตและสะพานควาย MRT กำแพงเพชรและจตุจักร	4,436	864	32,415	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 01 สาทร - เย็นอากาศ ^{/1}	ซอยเย็นอากาศ 1 - สาทร	700	88	5,374	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 19 รัชดา 19 - วิภา ^{/1}	รัชดาภิเษก ซอย 19	2,085	560	19,350	พร้อมเข้าอยู่	-
มาร์เวสต์ หัวหิน ^{/5}	หัวหิน ประจวบคีรีขันธ์	900	336	11,312	พร้อมเข้าอยู่	-
มิวนิค สุขุมวิท 23 ^{/2}	ซอยสุขุมวิท 23	2,461	201	11,846	พร้อมเข้าอยู่	-
เมทริส พระราม 9 - รามคำแหง ^{/1}	ถนนรามคำแหง	2,250	570	21,423	พร้อมเข้าอยู่	-
เมทริส ลาดพร้าว ^{/1}	ถนนลาดพร้าว	880	193	12,881	พร้อมเข้าอยู่	-
มาร์ู เอกมัย 2 ^{/3}	ถนนเอกมัย	2,564	333	13,762	พร้อมเข้าอยู่	-
มาร์ู ลาดพร้าว 15 ^{/3}	ถนนลาดพร้าว	1,712	332	12,882	พร้อมเข้าอยู่	-
เมทริส พัฒนาการ - เอกมัย ^{/1}	ถนนพัฒนาการ	1,204	341	12,585	พร้อมเข้าอยู่	-
มิวนิค หลังสวน ^{/4}	ซอยต้นสน	3,750	166	13,177	พร้อมเข้าอยู่	-
เมทริส ดิสทริค ลาดพร้าว ^{/6}	ถนนลาดพร้าว	3,057	741	24,857	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส 3 ปี 2567

โครงการแนวราบ

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวน ยูนิต	พื้นที่โครงการ (ไร่)	สถานะโครงการ	กำหนดแล้วเสร็จ
มอลตัน ไพรเวท เรสซิเดนซ์ อารีย์ ^{/1}	พหลโยธิน 8 (ซอยสายลม)	699	8	1-1-97.7	พร้อมเข้าอยู่	-
มอลตัน เกทส์ - กรุงเทพฯกรีฑา ^{/1}	ถนนศรีนครินทร์ – ร่มเกล้า	2,463	49	1-3-41	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส1 ปี2566
เมย์ฟิลด์ ปิ่นเกล้า ^{/7}	บรมราชชนนี ซอย 6	1,069	68	8-2-45	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส2 ปี2567

หมายเหตุ :
/1 พัฒนาโดย บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด
/2 พัฒนาโดย บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด (กิจการร่วมค้า)
/3 พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนส์ จำกัด
/4 พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด (กิจการร่วมค้า)

/5 พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
/6 บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี วัน จำกัด
/7 พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด

2. ผลการดำเนินงาน

รายได้รวม

โครงสร้างรายได้ของบริษัทปี 2565 ปี 2564 และ ปี 2563 มีดังนี้

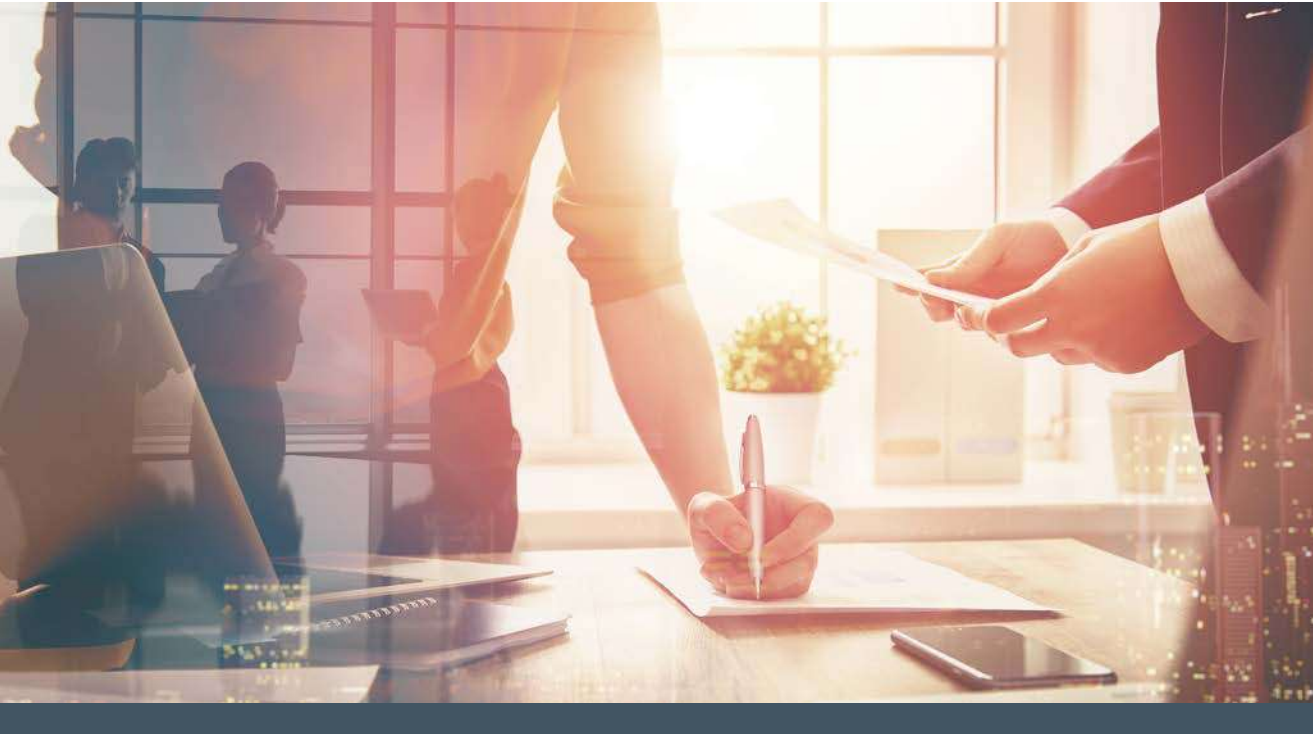
งบแสดงฐานะการเงินรวม	2565		2564		2563	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขาย						
วอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยาวิเวกฯ ทาวเวอร์เอ	-	-	37.00	0.83%	-	-
รีเฟล็คชั่น จอมเทียน ปิ๊ท พัทยา	-	-	134.00	3.02%	441.83	5.94%
อิควิน็อกซ์ พหล-วิภา	-	-	32.00	0.72%	-	-
เอ็ม สีสลม	-	-	-	-	36.75	0.49%
ซิค ดิสทริคส์ ราม 53	-	-	-	-	74.00	0.99%
มาเอสโตร 39	-	-	6.00	0.14%	12.72	0.17%
แมนอร์ สนามบินน้ำ	125.97	4.22%	100.88	2.27%	318.29	4.28%
มาเอสโตร 02	-	-	-	-	37.70	0.51%
มาเอสโตร 12	-	-	-	-	6.57	0.09%
เอ็มทองหล่อ 10	-	-	-	-	139.20	1.87%
เอ็ม จตุจักร	67.32	2.26%	268.00	6.03%	600.17	8.06%
มาเอสโตร 01	107.85	3.62%	123.00	2.77%	53.32	0.72%
มาเอสโตร 03	88.85	2.98%	119.00	2.68%	135.48	1.82%
มาเอสโตร 14	-	-	62.00	1.40%	229.78	3.09%
มาเอสโตร 07	-	-	-	-	12.98	0.17%

งบแสดงฐานะการเงินรวม	2565		2564		2563	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
มาเอสโตร 19	203.79	6.83%	182.00	4.10%	332.42	4.47%
มาวิสต้า เพรสทีจ วิลเลจ กรุงเทพฯกรีฑา	-	-	-	-	768.00	10.32%
มาร์เวสต์ หัวหิน	62.96	2.11%	42.00	0.95%	285.76	3.84%
มิลเลอรี่ สุขุมวิท 40	-	-	-	-	329.47	4.43%
เมทริส พระรามเก้า – รามคำแหง	208.10	6.98%	290.00	6.53%	1,533.25	20.60%
มอลตัน ไพรเวท เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 31	-	-	114.00	2.57%	275.06	3.70%
เมทริส ลาดพร้าว	131.64	4.41%	211.00	4.75%	377.10	5.07%
มอลตัน ไพรเวท เรสซิเดนซ์ อารีย์	118.90	3.99%	65.00	1.46%	142.00	1.91%
มารู ลาดพร้าว 15	532.05	17.84%	639.00	14.38%	330.09	4.43%
มารู เอกมัย 2	545.19	18.28%	1,392.00	31.33%	205.56	2.76%
เมทริส พัฒนาการ - เอกมัย	179.09	6.01%	194.00	4.37%	-	-
รวมรายได้จากการขาย	2,371.71	79.54%	4,010.88	90.27%	6,677.50	89.71%
รายได้จากกิจการโรงแรม	177.08	5.94%	97.99	2.21%	155.71	2.09%
รายได้ค่าบริการจัดการ	78.89	2.65%	96.39	2.17%	89.92	1.21%
รายได้ค่าเช่า	132.74	4.45%	92.68	2.09%	87.95	1.18%
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิรวมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	134.48	4.51%	39.12	0.88%	108.81	1.46%
รายได้อื่น	87.07	2.92%	106.35	2.39%	323.92	4.35%
รวมรายได้	2,981.97	100.00%	4,443.41	100.00%	7,443.81	100.00%

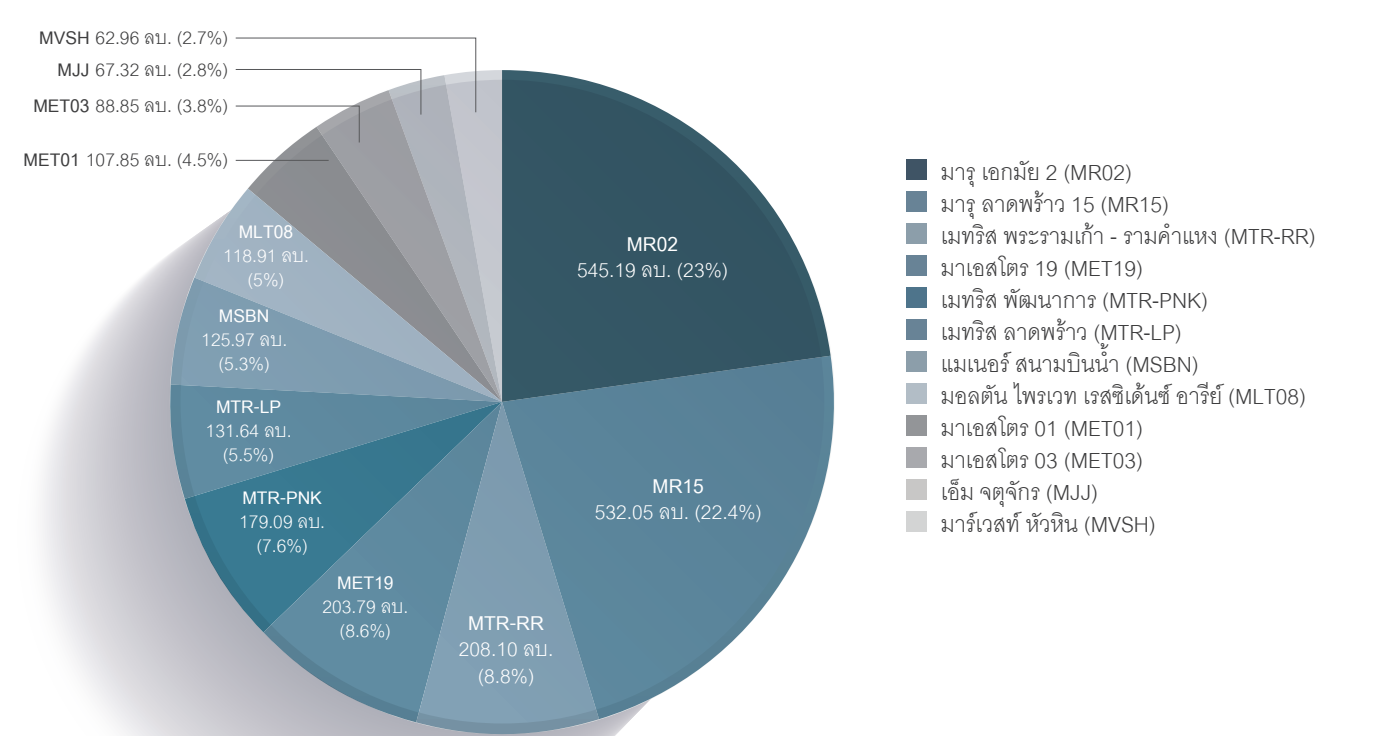
รายได้จากการขาย

บริษัทมีรายได้จากการขายใน ปี 2565 จำนวน 2,371.71 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,639.17 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40.87 โดยบริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์ลดลง เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีรายได้จากการขาย จำนวน 4,010.88 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์จากโครงการใหม่ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในปีนี้ โดยการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมดของบริษัทมาจากการขายโครงการเดิมที่ก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนปี 2565 ส่งผลให้รายได้จากการขายลดลง ทั้งนี้การโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2565 มีโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์รวม 12 โครงการรายได้จากการขายส่วนใหญ่มาจากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการมารู ลาดพร้าว 15 และโครงการมารู เอกมัย 2 ซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ปลายปี 2563 โดยบริษัทมีรายได้รวมของ 2 โครงการดังกล่าว จำนวน 1,077.24 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 45.42 ของรายได้จากการขาย นอกจากนี้บริษัทยังมีรายได้โครงการต่อเนื่องอื่นๆ รวม 1,294.47 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 54.58 ของรายได้จากการขาย เช่น มาเอสโตร 19 รัชดา19 - วิภา, เมทริส พระรามเก้า - รามคำแหง, เมทริส พัฒนาการ - เอกมัย และ เมทริส ลาดพร้าว เป็นต้น อย่างไรก็ตามในปี 2565 บริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้จากโครงการมิกวนิค หลังสวน จำนวน 1,791.68 ล้านบาทและโครงการมิกวนิค สุขุมวิท 23 จำนวน 255.82 ล้านบาท ซึ่งเป็นโครงการที่พัฒนาโดยบริษัทร่วมค้าที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 51.00 จึงไม่นำรายได้ของโครงการดังกล่าวมาจัดท่างการเงินรวม

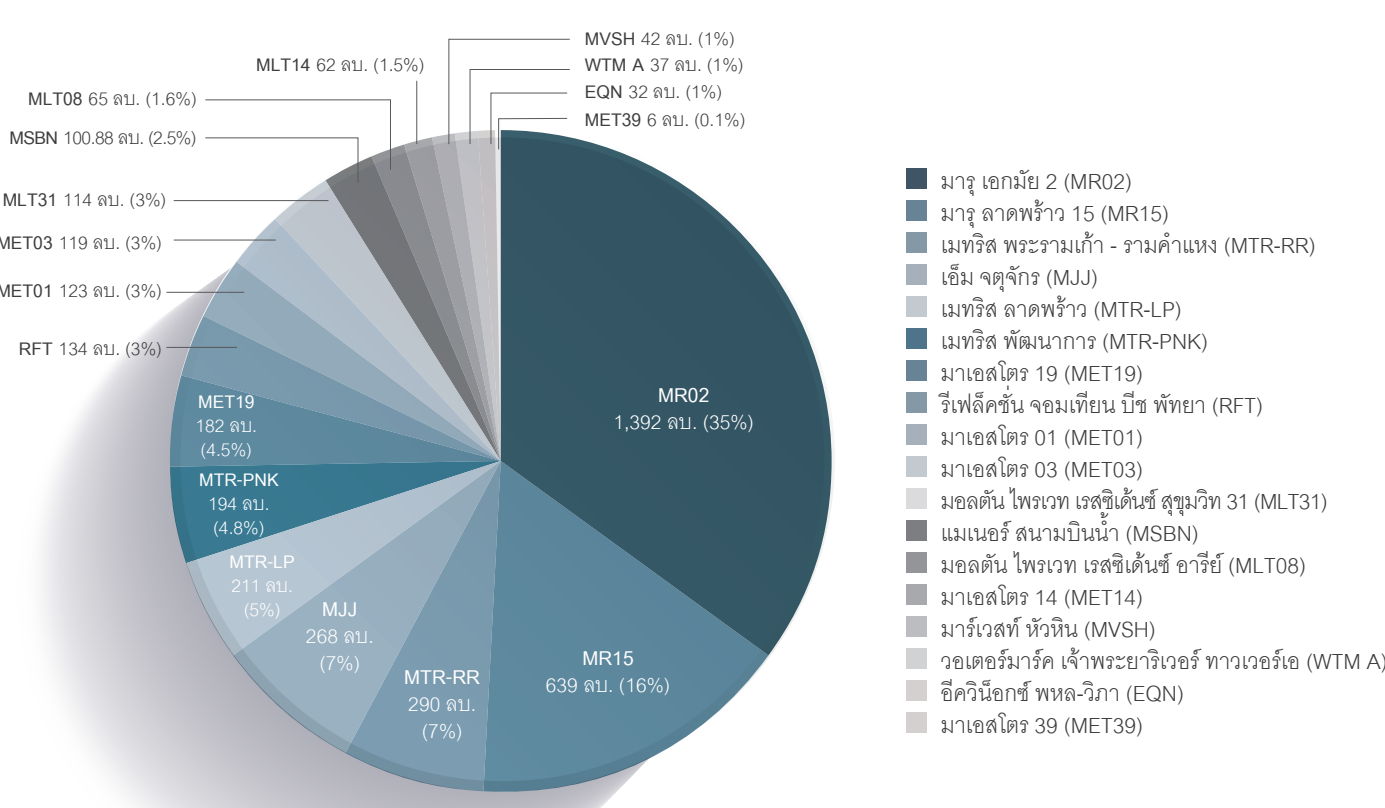
บริษัทมีรายได้จากการขายในปี 2564 จำนวน 4,010.88 ล้านบาท ลดลงจำนวน 2,666.62 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 39.93 เมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีรายได้จากการขาย 6,677.50 ล้านบาท โดยบริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากปี 2564 มีเพียงโครงการเมทริส พัฒนาการ - เอกมัย ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 2/2564 ในขณะที่ปี 2563 บริษัทมีรายได้เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ของอาคารชุด 4 โครงการ ได้แก่ เมทริสพระรามเก้า-รามคำแหง,เมทริสลาดพร้าว,มารูลาดพร้าว 15 และ มารู เอกมัย 2 ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ และการโอนกรรมสิทธิ์โครงการบ้านเดี่ยวมาวิสด้า เพรสทีจ วิลเลจ กรุงเทพฯรึกษา ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยวระดับลักซ์ชัวร์ ทั้งนี้ปี 2564 มีโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์รวม 18 โครงการ โดยรายได้จากการขายส่วนใหญ่มาจากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการมารู ลาดพร้าว 15 และโครงการมารู เอกมัย 2 ซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ไตรมาส 3/2563 และ ไตรมาส 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 รัชดา19 – วิภา และ รีเฟลิคชั่น จอมเทียน บีช พัทยา เป็นต้น



รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ ปี 2565



รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ ปี 2564



ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการของบริษัท

	งบการเงินรวม	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
มูลค่ารวมของโครงการโดยประมาณ*	37,154	67,516
มูลค่าการซื้อขายที่ได้มีการทำสัญญาแล้ว*	27,251	54,213
อัตราส่วนของมูลค่าซื้อขายที่ได้มีการทำสัญญา* (ร้อยละ)	63	80
จำนวนเงินตามหนังสือจะซื้อจะขายที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้*	2,415	3,306
*รวมโครงการร่วมทุน (Joint venture)		

รายได้จากกิจการโรงแรม

ปี 2565 บริษัทมีรายได้จากกิจการโรงแรม ได้แก่ โรงแรมมาราเกซ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา โรงแรมเซ็นทรา มาริส รีสอร์ท จอมเทียน และโรงแรมเมเว่น สไตลิช โฮเทล หัวหิน เป็นจำนวนเงินรวม 177.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 79.09 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 80.71 เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีรายได้จากกิจการโรงแรม จำนวน 97.99 ล้านบาท เนื่องจากการผ่อนคลายมาตรการการควบคุมโควิด-19 และการยกเลิกข้อจำกัดในการเดินทางจากต่างประเทศเข้าสู่ประเทศไทย เป็นผลให้อัตราการเข้าพักของนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทย และชาวต่างชาติเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ปี 2564 บริษัทมีรายได้จากกิจการโรงแรม ได้แก่ โรงแรมมาราเกซ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา โรงแรมเซ็นทรา บายเซ็นทรา มาริส รีสอร์ท จอมเทียน และโรงแรมเมเว่น สไตลิช โฮเทล หัวหิน จำนวน 97.99 ล้านบาท ลดลงจำนวน 57.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 37.06 เมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีรายได้จากกิจการโรงแรม จำนวน 155.70 ล้านบาท รายได้ที่ลดลงเนื่องจากจำนวนผู้เข้าพักลดลงซึ่งเป็นผลกระทบจากสถานการณ์ของโรค COVID-19 ซึ่งกลับมาแพร่ระบาดอีกครั้งตั้งแต่ช่วงปลายธันวาคม 2563 เป็นต้นมา

* บริษัทมีการขายโรงแรมเมเว่น สไตลิช โฮเทล แบงค็อก และมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เรียบร้อยแล้ววันที่ 25 ตุลาคม 2564

อัตราการเข้าพัก (Occupancy rate)

อัตราการเข้าพัก (ร้อยละ)	2565	2564	2563
โรงแรมมาราเกซ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	39	27	34
โรงแรมเซ็นทรา บาย เซ็นทรา มาริส รีสอร์ท จอมเทียน	38	23	35
โรงแรมเมเว่น สไตลิช โฮเทล หัวหิน	32	13	24



รายได้ค่าบริหารจัดการ

ปี 2565 บริษัทมีรายได้ค่าบริหารจัดการ (บริหารจัดการจากการรับบริหารงานในโครงการร่วมทุน และบริหารงานนิติบุคคลในโครงการอาคารชุดแก่บุคคลภายนอก) จำนวน 78.89 ล้านบาท ลดลงจำนวน 17.50 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.16 เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีค่าบริหารจัดการจำนวน 96.39 ล้านบาท เนื่องจากโครงการมินิก สุขุมวิท 23 และโครงการมินิก หลังสวนก่อสร้างแล้วเสร็จ ทำให้สัญญาว่าจ้างบริหารโครงการของทั้งสองโครงการสิ้นสุดลง

ปี 2564 บริษัทมีรายได้ค่าบริหารจัดการ (บริหารจัดการจากการรับบริหารงานในโครงการร่วมทุน และบริหารงานนิติบุคคลในโครงการอาคารชุดแก่บุคคลภายนอก) จำนวน 96.39 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.47 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.20 เมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีรายได้จากการรับบริหารจัดการ 89.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากการรับบริหารงานนิติบุคคลเพิ่มขึ้น

รายได้ค่าเช่า

ปี 2565 บริษัทมีรายได้จากค่าเช่าและบริการ (อาคารสำนักงานและพื้นที่เชิงพาณิชย์) จำนวน 132.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 40.06 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 43.22 เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีรายได้จำนวน 92.68 ล้านบาท เนื่องจากการมีผู้เช่าเพิ่มขึ้นของอาคารสำนักงาน เมเจอร์ทาวเวอร์ พระราม 9 - งามคำแหง และมีผู้เช่ารายใหม่ที่ทยอยเข้ามาทดแทนผู้เช่ารายเดิมที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 และผู้เช่าที่หมดสัญญาเช่าพื้นที่ของอาคารสำนักงานเมเจอร์ ทาวเวอร์ ทองหล่อ

ปี 2564 บริษัท มีรายได้ค่าเช่าจากอาคารสำนักงานและพื้นที่เชิงพาณิชย์จำนวน 92.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.73 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.38 เมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีรายได้รายได้ค่าเช่า จำนวน 87.95 ล้านบาท จากการเปิดดำเนินงานของอาคารสำนักงานเมเจอร์ ทาวเวอร์ พระราม 9-งามคำแหง

รายได้อื่น

ปี 2565 บริษัทมีรายได้อื่นรวม 87.07 ล้านบาท ลดลง 19.28 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.13 เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีรายได้อื่นรวม 106.35 ล้านบาท เนื่องจากรายได้จากลูกค้าที่ผิดสัญญานัดชำระในโครงการต่างๆ ของบริษัทลดลง

ปี 2564 บริษัทมีรายได้อื่นรวม 106.35 ล้านบาท ลดลง 217.57 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 67.17 เมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีรายได้อื่นรวม 323.92 ล้านบาท จากการลดลงของรายได้จากลูกค้าที่ผิดสัญญานัดชำระในโครงการต่างๆ ของบริษัท

ต้นทุนขาย (โครงการอสังหาริมทรัพย์)

ปี 2565 บริษัทมีต้นทุนขายจำนวน 1,714.86 ล้านบาท ลดลง 977.18 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 36.30 เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีต้นทุนขายจำนวน 2,692.04 ล้านบาท โดยต้นทุนขายลดลงตามรายได้ที่ลดลง แต่สัดส่วนต้นทุนขายเมื่อเทียบกับรายได้จากการขายอยู่ที่ร้อยละ 72.30 เพิ่มขึ้นจากปี 2564 ที่มีสัดส่วนต้นทุนขายร้อยละ 67.12 จากการทำโปรโมชั่นทางด้านราคาในโครงการพร้อมอยู่

ปี 2564 บริษัทมีต้นทุนขาย จำนวน 2,692.04 ล้านบาท ลดลง 2,104.91 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 43.88 เมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีต้นทุนขาย 4,796.95 ล้านบาท โดยต้นทุนขายลดลงตามรายได้ที่ลดลง แต่บริษัทมีอัตราต้นทุนขายเทียบกับรายได้จากการขาย ร้อยละ 67.12 ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีอัตราร้อยละ 71.84 เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการมารู ลาดพร้าว และ มารู เอกมัย ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ต่อเนื่องจากปลายปี 2563 เป็นการโอนจาก Backlog ที่ทำสัญญาซื้อขายในราคาสูง

ต้นทุนจากกิจการโรงแรมและต้นทุนบริหารจัดการ

ปี 2565 บริษัทมีต้นทุนจากกิจการโรงแรมจำนวน 136.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18.04 ล้านบาท คิดเป็น 15.24 เมื่อเทียบกับปี 2564 เนื่องจากรายได้จากการดำเนินธุรกิจโรงแรมที่เพิ่มขึ้นส่งผลให้มีต้นทุนเพิ่มขึ้นตามไปด้วย

เมื่อพิจารณาสัดส่วนต้นทุนต่อรายได้ปี 2565 สัดส่วนต้นทุนจากกิจการโรงแรมต่อรายได้จากกิจการโรงแรม คิดเป็นร้อยละ 77.02 ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีสัดส่วนต้นทุนจากกิจการโรงแรม ร้อยละ 120.77 โดยสาเหตุที่สัดส่วนลดลงอย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากต้นทุนบางส่วนเป็นต้นทุนคงที่เช่นค่าจ้างพนักงาน เมื่อรายได้เพิ่มขึ้นมากทำให้สัดส่วนต้นทุนลดลง

ปี 2564 บริษัทมีต้นทุนจากกิจการโรงแรมจำนวน 118.34 ล้านบาท ลดลงจำนวน 42.49 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26.42 เมื่อเทียบกับปี 2563 ลดลงตามรายได้ที่ลดลง

เมื่อพิจารณาสัดส่วนต้นทุนต่อรายได้ในปี 2564 สัดส่วนต้นทุนจากกิจการโรงแรมต่อรายได้จากกิจการโรงแรมคิดเป็นร้อยละ 120.77 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีสัดส่วนต้นทุนจากกิจการโรงแรมร้อยละ 103.29 เนื่องจากต้นทุนบางส่วนเป็นต้นทุนคงที่เช่น ค่าจ้างพนักงาน เมื่อรายได้ลดลงจึงส่งผลให้สัดส่วนต้นทุนเพิ่มขึ้น

ต้นทุนบริหารจัดการ

ปี 2565 บริษัทมีต้นทุนบริหารจัดการจำนวน 67.31 ล้านบาท ลดลงจำนวน 2.98 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.24 เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีต้นทุนบริหารจัดการเท่ากับ 70.29 ล้านบาท สอดคล้องกับการรับรู้รายได้ที่ลดลงจากสัญญาว่าจ้างบริหารโครงการที่สิ้นสุดไปในบางโครงการ

อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาสัดส่วนต้นทุนต่อรายได้ ปี 2565 สัดส่วนต้นทุนบริหารจัดการต่อรายได้ค่าบริหารจัดการ คิดเป็นร้อยละ 85.32 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีสัดส่วนต้นทุนบริหารจัดการร้อยละ 72.92 เนื่องมาจากต้นทุนคงที่บางส่วน เช่น เงินเดือนพนักงาน ไม่ได้ลดลงในอัตราส่วนเดียวกันกับการลดลงของรายได้

ปี 2564 บริษัทมีต้นทุนบริหารจัดการ 70.29 ล้านบาท ลดลงจำนวน 0.24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.34 เมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีต้นทุนบริหารจัดการเท่ากับ 70.53

เมื่อพิจารณาสัดส่วนต้นทุนต่อรายได้ในปี 2564 สัดส่วนต้นทุนบริหารจัดการต่อรายได้ค่าบริหารจัดการ คิดเป็นร้อยละ 72.92 ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีสัดส่วนต้นทุนบริหารจัดการร้อยละ 78.44 เป็นผลมาจากต้นทุนคงที่บางส่วนโดยเฉพาะเงินเดือนพนักงานที่ไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงไปตามรายได้ที่เปลี่ยนแปลงไปซึ่งทำให้เมื่อพิจารณาสัดส่วนต้นทุนต่อรายได้ไม่แปรผันไปตามสัดส่วนรายได้ที่เปลี่ยนแปลงไป

ต้นทุนการเช่า

ปี 2565 บริษัทมีต้นทุนการเช่า จากกิจการอาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์ จำนวน 40.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.39 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 30.03 เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีต้นทุนการเช่าและบริการ จำนวน 31.27 ล้านบาท สอดคล้องไปกับรายได้ค่าเช่าที่เพิ่มมากขึ้น เป็นผลมาจากการเพิ่มจำนวนผู้เช่าพื้นที่อาคารเมเจอร์ทาวเวอร์ พระรามเก้า – รามคำแหง เป็นหลัก

ปี 2564 บริษัทมีต้นทุนการเช่าจากกิจการอาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์ จำนวน 31.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.11 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.04 เมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีต้นทุนการเช่าและบริการ จำนวน 28.16 ล้านบาท เป็นผลมาจากการเริ่มเปิดให้เช่าพื้นที่อาคาร เมเจอร์ทาวเวอร์ พระรามเก้า - รามคำแหง

กำไรขั้นต้นจากรายได้หลัก

ปี 2565 บริษัทมีกำไรขั้นต้นจากรายได้จากการดำเนินธุรกิจของบริษัท ได้แก่ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากกิจการโรงแรม รายได้ค่าบริหารจัดการ และรายได้ค่าเช่า รวม 801.20 ล้านบาท ลดลง 584.80 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 42.19 เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีกำไรขั้นต้น 1,386.00 ล้านบาท และมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 29.02 ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นที่ร้อยละ 32.25 สาเหตุจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลง การแข่งขันทางด้านราคาและการเพิ่มการส่งเสริมการขายต่างๆ นอกจากนี้ในปี 2564 มีการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการมารู ลาดพร้าว และ มารู เอกมัยจำนวนมาก ซึ่งเป็นราคาขายก่อนการแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้มีอัตรากำไรขั้นต้นสูง

กำไรและอัตรากำไร	2565		2564		2563	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
กำไรขั้นต้น*	801.20	29.02%	1,386.00	32.25%	1,954.60	27.88%
กำไรจากการดำเนินงาน	112.43	3.77%	247.49	5.57%	784.14	10.53%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(370.40)	-12.42%	(353.26)	-7.95%	199.34	2.68%

* เฉพาะรายได้หลัก

ปี 2564 บริษัทมีกำไรขั้นต้นจากรายได้หลักรวม 1,386.00 ล้านบาท ลดลง 568.60 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29.09 เมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีกำไรขั้นต้นรวม 1,954.60 ล้านบาท และมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 32.25 เพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 27.88 (ไม่รวมรายได้อื่น) อัตรากำไรขั้นต้นในปี 2564 เพิ่มขึ้นเนื่องจากในปี 2564 มีการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการมารู ลาดพร้าว และ มารู เอกมัยจำนวนมาก ซึ่งเป็นราคาขายก่อนการแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้มีอัตรากำไรขั้นต้นสูง



ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

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

ปี 2565 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวม จำนวน 1,057.85 ล้านบาท ลดลงจำนวน 232.22 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.00 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน 1,290.07 ล้านบาท

- ค่าใช้จ่ายในการขายปี 2565 เท่ากับ 365.23 ล้านบาท ลดลงจำนวน 176.38 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 32.57 เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 541.61 ล้านบาท ลดลงตามการโอนกรรมสิทธิ์ที่น้อยลง
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารปี 2565 เท่ากับ 692.62 ล้านบาท ลดลงจำนวน 55.84 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.46 เมื่อเทียบกับปี 2564 จำนวน 745.46 ล้านบาท สาเหตุหลักจากการลดลงของการตั้งสำรองค่าใช้จ่ายคดีความ

พิจารณาถึงสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวม (ไม่รวมรายได้อื่น) พบว่า ปี 2565 มีสัดส่วนร้อยละ 38.32 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีสัดส่วนร้อยละ 30.02

- สัดส่วนค่าใช้จ่ายในปี 2565 จำนวน 365.23 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.23 ของรายได้รวม (ไม่รวมรายได้อื่น) เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 12.60
- สัดส่วนค่าใช้จ่ายในปี 2565 จำนวน 692.62 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25.09 ของรายได้รวม (ไม่รวมรายได้อื่น)

เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 17.41 สาเหตุจากรายได้ในปี 2565 ลดลง และค่าใช้จ่ายบริหารส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายคงที่ เมื่อรายได้ลดลงจึงทำให้อัตราส่วนดังกล่าวเพิ่มขึ้น

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

- ค่าใช้จ่ายในการขายปี 2564 เท่ากับ 541.61 ล้านบาท ลดลงจำนวน 439.94 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 44.82 เมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 981.55 ล้านบาท เนื่องจากค่าคอมมิชชั่น ค่าโฆษณา และค่าใช้จ่ายในการทำโปรโมชั่นลดลง
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารปี 2564 เท่ากับ 748.46 ล้านบาท ลดลงจำนวน 5.77 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.77 ไก้ล้เคียงกับปี 2563 ที่มีค่าใช้จ่ายบริหารจำนวน 754.23 ล้านบาท พิจารณาถึงสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวม (ไม่รวมรายได้อื่น) ในปี 2564 มีสัดส่วนร้อยละ 30.02 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีสัดส่วนร้อยละ 24.76

- สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายปี 2564 จำนวน 541.61 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.60 ของรายได้รวม (ไม่รวมรายได้อื่น) ลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีสัดส่วนเท่ากับ ร้อยละ 14.00

สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารปี 2564 จำนวน 748.46 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.41 ของรายได้รวม (ไม่รวมรายได้อื่น) เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 10.76 สัดส่วนเพิ่มขึ้นจากการลดลงของรายได้ในปี 2564

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า

ปี 2565 บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าจำนวน 147.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 141.45 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าจำนวน 6.08 ล้านบาท เนื่องจากมีรายได้ที่เพิ่มขึ้นมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการมิวนิค หลังสวน

ปี 2564 บริษัทมีส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าจำนวน 6.08 ล้านบาท ลดลง 126.51 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 เพิ่งเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนธันวาคม 2564

ต้นทุนทางการเงิน

ปี 2565 บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน ซึ่งประกอบด้วยดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียม จำนวน 504.31 ล้านบาท ลดลง 82.98 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.13 เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 587.92 ล้านบาท ลดลงจากการ Capitalized ดอกเบี้ยในโครงการต่างๆ ที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง ได้แก่ โครงการมอลต้นเกทส์กรุงเทพฯ และโครงการเมทริส ดิสทริก ลาตพรวัว เป็นต้น พิจารณาถึงสัดส่วนต้นทุนทางการเงินต่อรายได้รวม (ไม่รวมรายได้อื่น) มีสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 18.27 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีสัดส่วนร้อยละ 13.66 สาเหตุจากรายได้ที่ลดลงในปี 2565 ทำให้สัดส่วนต้นทุนทางการเงินต่อรายได้เพิ่มขึ้น

ปี 2564 บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน ซึ่งประกอบด้วยดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียม จำนวน 587.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 97.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.82 เมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 490.14 ล้านบาท สาเหตุจากรับรู้ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยในโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ ได้แก่ โครงการมาร์ค ลาตพรวัว และ มาร์ค เอกมัย

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

บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าเพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับปี 2564 เนื่องจากมีรายได้ที่เพิ่มขึ้นมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการมิวนิค หลังสวน

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

ปี 2565 บริษัทขาดทุนสุทธิ จำนวน 370.40 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้น 17.14 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.85 เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่ขาดทุนสุทธิ 353.26 ล้านบาท เนื่องจากการลดลงของรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ คิดเป็นอัตราขาดทุนสุทธิร้อยละ 12.42 เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ที่มีอัตราขาดทุนสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 7.95

ปี 2564 บริษัทขาดทุนสุทธิ จำนวน 353.26 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีกำไรสุทธิ 199.34 ล้านบาท เนื่องจากการลดลงของรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ และการลดลงของรายได้จากกลุ่มธุรกิจโรงแรมซึ่งได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 รวมทั้งการเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงิน คิดเป็นอัตราขาดทุนสุทธิร้อยละ 7.94 เมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีอัตรากำไรสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 2.63

3. ฐานะทางการเงินสินทรัพย์

ปี 2565 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 16,466.62 ล้านบาท ลดลง 499.92 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.13 เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีสินทรัพย์รวม 15,966.70 ล้านบาท

ปี 2564 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 15,966.70 ล้านบาท ลดลง 2,796.70 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.91 เมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีสินทรัพย์รวม 18,763.40 ล้านบาท

โดยมีสัดส่วนสินทรัพย์และรายละเอียดของสินทรัพย์หลักๆ ดังนี้

สินทรัพย์	2565		2564		2563	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,007.51	6.12%	539.05	3.38%	1,548.13	8.25%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	145.12	0.88%	178.30	1.12%	134.96	0.72%
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	268.63	1.63%	-	-	244.80	1.30%
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	6,677.04	40.55%	7,030.17	44.03%	8,444.74	45.01%
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	213.32	1.30%	95.62	0.60%	151.53	0.81%
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	66.49	0.40%	96.11	0.60%	440.86	2.35%
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	35.98	0.22%	67.17	0.42%	220.43	1.17%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	45.31	0.28%	165.89	1.04%	115.67	0.62%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	8,459.40	51.37%	8,172.30	51.18%	11,301.13	60.23%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	19.94	0.12%	41.03	0.26%	32.53	0.17%
เงินจ่ายล่วงหน้าค่านั้น	796.42	4.84%	546.24	3.42%	397.91	2.12%
เงินลงทุนในการร่วมค้า	225.52	1.37%	103.93	0.65%	108.51	0.58%
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	398.62	2.42%	790.89	4.96%	201.19	1.07%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	4,126.74	25.06%	3,785.44	23.73%	3,743.79	19.95%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2,063.24	12.53%	2,222.93	13.93%	2,684.84	14.31%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	19.30	0.12%	16.50	0.10%	19.64	0.10%
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	87.50	0.53%	87.50	0.55%	87.50	0.47%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	181.17	1.10%	120.26	0.75%	164.29	0.88%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	88.75	0.54%	79.69	0.50%	22.08	0.12%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	8,007.22	48.63%	7,794.40	48.82%	7,462.27	39.77%
รวมสินทรัพย์	16,466.62	100.00%	15,966.70	100.00%	18,763.40	100.00%

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ปี 2565 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเท่ากับ 145.12 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.88 ของสินทรัพย์รวม ลดลง 33.18 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.61 เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีจำนวน 178.30 ล้านบาท

ปี 2564 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเท่ากับ 178.30 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.12 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้น 43.34 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 32.11 เมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีจำนวน 134.96 ล้านบาท

โดยมีรายละเอียดแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระดังนี้

(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน			
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ			
ค้างชำระ			
ไม่เกิน 3 เดือน	16,118	15,493	10,711
3 - 6 เดือน	544	121	3,298
6 - 12 เดือน	-	827	997
มากกว่า 12 เดือน	2,658	3,508	674
รวม	19,320	19,949	15,680
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(910)	(794)	(287)
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	18,410	19,155	15,393
ลูกหนี้อื่น			
ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน			
ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	20,332	37,606	22,038
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	16,755	19,776	31,540
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	89,627	101,759	65,990
รวมลูกหนี้อื่น	126,714	159,141	119,568
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	145,124	178,296	134,961

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ปี 2565 บริษัทมีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 6,677.04 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 40.55 ของสินทรัพย์รวม ลดลง 353.13 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.02 เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีจำนวน 7,030.17 ล้านบาท ที่คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 44.07 ของสินทรัพย์รวม โดยต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการต่างๆ

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

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ปี 2565 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 4,126.74 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25.26 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้น 341.30 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.02 เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีจำนวน 3,785.44 ล้านบาท ที่คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23.71 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนประเภทการใช้งานสินทรัพย์จากที่ดินอาคารอุปกรณ์ (PPE) เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมทั้งการเพิ่มขึ้นของมูลค่ายุติธรรม

ปี 2564 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 3,785.44 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23.71 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีจำนวน 3,743.79 ล้านบาท ที่คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 19.95

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (สุทธิ)

ปี 2565 บริษัทมีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ จำนวน 2,063.24 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 12.53 ของสินทรัพย์รวม ลดลง 159.69 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.18 จากปี 2564 ที่มีจำนวน 2,222.93 ล้านบาท ที่คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.92 ของสินทรัพย์รวม เนื่องจากการเปลี่ยนประเภทการใช้งานสินทรัพย์บางรายการไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและการตัดจำหน่ายต่างๆ

ปี 2564 บริษัทมีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ จำนวน 2,222.93 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.93 ของสินทรัพย์รวม ลดลงจากปี 2563 ที่มีจำนวน 2,684.84 ล้านบาท ที่คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 14.31 ของสินทรัพย์รวม เนื่องจากการขายสินทรัพย์

หนี้สิน

ปี 2565 บริษัทมีหนี้สินรวม 11,506.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 849.87 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.97 เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีหนี้สินรวม 10,656.82 ล้านบาท หนี้สินรวมที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อพัฒนาโครงการใหม่ของบริษัท

ปี 2564 บริษัทมีหนี้สินรวม 10,656.82 ล้านบาท ลดลง 2,060.23 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.72 เมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีหนี้สินรวม 13,109.89 ล้านบาท หนี้สินรวมที่ลดลงเนื่องจากการชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน การชำระคืนตั๋วแลกเงินระยะสั้น และเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า

ทั้งนี้สัดส่วนหนี้สินของบริษัท ปี 2565 ปี 2564 และ ปี 2563 มีรายละเอียด ดังนี้

หนี้สิน	2565		2564		2563	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้น	150.00	1.30%	178.31	1.68%	239.54	1.83%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	406.57	3.53%	324.13	3.05%	713.12	5.44%
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	155.58	1.35%	178.01	1.67%	343.96	2.62%
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	282.62	2.46%	341.56	3.21%	893.03	6.81%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	619.02	5.38%	736.60	6.88%	1,549.50	11.82%
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	8.93	0.08%	11.31	0.11%	10.09	0.08%
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,813.16	24.45%	2,777.05	26.09%	3,290.63	25.10%
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	19.15	0.17%	0.26	0.00%	45.36	0.35%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	125.44	1.09%	243.95	2.29%	176.32	1.34%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	4,580.47	39.81%	4,791.19	44.96%	7,261.55	55.39%
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
ตั๋วแลกเงินระยะยาว	40.49	0.35%	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบัน	3,511.48	30.52%	2,203.91	20.68%	2,672.84	20.39%
หุ้นกู้	2,962.13	25.74%	3,310.10	31.06%	2,803.58	21.39%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	23.23	0.20%	19.24	0.18%	26.62	0.20%
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	51.09	0.44%	52.14	0.49%	54.94	0.42%
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	299.38	2.60%	250.34	2.35%	266.90	2.04%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	38.42	0.33%	29.90	0.28%	23.47	0.18%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	6,926.22	60.19%	5,857.49	55.04%	5,848.34	44.61%
รวมหนี้สิน	11,506.69	100.00%	10,644.10	100.00%	13,109.89	100.00%

ปี 2565 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 619.02 ล้านบาท ลดลง 117.58 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.96 เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีจำนวน 736.60 ล้านบาท ลดลงจากการชำระคืนเงินกู้เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการต่างๆ

ปี 2565 บริษัทมีหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 2,813.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 36.11 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.30 เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีจำนวน 2,777.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้นตามจำนวนหุ้นกู้ที่ออกในแต่ละชุดที่ครบกำหนด

ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน มีดังนี้

ปี 2565 บริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนดังนี้

	งบการเงินรวม	
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
บริษัทย่อย		
สัญญาก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1,401	69
สัญญาก่อสร้างอาคารสำนักงานให้เช่า	16	16
สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	378	746
สัญญาจะซื้อจะขายหุ้น	1,015	1,284
การร่วมค้า		
สัญญาก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	15	15

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ปี 2565 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 4,959.92 ล้านบาท ลดลง 349.97 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.59 เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 5,309.89 ล้านบาท โดยส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจากการขาดทุนสุทธิในปี 2565

ปี 2564 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 5,309.89 ล้านบาท ลดลง 343.61 ล้านบาท คิดเป็น 6.08 เมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 5,653.50 ล้านบาท โดยส่วนของผู้ถือหุ้นที่ลดลงเป็นผลจากการขาดทุนสุทธิในปี 2564

ส่วนของผู้ถือหุ้น	2565		2564		2563	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	860.41	17.35%	860.41	16.20%	860.41	15.22%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	875.27	17.65%	875.27	16.48%	875.27	15.48%
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว	105	2.12%	105	1.98%	105.00	1.86%
ยังไม่ได้จัดสรร	2,839.62	57.25%	3,201.25	60.29%	3,565.37	63.06%
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	279.70	5.64%	267.55	5.04%	247.46	4.38%
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	4,960.00	100.00%	5,309.48	99.99%	5,653.50	100.00%
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม บริษัทย่อย	-0.08	0.00%	0.41	0.01%	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,959.92	100.00%	5,309.89	100.00%	5,653.50	100.00%

4. สภาพคล่องและความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

ปี 2565 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 126.78 ล้านบาท ลดลงจำนวน 342.49 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี2564 ที่มีกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 469.27 ล้านบาท กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานลดลง เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการต่างๆ ลดลง การลดลงของหนี้สินหมุนเวียนอื่นและการจ่ายดอกเบี้ย

บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนในปี 2565 จำนวน 538.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 416.99 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากเงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน จำนวน 121.78 ล้านบาท

บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2565 จำนวน 880.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2,237.02 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 1,356.57 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2565 บริษัทมีเงินสดรับจากการออกตั๋วแลกเงินระยะยาว และการจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลงจากปี 2564 ส่งผลให้บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2565 เพิ่มขึ้น

ปี 2564 บริษัทมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 469.27 ล้านบาท ลดลงจำนวน 104.34 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 1,512.67 ล้านบาท กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานลดลง เนื่องจากการลดลงของส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า และการจ่ายเงินมัดจำค่าซื้อที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการใหม่

บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมลงทุนในปี 2564 จำนวน 121.78 ล้านบาท ลดลงจำนวน 127.18 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 248.96 ล้านบาท เนื่องจากการลดลงของการจ่ายเงินซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน การลดลงของเงินสดจ่ายซื้อที่ดินอาคารและอุปกรณ์ และการลดลงของเงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น

บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2564 จำนวน 1,356.67 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,252.30 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 104.27 ล้านบาท เนื่องจากการจ่ายคืนหุ้นกู้ และจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

5. ปัจจัยที่มีผลต่อฐานะการเงินหรือผลการดำเนินงานในอนาคต

ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือผลการดำเนินงานในอนาคตของบริษัท ได้แก่ ปัจจัยทางสภาพเศรษฐกิจในประเทศที่ยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่จากผลกระทบของ อย่างไรก็ตามก็มีแนวโน้มที่สภาพเศรษฐกิจจะปรับตัวดีขึ้นในปี 2566 จากการผ่อนคลายมาตรการควบคุม และเริ่มเปิดประเทศรับนักท่องเที่ยวโดยไม่ควบคุมการเข้าออก ซึ่งจะทำให้ภาคการท่องเที่ยวฟื้นตัวดีขึ้น ส่งผลให้มีลูกค้าในประเทศมีกำลังซื้อมากขึ้น รวมถึงลูกค้าต่างประเทศที่คาดว่าจะกลับมาซื้ออสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย อีกปัจจัยหนึ่งที่น่าจะกระทบต่อฐานะการเงินหรือผลการดำเนินงานในอนาคต คือ การปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงินที่ยังคงมีความระมัดระวังทั้งในแง่ของสินเชื่อโครงการและสินเชื่อรายย่อย ในส่วนของสินเชื่อโครงการนั้น บริษัทได้เพิ่มความระมัดระวังในการพัฒนาโครงการใหม่ๆ และเพิ่มการพัฒนาโครงการแนวราบมากขึ้น สำหรับในแง่ของสินเชื่อรายย่อย มีผลกระทบต่อลูกค้าของบริษัทน้อย เนื่องจากกลุ่มลูกค้าของบริษัทเป็นกลุ่มที่มีกำลังซื้อสูง

นอกจากปัจจัยทางสภาพเศรษฐกิจยังมีปัจจัยทางด้านการขยายตัวของเมืองและการเพิ่มขึ้นของระบบรถไฟฟ้าในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จากนโยบายการเพิ่มระบบขนส่งมวลชน ที่ส่งผลในแง่บวกต่อการดำเนินงานของบริษัท ซึ่งการขยายตัวนี้จะช่วยส่งเสริมให้เกิดความต้องการในที่อยู่อาศัยใจกลางเมืองและตามแนวรถไฟฟ้า โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด อย่างไรก็ตามบริษัทได้ขยายผลิตภัณฑ์ไปยังที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบมากขึ้นเพื่อลดความเสี่ยงและเพื่อเพิ่มความหลากหลายของสินค้ามากขึ้น

6. อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีหน้าที่ตามข้อกำหนดสิทธิฯ ที่จะต้องดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันสิ้นปีบัญชีตลอดอายุของหุ้นกู้ตามงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นเป็นอัตราส่วนไม่เกิน 3.5:1 (สามจุดห้าต่อหนึ่ง) สำหรับหุ้นกู้จำนวน 8 รุ่น ได้แก่

1. หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566
2. หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2564 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566
3. หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2564 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566
4. หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2564 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567
5. หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2564 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567
6. หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566
7. หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567
8. หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2565 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565, วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.84 เท่า 1.64 เท่า และ 1.60 เท่า ตามลำดับ



7. การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน

ด้านสภาพคล่อง

ปี 2565 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2564 เท่ากับ 1.85 เท่า และ 1.71 เท่า ตามลำดับ โดยบริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องเพิ่มขึ้น เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียน ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

ปี 2564 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 เท่ากับ 1.71 เท่า และ 1.56 เท่า ตามลำดับ โดยบริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องเพิ่มขึ้น เนื่องจากการลดลงของหนี้สินหมุนเวียนในส่วนของผู้ถือหุ้นการค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า การลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการต่างๆ และการชำระคืนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระในปี 2564

อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว

ปี 2565 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2564 เท่ากับ 0.39 เท่า และ 0.24 เท่า ตามลำดับ โดยอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเพิ่มขึ้นเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

ปี 2564 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 เท่ากับ 0.24 เท่า และ 0.39 เท่า ตามลำดับ โดยบริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วลดลง เนื่องจากการลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน และต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

ปี 2565 อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเพิ่มขึ้น เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

ด้านความสามารถในการทำกำไร

อัตรากำไรขั้นต้น (เฉพาะธุรกิจหลัก)

ปี 2565 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจหลักเมื่อเทียบกับปี 2564 เท่ากับร้อยละ 29.02 และ 32.25 ตามลำดับ ลดลงเนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีการแข่งขันทางด้านราคา และการเพิ่มการส่งเสริมการขายต่างๆ ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นลดลง นอกจากนี้ ในปี 2564 มีการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการมารู ลาตพร้าว และมารู เอกมัยจำนวนมาก ซึ่งเป็นราคาขายก่อนการแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้มีอัตรากำไรขั้นต้นสูง

ปี 2564 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจหลักเปรียบเทียบกับปี 2563 เท่ากับร้อยละ 32.25 และ 27.88 ตามลำดับ เพิ่มขึ้นเนื่องจากในปี 2564 มีการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการมารู ลาตพร้าว และ มารู เอกมัยจำนวนมาก ซึ่งเป็นราคาขายก่อนการแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้มีอัตรากำไรขั้นต้นสูง

อัตรากำไร(ขาดทุน)สุทธิ

ปี 2565 บริษัทมีอัตราขาดทุนสุทธิเทียบกับ ปี 2564 เท่ากับร้อยละ 11.84 และ 7.94 ตามลำดับ ขาดทุนเพิ่มขึ้นเนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลง ส่งผลให้บริษัทมีอัตราขาดทุนสุทธิตามผลการดำเนินงานที่ลดลง

ปี 2564 บริษัทมีอัตราขาดทุนสุทธิเทียบกับปี 2563 เท่ากับร้อยละ 7.95 และ 2.68 ตามลำดับ เพิ่มขึ้นเนื่องจากการลดลงการโอนกรรมสิทธิ์ ส่งผลให้มีอัตราขาดทุนสุทธิตามผลการดำเนินงานที่ลดลง

ด้านนโยบายทางการเงิน

อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเทียบกับ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 2.32 เท่า และ 2.01 เท่า ตามลำดับ อัตราส่วนเพิ่มขึ้นเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและการลดลงของส่วนของผู้ถือหุ้นจากผลการดำเนินงานที่ขาดทุน

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

อัตราหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ตามข้อกำหนดมติที่หุ้นกู้)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดมติสิทธิ (Debt / Equity Ratio) เทียบกับ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 1.84 เท่า และ 1.64 เท่า เพิ่มขึ้นเนื่องจากการลดลงของส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งลดลงจากการขาดทุนสุทธิของผลการดำเนินงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดมติสิทธิ (Debt / Equity Ratio) เทียบกับ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 1.64 เท่า และ 1.60 เท่า เพิ่มขึ้นเล็กน้อยเนื่องจากผลการขาดทุนในการดำเนินงานในปี 2564 ส่งผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2564 ลดลงจากปี 2563 ในอัตราร้อยละ 6.08 ในขณะที่หนี้สินสุทธิในปี 2564 ลดลงจากปี 2563 ในอัตราร้อยละ 3.98 จากการการลดลงของผู้ถือหุ้นการค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินลดลงจำนวน 388.99 ล้านบาท 551.47 ล้านบาท และ 812.90 ล้านบาท ตามลำดับ ดังนั้นในปี 2564 บริษัทมีอัตราส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงมากกว่าหนี้สินสุทธิที่ลดลง ดังนั้นบริษัทจึงมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2564 เพิ่มขึ้นดังกล่าว

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ย

ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย

ปี 2565 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย เทียบกับปี 2564 เท่ากับ 46.04 เท่า และ 24.95 เท่า ตามลำดับ บริษัทมีอัตราส่วนเพิ่มขึ้นจากปี 2564 เนื่องจากรายได้รวมจากการดำเนินธุรกิจลดลง โดยสาเหตุหลักคือการลดลงของรายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้บริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ปี 2565 จำนวน 219.98 ล้านบาท ลดลงจำนวน 150.28 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40.59

เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย จำนวน 370.26 ล้านบาท

ในขณะที่บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยในปี 2565 และปี 2564 จำนวน 10,128.44 ล้านบาท และ 9,223.80 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยปี 2565 เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 904.64 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.81

กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย มีอัตราการลดลง มากกว่าอัตราการลดของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ดังนั้นอัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงิน ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ในปี 2565 จึงเพิ่มขึ้นดังกล่าว

ปี 2564 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย เทียบกับปี 2563 เท่ากับ 24.96 เท่า และ 11.53 เท่า ตามลำดับ บริษัทมีอัตราส่วนเพิ่มขึ้น เนื่องจากรายได้รวมจากการดำเนินธุรกิจลดลง โดยสาเหตุหลักคือการลดลงของรายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้บริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายในปี 2564 จำนวน 370.26 ล้านบาท ลดลงจำนวน 548.74 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 59.71 เมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย จำนวน 919.00 ล้านบาท

ในขณะที่บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยในปี 2564 และปี 2563 จำนวน 9,223.80 ล้านบาท และ 10,592.81 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยในปี 2564 ลดลงจากปี 2563 จำนวน 1,369.01 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.92

กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย มีอัตราการลดลง มากกว่าอัตราการลดของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ดังนั้นอัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายในปี 2564 จึงเพิ่มขึ้นดังกล่าว

ด้านความสามารถชำระดอกเบี้ยและภาระผูกพัน

อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (ICR)

ณ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยเปรียบเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับร้อยละ 0.44 และ 0.63 ตามลำดับ ลดลงเนื่องจากบริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงิน ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 219.98 ล้านบาท และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 370.26 ล้านบาท ตามลำดับ โดยกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงิน ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2564 จำนวน 150.28 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40.59

ในขณะที่บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 504.31 ล้านบาท และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 587.29 ล้านบาท ตามลำดับ โดยต้นทุนทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2564 จำนวน 82.98 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.13

กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงิน ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย มีอัตราการลดลง มากกว่าอัตราการลดของต้นทุนทางการเงิน ดังนั้น อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (ICR) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จึงลดลงดังกล่าว

วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยเท่ากับ 0.63 เท่า ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2563 ซึ่งมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยที่ 1.87 เท่า เนื่องจากการลดลงของรายได้ ส่งผลให้บริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงิน ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 370.26 ล้านบาท ลดลงจำนวน 548.74 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 59.71 เมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย จำนวน 919.00 ล้านบาท

ในขณะที่บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจากการรับรู้ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยในโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ โดยบริษัทมีต้นทุนทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 587.29 ล้านบาท โดยต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น จำนวน 97.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.82 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 490.14 ล้านบาท ตามลำดับ

ความสามารถชำระผูกพัน (DSCR)

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และวันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีอัตราส่วนดังกล่าวที่ 0.06 เท่า 0.10 เท่า และ 0.18 เท่า ตามลำดับ โดยอัตราส่วนดังกล่าวลดลงต่อเนื่อง สาเหตุจากการลดลงของรายได้ ทำให้ผลการดำเนินงานของบริษัทมีกำไรลดลง ทั้งนี้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 619.02 ล้านบาท จากหนี้สินที่ครบกำหนดชำระใน 1 ปี ทั้งหมดจำนวน 3,591.11 ล้านบาท เป็นสินเชื่อจากการลงทุนสร้างโครงการและมีเงื่อนไขในการชำระคืนเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้า สำหรับการชำระภาระผูกพันในส่วนของหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระใน 1 ปี นั้น บริษัทจะชำระคืนโดยใช้แหล่งเงินทุนจากกระแสเงินสดภายในบริษัท วงเงินกู้ที่มีกับสถาบันการเงิน รวมทั้งการออกหุ้นกู้เพิ่มเติม



05

ข้อมูลทั่วไปและ
ข้อมูลสำคัญอื่น

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ประเภทกิจการ

พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

เลขที่จดทะเบียนบริษัท

0107548000692

ทุนจดทะเบียนที่ออก

1,050,000,000 บาท

ทุนจดทะเบียนที่เรียกชำระแล้ว

860,411,939 บาท

สำนักงานใหญ่

141 เมเจอร์ทาวเวอร์ ชั้น 16

ซอยทองหล่อ 10 (สุขุมวิท 55) ถนนสุขุมวิท

แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา

กรุงเทพมหานคร 10110

โทรศัพท์

0-2030-1111

โทรสาร

0-2030-1122

โฮมเพจ

www.mjd.co.th



นายทะเบียนหลักทรัพย์

**บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์
(ประเทศไทย) จำกัด**

93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ชั้น 14 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง
กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์ 0-2009-9000 โทรสาร 0-2009-9991

นายทะเบียนหุ้นกู้

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

ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบลล์ จำกัด
เลขที่ 1 อาคารคิวเฮ้าส์ ลุมพินี ชั้นที่ 25
ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร
กรุงเทพ 10120
โทรศัพท์ 02 249 2999

ผู้สอบบัญชี

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

สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ

ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
ธนาคารทีสโก้ จำกัด (มหาชน)
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทและการร่วมค้ามีคดีความที่สำคัญ ดังนี้

1. กลุ่มบริษัทถูกฟ้องร้องจากบุคคลภายนอกในคดีต่างๆ เกี่ยวกับการผิดสัญญา การเลิกสัญญาการเรียกเงินคืนและค่าเสียหายจำนวน 34 คดี ซึ่งมีทุนทรัพย์รวมเป็นจำนวนเงินประมาณ 271 ล้านบาท ปัจจุบันคดีต่างๆ ยังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลชั้นต้น ศาลอุทธรณ์และศาลฎีกาซึ่งผลของคดียังไม่เป็นที่สิ้นสุด ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของบริษัทฯ ได้ประเมินความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าว และได้บันทึกประมาณการหนี้สินจำนวน 89 ล้านบาท ไว้ในบัญชีแล้ว
2. บริษัทย่อยแห่งหนึ่งฟ้องเรียกคืนเงินมัดจำค่าที่ดินจากผู้ขายรายหนึ่ง จำนวน 100 ล้านบาท เนื่องจากผู้ขายไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่บริษัทย่อยได้ ในเดือนมกราคม 2564 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้ผู้ขายคืนเงินมัดจำค่าที่ดินแก่บริษัทย่อย พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีนับตั้งแต่วันที่ 5 มกราคม 2560 ปัจจุบัน ผู้ขายอยู่ระหว่างการยื่นอุทธรณ์ อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัทได้ประเมินผลของคดีและคาดว่าบริษัทย่อยจะชนะคดีในศาลอุทธรณ์ นอกจากนั้นฝ่ายบริหารได้ประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเงินมัดจำจากผู้ขายดังกล่าวและได้บันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญจำนวน 13 ล้านบาทสำหรับส่วนที่คาดว่าจะไม่ได้รับคืน
3. การร่วมค้ายื่นเรื่องขอคืนเงินค่าก่อสร้างบางส่วนและเรียกร้องค่าความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการยกเลิกสัญญาโดยไม่ชอบธรรมกับลูกค้ารายหนึ่งต่อคณะอนุญาโตตุลาการ โดยมีทุนทรัพย์รวม 144 ล้านบาท อย่างไรก็ตามลูกค้ารายดังกล่าวได้ยื่นคำคัดค้านและฟ้องแย้งต่อคณะอนุญาโตตุลาการว่าการร่วมค้าไม่สามารถส่งมอบงานได้ตามกำหนดที่ตกลงกันได้ ตลอดจนได้ยื่นเรื่องเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการที่การร่วมค้าส่งมอบงานล่าช้าจำนวน 202 ล้านบาท ในเดือนมิถุนายน 2564 คณะอนุญาโตตุลาการมีคำชี้ขาดให้ลูกค้ารายดังกล่าวชำระค่าความเสียหายแก่การร่วมค้า จำนวน 84 ล้านบาท ต่อมาในเดือนตุลาคม 2564 ลูกค้ารายดังกล่าวยื่นขอเพิกถอนคำชี้ขาดของคณะอนุญาโตตุลาการต่อศาลแพ่ง อย่างไรก็ตามในเดือนธันวาคม 2564 การร่วมค้าได้ยื่นบังคับคำชี้ขาดของอนุญาโตตุลาการต่อศาลแพ่งเพื่อให้ลูกหนี้รายดังกล่าวชำระเงินค่าความเสียหายแก่การร่วมค้า ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างกระบวนการสอบสวนหาข้อเท็จจริง ดังนั้นการร่วมค้าจึงไม่ได้บันทึกประมาณการค่าความเสียหายของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องหรือประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชี

4. การร่วมค้าถูกฟ้องร้องจากบุคคลภายนอกเกี่ยวกับการผิดสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างและเรียกเงินค่าจ้างค้างชำระ โดยมีทุนทรัพย์รวม 218 ล้านบาท อย่างไรก็ตามการร่วมค้าได้ยื่นคำคัดค้านและฟ้องแย้งต่อศาลว่าบุคคลภายนอกดังกล่าวไม่สามารถส่งมอบงานได้ตามกำหนดที่ตกลงกันได้ ตลอดจนได้ยื่นเรื่องเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการที่ส่งมอบงานล่าช้าจำนวน 422 ล้านบาท ปัจจุบันคดีอยู่ในระหว่างกระบวนการสืบสวนหาข้อเท็จจริง ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัทได้ประเมินความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าว และได้บันทึกประมาณการหนี้สินจำนวน 25 ล้านบาท ไว้ในบัญชีแล้ว
5. การร่วมค้าฟ้องร้องบุคคลภายนอกเกี่ยวกับการผิดสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างและเรียกเงินค่าเสียหาย โดยมีทุนทรัพย์รวม 248 ล้านบาท อย่างไรก็ตามบุคคลภายนอกได้ยื่นคำคัดค้านและฟ้องแย้งต่อศาลเรียกร้องให้การร่วมค้าชำระค่าจ้างส่วนที่เหลือจำนวน 79 ล้านบาท ในเดือนกันยายน 2565 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้การร่วมค้าชำระเงินจำนวน 72 ล้านบาทพร้อมดอกเบี้ย ปัจจุบัน การร่วมค้าอยู่ระหว่างการยื่นอุทธรณ์ ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัทได้ประเมินความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าว และได้บันทึกประมาณการหนี้สินจำนวน 51 ล้านบาท ไว้ในบัญชีแล้ว

การกำกับดูแล กิจการ



06

นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการทำกับดูแลกิจการ

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 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทได้มีการแต่งตั้งคณะอนุกรรมการชุดต่างๆ ขึ้น เพื่อเป็นผู้ดำเนินการในด้านต่างๆ ตามที่ได้รับมอบหมาย และแยกบทบาท หน้าที่ความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการ อนุกรรมการ และฝ่ายบริหาร โดยกำหนดระดับอำนาจดำเนินการทางการเงินอย่างชัดเจน ซึ่งบริษัทจัดให้มีคณะอนุกรรมการ 3 ชุด ดังนี้

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

จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทอย่างน้อยทุกๆ 3 เดือน และมีการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น โดยมีการนำส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมข้อมูลประกอบการประชุมวาระต่างๆ ให้คณะกรรมการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน ก่อนวันประชุม ตามที่กำหนดในข้อบังคับของบริษัท

บริษัทได้ออกข้อพึงปฏิบัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณของกรรมการ และพนักงาน เพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติหน้าที่ตามภารกิจของบริษัทด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์ สุจริต และเที่ยงธรรมทั้งการปฏิบัติต่อบริษัทและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยประกาศให้ผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับทราบและติดตามการปฏิบัติตามแนวทางดังกล่าว



บริษัทจัดให้มีมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยบริษัทจะปฏิบัติตามพ.ร.บ.หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอย่างเคร่งครัด โดยรายการใดที่กรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้น หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์บุคคลดังกล่าวจะไม่มีสิทธิออกเสียง อนุมัติการทำรายการนั้นๆ ทั้งนี้ รายการดังกล่าวต้องเป็นไปเพื่อการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัท โดยมีนโยบายการกำหนดราคาและเงื่อนไขต่างๆ ตามราคาตลาด ซึ่งต้องสามารถเปรียบเทียบได้กับราคาที่เกิดขึ้นกับบุคคลภายนอกโดยทั่วไป และได้กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ต่อคณะกรรมการบริษัท และสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

บริษัทจัดให้มีมาตรการคุ้มครองผู้ลงทุนที่สามารถตรวจสอบได้ภายหลัง กล่าวคือ บริษัทจะเปิดเผยรายการระหว่างกันไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี และจะจัดให้มีการรับรองโดยให้ กรรมการตรวจสอบให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและสมเหตุผลผลของรายการระหว่างกันในงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาผลตอบแทนได้กำหนดค่าตอบแทนกรรมการไว้อย่างชัดเจนและโปร่งใสในระดับที่เหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการแต่ละคน โดยมีได้มีการจ่ายค่าตอบแทนที่เกินควรเมื่อเปรียบเทียบกับในระดับอุตสาหกรรมเดียวกัน ทั้งนี้กรรมการที่เป็นผู้บริหารจะได้รับค่าตอบแทนเพิ่มจากการดำรงตำแหน่งผู้บริหารโดยเชื่อมโยงกับผลการดำเนินงานของบริษัทและการปฏิบัติงานของกรรมการคนนั้น และบริษัทกำหนดให้มีการเปิดเผยค่าตอบแทนที่จ่ายให้แก่กรรมการและผู้บริหารตามแบบที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

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



คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย 4 คณะ ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีคณะกรรมการตรวจสอบ จำนวน 3 ท่าน ดังต่อไปนี้

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

โดยมี นางสาวพรธนา นิรมลนุรักษ์ เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้อง และเพียงพอ
2. สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบที่เหมาะสม มีประสิทธิผล และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน
3. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
4. พิจารณาคัดเลือกบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท พร้อมสอบทานคำตอบแทนของผู้สอบบัญชีและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
5. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของ

- ตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
6. จัดทำรายงานคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
7. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

โดยประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการตรวจสอบมีวาระในการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี โดยกรรมการตรวจสอบที่พ้นวาระอาจได้รับการแต่งตั้งกลับเข้ามาดำรงตำแหน่งต่อไปได้อีก ตามที่คณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเห็นว่าเหมาะสม และคณะกรรมการตรวจสอบจะเข้ามาตรวจสอบอย่างน้อยไตรมาสละหนึ่งครั้ง

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน จำนวน 5 ท่าน

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1.	นายชนินทร์ รุ่งแสง	ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
2.	นางประทีน พูลวรลักษณ์	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
3.	นางศุภรานันท์ ตันวิรัช	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
4.	นายอิทธินันท์ สุวรรณจุฑะ	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
5.	นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนมีหน้าที่ในการพิจารณานโยบายที่เกี่ยวกับคำตอบแทนและผลประโยชน์ของกรรมการบริษัท กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน กรรมการบริหารความเสี่ยง ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทเพื่อเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัตินโยบายดังกล่าวและกำหนดคำตอบแทนและผลประโยชน์นั้น รวมถึงพิจารณาและเสนอชื่อนบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมต่อผู้ถือหุ้นเพื่อแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทและผู้บริหารระดับสูงของบริษัท และให้กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนมีวาระการดำรงตำแหน่งเท่าที่จำเป็นเพื่อกระทำการตามหน้าที่ และพ้นจากตำแหน่งเมื่อการทำหน้าที่ดังกล่าวในคราวนั้นๆ สิ้นสุดลง และไม่ว่าในกรณีใดก็ตามวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะต้องไม่เกินกว่าคราวละสาม (3) ปี ทั้งนี้จะเลือกกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนผู้พ้นจากตำแหน่งเข้ารับตำแหน่งอีกก็ได้

การประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนต้องมีกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง (1/2) ของจำนวนกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมากของจำนวนกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนทั้งหมดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนคนหนึ่งมีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน เว้นแต่กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนซึ่งมีส่วนได้ส่วนเสียในเรื่องใด ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น ถ้ามีคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมมีคะแนนอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด ประธานฯ จึงเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องดังกล่าว



คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง จำนวน 4 ท่านดังต่อไปนี้

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

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัทมีหน้าที่กำหนดกรอบนโยบาย แนวทาง และให้ข้อเสนอแนะแก่คณะกรรมการบริษัทในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความเสี่ยง ทั้งนี้ให้คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงขึ้นตรงต่อคณะกรรมการบริษัท และให้กรรมการบริหารความเสี่ยงมีวาระการดำรงตำแหน่งเท่าที่จำเป็นเพื่อกระทำการตามหน้าที่ และพ้นจากตำแหน่งเมื่อการทำหน้าที่ดังกล่าวในคราวนั้นๆ สิ้นสุดลง และไม่ว่าในกรณีใดก็ตามวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการบริหารความเสี่ยงจะต้องไม่เกินกว่าคราวละสอง (2) ปี ทั้งนี้จะเลือกกรรมการบริหารความเสี่ยงผู้พ้นจากตำแหน่งเข้ารับตำแหน่งอีกก็ได้

การประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงต้องมีกรรมการบริหารความเสี่ยงมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง (1/2) ของจำนวนกรรมการบริหารความเสี่ยงทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมากของจำนวนกรรมการบริหารความเสี่ยงทั้งหมดที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน กรรมการบริหารความเสี่ยงคนหนึ่งมีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน เว้นแต่กรรมการบริหารความเสี่ยงซึ่งมีส่วนได้ส่วนเสียในเรื่องใดไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมมีคะแนนอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด ประธานฯ จึงเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องดังกล่าว

คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีคณะกรรมการบริหาร จำนวน 4 ท่านดังต่อไปนี้

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

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

1. จัดทำและนำเสนอนโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณประจำปีของบริษัท เพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท

2. กำหนดแผนธุรกิจ งบประมาณ และอำนาจบริหารต่างๆ ของบริษัท เพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท

3. ควบคุมดูแลการดำเนินธุรกิจของบริษัทให้เป็นไปตามนโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ

4. มีอำนาจพิจารณาอนุมัติการใช้จ่ายเงินเพื่อการลงทุนหรือการดำเนินงานต่างๆ การกู้ยืมหรือการขอสินเชื่อใดๆ จากสถาบันการเงิน เพื่อการทำธุรกรรมตามปกติของบริษัท และเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานตามวัตถุประสงค์ของบริษัทภายในวงเงินไม่เกิน 260 (สองร้อยหกสิบ) ล้านบาทหรือเทียบเท่า ทั้งนี้การกระทำดังกล่าวจะต้องอยู่ภายใต้ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มา
- หรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ.2547 และเรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ.2546 ด้วย

5. กำหนดโครงสร้างองค์กรและอำนาจการบริหารจัดการ โดยให้ครอบคลุมรายละเอียดการคัดเลือก การว่าจ้าง การโยกย้าย การฝึกอบรม และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัทฯ ที่เป็นคณะผู้บริหาร หรือผู้บริหารระดับสูง โดยมอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทเป็นผู้มีอำนาจแทนบริษัทที่จะลงนามในสัญญาจ้างแรงงาน

6. กำกับดูแลและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัท และอาจแต่งตั้งหรือมอบหมายให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือหลายคนกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริหารตามที่เห็นสมควรได้ และคณะกรรมการบริหารสามารถยกเลิก เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขอำนาจนั้นๆ ได้

7. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหาร สามารถอนุมัติรายการที่ดินหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัท หรือบริษัทย่อยของบริษัท (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าวจะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าวตามที่ขอบังคับของบริษัทย่อยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ยกเว้นรายการการค้าปกติที่มีเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไป ที่กำหนดขอบเขตโดยคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น

การสรรหากรรมการและผู้บริหาร

บริษัทได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน เพื่อพิจารณาและเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมต่อผู้ถือหุ้นเพื่อแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัท และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ และมีหน้าที่ในการพิจารณานโยบายที่เกี่ยวข้องกับคำตอบแทนและผลประโยชน์ของกรรมการบริษัท กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน กรรมการบริหารความเสี่ยง ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท โดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน จะพิจารณาจากผู้มีคุณสมบัติและความชำนาญการที่เหมาะสมกับการบริหารงานแต่ละด้าน โดยสรรหาจากทั้งภายในและภายนอกองค์กร โดยผู้ถูกพิจารณาจะต้องเป็นบุคคลตามคุณสมบัติมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ.2535 และตามกฎหมายประกอบคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง เพื่อเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/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 ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมามีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมี ให้ประธานที่ประชุมเป็นผู้ออกเสียงทั้งหมด

ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากรายการจำนวนหนึ่งในสาม (1/3) ของจำนวนกรรมการในขณะนั้น ถ้าจำนวนกรรมการจะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงกับส่วนหนึ่งในสาม (1/3) กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับเลือกให้กลับเข้ามารับตำแหน่งอีกได้ กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังจดทะเบียนบริษัทนั้น ให้จับสลากกันส่วนปีหลังๆ ต่อไปให้กรรมการคนใดอยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง กรรมการคนใดจะลาออกจากตำแหน่งให้ยื่นใบลาออกต่อบริษัท โดยการลาออกนั้นจะมีผลนับแต่วันที่ใบลาออกไปถึงบริษัท กรรมการซึ่งลาออกอาจแจ้งการลาออกของตนให้นายทะเบียนทราบด้วยก็ได้

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจลงมติให้กรรมการคนใดออกจากตำแหน่งก่อนถึงคราวออกตามวาระได้ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงในการประชุมนั้น

การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

การเสนอซื้อและการใช้สิทธิออกเสียงแต่งตั้งบุคคลเป็นกรรมการในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ดำเนินการโดยฝ่ายจัดการ และต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ซึ่งบุคคลที่ได้รับแต่งตั้งให้เป็นกรรมการในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม มีหน้าที่ดำเนินการเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมนั้นๆ บริษัทได้กำกับดูแลบริษัทย่อย ในเรื่องการเปิดเผยข้อมูลฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างบริษัทย่อยกับบริษัทที่เกี่ยวข้อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทย่อยดังกล่าวให้ครบถ้วน โดยมีข้อบังคับในเรื่องการทำรายการเกี่ยวข้องและการเปิดเผย

ข้อมูลที่สุดสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ของบริษัท รวมถึงกำกับดูแลให้มีการจัดเก็บข้อมูล การบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนสามารถตรวจสอบได้ และรวบรวมข้อมูลมาจัดทำงบการเงินรวมให้ทันภายในกำหนด

การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

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

บริษัทได้กำหนดในข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของพนักงานสำหรับการไม่เปิดเผยหรือใช้ประโยชน์จากข่าวสารใดๆ ที่เป็นความลับของบริษัท การระมัดระวังรักษาข้อมูลให้เป็นความลับ และการไม่ใช้ตำแหน่งหน้าที่ หรือข้อมูลที่ได้รับระหว่างการปฏิบัติงานในบริษัทไปแสวงหาผลประโยชน์ในทางมิชอบหรือทำให้ประโยชน์ของบริษัทลดลง โดยจะใช้บทลงโทษหากมีการกระทำการฝ่าฝืนระเบียบหรือข้อบังคับดังกล่าว โดยบริษัทจะดำเนินการทางวินัยเพื่อพิจารณาลงโทษตามสมควรแก่กรณี ได้แก่ ตักเตือนด้วยวาจา ตักเตือนด้วยหนังสือ ตัดค่าจ้าง พักงาน เลิกจ้าง โดยไม่จ่ายค่าชดเชย และดำเนินคดีตามกฎหมาย

บริษัทมีนโยบายห้ามกรรมการและผู้บริหารใช้ข้อมูลภายในที่มีสาระสำคัญของบริษัท ซึ่งยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือผู้อื่น ซึ่งรวมถึงการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท โดยกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานซึ่งอยู่ในหน่วยงานที่ทราบข้อมูลภายใน ควรหลีกเลี่ยงหรืองดการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท ในช่วงระยะเวลา 1 เดือนก่อนการเปิดเผยงบการเงินให้แก่สาธารณชน

การรายงานการถือครองหลักทรัพย์

บริษัทได้กำหนดมาตรการป้องกันการใช้ข้อมูลภายในเพื่อหาประโยชน์ของกรรมการและผู้บริหาร โดยการแจ้งให้ทุกท่านรับทราบบทบาทภาระหน้าที่ที่ต้องรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของตน คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะซึ่งถือหลักทรัพย์ของบริษัท และรับทราบการจัดทำรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ทุกครั้งที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือ รับโอนหลักทรัพย์ภายใน 3 วันทำการหลังจากวันที่ซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ ตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด และต้องสำเนารายงานข้างต้นต่อเลขาธิการบริษัทเพื่อรวบรวมเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัททุกครั้ง ซึ่งกำหนดไว้เป็นวาระการประชุมเพื่อรับทราบรายงานการถือครองหลักทรัพย์

การรายงานการมีส่วนได้เสีย

บริษัทได้กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารจะต้องนำส่งรายงานการมีส่วนได้เสียของตนหรือของบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย โดยจะต้องนำส่งรายงานครั้งแรกภายใน 30 วันหลังจากได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการหรือผู้บริหารตามแบบรายงานที่กำหนด และรายงานทุกครั้งเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงภายใน 30 วันหลังจากที่มีการเปลี่ยนแปลงตามแบบรายงานที่กำหนด โดยจะจัดเก็บที่เลขาธิการบริษัท เลขาธิการบริษัทจะเป็นผู้จัดส่งสำเนาให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบเพื่อให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์



ค่าตอบแทนของผู้ตรวจบัญชี

ในปี 2565 บริษัทมีค่าสอบบัญชี (Audit Fee) ของบริษัท บริษัทย่อย และกิจการร่วมค้า ที่ต้องจ่ายให้แก่ บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด จำนวนรวมทั้งสิ้น 6,695,000 บาท

การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

แบ่งเป็น 5 หมวด ดังนี้

สิทธิของผู้ถือหุ้น

ก่อนวันประชุม

บริษัทตระหนักและให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้ถือหุ้น จึงได้พยายามส่งเสริมและคุ้มครองผู้ถือหุ้นให้ใช้สิทธิขั้นพื้นฐาน รวมถึงการอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นในการใช้สิทธิในเรื่องต่างๆ ที่ผู้ถือหุ้นควรได้รับอย่างเท่าเทียมกัน อันได้แก่ การได้รับข่าวสาร ข้อมูลของบริษัทอย่างเพียงพอ การใช้สิทธิออกเสียงในเรื่องที่สำคัญต่างๆ รวมถึงการอนุมัติจ่ายเงินปันผล เป็นต้น โดยบริษัทจะไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการละเมิดหรือรบกวนสิทธิของผู้ถือหุ้น นอกจากนี้บริษัทได้ส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้น โดยเฉพาะนักลงทุนสถาบัน เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น ผ่านการประสานงานของหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ของบริษัท

ในปี 2565 บริษัทมีการประชุมผู้ถือหุ้นจำนวน 1 ครั้ง คือ การประชุมสามัญประจำปี 2565 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2565 เวลา 10.30-12.00 น. โดยบริษัทได้เผยแพร่หนังสือเชิญประชุมพร้อมเอกสารประกอบการประชุมในแต่ละวาระการประชุมบนเว็บไซต์ของบริษัท www.mjd.co.th เป็นการล่วงหน้าในวันที่ 4 เมษายน 2565 เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีเวลา

ศึกษาข้อมูลประกอบการประชุมแต่ละวาระอย่างเพียงพอก่อนได้รับข้อมูลในรูปเอกสารจากบริษัท ซึ่งข้อมูลบนเว็บไซต์เป็นข้อมูลเดียวกันกับข้อมูลที่จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นในรูปเอกสาร โดยบริษัทได้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมเอกสารประกอบให้ผู้ถือหุ้นล่วงหน้า 14 วัน ก่อนวันประชุม และในหนังสือเชิญประชุมมีรายละเอียดวาระการประชุม เอกสารประกอบในแต่ละวาระพร้อมความเห็นของคณะกรรมการ วิธีการลงทะเบียนและออกเสียงลงคะแนนผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าประชุมได้ บริษัทได้จัดส่งหนังสือมอบฉันทะตามแบบที่กระทรวงพาณิชย์กำหนดพร้อมประวัติกรรมการอิสระเป็นผู้รับมอบฉันทะ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าประชุมด้วยตนเองได้สามารถเลือกมอบฉันทะให้กรรมการอิสระที่บริษัทได้กำหนดไว้เป็นผู้รับมอบอำนาจแทนในการประชุมผู้ถือหุ้น

วันประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทจัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ณ ห้องมาเอสโตรแชมเบอร์ชั้น 17 อาคารเมเจอร์ทาวเวอร์ชอยทองหล่อ 10 สุขุมวิท 55 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์

บริษัทเปิดให้ผู้ถือหุ้นที่ประสงค์จะเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองหรือโดยผู้รับมอบฉันทะที่ไม่ใช่กรรมการบริษัทผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1	นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์	กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2	นายสุรียา พูลวรลักษณ์	กรรมการและกรรมการผู้จัดการ
3	นายชนินทร์ รุ่งแสง	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ
4	นางศุภรานันท์ ตันวิรัช	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ

ระบบลงทะเบียนยื่นแบบคำร้องจะเปิดให้ดำเนินการตั้งแต่วันที่ 18 เมษายน 2565 เวลา 08.30 น. โดยระบบจะปิดรับลงทะเบียนวันที่ 27 เมษายน 2565 จนกว่าจะจบการประชุม

ในการประชุมผู้ถือหุ้น กรรมการผู้จัดการได้ทำหน้าที่ประธานในที่ประชุม และมีกรรมการบริษัทเข้าร่วมประชุม ก่อนเริ่มดำเนินการประชุม ประธานในที่ประชุมอธิบายวิธีการลงคะแนน การนับคะแนน การใช้บัตรลงคะแนน และการเปิดเผยผลการนับคะแนนในแต่ละวาระเพื่อให้เกิดความโปร่งใส รวมถึงเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้แสดงความคิดเห็นข้อเสนอแนะ และซักถามอย่างเท่าเทียมกัน โดยประธานได้ตอบคำถามและให้ข้อมูลต่างๆ แก่ผู้ถือหุ้นอย่างครบถ้วน และให้เวลาอภิปรายอย่างเพียงพอ

การประชุมผู้ถือหุ้น

การประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) มีผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะเข้าประชุมรวม 28 ราย นับจำนวนหุ้นได้ 416,509,600 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 48.41) เกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหุ้นทั้งหมดจำนวน 860,411,939 หุ้น โดยมี นายสุรียา พูลวรลักษณ์ เป็นประธานในที่ประชุม โดยมีกรรมการเข้าร่วมประชุมทั้งสิ้น จำนวน 4 ท่าน ได้แก่

ผู้บริหารและผู้สอบบัญชีที่เข้าร่วมประชุมประกอบด้วย นางสาวนทา กิตติอักษร รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหารทางด้านบัญชีการเงิน ได้แก่ นายณัฐพล ลัคนลาวัฒน์ และ นายพิทักษ์ พงษ์hirัญเจริญ รวมถึงผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แก่ นางสาวมณี รัตนบรรณกิจ

สำหรับรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทได้บันทึกข้อมูลการประชุมไว้อย่างชัดเจน ทั้งในเรื่องรายชื่อกรรมการที่เข้าร่วมประชุม ข้อซักถามและคำชี้แจงที่เป็นสาระสำคัญ มติที่ประชุมในแต่ละวาระอย่างละเอียด ซึ่งบริษัทได้เปิดเผยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมผลการลงคะแนนเสียง ภายในวันถัดจากวันประชุมผู้ถือหุ้นให้ผู้ถือหุ้นทราบผ่านระบบสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (SET Portal) ของ ตลท. และได้จัดส่งให้แก่หน่วยงานต่างๆ ภายในระยะเวลา 14 วัน นับแต่วันประชุมผู้ถือหุ้น รวมถึงเผยแพร่รายงานการประชุมเป็นภาษาไทย และภาษาอังกฤษผ่านเว็บไซต์ของบริษัท(www.mjd.co.th) เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับข่าวสารข้อมูลรวดเร็วโดยไม่ต้องรอถึงการประชุมครั้งต่อไป หลังจากนั้นก็จะนำเสนอต่อผู้ถือหุ้นเพื่อรับรองในการประชุมผู้ถือหุ้นคราวถัดไป

การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทมีนโยบายสนับสนุนและให้ความสำคัญในการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกันและเป็นธรรม เพื่อเป็นการปกป้องสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้น โดยเฉพาะผู้ถือหุ้นส่วนน้อยที่ถูกละเมิดสิทธิ ควรมีโอกาสได้รับการชดเชย ดังนั้นบริษัทจึงมีมติดำเนินการต่างๆ ดังนี้

1. การจัดประชุมผู้ถือหุ้นจะดำเนินการตามลำดับระเบียบวาระที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือเชิญประชุม และไม่เพิ่มระเบียบวาระในที่ประชุมโดยไม่ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า ทั้งนี้เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้มีเวลาศึกษาข้อมูลประกอบการประชุมแต่ละวาระอย่างเพียงพอก่อนการตัดสินใจ

บริษัทมีนโยบายสนับสนุนและให้ความสำคัญในการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกันและเป็นธรรม เพื่อเป็นการปกป้องสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้น โดยเฉพาะผู้ถือหุ้นส่วนน้อยที่ถูกละเมิดสิทธิ ควรมีโอกาสได้รับการชดเชย

- เสนอรายชื่อของกรรมการอิสระทั้งหมด เพื่อเป็นทางเลือกในการมอบฉันทะ และสามารถเลือกมอบฉันทะแก่กรรมการอิสระท่านใดท่านหนึ่งได้ และหนังสือมอบฉันทะเป็นไปตามแบบที่กระทรวงพาณิชย์กำหนด โดยมีรูปแบบที่ผู้ถือหุ้นสามารถกำหนดทิศทางการลงคะแนนเสียงเองได้ เพื่อเป็นการสนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิในการเข้าร่วมประชุม และออกเสียงลงคะแนนในแต่วาระ
- ส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นใช้บัตรลงคะแนนเสียงสำหรับทุกระเบียบวาระ โดยจัดทำบัตรลงคะแนนแยกตามเรื่องที่สำคัญๆ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถลงคะแนนได้ตามที่เห็นสมควร ซึ่งจะมีการเก็บบัตรลงคะแนนดังกล่าวในห้องประชุม เพื่อนำผลคะแนนมารวมคำนวณกับคะแนนเสียงที่ได้ลงไว้ล่วงหน้า ในหนังสือมอบฉันทะ ก่อนที่จะประกาศแจ้งมติของคะแนนเสียงในห้องประชุม
- การแต่งตั้งกรรมการทดแทนกรรมการที่หมดวาระ บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิในการแต่งตั้งเป็นรายบุคคล
- บริษัทได้กำหนดมาตรการป้องกันการใช้ข้อมูลภายในเพื่อหาประโยชน์ของกรรมการและผู้บริหาร โดยกรรมการและผู้บริหารมีบทบาทภาระหน้าที่ที่ต้องนำเสนอรายงานการมีส่วนได้เสียของตนหรือของบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน รายงานการถือครองหลักทรัพย์ของตน คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ และรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ ทุกครั้งที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือ รับโอนหลักทรัพย์ ทั้งนี้รายละเอียดของมาตรการดังกล่าวได้กล่าวในหัวข้อ "การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน"

สิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย

การดูแลสิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม เช่น พนักงานและผู้บริหารของบริษัทและบริษัทย่อย รวมทั้งบุคคลภายนอก เช่น คู่ค้า ภาครัฐ ผู้ร่วมทุน สังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม เพื่อให้มั่นใจว่า สิทธิขั้นพื้นฐานของผู้มีส่วนได้เสียเหล่านี้ได้รับการคุ้มครองและดูแลเป็นอย่างดีตามข้อกำหนดของกฎหมาย และกฎระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งบริษัทได้กำหนดกรอบความประพฤติด้านจริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจที่ได้เผยแพร่ข้อมูลผ่านเว็บไซต์ของบริษัท และจะไม่ทำการใดๆ ที่เป็นการละเมิดสิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย ซึ่งถือว่าเป็นส่วนสำคัญในการสร้างความสำเร็จในระยะยาวของบริษัท โดยมีรายละเอียดดังนี้

พนักงาน

บริษัทตระหนักอยู่เสมอว่าพนักงานเป็นองค์ประกอบที่สำคัญของความสำเร็จของบริษัท จึงได้ปฏิบัติกับพนักงานอย่างเสมอภาคและเท่าเทียมกัน โดยการให้ผลตอบแทนและสวัสดิการที่เหมาะสมและเป็นธรรม กำหนดผลตอบแทนให้สอดคล้องกับระดับหน้าที่ความรับผิดชอบและตามกลไกราคาตลาดแรงงาน โดยคำนึงถึงหลักการจูงใจพนักงานให้พนักงานสามารถปฏิบัติงานได้อย่างเต็มความรู้ความสามารถ มีการประเมินผลการปฏิบัติงานโดยหัวหน้างาน และแบ่งผลตอบแทนส่วนหนึ่งให้พนักงานตามผลประกอบการของบริษัท

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

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

บริษัทได้จัดตั้งคณะกรรมการสวัสดิการ เพื่อเป็นตัวแทนของพนักงานร่วมปรึกษารือกับบริษัทเพื่อจัดสวัสดิการให้แก่พนักงาน เป็นเสมือนสื่อกลางที่จะถ่ายทอดความต้องการด้านสวัสดิการของพนักงานให้บริษัททราบและร่วมปรึกษารือให้ข้อเสนอแนะ ตลอดจนควบคุมดูแลการจัดสวัสดิการที่บริษัทจัดให้แก่พนักงาน

นอกจากนี้บริษัทให้ความสำคัญในการดูแลรักษา ปรับปรุงพัฒนา ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบสุขอนามัย สภาพแวดล้อมในการทำงาน ให้มีความปลอดภัยต่อชีวิต สุขภาพ ทรัพย์สินของพนักงาน และเพื่อสุขอนามัยที่ดีของพนักงาน รวมถึงสนับสนุนเสริมสร้าง วัฒนธรรมและบรรยากาศที่ดีในการทำงาน มุ่งมั่นในการพัฒนาทรัพยากรบุคคลให้มีความรู้และสร้างจิตสำนึกในด้านความปลอดภัยและสุขอนามัยของพนักงาน ในปีที่ผ่านมาบริษัทไม่มีข้อพิพาทฟ้องร้องระหว่างพนักงานและบริษัท และบริษัทไม่มีอุบัติเหตุจนถึงขั้นหยุดงานในบริษัท

บริษัทได้ตระหนัก และเล็งเห็นถึงความสำคัญต่างๆ ของบุคลากร

ว่ามีผลต่อความสำเร็จของธุรกิจบริษัทอย่างแท้จริง

ทั้งได้ระลึกอยู่เสมอว่าหนทางที่จะบรรลุให้ถึงซึ่งเป้าหมายดังกล่าวนั้น

ต้องเกิดขึ้นจากการฝึกอบรมพัฒนาพนักงานอย่างเป็นระบบและต่อเนื่อง

นโยบายการฝึกอบรมและพัฒนาบุคลากร

บริษัทได้ตระหนักและเล็งเห็นถึงความสำคัญต่างๆ ของบุคลากรว่ามีผลต่อความสำเร็จของธุรกิจบริษัทอย่างแท้จริง ทั้งได้ระลึกอยู่เสมอว่าหนทางที่จะบรรลุให้ถึงซึ่งเป้าหมายดังกล่าวนั้นต้องเกิดขึ้นจากการฝึกอบรมพัฒนาพนักงานอย่างเป็นระบบและต่อเนื่อง ภายใต้ความรับผิดชอบของบริษัทและพนักงานทุกคน กล่าวคือบริษัทได้เปิดโอกาสในการเรียนรู้และการพัฒนาเพื่อความเติบโตของพนักงาน ขณะเดียวกันก็เป็นหน้าที่ของพนักงานที่จะต้องมีความรับผิดชอบต่อความสำเร็จ อันจะเกิดขึ้นจากโอกาสในการฝึกอบรมและพัฒนาดังกล่าวด้วยความมุ่งมั่นอย่างจริงจัง ทั้งนี้เพื่อให้การปฏิบัติงานฝึกอบรมและพัฒนาบุคคลได้ดำเนินการไปในทิศทางอันสอดคล้องกับการบริหารงานของบริษัทและให้บรรลุผลตามนโยบายที่กำหนดไว้ บริษัทจึงให้มีการจัดตั้งหน่วยงาน “ศูนย์พัฒนาบุคคล” ขึ้นมาทำหน้าที่รับผิดชอบกิจกรรมต่างๆ ที่จำเป็นต่อการฝึกอบรมและพัฒนาบุคคล และได้กำหนดแนวนโยบายการฝึกอบรมและการพัฒนาพนักงานไว้ดังนี้ คือ

- 1) บริษัทถือว่าทรัพยากรบุคคลเป็นสิ่งที่มีความค่าเหนือทรัพยากรทางการบริหารทั้งปวง ดังนั้นพนักงานทุกคนจะได้รับการฝึกอบรมและพัฒนาเพื่อให้มีความรู้ทัศนคติและความสามารถในการปฏิบัติงานตามความจำเป็นในงาน (Job-Requirements) อย่างเป็นระบบและต่อเนื่องเพื่อความก้าวหน้าในอาชีพการงาน ทั้งนี้โดยการพิจารณาจากความพร้อมของพนักงานแต่ละคนเป็นสำคัญ
- 2) บริษัทถือว่าค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการฝึกอบรมและพัฒนาทรัพยากรบุคคลเป็นการลงทุนในตัวบุคคล ซึ่งเป็นสิ่งสำคัญยิ่งต่อการปฏิบัติงานให้บรรลุตามภารกิจหลักและวัตถุประสงค์ในการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพและทันต่อการเปลี่ยนแปลงทางด้านเทคโนโลยีสมัยใหม่ที่ใช้ในการปฏิบัติงาน
- 3) บริษัทจะให้ความสำคัญต่อโครงการฝึกอบรมต่างๆ ทางด้านงานหลักและงานสนับสนุน (Line & Function Program) ทั้งในระดับปฏิบัติการควบคุมงานและระดับบริหาร รวมทั้งโครงการเสริมความรู้พิเศษต่างๆ (Special & Supporting Program) เพื่อให้พนักงานสามารถปฏิบัติงานได้ตามหน้าที่และความรับผิดชอบของตำแหน่งงานปัจจุบันและที่สูงยิ่งขึ้นในอนาคต

- 4) บริษัทตระหนักถึงความจำเป็นของการฝึกอบรมและพัฒนาทรัพยากรบุคคล ในฐานะที่เป็นเครื่องมืออันสำคัญต่อการปรับปรุงงาน (Tools For Improvements) ดังนั้นจึงส่งเสริมและสนับสนุนให้มีการจัดฝึกอบรมและสัมมนาต่างๆ เพื่อการแก้ไขปัญหาในการปฏิบัติงานของฝ่ายและกลุ่มโครงการต่างๆ อย่างแท้จริง
- 5) บริษัทถือว่าผู้บังคับบัญชาทุกระดับชั้นต้องมีบทบาทที่สำคัญยิ่งต่อการฝึกอบรมและพัฒนาผู้ใต้บังคับบัญชา ในลักษณะของการฝึกอบรมในงาน (On the Job Training) และ/หรือ การสอนแนะในงาน (Coaching) อีกด้วย การพิจารณาประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บังคับบัญชา จะพิจารณาจากความสามารถในการพัฒนาผู้ใต้บังคับบัญชาเป็นปัจจัยอีกตัวหนึ่งด้วย
- 6) บริษัทจะสนับสนุนด้านการให้ความร่วมมือกับสถาบันการศึกษา และองค์การภายนอกในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับงานด้านการฝึกอบรมและพัฒนา เช่น การให้ความร่วมมือด้านการขอเข้าศึกษาดูงาน การรับนักศึกษาฝึกงาน การให้ความร่วมมือด้านวิทยากร ทั้งนี้เพื่อเป็นการแสดงออกถึงความรับผิดชอบต่อสังคม (Social Responsibility) และการสร้างภาพลักษณ์ที่ดีของบริษัท (Corporate Image)

สำหรับพนักงานใหม่ บริษัทได้จัดปฐมนิเทศในวันแรกที่เริ่มทำงานเพื่อให้พนักงานใหม่ได้รับทราบนโยบาย ข้อบังคับ กฎระเบียบ โครงสร้างธุรกิจของบริษัท วัฒนธรรมขององค์กรในเบื้องต้น สวัสดิการและผลประโยชน์ต่างๆ ของบริษัท และพนักงานใหม่ที่เข้ามาในปีหนึ่งๆ จะมีการจัดสัมมนาเพื่อนใหม่ เพื่อให้พนักงานใหม่ได้รู้จักกับเพื่อนร่วมงาน รุ่นพี่พนักงาน และผู้บริหาร อันเป็นการเสริมสร้างความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างคนในบริษัท ความผูกพันกับองค์กร รวมถึง การเรียนรู้การทำงานร่วมกันเป็นทีม

ปีที่ผ่านมาบริษัทได้สนับสนุนการพัฒนาทักษะและความสามารถในการทำงานอย่างต่อเนื่อง โดยมีการฝึกอบรมในทุกระดับชั้น ทั้งหลักสูตรการอบรมภายในบริษัท การเชิญวิทยากรที่มีความรู้ความสามารถมาอบรมในบริษัท การส่งพนักงานอบรมโดยสถาบันอบรมต่างๆ ภายนอกบริษัท รวมถึงการฝึกอบรมและดูงานในต่างประเทศ เพื่อเพิ่มศักยภาพ ความรู้ความสามารถของพนักงานในการพัฒนาองค์กรให้ดีขึ้นไปสู่ความสำเร็จอย่างยั่งยืน

คู่ค้า

บริษัทได้กำหนดจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ เพื่อเป็นนโยบายปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างเหมาะสม โดยการคัดเลือกคู่ค้าตั้งอยู่บนพื้นฐานของการแข่งขันระหว่างคู่ค้าแต่ละรายอย่างเสมอภาคและเป็นธรรม มีการกำหนดหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกคู่ค้าและคู่สัญญา โดยพิจารณาจากคุณสมบัติ คุณภาพงาน ผลงานที่ผ่านมาประสบการณ์ความเชี่ยวชาญในธุรกิจสถานะทางการเงินมั่นคง ไม่มีประวัติการละทิ้งงาน มีความสามารถส่งมอบงานตามกำหนด เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท ซึ่งบริษัทมีการจัดทำข้อตกลงหรือสัญญากับคู่ค้าไว้อย่างชัดเจน ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขที่ไม่เป็นธรรมกับคู่ค้า ในการซื้อสินค้าและบริการจากคู่ค้า บริษัทได้ปฏิบัติต่อคู่ค้าตามเงื่อนไขและสัญญาทางการค้า ชำระค่าสินค้าและบริการตามเงื่อนไขการชำระเงินที่ตกลงกัน ทั้งยังสร้างความสัมพันธ์ที่ดีเพื่อเอื้อประโยชน์ร่วมกัน นอกจากนี้ บริษัทได้นำระบบห่วงโซ่อุปทานมาใช้ในการสั่งซื้อสินค้า เพื่อความสะดวก รวดเร็วขึ้น และลดเอกสารต่างๆ ที่ใช้ในการติดต่อระหว่างกัน อันเป็นการลดค่าใช้จ่ายและคู่ค้าสามารถจัดเตรียมสินค้าได้ล่วงหน้า

เจ้าหน้าที่

บริษัทได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขข้อกำหนดของสัญญาอย่างเคร่งครัด ไม่เคยมีการปฏิบัติใดที่ฝ่าฝืนเงื่อนไขที่ตกลง ปกปิดข้อมูล หรือข้อเท็จจริงอันจะก่อให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าหน้าที่ ซึ่งเป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้แก่เจ้าหน้าที่มาโดยตลอด ทั้งนี้สัญญาкупยืมเงินส่วนใหญ่ได้ระบุข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการ เช่น อัตราส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ การเปลี่ยนแปลงกรรมการบริษัท การค้าประกันหนี้สินหรือเข้ารับอาวัล ตัวสัญญาใช้เงินแก่บุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ การจ่ายเงินปันผล การรวมหรือควบบริษัทเข้ากับบริษัทอื่น การดำรงอัตราส่วนทางการเงินบางประการ และการแจ้งให้ผู้ให้กู้ทราบอย่างเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อมีคดีความที่มีผลกระทบต่อความสามารถในการชำระคืนเงินกู้ เป็นต้น นอกจากนี้บริษัทมีสินทรัพย์บางส่วนที่นำไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากธนาคาร

ลูกค้า

บริษัทมีความมุ่งมั่นในการพัฒนาคุณภาพของสินค้าและบริการให้ได้มาตรฐาน รวมทั้งการจัดตั้งหน่วยงานเพื่อติดต่อรับฟังข้อเสนอแนะหรือข้อคิดเห็นจากลูกค้า เพื่อรับทราบปัญหาความต้องการของลูกค้าและนำมาปรับปรุงแก้ไข เพื่อให้ลูกค้าเกิดความเชื่อมั่นและความพึงพอใจสูงสุด

คู่แข่ง

บริษัทเน้นประพฤติตามกรอบกติกาการแข่งขันอย่างมีจริยธรรมที่ดี ด้วยความเป็นมืออาชีพและโปร่งใส ภายใต้กรอบแห่งกฎหมาย ไม่ละเมิดความลับหรือล่วงรู้ความลับทางการค้าของคู่แข่งด้วยวิธีขัฉฉฉฉ และยึดถือนโยบายและการปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้าที่ระบุไว้ในคู่มือจริยธรรมธุรกิจ นอกจากนี้บริษัทมองว่าคู่แข่งเปรียบเสมือนพันธมิตรทางการค้า โดยได้เปิดโอกาสให้พันธมิตรทางการค้าเข้าเยี่ยมชมดูงานในบริษัท ระบบคอมพิวเตอร์ของบริษัท เพื่อสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างกัน ในปีที่ผ่านมาบริษัทไม่มีข้อพิพาทใดๆ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับคู่แข่งทางการค้า

ชุมชนสังคมและสิ่งแวดล้อม

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

ทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์

บริษัทมีนโยบายที่จะปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการไม่ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์ รวมถึงไม่สนับสนุนให้พนักงานกระทำการอันเป็นการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์ของผู้อื่นโดยไม่ได้รับอนุญาต ซึ่งได้ประกาศเป็นข้อปฏิบัติของพนักงานในการใช้งานเครือข่ายคอมพิวเตอร์ให้พนักงานทุกคนทราบ และมีการสื่อสารผ่านระบบ Intranet ของบริษัท

มาตรการในการแจ้งเบาะแสและกลไกคุ้มครองผู้แจ้ง

บริษัทมีนโยบายคุ้มครองผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ด้วยการกำหนดมาตรการในการแจ้งเบาะแสและกลไกคุ้มครองผู้แจ้ง เพื่อเปิดรับเรื่องร้องเรียนกรณีถูกละเมิดสิทธิ จากการกระทำผิดกฎหมาย หรือจรรยาบรรณ ข้อคิดเห็น หรือข้อเสนอแนะ รวมถึงพฤติกรรมที่อาจสื่อถึงการทุจริตหรือประพฤติดีมิชอบของบุคคลในองค์กร ทั้งพนักงานบริษัทและผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ ซึ่งบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการเก็บข้อมูลร้องเรียนดังกล่าวให้เป็นความลับ โดยจะรับรู้เฉพาะในสถานการณ์ที่ได้รับมอบหมายเท่านั้น เพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้ร้องเรียน ทั้งนี้สามารถยื่นเรื่องถึงประธานคณะกรรมการตรวจสอบโดยตรง

การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

1. บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ ถูกต้อง ครบถ้วน รวดเร็ว และโปร่งใส บริษัทจึงได้เผยแพร่ข้อมูลที่สำคัญของบริษัททั้งข้อมูลทางการเงินและข้อมูลที่ไม่ใช่ทางการเงิน ผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย www.set.or.th และเว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ www.sec.or.th ตามเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์กำหนดไว้ นอกจากนี้ข้อมูลสารสนเทศต่างๆ ที่บริษัทได้เผยแพร่ต่อสาธารณชนและผู้มีส่วนได้เสีย จะนำมาเผยแพร่รวมไว้ในเว็บไซต์ของบริษัท www.mjd.co.th ด้วย โดยมีการปรับปรุงข้อมูลอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้ผู้ใช้สามารถรับข้อมูลข่าวสารได้ทันต่อเหตุการณ์ เข้าถึงได้สะดวกและได้รับประโยชน์สูงสุด
2. งบการเงินที่นำมาเปิดเผยต่อผู้มีส่วนได้เสียต้องผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทก่อน
3. คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีรายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงินแสดงควบคู่กับรายงานของผู้สอบบัญชีในรายงานประจำปีของปี 2545 เป็นต้นมา

4. บริษัทได้มีการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและได้รายงานนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ได้ให้ความเห็นชอบโดยสรุปผลการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวไว้ในรายงานประจำปีและเว็บไซต์ของบริษัท โดยเริ่มตั้งแต่รายงานประจำปี 2550 เป็นต้นมา
5. บริษัทได้เปิดเผยเกี่ยวกับบทบาทและหน้าที่ของคณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ และจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละท่านเข้าร่วมประชุมไว้ภายใต้หัวข้อ “โครงสร้างการจัดการ” และ “คณะกรรมการชุดย่อย”

ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

1. โครงสร้างคณะกรรมการ

การเลือกตั้งกรรมการของบริษัทเป็นไปตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามหลักเกณฑ์วิธีการตามกฎหมายและข้อบังคับของบริษัทโดยมีวาระการดำรงตำแหน่ง 3 ปี และกรรมการที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุด 3 คนต้องออกตามวาระ เพื่อให้มีการสรรหากรรมการใหม่ทุกปี โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คณะกรรมการบริษัทมีจำนวนทั้งสิ้น 7 ท่าน ประกอบด้วย

กรรมการที่เป็นผู้บริหาร จำนวน 4 ท่าน

กรรมการที่เป็นอิสระ จำนวน 3 ท่าน



กรรมการอิสระมีความเป็นอิสระจากฝ่ายบริหารและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท เป็นผู้ซึ่งไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท ในลักษณะที่จะทำให้มีข้อจำกัดในการแสดงความเห็นที่เป็นอิสระ และมีคุณสมบัติตามค่านิยมของกรรมการอิสระ ดังที่ได้กล่าวในหัวข้อ "กรรมการอิสระ"

การแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบ

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

องค์ประกอบของคณะกรรมการ

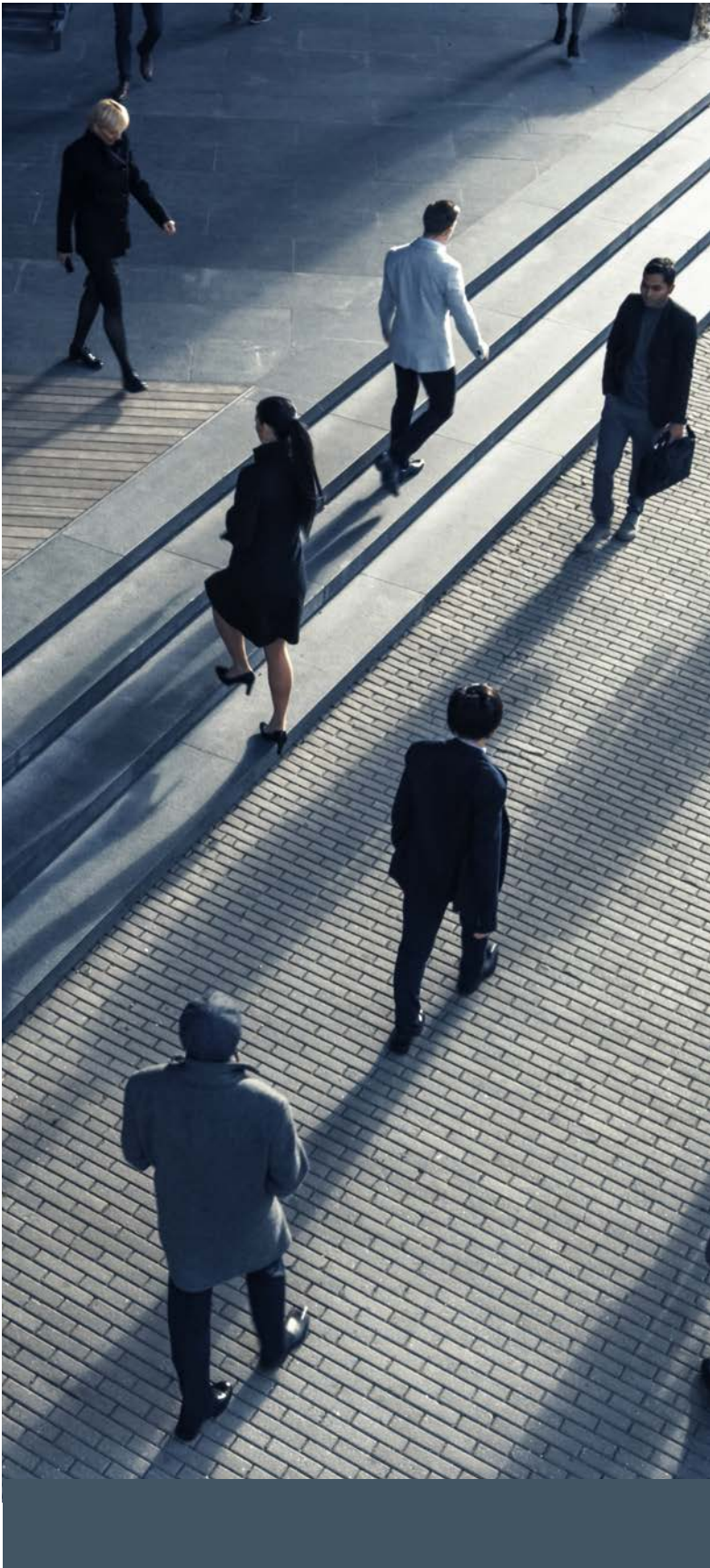
โครงสร้างและองค์ประกอบของคณะกรรมการในปัจจุบันประกอบด้วยกรรมการที่มีคุณสมบัติหลากหลายด้านความรู้และความเชี่ยวชาญ ได้แก่ วิศวกรรมศาสตร์ การบัญชี การบริหารธุรกิจ เศรษฐศาสตร์ นิติศาสตร์ โดยมีความหลากหลายของวิชาชีพและประสบการณ์อันเป็นประโยชน์ในประกอบกิจการของบริษัทและการถ่วงดุลของกรรมการที่เหมาะสม

2. คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัทได้จัดตั้งคณะกรรมการชุดย่อย 4 คณะ เพื่อช่วยติดตามและการกำกับดูแลการดำเนินงานให้ใกล้ชิดมากขึ้น และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งประกอบด้วย คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง โดยคณะกรรมการได้กำหนดอำนาจหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการชุดย่อยแต่ละชุดไว้อย่างชัดเจน

3. บทบาทและหน้าที่ของคณะกรรมการ

3.1 คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีความรู้ มีทักษะและประสบการณ์หลากหลาย สามารถใช้วิจารณญาณได้ อย่างอิสระ และมีความเป็นผู้นำ ทำหน้าที่กำหนดกลยุทธ์ทิศทาง นโยบาย เป้าหมายและภารกิจของบริษัท รวมทั้งติดตามผลการดำเนินงาน เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และมีการปฏิบัติที่สอดคล้องกับนโยบาย กฎระเบียบ กฎหมายและข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง



ตลอดจนบริหารความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม ภายใต้กรอบกฎหมาย วัตถุประสงค์ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ระมัดระวัง คำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท และมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นและต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย นอกจากนี้เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพ ประสิทธิผล โปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้บริษัทได้จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทด้วย

3.2 คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้นโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทเป็นลายลักษณ์อักษร และให้ความเห็นชอบนโยบายดังกล่าวและมีการทบทวนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

3.3 คณะกรรมการส่งเสริมจรรยาบรรณบริษัทยึดมั่นในแนวทางการดำเนินธุรกิจที่โปร่งใส สุจริต และเป็นธรรม ได้ออกข้อพึงปฏิบัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณของคณะกรรมการ ฝ่ายจัดการและพนักงาน เพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องยึดถือเป็นแนวทางการปฏิบัติหน้าที่ตามภารกิจของบริษัทภายใต้กรอบกฎหมายและกฎระเบียบของบริษัทบนพื้นฐานของการมีจรรยาบรรณเยี่ยงมืออาชีพร โดยบริษัทได้จัดทำจรรยาบรรณพนักงาน (Code of Conduct) เผยแพร่ในเว็บไซต์ www.mjd.co.th และระบบฐานข้อมูลกลางของบริษัท และให้พนักงานได้ถือปฏิบัติ บริษัทมีการจัดกิจกรรมเพื่อส่งเสริมให้ปฏิบัติตามจรรยาบรรณและวัฒนธรรมในการกำกับดูแลกิจการที่ดี และการสื่อแนวปฏิบัติตามจรรยาบรรณแก่พนักงานทุกคนอย่างมีประสิทธิภาพ อาทิ

- การให้พนักงานรับทราบจรรยาบรรณพนักงาน
- การปฐมนิเทศพนักงานใหม่ ให้มีหัวข้อเกี่ยวกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และจรรยาบรรณของพนักงาน เพื่อความเข้าใจและเป็นแนวปฏิบัติ
- การสื่อให้พนักงานรับทราบแนวปฏิบัติตามจรรยาบรรณพนักงานทางระบบจดหมายอิเล็กทรอนิกส์
- การจัดทำกิจกรรมผ่านสื่อในระบบเครือข่ายอิเล็กทรอนิกส์ภายในองค์กร โดยเฉพาะการประชุมสัมพันธ์เกี่ยวกับจรรยาบรรณและหลักการกำกับดูแลกิจการในหน้าแรก (Welcome Page) บริษัทได้มีการติดตามผลการปฏิบัติตามจรรยาบรรณเป็นประจำทุกปี และบริษัทได้มอบหมายให้ฝ่ายตรวจสอบและพัฒนาระบบในการติดตามตรวจสอบการปฏิบัติภายใต้งานตรวจสอบ โดยรายงานคณะกรรมการตรวจสอบรับทราบผลการตรวจสอบพร้อมข้อเสนอแนะแนวทางแก้ไข

3.4 ความขัดแย้งทางผลประโยชน์บริษัทดำเนินงานโดยยึดมั่นในหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีที่จะขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ซึ่งให้พนักงานทุกคนถือปฏิบัติโดยเคร่งครัด

4. มาตรการในการขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณารายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการระหว่างกัน อย่างเหมาะสมภายใต้กรอบจริยธรรมที่ดี โดยผ่านการกลั่นกรองจากคณะกรรมการตรวจสอบ และมีการดูแลให้มีการปฏิบัติตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ดังกล่าวต่อสาธารณชน ทั้งนี้บริษัทได้กำหนดนโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และกระบวนการในการอนุมัติรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้ผู้บริหาร พนักงาน และผู้เกี่ยวข้องได้ยึดถือปฏิบัติ โดยมีหลักการสำคัญ ได้แก่

4.1 รายการใดที่กรรมการ พนักงาน หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องในการทำรายการกับบริษัท ห้ามกรรมการหรือพนักงานมีส่วนร่วมในการอนุมัติการทำรายการ และให้มีการกำหนดราคาเป็นไปอย่างเหมาะสม เสมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอก

4.2 ในการกำหนดราคา เพื่อการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้ใช้ราคายุติธรรม เหมาะสม และเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป

4.3 การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันให้มีการนำเสนอรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อพิจารณาให้ความเห็นก่อนเสนอขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัทตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

4.4 การเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการระหว่างกันตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต./ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด โดยเปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) และรายงานประจำปี รวมทั้งการเปิดเผยข้อมูลรายการระหว่างกันดังกล่าวไว้ในงบการเงินตามที่มาตรฐานบัญชีได้กำหนดไว้ด้วย

**บริษัทได้กำหนดนโยบายคำตอบแทน
กรรมการ และกรรมการผู้จัดการไว้
อย่างชัดเจน โดยมีคณะกรรมการสรรหา
และพิจารณาคำตอบแทนเป็นผู้พิจารณา
กลั่นกรอง ซึ่งคำตอบแทนของบริษัท
จะอยู่ในระดับเดียวกับอุตสาหกรรม
เดียวกัน**

5. นโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยง

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

6. การประชุมคณะกรรมการบริษัท

บริษัทได้แจ้งกำหนดการประชุมคณะกรรมการให้กรรมการได้รับทราบล่วงหน้า เพื่อช่วยให้กรรมการสามารถจัดสรรเวลาเข้าร่วมประชุม โดยได้เปิดเผยจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละท่านเข้าประชุมภายใต้หัวข้อ “รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ”

7. การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท

บริษัทมีนโยบายจัดให้คณะกรรมการบริษัทมีการประเมินผลการปฏิบัติงานอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เป็นประจำทุกปี เพื่อช่วยให้คณะกรรมการได้มีการพิจารณาทบทวนผลงาน ประเด็นและ

อุปสรรคต่างๆ 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 2565 เลขานุการบริษัทได้จัดส่งแบบประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการให้แก่กรรมการ ซึ่งได้สรุปผลและเสนอผลการประเมินต่อคณะกรรมการพิจารณาเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่กล่าวข้างต้น

8. การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัท จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปีของคณะกรรมการชุดย่อย อาทิ คณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อใช้เป็นกรอบในการตรวจสอบการปฏิบัติงานในระหว่างปีที่ผ่านมา เพื่อสามารถนำมาแก้ไขและเพิ่มประสิทธิภาพการทำงาน โดยนำเสนอผลการประเมินที่ได้ต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณารับทราบ

9. คำตอบแทน

บริษัทได้กำหนดนโยบายคำตอบแทนกรรมการ และกรรมการผู้จัดการไว้อย่างชัดเจน โดยมีคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนเป็นผู้พิจารณากลั่นกรอง ซึ่งคำตอบแทนของบริษัทจะอยู่ในระดับเดียวกับอุตสาหกรรมเดียวกัน ซึ่งได้เปิดเผยจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละท่านเข้าประชุมภายใต้หัวข้อ "โครงสร้างการจัดการ"

10. การประชุมคณะกรรมการใหม่

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญต่อการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการใหม่ จึงจัดให้มีการแนะนำแนวทางการดำเนินงานในภาพรวมของบริษัท โครงสร้างบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้องทางธุรกิจ เพื่อให้มีความเข้าใจทั้งวิธีทำงานและโครงสร้างการถือหุ้นระหว่างกันนอกจากนี้ยังให้ข้อมูลสารสนเทศที่สำคัญและจำเป็นต่อการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ เช่น โครงสร้างการทำงานภายในบริษัท ข้อบังคับบริษัท วัตถุประสงค์บริษัท จรรยาบรรณทางธุรกิจของคณะกรรมการบริษัท คู่มือกรรมการบริษัทจดทะเบียน นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี กฎหมายที่เกี่ยวข้องงบการเงินหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงการจัดให้มีการพบปะกับประธานกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อยของบริษัทเพื่อรับทราบข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท

จรรยาบรรณธุรกิจ

บริษัทฯ มีการกำหนดอุดมการณ์ทางธุรกิจและจรรยาบรรณกลุ่มบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โดยกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามข้อแนะนำเกี่ยวกับจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน ดังต่อไปนี้

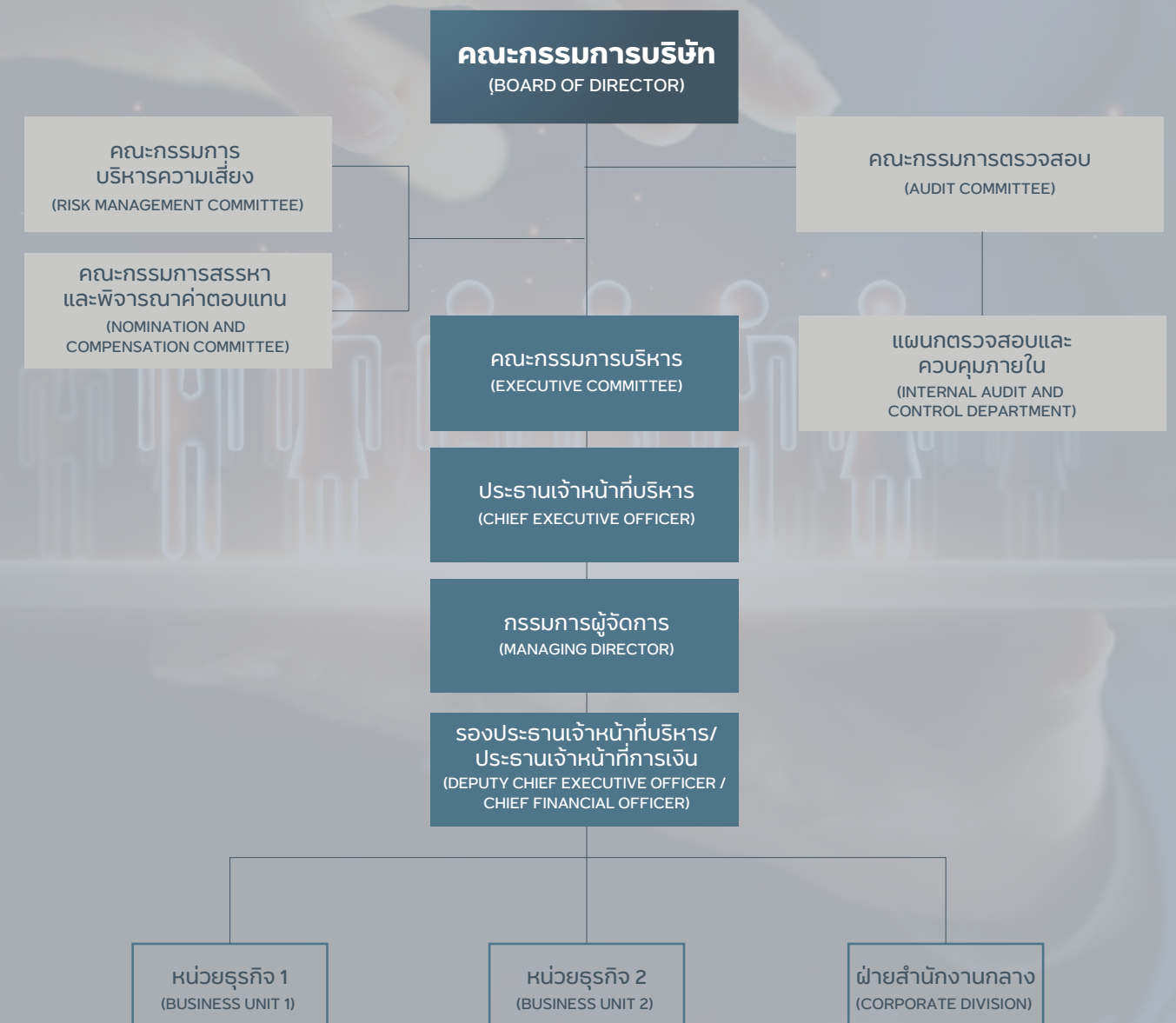
1. ทำความเข้าใจเนื้อหาสาระของจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน และนำไปปฏิบัติตาม โดยเฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่และความรับผิดชอบของตน
2. ทบทวนความรู้ความเข้าใจในเนื้อหาสาระของจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงานอย่างสม่ำเสมอ
3. ให้ความรู้ความเข้าใจในเนื้อหาสาระของจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงานกับบุคคลอื่นที่ต้องปฏิบัติหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัท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

07

โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ
และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ
คณะกรรมการชด้อย่อย
ผู้บริหาร พนักงานและอื่นๆ

โครงสร้างองค์กร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565



ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ

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

คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีคณะกรรมการบริษัทจำนวน 7 ท่านดังต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1	นางประทีน พูลวรลักษณ์	ประธานกรรมการ
2	นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์	กรรมการ
3	นายสุริยา พูลวรลักษณ์	กรรมการ
4	นางสาวนงา กิตติอักษร ⁽¹⁾	กรรมการ
5	นายชนินทร์ รุ่งแสง	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ
6	นางศุภรานันท์ ตันวิรัช	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ
7	นายอิทธินันท์ สุวรรณจุฑะ ⁽²⁾	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ
*	นายจำเริญ พูลวรลักษณ์ ⁽³⁾	ประธานกรรมการ
*	นายสงวนเกียรติ ลีวมนิมนต์ ⁽⁴⁾	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ

หมายเหตุ : (1) นางสาวนงา กิตติอักษร ได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 12 พฤษภาคม 2565
(2) นายอิทธินันท์ สุวรรณจุฑะ ได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 12 พฤษภาคม 2565
(3) นายจำเริญ พูลวรลักษณ์ ได้ลาออกจากตำแหน่งประธานกรรมการบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 5 พฤษภาคม 2565
(4) นายสงวนเกียรติ ลีวมนิมนต์ ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2565

โดยมี นายปรีชา พิริยะปัญญาพร ทำหน้าที่เลขานุการคณะกรรมการบริษัท

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามบริษัท มีดังนี้

นางประทีน พูลวรลักษณ์ หรือ นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์ หรือ นายสุริยา พูลวรลักษณ์
ลงลายมือชื่อร่วมกันรวมเป็นสองคนและประทับตราของบริษัท

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการบริษัท

1. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับ บริษัทตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่ในเรื่องที่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการดำเนินการ เช่น เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและการซื้อหรือขายสินทรัพย์ที่สำคัญ ตามกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือตามที่หน่วยงานราชการอื่นๆ กำหนด เป็นต้น
2. พิจารณานุมัตินโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงานกลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณประจำปีของบริษัท
3. พิจารณานุมัติแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงประกาศข้อบังคับ และ/หรือ ระเบียบที่เกี่ยวข้องเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลง เพราะเหตุอื่นนอกจากออกตามวาระ
4. พิจารณาแต่งตั้งกรรมการบริหาร โดยเลือกจากกรรมการของบริษัทฯ พร้อมทั้งกำหนดขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการบริหาร
5. พิจารณาแต่งตั้งกรรมการอิสระในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการอิสระว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ โดยพิจารณาจากคุณสมบัติและลักษณะต้องห้ามของกรรมการอิสระตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาด หลักทรัพย์ รวมถึงประกาศข้อบังคับ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือเสนอ ต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระของบริษัทฯ ในกรณีที่เป็นการแต่งตั้งตำแหน่งกรรมการอิสระขึ้นใหม่
6. พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ โดยมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงประกาศข้อบังคับ และ/หรือระเบียบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
7. พิจารณากำหนดและแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการซึ่งมี

อำนาจลงนามผูกพันบริษัทได้

8. แต่งตั้งบุคคลอื่นใดให้ดำเนินกิจการของบริษัทภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการ หรืออาจมอบอำนาจ และ/หรือ ภายใตเวลาตามที่คณะกรรมการเห็นสมควรซึ่งคณะกรรมการอาจยกเลิก เพิกถอน หรือแก้ไขอำนาจนั้นๆ ได้
9. พิจารณานุมัติการทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ เว้นแต่รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ในการพิจารณานุมัติดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
10. พิจารณานุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน เว้นแต่รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ในการพิจารณานุมัติดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
11. พิจารณานุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นเมื่อเห็นว่าบริษัทมีกำไรพอสมควรที่จะทำเช่นนั้นและ รายงานการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมผู้ถือหุ้นคราวต่อไป

ทั้งนี้การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริษัทฯ หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริษัทสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยของบริษัทตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าวจะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณานุมัติรายการดังกล่าวตามที่ข้อบังคับของบริษัทย่อยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดยกเว้นรายการการค้าปกติที่มีเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไป ที่กำหนดขอบเขตโดยคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีคณะกรรมการบริหาร จำนวน 4 ท่านดังต่อไปนี้

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

หมายเหตุ : นางสาวนงทา กิตติอักษร ได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 12 พฤษภาคม 2565

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

1. จัดทำและนำเสนอแผนนโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงานกลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณประจำปีของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท
2. กำหนดแผนธุรกิจ งบประมาณ และอำนาจบริหารต่างๆ ของบริษัทเพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท
3. ควบคุมดูแลการดำเนินธุรกิจของบริษัทให้เป็นไปตามนโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ
4. มีอำนาจพิจารณาอนุมัติการใช้จ่ายเงินเพื่อการลงทุนหรือการดำเนินงานต่างๆ การกู้ยืมหรือการขอสินเชื่อใดๆ จากสถาบันการเงิน เพื่อการทำธุรกรรมตามปกติของบริษัทฯ และเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานตามวัตถุประสงค์ของบริษัท ภายในวงเงินไม่เกิน 260 (สองร้อยหกสิบ) ล้านบาท หรือเทียบเท่า ทั้งนี้การกระทำดังกล่าวจะต้องอยู่ภายใต้ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์ พ.ศ. 2547 และเรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ด้วย
5. กำหนดโครงสร้างองค์กรและอำนาจการบริหารจัดการ โดยให้ครอบคลุมรายละเอียดการคัดเลือก การว่าจ้าง การโยกย้าย การฝึกอบรม และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัทฯ ที่เป็น คณะผู้บริหาร หรือผู้บริหารระดับสูง โดยมอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทเป็นผู้มีอำนาจแทนบริษัทที่จะลงนามในสัญญาจ้างแรงงาน

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

ทั้งนี้การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหาร สามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยของบริษัท (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าว จะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าวตามที่ข้อบังคับของบริษัทย่อยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ยกเว้นรายการการค้าปกติที่มีเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไปที่กำหนดขอบเขตโดยคณะกรรมการบริษัทฯและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น

เลขานุการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ได้แต่งตั้ง นายปรีชา พิริยะปัญญาพร ซึ่งเป็นผู้มีคุณวุฒิ คุณสมบัติ และประสบการณ์ที่เหมาะสม ดำรงตำแหน่งเลขานุการบริษัท โดยมีบทบาทและหน้าที่

- ให้คำแนะนำด้านกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่คณะกรรมการต้องทราบและปฏิบัติ
- จัดทำและเก็บรักษา หนังสือนัดประชุมและรายงาน การประชุม ผู้ถือหุ้นและการประชุมคณะกรรมการบริษัท ตลอดจนดำเนินการจัดการประชุมให้เป็นไปตามข้อกฎหมาย ข้อบังคับของบริษัท และข้อพึงปฏิบัติต่างๆ
- จัดทำและเก็บรักษา รายงานประจำปี และทะเบียนกรรมการ
- เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร
- ประสานงานกับหน่วยงานต่างๆ ที่กำกับดูแล หรือ หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนดูแลการเปิดเผยข้อมูลต่างๆ ให้ถูกต้อง ครบถ้วนตามที่กฎหมายกำหนด

ทั้งนี้ประวัติและรายละเอียดของเลขานุการบริษัท ได้แสดงไว้ในเอกสารแนบ 1 (รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท)



คณะผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีคณะผู้บริหารทั้งสิ้น 4 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1	นางประทีน พูลวรลักษณ์	ประธานกรรมการบริหาร
2	นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร/ผู้บริหารหน่วยธุรกิจ 2
3	นายสุริยา พูลวรลักษณ์	กรรมการผู้จัดการ/ผู้บริหารหน่วยธุรกิจ 1/ผู้บริหารฝ่ายสำนักงานกลาง
4	นางสาวนันทา กิตติอักษร	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และประธานเจ้าหน้าที่การเงิน (CFO)

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

1. รับผิดชอบดูแลเรื่องการค้าเงินกิจการ และ/หรือการบริหารงานประจำวันของบริษัท

2. ประสานงานกับแผนกตรวจสอบภายในในเรื่องบัญชีการเบิก-จ่ายเงินใดๆของบริษัทที่ไม่เป็นไปตามนโยบายของบริษัท

3. จัดโครงสร้างองค์กรและการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพตามแนวทางที่คณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ อาจจะกำหนดให้ ทั้งนี้โดยครอบคลุมทั้งเรื่องการคัดเลือก การฝึกอบรม การว่าจ้าง และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัทที่ไม่ใช่คณะผู้บริหารหรือผู้บริหารระดับสูง โดยจะมีผู้มีอำนาจแทนบริษัทฯ ที่จะลงนามในสัญญาจ้างแรงงาน

4. 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. เจรจา พิจารณา เอกสารสัญญาเกี่ยวกับการดำเนินงานตามปกติของบริษัทให้คำแนะนำ และข้อเสนอแนะในเรื่องดังกล่าวเพื่อให้คณะกรรมการบริษัทและ/หรือคณะกรรมการบริหารผู้มีส่วนรับผิดชอบในเรื่องนั้นๆ พิจารณาก่อนการลงและหาข้อสรุป

8. มอบหมายให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือหลายคนกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนตามที่เห็นสมควรได้โดยการมอบอำนาจช่วงและ/หรือการมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามที่หนังสือมอบอำนาจให้ไว้ และ/หรือให้เป็นไปตามระเบียบข้อกำหนดหรือคำสั่งที่คณะกรรมการและ/หรือคณะกรรมการบริหาร และ/หรือของบริษัทฯ โดยประธานเจ้าหน้าที่บริหารสามารถยกเลิกเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขการมอบอำนาจช่วงและ/หรือการมอบหมายนั้นได้

ทั้งนี้การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหารนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจที่ทำให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดกับบริษัท หรือบริษัทย่อยของบริษัท (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าวจะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าวตามที่ข้อบังคับของบริษัทย่อยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ยกเว้นรายการการค้าปกติที่มีเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไป ที่กำหนดขอบเขตโดยคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น



บุคลากร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีจำนวนพนักงานทั้งสิ้น 611 คน โดย บริษัทได้จ่ายค่าตอบแทนให้แก่พนักงานทั้งสิ้นเป็นเงิน 434.36 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยเงินเดือน โบนัส ค่าล่วงเวลา เงินประกันสังคม เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และสวัสดิการต่างๆ

กลุ่ม	จำนวน (คน)
พนักงานระดับบริหาร	47
พนักงานระดับบังคับบัญชา	92
พนักงานระดับปฏิบัติการ	472
รวมพนักงานทั้งหมด	611
ค่าตอบแทนพนักงาน (ล้านบาท)	434.36

08

รายงานผลการดำเนินงานสำคัญ
ด้านการกำกับดูแลกิจการ

สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการ

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

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

หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินผลงานของคณะกรรมการทั้งคณะ/คณะกรรมการตรวจสอบ/คณะกรรมการรายบุคคลครอบคลุมเนื้อหา ดังนี้

เนื้อหา	คณะกรรมการ ทั้งคณะ	คณะกรรมการ ตรวจสอบ	คณะกรรมการ รายบุคคล
โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ	✓	✓	✓
บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ	✓	✓	✓
การประชุมคณะกรรมการ	✓	✓	✓
การทำหน้าที่ของกรรมการ	✓	X	X
ความสัมพันธ์กับฝ่ายจัดการ	✓	X	X
การพัฒนาตนเองของกรรมการและการพัฒนาผู้บริหาร	✓	X	X



ผลการประเมินผลงานของคณะกรรมการทั้งคณะ/คณะกรรมการตรวจสอบ/คณะกรรมการรายบุคคล ประจำปี 2565 มีดังนี้

ชุดที่ 1 ผลการประเมินผลงานของคณะกรรมการทั้งคณะ ประจำปี 2565			
คะแนนเฉลี่ย		90.58	%
คะแนนตามหัวข้อประเมิน			
1) โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ	คะแนนเฉลี่ย	87.36	%
2) บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ	คะแนนเฉลี่ย	88.77	%
3) การประชุมคณะกรรมการ	คะแนนเฉลี่ย	91.43	%
4) การทำหน้าที่ของกรรมการ	คะแนนเฉลี่ย	90.30	%
5) ความสัมพันธ์กับฝ่ายจัดการ	คะแนนเฉลี่ย	95.71	%
6) การพัฒนาตนเองของกรรมการและการพัฒนาผู้บริหาร	คะแนนเฉลี่ย	89.88	%

ชุดที่ 2 ผลการประเมินผลงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ประจำปี 2565			
คะแนนเฉลี่ย	87.83	%	
คะแนนตามหัวข้อประเมิน			
1) โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ	คะแนนเฉลี่ย	88.09	%
2) การประชุมคณะกรรมการ	คะแนนเฉลี่ย	86.10	%
3) บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ	คะแนนเฉลี่ย	89.28	%

หมายเหตุ :
เกณฑ์การประเมินผล
ตั้งแต่ 85% = ดีมาก
ตั้งแต่ 75-85% = ดี
ตั้งแต่ 65-75% = ค่อนข้างดี
ตั้งแต่ 50-65% = พอใช้
ต่ำกว่า 50% = ควรปรับปรุง

ชุดที่ 3 ผลการประเมินผลงานของคณะกรรมการรายบุคคล ประจำปี 2565			
คะแนนเฉลี่ย	89.05	%	
คะแนนตามหัวข้อประเมิน			
1) โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ	คะแนนเฉลี่ย	85.71	%
2) การประชุมคณะกรรมการ	คะแนนเฉลี่ย	89.29	%
3) บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ	คะแนนเฉลี่ย	92.14	%

การสสสหากรสมการ

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2565 ได้มีการพิจารณาอนุมัติเลือกกรรมการท่านเดิมที่ครบวาระจำนวน 1 ท่านกลับเข้าดำรงตำแหน่ง ได้แก่ นายจำเริญ พูลวรลักษณ์ ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการและกรรมการบริหาร นอกจากนี้ในปี 2565 มีกรรมการบริษัทลาออกจากตำแหน่ง 2 ท่าน คือ นายสงวนเกียรติ ลิ้มโนมนต์ กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2565 และ นายจำเริญ

พูลวรลักษณ์ ประธานกรรมการและกรรมการบริหาร โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 5 พฤษภาคม 2565 ซึ่งที่ประชุมคณะกรรมการได้มีมติอนุมัติแต่งตั้งกรรมการจำนวน 2 ท่าน เพื่อทดแทนกรรมการที่ลาออก ได้แก่ นางสาวนชา กิตติอักษร กรรมการและกรรมการบริหารและนายอิทธินันท์ สุวรรณจุฑะ กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ พร้อมทั้งได้แต่งตั้งนางประทีน พูลวรลักษณ์ ให้ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 12 พฤษภาคม 2565

การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการรายบุคคล

การเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้น

บริษัทจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 ณ ห้องมาเอสโตร แคมเบอร์ ชั้น 17 อาคารเมเจอร์ ทาวเวอร์ ทองหล่อ ในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยมีรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นของคณะกรรมการบริษัทในปี 2563 – 2565 ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม		
			ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565
1	นางประทีน พูลวรลักษณ์	ประธานกรรมการ	1/1	0/1	0/1
2	นางสาวเพชรดา พูลวรลักษณ์	กรรมการ	1/1	1/1	1/1
3	นายสุริยา พูลวรลักษณ์	กรรมการ	1/1	1/1	1/1
4	นางสาวนชา กิตติอักษร ⁽¹⁾	กรรมการ	-	-	-
5	นายชินนทร์ รุ่งแสง	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ	1/1	1/1	1/1
6	นางศุภรานันท์ ตันวิรัช	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	1/1	1/1	1/1
7	นายอิทธินันท์ สุวรรณจุฑะ ⁽²⁾	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	-	-	-
*	นายจำเริญ พูลวรลักษณ์ ⁽³⁾	ประธานกรรมการ	1/1	0/1	0/1
*	นายสงวนเกียรติ ลิ้มโนมนต์ ⁽⁴⁾	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	1/1	1/1	0/1

การประชุมเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม		
			ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565
1	นางประทีน พูลวรลักษณ์	ประธานกรรมการ	11/11	12/16	0/6
2	นางสาวเพชรดา พูลวรลักษณ์	กรรมการ	11/11	16/16	6/6
3	นายสุริยา พูลวรลักษณ์	กรรมการ	11/11	16/16	6/6
4	นางสาวนชา กิตติอักษร ⁽¹⁾	กรรมการ	-	-	4/6
5	นายชินนทร์ รุ่งแสง	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ	11/11	15/16	6/6
6	นางศุภรานันท์ ตันวิรัช	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	11/11	16/16	6/6
7	นายอิทธินันท์ สุวรรณจุฑะ ⁽²⁾	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	-	-	3/6
*	นายจำเริญ พูลวรลักษณ์ ⁽³⁾	ประธานกรรมการ	11/11	12/16	0/6
*	นายสงวนเกียรติ ลิ้มโนมนต์ ⁽⁴⁾	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	10/11	14/16	1/6

คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

คำตอบแทนกรรมการรายปี

ลำดับ	ชื่อ – สกุล	ตำแหน่ง	จำนวนเงิน (บาท)
1	นางประทีน พูลวรลักษณ์	ประธานกรรมการ	218,220
2	นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์	กรรมการ	180,000
3	นายสุริยา พูลวรลักษณ์	กรรมการ	180,000
4	นางสาวนชา กิตติอักษร ⁽¹⁾	กรรมการ	114,680
5	นายชินนทร์ รุ่งแสง	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ	240,000
6	นางศุภรานันท์ ตันวิรัช	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	180,000
7	นายอิทธินันท์ สุวรรณจุฑะ ⁽²⁾	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	114,680
*	นายจำเริญ พูลวรลักษณ์ ⁽³⁾	ประธานกรรมการ	60,000
*	นายสงวนเกียรติ ลิ้มโนมนต์ ⁽⁴⁾	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	45,000
รวม			1,332,580

ค่าเบี้ยประชุม

ลำดับ	ชื่อ – สกุล	ตำแหน่ง	จำนวนเงิน (บาท)
1	นางประทีน พูลวรลักษณ์	ประธานกรรมการ	-
2	นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์	กรรมการ	-
3	นายสุริยา พูลวรลักษณ์	กรรมการ	-
4	นางสาวนชา กิตติอักษร ⁽¹⁾	กรรมการ	-
5	นายชินนทร์ รุ่งแสง	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ	110,000
6	นางศุภรานันท์ ตันวิรัช	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	110,000
7	นายอิทธินันท์ สุวรรณจุฑะ ⁽²⁾	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	50,000
*	นายจำเริญ พูลวรลักษณ์ ⁽³⁾	ประธานกรรมการ	-
*	นายสงวนเกียรติ ลิ้มโนมนต์ ⁽⁴⁾	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	20,000
รวม			290,000

หมายเหตุ : (1) นางสาวนชา กิตติอักษร ได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 12 พฤษภาคม 2565
(2) นายอิทธินันท์ สุวรรณจุฑะ ได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 12 พฤษภาคม 2565
(3) นายจำเริญ พูลวรลักษณ์ ได้ลาออกจากตำแหน่งประธานกรรมการบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 5 พฤษภาคม 2565
(4) นายสงวนเกียรติ ลิ้มโนมนต์ ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2565

คำตอบแทนอื่น

- ไม่มี -

คำตอบแทนผู้บริหาร

คำตอบแทนผู้บริหารที่เป็นตัวเงิน

ประเภทคำตอบแทน	2563		2564		2565	
	จำนวน (ราย)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	จำนวน (ราย)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	จำนวน (ราย)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
คำตอบแทน	7	177.85	7	119.30	5	104.04
โบนัส	3	3.49	-	-	1	0.66
เงินสมทบกองทุน	4	2.02	3	2.64	4	4.73
อื่น ๆ	5	0.47	3	0.29	2	1.24
รวม	7	183.84	7	122.23	5	110.67

รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

(สามารถดูรายละเอียดได้จากเอกสารแนบ 6 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ)



09

การควบคุมภายใน และรายการ ระหว่างกัน

การควบคุมภายใน และการบริหารจัดการความเสี่ยง

คณะกรรมการตรวจสอบทำหน้าที่สอบทานการดำเนินงานให้ถูกต้องตามนโยบายและระเบียบข้อบังคับของบริษัทตลอดจนกฎหมาย ระเบียบปฏิบัติ และข้อกำหนดของหน่วยงานกำกับดูแล ส่งเสริมให้พัฒนาระบบรายงานทางการเงินและบัญชีให้เป็นไปตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไปรวมทั้งสอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน ระบบตรวจสอบภายใน และระบบบริหารความเสี่ยงที่รัดกุม เหมาะสม ทันสมัย และมีประสิทธิภาพ คณะกรรมการตรวจสอบปฏิบัติหน้าที่และแสดงความเห็นได้อย่างอิสระ โดยมีสำนักงานตรวจสอบภายในและงานกำกับดูแลเป็นหน่วยปฏิบัติที่รายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

สำนักงานตรวจสอบภายในและงานกำกับดูแล ทำหน้าที่ประเมินการควบคุมภายในตามแนวปฏิบัติที่คณะกรรมการตรวจสอบกำหนด โดยมีนโยบายตรวจสอบในเชิงป้องกันและเป็นประโยชน์กับหน่วยงาน พิจารณาความน่าเชื่อถือในความถูกต้องของ รายงานทางการเงิน รวมทั้งการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอให้เกิดความโปร่งใส ตรวจสอบตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี และเพิ่มประสิทธิภาพ ประสิทธิผลในการดำเนินงาน โดยยึดแนวการตรวจสอบตามมาตรฐานสากล

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



01 องค์กรและสภาพแวดล้อม

บริษัทมีการจัดโครงสร้างองค์กรอย่างเหมาะสม ช่วยให้ระบบการควบคุมภายในดำเนินไปได้ อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ยังดูแลให้มีการกำหนดนโยบายแผนการปฏิบัติงาน และเป้าหมายใน การดำเนินธุรกิจไว้อย่างชัดเจนและวัดผลได้ ตลอดจนส่งเสริมสนับสนุนนโยบายการกำกับดูแลกิจการ และจริยธรรมธุรกิจให้มีความชัดเจน โปร่งใส มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสม โดยนโยบาย แผนการปฏิบัติงาน และเป้าหมายที่กำหนดนั้นจะคำนึงถึงความเป็นธรรมต่อพนักงาน ลูกค้า คู่แข่งทางการค้า รวมถึงความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น สังคมส่วนรวม และสิ่งแวดล้อม ตลอดจน สร้างค่านิยมและแนวทางปฏิบัติงานที่เป็นหนึ่งเดียวกันให้กับพนักงานในองค์กรอย่างต่อเนื่อง โดย มีข้อกำหนดห้ามฝ่ายบริหาร และพนักงานปฏิบัติตนในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผล ประโยชน์กับกิจการ เพื่อเป็นแรงผลักดันให้บริษัทมุ่งไปสู่ความสำเร็จในอนาคต อีกทั้งมีการจัดทำ นโยบายและระเบียบวิธีปฏิบัติงานเป็นลายลักษณ์อักษรในธุรกรรมด้านการเงิน การจัดซื้อ และการบริหารที่รัดกุมสามารถป้องกันการทุจริตได้

02 การบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงเป็นอย่างมาก จึงได้มี การกำหนดและประเมินความเสี่ยงของกิจการ มีการกำหนดมาตรการป้องกันและจัดการความเสี่ยง ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงที่มีผลต่อการดำเนินงานของบริษัท

การบริหารความเสี่ยงของบริษัทอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งคณะ กรรมการบริษัทเป็นผู้เห็นชอบและมอบนโยบาย เพื่อใช้เป็นหลักการและแนวปฏิบัติอันจะนำไปสู่ ความพร้อมในการเผชิญสถานการณ์ที่มีการเปลี่ยนแปลงได้อย่างเหมาะสมและทันกาล โดยนโยบาย บริหารความเสี่ยงและจัดการความเสี่ยงกำหนดไว้ดังนี้

- คณะกรรมการบริษัทผู้บริหาร มีหน้าที่รับผิดชอบ ดำเนินการประเมิน ติดตาม และสนับสนุนให้มี กระบวนการบริหารความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ
- บริษัทมีกระบวนการบริหารและการจัดการความเสี่ยง อีกทั้งประเมินผลและการติดตามอย่างเป็น ระบบอย่างต่อเนื่อง โดยต้องมีการปรับปรุงกระบวนการให้มีความเหมาะสมกับการเปลี่ยนแปลงทาง ธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ
- คณะกรรมการตรวจสอบ มีหน้าที่ประเมินการบริหารความเสี่ยงและเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการ บริษัท

บริษัทมีการประเมินปัจจัยความเสี่ยงทั้งที่เป็นปัจจัยภายนอกและภายใน ซึ่งอาจมีผลกระทบ ต่อการดำเนินธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ โดยวิเคราะห์ถึงสาเหตุและกำหนดแนวทางและมาตรการใน การบริหารเพื่อลดความเสี่ยง ตลอดจนดูแลและทบทวนนโยบายการบริหารความเสี่ยงเพื่อให้ การบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ อยู่ในระดับที่เหมาะสม โดยแจ้งให้พนักงานที่เกี่ยวข้องรับทราบ เพื่อปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนดไว้ รวมถึงมีการติดตามว่าหน่วยงานต่างๆ ได้ปฏิบัติตามแผนการ บริหารความเสี่ยงที่กำหนดไว้หรือไม่

03 การควบคุม การปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร

บริษัทกำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบรวมทั้งอำนาจอนุมัติของฝ่ายบริหารในแต่ละ ระดับไว้อย่างชัดเจนเป็นลายลักษณ์อักษร โดยแบ่งแยกหน้าที่การอนุมัติ การบันทึกรายการบัญชี ข้อมูล สารสนเทศ และการจัดเก็บทรัพย์สินออกจากกันเด็ดขาด เพื่อให้เกิดการถ่วงดุลและสามารถตรวจสอบ กันได้อย่างเหมาะสม

บริษัทมีการทำธุรกรรมหรือรายการกับกรรมการ ผู้บริหาร โดยเข้าเงื่อนไขการค้าทั่วไป และตาม สิทธิของพนักงานบริษัท ซึ่งบริษัทได้กำหนดมาตรการควบคุมในการทำธุรกรรมดังกล่าว โดยจะต้องผ่าน ขั้นตอนอนุมัติของฝ่ายจัดการ หรือ คณะกรรมการบริษัท หรือผู้ถือหุ้นตามกฎหมายของตลาดหลักทรัพย์ พร้อมทั้งเปิดเผยข้อมูลเพื่อให้เป็นไปตามระเบียบและกฎเกณฑ์ดังกล่าวด้วย อนึ่ง การพิจารณาอนุมัติ ธุรกรรมจะกระทำโดยผู้ที่ไม่มีส่วนได้เสียในธุรกรรมนั้น และจะคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็น สำคัญ โดยถือเสมือนเป็นรายการที่กระทำกับบุคคลภายนอก

บริษัทติดตามดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมอย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งกำหนด ทิศทางและแนวทางการดำเนินงานให้บุคคลที่บริษัทแต่งตั้งให้เป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัท ดังกล่าวถือปฏิบัติอีกด้วย บริษัทมีการติดตามการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหารเพื่อให้การดำเนินงานเป็น ไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องและเพื่อลดความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจและรักษาชื่อเสียงของบริษัท

04 ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล

บริษัทจัดให้มีข้อมูลและระบบการรายงานข้อมูลที่สำคัญต่อผู้บริหารแต่ละระดับอย่างสม่ำเสมอ ทันเวลา และเพียงพอ เพื่อให้ผู้บริหารใช้ประกอบการตัดสินใจ รวมทั้งจัดให้มีการเชื่อมโยงข้อมูล สารสนเทศเพื่อให้มั่นใจว่าพนักงานมีความเข้าใจนโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และสามารถสื่อสารกัน ได้ทุกระดับ

นอกจากผู้บริหารแล้ว ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท กรรมการจะได้รับหนังสือนัดประชุม และเอกสารประกอบการประชุมที่ระบุข้อมูลที่จำเป็นและเพียงพอต่อการพิจารณาก่อนการประชุม อย่างน้อยภายในระยะเวลาขั้นต่ำตามที่กฎหมายกำหนด ยกเว้นในกรณีมีการประชุมเร่งด่วน รายงาน การประชุมกรรมการ มีรายละเอียดที่ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบความเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่ ของกรรมการได้

บริษัทมีระบบจัดเก็บเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีและบัญชีต่างๆ ไว้ครบถ้วนเป็นหมวดหมู่ และไม่เคยได้รับแจ้งจากผู้สอบบัญชีว่ามีข้อบกพร่องในเรื่องนี้ คณะกรรมการได้มีพิจารณาแล้ว ว่าบริษัทใช้นโยบายการบัญชีที่ตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป และเหมาะสมกับลักษณะของธุรกิจ

05 ระบบการติดตาม

บริษัทติดตามเปรียบเทียบผลการดำเนินงานว่าเป็นไปตามเป้าหมายการดำเนินธุรกิจที่กำหนด ไว้หรือไม่ กรณีที่มีความแตกต่างบริษัทจะดำเนินการแก้ไขภายในระยะเวลาที่เหมาะสม พร้อมทั้ง วิเคราะห์และตรวจสอบถึงสาเหตุของความแตกต่างเพื่อใช้เป็นแนวทางในการป้องกันหรือปรับปรุง ต่อไป บริษัทจัดให้มีการตรวจสอบการปฏิบัติตามระบบควบคุมภายในที่วางไว้อย่างสม่ำเสมอ ในกรณี มีข้อบกพร่องจะรายงานความคืบหน้าในการปรับปรุงข้อบกพร่องต่อคณะกรรมการบริษัท และคณะ กรรมการตรวจสอบ บริษัทมีนโยบายให้ฝ่ายบริหารต้องรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท ในกรณีที่เกิด เหตุทุจริตหรือสงสัยว่ามีเหตุการณ์ทุจริต มีการปฏิบัติที่ฝ่าฝืนกฎหมาย และมีการกระทำที่ผิดปกตินั้น ซึ่งอาจจะกระทบต่อชื่อเสียงและฐานะการเงินของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบถามระบบการควบคุมภายในซึ่งประเมินโดยผู้บริหารและแผนก ตรวจสอบภายใน พบว่าระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ มีความเพียงพอและมีประสิทธิผล ไม่พบประเด็นปัญหาหรือข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ

รายการระหว่างกัน

มาตรการหรือขั้นตอนการ อนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2549 เมื่อ วันที่ 4 พฤษภาคม 2549 มีมติกำหนดมาตรการในการอนุมัติรายการระหว่างกันดังนี้

กรณีที่มีรายการระหว่างกันของบริษัทหรือบริษัทร่วมกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้ส่วนเสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นในการเข้าทำรายการและความเหมาะสมทางด้านราคาของรายการนั้นๆ โดยพิจารณาเงื่อนไขต่างๆ ให้เป็นไปตามลักษณะการดำเนินธุรกิจปกติในอุตสาหกรรมและมีการเปรียบเทียบกับราคาของบุคคลภายนอกหรือราคาตลาด หากคณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทจะจัดให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้สอบบัญชีของบริษัทเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการ คณะกรรมการตรวจสอบ หรือผู้ถือหุ้น ตามแต่กรณี โดยกรรมการผู้มีส่วนได้ส่วนเสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงในรายการดังกล่าว นอกจากนี้การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท/คณะกรรมการบริหาร/ประธานเจ้าหน้าที่บริหารนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริษัท/คณะกรรมการบริหาร/ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริษัท/คณะกรรมการบริหาร/ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสียหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทหรือบริษัทย่อยของบริษัท (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าวจะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณามติรายการดังกล่าวตามที่ข้อบังคับของบริษัทย่อยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ยกเว้นรายการการค้าปกติที่มีเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไป ที่กำหนดขอบเขตโดยคณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นอีกทั้งจะมีการเปิดเผยรายการระหว่างกันในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของบริษัทรวมถึงจะมีการเปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ56-1) และรายงานประจำปี

นอกจากนี้ภายหลังจากการเข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทฯ จะต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบ ขั้นตอนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในเรื่องที่เกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและการได้มาหรือจำหน่ายไปของสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนอย่างเคร่งครัด

นโยบายหรือแนวนโยบายการทำรายการระหว่างกัน ในอนาคต

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

ในกรณีที่เป็นการเข้าทำรายการที่เป็นธุรกรรมปกติของบริษัทและเป็นรายการที่เกิดขึ้นต่อเนื่องในอนาคต บริษัทได้มีการกำหนดกรอบของรายการดังกล่าวว่ารายการดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามลักษณะการค้าโดยทั่วไปโดยอ้างอิงกับราคาและเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไปที่เหมาะสมและยุติธรรม สมเหตุสมผล สามารถตรวจสอบได้ และไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเทผลประโยชน์ และได้นำเสนอกรอบของรายการดังกล่าวให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้พิจารณาอนุมัติแล้วเพื่อให้ฝ่ายจัดการสามารถดำเนินการทำรายการที่มีลักษณะเป็นไปตามกรอบที่กำหนดต่อไป โดยในกรณีหากการทำรายการของบริษัทเป็นไปตามนโยบายข้างต้น ฝ่ายจัดการของบริษัทสามารถดำเนินการได้เลย โดยที่ไม่ต้องนำรายการดังกล่าวเสนอขอความเห็นจากคณะกรรมการตรวจสอบ แต่อย่างไรก็ตามเพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัทจะต้องนำรายการที่เป็นธุรกรรมปกติของบริษัท ที่บริษัทได้ดำเนินการไปตามกรอบที่กำหนดรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบพิจารณารับทราบในทุกๆ ไตรมาส

โดยรายการที่เป็นธุรกรรมปกติของบริษัท จะต้องเป็นรายการทางการค้าซึ่งจะต้องเป็นไปตามคำนิยามของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่บริษัทกระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ โดยถ้าบริษัทไม่ทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันก็ต้องทำรายการแบบเดียวกันกับบุคคลอื่นอยู่แล้ว ได้แก่ การซื้อวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างและการว่าจ้างผู้รับเหมาในการก่อสร้าง โดยการทำรายการดังกล่าวจะต้องเป็นรายการที่มีเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไปที่มีราคาและเงื่อนไขที่เป็นธรรมไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเททางผลประโยชน์ ซึ่งรวมถึงเงื่อนไขการค้าที่มีราคาและเงื่อนไข ดังนี้

- 1) ราคาและเงื่อนไขที่บริษัทได้รับเหมือนกับให้กับบุคคลทั่วไป
- 2) ราคาและเงื่อนไขที่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันได้รับเหมือนกับให้กับบุคคลทั่วไป
- 3) ราคาและเงื่อนไขที่บริษัทสามารถแสดงได้ว่าผู้ประกอบธุรกิจรายอื่นๆ ได้ปฏิบัติในลักษณะเดียวกันกับบุคคลทั่วไป

กรณีรายการระหว่างกันที่ไม่เป็นธุรกรรมปกติ

กรณีที่เป็นการเข้าทำรายการระหว่างกันที่ไม่เป็นธุรกรรมปกติ บริษัทจะต้องเสนอให้คณะกรรมการตรวจสอบให้ความเห็นชอบเกี่ยวกับความเหมาะสมของรายการดังกล่าวเป็นกรณีไป ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่เกิดขึ้น บริษัทจะจัดให้มีบุคคลที่มีความรู้ ความชำนาญพิเศษ เช่น ผู้สอบบัญชีหรือผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่มีความเป็นอิสระเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกัน โดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบหรือบุคคลที่มีความรู้ความชำนาญพิเศษ จะถูกนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัทฯ หรือผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี เพื่อให้มีความมั่นใจว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวจะไม่เป็นการโยกย้ายหรือถ่ายเทผลประโยชน์ระหว่างบริษัทหรือผู้ถือหุ้นของบริษัท แต่เป็นการทำรายการที่บริษัทได้คำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทุกราย



ในส่วนการค้าประกันส่วนตัวของผู้ถือหุ้น และ/หรือกรรมการต่อเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ผ่านมาและที่จะเกิดขึ้นในอนาคต บริษัทจะไม่มี การจ่ายค่าตอบแทนใดๆ ในการค้าประกันส่วนตัวเงินกู้ยืมดังกล่าว

ในส่วนที่บริษัทมีการกู้ยืมเงินจากกรรมการหรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นบุคคลที่มีความขัดแย้งกับบริษัทที่ผ่านมา และที่จะเกิดขึ้นในอนาคต บริษัทจะต้องเสนอให้คณะกรรมการตรวจสอบให้ความเห็นชอบว่ารายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความเหมาะสมและจำเป็น และต้องผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ในรายการดังกล่าว ทั้งนี้รายการดังกล่าวจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชีเรื่องการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคล หรือกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกันซึ่งกำหนดโดยสมาคมนักบัญชีและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย นอกจากนี้ อัตราดอกเบี้ยที่ชำระให้แก่บุคคลที่มีความขัดแย้งดังกล่าว ต้องเป็นอัตราที่ไม่สูงกว่าต้นทุนกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินของบริษัท

รายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

รายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ณ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

รายการระหว่างกัน

บุคคล/นิติบุคคล* ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าสำหรับปี ณ 31 ธ.ค. 2565 (ล้านบาท)	รายละเอียดรายการ	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ เกี่ยวกับความจำเป็น และสมเหตุสมผล
บจก. เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ (MJP)	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้น ร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน			
		• เงินทดรองรับ	212.20	• บริษัทได้รับเงินทดรองรับจาก MJP เพื่อใช้ในการ บริหารกิจการ	เห็นสมควรในการทำ รายการดังกล่าว
		• เงินให้กู้ยืม	22.70	• บริษัทให้ MJP กู้ยืมเงินในรูปตัวสัญญาใช้เงิน จำนวน 22.70 ล้านบาท ครบกำหนดเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.9 ต่อปี	ตามความจำเป็นของบริษัท
		• เงินกู้ยืม	240.00	• บริษัทกู้ยืมเงินจาก MJP ในรูปตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 240.00 ล้านบาท ครบกำหนดเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.00 ต่อปี	
		• ดอกเบี้ยค้างรับ	0.97		
		• ดอกเบี้ยค้างจ่าย	7.69		
		งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
		• ดอกเบี้ยรับ	0.91		
		• ดอกเบี้ยจ่าย	7.69		

บจก. เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ (MJR)	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้น ร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน			
		• เงินให้กู้ยืม	842.00	• บริษัทให้ MJR กู้ยืมเงินตามสัญญาลงวันที่ 27 กันยายน 65 จำนวน 300 ล้านบาท ครบกำหนด ชำระเดือนกันยายน 2569 และตัวสัญญาใช้เงิน 542 ล้านบาท ครบกำหนดชำระเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.8 และ 6.9 ต่อปี ตามลำดับ	เห็นสมควรในการทำ รายการดังกล่าว
		• ดอกเบี้ยค้างรับ	42.12		
		• เงินกู้ยืม	220.00	• บริษัทกู้ยืมเงินจาก MJR ในรูปตัวสัญญาใช้เงิน จำนวน 220.00 ล้านบาท ครบกำหนดเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.00 ต่อปี	
		• ดอกเบี้ยค้างจ่าย	300.00		
		งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
		• ดอกเบี้ยรับ	26.68		
		• ดอกเบี้ยจ่าย	4.09		

บุคคล/นิติบุคคล* ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าสำหรับปี ณ 31 ธ.ค. 2565 (ล้านบาท)	รายละเอียดรายการ	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ เกี่ยวกับความจำเป็น และสมเหตุสมผล
บจก. เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ (MJC)	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้น ร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน			
		• เงินทดรองรับ	99.00	• บริษัทได้รับเงินทดรองรับจาก MJC เพื่อใช้ใน การบริหารกิจการ	เห็นสมควรในการทำ รายการดังกล่าว
		• เงินให้กู้ยืม	31.00	• บริษัทให้ MJC กู้ยืมเงินในรูปตัวสัญญาใช้เงิน ครบกำหนดชำระเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.9 ต่อปี	ตามความจำเป็นของบริษัท
		• ดอกเบี้ยค้างรับ	0.32		
		งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
		• ดอกเบี้ยรับ	0.32		

บจก. เมเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท (MDE)	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน	งบแสดงฐานะการเงิน			
		• ลูกหนี้	2.26	• บริษัทได้จ้าง MDE เพื่อบริหารโครงการให้แก่บริษัท	เห็นสมควรในการทำ
		• เงินให้กู้ยืม	1,717.00	• บริษัทได้ให้ MDE กู้ยืมเงินในรูปตัวสัญญาใช้เงิน ครบ กำหนดชำระเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี	รายการดังกล่าว ตามความจำเป็นของบริษัท และเป็นไปตามเงื่อนไข ทางการค้าทั่วไป
		• ดอกเบี้ยค้างรับ	333.29		
		งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
		• ดอกเบี้ยรับ	115.53		

บจก. เมเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอริเชียล (MDCM)	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน			
		• เงินทดรองจ่าย	9.93	• บริษัทได้รับเงินทดรองรับจาก MDCM เพื่อใช้ใน การบริหารกิจการ	เห็นสมควรในการทำ รายการดังกล่าว
		• ลูกหนี้	0.31		ตามความจำเป็นของบริษัท และเป็นไปตามเงื่อนไข ทางการค้าทั่วไป
		• เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	659.00	• บริษัทได้ให้ MDCM กู้ยืมเงินในรูปตัวสัญญาใช้เงิน ครบกำหนดชำระเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี	
		• ดอกเบี้ยค้างรับ	98.41		
		งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
		• ดอกเบี้ยรับ	51.06		
		• รายได้ค่าเช่าที่ดิน	4.00	• บริษัทได้ทำสัญญาให้เช่าที่ดินกับ MDCM เริ่ม 1 ตุลาคม 2564 – 30 กันยายน 2567 เดือนละ 306,000 บาท	

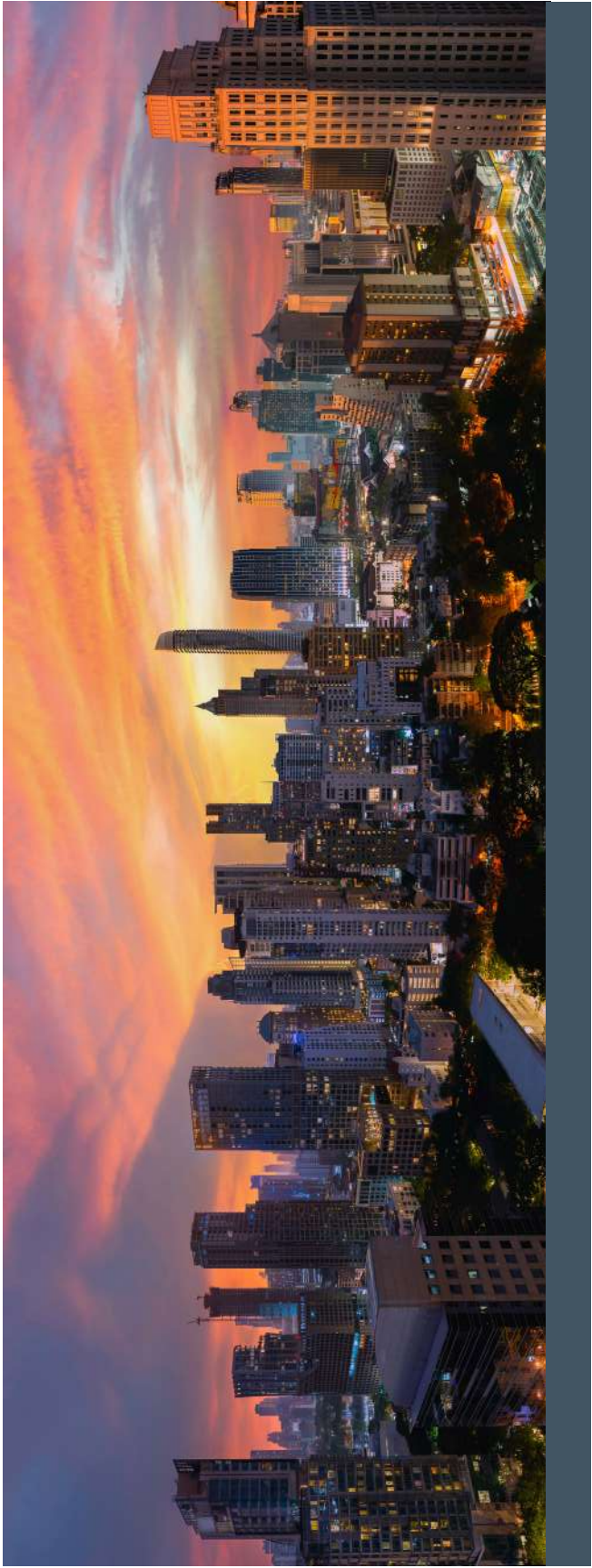
บุคคล/นิติบุคคล* ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าสำหรับปี ณ 31 ธ.ค. 2565 (ล้านบาท)	รายละเอียดรายการ	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ เกี่ยวกับความเป็น และสมเหตุสมผล
บจก. เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ (MDR)	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน	105.50	• บริษัทกู้ยืมเงินจาก MDR ในรูปแบบตัวสัญญา [†] ใช้เงิน ครบกำหนดชำระเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ 2.00 ต่อปี	เห็นสมควรในการทำรายการ ดังกล่าว ตามความจำเป็น ของบริษัท และเป็นไปตาม เงื่อนไขทางการค้าทั่วไป
		• ดอกเบี้ยค้างจ่าย งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	4.58		
		• ดอกเบี้ยจ่าย	2.11		
บจก. เอ็มเจดี เรสซิเดนซ์ (MRD)	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน	305.00	• บริษัทให้ MRD เช่าที่ดิน โครงการเมเนเจอร์ อเวนิว สนามบิณนา ในอัตราค่าเช่าเดือนละ 1 แสนบาท สัญญา เช่าเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 – 31 ธันวาคม 2584 มีการบันทึกแนบท้ายปรับอัตราการเช่าที่ดิน ใน อัตราการเช่าเดือนละ 1.5 แสนบาท (ยกเลิกสัญญาเดิม สิ้นสุด 30/09/2565) และได้ทำสัญญาฉบับใหม่ในอัตรา การเช่าเดือนละ 1.5 แสนบาท สัญญาเช่าเริ่มตั้งแต่วันที่ 01/10/2565 – 30/09/2568) [†]	เห็นสมควรในการทำรายการ ดังกล่าว ตามความจำเป็น ของบริษัท และเป็นไปตาม เงื่อนไขทางการค้าทั่วไป
		• ดอกเบี้ยค้างจ่าย	6.62	• บริษัทกู้ยืม MRD ในรูปแบบตัวสัญญา [†] ใช้เงิน ครอบคลุม กำหนดชำระเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.90 ต่อปี	
		งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	1.50	• บริษัทเช่าพื้นที่สำนักงานภายในโครงการ เมเนเจอร์ อเวนิว สนามบิณนาจาก MRD (ยกเลิกสัญญาสิ้นสุด 30/09/2565)	
		• ดอกเบี้ยจ่าย	5.74		
		• ค่าเช่า	0.03		
		• ค่าสาธารณูปโภค (บริการ, ค่าน้ำ, ค่าไฟฟ้า)	0.19		

บุคคล/นิติบุคคล* ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าสำหรับปี ณ 31 ธ.ค. 2565 (ล้านบาท)	รายละเอียดรายการ	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ เกี่ยวกับความเป็น และสมเหตุสมผล
บจก. เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ (MJHR)	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของ ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน	178.50	• บริษัทให้ MJHR กู้ยืมเงิน ครอบคลุมค้ำประกันเมื่อ ทวงถาม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.90 ต่อปี	เห็นสมควรในการทำรายการ ดังกล่าว ตามความจำเป็น ของบริษัท และเป็นไปตาม เงื่อนไขทางการค้าทั่วไป
		• ดอกเบี้ยค้างรับ งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	22.66		
		• ดอกเบี้ยรับ	9.81		
บจก. เอ็มเจวี2 (MJV2)	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของ ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน	284.00	• บริษัทให้ MJV2 กู้ยืมเงิน ในรูปแบบตัวสัญญา [†] ใช้เงิน ครบกำหนดชำระเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.90 ต่อปี	เห็นสมควรในการทำรายการ ดังกล่าว ตามความจำเป็น ของบริษัท
		• ดอกเบี้ยค้างรับ	17.94		
		งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	13.25		
บจก. เอ็มเจวี4 (MJV4)	เป็นบริษัทย่อย โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของ ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน	5.00	• บริษัทให้ MJV4 กู้ยืมเงิน ในรูปแบบตัวสัญญา [†] ใช้เงิน ครบกำหนดชำระเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.90 ต่อปี	เห็นสมควรในการทำรายการ ดังกล่าว ตามความจำเป็น ของบริษัท
		• ดอกเบี้ยค้างรับ	0.24		
		งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	0.24		

บุคคล/นิติบุคคล* ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าสำหรับปี ณ 31 ธ.ค. 2565 (ล้านบาท)	รายละเอียดรายการ	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ เกี่ยวกับความเป็น และสมเหตุผลผล
บจก. เมเจอร์ เรสซิเดนซ์ (MRC)	เป็นการร่วมค้า โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียนเรียบร้อยแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน	0.31	<ul style="list-style-type: none">บริษัทให้เงินทดรองจ่ายแก่ MRC เพื่อใช้ในการบริหารกิจการบริษัทให้ MRC กู้ยืมเงินเพื่อพัฒนาโครงการ มิวนิค สุขุมวิท23 โดยคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR เฉลี่ย ธนาคารพาณิชย์ใหญ่ 4 แห่ง ลบ 0.75 มีกำหนดชำระคืนภายใน 4 ปีบริษัทให้ห้องชุดโครงการ Marque Sukhumvit เลขที่ 719/149 ซึ่งเป็นทรัพย์สินของบริษัทฯ ไปเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันคดีให้ MRC โดยมีการคิดค่าธรรมเนียมระหว่างกัน	เห็นสมควรในการทำการการค้ากล่าว ตามความจำเป็นของบริษัท และเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป
		• เงินให้กู้ยืม	270.30		
		• ดอกเบี้ยค้างรับ	57.83		
บจก. ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น (TMDC)	เป็นการร่วมค้า โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียนเรียบร้อยแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน	18.68	<ul style="list-style-type: none">บริษัทจ่ายเงินทดรองจ่ายเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับหนังสือค้ำประกันธนาคารให้กับ TMDC	เห็นสมควรในการทำการการค้ากล่าว ตามความจำเป็นของบริษัท และเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป
		• เงินให้กู้ยืม	0.21		
		• ดอกเบี้ยค้างรับ	0.21		
บจก. เอ็มเจดี-เจวี1 (MJD-JV1)	เป็นการร่วมค้า โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียนเรียบร้อยแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน	166.63	<ul style="list-style-type: none">ในปี 2560 บริษัทได้ให้ MJD-JV1 กู้ยืมเงินเพื่อพัฒนาโครงการ MNQL โดยคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR เฉลี่ย ของธนาคารพาณิชย์ใหญ่ 4 แห่ง ลบ 0.75 มีกำหนดชำระคืน ภายใน 4 ปี ระหว่างปีบริษัทฯ ได้รับคืนเงินต้นและดอกเบี้ยแล้วบางส่วนดอกเบี้ยค้างรับงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จดอกเบี้ยรับ	เห็นสมควรในการทำการการค้ากล่าว ตามความจำเป็นของบริษัท และเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป
		• ดอกเบี้ยค้างรับ	0.21		
		• ดอกเบี้ยรับ	11.35		

บุคคล/นิติบุคคล* ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่าสำหรับปี ณ 31 ธ.ค. 2565 (ล้านบาท)	รายละเอียดรายการ	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ เกี่ยวกับความเป็น และสมเหตุผลผล
บจก. เอ็มเจวี3 (MJV3)	เป็นการร่วมค้า โดยปัจจุบัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียนเรียบร้อยแล้ว	งบแสดงฐานะการเงิน	243.20	<ul style="list-style-type: none">บริษัทให้ MJD-JV3 กู้ยืมเงินเพื่อพัฒนาโครงการ MNQ-Prompong คิดอัตราดอกเบี้ย MLR ของTisco บวก 0.50 มีกำหนดชำระคืน ภายใน 4 ปีดอกเบี้ยค้างรับงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จดอกเบี้ยรับ	เห็นสมควรในการทำการการค้ากล่าว ตามความจำเป็นของบริษัท และเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป
		• เงินให้กู้ยืม	31.38		
		• ดอกเบี้ยรับ	17.08		

* บริษัทย่อย / การร่วมค้า / กรรมการ / บุคคลที่เกี่ยวข้องกับกรรมการ



งบการเงิน



รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 งบกำไรขาดทุนรวม งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค *ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน* ในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตาม*ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ* ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรค*ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน* ในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบมีดังต่อไปนี้

การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นตัวเลขที่มีสาระสำคัญที่สุดในงบกำไรขาดทุนและเป็นตัวชี้วัดหลักในการประเมินผลการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งผู้ใช้งบการเงินให้ความสนใจ ประกอบกับภาวะการแข่งขันสูงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงเกี่ยวกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องการเกิดขึ้นจริงของรายได้และระยะเวลาในการรับรู้รายได้ดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทโดยการ

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

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงิน ไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเชิงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริง หรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

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

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้



มณี รัตนบรรณกิจ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5313

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 27 กุมภาพันธ์ 2566

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

		(หน่วย: บาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2565	2564	2565	2564
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	1,007,512,875	539,047,745	316,542,753	51,864,202
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	6, 8	145,123,697	178,296,079	638,488,150	1,177,006,246
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	-	3,439,200,000	2,435,285,416
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6	268,633,886	-	268,633,886	300,000,000
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	9	6,677,038,744	7,030,174,030	36,474,790	138,069,657
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง		213,315,808	95,620,881	14,186,548	44,642,424
เงินมัดจำซื้อที่ดิน		66,488,060	96,105,760	-	-
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	10	35,976,938	67,170,845	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		45,309,904	165,888,302	1,393,360	6,396,993
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		8,459,399,912	8,172,303,642	4,714,919,487	4,153,264,938
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	11	19,944,574	41,025,566	758,347	761,423
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น	12	796,419,330	546,236,254	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	12	-	-	5,081,323,727	4,931,323,727
เงินลงทุนในการร่วมค้า	13	225,521,573	103,929,896	68,090,538	68,090,538
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	398,624,758	790,891,290	711,500,000	829,700,000
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14	4,126,744,393	3,785,439,738	832,501,000	819,314,000
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	15	2,063,236,882	2,222,931,014	44,924,555	49,802,570
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	16	19,302,731	16,495,400	781,217	1,664,254
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	33.5	87,500,000	87,500,000	-	-
สินทรัพย์ภายในเงินได้รอการตัดบัญชี	30	181,171,456	120,263,854	746,807	2,287,290
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		88,751,101	79,688,247	21,789,552	22,983,466
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		8,007,216,798	7,794,401,259	6,762,415,743	6,725,927,268
รวมสินทรัพย์		16,466,616,710	15,966,704,901	11,477,335,230	10,879,192,206

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

		(หน่วย: บาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2565	2564	2565	2564
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้น	17	150,000,000	178,306,377	-	178,306,377
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	18	406,571,362	324,128,967	424,955,307	394,783,522
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง		155,576,615	178,009,448	13,193,843	17,989,848
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		282,621,951	341,558,954	21,430,611	21,599,563
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	-	870,500,000	143,000,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	619,018,941	736,601,253	-	-
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนด					
ชำระภายในหนึ่งปี	22	8,933,443	11,311,442	490,401	703,386
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	2,813,155,546	2,777,053,545	2,663,600,123	2,182,153,508
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		19,154,892	263,189	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		125,438,828	243,954,854	88,623,838	210,429,767
รวมหนี้สินหมุนเวียน		4,580,471,578	4,791,188,029	4,082,794,123	3,148,965,971
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
ตั๋วแลกเงินระยะยาว	19	40,486,122	-	40,486,122	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	20	3,511,482,985	2,203,905,980	-	-
หุ้นกู้	21	2,962,133,927	3,310,102,387	2,962,133,927	3,162,103,412
หนี้สินตามสัญญาเช่า	22	23,228,529	19,240,979	-	490,401
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	23	51,086,996	52,142,466	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	30	299,384,722	250,339,323	144,249,953	141,612,553
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		38,419,081	29,898,906	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		6,926,222,362	5,865,630,041	3,146,870,002	3,304,206,366
รวมหนี้สิน		11,506,693,940	10,656,818,070	7,229,664,125	6,453,172,337

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

		(หน่วย: บาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2565	2564	2565	2564
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 - ดำรงตามกฎหมาย	24	105,000,000	105,000,000	105,000,000	105,000,000
ยังไม่ได้จัดสรร		2,839,624,113	3,201,250,113	2,406,992,227	2,585,340,991
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	25	279,698,774	267,548,676	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		4,960,001,765	5,309,477,667	4,247,671,105	4,426,019,869
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ		(78,995)	409,164	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		4,959,922,770	5,309,886,831	4,247,671,105	4,426,019,869
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		16,466,616,710	15,966,704,901	11,477,335,230	10,879,192,206

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2565	2564	2565	2564
รายได้					
รายได้จากการขาย	26	2,371,711,239	4,010,881,963	125,972,829	304,447,343
รายได้จากกิจการโรงแรม		177,079,585	97,989,943	-	-
รายได้ค่าบริการจัดการ		78,885,938	96,392,382	-	-
รายได้ค่าเช่า		132,740,587	92,679,939	5,172,000	4,872,000
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าชุดกรรมของ					
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14	134,483,676	39,117,821	13,187,000	16,552,000
รายได้เงินปันผล	12	-	-	52,500,000	-
รายได้อื่น ๆ		87,067,950	106,352,902	4,782,914	14,677,183
รวมรายได้		2,981,968,975	4,443,414,950	201,614,743	340,548,526
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขาย		1,714,864,561	2,692,035,069	91,942,437	230,928,818
ต้นทุนจากกิจการ โรงแรม		136,384,129	118,343,823	-	-
ต้นทุนบริหารจัดการ		67,306,868	70,288,579	-	-
ต้นทุนการเช่า		40,663,268	31,273,520	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย		365,230,359	541,607,063	17,054,692	30,384,384
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		692,616,247	748,460,666	76,221,631	136,710,069
รวมค่าใช้จ่าย		3,017,065,432	4,202,008,720	185,218,760	398,023,271
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน		(35,096,457)	241,406,230	16,395,983	(57,474,745)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	13.2	147,525,145	6,081,132	-	-
รายได้ทางการเงิน	27	43,270,742	37,843,207	260,129,976	258,905,639
ต้นทุนทางการเงิน	28	(504,310,718)	(587,292,082)	(450,696,840)	(479,118,946)
ขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		(348,611,288)	(301,961,513)	(174,170,881)	(277,688,052)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	30	(21,790,590)	(51,303,048)	(4,177,883)	(8,568,091)
ขาดทุนสำหรับปี		(370,401,878)	(353,264,561)	(178,348,764)	(286,256,143)
การแบ่งปันขาดทุน					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		(369,913,719)	(353,073,625)	(178,348,764)	(286,256,143)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		(488,159)	(190,936)		
		(370,401,878)	(353,264,561)		
ขาดทุนต่อหุ้น					
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		-0.43	-0.41	-0.21	-0.33

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ
	2565	2564	2565
ขาดทุนสำหรับปี	(370,401,878)	(353,264,561)	(178,348,764)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:			
<i>รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง</i>			
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลัก			
คณิตศาสตร์ประกันภัย	10,359,649	(13,805,068)	-
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้	(2,071,930)	2,761,014	-
	8,287,719	(11,044,054)	-
การเปลี่ยนแปลงในส่วนเกินทุนจากการตราคืนหลักทรัพย์			
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้	(3,037,525)	(5,023,277)	-
	12,150,098	20,093,106	-
<i>รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน</i>			
<i> ในภายหลัง - สุทธิจากภาษีเงินได้</i>			
	20,437,817	9,049,052	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(349,964,061)	(344,215,509)	(178,348,764)
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม			
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(349,475,902)	(344,024,573)	(178,348,764)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(488,159)	(190,936)	
	(349,964,061)	(344,215,509)	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลอปเมนท์ จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

งบการเงินรวม										(หน่วย: บาท)
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ										
	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม		รวมส่วนของผู้ออกหุ้น	
			จัดสรรแล้ว	สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่จัดสรร	ส่วนเกินทุน	จากการตีราคาสิทธิพิเศษ	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		
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	5,653,502,240
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(353,073,625)	-	(353,073,625)	(190,936)	-	(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)	-	(190,936)	(344,215,509)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยเพิ่มขึ้นจากการลงทุนเพิ่มในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	-	-	600,100	600,100
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	409,164	-	5,309,886,831	5,309,886,831
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	860,411,939	875,266,939	105,000,000	3,201,250,113	267,548,676	5,309,477,667	409,164	-	5,309,886,831	5,309,886,831
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(369,913,719)	-	(369,913,719)	(488,159)	-	(488,159)	(370,401,878)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	8,287,719	12,150,098	20,437,817	-	-	-	20,437,817
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(361,626,000)	12,150,098	(349,475,902)	(488,159)	-	(488,159)	(349,964,061)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	860,411,939	875,266,939	105,000,000	2,839,624,113	279,698,774	4,960,001,765	(78,995)	-	(78,995)	4,959,922,770

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

งบการเงินเฉพาะกิจการ						(หน่วย: บาท)
กำไรสะสม						
ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	จัดสรรแล้ว	สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่จัดสรร	รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น	
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)	
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	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	860,411,939	875,266,939	105,000,000	2,585,340,991	4,426,019,869	
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(178,348,764)	(178,348,764)	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(178,348,764)	(178,348,764)	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	860,411,939	875,266,939	105,000,000	2,406,992,227	4,247,671,105	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

	(หน่วย: บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
ขาดทุนก่อนภาษี	(348,611,288)	(301,961,513)	(174,170,881)	(277,688,052)
รายการปรับกระทบยอดขาดทุนก่อนภาษีเป็น				
เงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	107,550,025	122,776,443	5,761,018	6,853,686
ค่าต่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	115,034	370,155	-	-
ขาดทุน (กำไร) จากการขายและตัดจำหน่ายสินทรัพย์	39,657,455	23,767,565	38,350,395	(1,460,100)
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและภาษีมูลค่าเพิ่ม	348,693	6,890,762	-	4,786,977
ตัดจำหน่ายเข้านี้ประมาณการค่าก่อสร้าง	(6,976,247)	-	(6,976,247)	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน (โอนกลับ)	9,304,179	(16,601,371)	-	-
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(147,525,145)	(6,081,132)	-	-
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิรวมของ				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(134,483,676)	(39,117,821)	(13,187,000)	(16,552,000)
รายได้เงินปันผล	-	-	(52,500,000)	-
รายได้ทางการเงิน	(43,270,742)	(37,843,207)	(260,129,976)	(258,905,639)
ต้นทุนทางการเงิน	476,487,292	555,986,267	428,015,581	452,208,563
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	(47,404,420)	308,186,148	(34,837,110)	(90,756,565)
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	21,013,390	(7,935,238)	648,068,335	(5,478,211)
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,025,055,943	1,722,964,870	91,942,437	229,140,140
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	(148,150,803)	55,913,046	-	264,460
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	(34,680,440)	124,473,439	-	37,076,903
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	31,193,907	153,261,977	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	9,040,500	(21,233,754)	5,724,949	17,367,649
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(292,012)	(57,607,832)	(721,296)	(15,932,425)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

	(หน่วย: บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	73,797,963	(378,139,336)	203,486	95,591,347
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	(17,850,167)	(165,946,961)	(213,339)	(26,012,991)
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(58,937,003)	(551,472,781)	(168,952)	(11,557,376)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(118,516,026)	67,638,799	(121,805,929)	77,889,691
หนี้สิน ไม่หมุนเวียนอื่น	8,520,175	6,430,056	-	-
เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	742,791,007	1,256,532,433	588,192,581	307,592,622
จ่ายดอกเบี้ย	(593,723,788)	(676,873,465)	(383,875,705)	(462,058,665)
รับคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและภาษีมูลค่าเพิ่ม	26,158,685	12,700,061	-	-
จ่ายภาษีเงินได้	(48,441,827)	(123,092,381)	(4,091,553)	(5,555,245)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน				
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	21,080,992	(8,499,679)	3,076	1,104,924
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(484,556,185)	(6,481,021)	-	-
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(25,750,940)	(19,284,453)	-	(60,726)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2,274,139	394,783,341	1,801,529	1,558,313
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(6,601,500)	(1,794,154)	-	(64,200)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น	(250,183,076)	(148,331,254)	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(150,000,000)	(1,999,700)
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในกิจการร่วมค้า	-	(5,745,000)	-	-
เงินสดรับคืนเงินให้ผู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	312,000,000	1,461,300,000
เงินสดจ่ายเงินให้ผู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(1,315,914,584)	(1,127,785,416)
เงินสดจ่ายเงินให้ผู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(328,500,000)	-	(328,500,000)
เงินสดรับคืนเงินให้ผู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	149,566,114	-	149,566,114	-
รับดอกเบี้ย	55,402,163	2,073,443	103,400,479	156,456,516
รับเงินปันผล	-	-	52,500,000	-
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน				
	(538,768,293)	(121,778,777)	(846,643,386)	162,009,711

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

	(หน่วย: บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นลดลง	(32,000,000)	(60,000,000)	(182,000,000)	(60,000,000)
เงินสตรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	918,450,000	102,000,000
เงินสดจ่ายเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(144,350,000)	(65,000,000)
เงินสตรับจากคั้วแลกเงินระยะยาว	44,000,000	-	44,000,000	-
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(12,007,616)	(12,337,302)	(703,386)	(666,525)
เงินสตรับจากหุ้นกู้	2,464,300,000	3,297,000,000	2,464,300,000	2,697,000,000
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้	(2,788,600,000)	(3,300,000,000)	(2,188,600,000)	(3,300,000,000)
เงินสตรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,184,383,200	2,213,663,367	-	750,000,000
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(979,626,238)	(3,495,493,648)	-	(750,000,000)
เงินสตรับค่าหุ้นจากผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	600,100	-	-
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) กิจกรรมจัดหาเงิน	880,449,346	(1,356,567,483)	911,096,614	(626,666,525)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	468,465,130	(1,009,079,612)	264,678,551	(624,678,102)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	539,047,745	1,548,127,357	51,864,202	676,542,304
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	1,007,512,875	539,047,745	316,542,753	51,864,202

ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม

รายการที่ไม่ใช่เงินสด

ซื้อสินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่า	4,616,934	9,500,000	-	-
ดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันลดลงจากการหักกลบกับเงินกู้ยืมระยะสั้นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	46,600,000	-
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า	9,000,233	-	-	-
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	489,560,000	-	-	-
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	125,707,320	-	-	-
โอนเงินมัดจำจ่ายซื้อห้องชุดไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	86,162,122	-	-	-
โอนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	16,948,370	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

1. ข้อมูลทั่วไป

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

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

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

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศ	อัตราร้อยละของการถือหุ้น		
			2565	2564	
			ร้อยละ	ร้อยละ	
ถือหุ้นทางตรง					
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด	โรงแรม	ไทย	100	100	
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100	
บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และธุรกิจให้เช่าพื้นที่	ไทย	100	100	
บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และ โรงแรม	ไทย	100	100	
บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100	
บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100	

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ	
			ของการถือหุ้น	
			2565 ร้อยละ	2564 ร้อยละ
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ส จำกัด	บริหารนิติบุคคล	ไทย	100	100
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด	โรงแรมและธุรกิจให้เช่าพื้นที่	ไทย	100	100
บริษัท เอ็มดีพีซี จำกัด	นายหน้าตัวแทนและที่ปรึกษา ทางด้านอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
<u>ถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัทย่อย</u>				
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	90
บริษัท เฮลท์สเคป จำกัด	ดำเนินธุรกิจสนับสนุนธุรกิจ ด้านสุขภาพ	ไทย	90	90

รายละเอียดของการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของกลุ่มบริษัทในระหว่างปีปัจจุบันแสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 12

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

2.3 บริษัทฯจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าตามวิธีราคาทุน

3. **มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่**

3.1 **มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน**

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงจำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

3.2 **มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566**

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

4. **นโยบายการบัญชีที่สำคัญ**

4.1 **การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย**

ก) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

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

ข) รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

รายได้จากการประกอบกิจการ โรงแรมประกอบด้วยรายได้ของค่าห้องพัก ค่าขายอาหารและเครื่องดื่มและบริการอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรับรู้เป็นรายได้เมื่อได้ให้บริการแล้ว และแสดงมูลค่าตามใบแจ้งหนี้หลังจากหักส่วนลดและไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ค) รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อกิจการให้บริการเสร็จสิ้น

ง) รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่าพื้นที่ในอาคารรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างตลอดอายุสัญญาเช่า

จ) รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยจะนำมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินมาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่เกิดการด้อยค่าด้านเครดิตในภายหลัง ที่จะนำมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์ทางการเงิน (สุทธิจากค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น) มาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ฉ) ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณหาต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์ราคาขายและพื้นที่ขาย

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์รวมถึงต้นทุนของสินค้าอื่นที่กลุ่มบริษัทได้ส่งมอบให้กับลูกค้าตามสัญญา เช่น เฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง ซึ่งถือเป็นส่วนควบของบ้านหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ส่งมอบ

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการ โอนกรรมสิทธิ์

ช) ต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

ซ) เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.3 สินค้าคงเหลือ

สินค้านคงเหลือแสดงมูลค่าตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

4.4 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้างดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เกิดขึ้นจริง รวมถึงประมาณการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.5 ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

4.6 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า

ก) เงินลงทุนในการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย

ข) เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

4.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น กลุ่มบริษัทจะวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

4.8 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาที่ดินใหม่ อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของที่ดินในราคาทุน ณ วันที่ได้สินทรัพย์มา หลังจากนั้นกลุ่มบริษัท จัดให้มีการประเมินราคาที่ดิน โดยผู้ประเมินราคาอิสระและบันทึกสินทรัพย์ดังกล่าวในราคาที่ดินใหม่ ทั้งนี้กลุ่มบริษัทจัดให้มีการประเมินราคาสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นครั้งคราวเพื่อมิให้ราคาตามบัญชี ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานแตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ

กลุ่มบริษัทบันทึกส่วนต่างซึ่งเกิดจากการตีราคาสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

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

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์ โดยประมาณดังนี้

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

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้ รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุน จากการจำหน่ายสินทรัพย์ จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อกกลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์นั้น ออกจากบัญชี

4.9 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานาน ในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์เกินกว่าสินทรัพย์ นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวด ที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

4.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัด โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการ ให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมี ข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการ ตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่าย ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนซึ่งเป็นคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์ โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 3, 5 และ 10 ปี

ไม่มีการคิดค่าตัดจำหน่ายสำหรับคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ระหว่างติดตั้ง

4.11 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า หรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิ ในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่ สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์ อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิง และหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และ หักด้วยสิ่งสูญเสียตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุน โดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าหรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ดังนี้

ที่ดิน	20 ปี, 60 ปี
อุปกรณ์	5 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

หากความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงได้โอนให้กับกลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าหรือราคาทุนของสินทรัพย์ดังกล่าวได้รวมถึงการใช้สิทธิเลือกซื้อ ค่าเสื่อมราคาจะคำนวณจากอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์

สินทรัพย์สิทธิการใช้แสดงรวมเป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในงบแสดงฐานะการเงิน

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งสูงใจตามสัญญาเช่า ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือรวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระนั้นได้เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของการให้เช่าหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

4.12 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วม และบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อม ซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

4.13 เงินตราต่างประเทศ

บริษัทฯแสดงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

4.14 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สินทรัพย์สิทธิการใช้ เงินลงทุนหรือสินทรัพย์ไม่มีตัวตนของกลุ่มบริษัทหากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรม หักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ กลุ่มบริษัทประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่ายโดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อกับผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มี ความเกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน ยกเว้นในกรณีที่ที่ดินซึ่งใช้วิธีการตีราคาใหม่และได้บันทึกส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่ไว้ในส่วนของผู้ถือหุ้นขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินไปกว่าส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่เคยบันทึกไว้

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ยกเว้นค่าความนิยม) มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่า ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่า ครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกลุ่มบริษัทไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อน ๆ กลุ่มบริษัทจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที เว้นแต่สินทรัพย์นั้นแสดงด้วยราคาที่ดีใหม่ การกลับรายการส่วนที่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นถือเป็นการตีราคาสินทรัพย์เพิ่ม

4.15 ผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัสและเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากการงานของพนักงานและผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากการงานและผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากการงานตามกฎหมายแรงงาน และตามโครงการผลตอบแทนพนักงานอื่นๆ ซึ่งกลุ่มบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากการงานสำหรับพนักงาน นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทจัดให้มีโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน ได้แก่ โครงการเงินรางวัลการปฏิบัติงานครบกำหนดระยะเวลา

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากการงานของพนักงานและโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากการงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงานจะรับรู้ทันทีในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทั้งจำนวนในกำไรหรือขาดทุนทันทีที่มีการแก้ไขโครงการหรือลดขนาดโครงการ หรือเมื่อกิจการรับรู้ต้นทุนการปรับโครงสร้างที่เกี่ยวข้อง แล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดขึ้นก่อน

4.16 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ก่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.17 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการแต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ก่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ก่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

4.18 เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

ยกเว้นหนี้สินตราสารอนุพันธ์ กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงส่วนลดหรือส่วนเกินมูลค่า รวมถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กูยเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของตราสารหนี้ทั้งหมดที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณจากผลต่างของกระแสเงินสดที่จะครบกำหนดชำระตามสัญญากับกระแสเงินสดทั้งหมดที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับชำระ และคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงโดยประมาณของสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ได้มา

ในกรณีที่ความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยพิจารณาจากการผิดสัญญาที่อาจจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า ในขณะที่หากความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่เหลืออยู่ของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าความเสี่ยงด้านเครดิตจะเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 60 วัน และพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการด้อยค่าด้านเครดิตหรือมีการผิดสัญญา เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 90 วัน อย่างไรก็ตาม ในบางกรณี กลุ่มบริษัทอาจพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญและมีการผิดสัญญา โดยพิจารณาจากข้อมูลภายในหรือข้อมูลภายนอกอื่น เช่น อันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตของผู้ออกตราสาร

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้า ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้า โดยอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้นั้นและสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

4.19 การวัดมูลค่ายุติธรรม

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

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

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

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและรับรู้การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบางรายการโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ เนื่องจากไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้ ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้อธิบายไว้ในหมายเหตุ 14

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทแสดงมูลค่าของที่ดินด้วยราคาที่ตีใหม่ ซึ่งราคาที่ตีใหม่นี้ได้ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาลาด ซึ่งการประเมินมูลค่าดังกล่าวต้องอาศัยข้อสมมติฐานและการประมาณการบางประการ

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลา และบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทฯจะตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย เมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า การพิจารณาค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานของบริษัทย่อย

คดีฟ้องร้อง

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและบันทึกประมาณการหนี้สินตามมูลค่าความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

6. **รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

ลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทฯกับบริษัทย่อย และการร่วมค้า มีรายละเอียดตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 12 และข้อ 13 และลักษณะความสัมพันธ์กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่นๆ สรุปได้ดังนี้

ชื่อกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์
Must International Trading PTE Ltd.	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด และบริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด
GMM Singapore Real Estate PTE Ltd.	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ 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 เรสซิเด้นส์ จำกัด บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด และบริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)					
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2565	2564	2565	2564	
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>					
(คัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
ดอกเบี้ยรับ	-	-	218	222	อัตราร้อยละ 6.80 - 7.50 ต่อปี
ค่าเช่าที่ดินรับ	-	-	5	5	ต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	20	3	อัตราร้อยละ 2.00 - 7.00 ต่อปี (2564: อัตราร้อยละ 2.00 - 6.90 ต่อปี)
ค่านายหน้าจ่าย	-	-	-	4	อัตราร้อยละของรายได้
<u>รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>					
ดอกเบี้ยรับ	41	36	41	36	อัตราที่อ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำของธนาคาร (MLR) ต่อปี
รายได้ค่าบริการ	-	17	-	-	ต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม
ซื้อห้องชุด	86	-	-	-	ราคาใกล้เคียงกับราคาซื้อของลูกค้ารายอื่นในโครงการเดียวกัน
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	6	-	-	-	ราคาตลาด
ค่าบริการจ่าย	4	-	-	-	ราคาตลาด

ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 8)				
บริษัทย่อย	-	-	528,441	1,046,600
การร่วมค้า	109,959	139,365	108,915	124,467
รวมลูกหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	109,959	139,365	637,356	1,171,067
เงินมัดจำจ่ายซื้อห้องชุด (แสดงรวมอยู่ในสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น)				
การร่วมค้า	-	86,829	-	-
รวมเงินมัดจำจ่ายซื้อห้องชุด	-	86,829	-	-
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 18)				
บริษัทย่อย	-	-	334,361	319,443
การร่วมค้า	1,392	1,394	1,392	1,392
กรรมการ	32	-	-	-
รวมเจ้าหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,424	1,394	335,753	320,835

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่		ยอดคงเหลือ ณ วันที่	
	31 ธันวาคม 2564	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2565
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่				
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด	1,480,000	383,000	(146,000)	1,717,000
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด	679,000	113,000	(133,000)	659,000
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด	135,000	63,500	(20,000)	178,500
บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด	130,200	163,800	(10,000)	284,000
บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	5,400	536,600	-	542,000
บริษัท เอ็มเจที พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	5,685	17,015	-	22,700
บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	31,000	-	31,000
บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด	-	5,000	-	5,000
บริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด	-	3,000	(3,000)	-
รวม	2,435,285	1,315,915	(312,000)	3,439,200

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.90 - 7.50 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

(หน่วย: พันบาท)				
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ			ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ณ วันที่
31 ธันวาคม 2564				31 ธันวาคม 2565
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด	270,300	-	-	270,300
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	316,200	-	(149,566)	166,634
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	243,200	-	-	243,200
รวม	829,700	-	(149,566)	680,134
หัก: สำรองผลขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(38,809)			(12,875)
รวม	790,891			667,259
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-			(268,634)
ส่วนที่ถึงกำหนดเกินกว่าหนึ่งปี	790,891			398,625

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยในอัตราที่อ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำ
ของธนาคาร (MLR) ต่อปีและมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2566 ถึงเดือนพฤศจิกายน 2568

(หน่วย: พันบาท)				
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ			ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ณ วันที่
31 ธันวาคม 2564				31 ธันวาคม 2565
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด	270,300	-	-	270,300
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	316,200	-	(149,566)	166,634
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	243,200	-	-	243,200
บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	300,000	-	-	300,000
รวม	1,129,700	-	(149,566)	980,134
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(300,000)			(268,634)
ส่วนที่ถึงกำหนดเกินกว่าหนึ่งปี	829,700			711,500

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.8
ต่อปีและอัตราที่อ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำของธนาคาร (MLR) ต่อปีและมีกำหนดชำระ
คืนภายในเดือนธันวาคม 2566 ถึงเดือนกันยายน 2569 (2564: ชำระคืนภายในเดือนกันยายน 2565 ถึง
เดือนพฤศจิกายน 2568)

(หน่วย: พันบาท)				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ			ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ณ วันที่
31 ธันวาคม 2564				31 ธันวาคม 2565
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	106,000	-	(500)	105,500
บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนส์ จำกัด	37,000	458,450	(190,450)	305,000
บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	240,000	-	240,000
บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	220,000	-	220,000
รวม	143,000	918,450	(190,950)	870,500

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 2.00 -
7.00 ต่อปี (2564: ร้อยละ 2.00 - 6.90 ต่อปี) และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

คำตอบแบบกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่
ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ
	2565	2564	2565 2564
ผลประโยชน์ระยะสั้น	111	124	3 10
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	3	2	- -
รวม	114	126	3 10

ภาระค่าประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทมีภาระจากการค้ำประกันวงเงินสินเชื่อของกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ได้รับจากธนาคารตามที่
กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 33.2 โดยไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมการค้ำประกัน

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ
	2565	2564	2565 2564
เงินสด	2,173	7,485	58 96
เงินฝากธนาคาร	1,005,340	531,563	316,485 51,768
รวม	1,007,513	539,048	316,543 51,864

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำ มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.10
ถึง 0.40 ต่อปี (2564: ร้อยละ 0.05 ถึง 0.25 ต่อปี)

8. **ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น**

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	16,118	15,493	-	-
3 - 6 เดือน	544	121	-	-
6 - 12 เดือน	-	827	-	-
มากกว่า 12 เดือน	2,658	3,508	-	-
รวม	19,320	19,949	-	-
หัก: ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(910)	(794)	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	18,410	19,155	-	-
ลูกหนี้อื่น				
ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการ				
ที่เกี่ยวข้องกัน	20,332	37,606	31,789	675,629
ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่				
ไม่เกี่ยวข้องกัน	16,755	19,776	1,132	5,939
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	89,627	101,759	605,567	495,438
รวมลูกหนี้อื่น	126,714	159,141	638,488	1,177,006
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	145,124	178,296	638,488	1,177,006

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้ามีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	
	2565	2564
ยอดคงเหลือต้นปี	794	424
สำรองผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	116	370
ยอดคงเหลือปลายปี	910	794

9. **ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	4,783,789	3,418,003	-	-
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	1,893,250	3,612,171	36,475	138,070
รวม	6,677,039	7,030,174	36,475	138,070

ในระหว่างปี บริษัทย่อยได้รวมต้นทุนการกู้ยืมจำนวน 145 ล้านบาท (2564: 105 ล้านบาท) เข้าเป็นต้นทุนของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนาโดยมีอัตราการจัดขึ้นเป็นทุนตามอัตราดอกเบี้ยของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 20

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทได้นำต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปจดจำนองค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก ค้ำประกันการออกหุ้นกู้ และนำไปเป็นหลักประกันไว้ที่ศาลซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ติดภาระค้ำประกัน	6,199	5,508	-	-
มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่นำไปเป็นหลักประกันไว้ที่ศาล	-	52	-	52

10. **ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า**

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	67,171	220,433	-	-
เพิ่มขึ้น	55,744	84,913	2,738	11,233
ค่าตัดจำหน่าย	(86,938)	(238,175)	(2,738)	(11,233)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	35,977	67,171	-	-

11. **เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน**

ยอดคงเหลือนี้ คือ เงินฝากธนาคารซึ่งกลุ่มบริษัทได้นำไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร และการออกหนังสือค้ำประกัน ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามธุรกิจของกลุ่มบริษัท

12. **เงินลงทุนในบริษัทย่อย**

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

บริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุน		(หน่วย: พันบาท)		
	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564	มูลค่าสุทธิ	2565	2564
			ร้อยละ	ร้อยละ							
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด	400,000	400,000	100	100	399,999	399,999	(239,800)	(239,800)	160,199	160,199	
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	100,000	100,000	100	100	99,999	99,999	-	-	99,999	99,999	
บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	750,000	600,000	100	100	750,000	600,000	(363,623)	(363,623)	386,377	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 เรสซิเดนส์ จำกัด	750,000	750,000	100	100	750,000	750,000	-	-	750,000	750,000	
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ส จำกัด	2,750	2,750	100	100	2,750	2,750	-	-	2,750	2,750	
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด	1,520,000	1,520,000	100	100	1,520,000	1,520,000	-	-	1,520,000	1,520,000	
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด	900,000	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	2,000	100	100	2,000	2,000	-	-	2,000	2,000	
รวม					5,684,747	5,534,747	(603,423)	(603,423)	5,081,324	4,931,324	

ในระหว่างปี 2565 บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนส์ จำกัด (“บริษัทย่อย”) ประกาศจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลหุ้นละ 7 บาท โดยบริษัทฯ ได้รับเงินปันผลจากบริษัทย่อยเป็นจำนวนเงิน 52.5 ล้านบาท

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในบริษัทย่อยในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

การลงทุนทางตรง

บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

เมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2565 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“บริษัทย่อย”) มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียน จากเดิม 600 ล้านบาท เป็น 750 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 15 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท บริษัทฯเข้าลงทุนและจ่ายชำระค่าหุ้นสามัญดังกล่าวทั้งจำนวนและบริษัทย่อยได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2565

การลงทุนทางอ้อมผ่านบริษัทย่อย

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

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

ในเดือนมิถุนายน 2565 บริษัทย่อยได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเพื่อขยายระยะเวลาการชำระเงินและเปลี่ยนแปลงกำหนดการจดทะเบียนโอนหุ้นเป็นภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2566

ในปี 2564 และ 2565 บริษัทย่อยชำระค่าหุ้นล่วงหน้าเพิ่มเติมอีกจำนวน 148 ล้านบาท และ 250 ล้านบาท ตามลำดับ (รวมเป็นเงินที่ชำระแล้วทั้งสิ้น 796 ล้านบาท)

13. **เงินลงทุนในการร่วมค้า**

13.1 **รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า**

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทฯและบริษัทอื่นควบคุมร่วมกันมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	(หน่วย: พันบาท)					
			งบการเงินรวม				มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย	
			สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน			
			2565	2564	2565	2564	2565	2564
			ร้อยละ	ร้อยละ				
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	51	51	12,750	12,750	15,896	54,215
บริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด	รับเหมาก่อสร้าง	ไทย	51	51	81,599	81,599	43,542	44,101
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	51	51	510	510	160,409	-
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	51	51	5,100	5,100	-	-
บริษัท เทคสเกล จำกัด	พัฒนาและออกแบบแอปพลิเคชันแพลตฟอร์ม	ไทย	51	51	5,745	5,745	5,674	5,614
รวม					105,704	105,704	225,521	103,930

(หน่วย: พันบาท)										
ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
			สัดส่วน		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่า		มูลค่าตามบัญชีตามวิธี	
			เงินลงทุน				เงินลงทุน		ราคาทุน - สุทธิ	
			2565 ร้อยละ	2564 ร้อยละ	2565	2564	2565	2564	2565	2564
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ 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 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุน

ในระหว่างปี บริษัทฯรับรู้ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวมดังนี้

(หน่วย: พันบาท)		
ชื่อบริษัท	งบการเงินรวม	
	ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุน ในการร่วมค้าในระหว่างปี	
	2565	2564
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด	(38,319)	(2,887)
บริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด	(559)	(2,289)
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	196,285	19,337
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	(9,942)	(7,949)
บริษัท เทคสเคป จำกัด	60	(131)
รวม	147,525	6,081

13.3 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญ

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)			
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด		บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	
2565	2564	2565	2564
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	2	62
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,072	1,282	943
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	23	22	11
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	21	76	101
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	1	1	3
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	60	29	24
รวมสินทรัพย์	1,185	1,412	1,144
เงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	589	156	167
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	4	32	344
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	298	222	105
เงินกู้ยืมระยะยาว	183	814	161
รวมหนี้สิน	1,074	1,224	777
สินทรัพย์ - สุทธิ	111	188	367
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	51	51	51
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในสินทรัพย์ - สุทธิ	57	96	187
การตัดรายการระหว่างกัน	(41)	(42)	(27)
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการในการร่วมค้า	16	54	160

สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: ล้านบาท)			
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด		บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	
2565	2564	2565	2564
รายได้	256	266	1,792
รายได้อื่น	24	5	29
ต้นทุนขาย	(211)	(189)	(1,218)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(88)	(38)	(143)
ต้นทุนทางการเงิน	(41)	(43)	(28)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(22)	-	(84)
กำไร (ขาดทุน)	(82)	1	348
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	51	51	51
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในกำไรขาดทุน	(42)	1	177
การตัดรายการระหว่างกัน	4	(4)	19
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนในการร่วมค้า	(38)	(3)	196

14. **อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				
	ที่ดินรอการขาย				
	และที่ดิน				
	สำหรับ				
	โครงการให้เช่าระหว่างก่อสร้าง	ที่ดินและอาคาร	ห้องชุดให้เช่า	สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	รวม
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	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
ซื้อเพิ่ม	481,126	89,592	-	-	570,718
โอนออกไปต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	(489,560)	-	-	(489,560)
โอนจากที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	-	125,707	-	-	125,707
ปรับปรุง	-	(45)	-	-	(45)
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม	-	134,484	-	-	134,484
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	935,926	3,159,715	5,520	25,583	4,126,744

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ที่ดินรอการขาย		
	และที่ดินให้เช่า	ห้องชุดให้เช่า	รวม
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	797,242	5,520	802,762
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม	16,552	-	16,552
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	813,794	5,520	819,314
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม	13,187	-	13,187
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	826,981	5,520	832,501

มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์ราคาตลาดสำหรับที่ดินรอการขายที่ดินสำหรับโครงการให้เช่าระหว่างก่อสร้างและห้องชุดให้เช่า และใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สำหรับที่ดินและอาคาร โครงการให้เช่า

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของโครงการที่ดินและอาคารสำนักงานให้เช่าสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม เมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
	2565	2564	
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	24 - 94	11 - 90	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	10	10	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราค่าเช่าต่อพื้นที่ (บาท/ตารางเมตร)	400 - 770	400 - 770	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
รายได้ค่าเช่า				
รายได้ค่าเช่าคงที่	106,663	76,055	5,172	4,872
รายได้ค่าเช่าผันแปรที่ไม่อิงดัชนีหรืออัตรา	26,078	16,625	-	-
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรง				
(รวมค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา) ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่า	4,991	1,788	-	-
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรง				
(รวมค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา) ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่า	806	37	-	-

กลุ่มบริษัทได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวนเงิน 3,606 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 714 ล้านบาท) (2564: 3,637 ล้านบาท เฉพาะกิจการ: 814 ล้านบาท) ไปจดจำนองไว้กับธนาคารพาณิชย์หลายแห่งเพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารวางเป็นหลักประกันไว้ที่ศาลและค้ำประกันการออกหุ้นกู้

15. **ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์**

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
มูลค่าสุทธิตามบัญชี:				
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2,012,124	2,184,051	43,697	47,805
สินทรัพย์สิทธิการใช้ (หมายเหตุ 22)	51,113	38,880	1,228	1,998
รวม	2,063,237	2,222,931	44,925	49,803

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม						
	สินทรัพย์ ซึ่งแสดง มูลค่าตาม ราคาที่ดีใหม่	สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาทุน					
		สินทรัพย์ สิทธิการใช้	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์ สำนักงาน	สินทรัพย์ ระหว่าง ก่อสร้าง		
	ที่ดิน	(ที่ดิน)					รวม
ราคาทุน/ราคาที่ดีใหม่							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	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	892,559	10,847	1,708,247	294,675	63,900	2,110	2,972,338
ซื้อเพิ่ม	-	-	1,224	14,160	2,179	2,805	20,368
สินทรัพย์สิทธิการใช้เพิ่มขึ้น	-	19,000	-	-	-	-	19,000
จำหน่าย	-	-	-	(515)	(8,041)	-	(8,556)
ตัดจำหน่าย	-	-	-	(1,850)	-	-	(1,850)
โอนเข้า (ออก)	-	-	3,496	1,437	-	(4,933)	-
โอนออกไปอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	(100,550)	-	(30,594)	(11,641)	-	(188)	(142,973)
โอนจากต้นทุน โครงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	-	-	16,494	231	-	223	16,948
ปรับปรุง	-	-	(449)	(421)	-	-	(870)
ตีราคา	15,188	-	-	-	-	-	15,188
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	807,197	29,847	1,698,418	296,076	58,038	17	2,889,593
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	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
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	802	75,506	19,529	8,058	-	103,895
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	-	-	(473)	(8,000)	-	(8,473)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่ ตัดจำหน่าย	-	-	-	(982)	-	-	(982)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่โอนไป อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	(8,687)	(8,579)	-	-	(17,266)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่ ปรับปรุง	-	-	(244)	19	-	-	(225)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	2,366	2,141	517,515	251,998	37,101	-	811,121

	งบการเงินรวม						
	สินทรัพย์ ซึ่งแสดง มูลค่าตาม ราคาที่ดีใหม่	สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาทุน					
		สินทรัพย์ สิทธิการใช้	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์ สำนักงาน	สินทรัพย์ ระหว่าง ก่อสร้าง		
	ที่ดิน	(ที่ดิน)					รวม
ค่าเพื่อการด้อยค่า							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	-	-	15,235	-	-	-	15,235
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	-	-	15,235	-	-	-	15,235
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	-	-	15,235	-	-	-	15,235
มูลค่าสุทธิตามบัญชี							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	890,193	9,508	1,242,072	52,191	26,857	2,110	2,222,931
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	804,831	27,706	1,165,668	44,078	20,937	17	2,063,237
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี							
2564 (74 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนจากกิจการ โรงแรม ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)							117,927
2565 (61 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนจากกิจการ โรงแรม ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)							103,895

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาทุน			
	เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์ สำนักงาน			
	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
ราคาทุน				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	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
จำหน่าย	-	(36)	(6,249)	(6,285)
ตัดจำหน่าย	-	(89)	-	(89)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	79,985	33,421	11,261	124,667
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	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
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	3,856	252	770	4,878
ค่าเสื่อมราคาส่วนที่จำหน่าย	-	(36)	(6,249)	(6,285)
ค่าเสื่อมราคาส่วนที่ตัดจำหน่าย	-	(89)	-	(89)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	35,475	33,399	10,033	78,907

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาทุน			
	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องคกแต่ง และอุปกรณ์ สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
ค่าเผื่อการด้อยค่า				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	835	-	-	835
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	835	-	-	835
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	835	-	-	835
มูลค่าสุทธิตามบัญชี				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	47,531	274	1,998	49,803
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	43,675	22	1,228	44,925
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี				
2564 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)				5,421
2565 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)				4,878

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

กลุ่มบริษัทได้จัดให้มีการประเมินราคากลุ่มของที่ดินโดยผู้ประเมินราคาอิสระในปี 2565 โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

หากกลุ่มบริษัทแสดงมูลค่าของที่ดินดังกล่าวด้วยวิธีราคาทุน มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 จะมีจำนวนประมาณ 466 ล้านบาท และ 509 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงิน 209 ล้านบาท (2564: 170 ล้านบาท)

กลุ่มบริษัทได้นำที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวนเงิน 1,619 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 34 ล้านบาท) (2564: 1,778 ล้านบาท เฉพาะกิจการ: 36 ล้านบาท) ไปจดจำนองไว้กับธนาคารพาณิชย์หลายแห่งเพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารและวางเป็นหลักประกันไว้ที่ศาล

16. **สินทรัพย์ไม่มีตัวตน**

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 แสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)		
	งบการเงินรวม		
	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	คอมพิวเตอร์	ซอฟต์แวร์	ระหว่างติดตั้ง
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565:	คอมพิวเตอร์	ซอฟต์แวร์	ระหว่างติดตั้ง
	ซอฟต์แวร์	ระหว่างติดตั้ง	รวม
ราคาทุน	39,483	7,304	46,787
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(27,484)	-	(27,484)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	11,999	7,304	19,303
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564:	คอมพิวเตอร์	ซอฟต์แวร์	ระหว่างติดตั้ง
	ซอฟต์แวร์	ระหว่างติดตั้ง	รวม
ราคาทุน	39,838	597	40,435
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(23,940)	-	(23,940)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	15,898	597	16,495

การกระทบยอดมูลค่าสุทธิตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนสำหรับปี 2565 และ 2564 แสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
	มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นปี	มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นปี	มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นปี	มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นปี
ซื้อซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	16,495	19,636	1,664	3,033
จำหน่าย	6,602	1,794	-	64
ค่าตัดจำหน่าย	-	(86)	-	-
ปรับปรุง	(3,655)	(4,849)	(883)	(1,433)
มูลค่าสุทธิตามบัญชีปลายปี	(139)	-	-	-
	19,303	16,495	781	1,664

17. **เงินกู้ยืมระยะสั้น**

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
	ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า
ตัวแลกเงิน	-	182,000	-	182,000
เงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอก	150,000	-	-	-
รวม	150,000	182,000	-	182,000
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	-	(3,694)	-	(3,694)
เงินกู้ยืมระยะสั้น - สุทธิ	150,000	178,306	-	178,306

เงินกู้ยืมระยะสั้นคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.75 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนกรกฎาคม ถึงเดือนกันยายน 2566

บริษัทย่อยได้นำต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปจดจำนองไว้กับบุคคลภายนอกเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอก

18. **เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น**

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น -				
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	266,985	234,297	27,697	33,429
เงินทรองรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,424	1,394	312,765	316,985
เงินทรองรับจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	810	5,526	-	2,643
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	22,988	3,850
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	59,703	42,844	56,140	37,095
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	77,649	40,068	5,365	782
รวม	<u>406,571</u>	<u>324,129</u>	<u>424,955</u>	<u>394,784</u>

19. **ตั๋วแลกเงินระยะยาว**

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม/	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564
ตั๋วแลกเงินระยะยาว	44,000	-
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	(3,514)	-
ตั๋วแลกเงิน - สุทธิ	<u>40,486</u>	<u>-</u>

ตั๋วแลกเงินระยะยาวเป็นตั๋วแลกเงินที่ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน โดยคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.20 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนพฤษภาคม 2567

20. **เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน**

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	4,130,502	2,940,507	-	-
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(619,019)	(736,601)	-	-
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี	<u>3,511,483</u>	<u>2,203,906</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ยอดคงเหลือต้นปี	2,927,790	4,222,337	-	-
บวก: กู้เพิ่ม	2,184,383	2,213,663	-	750,000
หัก: ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงิน				
รอตัดจ่าย	(2,045)	-	-	-
จ่ายคืนเงินกู้	(979,626)	(3,495,493)	-	(750,000)
ยอดคงเหลือปลายปี	<u>4,130,502</u>	<u>2,940,507</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

เงินกู้ยืมระยะยาวของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่มีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละตามที่ระบุในสัญญาเมื่อมีการปลอดจำนองหลักประกันที่วางไว้กับธนาคาร เงินกู้ยืมนี้คิดดอกเบี้ยในอัตราที่อ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำของธนาคาร (MLR) และต้องชำระคืนทั้งหมดภายในปี 2566 - 2576

กลุ่มบริษัทได้นำเงินฝากธนาคาร ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างไปจดจำนองไว้กับธนาคารหลายแห่งเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาว นอกจากนี้ เงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทย่อยค้ำประกันโดยบริษัทฯ

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมบางฉบับ กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ หนี้สิน หมายถึง หนี้ทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ยและส่วนผู้ถือหุ้น หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นบวกเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทย่อยมีวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงิน 3,898 ล้านบาท (2564: 5,529 ล้านบาท)

21. **หุ้นกู้**

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

หุ้นกุดังกล่าวมีข้อกำหนดว่าด้วยหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้ 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 2565 และ 2564 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ปีที่ออก	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		อายุ (ปี)		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564
2562	-	6.8	-	2.5	-	700	-	700
2563	6.8	6.8	2 - 2.8	2 - 2.8	650	2,139	500	1,989
2564	6.4 - 6.8	6.4 - 6.8	1.5 - 2.5	1.5 - 2.5	2,697	3,297	2,697	2,697
2565	6.25 - 6.95	-	1.5 - 2.5	-	2,464	-	2,464	-
รวมหุ้นกู้ระยะยาว - ราคาตามมูลค่า					5,811	6,136	5,661	5,386
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า					-	(6)	-	(6)
หัก: ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้ลดจ่าย					(36)	(43)	(36)	(36)
หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิ					5,775	6,087	5,625	5,344
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					(2,813)	(2,777)	(2,663)	(2,182)
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี					2,962	3,310	2,962	3,162

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 หุ้นกู้วงเงินรวม 150 ล้านบาท จำประกัน โดยการจดจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 หุ้นกู้วงเงินรวม 1,100 ล้านบาท จำประกัน โดยการจดจำนองต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทย่อย

22. สัญญาเช่า

22.1 กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีสัญญาเช่าสินทรัพย์เพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท โดยมีอายุสัญญาระหว่าง 4 - 30 ปี (2564: 1 ปี ถึง 14 ปี) นอกจากนี้สัญญาเช่าจำนวนหนึ่งสัญญาระบุสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า

ก) สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม			
	ที่ดิน	อุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	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
เพิ่มขึ้น	19,000	3,201	2,179	24,380
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(802)	(3,629)	(7,716)	(12,147)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	27,706	3,040	20,367	51,113

	(หน่วย: พันบาท)
งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ยานพาหนะ	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	2,768
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(770)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	1,998
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(770)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	1,228

ข) หนังสือตามสัญญาเช่า

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	34,183	33,123	500	1,251
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(2,021)	(2,571)	(9)	(57)
รวม	32,162	30,552	491	1,194
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(8,933)	(11,311)	(491)	(703)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี	23,229	19,241	-	491

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ยอดคงเหลือต้นปี	30,552	36,714	1,194	1,861
เพิ่มขึ้น	13,617	6,175	-	-
จำหน่าย	-	(2,150)	-	-
ดอกเบี้ยที่รับรู้	1,379	1,291	48	84
จ่ายค่าเช่า	(13,386)	(11,478)	(751)	(751)
ยอดคงเหลือปลายปี	32,162	30,552	491	1,194

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าเปิดเผยข้อมูลอยู่ในหมายเหตุ 35 ภายใต้หัวข้อความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ค) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในส่วนของการบริหารหรือขาดทุน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	12,147	10,514	770	770
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	1,379	1,291	48	84

22.2 **กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า**

กลุ่มบริษัทเช่าทำสัญญาเช่าดำเนินงานสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งประกอบด้วยที่ดิน อาคารสำนักงานและศูนย์การค้าขนาดเล็ก (ตามหมายเหตุ 14) โดยมีอายุสัญญาระหว่าง 1 - 3 ปี

กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ภายใน 1 ปี	158	74	5	5
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	306	52	6	11
มากกว่า 5 ปี	-	-	-	18
รวม	464	126	11	34

23. **สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน**

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	
	2565	2564
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานต้นปี	52,142	54,939
ส่วนที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน:		
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	7,882	7,984
ต้นทุนดอกเบี้ย	766	639
กำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย		
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	(43)	-
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์	(398)	-
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:		
ขาดทุน (กำไร) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์		
ประกันภัย		
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์	3,118	(86)
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	(11,818)	3,728
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์	(1,660)	10,163
ปรับปรุง	1,098	(25,225)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี	51,087	52,142

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของบริษัทย่อยประมาณ 8 - 21 ปี (2564: 14 - 27 ปี)

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันประเมินสรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: ร้อยละต่อปี)	
	งบการเงินรวม	
	2565	2564
อัตราคิดลด	2.63 - 4.15	1.49 - 3.07
อัตราการขึ้นเงินเดือน	3 - 7	3 - 7
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	1.91 - 57.30	4.87 - 57.30

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม			
	2565		2564	
	เพิ่มขึ้น 1.0%	ลดลง 1.0%	เพิ่มขึ้น 1.0%	ลดลง 1.0%
อัตราคิดลด	(3,204)	3,603	(4,216)	4,851
อัตราการขึ้นเงินเดือน	4,090	(3,696)	4,512	(4,023)
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(5,819)	7,246	(7,238)	9,440

24. **สำรองตามกฎหมาย**

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

25. ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์

ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ คือส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน การเปลี่ยนแปลงของบัญชี ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีรายละเอียด ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	
	2565	2564
ยอดคงเหลือต้นปี	267,548	247,455
บวก: ตีราคาเพิ่ม	15,188	25,116
หัก: ผลกระทบภาษีเงินได้	(3,038)	(5,023)
ยอดคงเหลือปลายปี	279,698	267,548

ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ดังกล่าวไม่สามารถนำมาหักกับขาดทุนสะสมและไม่สามารถจ่ายเป็นเงินปันผลได้

26. รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

26.1 การจำแนกรายได้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ประเภทของสินค้า				
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	120,500	180,000	-	-
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	2,251,211	3,830,882	125,973	304,447
รวมรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	2,371,711	4,010,882	125,973	304,447

26.2 รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นของสัญญาที่ทำกับลูกค้าจำนวน 1,990 ล้านบาท (2564: 918 ล้านบาท) ซึ่งกลุ่มบริษัทคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 1 ถึง 3 ปี

27. รายได้ทางการเงิน

รายได้ทางการเงินประกอบด้วยรายได้ดอกเบี้ยจากตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายซึ่งส่วนใหญ่เป็นรายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

28. ต้นทุนทางการเงิน

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเงินตัวแลกเงิน	15,061	35,251	15,061	35,251
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืม	22,229	76,262	19,632	3,509
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของหุ้นกู้	437,866	443,182	393,276	414,251
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า	1,379	1,291	48	84
ค่าธรรมเนียม	27,776	31,306	22,680	26,024
รวม	504,311	587,292	450,697	479,119

29. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ซื้อที่ดินและจ่ายค่างานก่อสร้างระหว่างปี	1,202,774	467,652	-	1,789
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนโครงการพัฒนา				
อสังหาริมทรัพย์	512,090	2,224,383	91,942	229,140
เงินเดือน ค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	540,385	497,545	2,232	7,743
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	107,550	122,776	5,761	6,854
ค่า่านายหน้า	86,938	238,175	2,738	11,233
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	117,824	106,897	1,609	2,700
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	87,900	144,650	6,282	12,481

30. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	38,762	26,101	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(16,971)	25,202	4,177	8,568
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน	21,791	51,303	4,177	8,568

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	
	2565	2564
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกำไร (ขาดทุน) จาก		
การประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	2,071	(2,761)
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับขาดทุนจากการตีราคาที่ดิน	3,038	5,023
รวม	5,109	2,262

รายการกระทบยอดระหว่างขาดทุนทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ขาดทุนทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	(348,611)	(301,962)	(174,171)	(277,688)
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20
ขาดทุนทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	(69,722)	(60,392)	(34,834)	(55,538)
ผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้รับรู้ในงวดก่อนซึ่งนำมาใช้ลดค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ปัจจุบัน	(13,865)	(18,378)	(13,768)	(14,645)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่ได้บันทึก				
ระหว่างปี (ขาดทุนทางภาษี)	110,361	110,742	61,025	62,461
โอนกลับสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เคยบันทึกไว้	11,646	-	-	-
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
- รายได้ที่ได้รับการยกเว้นและค่าใช้จ่ายต้องห้าม	13,081	22,699	(8,322)	16,723
- ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(29,505)	(1,216)	-	-
- อื่น ๆ	(205)	(2,152)	76	(433)
รวม	(16,629)	19,331	(8,246)	16,290
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน	21,791	51,303	4,177	8,568

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบแสดงฐานะการเงิน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	6,782	6,041	747	2,230
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	9,654	9,874	-	-
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	546	629	-	57
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	162,891	102,460	-	-
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,299	1,260	-	-
รวม	181,172	120,264	747	2,287
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	7,195	13,434	-	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	200,420	150,095	144,250	141,613
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน	89,848	86,810	-	-
สัญญาเช่า	1,922	-	-	-
รวม	299,385	250,339	144,250	141,613

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ จำนวน 1,592 ล้านบาท (2564: 1,069 ล้านบาท) ที่ไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เนื่องจากพิจารณาแล้วเห็นว่าอาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ข้างต้นมาใช้ประโยชน์ได้ ผลขาดทุนดังกล่าวจะทยอยสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ภายในปี 2566 - 2570

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม						(หน่วย: ล้านบาท)	
	ธุรกิจพัฒนา		ธุรกิจโรงแรม		ธุรกิจให้เช่าพื้นที่		การตัดรายการบัญชีระหว่างกัน	
	อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย		2565		2564		2565	
	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564
สินทรัพย์รวมของส่วนงาน	1,156	1,626	1	8	269	231	(1,281)	(1,687)
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	6,704	7,056	-	-	-	-	(27)	(26)
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,588	1,824	-	-	3,205	2,622	(666)	(661)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	116	248	786	780	964	994	197	201
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	226	104	-	-	-	-	-	-
เงินลงทุนในการร่วมค้าที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย	13,564	10,936	48	313	27	18	(10,410)	(8,620)
อื่น ๆ	23,354	21,794	835	1,101	4,465	3,865	(12,187)	(10,793)
รวม								

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียวคือประเทศไทย ดังนั้น รายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในปี 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

32. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทย่อยและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยบริษัทย่อยและพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 ถึง 10 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนทิสโก้ จำกัด และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของกลุ่มบริษัท ในระหว่างปี 2565 บริษัทย่อยรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวนเงิน 10 ล้านบาท (2564: 6 ล้านบาท)

33. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

33.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	งบการเงินรวม	
	2565	2564
บริษัทย่อย		
สัญญาก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1,401	69
สัญญาก่อสร้างอาคารสำนักงานให้เช่า	16	16
สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	378	746
สัญญาจะซื้อจะขายหุ้น	1,015	1,284
การร่วมค้า		
สัญญาก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	15	15

33.2 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

- (1) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯค้ำประกันวงเงินสินเชื่อให้แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันในวงเงินรวม 11,420 ล้านบาท (2564: 11,622 ล้านบาท)
- (2) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามกลุ่มบริษัท ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของกลุ่มบริษัทคงเหลือดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า	3	3	1	1
หนังสือค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค	64	64	-	-
หนังสือค้ำประกันการจ่ายชำระเงินให้กับเจ้าหนี้	-	3	-	-
รวม	67	70	1	1

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทได้นำเงินฝากธนาคารจำนวนเงิน 1.8 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 0.8 ล้านบาท) (2564: 5.3 ล้านบาท เฉพาะกิจการ: 0.8 ล้านบาท) รวมทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางรายการของโครงการไปเป็นหลักประกันการออกหนังสือค้ำประกันธนาคาร

33.3 การระงับยอม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทย่อยมีที่ดินในโครงการที่ติดการระงับยอมจำนวน 7 ไร่ (2564: 2 ไร่) มูลค่าของที่ดินที่ติดการระงับยอมดังกล่าวได้รวมเป็นต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แล้ว

33.4 การผูกพันเกี่ยวกับสัญญาให้บริการระยะยาว

ในเดือนกันยายน 2556 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาบริหารจัดการ (Management agreement) กับบริษัทในประเทศแห่งหนึ่งเพื่อดำเนินกิจการโรงแรมของบริษัทย่อยโดยมีระยะเวลา 10 ปี นับแต่วันที่โรงแรมเปิดดำเนินการ บริษัทย่อยดังกล่าวตกลงจ่ายค่าธรรมเนียมการบริหารงาน (Management fee) และค่าส่งเสริมการขาย (Incentive fee) แก่คู่สัญญาตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา

33.5 คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทและการร่วมค้ำมีคดีความที่สำคัญ ดังนี้

- ก) กลุ่มบริษัทถูกฟ้องร้องจากบุคคลภายนอกในคดีต่าง ๆ เกี่ยวกับการผิดสัญญา การเลิกสัญญา การเรียกเงินคืนและค่าเสียหาย จำนวน 34 คดี ซึ่งมีทุนทรัพย์รวมเป็นจำนวนเงินประมาณ 271 ล้านบาท ปัจจุบัน คดีต่าง ๆ ยังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลชั้นต้น ศาลอุทธรณ์และศาลฎีกาซึ่งผลของคดียังไม่เป็นที่สิ้นสุด ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของบริษัทฯได้ประเมินความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าว และได้บันทึกประมาณการหนี้สินจำนวน 89 ล้านบาท ไว้ในบัญชีแล้ว
- ข) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งฟ้องเรียกคืนเงินมัดจำค่าที่ดินจากผู้ขายรายหนึ่ง จำนวน 100 ล้านบาท เนื่องจากผู้ขายไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่บริษัทย่อยได้ ในเดือนมกราคม 2564 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้ผู้ขายคืนเงินมัดจำค่าที่ดินแก่บริษัทย่อยพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีนับตั้งแต่วันที่ 5 มกราคม 2560 ปัจจุบัน ผู้ขายอยู่ระหว่างการยื่นอุทธรณ์ อย่างไรก็ตามฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัทได้ประเมินผลของคดีและคาดว่าบริษัทย่อยจะชนะคดีในศาลอุทธรณ์ นอกจากนั้น ฝ่ายบริหารได้ประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเงินมัดจำจากผู้ขายดังกล่าวและได้บันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญจำนวน 13 ล้านบาทสำหรับส่วนที่คาดว่าจะไม่ได้รับคืน
- ค) การร่วมค้ำยื่นเรื่องขอคืนเงินค่าก่อสร้างบางส่วนและเรียกร้องค่าความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการยกเลิกสัญญาโดยไม่ชอบธรรมกับลูกค้ายรายหนึ่งต่อคณะอนุญาโตตุลาการ โดยมีทุนทรัพย์รวม 144 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ลูกค้ายรายดังกล่าวได้ยื่นคำคัดค้านและฟ้องแย้งต่อคณะอนุญาโตตุลาการว่าการร่วมค้ำไม่สามารถส่งมอบงานได้ตามกำหนดที่ตกลงกันได้ ตลอดจนได้ยื่นเรื่องเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการที่การร่วมค้ำส่งมอบงานล่าช้าจำนวน 202 ล้านบาท ในเดือนมิถุนายน 2564 คณะอนุญาโตตุลาการมีคำชี้ขาดให้ลูกค้ายรายดังกล่าวชำระค่าความเสียหายแก่การร่วมค้ำจำนวน 84 ล้านบาท ต่อมาในเดือนตุลาคม 2564 ลูกค้ายรายดังกล่าวยื่นขอเพิกถอนคำชี้ขาดของคณะอนุญาโตตุลาการต่อศาลแพ่ง อย่างไรก็ตาม ในเดือนธันวาคม 2564 การร่วมค้ำได้ยื่นบังคับคำชี้ขาดของอนุญาโตตุลาการต่อศาลแพ่งเพื่อให้ลูกหนี้รายดังกล่าวชำระเงินค่าความเสียหายแก่การร่วมค้ำ ปัจจุบัน คดีอยู่ระหว่างกระบวนการสอบสวนหาข้อเท็จจริง ดังนั้น การร่วมค้ำจึงไม่ได้บันทึกประมาณการค่าความเสียหายของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องหรือประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชี

- ง) การร่วมค้าถูกฟ้องร้องจากบุคคลภายนอกเกี่ยวกับการผิดสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างและเรียกเงินค่าจ้างค้างชำระ โดยมีทุนทรัพย์รวม 218 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม การร่วมค้าได้ยื่นคำคัดค้านและฟ้องแย้งต่อศาลว่าบุคคลภายนอกดังกล่าวไม่สามารถส่งมอบงานได้ตามกำหนดที่ตกลงกันได้ ศาลจึงได้ออกคำสั่งว่าบุคคลภายนอกดังกล่าวไม่สามารถส่งมอบงานได้ตามที่กำหนดไว้ ศาลจึงได้ออกคำสั่งให้เรียกเงินค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการที่ส่งมอบงานล่าช้า จำนวน 422 ล้านบาท ปัจจุบันคดีอยู่ในระหว่างกระบวนการสืบสวนหาข้อเท็จจริง ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัทได้ประเมินความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าว และได้บันทึกประมาณการหนี้สินจำนวน 25 ล้านบาท ไว้ในบัญชีแล้ว
- จ) การร่วมค้าฟ้องร้องบุคคลภายนอกเกี่ยวกับการผิดสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างและเรียกเงินค่าเสียหาย โดยมีทุนทรัพย์รวม 248 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บุคคลภายนอกได้ยื่นคำคัดค้านและฟ้องแย้งต่อศาลเรียกขอให้การร่วมค้าชำระค่าจ้างส่วนที่เหลือ จำนวน 79 ล้านบาท ในเดือนกันยายน 2565 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้การร่วมค้าชำระเงินจำนวน 72 ล้านบาทพร้อมดอกเบี้ย ปัจจุบัน การร่วมค้าอยู่ระหว่างการยื่นอุทธรณ์ ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัทได้ประเมินความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าว และได้บันทึกประมาณการหนี้สินจำนวน 51 ล้านบาท ไว้ในบัญชีแล้ว

34. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและหนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ที่ดิน (ภายใต้บัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์)	-	805	-	805
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	1,834	2,293	4,127
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	5,821	-	5,821

	(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)			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	833	-	833
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	5,671	-	5,671

	(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

35. เครื่องมือทางการเงิน

35.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

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

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม และเงินฝากกับธนาคารและสถาบันการเงิน โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ลูกหนี้การค้า

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงโดยใช้นโยบายและขั้นตอนในการควบคุมการให้สินเชื่ออย่างเหมาะสม จึงไม่คาดว่าจะเกิดผลขาดทุนทางการเงินที่มีสาระสำคัญ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้การค้าอย่างสม่ำเสมอและจะดำเนินการตามกฎหมายกับลูกหนี้ที่ค้างชำระเป็นเวลานาน โดยประเมินถึงมูลค่าในการดำเนินการด้วย

เครื่องมือทางการเงินและเงินฝากธนาคาร

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือกับธนาคารและสถาบันการเงิน โดยจะลงทุนกับคู่สัญญาที่ได้รับการอนุมัติแล้วเท่านั้นและอยู่ในวงเงินสินเชื่อที่กำหนดให้กับคู่สัญญาแต่ละราย โดยวงเงินสินเชื่อจะถูกสอบทานโดยฝ่ายบริหารทางการเงินและอาจมีการปรับปรุงในระหว่างปี ขึ้นอยู่กับความเห็นชอบของคณะกรรมการบริหารของกลุ่มบริษัท การกำหนดวงเงินดังกล่าวเป็นการช่วยลดความเสี่ยงของการกระจุกตัวและบรรเทาผลขาดทุนทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นจากผิन्छัชำระของคู่สัญญา

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตของตราสารหนี้ไม่สูงมากนักเนื่องจากคู่สัญญาเป็นธนาคารที่มีอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตที่อยู่ในระดับสูงซึ่งประเมิน โดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตระหว่างประเทศ

ความเสี่ยงด้านตลาด

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านตลาด ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และ ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ตัวแลกเปลี่ยน และหุ้นกู้ สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยโดยการจัดหาเงินกู้ยืมที่มีทั้งอัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยผันแปรในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม						
2565						
อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย		
มากกว่า 1 ปี		ปรับขึ้นลง	ไม่มี	อัตราดอกเบี้ย		
ภายใน 1 ปี	ถึง 5 ปี	ตามราคาตลาด	อัตราดอกเบี้ย	รวม	ที่แท้จริง	
					(% ต่อปี)	
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	951	57	1,008	0.10 - 0.40
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	145	145	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	19	-	19	0.10 - 0.38
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	667	-	667	MLR
	-	-	1,637	202	1,839	
หนี้สินทางการเงิน						
เงินกู้ยืมระยะสั้น	150	-	-	-	150	6.75
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	407	407	-
หุ้นกู้	2,813	2,962	-	-	5,775	6.25 - 6.95
ตัวแลกเปลี่ยนระยะยาว	-	40	-	-	40	6.20
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	4,131	-	4,131	MLR
	2,963	3,002	4,131	407	10,503	

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม						
2564						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (% ต่อปี)
	มากกว่า 1 ปี	ไม่เกิน 1 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย		
ภายใน 1 ปี	เกิน 1 ปี	เกิน 5 ปี				
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	460	79	539	0.05 - 0.25
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	178	178	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	41	-	41	0.05 - 0.38
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	791	-	791	MLR
	-	-	1,292	257	1,549	
หนี้สินทางการเงิน						
ตัวแลกเปลี่ยน	178	-	-	-	178	6.75
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	324	324	-
หุ้นกู้	2,777	3,310	-	-	6,087	6.40 - 6.80
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	2,941	-	2,941	MLR
	2,955	3,310	2,941	324	9,530	

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ						
2565						
อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย				
ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาดลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง	
					(% ต่อปี)	
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	293	24	317	0.10 - 0.40
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	638	638	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	1	-	1	0.10 - 0.38
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3,708	-	712	-	4,420	6.80 และ MLR
	3,708	-	1,006	662	5,376	
หนี้สินทางการเงิน						
ตัวแลกเปลี่ยน	-	40	-	-	40	6.20
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	425	425	-
หุ้นกู้	2,664	2,962	-	-	5,626	6.25 - 6.95
	2,664	3,002	-	425	6,091	

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ						
2564						
อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย				
มากกว่า 1 ปี		ปรับขึ้นลง	ไม่มี	อัตราดอกเบี้ย		
ภายใน 1 ปี	ถึง 5 ปี	ตามราคาดลาด	อัตราดอกเบี้ย	รวม	ที่แท้จริง	
					(% ต่อปี)	
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	48	4	52	0.05 - 0.13
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	1,177	1,177	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	1	-	1	0.05 - 0.38
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,735	-	830	-	3,565	6.80 และ MLR
	2,735	-	879	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	

การวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษีของกลุ่มบริษัทจากการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 แสดงได้ดังนี้

2565		2564	
เพิ่มขึ้น / ลดลง	ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษี	เพิ่มขึ้น / ลดลง	ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษี
(ร้อยละ)	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)
+0.1	(4,145)	+0.1	(2,941)
-0.1	4,145	-0.1	2,941

การวิเคราะห์ผลกระทบข้างต้นจัดทำขึ้นโดยใช้สมมติฐานว่าจำนวนเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราลาด และตัวแปรอื่นทั้งหมดคงที่ตลอด 1 ปี และยังถือเสมือนว่าอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราลาดของเงินกู้ยืมไม่ได้มีอัตราดอกเบี้ยที่กำหนดไว้แล้ว ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจึงมีผลกระทบต่อดอกเบี้ยที่ต้องชำระตลอด 12 เดือนเต็ม ทั้งนี้ ข้อมูลนี้ไม่ใช่การคาดการณ์หรือพยากรณ์สถานะตลาดในอนาคต และควรใช้ด้วยความระมัดระวัง

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเนื่องจากกลุ่มบริษัทไม่มีธุรกรรมที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่มีสาระสำคัญ

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการติดตามความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการใช้เงินเบิกเกินบัญชี ตัวแลกเปลี่ยนหุ้นกู้ เงินกู้ยืมธนาคารและสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทมีนโยบายในการดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2.5:1 ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินประมาณร้อยละ 31 (2564: ร้อยละ 35) (เฉพาะบริษัทฯ: ร้อยละ 37, 2564: ร้อยละ 39) ที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เมื่อเทียบกับมูลค่าตามบัญชีทั้งหมดของหนี้สินดังกล่าวที่แสดงอยู่ในงบการเงิน กลุ่มบริษัทได้ประเมินการกระจุกตัวของความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อนำไปชำระหนี้สินเดิมและได้ข้อสรุปว่า ความเสี่ยงดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำ กลุ่มบริษัทมีความสามารถในการเข้าถึงแหล่งของเงินทุนที่หลากหลายอย่างเพียงพอ

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยัง ไม่คิดลดเป็นมูลค่า ปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม			
	2565			
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์				
เงินกู้ยืมระยะสั้น	150	-	-	150
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะสั้นจ่าย	6	-	-	6
ตั๋วแลกเงินระยะยาว	-	44	-	44
ดอกเบี้ยตั๋วแลกเงินระยะยาวจ่าย	3	1	-	4
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	407	-	-	407
หุ้นกู้	2,813	2,962	-	5,775
ดอกเบี้ยหุ้นกู้จ่าย	342	172	-	514
หนี้สินตามสัญญาเช่า	9	18	5	32
เงินกู้ยืมระยะยาว	619	3,512	-	4,131
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวจ่าย	208	679	219	1,106
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	4,557	7,388	224	12,169

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม			
	2564			
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์				
ตั๋วแลกเงิน	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)			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2565			
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์				
ตั๋วแลกเงินระยะยาว	-	-	44	44
ดอกเบี้ยตั๋วแลกเงินจ่ายระยะยาวจ่าย	-	3	1	4
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	425	-	425
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	871	-	-	871
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันจ่าย	55	-	-	55
หุ้นกู้	-	2,664	2,962	5,626
ดอกเบี้ยหุ้นกู้จ่าย	-	307	172	479
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	1	-	1
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	926	3,400	3,179	7,505

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2564			
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์				
ตั๋วแลกเงิน	-	182	-	182
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	395	-	395
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	143	-	-	143
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันจ่าย	9	-	-	9
หุ้นกู้	-	2,182	3,162	5,344
ดอกเบี้ยหุ้นกู้จ่าย	-	327	200	527
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	1	-	1
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	152	3,087	3,362	6,601

35.2 **มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน**

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น หรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

มูลค่ายุติธรรมโดยประมาณของเครื่องมือทางการเงินกับจำนวนเงินที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงินแสดงได้ดังนี้

		(หน่วย: ล้านบาท)			
		งบการเงินรวม			
		2565		2564	
		มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
หนี้สินทางการเงิน					
หุ้นกู้		5,775	5,821	6,087	6,144
		(หน่วย: ล้านบาท)			
		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		2565		2564	
		มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
หนี้สินทางการเงิน					
หุ้นกู้		5,626	5,671	5,344	5,394

กลุ่มบริษัทมีวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังนี้

- หุ้นกู้ที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราคงที่ แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต คำนวณด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยประมาณในตลาดปัจจุบัน สำหรับเงินกู้ยืมที่มีเงื่อนไขใกล้เคียงกัน

ในระหว่างปีปัจจุบันไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

36. **การบริหารจัดการทุน**

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น รวมถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ โดยกลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวตลอดระยะเวลาที่รายงาน

กลุ่มบริษัทบริหาร โครงสร้างทุนโดยพิจารณาจากอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (Debt-to-Equity Ratio) เพื่อให้สอดคล้องกับเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและการออกหุ้นกู้ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 20 และ 21 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 2.04:1 (2564: 1.74:1) และเฉพาะบริษัทที่มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 1.33:1 (2564: 1.28:1)

37. **การอนุมัติงบการเงิน**

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2566

เอกสารแนบ



เอกสารแนบ 1

รายละเอียดเกี่ยวกับ

กรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม

และเลขานุการบริษัท

นางประทีป พูลวรลักษณ์ (อายุ 81 ปี)

ประธานกรรมการ / ประธานกรรมการบริหาร

วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ / ผู้บริหาร	ประวัติการทำงานย้อนหลัง		
	2565 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2 ธันวาคม 2548	ประธานกรรมการบริหาร		
	2542 – 2565	รองประธานกรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม	รองประธานกรรมการบริหาร		
	2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด
• ประสบการณ์ด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 15 ปี	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
จำนวนการถือหุ้นในบริษัทฯ	คอมเมอร์เชียล จำกัด		
	2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด
(ณ 31 ธันวาคม 2565)	2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้
170,000,000 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 19.76)	พาร์ทเนอร์ส จำกัด		
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนส์ จำกัด
	2554 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
เป็นมารดาของนางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์ และ นายสุริยา พูลวรลักษณ์	2554 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
	2553 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ประวัติการกระทำผิดกฎหมาย	2551 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด
	2551 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ไฮเทคส์
ในระยะ 10 ปี ย้อนหลัง	แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด		
ไม่มี			

นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์ (อายุ 57 ปี)

กรรมการ / กรรมการบริหาร / กรรมการบริหารความเสี่ยง / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ / ผู้บริหาร	ประวัติการทำงานย้อนหลัง		
	2564 – ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2 ธันวาคม 2548	2556 – ปัจจุบัน	กรรมการบริหารความเสี่ยง	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
	2548 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม	2542 – ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
	2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
• Master of Business Administration (MBA), Illinois State University	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
จำนวนการถือหุ้นในบริษัทฯ	คอมเมอร์เชียล จำกัด		
	2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด
(ณ 31 ธันวาคม 2565)	2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์
115,603,000 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 13.44)	2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ส จำกัด
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนส์ จำกัด
	2551 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์
เป็นบุตรของนางประทีป พูลวรลักษณ์ เป็นพี่สาวของนายสุริยา พูลวรลักษณ์	2551 – ปัจจุบัน	กรรมการ	เรสซิเดนซ์ จำกัด
	2551 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์
ประวัติการกระทำผิดกฎหมาย	ไฮเทคส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด		
ในระยะ 10 ปี ย้อนหลัง			
ไม่มี			

หมายเหตุ :

นางประทีป พูลวรลักษณ์ ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการ

แทน นายจำเริญ พูลวรลักษณ์ ประธานกรรมการท่านเดิมที่ลาออกจากตำแหน่ง

โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 12 พฤษภาคม 2565

นายสุรียา พูลวรลักษณ์ (อายุ 48 ปี)

กรรมการ / กรรมการบริหาร / กรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการผู้จัดการ

วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ / ผู้บริหาร	ประวัติการทำงานย้อนหลัง	
19 กันยายน 2549	2556 – ปัจจุบัน	กรรมการบริหารความเสี่ยง บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
	2549 – ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
		กรรมการบริหาร
		กรรมการผู้จัดการ
คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม	2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
<div><div><div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div><div><div></div></div></div></div><div><div>• Doctor of Philosophy, Economics, University of Southern California (USC)</div><div>• Master of Sciences, Economics, Boston University</div><div>• ปริญญาตรี คณะเศรษฐศาสตร์ สาขาเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</div><div>• หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่น 59/2549 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</div></div></div></div>	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 เฮลพีวี วัน จำกัด
	2563 – ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด
	2563 – ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด
	2560 – ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด
	2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด
	2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด
	2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด
	2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ส จำกัด
	2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนส์ จำกัด
จำนวนการถือหุ้นในบริษัทฯ (ณ 31 ธันวาคม 2565)	2551 – ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด
	2551 – ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ไฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่าง

กรรมการและผู้บริหาร

เป็นบุตรของนางประทีน พูลวรลักษณ์

เป็นน้องชายของนางสาวเพชรลดา

พูลวรลักษณ์

ประวัติการกระทำผิดกฎหมาย

ในระยะ 10 ปี ย้อนหลัง

ไม่มี

นายชนินทร รุ่งแสง (อายุ 57 ปี)

กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ / ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

/ กรรมการบริหารความเสี่ยง

วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ / ผู้บริหาร	ประวัติการทำงานย้อนหลัง	
2 ธันวาคม 2548	2556 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการสรรหา บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และพิจารณาค่าตอบแทน
		กรรมการบริหารความเสี่ยง
	2551 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
	2548 – ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม	2562 – ปัจจุบัน	คณะที่ปรึกษารัฐมนตรีว่าการ กระทรวงเกษตรและสหกรณ์
<div><div><div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div><div><div></div></div></div></div><div><div>• ปริญญาโท ศิลปศาสตร สาขารัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์</div><div>• ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยกรุงเทพ</div><div>• วุฒิบัตรหลักสูตร Mini MPA การจัดการ มหานครมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</div><div>• วุฒิบัตรหลักสูตร การจัดการงบประมาณภาครัฐ University of California, Los Angeles (UCLA)</div><div>• หลักสูตรป้องกันราชอาณาจักร (วปอ. รุ่นที่ 63)</div><div>• หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงด้านวิทยาการ พลังงาน (วพน.รุ่นที่ 3)</div><div>• หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงวิทยาการ ตลาดทุน (ว.ต.ท.รุ่นที่ 15) สถาบันวิทยาการตลาดทุน</div><div>• หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงด้านการ บริหารงานพัฒนาเมือง (มหานคร) รุ่นที่ 1 สถาบันพัฒนาเมือง กรุงเทพมหานคร</div><div>• หลักสูตรการเมืองการปกครองในระบอบ ประชาธิปไตยสำหรับบริหารระดับสูง (ปปร. รุ่นที่ 13) สถาบันพระปกเกล้า</div><div>• หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่น 50/2549 สมาคมส่งเสริม สถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</div></div></div></div>	2550 – 2556	สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร
	2554	ประธานกรรมาธิการ
		การพัฒนาเศรษฐกิจ
	2553	กรรมาธิการวิสามัญ
		และโฆษกกรรมาธิการวิสามัญ
		ร่างพระราชบัญญัติงบประมาณรายจ่ายประจำปี 2554
	2549	ที่ปรึกษาผู้ว่าราชการ
		กรุงเทพมหานครและโฆษกกรุงเทพมหานคร
	2545 – 2549	รองประธานสภา
		กรุงเทพมหานคร
	2537 – 2549	สมาชิกสภากรุงเทพมหานคร
	2543	กรรมการที่ปรึกษาจัดทำ
		แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 6
	2543	ประธานกรรมการ
		การเงินการคลัง

จำนวนการถือหุ้นในบริษัทฯ

(ณ 31 ธันวาคม 2565)

ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่าง

กรรมการและผู้บริหาร

ไม่มี

ประวัติการกระทำผิดกฎหมาย

ในระยะ 10 ปี ย้อนหลัง

ไม่มี

นางศุภรานิษฐ์ ตันวิรัช (อายุ 57 ปี)

กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ / ผู้บริหาร	ประวัติการทำงานย้อนหลัง		
	2562 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
20 มีนาคม 2562		กรรมการตรวจสอบ	
		กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	
คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม	2562 - 23 มี.ย.2565	กรรมการอิสระ	บริษัท เนชั่น อินเตอร์เนชั่นแนล
		ประธานกรรมการ	เอ็ดดูเทนเมนท์ จำกัด (มหาชน)
• ปริญญาโท บัณฑิตมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	2565	กรรมการ	บริษัท เอ็นซีเอ โฮลดิ้งส์ จำกัด
		กรรมการ	บริษัท สมาร์ทบัส จำกัด
• ปริญญาตรี บัณฑิตมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	2562 - 2565	กรรมการอิสระ	บริษัท มิตรไมตรีการแพทย์ จำกัด
		กรรมการตรวจสอบ	
• หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง รุ่นที่ 26 ปี 2561 สถาบันวิทยาการตลาดทุน	2562 – 2563	กรรมการ	บริษัท มิตรไมตรีการแพทย์ จำกัด
		ประธานกรรมการ	สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย
• หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง ด้านการพัฒนาผู้นำเมือง รุ่น 2 ปี 2560 มหาวิทยาลัยนวมินทราธิราช	2561 – 2562	กรรมการผู้จัดการ	
		กรรมการ	บริษัท มาสเตอร์ แอด จำกัด (มหาชน)
• หลักสูตร Director Certificate Program รุ่นที่ 216/2559	2560 - 2561	กรรมการ	บริษัท มาสเตอร์ แอนด์ มอร์ จำกัด
		กรรมการ	บริษัท กรีนแอด จำกัด
• หลักสูตร Academy of Business Creativity (ABC) รุ่นที่ 3 ปี 2558 สถาบันพัฒนาความคิดสร้างสรรค์เชิงธุรกิจ มหาวิทยาลัยศรีปทุม	2559 - 2561	กรรมการ	บริษัท อิงค์เจ็ท อิมเมจเจส (ประเทศไทย) จำกัด
		กรรมการ	บริษัท แลนด์ดี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
• หลักสูตร TLCA Executive Development Program (EDP) รุ่นที่ 11 ปี 2557 สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย	2559 - 2561	กรรมการ	บริษัท โอเพ่น เพลย์ จำกัด
		กรรมการ	MACO Outdoor Sdn.Bhd.
	2559 - 2561	กรรมการ	Eyeball Channel Sdb.Bhd.
		ผู้อำนวยการใหญ่	บริษัท วิจิไอ โกลบอล มีเดีย จำกัด (มหาชน)
	2559 - 2561	สายการเงิน	

จำนวนการถือหุ้นในบริษัทฯ (ณ 31 ธันวาคม 2565)

ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

ไม่มี

ประวัติการกระทำผิดกฎหมาย

ในระยะ 10 ปี ย้อนหลัง

ไม่มี

นายอิทธินันท์ สุวรรณจุฑะ (อายุ 48 ปี)

กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน /

กรรมการบริหารความเสี่ยง

วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ / ผู้บริหาร	ประวัติการทำงานย้อนหลัง		
12 พฤษภาคม 2565	2565 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
		กรรมการตรวจสอบ	
		กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	
		กรรมการบริหารความเสี่ยง	
คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม	2565 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ	บริษัท อีออน ธนสินทรัพย์ (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)
		กรรมการตรวจสอบ	
	2565 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ	บริษัท โกลบอล คอนซูเมอร์ จำกัด (มหาชน)
		กรรมการตรวจสอบ	
	ม.ค.2562-ปัจจุบัน	หุ้นส่วน	บริษัท ไอเอเอส แอดไวเซอร์รี่ จำกัด
		2556 - 2565	หุ้นส่วน
	2550 - 2556	หุ้นส่วนผู้จัดการ	บริษัท ลีกล์ คอนเน็กท์ จำกัด
	2548 - 2550	หุ้นส่วน	บริษัท กิลเบิร์ต ริด แอนด์ คอมปานี จำกัด
	2548 - 2550	รองประธานฝ่ายบริหาร และการจัดการ	Thai Artist's Right Co., Ltd.

จำนวนการถือหุ้นในบริษัทฯ (ณ 31 ธันวาคม 2565)

ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

ไม่มี

ประวัติการกระทำผิดกฎหมาย

ในระยะ 10 ปี ย้อนหลัง

ไม่มี

หมายเหตุ :
นายอิทธินันท์ สุวรรณจุฑะ ได้รับการแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่ง
กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 12 พฤษภาคม 2565

นางสาวนททา กิตติอักษร (อายุ 53 ปี)

กรรมการ / กรรมการบริหาร / รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน

วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ / ผู้บริหาร	ประวัติการทำงานย้อนหลัง		
	2565 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมเจอร์ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
	28 กุมภาพันธ์ 2565	กรรมการบริหาร	
		รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	
		ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน	
คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม	2564 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท	บริษัท เฮลท์สเคป จำกัด
	2564 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท	บริษัท เทคสเคป จำกัด
	2564 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท	บริษัท พีเพิลสเคป จำกัด
	2562 - ปัจจุบัน	รองประธาน	บริษัท เมเจอร์ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด
		เจ้าหน้าที่บริหาร	
• ปริญญาโท วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต / สาขาเศรษฐศาสตร์ (เกียรตินิยม) มหาวิทยาลัยโพลีเทคนิครัฐแคลิฟอร์เนีย (CAL POLY)	2550 – 2562	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน	บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
	2545 – 2550	Chief Financial Officer (CFO)	บริษัท เมเจอร์ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
	2539 – 2545	Vice President. ALM/ALCO, Corporate	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
จำนวนการถือหุ้นในบริษัทฯ (ณ 31 ธันวาคม 2565)	ไม่มี		
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	ไม่มี		
ประวัติการกระทำผิดกฎหมาย			
ในระยะ 10 ปี ย้อนหลัง	ไม่มี		

นายปรีชา พิริยะปัญญาพร (อายุ 43 ปี)

ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแลกิจการ / เลขานุการบริษัท

วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ / ผู้บริหาร	ประวัติการทำงานย้อนหลัง		
	2562 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมาย	บริษัท เมเจอร์ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
	4 พฤศจิกายน 2562	และกำกับดูแลกิจการ	
		เลขานุการบริษัท	
	2562	ผู้อำนวยการ	บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม		ฝ่ายสนับสนุนองค์กร	
		เลขานุการบริษัท	
	2561 – 2562	ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมาย	บริษัท เมเจอร์ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
	2557 – 2561	ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมาย	บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
• เนติบัณฑิตไทย สำนักอบรมศึกษา		กฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา	
		ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต	
		มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ /	
• หลักสูตร Company Secretary Program (CSP) รุ่นที่ 105/2020 เมื่อวันที่ 20-21 มกราคม 2563			
จำนวนการถือหุ้นในบริษัทฯ (ณ 31 ธันวาคม 2565)	ไม่มี		
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	ไม่มี		
ประวัติการกระทำผิดกฎหมาย			
ในระยะ 10 ปี ย้อนหลัง	ไม่มี		

หมายเหตุ :

นางสาวนททา กิตติอักษร ได้รับการแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 12 พฤษภาคม 2565

เอกสารแนบ 2

รายละเอียดเกี่ยวกับ

กรรมการของบริษัทย่อย

รายชื่อกรรมการ	บริษัท	บริษัทย่อย							
	MJD	MJHR	MDR	MJR	MJP	MJC	MRD	MDP	MDE
1.นางประทีน พูลวรลักษณ์	X,O	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///
2.นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์	/,/,///	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///
3.นายสุริยา พูลวรลักษณ์	/,/,///	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///	/,///
4.นายชนินทร์ รุ่งแสง	/								
5.นางศุภรานันท์ ตันวิรัช	/								
6.นายอิทธินันท์ สุวรรณจุฑะ	/								
7.นายปรีชา พิริยะปัญญาพร	///								
8.นางสาวนภาพา กิตติอักษร	///								///
9.นายณัฐพล ลัคนลาวัฒน์									///

>>

X = ประธานกรรมการ

O = ประธานกรรมการบริหาร

/ = กรรมการ

// = กรรมการบริหาร

/// = ผู้บริหาร

หมายเหตุ

- MJHR บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ 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 เรสซิเดนส์ 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 เรสซิเดนส์ 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

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างาน
ผู้ตรวจสอบภายในและหัวหน้างานกำกับดูแล
การปฏิบัติงานของบริษัท

นางสาว พรรณภา นิรมลบุรีรักษ์

เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ
ผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบภายใน

ประวัติการศึกษา

- ปริญญาโท สาขาภาชีอากร มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย
- ปริญญาตรี สาขาการสอบบัญชี มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย

ประสบการณ์ทำงาน

- ปี 2556 – 2565 ผู้เชี่ยวชาญฝ่ายตรวจสอบภายใน
บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
- ปี 2549 – 2556 เจ้าหน้าที่ตรวจสอบภายนอกอาวุโส
บริษัท เอเอสที มาสเตอร์ จำกัด

ประวัติการฝึกอบรม

- Integrated Audit of Revenues and Receivables
- Master of One Page Summary
- The Occupational Health and Safety Act in the Work Environment for Employee
- Systematic Problem Solving
- Fraud Audit

เอกสารแนบ 4

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินหลักของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทและบริษัทย่อย สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อยประกอบด้วย ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และ ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ โดยมีมูลค่าสุทธิทางบัญชี เท่ากับ 12,867 ล้านบาท แบ่งเป็นทรัพย์สินที่ติดภาระผูกพันจำนวน 11,424 ล้านบาท และเป็นทรัพย์สินที่ไม่ติดภาระผูกพันจำนวน 1,443 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1.ที่ดินและต้นทุนการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	6,677	เป็นเจ้าของ	มีภาระผูกพันบางส่วน
2.อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	4,127	เป็นเจ้าของ	มีภาระผูกพันบางส่วน
3.ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	2,063	เป็นเจ้าของ	มีภาระผูกพันบางส่วน
รวม	12,867		

ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง

	(หน่วย: ล้านบาท)
	31 ธันวาคม 2565
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	4,784
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	1,893
สุทธิ	6,677

ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์คงเหลือสุทธิตามบัญชีในโครงการเพื่อขาย ณ 31 ธันวาคม 2565

ชื่อ/สถานที่ตั้ง	ประเภททรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชี (สุทธิ) (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
อภัสตัน สุขุมวิท22	อาคารชุดพักอาศัย	MJD	12	ไม่มีภาระผูกพัน
รีเพล็กซ์ัน จอมเทียนบีช พัทยา	อาคารชุดพักอาศัย	MJD	16	ไม่มีภาระผูกพัน
แมนเนอร์ สนามบินน้ำ	อาคารชุดพักอาศัย	MJD	8	ไม่มีภาระผูกพัน
มาเวสต์ หัวหิน	อาคารชุดพักอาศัย	MJC	220	จดจำนองเป็นหลักประกัน กับสถาบันการเงิน
เอ็ม จตุจักร	อาคารชุดพักอาศัย	MDE	163	ไม่มีภาระผูกพัน
มาเอสโตร 01เย็นอากาศ	อาคารชุดพักอาศัย	MDE	149	จดจำนองเป็นหลักประกัน กับสถาบันการเงิน
มอลตัน 08 อารีย์	บ้านเดี่ยว	MDE	159	ไม่มีภาระผูกพัน
มาเอสโตร 19 รัชดา 19 - วิภา	อาคารชุดพักอาศัย	MDE	49	จดจำนองเป็นหลักประกัน กับสถาบันการเงิน
เมทริส พระราม9 - รามคำแหง	อาคารชุดพักอาศัย	MDE	102	จดจำนองเป็นหลักประกัน กับสถาบันการเงิน
เมทริส ลาดพร้าว	อาคารชุดพักอาศัย	MDE	121	จดจำนองเป็นหลักประกัน กับสถาบันการเงิน
เมทริส พัฒนาการ - เอกมัย	อาคารชุดพักอาศัย	MDE	615	จดจำนองเป็นหลักประกัน กับสถาบันการเงิน
มารู ลาดพร้าว	อาคารชุดพักอาศัย	MRD	87	จดจำนองเป็นหลักประกัน กับสถาบันการเงิน
มารู เอกมัย	อาคารชุดพักอาศัย	MRD	204	จดจำนองเป็นหลักประกัน กับสถาบันการเงิน
เมย์ฟิลด์ รามอินทรา - คูบอน	ที่ดิน	MJR	814	จดจำนองเป็นหลักประกัน กับสถาบันการเงิน
มอลตัน เกทส์ - กรุงเทพมหานคร	ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	MDE	914	จดจำนองเป็นหลักประกัน กับสถาบันการเงิน
เมทริส ดิสทริค ลาดพร้าว	ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	MSPV1	955	จดจำนองเป็นหลักประกัน กับสถาบันการเงิน
เมย์ฟิลด์ เลน รัชดา - ลาดพร้าว	ที่ดิน	MJV2	193	จดจำนองเป็นหลักประกัน กับสถาบันการเงิน
เมย์ฟิลด์ ปิ่นเกล้า	ที่ดิน	MJV2	312	จดจำนองเป็นหลักประกัน กับสถาบันการเงิน

ชื่อ/สถานที่ตั้ง	ประเภททรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชี (สุทธิ) (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
โครงการในอนาคต (ถนนเจริญเมือง)	เงินมัดจำที่ดิน	MJV4	10	ไม่มีภาระผูกพัน
โครงการในอนาคต (ถนนพหลโยธิน - อารีย์)	ที่ดิน	MDE	1,045	จดจำนองเป็นหลักประกัน กับสถาบันการเงิน
โครงการในอนาคต (พญาไท)	เงินมัดจำที่ดิน	MDE	18	ไม่มีภาระผูกพัน
โครงการในอนาคต (รามคำแหง 53)	ที่ดิน	MJR	511	จดจำนองเป็นหลักประกัน กับสถาบันการเงิน
รวม			6,677	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทและบริษัทย่อย มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยมีรายละเอียดดังนี้				
ชื่อ/สถานที่ตั้ง	ประเภททรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชี (สุทธิ) (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
โครงการมาราเกซ หัวหิน	ห้องชุดให้เช่า	MJD	6	ไม่มีภาระผูกพัน
ที่ดินบริเวณสนามบินน้ำ	ที่ดิน	MJD	113	ไม่มีภาระผูกพัน
ที่ดินบริเวณ ถนนสุขุมวิท	ที่ดิน	MJD	57	จดจำนองเป็นหลักประกัน กับสถาบันการเงิน
โครงการในอนาคต (ถนนพหลโยธิน-อารีย์)	ที่ดิน	MDCM	903	จดจำนองเป็นหลักประกัน กับสถาบันการเงิน
ซิค รามคำแหง 53	อาคารพาณิชย์	MJR	383	ไม่มีภาระผูกพัน
มาร์เช่ กรุงเทพมหานคร	อาคารพาณิชย์	MJP	265	ค้ำประกันหุ้นกู้
อาคารเมเจอร์ ทาวเวอร์ ทองหล่อ	อาคารสำนักงานให้เช่า	MDCM	780	จดจำนองเป็นหลักประกัน กับสถาบันการเงิน
อาคารเมเจอร์ ทาวเวอร์ พระราม 9 - รามคำแหง	อาคารสำนักงานให้เช่า	MDCM	1,512	จดจำนองเป็นหลักประกัน กับสถาบันการเงิน
แมนอร์ อเวนิว สนามบินน้ำ	อาคารพาณิชย์	MRD	108	ไม่มีภาระผูกพัน
รวม			4,127	

มูลค่าตามบัญชีของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีรายละเอียดดังนี้		
รายการ	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	832	ค้ำประกันวงเงินกู้สถาบันการเงิน
อาคาร ห้องชุด และส่วนปรับปรุงอาคาร	1,166	ค้ำประกันวงเงินกู้สถาบันการเงิน
เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์	44	ไม่มีภาระผูกพัน
ยานพาหนะ	21	ค้ำประกันสัญญาเช่าซื้อ
รวม	2,063	

การลงทุนในบริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อยและกิจการร่วมค้าจำนวน 20 บริษัท ดังนี้

บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วน การถือหุ้น	ทุนจดทะเบียน
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด	ประกอบกิจการโรงแรม รีสอร์ท และสปา	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 เรสซิเดนส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	100%	750,000,000
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ส 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 เอ็มเจ วัน จำกัด ¹	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	100%	15,000,000
บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	100%	50,000,000
บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี วัน จำกัด ²	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	100%	100,000,000
บริษัท พีเพิลสเคป จำกัด ³	ให้คำปรึกษาและให้บริการด้านการพัฒนา และบริหารองค์กร	90%	1,000,000

บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วน การถือหุ้น	ทุนจดทะเบียน
บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	100%	2,000,000
บริษัท เฮลท์สเคป จำกัด ³	สนับสนุนธุรกิจด้านสุขภาพ	90%	5,000,000
กิจการร่วมค้า			
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ 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

นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ และจรรยาบรรณธุรกิจ

นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

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

บริษัทจัดให้มีการปกป้องสิทธิของผู้ถือหุ้นและส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นใช้สิทธิพื้นฐานตามที่กฎหมายกำหนด เช่น การมีส่วนแบ่งในผลกำไรของกิจการ การซื้อขายหรือโอนหุ้น การได้รับข้อมูลข่าวสารของบริษัทอย่างเพียงพอ การเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อใช้สิทธิออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการ กำหนดค่าตอบแทนกรรมการ แต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดเงินค่าสอบบัญชี และเรื่องที่มีผลกับบริษัท

บริษัทจัดให้มีเว็บไซต์ 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) พร้อมทั้งโฆษณาคำบอกกล่าวเชิญประชุมในหนังสือพิมพ์ไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุม โดยไม่มีการเพิ่มวาระการประชุมที่ไม่ได้แจ้งผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าก่อน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีเวลาเพียงพอในการพิจารณาและศึกษาข้อมูลสำหรับการเข้าร่วมประชุมและการลงมติ

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้กับบุคคลอื่นเป็นผู้รับมอบฉันทะให้เข้าร่วมประชุมแทน ซึ่งก็ได้เพิ่มทางเลือกให้กับผู้ถือหุ้น โดยการเสนอให้กรรมการอิสระเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นในการเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของผู้ถือหุ้น โดยจะระบุรายชื่อกรรมการผู้รับมอบอำนาจในหนังสือมอบฉันทะที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม

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

หมวดที่

03

บทบาทของ
ผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทได้กำหนดกรอบของจรรยาบรรณทางธุรกิจ โดยสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

1. จรรยาบรรณในเรื่องความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทสนับสนุนให้กรรมการและพนักงานหลีกเลี่ยงสถานการณ์ซึ่งผลประโยชน์ส่วนตัวและผลประโยชน์ของบริษัทเกิดความขัดแย้งกัน สรุปรายละเอียดได้ดังนี้

- ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมถึงความพยายามที่จะเปิดเผยข้อมูลที่เป็นความลับของบริษัทให้กับบุคคลภายนอก ในระหว่างหรือภายหลังระยะเวลาการจ้างงานของพนักงาน หรือการดำรงตำแหน่ง
- กรรมการหรือพนักงานต้องหลีกเลี่ยงการขัดแย้งระหว่างผลประโยชน์ส่วนตัวและผลประโยชน์ของบริษัท ในการติดต่อกับภาครัฐหรือหน่วยงานราชการ คู่ค้า และบุคคลที่เกี่ยวข้องอื่นใด
- ห้ามมิให้กรรมการและพนักงานใช้ข้อมูลภายในเพื่อผลประโยชน์ของตนเองและบุคคลภายนอก
- ระหว่างที่ปฏิบัติงานให้บริษัทและหลังจากพ้นสภาพการปฏิบัติงานแล้ว กรรมการและพนักงานจะต้องไม่เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องว่าเป็นความลับของบริษัท เพื่อประโยชน์แก่ผู้ใดทั้งสิ้น
- กรรมการและพนักงานของบริษัทฯ จะต้องไม่รับตำแหน่งกรรมการหรือที่ปรึกษาของบริษัทภายนอก ซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และในทางธุรกิจของบริษัท เว้นแต่
- ได้มีการเปิดเผยต่อทีมผู้บริหารหรือผู้ถือหุ้นของบริษัท (แล้วแต่กรณี) แล้ว
- กรรมการและพนักงานจะต้องใช้ทรัพยากรของบริษัทให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท และไม่ใช้ทรัพยากรของบริษัทในการก่อให้เกิดประโยชน์ส่วนตน
- กรรมการหรือพนักงานจะต้องแจ้งต่อบริษัท เป็นลายลักษณ์อักษรโดยทันที หากครบครวัของตนเข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องกับบริษัทอื่นๆ ที่จะนำไปสู่ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัท
- การที่พนักงานไปเป็นกรรมการหรือที่ปรึกษาในบริษัท องค์กร หรือสมาคมทางธุรกิจอื่น จะต้องไม่ขัดต่อประโยชน์และการปฏิบัติหน้าที่โดยตรง รวมทั้งต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทก่อน
- กรรมการและพนักงานต้องอุทิศตนและเวลาให้แก่กิจกรรมของบริษัทอย่างเต็มที่ 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 รวมทั้งห้ามมิให้มีการลักลอบขโมยหรือใช้ข้อมูลใดๆ ที่สำคัญ ข้อมูลทางการค้า หรือความลับทางการค้า ซึ่งมีได้รับอนุญาตจากเจ้าของข้อมูล หรือทำการล่อลวงหรือกระทำการใดให้พนักงานลูกจ้างเดิมหรือลูกจ้างปัจจุบันของบริษัทดังกล่าวเปิดเผยข้อมูลอันเป็นความลับนั้นๆ ให้แก่บริษัทฯ

6. จรรยาบรรณต่อเจ้าหน้าที่

บริษัทมีนโยบายที่จะปฏิบัติตามเงื่อนไขการกักเงินตามสัญญาที่มีต่อเจ้าหน้าที่ทุกรายทุกประการ

7. จรรยาบรรณต่อพนักงาน

บริษัทจะป้องกันมิให้เกิดอุบัติเหตุ การบาดเจ็บ หรือการเจ็บไข้จากการทำงาน ทั้งนี้ โดยผ่านทางความร่วมมืออันดีของพนักงานทุกคน บริษัทจะไม่หยุดยั้งในการค้นคว้าและจัดการกับความเสี่ยงภัยต่างๆ ที่อาจจะเกิดขึ้นจากการทำงาน

บริษัทจะจัดให้มีเครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ และการฝึกอบรมเพื่อให้เกิดความปลอดภัยแก่คนงาน และทรัพย์สินต่างๆ ของบริษัท และจะเข้ามาดูแลอย่างทันทั่วทั้งที่และมีประสิทธิภาพในกรณีที่มีเหตุฉุกเฉินหรืออุบัติเหตุเกิดขึ้นจากการปฏิบัติงาน

บริษัทจะปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด รวมถึงทำการพัฒนาและจัดการฝึกอบรมเพื่อให้มั่นใจว่าพนักงานของบริษัททุกคนเข้าใจและได้รับข้อมูลที่เพียงพอ เกี่ยวกับสภาพแวดล้อมในสถานที่ทำงาน ขั้นตอนกระบวนการทำงานและทราบถึงความเจ็บไข้ที่อาจเกิดขึ้นจากการทำงาน

8. จรรยาบรรณต่อสิ่งแวดล้อม

นโยบายของบริษัท ได้แก่ การประกอบธุรกิจโดยระลึกระหว่างการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องถือเป็นสิ่งที่สำคัญ

หมวดที่

04

การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

บริษัทมีนโยบายเรื่องการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และทันเวลา ตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงานก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยผ่านช่องทางต่างๆ รวมถึงเว็บไซต์ของบริษัททั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ เพื่อให้ผู้ใช้ข้อมูลสามารถเข้าถึงข้อมูลได้อย่างเท่าเทียมกัน โดยที่ผ่านมามีบริษัทฯ มีการเปิดเผยข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) และรายงานประจำปี (แบบ 56-2) ตามข้อกำหนดของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

หมวดที่

05

ความรับผิดชอบต่อสังคมของคณะกรรมการ

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

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้นำในการกำหนดนโยบาย และมีส่วนร่วมในการพิจารณาและให้ความเห็นชอบในการกำหนด วิสัยทัศน์ พันธกิจ กลยุทธ์ เป้าหมาย แผนธุรกิจ และงบประมาณ ตลอดจนกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการไปตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

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

คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีการดำรงรักษาไว้ซึ่งระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิผล เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้องและครบถ้วน เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือดำเนินการที่ผิดปกติดังมีสาระสำคัญ โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารและเป็นอิสระอย่างเพียงพอ เป็นผู้ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงินและระบบควบคุมภายใน และมีหน่วยงานกำกับและตรวจสอบภายในทำหน้าที่ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินธุรกิจต่างๆ ของบริษัท เพื่อให้มั่นใจว่าได้ปฏิบัติตามระเบียบและข้อบังคับที่ทางการและบริษัทกำหนดไว้ 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 การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชั่น และข้อมูลทรัพย์สินของบริษัท โดยแบ่งออกเป็น 13 หมวด ดังนี้

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

หมวดที่ 01ข้อพึงปฏิบัติต่อบริษัท

- 1. ปฏิบัติหน้าที่การงานด้วยความรับผิดชอบเต็มกำลังความสามารถ โดยถือความถูกต้อง ความซื่อสัตย์ สุจริต และผลประโยชน์ส่วนรวมของบริษัทฯ เป็นสำคัญ
- 2. ปฏิบัติหน้าที่โดยประยุกต์ใช้ความรู้ ความสามารถ ประสิทธิภาพ ทักษะต่างๆ รวมถึงพัฒนาและปรับปรุงวิธีการทำงานให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น ทันต่อเหตุการณ์และการเคลื่อนไหวของธุรกิจ
- 3. พึงยึดมั่นในหลักของความถูกต้องและความเป็นธรรม หลีกเลี่ยงการทำรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ และบริษัทย่อย ปฏิบัติตามมาตรการและขั้นตอนการทำรายการระหว่างกันของบริษัทฯ อย่างเคร่งครัด ทั้งนี้กรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานที่มีส่วนได้ส่วนเสียจะต้องไม่มีส่วนในการพิจารณาอนุมัติรายการระหว่างกันดังกล่าว
- 4. ปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับในการนำข้อมูลภายในของบริษัทฯ ไปใช้อย่างเคร่งครัด ไม่ใช้อิโกลาสหรือข้อมูลที่ได้รับจากการเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานในการหาผลประโยชน์ส่วนตนและบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องในการซื้อขายหุ้นและ/หรือเพื่อนำไปทำธุรกิจที่แข่งขัน หรือธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ และบริษัทย่อย
- 5. หลีกเลี่ยงการทำงานหรือการประกอบธุรกิจส่วนตัวใดๆ ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อมที่เป็นการขัดผลประโยชน์อันนำมาซึ่งความเสียหายและเสียประโยชน์แก่บริษัทฯ
- 6. กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่มีส่วนร่วมในการดำเนินกิจกรรมภายนอกองค์กรหรือ

ดำรงตำแหน่งภายนอกบริษัทฯ เช่น กรรมการ ผู้บริหาร ที่ปรึกษา หรือพนักงานในองค์กรอื่น กิจกรรมอื่นๆ จะต้องไม่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ และบริษัทย่อย ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม และจะต้องไม่กระทบกับการปฏิบัติหน้าที่ของตน

7. รักษาข้อมูลอันเป็นความลับของบริษัทฯ สอดส่อง ดูแล และระมัดระวังมิให้เอกสาร ข้อมูลข่าวสารอันเป็นความลับของบริษัทฯ

เผยแพร่ต่อบุคคลภายนอก ทั้งทางตรงและทางอ้อม ซึ่งอาจจะทำความเสียหาย หรือเสื่อมเสียชื่อเสียงของบริษัทฯ

8. ไม่เปิดเผยข้อมูลค่าจ้างเงินเดือนต่อบุคคลอื่น ซึ่งบริษัทถือว่าเรื่องค่าจ้างเงินเดือนเฉพาะบุคคลเป็นความลับ ไม่ควรนำมาเปิดเผย อันทำให้กระทบกระเทือนต่อการบริหารจัดการได้

9. ปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ของบริษัทฯ อย่างเคร่งครัด

หมวดที่ 02ข้อพึงปฏิบัติของคณะกรรมการบริษัท

- 1. ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ไม่แสวงหาผลประโยชน์ใดๆ ที่ขัดต่อผลประโยชน์ของบริษัทฯและสังคมโดยรวม
- 2. ปฏิบัติต่อพนักงานทุกระดับอย่างเท่าเทียม เคารพสิทธิเสรีภาพของพนักงาน ไม่เลือกปฏิบัติอันเนื่องมาจาก อายุ ความพิการ ชาติกำเนิด เพศ เชื้อชาติ ความเชื่อทางการเมือง ความพึงใจทางเพศ และศาสนา
- 3. สนับสนุนให้พนักงานพัฒนาทักษะความสามารถของตน เพื่อประโยชน์ในความก้าวหน้าในอาชีพ
- 4. ส่งเสริมและสนับสนุนให้พนักงานประพฤติตนเป็นแบบอย่างที่ดี เป็นประโยชน์ต่อสังคมและประเทศชาติ
- 5. ให้ความสำคัญกับความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน เพื่อประโยชน์แก่พนักงานทุกคนในบริษัท

หมวดที่ 03ข้อพึงปฏิบัติของคณะกรรมการบริษัทผู้บริหารและนักลงทุนสัมพันธ์

- 1. ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและมีความเป็นมืออาชีพ
- 2. เปิดเผยข้อมูลที่จำเป็นอย่างครบถ้วน และให้ความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย
- 3. เปิดโอกาสให้ผู้มีส่วนได้เสียสามารถเข้าถึงและสอบถามข้อมูลได้
- 4. รักษาความลับของบริษัทฯและไม่ใช้ข้อมูลภายในเพื่อประโยชน์ส่วนตน
- 5. ไม่พบนักลงทุนหรือนักวิเคราะห์ใน 21 วัน (ปฏิทิน) ก่อนวันประกาศผลประกอบการ
- 6. ไม่ให้คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และนักลงทุนสัมพันธ์ซื้อหรือขายหุ้นของบริษัทฯใน 21 วัน (ปฏิทิน) ก่อนวันประกาศผลประกอบการจนถึง 1 วัน (ปฏิทิน) หลังวันประกาศผลประกอบการ

หมวดที่ 04ข้อพึงปฏิบัติของผู้บริหาร

- 1. ยึดหลักความรับผิดชอบต่อส่วนรวม โปร่งใสเป็นธรรม และสามารถตรวจสอบได้
- 2. มีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียอันเกิดจากการประกอบธุรกิจ
- 3. มีความเป็นมืออาชีพในการดำเนินงาน และให้ความสำคัญต่อประสิทธิภาพและผลลัพธ์ในการทำงาน
- 4. สร้างความมั่นใจและความไว้วางใจให้กับผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย
- 5. บริหารความเสี่ยงทั้งภายในและภายนอกบริษัท ที่อาจเกิดขึ้นจากปัจจัยภายในและภายนอกทั้งที่ควบคุมได้และควบคุมไม่ได้ อย่างมีประสิทธิภาพ

หมวดที่

05

ข้อพึงปฏิบัติสำหรับ
ผู้บังคับบัญชา
ผู้ใต้บังคับบัญชา
และผู้ร่วมงาน

1. ผู้บังคับบัญชาพึงใช้หลักคุณธรรมในการบริหารงานบุคคล รับฟังความคิดเห็นผู้ใต้บังคับบัญชาและผู้ร่วมงาน

2. ผู้บังคับบัญชาพึงพัฒนาผู้ใต้บังคับบัญชาโดยการสนับสนุนให้มีการอบรมในทุกระดับ ให้มีความรู้ความสามารถ และความชำนาญเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงาน และความเจริญก้าวหน้าในอาชีพการงานที่รับผิดชอบ

3. ผู้บังคับบัญชาพึงสร้างและดูแลรักษาสภาพแวดล้อมในการทำงานให้มีความปลอดภัยและความสะดวกสบายต่อชีวิตและทรัพย์สิน

4. ผู้บังคับบัญชาพึงปกครองด้วยความเมตตาธรรม สร้างบรรยากาศในการทำงานให้มีความอบอุ่นเป็นกันเอง ผู้บังคับบัญชาพึงให้การดูแลพนักงานด้านผลตอบแทน สวัสดิการ และคุณภาพชีวิต อย่างเสมอภาค เท่าเทียมและเป็นธรรม

5. ผู้บังคับบัญชาพึงคำนึงเพื่อความเป็นธรรมในการแต่งตั้ง โยกย้าย รวมถึงการให้รางวัล

กระทำด้วยความสุจริตใจ และตั้งอยู่บนพื้นฐานของความรู้ความสามารถและความเหมาะสมของพนักงานนั้น

6. ผู้บังคับบัญชาพึงปฏิบัติตนให้เป็นที่เคารพนับถือของพนักงานและเป็นแบบอย่างที่ดี

7. ผู้ใต้บังคับบัญชาพึงมีสัมมาคารวะ รับฟังคำสั่ง และคำแนะนำของผู้บังคับบัญชาอย่างเคร่งครัด หลีกเลี่ยงการกระทำใดๆ อันเป็นการไม่เคารพนับถือผู้บังคับบัญชา

8. ผู้ใต้บังคับบัญชาต้องรับรายงานให้ผู้บังคับบัญชาทราบโดยเร็ว เมื่อเกิดเหตุเร่งด่วน ปัญหาหรือสิ่งทีอาจจะก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัท เพื่อป้องกันความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นได้

9. ผู้บังคับบัญชา ผู้ใต้บังคับบัญชา และผู้ร่วมงานพึงรักษาและเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดี ความสามัคคี ระหว่างบุคคล ระหว่างหมู่คณะ ส่งเสริมการทำงานเป็นทีม และการช่วยเหลือซึ่งกันและกัน

6.1 การรักษาความเป็นส่วนตัว

1. สิทธิเสรีภาพของพนักงานทุกคนภายในบริษัทได้รับความคุ้มครอง ตามหลักสิทธิมนุษยชน เพื่อไม่ให้เกิดการถูกละเมิดความเป็นส่วนตัว

2. เก็บรักษาประวัติส่วนบุคคลในเรื่องเกี่ยวกับการจ้างงาน ข้อมูลด้านสุขภาพและการรักษาพยาบาลในชั้นความลับ

3. การเปิดเผยหรือถ่ายโอนข้อมูลส่วนตัวพนักงาน จะเปิดเผยเฉพาะกับผู้ที่ทำหน้าที่จำเป็นต้องรู้และเป็นการกระทำตามหน้าที่ที่สุจริต หรือเมื่อได้รับความยินยอมจากพนักงานแล้วเท่านั้น ยกเว้นแต่จะเป็นการเปิดเผยโดยเหตุผลทางกฎหมายหรือเป็นประโยชน์แก่ส่วนรวม

6.2 การปฏิบัติต่อพนักงานทุกคนอย่างเท่าเทียม

1. ให้ความสำคัญและตระหนักถึงสิทธิความเป็นมนุษย์ตามหลักสิทธิมนุษยชน โดยไม่เลือกปฏิบัติต่อบุคคลใดบุคคลหนึ่ง อันเนื่องมาจากความเหมือนหรือความต่างในเรื่องของร่างกายและจิตใจ เชื้อชาติ สัญชาติ ศาสนา เพศ อายุ สถาบันการศึกษา หรือเรื่องอื่นใดที่อาจนำไปสู่ความขัดแย้ง

2. กระบวนการคัดเลือกพนักงานเข้าทำงาน การพัฒนาบุคลากร และการเลื่อนตำแหน่งต้องดำเนินการอย่างถูกต้องและเป็นธรรม

6.3 การให้เกียรติและการต่อต้านการล่วงละเมิดทางเพศ

1. การคุกคามทางจิตใจและทางเพศทุกรูปแบบ การข่มขู่และการข่มเหงรังแกเป็นสิ่งที่ห้ามปฏิบัติ

2. ทำงานโดยการให้เกียรติซึ่งกันและกัน โดยรับฟังความคิดเห็นของผู้อื่นตามสมควรแก่กรณี ไม่เอาเรื่องส่วนตัวของผู้อื่นมาวิพากษ์วิจารณ์ หรือแอบอ้างเอาผลงานของผู้อื่นมาเป็นของตน

หมวดที่

07

ข้อพึงปฏิบัติต่อ
ลูกค้าและผู้บริโภค

6.4 การดำเนินการด้านการเมือง

1. วางตัวเป็นกลางทางการเมือง โดยไม่สนับสนุนฝ่ายการเมืองใดหรือพรรคการเมืองใดฯ ในระหว่างการดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจและในขณะเดียวกันก็เคารพต่อความเห็นส่วนตัวในเชิงการเมือง

2. หลีกเลี่ยงการแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการเมืองในในสถานที่ทำงานหรือในเวลางาน

3. ให้ความเคารพในสิทธิเสรีภาพของพนักงานในการใช้สิทธิทางการเมือง เช่น การลงคะแนนเสียงเลือกตั้ง เป็นต้น

6.5 การรับหรือให้ทรัพย์สินของขวัญเป็นที่ระลึก หรือประโยชน์ใดๆ ที่อาจสร้างแรงจูงใจในการตัดสินใจ

1. การรับหรือให้ทรัพย์สินหรือประโยชน์ใดๆ ที่อาจสร้างแรงจูงใจในการตัดสินใจอย่างไม่เป็นธรรมเป็นสิ่งที่ห้ามปฏิบัติ

2. ไม่เรียก รับ หรือเสนอเงิน ทรัพย์สิน สิ่งของ หรือประโยชน์อื่นใดกับผู้เกี่ยวข้องทางธุรกิจ หรือผู้ใดที่เจตนาชักนำให้กระทำหรือละเว้นการกระทำที่ไม่ถูกต้อง (เมื่อท่านปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ซื้อหรือผู้ขายของกลุ่มบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์)

3. มั่นใจว่าทุกกระบวนการในการดำเนินธุรกิจจะไม่สร้างข้อสงสัยหรือครหาที่จะทำให้บริษัทเสื่อมเสียชื่อเสียง

4. การรับหรือให้ของขวัญหรือของที่ระลึกจาก/แก่ผู้ที่มีความเกี่ยวข้องทางธุรกิจ ตามขนบธรรมเนียมประเพณีของแต่ละท้องถิ่นเป็นเรื่องที่ยอมรับได้ แต่ต้องไม่มีมูลค่ามากผิดปกติ

5. กรณีพนักงานรับของขวัญหรือของที่ระลึกที่มีมูลค่าเกิน 1,500 บาท จะต้องนำส่งของขวัญหรือของที่ระลึกให้แก่แผนกจัดซื้อ เพื่อดำเนินการจับฉลากเพื่อมอบให้กับพนักงานต่อไป เพื่อลดแรงจูงใจในการตัดสินใจอย่างไม่เป็นธรรมที่อาจเกิดจากการรับของขวัญหรือของที่ระลึก

6. แม้จะมีประเพณีการให้ของขวัญซึ่งกันละกันในโอกาสต่างๆ พึงหลีกเลี่ยงการให้ของขวัญแก่ผู้บังคับบัญชาหรือรับของขวัญจากผู้ใต้บังคับบัญชา

7. เก็บรักษาการใช้จ่ายเงินที่แสดงมูลค่าของขวัญหรือของที่ระลึกเพื่อตรวจสอบได้ในภายหลัง

1. พัฒนาคุณภาพของผลิตภัณฑ์หรือโครงการ (โครงการที่พักอาศัยและโรงแรม) และบริการที่มีคุณภาพเหมาะสมกับราคาและได้มาตรฐาน รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกและตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างดี

2. ให้ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการที่พักอาศัยและบริการ เช่น ราคา การออกแบบ วัสดุ อุปกรณ์ก่อสร้าง คุณภาพ และคุณลักษณะต่างๆ ของโครงการที่พักอาศัย และสิ่งอำนวยความสะดวก เป็นต้น อย่างเป็นจริงไม่เบี่ยงเบนเพื่อประโยชน์ในการตัดสินใจของลูกค้าและผู้บริโภค

3. มีระบบการควบคุมมาตรฐานงานก่อสร้าง การควบคุมคุณภาพของสินค้าและบริการ กำหนดและปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นธรรมต่อลูกค้าและผู้บริโภค

4. ติดต่อกับลูกค้าด้วยความสุภาพ การทำงานที่รวดเร็วและมีประสิทธิภาพเป็นที่วางใจได้ของลูกค้า

5. ให้การบริการ สนับสนุนอย่างฉับไวเพื่อยุติข้อร้องเรียน ข้อขัดแย้งกับลูกค้าและผู้บริโภค

6. ให้ความรู้และสร้างความตระหนักแก่ลูกค้าและผู้บริโภคเพื่อยกระดับการจัดซื้ออย่างเป็นธรรม การบริโภคอย่างยั่งยืน

7. ปกป้องข้อมูลเพื่อรักษาสิทธิและความเป็นส่วนตัวของลูกค้าและผู้บริโภค

8. การสื่อสารทางการตลาดผ่านทางสื่อประชาสัมพันธ์ต่างๆ ทั้งในรูปแบบของการแสดงสินค้าหรือบริการ การโฆษณาผ่านทางสื่อ เช่น วิทยู โทททัศน์ หนังสือพิมพ์ หรืออินเทอร์เน็ต จะต้องเป็นข้อมูลที่กันไปตามความเป็นจริง และเป็นธรรมกับผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย

9. มีการทบทวนและตรวจสอบแนวทางการสื่อสารทางการตลาดอย่างสม่ำเสมอ

หมวดที่

08

ข้อพึงปฏิบัติต่อ
คู่แข่งทางการค้า

1. ไม่กลั่นแกล้งโจมตีหรือให้ร้ายคู่แข่งทั้งทางตรงและทางอ้อม ไม่ข่มขู่ ไม่กีดกันทางการค้า อันจะทำให้คู่แข่งเสียโอกาสอย่างไม่เป็นธรรม

2. รักษาความสัมพันธ์กับคู่แข่งชั้น ด้วยความระมัดระวัง เนื่องจากคู่แข่งชั้นอาจเป็นลูกค้าของบริษัทในกลุ่มได้

3. ไม่เปิดเผยข้อมูลของบริษัทให้แก่คู่แข่งชั้นทางการค้า อาทิเช่น นโยบายด้านราคา เงื่อนไขสัญญา ทำเลที่ดิน ผลิตภัณฑ์หรือโครงการ การวิจัยตลาด แผนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หรือเรื่องอื่นๆ ที่เป็นข้อมูลทางทรัพย์สินทางปัญญาหรือเป็นความลับ

4. ไม่ล่วงละเมิดสิทธิทางกฎหมายของคู่แข่งชั้น

5. ไม่ทำความตกลงใดๆ กับคู่แข่งชั้นหรือบุคคลใดที่มีลักษณะเป็นการลดหรือจำกัดการแข่งขันทางการค้า

6. ไม่แสวงหาข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งชั้นทางการค้าด้วยวิธีการที่ไม่สุจริต หรือไม่เหมาะสมและไม่เปิดเผยหรือละเลยให้ความลับของบริษัทตกอยู่ในมือของคู่แข่งชั้น

หมวดที่

09

ข้อพึงปฏิบัติต่อ
คู่ค้าทางธุรกิจ

1. การจัดหาต้องปฏิบัติและดำเนินการตามหลักเกณฑ์ระเบียบ ข้อกำหนด และกระบวนการของบริษัท

2. เลือกคู่ค้าทางธุรกิจอย่างเป็นธรรม โดยคัดเลือกคู่ค้าและ/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 ยกเว้นกรณีที่ต้องเป็นส่วนใหญ่ให้ตามประเพณีโดยของกำนัลที่ให้เป็นของที่มีคุณค่าและมีมูลค่าไม่สูงเกินไปตามแนวปฏิบัติทางธุรกิจที่ยอมรับได้และดำเนินการสอดคล้องกับผังอำนาจอนุมัติของบริษัท

5. ให้ความร่วมมือกับส่วนราชการในการสนับสนุนกิจกรรมที่เป็นประโยชน์แก่ชุมชนและสังคม

11.1 สังคมและสิ่งแวดล้อม

1. สนับสนุนและให้ความช่วยเหลือที่เหมาะสมกับสังคมและชุมชนที่อยู่รอบสถานที่ประกอบการสร้างงานให้แก่ชุมชน เพื่อส่งเสริมรายได้และมาตรฐานความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น

2. เปิดโอกาสให้ชุมชนและผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง มีส่วนร่วมในการให้ข้อคิดเห็นสำหรับโครงการต่างๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อชุมชน รวมทั้งการเสนอความคิดเห็นหรือข้อร้องเรียนต่างๆ ที่เป็นผลมาจากการดำเนินงานของบริษัท

3. ให้ความสำคัญงานตามมาตรฐานหรือข้อตกลงระดับสากลในเรื่องต่างๆ ที่จัดทำขึ้นเพื่อช่วยป้องกันหรือลดผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม

4. พัฒนาคุณภาพของโครงการที่พักอาศัยและบริการ โดยลดผลกระทบไม่ดีต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

5. การออกแบบสินค้า การเลือกใช้วัสดุที่มีคุณภาพและเอื้อต่อการประหยัดพลังงาน ผลิตภัณฑ์เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม

หมวดที่

12

ข้อพึงปฏิบัติต่อ
เรื่องการต่อต้าน
การทุจริต และ
คอร์รัปชัน

6. ใช้ทรัพยากรธรรมชาติหรืออุปกรณ์ต่างๆ อย่างมีประสิทธิภาพ

7. ประเมินความเสี่ยงและผลกระทบในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัยก่อนที่จะมีการลงทุนหรือร่วมลงทุนในกิจการใดๆ

11.2 สุขภาพและความปลอดภัย

1. เพื่อลดความเสี่ยงในการเกิดอันตรายจากการทำงาน ตรวจสอบความพร้อมของสุขภาพร่างกายของตนเองก่อนการปฏิบัติงาน

2. ผู้ที่ต้องทำงานที่มีความเสี่ยงต่อชีวิตหรือสุขภาพ ต้องศึกษาข้อมูลต่างๆ เกี่ยวกับสภาพการทำงานที่ไม่ปลอดภัยหรืออาจเป็นอันตรายนั้น และปฏิบัติตามมาตรการความปลอดภัยตามมาตรฐานของกลุ่มบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์

3. ในการปฏิบัติงานในขั้นตอนใดที่มีความเสี่ยงหากไม่มีความแน่ใจในผลลัพธ์ที่จะเกิดขึ้น ให้หยุดหรือชะลอการดำเนินการนั้น และให้ปรึกษากับผู้เชี่ยวชาญทันที

4. รายงานให้ผู้บังคับบัญชาทราบโดยด่วนเมื่อพบเห็นสิ่งผิดปกติบริเวณสถานที่ทำงานที่อาจมีผลกระทบต่อสุขภาพและความปลอดภัย

1. ปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ ประมวลกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เมื่อต้องติดต่อหรือมีธุรกรรมกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานเอกชน

2. ทำการบันทึกการดำเนินงานตามขั้นตอน และต้องเก็บรักษาบันทึกและเอกสารต่างๆ ไว้เพื่อเป็นหลักฐานในการตรวจสอบ

3. กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนต้องไม่กระทำการใดที่เป็นการเกี่ยวข้องกับการทุจริต

- และคอร์รัปชันทุกรูปแบบทั้งทางตรงและทางอ้อมแก่หน่วยงานของรัฐหรือหน่วยงานเอกชน รวมถึงผู้รับจ้างหรือผู้รับจ้างอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องไม่ว่าด้วยการเสนอให้ การให้คำมั่นสัญญา การเรียกร้อง การร้องขอ การให้หรือรับสินบน ทั้งที่เป็นตัวเงิน หรือไม่เป็นตัวเงิน

4. ในการจัดซื้อจัดจ้างต้องดำเนินการผ่านขั้นตอนตามระเบียบของบริษัท มีความโปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้

หมวดที่

13

ข้อพึงปฏิบัติต่อ
ข้อมูลและทรัพย์สิน
ของบริษัท

1. บันทึกและรายงานข้อมูลภายในต่างๆ อย่างถูกต้อง สมบูรณ์ ตามข้อเท็จจริง และเก็บรักษาข้อมูล ดำเนินการตามกำหนดเวลาและหลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนดภายใต้ข้อบัญญัติตามกฎหมาย

2. ใช้อุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ หรือเทคโนโลยีสารสนเทศต่างๆ ตามนโยบายและระเบียบในการใช้เทคโนโลยีสารสนเทศ และเพื่อประโยชน์ของบริษัทเท่านั้น ห้ามใช้เพื่อประโยชน์ทางธุรกิจส่วนตัวของตนเอง หรือเพื่อผลประโยชน์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการเมือง

3. เก็บรักษาและไม่ยินยอมให้ผู้อื่นใช้รหัสผ่านสำหรับเข้าใช้งานระบบสารสนเทศต่างๆ ของบริษัท

4. บริษัทมีสิทธิตรวจสอบการใช้งานอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ และเทคโนโลยีสารสนเทศต่างๆ เช่น การรับส่งข้อมูลหรือการเก็บข้อมูลโดยไม่จำเป็นต้องได้รับอนุญาต

5. ปกป้องและดูแลรักษาทรัพย์สินทางปัญญาของบริษัท ให้พ้นจากการนำไปใช้หรือเผยแพร่โดยไม่ได้รับอนุญาต

6. ผลงานที่เกิดจากการปฏิบัติงานตามหน้าที่ถือเป็นทรัพย์สินของบริษัทเว้นแต่กรณีที่บริษัทได้รับอนุญาตอย่างชัดเจนว่าให้ถือเป็นผลงานของผู้คิดค้น ผู้ประดิษฐ์ ผู้วิจัยหรืออื่นใด

7. ในการทำงาน พนักงานต้องดูแลรักษาผลงานข้อมูลภายใน สูตร สถิติ โปรแกรม วิธีการ

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

นโยบายการร้องเรียน

กลุ่มบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คาดหมายว่าบุคลากรของกลุ่มบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จะร่วมกันสอดส่องดูแลการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ ข้อพึงปฏิบัติในการทำงานของบริษัท โดยสนับสนุนให้มีการสอบถามกรณีข้อสงสัยหรือข้อใจเกี่ยวกับจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงานของบริษัท รวมทั้งเปิดโอกาสให้บุคลากรทุกคนร้องเรียนเมื่อพบพฤติกรรมที่ไม่เหมาะสมหรือขัดต่อจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงานของบริษัท หรือสอบถามข้อข้อใจได้ที่แผนกตรวจสอบภายในและแผนกทรัพยากรบุคคล

ข้อแนะนำเมื่อพบปัญหาด้านจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน

การรายงานการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน ผู้ที่พบเห็นการฝ่าฝืนหรือการไม่ปฏิบัติตามจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน สามารถสอบถามข้อสงสัยหรือข้อร้องเรียนรายงานผ่านทางโทรศัพท์ อีเมล จดหมาย หรือแจ้งเป็นส่วนตัวยังบุคคลดังต่อไปนี้

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

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

มาตรการคุ้มครองและบรรเทาความเสียหายให้กับผู้รายงาน ผู้ร้องเรียน หรือผู้ที่ได้ให้ความร่วมมือในการรายงานการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน

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

การกระทำที่เข้าข่ายผิดจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน

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

บทลงโทษ

บริษัทได้กำหนดบทลงโทษสำหรับผู้ที่ไม่ปฏิบัติตามจรรยาบรรณและข้อพึงปฏิบัติในการทำงานไว้ดังนี้

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

บริษัทจะพิจารณาลงโทษตามความหนักเบาของความผิดที่ได้กระทำขึ้นประกอบกับประวัติความประพฤติและเจตนาของผู้กระทำผิดนั้น ซึ่งบริษัทอาจลงโทษตามข้อใดข้อหนึ่งหรือหลายข้อในคราวเดียวกัน โดยไม่จำเป็นต้องลงโทษเรียงลำดับตามที่กล่าวไว้ข้างต้น

เอกสารแนบ 6

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

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

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท รวมถึงยึดมั่นตามกฎบัตร คณะกรรมการตรวจสอบซึ่งสอดคล้องกับข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ก.ล.ต.) มีหน้าที่สำคัญ ได้แก่ การสอบทานให้บริษัท มีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ การสอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมเพียงพอ โดยในปี 2565 ได้มีการประชุมทั้งสิ้น 5 ครั้ง ซึ่งสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

1. สอบทานและให้ความเห็นชอบงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงิน ประจำปี 2565 ก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัท พิจารณาอนุมัติ โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้หารือกับผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท เพื่อยืนยันความถูกต้องและครบถ้วนของงบการเงิน การปรับปรุงรายการบัญชีที่สำคัญ ความเพียงพอของวิธีการบันทึก บัญชีขอบเขตการตรวจสอบ การเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วน เพียงพอ และความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี คณะกรรมการตรวจสอบมั่นใจได้ว่ากระบวนการจัดทำงบการเงินของบริษัท เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปและถือปฏิบัติ โดยสม่ำเสมอและมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอและทันเวลา
2. สอบทานรายงานระหว่างกัน รายการเกี่ยวโยงหรือรายการที่อาจ มีความขัดแย้งผลประโยชน์ของบริษัทและบริษัทย่อย เพื่อให้มั่นใจว่าการทำรายการระหว่างกันนี้ได้ดำเนินการตามเงื่อนไขทางธุรกิจปกติ และมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วน เพียงพอ คณะกรรมการตรวจสอบยืนยันว่ารายการระหว่างกันของบริษัท มีความเหมาะสมและเป็นไปเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้น
3. สอบทานระบบการควบคุมภายใน โดยพิจารณาจากรายงานการตรวจสอบของหน่วยงานตรวจสอบภายในและรายงานข้อสังเกตจากการตรวจสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีและรายงานไปยังคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้มั่นใจว่าข้อสังเกตต่างๆ เกี่ยวกับการควบคุมภายในได้รับการปรับปรุง แก้ไขอย่างถูกต้องทันกาล คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าบริษัท มีระบบการควบคุม ภายในที่เพียงพอ
4. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง กฎระเบียบ รวมทั้ง ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ข้อผูกพันที่บริษัท มีไว้กับบุคคลภายนอกและรายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ที่สำคัญซึ่งเปิดเผยในงบการเงิน

และหมายเหตุประกอบงบการเงินตาม ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นสอดคล้องกับผู้สอบบัญชี ว่ารายการทางธุรกิจเป็นไปตามเกณฑ์ที่ตกลงกันในการดำเนินธุรกิจตามปกติ

5. สอบทานความเพียงพอและความเหมาะสมของโครงสร้างหน่วยงาน ตรวจสอบภายใน รวมถึงพิจารณาขอบเขตการปฏิบัติงาน แผนการตรวจสอบ รายงานผลการตรวจสอบภายใน และติดตามผลการแก้ไข เพื่อความเป็นอิสระของหน่วยงาน ตรวจสอบภายใน ซึ่งการดำเนินงาน การตรวจสอบเป็นไปตามวัตถุประสงค์และแผนงานที่กำหนดซึ่งวิธีการ ปฏิบัติงานให้เป็นไปตามมาตรฐานการตรวจสอบ

6. การพิจารณาคัดเลือกแต่งตั้งผู้สอบบัญชีประจำปี 2566 โดยพิจารณา แต่งตั้งบริษัทสำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทอีก 1 ปีรวมถึงค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีประจำปี 2566 โดยนำเสนอ คณะกรรมการเพื่อพิจารณาและขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565 ต่อไป คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัทมีการจัดทำงบการเงินอย่างถูกต้อง มีการดำเนินงานธุรกิจที่ดีมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและมีการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับ การดำเนินธุรกิจของบริษัท ตลอดจนการเปิดเผยรายการระหว่างกันภายใต้ การการกำกับดูแลที่ดีที่เน้นความโปร่งใสและน่าเชื่อถือ



นายชินนทร์ 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