

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
รายงาน และ งบการเงินรวม
31 ธันวาคม 2566

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 งบกำไรขาดทุนรวม งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของ บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจาก กลุ่มบริษัทตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนด โดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ งบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็น เกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบ งบการเงินโดยรวมในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับ เรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบ งบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้า ได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อ ข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบ สำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบมีดังต่อไปนี้

การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นตัวเลขที่มีสาระสำคัญที่สุดในงบกำไรขาดทุนและเป็นตัวชี้วัดหลักในการประเมินผลการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งผู้ใช้งบการเงินให้ความสนใจ ประกอบกับภาวะการแข่งขันสูงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงเกี่ยวกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องการเกิดขึ้นจริงของรายได้และระยะเวลาในการรับรู้รายได้ดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทโดยการ

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

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงิน โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อพิจารณาอย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริง หรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงิน โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบ แต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)



Building a better
working world

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 2567

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2566	2565	2566	2565
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	362,294,251	1,007,512,875	91,118,533	316,542,753
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	6, 8	123,461,395	145,123,697	785,070,018	638,488,150
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	-	3,448,347,593	3,439,200,000
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6	266,600,000	268,633,886	266,466,736	268,633,886
ต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	9	10,119,086,650	6,677,038,744	9,487,227	36,474,790
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง		200,986,801	213,315,808	14,198,052	14,186,548
เงินมัดจำซื้อที่ดิน		167,875,350	66,488,060	-	-
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	10	11,552,769	35,976,938	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		40,829,162	45,309,904	1,300,520	1,393,360
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		11,292,686,378	8,459,399,912	4,615,988,679	4,714,919,487
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	11	14,046,167	19,944,574	71,000	758,347
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น	12	-	796,419,330	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	12	-	-	5,307,234,725	5,081,323,727
เงินลงทุนในการร่วมค้า	13	340,021,941	225,521,573	158,270,988	68,090,538
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	254,838,450	398,624,758	573,715,911	711,500,000
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14	2,984,970,283	4,126,744,393	853,964,000	832,501,000
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	15	2,022,766,823	2,063,236,882	52,407,257	44,924,555
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	16	21,597,331	19,302,731	682,139	781,217
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	34.5	87,500,000	87,500,000	-	-
สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชี	31	246,663,817	181,171,456	211,126	746,807
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		103,156,789	88,751,101	13,579,953	21,789,552
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		6,075,561,601	8,007,216,798	6,960,137,099	6,762,415,743
รวมสินทรัพย์		17,368,247,979	16,466,616,710	11,576,125,778	11,477,335,230

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

MAJOR
DEVELOPMENT
PUBLIC COMPANY LIMITED

Singpa
(สุริยา พูลวรลักษณ์)

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	17	1,147,841	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	43,025,856	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก	18	172,000,000	150,000,000	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	19	370,238,472	406,571,362	468,900,057
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง		138,373,728	155,576,615	13,172,228
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		371,831,599	282,621,951	19,771,621
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	-	979,500,060
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	813,664,748	619,018,941	-
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนด				
ชำระภายในหนึ่งปี	23	3,811,144	8,933,443	-
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22	1,818,396,494	2,813,155,546	1,818,396,494
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		9,454,061	19,154,892	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		131,651,431	125,438,828	85,758,741
รวมหนี้สินหมุนเวียน		3,873,595,374	4,580,471,578	3,428,525,057
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก	20	90,000,000	40,486,122	90,000,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	21	4,663,797,890	3,511,482,985	-
หุ้นกู้	22	3,666,495,560	2,962,133,927	3,666,495,560
หนี้สินตามสัญญาเช่า	23	20,719,558	23,228,529	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	24	60,128,656	51,086,996	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	31	307,476,317	299,384,722	148,542,553
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		44,133,043	38,419,081	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		8,852,751,024	6,926,222,362	3,905,038,113
รวมหนี้สิน		12,726,346,398	11,506,693,940	7,333,563,170

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

MAJOR
DEVELOPMENT
PUBLIC COMPANY LIMITED

(สุริยา พูลวรลักษณ์)

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 1,050,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	1,050,000,000	1,050,000,000	1,050,000,000	1,050,000,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ 860,411,939 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	860,411,939	860,411,939	860,411,939	860,411,939
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	875,266,939	875,266,939	875,266,939	875,266,939
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย 25	105,000,000	105,000,000	105,000,000	105,000,000
ยังไม่ได้จัดสรร	2,510,307,933	2,839,624,113	2,401,883,730	2,406,992,227
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น 26	291,800,881	279,698,774	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	4,642,787,692	4,960,001,765	4,242,562,608	4,247,671,105
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(886,111)	(78,995)	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,641,901,581	4,959,922,770	4,242,562,608	4,247,671,105
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	17,368,247,979	16,466,616,710	11,576,125,778	11,477,335,230

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้


(สุริยา พูลวรลักษณ์)

กรรมการ



บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

รายละเอียด	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
รายได้				
รายได้จากการขาย	27	1,640,054,669	2,371,711,239	19,888,280
รายได้จากกิจการ โรงแรม		266,918,390	177,079,585	-
รายได้ค่าบริการจัดการ		82,074,534	78,885,938	-
รายได้ค่าเช่า		174,521,609	132,740,587	5,472,000
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าทรัพย์สินของ				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14	19,955,136	134,483,676	21,463,000
รายได้เงินปันผล	12, 13	-	-	201,697,500
รายได้อื่น ๆ		53,343,091	87,067,950	5,441,656
รวมรายได้		2,236,867,429	2,981,968,975	253,962,436
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขาย		1,107,446,671	1,714,864,561	11,452,133
ต้นทุนจากกิจการ โรงแรม		180,611,117	136,384,129	-
ต้นทุนบริหารจัดการ		69,551,865	67,306,868	-
ต้นทุนการเช่า		47,687,757	40,663,268	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย		316,156,632	365,230,359	3,947,344
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	12, 14, 15	607,097,871	692,616,247	42,730,771
รวมค่าใช้จ่าย		2,328,551,913	3,017,065,432	58,130,248
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน		(91,684,484)	(35,096,457)	195,832,188
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	13.2	106,808,514	147,525,145	-
รายได้ทางการเงิน	28	42,794,184	43,270,742	318,900,197
ต้นทุนทางการเงิน	29	(426,996,703)	(504,310,718)	(515,012,601)
ขาดทุนก่อนรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้		(369,078,489)	(348,611,288)	(280,216)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	31	38,955,193	(21,790,590)	(4,828,281)
ขาดทุนสำหรับปี		(330,123,296)	(370,401,878)	(5,108,497)

การแบ่งปันขาดทุน

ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(329,316,180)	(369,913,719)	(5,108,497)	(178,348,764)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(807,116)	(488,159)		
	(330,123,296)	(370,401,878)		

ขาดทุนต่อหุ้น

ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(0.38)	(0.43)	(0.01)	(0.21)
--	--------	--------	--------	--------

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

MAJOR
DEVELOPMENT
PUBLIC COMPANY LIMITED

(สุริยา พูลวรลักษณ์)

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ขาดทุนสำหรับปี	(330,123,296)	(370,401,878)	(5,108,497)	(178,348,764)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	-	10,359,649	-	-
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้	-	(2,071,930)	-	-
	-	8,287,719	-	-
การเปลี่ยนแปลงในส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์	15,127,634	15,187,623	-	-
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้	(3,025,527)	(3,037,525)	-	-
	12,102,107	12,150,098	-	-
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน				
ในภายหลัง - สุทธิจากภาษีเงินได้	12,102,107	20,437,817	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(318,021,189)	(349,964,061)	(5,108,497)	(178,348,764)
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(317,214,073)	(349,475,902)	(5,108,497)	(178,348,764)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(807,116)	(488,159)		
	(318,021,189)	(349,964,061)		

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

งบการเงินรวม										(หน่วย: บาท)	
	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ					ส่วนของผู้ถือหุ้น					
	องค์ประกอบอื่น					ของส่วนของผู้ถือหุ้น					
	กำไรสะสม		ส่วนเกินมูลค่า			ส่วนเกินทุน		รวม		ส่วนของผู้ถือหุ้น	
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	จัดสรรแล้ว	สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	จากการตีราคา สินทรัพย์	ส่วนของผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ	ส่วนของผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ	ส่วนของผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ	ส่วนของผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ	ส่วนของผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ
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)	-	12,150,098	(369,913,719)	(488,159)	(370,401,878)		
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จก่อนสำหรับปี	-	-	-	8,287,719	-	12,150,098	20,437,817	-	20,437,817		
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(361,626,000)	-	12,150,098	(349,475,902)	(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)	4,959,922,770	4,959,922,770		
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(329,316,180)	-	12,102,107	(329,316,180)	(807,116)	(330,123,296)		
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จก่อนสำหรับปี	-	-	-	-	-	12,102,107	12,102,107	-	12,102,107		
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(329,316,180)	-	12,102,107	(317,214,073)	(807,116)	(318,021,189)		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	860,411,939	875,266,939	105,000,000	2,510,307,933	291,800,881	4,642,787,692	(886,111)	4,641,901,581	4,641,901,581		

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



MAJOR
DEVELOPMENT
PUBLIC COMPANY LIMITED

(Signature)
 (สุริยา พูลวรลักษณ์)

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	กำไรสะสม				รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร	
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
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	860,411,939	875,266,939	105,000,000	2,406,992,227	4,247,671,105
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(5,108,497)	(5,108,497)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(5,108,497)	(5,108,497)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	860,411,939	875,266,939	105,000,000	2,401,883,730	4,242,562,608

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
ขาดทุนก่อนภาษี	(369,078,489)	(348,611,288)	(280,216)	(174,170,881)
รายการปรับกระทบยอดขาดทุนก่อนภาษีเป็น				
เงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	100,358,401	107,550,025	5,316,953	5,761,018
ขาดทุนจากการค้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	5,598,902	-
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	455,139	115,034	10,448,770	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย (หมายเหตุ 12)	(506,721)	-	-	-
ขาดทุน (กำไร) จากการขายและตัดจำหน่ายสินทรัพย์	1,963,852	39,657,455	-	38,350,395
ขาดทุนจากการเลิกใช้สินทรัพย์	46,634,271	-	-	-
โอนกลับขาดทุนจากการค้อยค่าของสินทรัพย์	(13,065,493)	-	(1,537,224)	-
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและภาษีมูลค่าเพิ่ม	-	348,693	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	9,041,660	9,304,179	-	-
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(106,808,514)	(147,525,145)	-	-
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิธรรมของ				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(19,955,136)	(134,483,676)	(21,463,000)	(13,187,000)
รายได้เงินปันผล	-	-	(201,697,500)	(52,500,000)
รายได้ทางการเงิน	(42,794,184)	(43,270,742)	(318,900,197)	(260,129,976)
ต้นทุนทางการเงิน	366,037,857	476,487,292	492,639,899	428,015,581
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	(27,717,357)	(40,428,173)	(29,873,613)	(27,860,863)
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	327,538,054	21,013,390	(29,671,376)	648,068,335
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	92,029,846	1,025,055,943	11,452,134	91,942,437
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	12,329,007	(148,150,803)	(11,504)	-
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	(380,906,340)	(34,680,440)	-	-
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	24,424,169	31,193,907	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	5,075,799	9,040,500	92,840	5,724,949
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(4,000,453)	(292,012)	77,193	(721,296)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้


MAJOR
 DEVELOPMENT
 PUBLIC COMPANY LIMITED


 (สุริยา พูลวรลักษณ์)

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(50,023,704)	66,821,716	(7,999,036)	(6,772,761)
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	(17,202,887)	(17,850,167)	(21,615)	(213,339)
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	89,209,648	(58,937,003)	(1,658,990)	(168,952)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	1,981,687	(118,516,026)	(2,865,097)	(121,805,929)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	5,713,962	8,520,175	-	-
เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	78,451,431	742,791,007	(60,479,064)	588,192,581
จ่ายดอกเบี้ย	(781,236,248)	(593,723,788)	(438,898,125)	(383,875,705)
รับคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและภาษีมูลค่าเพิ่ม	11,751,611	26,158,685	10,526,999	-
จ่ายภาษีเงินได้	(53,328,777)	(48,441,827)	(2,394,593)	(4,091,553)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(744,361,983)	126,784,077	(491,244,783)	200,225,323
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันลดลง	5,898,407	21,080,992	687,347	3,076
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(6,891,853)	(484,556,185)	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	47,139	-	-	-
เงินสดจ่ายซื้ออาคารและอุปกรณ์	(16,281,508)	(25,750,940)	(143,724)	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์	5,224,922	2,274,139	4,515,800	1,801,529
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(6,732,520)	(6,601,500)	-	-
เงินสดจ่ายซื้อบริษัทย่อย (หมายเหตุ 12)	(518,058,956)	-	(232,509,850)	(150,000,000)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น	-	(250,183,076)	-	-
เงินสดรับ (ลดลง) จากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย (หมายเหตุ 12)	(595,932)	-	980,000	-
เงินสดจ่ายจากการลงทุนเพิ่มในการร่วมค้า	(89,160,750)	-	(89,160,750)	-
เงินสดรับคืนเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	85,488,060	-	864,500,000	312,000,000
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(881,200,000)	(1,315,914,584)
เงินสดรับคืนเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	166,633,886	149,566,114	166,633,886	149,566,114
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(28,050,000)	-	(28,050,000)	-
รับดอกเบี้ย	75,561,601	55,402,163	200,460,695	103,400,479
รับเงินปันผล	89,197,560	-	89,197,560	52,500,000
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(237,719,944)	(538,768,293)	95,910,964	(846,643,386)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

MAJOR
DEVELOPMENT
PUBLIC COMPANY LIMITED

(สุริยา พูลวรลักษณ์)

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น	1,147,841	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	22,000,000	(32,000,000)	-	(182,000,000)
เงินสลับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	505,000,000	918,450,000
เงินสลับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(283,500,000)	(144,350,000)
เงินสลับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก	90,000,000	44,000,000	90,000,000	44,000,000
เงินสลับจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	(10,194,990)	(12,007,616)	(490,401)	(703,386)
เงินสลับจากหุ้นกู้	2,532,600,000	2,464,300,000	2,532,600,000	2,464,300,000
เงินสลับจากหุ้นกู้	(2,823,700,000)	(2,788,600,000)	(2,673,700,000)	(2,188,600,000)
เงินสลับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,197,115,065	2,184,383,200	-	-
เงินสลับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(672,104,613)	(979,626,238)	-	-
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	336,863,303	880,449,346	169,909,599	911,096,614
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(645,218,624)	468,465,130	(225,424,220)	264,678,551
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	1,007,512,875	539,047,745	316,542,753	51,864,202
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	362,294,251	1,007,512,875	91,118,533	316,542,753

ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม

รายการที่ไม่ใช่เงินสด

สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น				
จากสัญญาเช่าใหม่	2,563,720	13,617,167	-	-
ดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันลดลงจากการหักกลบกับเงินกู้ยืมระยะสั้นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	46,600,000
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปเป็นต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,160,460,422	489,560,000	-	-
โอนต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	15,535,429	16,948,370	15,535,429	-
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	125,707,320	-	-
โอนเงินมัดจำจ่ายซื้อห้องชุดไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	86,162,122	-	-
โอนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้นไปเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย	796,419,330	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลงจากการหักกลบกับเงินปันผลรับ	-	-	112,499,940	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



(สุริยา พูลวรลักษณ์)

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

1. ข้อมูลทั่วไป

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

2. เกณฑ์ในการจัดทางการเงิน

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

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทางการเงินรวม

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

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ	
			ของการถือหุ้น	
			2566 ร้อยละ	2565 ร้อยละ
<u>ถือหุ้นทางตรง</u>				
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ไฮเทลส์ 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 เอ็มเจที พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ส จำกัด	บริหารนิติบุคคล	ไทย	100	100
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100

MAJOR
DEVELOPMENT
PUBLIC COMPANY LIMITED

(สุริยา พูลวรลักษณ์)

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2566 ร้อยละ	2565 ร้อยละ
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
บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	-
บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	-
บริษัท เอ็มเอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	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 เซลท์สเคป จำกัด	ดำเนินธุรกิจสนับสนุนธุรกิจ ด้านสุขภาพ	ไทย	90	90
บริษัท อินเทลลิเจนซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	-

รายละเอียดของการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของกลุ่มบริษัทในระหว่างปีปัจจุบันแสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 12

- ข) บริษัทฯจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทฯมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้
- ค) บริษัทฯนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้น โดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ
- จ) ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัท รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
- ฉ) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม
- 2.3 บริษัทฯจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าตามวิธีราคาทุน

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

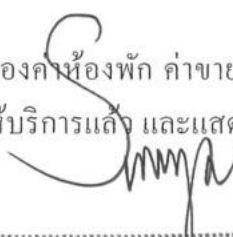
ก) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

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

ข) รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

รายได้จากการประกอบกิจการ โรงแรมประกอบด้วยรายได้ของห้องพัก ค่าขายอาหารและเครื่องดื่มและบริการอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรับรู้เป็นรายได้เมื่อได้ให้บริการแล้ว และแสดงมูลค่าตามใบแจ้งหนี้หลังจากหักส่วนลดและไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม




(สุริยา พูลวรลักษณ์)

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 บันทึกรับโอนเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์

ช) ต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

ซ) เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.3 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือแสดงมูลค่าตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

4.4 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เกิดขึ้นจริง รวมถึงประมาณการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.5 ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเผื่อขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

4.6 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า

ก) เงินลงทุนในการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย

ข) เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

4.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น กลุ่มบริษัทจะวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

4.8 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาที่ตีใหม่ อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของที่ดินในราคาทุน ณ วันที่ได้สินทรัพย์มา หลังจากนั้นกลุ่มบริษัทจัดให้มีการประเมินราคาที่ดินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและบันทึกสินทรัพย์ดังกล่าวในราคาที่ดินใหม่ ทั้งนี้กลุ่มบริษัทจัดให้มีการประเมินราคาสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นครั้งคราวเพื่อมิให้ราคาตามบัญชี ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานแตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ

กลุ่มบริษัทบันทึกส่วนต่างซึ่งเกิดจากการตีราคาสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

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

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

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

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อกกลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

4.9 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืม

MAJOR
DEVELOPMENT
PUBLIC COMPANY LIMITED

(สุริยา พูลวรลักษณ์)

4.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของการบริหารขาดทุน

ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนซึ่งเป็นคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 3, 5 และ 10 ปี

ไม่มีการคิดค่าตัดจำหน่ายสำหรับคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ระหว่างติดตั้ง

4.11 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญาเว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสมและปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งสูญเสียตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าหรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ดังนี้

ที่ดิน	20 ปี, 30 ปี	บวกอายุของสัญญาที่มีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า
อุปกรณ์	3 ปี, 4 ปี	
ยานพาหนะ	5 ปี	


MAJOR
DEVELOPMENT
PUBLIC COMPANY LIMITED

(สุริยา พูลวรลักษณ์)

หากความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงได้โอนให้กับกลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าหรือ
ราคาทุนของสินทรัพย์ดังกล่าวได้รวมถึงการใช้สิทธิเลือกซื้อ ค่าเสื่อมราคาจะคำนวณจากอายุการให้
ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์

สินทรัพย์สิทธิการใช้แสดงรวมเป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในงบแสดงฐานะการเงิน

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุ
สัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งูงใจตามสัญญาเช่า
ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ
รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธินั้น
และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัท
จะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็น
ค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระนั้นได้เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัย
ของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล
มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลง
จากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัด
มูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือ
การเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่ง
สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่า
ถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้
ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น
จากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่าย
ตลอดอายุสัญญาเช่า โดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

4.12 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือ
ถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วม และบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิ
ออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อม ซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ
กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

4.13 เงินตราต่างประเทศ

บริษัทฯ แสดงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

4.14 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สินทรัพย์สิทธิการใช้ เงินลงทุนหรือสินทรัพย์ไม่มีตัวตนของกลุ่มบริษัทหากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ กลุ่มบริษัทประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่ายโดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อและผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มี ความเกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน ยกเว้นในกรณีที่ที่ดินซึ่งใช้วิธีการตีราคาใหม่และได้บันทึกส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่ไว้ในส่วนของผู้ถือหุ้น ขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินไปกว่าส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่เคยบันทึกไว้

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกลุ่มบริษัทไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อน ๆ กลุ่มบริษัทจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที เว้นแต่สินทรัพย์นั้นแสดงด้วยราคาที่ต่ำใหม่ การกลับรายการส่วนที่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นถือเป็นการตีราคาสินทรัพย์เพิ่ม

4.15 ผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัสและเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังจากออกจากงานของพนักงานและผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สิทธิประโยชน์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสิทธิประโยชน์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังจากออกจากงานและผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน และตามโครงการผลตอบแทนพนักงานอื่นๆ ซึ่งกลุ่มบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังจากออกจากงานสำหรับพนักงาน นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทจัดให้มีโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน ได้แก่ โครงการเงินรางวัลการปฏิบัติงานครบกำหนดระยะเวลา

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังจากออกจากงานของพนักงานและโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังจากออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงานจะรับรู้ทันทีในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทั้งจำนวนในกำไรหรือขาดทุนทันทีที่มีการแก้ไขโครงการหรือลดขนาดโครงการ หรือเมื่อมีการรับรู้ต้นทุนการปรับโครงสร้างที่เกี่ยวข้อง แล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดขึ้นก่อน

4.16 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.17 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

4.18 เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

สิทธิประโยชน์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสิทธิประโยชน์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสิทธิประโยชน์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสิทธิประโยชน์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

สิทธิประโยชน์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสิทธิประโยชน์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

ยกเว้นหนี้สินตราสารอนุพันธ์ กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงส่วนลดหรือส่วนเกินมูลค่า รวมถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สิทธิประโยชน์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสิทธิประโยชน์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสิทธิประโยชน์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสิทธิประโยชน์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสิทธิประโยชน์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่าของสิทธิประโยชน์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของตราสารหนี้ทั้งหมดที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณจากผลต่างของกระแสเงินสดที่จะครบกำหนดชำระตามสัญญากับกระแสเงินสดทั้งหมดที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับชำระ และคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงโดยประมาณของสิทธิประโยชน์ทางการเงิน ณ วันที่ได้มา

ในกรณีที่ความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยพิจารณาจากการผิดสัญญาที่อาจจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า ในขณะที่หากความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่เหลืออยู่ของเครื่องมือทางการเงิน

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

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้า ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้าโดยอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

4.19 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กลุ่มบริษัทใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

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

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและรับรู้การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบางรายการโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ เนื่องจากไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้ ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้อธิบายไว้ในหมายเหตุ 14

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทแสดงมูลค่าของที่ดินด้วยราคาที่ตีใหม่ ซึ่งราคาที่ตีใหม่นี้ได้ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาสถานที่ ซึ่งการประเมินมูลค่าดังกล่าวต้องอาศัยข้อสมมติฐานและการประมาณการบางประการ

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการค้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลา และบันทึกขาดทุนจากการค้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

ค่าเผื่อการค้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทฯ จะตั้งค่าเผื่อการค้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย เมื่อมีข้อบ่งชี้ของการค้อยค่า การพิจารณา ค่าเผื่อการค้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานของบริษัทย่อย

คดีฟ้องร้อง

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและบันทึกประมาณการหนี้สินตามมูลค่าความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทฯ กับบริษัทย่อย และการร่วมค้า มีรายละเอียดตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 12 และข้อ 13 และลักษณะความสัมพันธ์กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่นๆ สรุปได้ดังนี้

ชื่อกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์
Must International Trading PTE Ltd.	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด และบริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด
GMM Singapore Real Estate PTE Ltd.	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด และบริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด
DANYA CEBUS LTD.	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด
GRG Global Investment Limited	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด และบริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด
บริษัท จีเอส อีแอนด์ซี ดีเวลลอปเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด	ผู้ถือหุ้นร่วมกันของบริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2566	2565	2566	2565	
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
ดอกเบี้ยรับ	-	-	279	218	อัตราร้อยละ 6.80 - 7.50 ต่อปี
เงินปันผลรับ	-	-	112	53	ตามที่ประกาศจ่าย
ค่าเช่าที่ดินรับ	-	-	5	5	ต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	63	20	อัตราร้อยละ 2.00 - 7.00 ต่อปี
<u>รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>					
ดอกเบี้ยรับ	36	41	36	41	อัตราที่อ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำของธนาคาร (MLR) ต่อปี
เงินปันผลรับ	-	-	89	-	ตามที่ประกาศจ่าย
ซื้อห้องชุด	-	86	-	-	ราคาใกล้เคียงกับราคาซื้อของลูกค้านรายอื่นในโครงการเดียวกัน
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	6	6	-	-	ราคาตลาด
ค่าบริการจ่าย	2	4	-	-	ราคาตลาด

ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
<u>ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 8)</u>				
บริษัทย่อย	-	-	703,281	528,441
การร่วมค้า	85,381	109,959	80,816	108,915
รวมลูกหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	85,381	109,959	784,097	637,356
<u>เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 19)</u>				
บริษัทย่อย	-	-	407,508	334,361
การร่วมค้า	1,392	1,392	1,392	1,392
กรรมการ	72	32	-	-
รวมเจ้าหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,464	1,424	408,900	335,753

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่		ยอดคงเหลือ ณ วันที่	
	31 ธันวาคม 2565	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2566
บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด	-	85,488	(85,488)	-
รวม	-	85,488	(85,488)	-

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.90 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม ในเดือนตุลาคม 2566 บริษัทฯ ได้รับคืนเงินกู้ทั้งจำนวนแล้ว

(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่		ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		ยอดคงเหลือ ณ วันที่	
	31 ธันวาคม 2565	เพิ่มขึ้น	ลดลง	รวม	31 ธันวาคม 2566	
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด	1,717,000	175,000	(439,000)	1,453,000	-	1,453,000
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด	659,000	29,000	-	688,000	(4,004)	683,996
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด	178,500	26,000	(204,500)	-	-	-
บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด	284,000	167,500	-	451,500	(725)	450,775
บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	542,000	190,700	(150,000)	582,700	(1,809)	580,891
บริษัท เอ็มเจที พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	22,700	173,000	-	195,700	(882)	194,818
บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	31,000	1,000	(32,000)	-	-	-
บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด	5,000	34,000	(39,000)	-	-	-
บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด	-	82,000	-	82,000	(132)	81,868
บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด	-	3,000	-	3,000	-	3,000
รวม	3,439,200	881,200	(864,500)	3,455,900	(7,552)	3,448,348

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.90 - 7.50 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่		ยอดคงเหลือ ณ วันที่	
	31 ธันวาคม 2565	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2566
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด	270,300	-	-	270,300
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	166,634	-	(166,634)	-
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	243,200	28,050	-	271,250
รวม	680,134	28,050	(166,634)	541,550
หัก: สำรองผลขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(12,875)			(20,112)
รวม	667,259			521,438
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(268,634)			(266,600)
ส่วนที่ถึงกำหนดเกินกว่าหนึ่งปี	398,625			254,838

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยในอัตราที่อ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำของธนาคาร (MLR) ต่อปีและมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2566 ถึงเดือนพฤศจิกายน 2570 (2565: ชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2566 ถึงเดือนพฤศจิกายน 2568)

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่		รวม			ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่	31 ธันวาคม 2565	เพิ่มขึ้น	ลดลง			เกิดขึ้น	31 ธันวาคม 2566
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด	270,300	-	-	270,300		-	270,300
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	166,634	-	(166,634)	-		-	-
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	243,200	28,050	-	271,250		(436)	270,814
บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	300,000	-	-	300,000		(932)	299,068
รวม	980,134	28,050	(166,634)	841,550		(1,368)	840,182
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(268,634)						(266,467)
ส่วนที่ถึงกำหนดเกินกว่าหนึ่งปี	711,500						573,715

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.80 ต่อปีและอัตราที่อ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำของธนาคาร (MLR) ต่อปีและมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2566 ถึงเดือนพฤศจิกายน 2570 (2565: ชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2566 ถึงเดือนกันยายน 2569)

(หน่วย: พันบาท)

เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่		ยอดคงเหลือ ณ วันที่	
	31 ธันวาคม 2565	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2566
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	105,500	-	(500)	105,000
บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนส์ จำกัด	305,000	446,000	(155,500)	595,500
บริษัท เอ็มเจที พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	240,000	-	-	240,000
บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	220,000	-	(220,000)	-
บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	59,000	(20,000)	39,000
รวม	870,500	505,000	(396,000)	979,500

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 2.00 - 7.00 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ผลประโยชน์ระยะสั้น	121	111	2	3
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	4	3	-	-
รวม	125	114	2	3

การรับประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯมีภาระจากการรับประกันวงเงินสินเชื่อของกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ได้รับจากธนาคารตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 34.2 โดยไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมการรับประกัน

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
เงินสด	1,375	2,173	23	58
เงินฝากธนาคาร	360,919	1,005,340	91,096	316,485
รวม	362,294	1,007,513	91,119	316,543

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.15 ถึง 0.60 ต่อปี (2565: ร้อยละ 0.10 ถึง 0.40 ต่อปี)

8. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</u>				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ค้างชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	8,666	8,069	-	-
ไม่เกิน 3 เดือน	10,462	8,049	-	-
3 - 6 เดือน	627	544	-	-
6 - 12 เดือน	319	-	-	-
มากกว่า 12 เดือน	1,860	2,658	-	-
รวม	21,934	19,320	-	-
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(455)	(910)	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	21,479	18,410	-	-
<u>ลูกหนี้อื่น</u>				
ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการ				
ที่เกี่ยวข้องกัน	23,778	20,332	60,828	31,789
ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่				
ไม่เกี่ยวข้องกัน	16,601	16,755	973	1,132
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	61,603	89,627	724,798	605,567
รวม	101,982	126,714	786,599	638,488
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	(1,529)	-
รวมลูกหนี้อื่น - สุทธิ	101,982	126,714	785,070	638,488
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	123,461	145,124	785,070	638,488

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ยอดคงเหลือต้นปี	910	794	-	-
สำรองผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(455)	116	1,529	-
ยอดคงเหลือปลายปี	455	910	1,529	-

9. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	7,893,512	4,783,789	-	-
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	2,225,575	1,893,250	9,487	36,475
รวม	10,119,087	6,677,039	9,487	36,475

ในระหว่างปี บริษัทย่อยได้รวมต้นทุนการกู้ยืมจำนวน 373 ล้านบาท (2565: 145 ล้านบาท) เข้าเป็นต้นทุนของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนาโดยมีอัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนตามอัตราดอกเบี้ยของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 21

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทได้นำต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปจดจำองค่าประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก และนำไปเป็นหลักประกันไว้ที่ศาลซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2566	2565
มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ติดภาระค้ำประกัน	9,551	6,199
มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่นำไปเป็นหลักประกันไว้ที่ศาล	3	-

10. ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	35,977	67,171	-	-
เพิ่มขึ้น	39,158	55,744	1,064	2,738
ค่าตัดจำหน่าย	(63,582)	(86,938)	(1,064)	(2,738)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	11,553	35,977	-	-

11. เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน

ยอดคงเหลือนี้ คือ เงินฝากธนาคารซึ่งกลุ่มบริษัทได้นำไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร และการออกหนังสือค้ำประกัน ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามธุรกิจของกลุ่มบริษัท

12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุน		มูลค่าสุทธิ	
	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565
			ร้อยละ	ร้อยละ						
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด	630,510	400,000	100	100	630,509	399,999	(245,399)	(239,800)	385,110	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	750,000	100	100	750,000	750,000	(363,623)	(363,623)	386,377	386,377
บริษัท เอ็มเจที 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 เอ็มเจที เรสซิเดนซ์ จำกัด	750,000	750,000	100	100	750,000	750,000	-	-	750,000	750,000
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ส จำกัด	2,750	2,750	100	100	2,750	2,750	-	-	2,750	2,750
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด	1,520,000	1,520,000	100	100	1,520,000	1,520,000	-	-	1,520,000	1,520,000
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด	900,000	900,000	100	100	900,000	900,000	-	-	900,000	900,000
บริษัท เอ็มดีพีซี จำกัด	10,000	10,000	100	100	9,999	9,999	-	-	9,999	9,999
บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด	50,000	50,000	100	100	50,000	50,000	-	-	50,000	50,000
บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด	-	2,000	-	100	-	2,000	-	-	-	2,000
บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด	1,000	-	100	-	1,000	-	-	-	1,000	-
บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด	1,000	-	100	-	1,000	-	-	-	1,000	-
บริษัท เอ็มเอ็ม เรสซิเดนซ์ เวส จำกัด	1,000	-	100	-	1,000	-	-	-	1,000	-
รวม	5,162,257	5,684,747			(609,022)	(603,423)	5,307,235	5,081,324		

MAJOR
DEVELOPMENT
PUBLIC COMPANY LIMITED

(สุริยา พูลวรลักษณ์)

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในบริษัทย่อยในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีดังนี้

การลงทุนทางตรง

บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด

บริษัทฯ ได้ลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งใหม่กับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2566 เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยมีทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท บริษัทฯ เข้าลงทุนและจ่ายชำระค่าหุ้นสามัญจำนวน 1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของหุ้นทั้งหมด

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด

เมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด (“บริษัทย่อย”) มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 400 ล้านบาท เป็น 750 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 3,500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท ทั้งนี้ บริษัทย่อยเรียกชำระค่าหุ้นครั้งแรก จำนวน 217.5 ล้านบาท บริษัทฯ เข้าลงทุนและจ่ายชำระค่าหุ้นสามัญดังกล่าวและบริษัทย่อยได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 4 ตุลาคม 2566

ต่อมาในเดือนธันวาคม 2566 บริษัทย่อยได้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมจำนวนเงิน 13.0 ล้านบาท รวมเป็น 230.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 65.9 ของทุนจดทะเบียนที่เพิ่ม บริษัทฯ ชำระค่าหุ้นดังกล่าวและบริษัทย่อยได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนที่ชำระเพิ่มกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2566

บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด

บริษัทฯ ได้ลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งใหม่กับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2566 เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยมีทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท บริษัทฯ เข้าลงทุนและจ่ายชำระค่าหุ้นสามัญจำนวน 1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของหุ้นทั้งหมด

บริษัท เอ็มเอ็ม เรสซิเดนเชส วัน จำกัด

บริษัทฯ ได้ลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เอ็มเอ็ม เรสซิเดนเชส วัน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งใหม่กับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2566 เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยมีทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท บริษัทฯ เข้าลงทุนในหุ้นดังกล่าวทั้งจำนวน




(สุปรียา พูลวรลักษณ์)

การลงทุนทางอ้อมผ่านบริษัทย่อย

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด (บริษัทย่อย)

ในเดือนพฤศจิกายน 2562 บริษัทย่อยเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายหุ้นของบริษัท อินเทลลิเจนซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จำนวน 400,000 หุ้น รวมถึงหุ้นที่เกิดจากการเพิ่มทุนในอนาคต คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ในบริษัทดังกล่าว มูลค่าตามสัญญา 1,653 ล้านบาท โดยบริษัทแห่งนี้จะต้องไม่มีเจ้าหนี้สินและความรับผิดชอบใด ๆ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากบริษัทย่อย ทั้งนี้ หนี้สินที่คงค้างที่ได้รับการยินยอมจะหักจากราคาซื้อขาย บริษัทย่อยได้ชำระเงินค่าหุ้นล่วงหน้าแก่ผู้ขายแล้วจำนวน 165 ล้านบาท กำหนดจดทะเบียนโอนหุ้นภายในเดือนกรกฎาคม 2563

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

ในเดือนมิถุนายน 2565 บริษัทย่อยได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเพื่อขยายระยะเวลาการชำระเงินและเปลี่ยนแปลงกำหนดการจดทะเบียนโอนหุ้นเป็นภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2566

เมื่อวันที่ 26 มิถุนายน 2566 บริษัทย่อยได้ชำระค่าหุ้นส่วนที่เหลือและรับโอนหุ้นของบริษัทดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาจากบริษัทดังกล่าว ณ วันที่ซื้อมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	26 มิถุนายน 2566
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3,613
ลูกหนี้อื่น	332,113
ต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,827,791
สินทรัพย์อื่น	7,158
เจ้าหนี้อื่น	(24,599)
หนี้สินอื่น	(4,235)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(825,000)
สินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อย	1,316,841
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น	(796,419)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อบริษัทย่อย	(521,673)
ผลต่างระหว่างเงินสดจ่ายเพื่อซื้อบริษัทย่อยกับมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ของบริษัทย่อย	(1,251)

(หน่วย: พันบาท)

26 มิถุนายน 2566

งบการเงินรวม

เงินสดจ่ายเพื่อซื้อบริษัทย่อย	521,673
หัก: เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย	(3,613)
เงินสดจ่ายซื้อบริษัทย่อยสุทธิ	518,060

ในการเข้าซื้อหุ้นของบริษัทดังกล่าว บริษัทย่อยได้วิเคราะห์รายการซื้อกิจการตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 เรื่อง การรวมธุรกิจ และเห็นว่าการซื้อเงินลงทุนดังกล่าวมีเนื้อหาเป็นการซื้อสินทรัพย์ (Asset acquisition)

เนื่องจากบริษัทย่อยของบริษัทฯเป็นผู้ถือหุ้นที่มีเสียงส่วนใหญ่และสามารถสั่งการกิจกรรมที่สำคัญของบริษัทดังกล่าวได้ จึงถือว่าบริษัทดังกล่าวเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯและต้องนำมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทย่อยมีอำนาจควบคุมในบริษัทดังกล่าว

การเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนจากบริษัทย่อยเป็นการร่วมค้า

บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด

ในเดือนกันยายน 2566 บริษัทฯได้เข้าทำสัญญาร่วมทุนกับบริษัทในประเทศที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง และได้จำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด (“บริษัทย่อย”) จำนวน 9,800 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท คิดเป็นร้อยละ 49 ของหุ้นสามัญทั้งหมด บริษัทฯรับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวจำนวน 0.51 ล้านบาท ภายใต้อัตราภาษีเงินได้อื่นในงบกำไรขาดทุนรวม

ผลจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าว ทำให้บริษัทฯเหลือเพียงอำนาจควบคุมร่วมในบริษัทย่อย บริษัทฯจึงได้จัดประเภทเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า

ณ วันที่บริษัทฯสูญเสียการควบคุม บริษัทฯจะต้องรับรู้เงินลงทุนที่มีอยู่ด้วยมูลค่ายุติธรรมและถือเป็นราคาทุนเริ่มแรกของเงินลงทุนในการร่วมค้า ซึ่งผู้บริหารของบริษัทฯได้ทำการประเมินแล้ว เห็นว่ามูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวมีมูลค่าเท่ากับมูลค่าสุทธิตามบัญชี ดังนั้น บริษัทฯจึงใช้มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่สูญเสียการควบคุม เป็นราคาทุนเริ่มแรกของเงินลงทุนในการร่วมค้าข้างต้น

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯ ได้สูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อยโดยมูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันที่สูญเสียการควบคุมปรากฏดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	22 กันยายน 2566
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,576
ต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	12,540
เงินมัดจำซื้อที่ดิน	79,519
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(7,178)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(85,488)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(3)
สินทรัพย์สุทธิ	966
จำนวนเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	980
หัก: เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย	(1,576)
กระแสเงินสดลดลงจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(596)

เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด (“การร่วมค้า”) มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 2 ล้านบาท เป็น 317 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 3,150,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท ทั้งนี้ การร่วมค้าเรียกชำระค่าหุ้นครั้งแรก จำนวน 110.3 ล้านบาท บริษัทฯ เข้าลงทุนและจ่ายชำระค่าหุ้นสามัญจำนวน 1,606,029 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 51 ของหุ้นที่ออกใหม่ทั้งหมด การร่วมค้าได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2566

ต่อมาในเดือนพฤศจิกายน 2566 การร่วมค้าได้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมจำนวนเงิน 64.6 ล้านบาท รวมเป็น 174.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 55.5 ของทุนจดทะเบียนที่เพิ่ม บริษัทฯ ชำระค่าหุ้นดังกล่าว และการร่วมค้าได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนที่ชำระเพิ่มกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2566

เงินปันผลรับ

บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนซ์ จำกัด

เมื่อวันที่ 3 ตุลาคม 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อยได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลหุ้นละ 7 บาท โดยบริษัทฯ ได้รับเงินปันผลจากบริษัทย่อยเป็นจำนวนเงิน 52.5 ล้านบาท

MAJOR
DEVELOPMENT
PUBLIC COMPANY LIMITED


(สุริยา พูลวรลักษณ์)

เมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อยได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากกำไรสะสมของบริษัทในอัตราหุ้นละ 15 บาท รวมเป็นเงิน 112.50 ล้านบาท โดยหักกลับกับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทใหญ่

13. เงินลงทุนในการร่วมค้า

13.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทฯ และบริษัทอื่นควบคุมร่วมกันมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	งบการเงินรวม					
			สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		มูลค่าตามบัญชี ตามวิธีส่วนได้เสีย	
			2566	2565	2566	2565	2566	2565
			ร้อยละ	ร้อยละ				
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	51	51	12,750	12,750	29,852	15,896
บริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด	รับเหมาก่อสร้าง	ไทย	51	51	81,599	81,599	43,137	43,542
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	51	51	510	510	173,244	160,409
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	51	51	5,100	5,100	-	-
บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	51	-	90,181	-	88,235	-
บริษัท เทคสเคป จำกัด	พัฒนาและออกแบบ แอปพลิเคชัน แพลตฟอร์ม	ไทย	51	51	5,745	5,745	5,554	5,674
รวม					195,885	105,704	340,022	225,521

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
			สัดส่วน เงินลงทุน		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่า เงินลงทุน		มูลค่าตามบัญชีตามวิธี ราคาทุน - สุทธิ	
			2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565
			ร้อยละ	ร้อยละ						
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	51	51	12,750	12,750	-	-	12,750	12,750
บริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด	รับเหมาก่อสร้าง	ไทย	51	51	81,599	81,599	(31,869)	(31,869)	49,730	49,730
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	51	51	510	510	-	-	510	510
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	51	51	5,100	5,100	-	-	5,100	5,100
บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	51	-	90,181	-	-	-	90,181	-
รวม					190,140	99,959	(31,869)	(31,869)	158,271	68,090

MAJOR
DEVELOPMENT
PUBLIC COMPANY LIMITED

(สุริยา พูลวรลักษณ์)

13.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและเงินปันผลรับ

ในระหว่างปี บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวม และรับรู้เงินปันผลรับจากกิจการดังกล่าวในงบการเงินเฉพาะกิจการดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน)		เงินปันผลรับ	
	จากเงินลงทุนในการร่วมค้า			
	2566	2565	2566	2565
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด	13,956	(38,319)	-	-
บริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด	(405)	(559)	-	-
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	102,033	196,285	89,198	-
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	(7,236)	(9,942)	-	-
บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด	(1,419)	-	-	-
บริษัท เทศศแป จำกัด	(120)	60	-	-
รวม	106,809	147,525	89,198	-

13.3 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญ

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

	บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด		บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	
	2566	2565	2566	2565
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	13	8	56	62
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	741	1,072	411	943
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	17	23	4	11
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	12	21	-	101
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	-	1	-	3
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	73	60	2	24
รวมสินทรัพย์	856	1,185	473	1,144
เงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	367	589	-	167
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	1	4	19	344
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	164	298	36	105
เงินกู้ยืมระยะยาว	194	183	40	161
รวมหนี้สิน	726	1,074	95	777
สินทรัพย์ - สุทธิ	130	111	378	367
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	51	51	51	51
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในสินทรัพย์ - สุทธิ	66	57	193	187
การตัดรายการระหว่างกัน	(36)	(41)	(20)	(27)
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการในการร่วมค้า	30	16	73	160

MAJOR
DEVELOPMENT
PUBLIC COMPANY LIMITED

(สุริยา พูลวรลักษณ์)

สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด		บริษัท เอ็มเจดี-เจวี จำกัด	
	2566	2565	2566	2565
รายได้	439	256	862	1,792
รายได้อื่น	19	24	9	29
ต้นทุนขาย	(333)	(211)	(542)	(1,218)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(68)	(88)	(68)	(143)
ต้นทุนทางการเงิน	(36)	(41)	(10)	(28)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	-	(22)	(62)	(84)
กำไร (ขาดทุน)	21	(82)	189	348
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	51	51	51	51
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในกำไรขาดทุน	10	(42)	96	177
การตัดรายการระหว่างกัน	4	4	6	19
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนในการร่วมค้า	14	(38)	102	196

14. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				
	ที่ดินรอการขาย และที่ดิน สำหรับ		สินทรัพย์		
	โครงการให้เช่า ระหว่างก่อสร้าง	ที่ดินและอาคาร โครงการให้เช่า	ห้องชุดให้เช่า	ระหว่างก่อสร้าง	รวม
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	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)
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิธรรม	-	134,484	-	-	134,484
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	935,926	3,159,715	5,520	25,583	4,126,744
ซื้อเพิ่ม	6	6,686	-	200	6,892
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนสินทรัพย์	-	-	-	38,586	38,586
โอนออกไปต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(877,749)	(218,344)	-	(64,369)	(1,160,462)
ปรับปรุง	-	(20)	-	-	(20)
จำหน่าย	-	(91)	-	-	(91)
ผลขาดทุนจากการเลิกใช้สินทรัพย์	-	46,634	-	-	(46,634)
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิธรรม	652	19,303	-	-	19,955
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	58,835	2,920,615	5,520	-	2,984,970

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	ที่ดินรอการขาย		
	และที่ดินให้เช่า	ห้องชุดให้เช่า	รวม
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	813,794	5,520	819,314
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม	13,187	-	13,187
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	826,981	5,520	832,501
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม	21,463	-	21,463
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	848,444	5,520	853,964

มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์ราคาตลาดสำหรับที่ดินรอการขายที่ดินสำหรับโครงการให้เช่าระหว่างก่อสร้างและห้องชุดให้เช่า และใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สำหรับที่ดินและอาคารโครงการให้เช่า

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของโครงการที่ดินและอาคารสำนักงานให้เช่าสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		ผลกระทบต่อมูลค่า ยุติธรรม เมื่ออัตราตาม ข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
	2566	2565	
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	44 - 99	24 - 94	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	10	10	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราค่าเช่าต่อพื้นที่ (บาท/ตารางเมตร)	400 - 770	400 - 770	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น

จำนวนที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนซึ่งเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
รายได้ค่าเช่า				
รายได้ค่าเช่าคงที่	135,460	106,663	5,472	5,172
รายได้ค่าเช่าผันแปรที่ไม่อิงดัชนีหรืออัตรา	39,062	26,078	-	-
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรง (รวมค่าซ่อมแซม และบำรุงรักษา) ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อ การลงทุนที่ก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่า	5,842	4,991	-	-
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรง (รวมค่าซ่อมแซม และบำรุงรักษา) ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อ การลงทุนที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่า	915	806	-	-

กลุ่มบริษัทได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวนเงิน 2,587 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 848 ล้านบาท) (2565: 3,606 ล้านบาท เฉพาะกิจการ: 714 ล้านบาท) ไปจดจำนองไว้กับธนาคารพาณิชย์หลายแห่งเพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารและเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก ค้ำประกันการออกหุ้นกู้ และนำไปเป็นหลักประกันไว้ที่ศาล

15. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
มูลค่าสุทธิตามบัญชี:				
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,979,072	2,012,124	51,949	43,697
สินทรัพย์สิทธิการใช้ (หมายเหตุ 23)	43,695	51,113	458	1,228
รวม	2,022,767	2,063,237	52,407	44,925

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวม							
สินทรัพย์ ซึ่งแสดง มูลค่าตาม ราคาตีใหม่	สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาทุน						
	สินทรัพย์ สิทธิการใช้ ที่ดิน	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์ สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่าง ก่อสร้าง	รวม	
ราคาทุน/ราคาที่ตีใหม่							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	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

MAJOR
DEVELOPMENT
PUBLIC COMPANY LIMITED

Smya
(สุริยา พูลวรลักษณ์)

งบการเงินรวม

	สินทรัพย์	สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาทุน					
	ซึ่งแสดง						
	มูลค่าตาม	สินทรัพย์	เครื่องตกแต่ง	สินทรัพย์			
ราคาที่ดีใหม่	สิทธิการใช้	อาคารและ	และอุปกรณ์	ระหว่าง	ก่อสร้าง	รวม	
	ที่ดิน	สิ่งปลูกสร้าง	สำนักงาน	ยานพาหนะ			
ซื้อเพิ่ม	-	775	17,691	261	118	18,845	
จำหน่าย	-	(4,878)	(4,294)	(1,099)	-	(10,271)	
ตัดจำหน่าย	-	(1,065)	(6,430)	-	-	(7,495)	
โอนเข้า (ออก)	-	-	17	-	(17)	-	
รับ โอนมาจากต้นทุนโครงการ							
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	15,535	-	-	-	15,535	
ตีราคา	15,128	-	-	-	-	15,128	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	822,325	29,847	1,708,785	303,060	57,200	118	2,921,335
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	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)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่ปรับปรุง	-	-	(244)	19	-	-	(225)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	2,366	2,141	517,515	251,998	37,101	-	811,121
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	987	75,519	12,996	8,112	-	97,614
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	-	(1,424)	(4,226)	(798)	-	(6,448)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่							
ตัดจำหน่าย	-	-	(431)	(5,458)	-	-	(5,889)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	2,366	3,128	591,179	255,310	44,415	-	896,398
ค่าเผื่อการด้อยค่า							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	-	-	15,235	-	-	-	15,235
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	-	-	15,235	-	-	-	15,235
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	-	2,170	-	-	-	2,170
ลดลงระหว่างปี	-	-	(15,235)	-	-	-	(15,235)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	-	-	2,170	-	-	-	2,170
มูลค่าสุทธิตามบัญชี							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	804,831	27,706	1,165,668	44,078	20,937	17	2,063,237
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	819,959	26,719	1,115,436	47,750	12,785	118	2,022,767
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี							
2565 (61 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนจากกิจการ โรงแรม ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)							103,895
2566 (60 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนจากกิจการ โรงแรม ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)							97,614

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	สินทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่าตามราคาทุน			
	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องคกแต่ง และอุปกรณ์ สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
ราคาทุน				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	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
ซื้อเพิ่ม	15	130	-	145
จำหน่าย	(4,851)	(1,523)	-	(6,374)
ตัดจำหน่าย	(535)	(28)	-	(563)
โอนจากต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	15,535	-	-	15,535
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	90,149	32,000	11,261	133,410
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	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
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	4,423	26	770	5,219
ค่าเสื่อมราคาส่วนที่จำหน่าย	(1,410)	(1,523)	-	(2,933)
ค่าเสื่อมราคาส่วนที่ตัดจำหน่าย	(162)	(28)	-	(190)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	38,326	31,874	10,803	81,003
ค่าเผื่อการด้อยค่า				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	835	-	-	835
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	835	-	-	835
ลดลงระหว่างปี	(835)	-	-	(835)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	-	-	-	-
มูลค่าสุทธิตามบัญชี				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	43,675	22	1,228	44,925
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	51,823	126	458	52,407
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี				
2565 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)				4,878
2566 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)				5,219

กลุ่มบริษัทได้จัดให้มีการประเมินราคาของกลุ่มของที่ดินโดยผู้ประเมินราคาอิสระในปี 2566 โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

หากกลุ่มบริษัทแสดงมูลค่าของที่ดินดังกล่าวด้วยวิธีราคาทุน มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 จะมีจำนวนประมาณ 466 ล้านบาท และ 466 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้ว แต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงิน 251 ล้านบาท (2565: 209 ล้านบาท)

กลุ่มบริษัทได้นำที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวนเงิน 1,589 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 31 ล้านบาท) (2565: 1,619 ล้านบาท เฉพาะกิจการ: 34 ล้านบาท) ไปจดจำนองไว้กับธนาคารพาณิชย์หลายแห่งเพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารและวางเป็นหลักประกันไว้ที่ศาล

16. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	คอมพิวเตอร์			คอมพิวเตอร์		
	คอมพิวเตอร์ ซอฟต์แวร์	ซอฟต์แวร์ ระหว่างติดตั้ง	รวม	คอมพิวเตอร์ ซอฟต์แวร์	ซอฟต์แวร์ ระหว่างติดตั้ง	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566:						
ราคาทุน	37,852	13,152	51,004	7,521	597	8,118
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(29,407)	-	(29,407)	(7,436)	-	(7,436)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	8,445	13,152	21,597	85	597	682
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565:						
ราคาทุน	39,483	7,304	46,787	7,520	597	8,117
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(27,484)	-	(27,484)	(7,336)	-	(7,336)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	11,999	7,304	19,303	184	597	781

การกระทบยอดมูลค่าสุทธิตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนสำหรับปี 2566 และ 2565 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นปี	19,303	16,495	781	1,664
ซื้อซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	6,732	6,602	-	-
ตัดจำหน่าย	(1,694)	-	-	-
ค่าตัดจำหน่าย	(2,744)	(3,655)	(99)	(883)
ปรับปรุง	-	(139)	-	-
มูลค่าสุทธิตามบัญชีปลายปี	21,597	19,303	682	781

17. เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน

วงเงินเบิกเกินบัญชีจากธนาคารคิดดอกเบี้ยในอัตราที่อ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินเบิกเกินบัญชีขั้นต่ำของธนาคาร (MOR) และค้ำประกัน โดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย และค้ำประกันโดยบริษัทฯและกรรมการของบริษัทฯ

18. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก

เงินกู้ยืมระยะสั้นคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.75 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนพฤษภาคม ถึงเดือนมิถุนายน 2567 (2565: มีกำหนดชำระคืนภายในเดือนกรกฎาคมถึงเดือนกันยายน 2566)

บริษัทย่อยได้นำต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปจดจำนองไว้กับบุคคลภายนอกเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอก

19. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น -				
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	259,363	266,985	13,845	27,697
เงินทศรองรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,464	1,424	324,025	312,765
เงินทศรองรับจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	319	810	-	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	84,875	22,988
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	-	59,703	-	56,140
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	109,093	77,649	46,155	5,365
รวม	370,239	406,571	468,900	424,955

20. เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565
ตัวแลกเปลี่ยน	44,000	44,000
เงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอก	90,000	-
รวม	134,000	44,000
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	(974)	(3,514)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ	133,026	40,486
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(43,026)	-
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี	90,000	40,486

ตัวแลกเปลี่ยนระยะยาวเป็นตัวแลกเปลี่ยนที่ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน โดยคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.20 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนพฤษภาคม 2567

เงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอกคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 8.00 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนพฤศจิกายน 2569

บริษัทขอได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปจดจำนองไว้กับบุคคลภายนอกเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอก

21. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2566	2565
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	5,477,463	4,130,502
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(813,665)	(619,019)
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี	4,663,798	3,511,483



MAJOR
DEVELOPMENT
PUBLIC COMPANY LIMITED

(Signature)
(สุริยา พูลวรลักษณ์)

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2566	2565
ยอดคงเหลือต้นปี	4,130,502	2,927,790
บวก: กู้เพิ่ม	1,197,115	2,184,383
การได้มาจากการเข้าซื้อกลุ่มสินทรัพย์	825,000	-
หัก: ตัดจำหน่ายค่าธรรมนิยมทางการเงินรอตัดจ่าย	(3,050)	(2,045)
จ่ายคืนเงินกู้	(672,104)	(979,626)
ยอดคงเหลือปลายปี	5,477,463	4,130,502

เงินกู้ยืมระยะยาวของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่มีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละตามที่ระบุในสัญญาเมื่อมีการปลอดจำนองหลักประกันที่วางไว้กับธนาคาร เงินกู้ยืมนี้คิดดอกเบี้ยในอัตราที่อ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำของธนาคาร (MLR) และต้องชำระคืนทั้งหมดภายในปี 2567 - 2576

กลุ่มบริษัทได้นำเงินฝากธนาคาร ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างไปจดจำนองไว้กับธนาคารหลายแห่งเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาว นอกจากนี้ เงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทย่อยค้ำประกันโดยบริษัทฯ

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมบางฉบับ กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ หนี้สิน หมายถึง หนี้ทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ยและส่วนผู้ถือหุ้น หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นบวกเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทย่อยมีวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงิน 2,682 ล้านบาท (2565: 3,579 ล้านบาท)

22. หุ้นกู้

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

หุ้นกุดังกล่าวมีข้อกำหนดว่าด้วยหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้ ซึ่งรวมถึงข้อกำหนดเรื่องการไม่จำหน่าย โอนทรัพย์สิน การไม่ประกาศหรือจ่ายเงินปันผลในกรณีที่ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ชำระเงินต้น และ/หรือดอกเบี้ยหุ้นกู้หรือผิดนัดชำระหนี้ใด ๆ ตามหุ้นกู้ และมีข้อกำหนดเรื่องการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน เช่น การดำรงอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้นให้อยู่ในระดับไม่เกิน 3.5:1 ของงบการเงินรวม ทั้งนี้ หนี้สิน หมายถึง หนี้ทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ยแต่ไม่รวมเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และส่วนผู้ถือหุ้น หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

MAJOR
DEVELOPMENT
PUBLIC COMPANY LTD.

(สุริยา พูลวรลักษณ์)

ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ปีที่ออก	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		อายุ (ปี)		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565
2563	-	6.80	-	2 - 2.8	-	650	-	500
2564	6.80	6.40 - 6.80	2.5	1.5 - 2.5	923	2,697	923	2,697
2565	6.80 - 6.95	6.25 - 6.95	2.5	1.5 - 2.5	2,064	2,464	2,064	2,464
2566	7.00 - 7.10	-	2.5 - 2.6	-	2,533	-	2,533	-
รวมหุ้นกู้ระยะยาว - ราคาตามมูลค่า					5,520	5,811	5,520	5,661
หัก: ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้ลดจ่าย					(36)	(36)	(36)	(36)
หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิ					5,484	5,775	5,484	5,625
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					(1,818)	(2,813)	(1,818)	(2,663)
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี					3,666	2,962	3,666	2,962

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 หุ้นกู้วงเงินรวม 150 ล้านบาทค้ำประกันโดยการจดจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทย่อย

23. สัญญาเช่า

23.1 กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีสัญญาเช่าสินทรัพย์เพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท โดยมีอายุสัญญาระหว่าง 3 ปี - 30 ปี (2565: 4 ปี - 30 ปี) นอกจากนี้สัญญาเช่าจำนวนหนึ่งสัญญาระบุสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า

ก) สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม			
	อุปกรณ์			
	ที่ดิน	สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	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
เพิ่มขึ้น		2,563	-	2,563
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(987)	(1,069)	(7,925)	(9,981)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	26,719	4,534	12,442	43,695

	(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงิน
	เฉพาะกิจการ
	ยานพาหนะ
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	1,998
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(770)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	1,228
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(770)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	458

ข) หนี้สินตามสัญญาเช่า

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	26,010	34,183	-	500
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(1,479)	(2,021)	-	(9)
รวม	24,531	32,162	-	491
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(3,811)	(8,933)	-	(491)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี	20,720	23,229	-	-

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ยอดคงเหลือต้นปี	32,162	30,552	491	1,194
เพิ่มขึ้น	2,588	13,617	-	-
ดอกเบี้ยที่รับรู้	1,349	1,379	10	48
จ่ายค่าเช่า	(11,568)	(13,386)	(501)	(751)
ยอดคงเหลือปลายปี	24,531	32,162	-	491

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าเปิดเผยข้อมูลอยู่ในหมายเหตุ 36 ภายใต้วหัวข้อความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

MAJOR
DEVELOPMENT
PUBLIC COMPANY LIMITED

(สุริยา พูลวรลักษณ์)

ค) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในส่วนของการก่อหรือขาดทุน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	9,981	12,147	770	770
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	1,349	1,379	10	48

23.2 กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

กลุ่มบริษัทเช่าทำสัญญาเช่าดำเนินงานสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งประกอบด้วยที่ดิน อาคารสำนักงานและศูนย์การค้าขนาดเล็ก (ตามหมายเหตุ 14) โดยมีอายุสัญญาระหว่าง 1 - 3 ปี

กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขึ้นค่าที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ภายใน 1 ปี	193	158	5	5
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	410	306	1	6
รวม	603	464	6	11

24. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2566	2565
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานต้นปี	51,087	52,142
ส่วนที่รับรู้ในส่วนของการก่อหรือขาดทุน:		
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	7,404	7,882
ต้นทุนดอกเบี้ย	1,638	766
กำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย		
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	-	(43)
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์	-	(398)
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:		
ขาดทุน (กำไร) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย		
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์	-	3,118
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	-	(11,818)
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์	-	(1,660)
ปรับปรุง	-	1,098
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี	60,129	51,087

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของบริษัทย่อยประมาณ 8 - 21 ปี (2565: 8 - 21 ปี)

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันประเมินสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ร้อยละต่อปี)

	งบการเงินรวม	
	2566	2565
อัตราคิดลด	2.63 - 4.15	2.63 - 4.15
อัตราการขึ้นเงินเดือน	3 - 7	3 - 7
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	1.91 - 57.30	1.91 - 57.30

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	2566		2565	
	เพิ่มขึ้น 1.0%	ลดลง 1.0%	เพิ่มขึ้น 1.0%	ลดลง 1.0%
อัตราคิดลด	(3,204)	3,603	(3,204)	3,603
อัตราการขึ้นเงินเดือน	4,090	(3,696)	4,090	(3,696)
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(5,819)	7,246	(5,819)	7,246

25. สำรองตามกฎหมาย

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

26. ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์

ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ คือส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน การเปลี่ยนแปลงของบัญชี ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีรายละเอียด ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	
	2566	2565
ยอดคงเหลือต้นปี	279,698	267,548
บวก: ตีราคาเพิ่ม	15,128	15,188
หัก: ผลกระทบภาษีเงินได้	(3,026)	(3,038)
ยอดคงเหลือปลายปี	291,800	279,698

ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ดังกล่าวไม่สามารถนำมาหักกับขาดทุนสะสมและไม่สามารถจ่ายเป็นเงินปันผลได้

27. รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

27.1 การจำแนกรายได้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ประเภทของสินค้า				
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	358,877	120,500	-	-
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุด				
พักอาศัย	1,281,178	2,251,211	19,888	125,973
รวมรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	1,640,055	2,371,711	19,888	125,973

27.2 รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นของสัญญาที่ทำกับลูกค้าจำนวน 2,659 ล้านบาท (2565: 1,990 ล้านบาท) ซึ่งกลุ่มบริษัทคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 1 ถึง 3 ปี

28. รายได้ทางการเงิน

รายได้ทางการเงินประกอบด้วยรายได้ดอกเบี้ยจากตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายซึ่งส่วนใหญ่เป็นรายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

29. ต้นทุนทางการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืม	114,973	26,936	66,439	24,339
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของหุ้นกู้	273,163	437,071	412,199	392,481
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า	1,349	1,379	10	48
ค่าธรรมเนียม	37,512	38,925	36,365	33,829
รวม	426,997	504,311	515,013	450,697

30. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ซื้อที่ดินและจ่ายค่างานก่อสร้างระหว่างปี	3,404,134	1,202,774	-	-
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(2,296,687)	512,090	11,452	91,942
เงินเดือน ค่าแรงและผลประโยชน์ของพนักงาน	511,519	540,385	289	2,232
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	100,358	107,550	5,317	5,761
ค่านายหน้า	63,582	86,938	1,064	2,738
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	151,466	117,824	205	1,609
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	59,341	87,900	1,033	6,282

31. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	21,471	38,762	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิด				
ผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการ				
ผลแตกต่างชั่วคราว	(60,426)	(16,971)	4,828	4,177
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน				
 กำไรขาดทุน	(38,955)	21,791	4,828	4,177

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2566	2565
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกำไรจากการประมาณการ		
ตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	-	2,071
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกำไรจากการตีราคาที่ดิน	3,026	3,038
รวม	3,026	5,109

รายการกระทบยอดระหว่างขาดทุนทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ขาดทุนทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	(369,078)	(348,611)	(280)	(174,171)
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20
ขาดทุนทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล				
คูณอัตราภาษี	(73,816)	(69,722)	(56)	(34,834)
ผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้รับรู้ในงวดก่อนซึ่งนำมาใช้ลดค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ปัจจุบัน	-	(13,865)	-	(13,768)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่ได้บันทึกในปีก่อนแต่นำมาบันทึกในระหว่างปี (ขาดทุนทางภาษี)	(16,203)	-	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่ได้บันทึกระหว่างปี (ขาดทุนทางภาษี)	63,392	110,361	42,171	61,025
โอนกลับสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เคยบันทึกไว้	1,180	11,646	-	-
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
- รายได้ที่ได้รับการยกเว้นและค่าใช้จ่ายต้องห้าม	6,667	13,081	(37,297)	(8,322)
- ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(21,362)	(29,505)	-	-
- อื่น ๆ	1,187	(205)	10	76
รวม	(13,508)	(16,629)	(37,287)	(8,246)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน	(38,955)	21,791	4,828	4,177

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภายในได้รอกการตัดบัญชีและหนี้สินภายในได้รอกการตัดบัญชี ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบแสดงฐานะการเงิน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
สินทรัพย์ภายในได้รอกการตัดบัญชี				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	4,106	6,782	211	747
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	12,026	9,654	-	-
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	480	546	-	-
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	230,052	162,891	-	-
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	1,299	-	-
รวม	246,664	181,172	211	747
หนี้สินภายในได้รอกการตัดบัญชี				
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	2,311	7,195	-	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	215,439	200,420	148,543	144,250
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน	87,996	89,848	-	-
สัญญาเช่า	1,730	1,922	-	-
รวม	307,476	299,385	148,543	144,250

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ จำนวน 1,800 ล้านบาท (2565: 1,592 ล้านบาท) ที่ไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภายในได้รอกการตัดบัญชี เนื่องจากพิจารณาแล้วเห็นว่าอาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ข้างต้นมาใช้ประโยชน์ได้ ผลขาดทุนดังกล่าวจะทยอยสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ภายในปี 2567 - 2571

32. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯ ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

MAJOR
DEVELOPMENT
PUBLIC COMPANY LIMITED

(สุริยา พูลวรลักษณ์)

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ กลุ่มบริษัทมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 3 ส่วนงาน ดังนี้

- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาที่ดินขายพร้อมบ้านและคอนโดมิเนียม
- ส่วนงานธุรกิจโรงแรมเป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับให้บริการห้องพัก อาหารและเครื่องดื่มและบริการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพักร้อนและการเดินทาง
- ส่วนงานธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการเป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการให้เช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงาน

กลุ่มบริษัทไม่มีการรวมส่วนงานดำเนินงานเป็นส่วนงานที่รายงานข้างต้น

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน บริษัทฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน

การบันทึกบัญชีสำหรับรายการระหว่างส่วนงานเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบันทึกบัญชีสำหรับรายการธุรกิจกับบุคคลภายนอก

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียวคือประเทศไทย ดังนั้น รายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในปี 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

ข้อมูลรายได้ กำไร และสินทรัพย์รวมของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	ธุรกิจพัฒนา		ธุรกิจให้ที่พักที่และบริการ		การคัดรายการบัญชีระหว่างกัน	
	อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ธุรกิจโรงแรม	2566	2565	2566	2565
รายได้จากภายนอก	2566	2565	2566	2565	2566	2565
รายได้ระหว่างส่วนงาน	1,791	2,540	267	177	-	-
รายได้ทั้งสิ้น	89	16	-	-	(123)	(46)
ต้นทุนขายและบริการ	1,880	2,556	267	177	(123)	(46)
กำไรขั้นต้น	(1,252)	(1,827)	(181)	(136)	76	45
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิรวม	628	729	86	41	(47)	(1)
ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	12	27	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	(927)	(1,016)	(69)	(71)	90	48
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนส่วนแบ่งกำไร	(287)	(260)	17	(30)	43	47
จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	107	148	-	-	-	-
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(180)	(112)	17	(30)	43	47
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานตามส่วนงาน	462	337	-	-	(419)	(294)
รายได้ทางการเงิน	(698)	(657)	(48)	(41)	417	296
ต้นทุนทางการเงิน	202	52	-	-	(202)	(52)
รายได้เงินปันผล	44	41	2	2	(19)	(19)
รายได้อื่น	47	15	-	(2)	4	3
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	(123)	(324)	(29)	(71)	(186)	(19)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(32)	(39)	(60)	(61)	-	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย						
จึงหาเวลาในการรับรู้รายได้						
รับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง						
รับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลานี้						



MAJOR
DEVELOPMENT
PUBLIC COMPANY LIMITED

Supa
(สุริยา พัฒนกิจ)

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	ธุรกิจพัฒนา		ธุรกิจโรงแรม		ธุรกิจให้เช่าพื้นที่		การตัดรายการบัญชีระหว่างกัน		งบการเงินรวม		
	อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565
สินทรัพย์รวมของส่วนงาน											
ถูกหักหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น											
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์											
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน											
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์											
เงินลงทุนในการร่วมค้าที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย											
อื่น ๆ											
รวม											



MAJOR
DEVELOPMENT
PUBLIC COMPANY LIMITED

(Signature)
.....
(สุริยา พูลวรลักษณ์)

33. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทย่อยและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยบริษัทย่อยและพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 ถึง 10 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้นี้บริหาร โดยธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนทิสโก้ จำกัด และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากงาน ตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของกลุ่มบริษัท ในระหว่างปี 2566 บริษัทย่อยรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวนเงิน 15 ล้านบาท (2565: 10 ล้านบาท)

34. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

34.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ก) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	
	2566	2565
<u>บริษัทย่อย</u>		
สัญญาก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1,779	1,401
สัญญาก่อสร้างอาคารสำนักงานให้เช่า	16	16
สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	1,106	378
สัญญาจะซื้อจะขายหุ้น	-	1,015
<u>การร่วมค้า</u>		
สัญญาก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	23	15

ข) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับส่วนของเงินลงทุนที่ยังไม่เรียกชำระในบริษัทย่อยและการร่วมค้าเป็นจำนวน 191 ล้านบาท (2565: ไม่มี)

34.2 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

(1) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯค้ำประกันวงเงินสินเชื่อให้แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันในวงเงินรวม 12,910 ล้านบาท (2565: 11,420 ล้านบาท)

- (2) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามกลุ่มบริษัท ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของกลุ่มบริษัทคงเหลือดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า	2	3	-	1
หนังสือค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค	249	64	-	-
หนังสือค้ำประกันการชำระค่าสินค้า	7	-	-	-
รวม	258	67	-	1

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทได้นำเงินฝากธนาคารจำนวนเงิน 0.4 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 0.1 ล้านบาท) (2565: 1.8 ล้านบาท เฉพาะกิจการ: 0.8 ล้านบาท) รวมทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บางรายการของโครงการไปเป็นหลักประกันการออกหนังสือค้ำประกันธนาคาร

34.3 การระจำยอม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทย่อยมีที่ดินในโครงการที่ติดการระจำยอมจำนวน 7 ไร่ (2565: 7 ไร่) มูลค่าของที่ดินที่ติดการระจำยอมดังกล่าวได้รวมเป็นต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แล้ว

34.4 การระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาให้บริการระยะยาว

ในเดือนกันยายน 2556 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาบริหารจัดการ (Management agreement) กับ บริษัทในประเทศแห่งหนึ่งเพื่อดำเนินกิจการ โรงแรมของบริษัทย่อยโดยมีระยะเวลา 10 ปี นับแต่วันที่ โรงแรมเปิดดำเนินการ (มกราคม 2559) ภายในเงื่อนไขในสัญญา บริษัทย่อยดังกล่าวตกลงจ่าย ค่าธรรมเนียมการบริหารงาน (Management fee) และค่าส่งเสริมการขาย (Incentive fee) แก่คู่สัญญา ตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา

34.5 คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทและการร่วมค้ามีความสำคัญ ดังนี้

- ก) กลุ่มบริษัทถูกฟ้องร้องจากบุคคลภายนอกในคดีต่าง ๆ เกี่ยวกับการผิดสัญญา การเลิกสัญญา การเรียกเงินคืนและค่าเสียหาย จำนวน 23 คดี (2565: 34 คดี) ซึ่งมีทุนทรัพย์รวมเป็นจำนวนเงิน ประมาณ 145 ล้านบาท (2565: 271 ล้านบาท) ปัจจุบัน คดีต่าง ๆ ยังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของ ศาลชั้นต้น ศาลอุทธรณ์และศาลฎีกาซึ่งผลของคดียังไม่เป็นที่สิ้นสุด ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทาง กฎหมายของบริษัทฯ ได้ประเมินความเสี่ยงที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าว และได้บันทึก ประมาณการหนี้สินจำนวน 69 ล้านบาท (2565: 89 ล้านบาท) ไว้ในบัญชีแล้ว

- ข) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งฟ้องเรียกคืนเงินมัดจำค่าที่ดินจากผู้ขายรายหนึ่ง จำนวน 100 ล้านบาท เนื่องจากผู้ขายไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่บริษัทย่อยได้ ในเดือนมกราคม 2564 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้ผู้ขายคืนเงินมัดจำค่าที่ดินแก่บริษัทย่อยพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีนับตั้งแต่วันที่ 5 มกราคม 2560 ปัจจุบัน อยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัทได้ประเมินผลของคดีและคาดว่าบริษัทย่อยจะชนะคดีในศาลอุทธรณ์ นอกจากนั้น ฝ่ายบริหารได้ประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเงินมัดจำจากผู้ขายดังกล่าวและได้บันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญจำนวน 13 ล้านบาท (2565: 13 ล้านบาท) สำหรับส่วนที่คาดว่าจะไม่ได้รับคืน
- ค) การร่วมค้ายื่นเรื่องขอคืนเงินค่าก่อสร้างบางส่วนและเรียกร้องค่าความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการยกเลิกสัญญาโดยไม่ชอบธรรมกับลูกค้านายหนึ่งต่อคณะอนุญาโตตุลาการ โดยมีทุนทรัพย์รวม 144 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ลูกค้านายดังกล่าวได้ยื่นคำคัดค้านและฟ้องแย้งต่อคณะอนุญาโตตุลาการว่าการร่วมค้าไม่สามารถส่งมอบงานได้ตามกำหนดที่ตกลงกันได้ ตลอดจนได้ยื่นเรื่องเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการที่การร่วมค้าส่งมอบงานล่าช้าจำนวน 202 ล้านบาท ในเดือนมิถุนายน 2564 คณะอนุญาโตตุลาการมีคำชี้ขาดให้ลูกค้านายดังกล่าวชำระค่าความเสียหายแก่การร่วมค้าจำนวน 84 ล้านบาท ต่อมาในเดือนตุลาคม 2564 ลูกค้านายดังกล่าวยื่นขอเพิกถอนคำชี้ขาดของคณะอนุญาโตตุลาการต่อศาลแพ่ง อย่างไรก็ตาม ในเดือนธันวาคม 2564 การร่วมค้าได้ยื่นบังคับคำชี้ขาดของอนุญาโตตุลาการต่อศาลแพ่งเพื่อให้ลูกค้านายดังกล่าวชำระเงินค่าความเสียหายแก่การร่วมค้า ในเดือนพฤศจิกายน 2566 ศาลชั้นต้นพิพากษายกคำร้องเพิกถอนของลูกค้านายดังกล่าวและให้ยึดตามคำชี้ขาดของคณะอนุญาโตตุลาการ ปัจจุบัน ลูกค้านายดังกล่าวอยู่ระหว่างการยื่นอุทธรณ์ ดังนั้น การร่วมค้าจึงไม่ได้บันทึกประมาณการค่าความเสียหายของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องหรือประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชี
- ง) การร่วมค้าถูกฟ้องร้องจากบุคคลภายนอกเกี่ยวกับการผิดสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างและเรียกเงินค่าจ้างค้างชำระ โดยมีทุนทรัพย์รวม 218 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม การร่วมค้าได้ยื่นคำคัดค้านและฟ้องแย้งต่อศาลว่าบุคคลภายนอกดังกล่าวไม่สามารถส่งมอบงานได้ตามกำหนดที่ตกลงกันได้ ตลอดจนได้ยื่นเรื่องเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการที่ส่งมอบงานล่าช้า จำนวน 422 ล้านบาท ในเดือนกรกฎาคม 2566 ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้องคดีดังกล่าวและให้บุคคลภายนอกชดเชยค่าเสียหายแก่การร่วมค้าเป็นจำนวน 175 ล้านบาทพร้อมดอกเบี้ย ปัจจุบัน บุคคลภายนอกอยู่ระหว่างการยื่นอุทธรณ์ ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัทได้ประเมินความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าวและได้บันทึกประมาณการหนี้สินจำนวน 47 ล้านบาท (2565: 47 ล้านบาท) ไว้ในบัญชีแล้ว

จ) การร่วมค้าฟ้องร้องบุคคลภายนอกเกี่ยวกับการผิดสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างและเรียกเงินค่าเสียหาย โดยมีทุนทรัพย์รวม 248 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บุคคลภายนอกได้ยื่นคำคัดค้านและฟ้องแย้งต่อศาลเรียกร้องให้การร่วมค้าชำระค่าจ้างส่วนที่เหลือ จำนวน 79 ล้านบาท ในเดือนกันยายน 2565 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้การร่วมค้าชำระเงินจำนวน 72 ล้านบาทพร้อมดอกเบี้ย ปัจจุบัน คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัทได้ประเมินความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าว และได้บันทึกประมาณการหนี้สินจำนวน 52 ล้านบาท (2565: 51 ล้านบาท) ไว้ในบัญชีแล้ว

35. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและหนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ที่ดิน (ภายใต้บัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์)	-	820	-	820
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	683	2,302	2,985
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	5,494	-	5,494

(หน่วย: ล้านบาท)

	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)

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

(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

36. เครื่องมือทางการเงิน

36.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม เงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาว เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และหุ้นกู้ กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม และเงินฝากกับธนาคาร และสถาบันการเงิน โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ลูกหนี้การค้า

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงโดยใช้นโยบายและขั้นตอนในการควบคุมการให้สินเชื่ออย่างเหมาะสม จึงไม่คาดว่าจะเกิดผลขาดทุนทางการเงินที่มีสาระสำคัญ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้การค้าอย่างสม่ำเสมอและจะดำเนินการตามกฎหมายกับลูกหนี้ที่ค้างชำระเป็นเวลานาน โดยประเมินถึงความคุ้มค่าในการดำเนินการด้วย

เครื่องมือทางการเงินและเงินฝากธนาคาร

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือกับธนาคารและสถาบันการเงิน โดยจะลงทุนกับคู่สัญญาที่ได้รับการอนุมัติแล้วเท่านั้นและอยู่ในวงเงินสินเชื่อที่กำหนดให้กับคู่สัญญาแต่ละราย โดยวงเงินสินเชื่อจะถูกสอบทานโดยฝ่ายบริหารทางการเงินและอาจมีการปรับปรุงในระหว่างปี ขึ้นอยู่กับความเห็นชอบของคณะกรรมการบริหารของกลุ่มบริษัท การกำหนดวงเงินดังกล่าวเป็นการช่วยลดความเสี่ยงของการกระจุกตัวและบรรเทาผลขาดทุนทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นจากผิดนัดชำระของคู่สัญญา

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตของตราสารหนี้ไม่สูงมากนักเนื่องจากคู่สัญญาเป็นธนาคารที่มีอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตที่อยู่ในระดับสูงซึ่งประเมินโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตระหว่างประเทศ

ความเสี่ยงด้านตลาด

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านตลาด ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และ ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเนื่องมาจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอก และหุ้นกู้ สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยโดยการจัดหาเงินกู้ยืมที่มีทั้งอัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยผันแปรในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม					
	2566					
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (% ต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาดาลด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	323	39	362	0.15 - 0.60
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	123	123	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	14	-	14	0.15 - 0.50
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	521	-	521	MLR
	-	-	858	162	1,020	
หนี้สินทางการเงิน						
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	-	-	1	-	1	MOR
เงินกู้ยืมระยะสั้น	172	-	-	-	172	6.75
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	370	370	-
หุ้นกู้	1,818	3,666	-	-	5,484	6.80 - 7.10
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก	43	90	-	-	133	6.20 และ 8.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	5,477	-	5,477	MLR
	2,033	3,756	5,478	370	11,637	

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม						
2565						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (% ต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาดาลด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย		
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
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก	-	40	-	-	40	6.20
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	4,131	-	4,131	MLR
	2,963	3,002	4,131	407	10,503	

MAJOR
DEVELOPMENT
PUBLIC COMPANY LIMITED

(สุริยา พูลวรลักษณ์)

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ						
2566						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (% ต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาดลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	76	15	91	0.15 - 0.60
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	785	785	-
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3,448	299	541	-	4,288	6.80 - 7.50
						และ MLR
	3,448	299	617	800	5,164	
หนี้สินทางการเงิน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	468	468	-
หุ้นกู้	1,818	3,666	-	-	5,484	6.80 - 7.10
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	980	-	-	-	980	2.00 - 7.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก	43	90	-	-	133	6.20 และ 8.00
	2,841	3,756	-	468	7,065	

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ						
2565						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (% ต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาดลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	293	24	317	0.10 - 0.40
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	638	638	-
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3,708	-	712	-	4,420	6.80 - 7.50
						และ MLR
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	1	-	1	0.10 - 0.38
	3,708	-	1,006	662	5,376	
หนี้สินทางการเงิน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก	-	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	

MAJOR
DEVELOPMENT
PUBLIC COMPANY LIMITED

(สุริยา พูลวรลักษณ์)

การวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษีของกลุ่มบริษัทจากการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 แสดงได้ดังนี้

2566		2565	
เพิ่มขึ้น / ลดลง	ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษี	เพิ่มขึ้น / ลดลง	ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษี
(ร้อยละ)	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)
+0.1	(5,477)	+0.1	(4,145)
-0.1	5,477	-0.1	4,145

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

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเนื่องจากกลุ่มบริษัทไม่มีธุรกรรมที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่มีสาระสำคัญ

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการติดตามความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการใช้เงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาว หุ้นกู้ยืมเงินกู้ยืมธนาคารและหนี้สินตามสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทมีนโยบายในการดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2.5:1 ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินประมาณร้อยละ 30 (2565: ร้อยละ 40) (เฉพาะบริษัทฯ: ร้อยละ 47, 2565: ร้อยละ 56) ที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเมื่อเทียบกับมูลค่าตามบัญชีทั้งหมดของหนี้สินดังกล่าวที่แสดงอยู่ในงบการเงิน กลุ่มบริษัทได้ประเมินการกระจุกตัวของความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อนำไปชำระหนี้สินเดิมและได้ข้อสรุปว่า ความเสี่ยงดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำ กลุ่มบริษัทมีความสามารถในการเข้าถึงแหล่งของเงินทุนที่หลากหลายอย่างเพียงพอ

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	31 ธันวาคม 2566			
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์				
เงินกู้ยืมระยะสั้น	172	-	-	172
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะสั้นจ่าย	5	-	-	5
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	370	-	-	370
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก	43	90	-	133
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอกจ่าย	-	21	-	21
หุ้นกู้	1,818	3,666	-	5,484
ดอกเบี้ยหุ้นกู้จ่าย	322	205	-	527
หนี้สินตามสัญญาเช่า	4	15	5	24
เงินกู้ยืมระยะยาว	814	3,385	1,278	5,477
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวจ่าย	141	769	354	1,264
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	3,689	8,151	1,637	13,477

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	31 ธันวาคม 2565			
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์				
เงินกู้ยืมระยะสั้น	150	-	-	150
ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะสั้นจ่าย	6	-	-	6
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก	-	44	-	44
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	4,554	7,387	224	12,165

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	31 ธันวาคม 2566			
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก	-	43	-	43
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	468	-	468
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	980	-	-	980
คอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันจ่าย	63	-	-	63
หุ้นกู้	-	1,818	3,666	5,484
คอกเบี้ยหุ้นกู้จ่าย	-	322	205	527
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก	-	-	90	90
คอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอกจ่าย	-	-	21	21
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	1,043	2,651	3,982	7,676

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	31 ธันวาคม 2565			
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก	-	-	44	44
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	425	-	425
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	871	-	-	871
คอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันจ่าย	55	-	-	55
หุ้นกู้	-	2,664	2,962	5,626
คอกเบี้ยหุ้นกู้จ่าย	-	307	172	479
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	1	-	1
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	926	3,397	3,178	7,501

36.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น หรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

มูลค่ายุติธรรมโดยประมาณของเครื่องมือทางการเงินกับจำนวนเงินที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงินแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	2566		2565	
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
หนี้สินทางการเงิน				
หุ้นกู้	5,484	5,494	5,775	5,821

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2566		2565	
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
หนี้สินทางการเงิน				
หุ้นกู้	5,484	5,494	5,626	5,671

กลุ่มบริษัทมีวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังนี้

- หุ้นกู้ที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราคงที่ แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต คัดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยประมาณในตลาดปัจจุบัน สำหรับเงินกู้ยืมที่มีเงื่อนไขใกล้เคียงกัน

ในระหว่างปีปัจจุบันไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

37. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น รวมถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ โดยกลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวตลอดระยะเวลาที่รายงาน

กลุ่มบริษัทบริหารโครงสร้างทุนโดยพิจารณาจากอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (Debt-to-Equity Ratio) เพื่อให้สอดคล้องกับเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและการออกหุ้นกู้ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 21 และ 22 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 2.43:1 (2565: 2.04:1) และเฉพาะบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 1.32:1 (2565: 1.33:1)

38. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

- 38.1 บริษัทฯ ได้ลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เมเจอร์ เอสพีวี ทู จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งใหม่กับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 5 มกราคม 2567 เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยมีทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท บริษัทฯ เข้าลงทุนและจ่ายชำระค่าหุ้นสามัญจำนวน 1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของหุ้นทั้งหมด
- 38.2 เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2567 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เอ็มเอ็ม เรสซิเดนเชส วัน จำกัด (“บริษัทย่อย”) มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 1 ล้านบาท เป็น 73 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 720,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท ทั้งนี้ บริษัทฯ เข้าลงทุนและจ่ายชำระค่าหุ้นสามัญดังกล่าว และบริษัทย่อยได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2567

39. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567




(สุริยา พูลวรลักษณ์)