

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
รายงานการสอบทาน และ ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล  
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563

## รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 งบกำไรขาดทุนรวม งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวม สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาลแบบย่อของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และได้สอบทานข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน (รวมเรียกว่า “ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล”) ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

### ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 เรื่อง การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถาม บุคลากร ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชีและการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงไม่ได้แสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทาน

### ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่า ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

### ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาลข้อ 1.5 เนื่องด้วยผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 กลุ่มบริษัทได้จัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 โดยเลือกนำแนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ประกาศโดยสภาวิชาชีพบัญชี มาถือปฏิบัติ

ทั้งนี้ สถานการณ์แพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ดังกล่าว ได้ขยายวงกว้างขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้เกิดการชะลอตัวของเศรษฐกิจ และมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ เช่น ระบบห่วงโซ่อุปทาน การใช้จ่ายของผู้บริโภค การจำกัดหรือหยุดชะงักการผลิต การดำเนินงานที่ล่าช้าขึ้น เป็นต้น

สถานการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อกิจกรรมทางธุรกิจของกลุ่มบริษัท เช่น การแจ้งหยุดดำเนินธุรกิจโรงแรม เป็นการชั่วคราว ซึ่งส่งผลกระทบต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดในปัจจุบันและในอนาคตของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม ผลกระทบดังกล่าวยังไม่สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผลในขณะนี้ ฝ่ายบริหารกลุ่มบริษัทมีการติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง และจะพิจารณابันทักผลกระทบดังกล่าวเมื่อสามารถทำได้ ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้ให้ข้อสรุปอย่างมีเงื่อนไขต่อกรณีข้างต้นแต่อย่างใด

#### เรื่องอื่น

เนื่องด้วยผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 เป็นเหตุให้บริษัทฯ ต้องเลื่อนการจัดประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นออกไปจึงยังไม่มีมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เรื่องการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกลุ่มบริษัทสำหรับรอบบัญชีปี 2563 อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ให้แต่งตั้งข้าพเจ้าให้เป็นผู้สอบบัญชีของกลุ่มบริษัทสำหรับรอบบัญชีปี 2563 ข้าพเจ้าจึงได้เข้าปฏิบัติงานสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลสำหรับงวดไตรมาสที่ 1 ปี 2563 ดังกล่าวข้างต้น ซึ่งเป็นไปตามประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน (ก.ต.ท.) ฉบับที่ ทจ. 28/2563 ลงวันที่ 27 มีนาคม 2563

มณี รัตนบรรณกิจ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5313

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 15 พฤษภาคม 2563

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2563 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2562 (ตรวจสอบแล้ว)	31 มีนาคม 2563 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2562 (ตรวจสอบแล้ว)
<b>สินทรัพย์</b>				
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,048,808	388,686	360,507	125,937
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	3, 9 126,217	110,507	1,538,949	1,278,820
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	9 -	-	2,925,775	2,994,275
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	9 51,000	51,000	51,000	51,000
ต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	4 9,995,198	10,501,954	767,418	883,852
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	303,682	351,675	51,626	53,447
เงินมัดจำซื้อที่ดิน	450,861	408,461	37,077	37,077
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น	165,270	165,270	-	-
ต้นทุน ในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	391,710	473,973	693	1,318
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	205,465	196,625	41,022	41,164
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>12,738,211</b>	<b>12,648,151</b>	<b>5,774,067</b>	<b>5,466,890</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	12, 18.4 59,951	61,491	1,847	1,847
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	5 -	-	4,677,324	4,677,324
เงินลงทุนในการร่วมค้า	6 122,062	155,833	62,990	62,990
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	9 321,356	325,865	367,200	367,200
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	7 3,408,000	3,355,036	787,132	787,132
8 2,828,921	2,740,714	60,383	62,204	
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	22,031	23,253	3,698	4,162
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	18.6 75,000	75,000	-	-
สินทรัพย์ก้ำเงิน ใ้รรับการตัดบัญชี	189,215	188,231	32,830	27,807
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	11,785	12,280	7,453	7,453
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>7,038,321</b>	<b>6,937,703</b>	<b>6,000,857</b>	<b>5,998,119</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>19,776,532</b>	<b>19,585,854</b>	<b>11,774,924</b>	<b>11,465,009</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 มีนาคม 2563 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2562 (ตรวจสอบแล้ว)	31 มีนาคม 2563 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2562 (ตรวจสอบแล้ว)	
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>					
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>					
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	10	18,568	968	9,009	-
ตั๋วแลกเงินระยะสั้น	11	316,142	357,799	316,142	357,799
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น		1,033,829	921,824	342,194	282,629
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง		336,992	327,892	47,776	53,977
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		1,217,821	1,572,069	80,864	158,965
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	12	2,167,404	1,891,775	-	-
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	13	9,238	5,064	640	632
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	14	1,298,104	1,694,671	1,298,104	1,694,671
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		103,781	48,813	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		189,158	242,258	140,402	170,014
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>		<b>6,691,037</b>	<b>7,063,133</b>	<b>2,235,131</b>	<b>2,718,687</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	12	2,357,840	2,736,092	-	-
หุ้นกู้	14	4,695,487	3,957,998	4,695,487	3,957,998
หนี้สินตามสัญญาเช่า	13	31,953	10,837	1,697	1,860
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน		52,001	50,440	7,519	7,382
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		270,040	286,493	133,331	133,456
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		23,484	24,601	-	-
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>		<b>7,430,805</b>	<b>7,066,461</b>	<b>4,838,034</b>	<b>4,100,696</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>14,121,842</b>	<b>14,129,594</b>	<b>7,073,165</b>	<b>6,819,383</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)  
 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2563 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2562 (ตรวจสอบแล้ว)	31 มีนาคม 2563 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2562 (ตรวจสอบแล้ว)
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
<b>ทุนเรือนหุ้น</b>				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 1,050,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	1,050,000	1,050,000	1,050,000	1,050,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ 860,411,939 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	860,412	860,412	860,412	860,412
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	875,267	875,267	875,267	875,267
<b>กำไรสะสม</b>				
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	105,000	105,000	105,000	105,000
ยังไม่ได้จัดสรร	3,569,789	3,371,359	2,861,080	2,804,947
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	244,222	244,222	-	-
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>5,654,690</b>	<b>5,456,260</b>	<b>4,701,759</b>	<b>4,645,626</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>19,776,532</b>	<b>19,585,854</b>	<b>11,774,924</b>	<b>11,465,009</b>
	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุน

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563

(หน่วย: พันบาท ยกเว้นกำไรต่อหุ้นขึ้นพื้นฐานแสดงเป็นบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2563	2562	2563	2562	
<b>รายได้</b>					
รายได้จากการขาย	15	1,824,740	1,289,830	199,733	425,844
รายได้จากกิจการ โรงแรม		63,440	88,149	-	-
รายได้ค่าบริการจัดการ		20,977	20,810	-	-
รายได้ค่าเช่า		24,479	22,596	1,218	1,218
รายได้ดอกเบี้ย		5,332	5,307	60,552	47,040
รายได้เงินปันผล	6.2	-	-	68,848	280,491
รายได้อื่น		54,101	28,550	2,501	10,702
<b>รวมรายได้</b>		<b>1,993,069</b>	<b>1,455,242</b>	<b>332,852</b>	<b>765,295</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>					
ต้นทุนขาย		1,108,497	804,670	116,434	261,861
ต้นทุนจากกิจการ โรงแรม		48,926	57,232	-	-
ต้นทุนบริการจัดการ		16,110	15,623	-	-
ต้นทุนการเช่า		9,237	8,454	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย		281,283	195,477	37,408	95,984
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		192,908	259,484	13,682	86,524
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>		<b>1,656,961</b>	<b>1,340,940</b>	<b>167,524</b>	<b>444,369</b>
<b>กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>		<b>336,108</b>	<b>114,302</b>	<b>165,328</b>	<b>320,926</b>
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	6.2	30,568	136,220	-	-
ต้นทุนทางการเงิน		(121,136)	(90,562)	(114,343)	(99,832)
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>		<b>245,540</b>	<b>159,960</b>	<b>50,985</b>	<b>221,094</b>
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	16	(47,110)	(8,817)	5,148	15,742
<b>กำไรสำหรับงวด</b>		<b>198,430</b>	<b>151,143</b>	<b>56,133</b>	<b>236,836</b>
<b>กำไรต่อหุ้น</b>					
กำไรต่อหุ้นขึ้นพื้นฐาน					
กำไรสำหรับงวด		0.23	0.18	0.07	0.28

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
กำไรสำหรับงวด	198,430	151,143	56,133	236,836
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	198,430	151,143	56,133	236,836

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>				
กำไรก่อนภาษี	245,540	159,960	50,985	221,094
รายการปรับกระทบยอดกำไรก่อนภาษีเป็น				
เงินศรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	32,888	42,073	2,285	1,900
ขาดทุนจากการขายและตัดจำหน่ายสินทรัพย์	509	13,122	-	490
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	1,561	923	137	99
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(30,568)	(136,220)	-	-
เงินปันผลรับ	-	-	(68,848)	(280,491)
ดอกเบี้ยรับ	(5,332)	(5,307)	(60,552)	(47,040)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	112,890	83,825	106,201	93,441
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	357,488	158,376	30,208	(10,507)
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(10,545)	(12,364)	(223,875)	10,180
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	534,172	304,695	116,434	256,361
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	47,993	94,173	1,821	61,819
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	(37,500)	-	-	-
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	82,263	15,769	625	14,421
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(1,381)	(10,966)	2,642	2,490
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	495	2,282	-	2,519

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	54,662	(267,033)	59,595	(22,920)
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	9,100	(37,862)	(6,201)	(6,472)
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(354,248)	(59,681)	(78,101)	(28,625)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(53,100)	11,141	(29,612)	4,929
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(1,117)	616	-	-
เงินสดจาก (ใช้ไป) ใน) กิจกรรมดำเนินงาน	628,282	199,146	(126,464)	284,195
จ่ายดอกเบี้ย	(159,926)	(183,170)	(101,166)	(121,705)
จ่ายภาษีเงินได้	(20,489)	(14,949)	(2,500)	(4,653)
เงินสดจาก (ใช้ไป) ใน) กิจกรรมดำเนินงาน	447,867	1,027	(230,130)	157,837
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันลดลง (เพิ่มขึ้น)	1,540	(16)	-	-
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(35,043)	(293,973)	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	5,000	-	5,000
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(28,433)	(1,498)	-	(17)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	5	-	-	-
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	(392)	-	-
เงินสดรับคืนเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	228,500	-
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(160,000)	(47,000)
รับดอกเบี้ย	167	248	24,298	20
รับเงินปันผล	68,848	280,491	68,848	280,491
เงินสดจาก (ใช้ไป) ใน) กิจกรรมลงทุน	7,084	(10,140)	161,646	238,494

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>				
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	17,600	(19,425)	9,009	-
ตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้นลดลง	(45,000)	-	(45,000)	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	180,000
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(4,006)	(1,213)	(155)	-
เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะสั้น	-	450,000	-	450,000
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ระยะสั้น	-	(810,000)	-	(810,000)
เงินสดรับจากหุ้นกู้	738,600	-	738,600	-
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้	(399,400)	(800,000)	(399,400)	(800,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,224,344	1,708,520	-	454,072
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(1,326,967)	(981,769)	-	(199,098)
<b>เงินสดจาก (ใช้ไป) ใน) กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>205,171</b>	<b>(453,887)</b>	<b>303,054</b>	<b>(725,026)</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	660,122	(463,000)	234,570	(328,695)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	388,686	848,625	125,937	517,308
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด</b>	<b>1,048,808</b>	<b>385,625</b>	<b>360,507</b>	<b>188,613</b>
	-	-	-	-

**ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม**

รายการที่ไม่ใช่เงินสด

ซื้อสินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่า	21,900	-	-	-
ต้นทุนอาคาร โรงแรมเพิ่มขึ้น โดยยังไม่ได้จ่ายชำระ	58,427	-	-	-
ชำระเงินลงทุนในบริษัทย่อยโดยการหักกับเงินทวงจ่าย	-	-	-	65,000
โอนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปเป็น				
เงินมัดจำซื้อที่ดิน	4,900	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวม						
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ						
ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ถือหุ้น		
		จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	ส่วนเกินทุน จากการตีราคา สินทรัพย์	รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	860,412	875,267	105,000	3,052,583	192,273	5,085,535
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	151,143	-	151,143
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562	860,412	875,267	105,000	3,203,726	192,273	5,236,678
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	860,412	875,267	105,000	3,371,359	244,222	5,456,260
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	198,430	-	198,430
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563	860,412	875,267	105,000	3,569,789	244,222	5,654,690
	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)  
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	กำไรสะสม		
			จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	860,412	875,267	105,000	2,497,346	4,338,025
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	236,836	236,836
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562	860,412	875,267	105,000	2,734,182	4,574,861
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	860,412	875,267	105,000	2,804,947	4,645,626
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	56,133	56,133
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563	860,412	875,267	105,000	2,861,080	4,701,759
	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาล

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563

## 1. ข้อมูลทั่วไป

### 1.1 ข้อมูลบริษัทฯ

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

### 1.2 การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ปัจจุบันได้ขยายวงกว้างขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้เกิดการชะลอตัวของเศรษฐกิจ และมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ เช่น ระบบห่วงโซ่อุปทาน การใช้จ่ายของผู้บริโภค การจำกัดหรือหยุดชะงักการผลิต การดำเนินงานที่ล่าช้าขึ้น เป็นต้น

สถานการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อกิจกรรมทางธุรกิจของกลุ่มบริษัท เช่น การแจ้งหยุดดำเนินธุรกิจโรงแรมเป็นการชั่วคราว ซึ่งส่งผลกระทบต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดในปัจจุบันและในอนาคตของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม ผลกระทบดังกล่าวยังไม่สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผลในขณะนี้ ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง และจะพิจารณابันทกผลกระทบดังกล่าวเมื่อสามารถทำได้

### 1.3 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล โดยบริษัทฯเลือกนำเสนองบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ อย่างไรก็ตามบริษัทฯได้แสดงรายการในงบแสดงฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสดในรูปแบบเช่นเดียวกับงบการเงินประจำปี

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่น่าเสนอครั้งล่าสุด ดังนั้น งบการเงินระหว่างกาลจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์ และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้งบการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินประจำปีล่าสุด

งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยนี้

#### 1.4 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยและได้จัดทำขึ้นโดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกับงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงในโครงสร้างของบริษัทย่อยในระหว่างงวดปัจจุบัน

#### 1.5 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในงวดปัจจุบัน

ในระหว่างงวด กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2562) และฉบับใหม่ จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาทำเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ซึ่งได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้

##### มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานและการตีความมาตรฐาน จำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

##### มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 7 การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

ฉบับที่ 9 เครื่องมือทางการเงิน

##### มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 32 การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน

##### การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 16 การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ

ฉบับที่ 19 การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงิน โดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงผลรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานกลุ่มนี้ไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

## มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า และการตีความมาตรฐานบัญชีที่เกี่ยวข้อง มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการของการรับรู้รายการ การวัดมูลค่า การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาเช่า และกำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สินทรัพย์ และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าทุกรายการที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน เว้นแต่สินทรัพย์ อ่างอิงนั้นมีมูลค่าต่ำ

การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ผู้ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน

กลุ่มบริษัทนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติโดยรับรู้ผลกระทบของการนำ มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติครั้งแรกโดยปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินปีก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ

ผลกระทบของเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีแสดงอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2

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

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้แนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลดผลกระทบในบางเรื่องจากการปฏิบัติตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับ และเพื่อให้เกิดความชัดเจนในวิธีปฏิบัติทางบัญชี ในช่วงเวลาที่ยังมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับสถานการณ์ดังกล่าว

แนวปฏิบัติทางการบัญชีดังกล่าวได้ประกาศลงในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2563 และมีผลบังคับใช้สำหรับการจัดทำงบการเงินของกลุ่มบริษัทที่มีรอบระยะเวลารายงานสิ้นสุดภายใน ช่วงเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

กลุ่มบริษัทเลือกใช้มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีดังต่อไปนี้

- เลือกที่จะไม่นำข้อมูลที่มีการคาดการณ์ไปในอนาคต (Forward-looking information) มาใช้ วัดมูลค่าของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ในกรณีที่กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการวัดมูลค่าของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น
- เลือกที่จะไม่นำข้อมูลเกี่ยวกับสถานการณ์ COVID-19 ที่อาจจะกระทบต่อการจัดทำประมาณการ ทางการเงินเพื่อใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

- เลือกที่จะไม่นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสถานการณ์ COVID-19 มาเป็นข้อมูลในการประมาณการความเพียงพอของกำไรทางภาษีที่จะเกิดขึ้นในอนาคตเพื่อที่จะใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี
- เลือกที่จะไม่นำสถานการณ์ COVID-19 มาถือเป็นข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์

## 1.6 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ยกเว้นการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเรื่องเครื่องมือทางการเงินและสัญญาเช่า

### 1.6.1 เครื่องมือทางการเงิน

#### *การจัดประเภทรายการและวัดมูลค่า*

สินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือราคาทุนตัดจำหน่าย การจัดประเภทดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับโมเดลธุรกิจของกลุ่มบริษัทในการจัดการสินทรัพย์ และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินนั้น

สินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารทุนวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินทางการเงินจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย

#### *การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน*

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย โดยไม่จำเป็นต้องรอให้เหตุการณ์ที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเกิดขึ้นก่อน กลุ่มบริษัทพิจารณาการเปลี่ยนแปลงในความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินเป็นระดับ และกำหนดวิธีการวัดค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตและการคำนวณดอกเบี้ยที่แท้จริงที่แตกต่างกันในแต่ละระดับ โดยมีข้อยกเว้นสำหรับลูกหนี้การค้าหรือสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญและลูกหนี้ตามสัญญาเช่า ซึ่งกลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการพิจารณา ค่าเพื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ

## 1.6.2 สัญญาเช่า

### **สินทรัพย์สิทธิการใช้**

กลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการวัดมูลค่าเริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

หากกลุ่มบริษัทไม่มีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่าความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงจะถูกโอนให้แก่กลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า สินทรัพย์สิทธิการใช้จะถูกคิดค่าเสื่อมราคาโดยวิธีเส้นตรงนับจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลจนถึงวันสิ้นสุดของอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้หรือวันสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าแล้วแต่วันใดจะเกิดขึ้นก่อน

### **หนี้สินตามสัญญาเช่า**

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตาม نرخของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้น โดยสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงโดยสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระแล้ว นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงหรือประเมินสัญญาเช่าใหม่

### **สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ**

จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

2. ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ มาถือปฏิบัติ

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1.5 กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติในระหว่างงวดปัจจุบัน โดยกลุ่มบริษัทได้เลือกปรับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงโดยปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินงวดก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ

ผลกระทบต่องบแสดงฐานะการเงินรวมต้นงวดปี 2563 จากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี เนื่องจากการนำมาตรฐานเหล่านี้มาถือปฏิบัติ แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

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

## 2.1 สัญญาเช่า

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

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

รายการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้ จากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงินรวม
ที่ดิน	10,847
รวมสินทรัพย์สิทธิการใช้	10,847

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

### 3. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2563	2562	2563	2562
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</u>				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	19,751	19,703	-	-
3 - 6 เดือน	440	566	-	-
6 - 12 เดือน	836	455	-	-
มากกว่า 12 เดือน	272	280	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	21,299	21,004	-	-
<u>ลูกหนี้อื่น</u>				
ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการ				
ที่เกี่ยวข้องกัน	21,331	21,421	1,205,409	983,824
ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการ				
ที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	31,458	21,118	13,317	11,027
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	52,129	46,964	320,223	283,969
รวมลูกหนี้อื่น	104,918	89,503	1,538,949	1,278,820
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	126,217	110,507	1,538,949	1,278,820

### 4. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2563	2562	2563	2562
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	4,007,352	5,355,675	-	-
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	5,987,846	5,146,279	767,418	883,852
รวม	9,995,198	10,501,954	767,418	883,852

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

- 4.1 ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทย่อยได้รวมต้นทุนการกู้ยืมจำนวนเงิน 32 ล้านบาท (2562: 63 ล้านบาท) เข้าเป็นต้นทุนของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา โดยมีอัตรา การตั้งขึ้นเป็นทุนตามอัตราดอกเบี้ยของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบ งบการเงินข้อ 12
- 4.2 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บน ที่ดินไปจดจำนองค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารและนำไปเป็นหลักประกันไว้ที่ศาลซึ่งมี มูลค่าสุทธิตามบัญชีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2563	2562	2563	2562
มูลค่าสุทธิตามบัญชีของที่ดินและ สิ่งปลูกสร้างที่ติดภาระค้ำประกัน	9,236	10,252	390	756
มูลค่าสุทธิตามบัญชีของที่ดินและ สิ่งปลูกสร้างที่นำไปเป็นหลักประกัน ไว้ที่ศาล	75	75	69	69

## 5. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่า		มูลค่าสุทธิ	
	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31
	มีนาคม	ธันวาคม	มีนาคม	ธันวาคม	มีนาคม	ธันวาคม	มีนาคม	ธันวาคม	มีนาคม	ธันวาคม
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)						
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์										
แอนคีย์ รีสอร์ทส์ จำกัด	400,000	400,000	100	100	399,999	399,999	(239,800)	(239,800)	160,199	160,199
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	100,000	100,000	100	100	99,999	99,999	-	-	99,999	99,999
บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	600,000	600,000	100	100	600,000	600,000	(363,623)	(363,623)	236,377	236,377
บริษัท 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 เอ็มเจดี เรสซิเดนซ์ จำกัด	750,000	750,000	100	100	750,000	750,000	-	-	750,000	750,000
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์										
พร็อพเพอร์ตี้ พาร์تنอร์ส จำกัด	2,750	2,750	100	100	2,750	2,750	-	-	2,750	2,750
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด	1,520,000	1,520,000	100	100	1,520,000	1,520,000	-	-	1,520,000	1,520,000
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์										
คอมเมอร์เชียล จำกัด	700,000	700,000	100	100	700,000	700,000	-	-	700,000	700,000
บริษัท เอ็มดีพีซี จำกัด	8,000	8,000	100	100	7,999	7,999	-	-	7,999	7,999
รวม					5,280,747	5,280,747	(603,423)	(603,423)	4,677,324	4,677,324

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

## 6. เงินลงทุนในการร่วมค้า

### 6.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	งบการเงินรวม					
			สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		มูลค่าตามบัญชีตามวิธี ส่วนได้เสีย	
			31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	51	51	12,750	12,750	74,965	108,548
บริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด	รับเหมาก่อสร้าง	ไทย	51	51	81,599	81,599	47,097	47,285
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	51	51	510	510	-	-
รวม					94,859	94,859	122,062	155,833

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
			สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		ค่าเพื่อการค้ำ เงินลงทุน		มูลค่าตามบัญชีตามวิธี ราคาทุน - สุทธิ	
			31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	51	51	12,750	12,750	-	-	12,750	12,750
บริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด	รับเหมาก่อสร้าง	ไทย	51	51	81,599	81,599	(31,869)	(31,869)	49,730	49,730
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	51	51	510	510	-	-	510	510
รวม					94,859	94,859	(31,869)	(31,869)	62,990	62,990

### 6.2 ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) และเงินปันผล

ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 2562 บริษัทฯรับรู้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนจากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวมและรับรู้เงินปันผลจากกิจการดังกล่าวในงบการเงินเฉพาะกิจการ ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า		เงินปันผล	
	2563	2562	2563	2562
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด	35,265	149,515	68,848	280,491
บริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด	(188)	(1,449)	-	-
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	(4,509)	(11,846)	-	-
รวม	30,568	136,220	68,848	280,491

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

7. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	3,355,036	787,132
ซื้อเพิ่มระหว่างงวด	35,043	-
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	17,920	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563	3,408,000	787,132

ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทย่อยได้รวมต้นทุนการกู้ยืมจำนวน 18 ล้านบาท (2562: 8 ล้านบาท) เข้าเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง โดยมีอัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนในอัตราร้อยละ MLR

มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์ราคาตลาดสำหรับที่ดินรอการพัฒนาโครงการให้เช่าและห้องชุดให้เช่า และใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สำหรับที่ดินและอาคารสำนักงานให้เช่า

กลุ่มบริษัทได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 จำนวนเงิน 2,650 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 772 ล้านบาท) (31 ธันวาคม 2562: 2,597 ล้านบาท เฉพาะกิจการ: 772 ล้านบาท) ไปจดจำนองไว้กับธนาคารพาณิชย์หลายแห่งเพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

8. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	2,740,714	62,204
รายการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้ จากการนำมามาตรฐาน		
การรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก	10,847	-
ซื้อเพิ่มระหว่างงวด - ราคาทุน	108,760	-
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	780	-
จำหน่าย	(5)	-
ตัดจำหน่าย	(509)	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(31,666)	(1,821)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563	2,828,921	60,383

ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทย่อยได้รวมต้นทุนการกู้ยืมจำนวน 1 ล้านบาท (2562: 1 ล้านบาท) เข้าเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง โดยมีอัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนในอัตราร้อยละ MLR

กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินและอาคารซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 จำนวนเงิน 2,649 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 10 ล้านบาท) (31 ธันวาคม 2562: 2,564 ล้านบาท เฉพาะกิจการ: 10 ล้านบาท) ไปจดจำนองไว้กับธนาคารพาณิชย์หลายแห่งเพื่อกำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

## 9. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด บริษัทฯและบริษัทย่อยมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม				นโยบายการกำหนดราคา
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2563	2562	2563	2562	
<b>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</b>					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
ดอกเบี้ยรับ	-	-	55,297	41,961	อัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี (2562: อัตราร้อยละ 6.0 - 7.5 ต่อปี)
ค่าเช่าที่ดินรับ	-	-	1,218	1,218	ต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	-	925	อัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี
ค่าเช่าและค่าบริการจ่าย	-	-	94	84	ต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม
ค่าใช้จ่ายอื่น	-	-	48	45	ราคาตามที่ตกลงกัน
ค่านายหน้าจ่าย	-	-	3,788	3,878	อัตราร้อยละของรายได้
<b>รายการธุรกิจกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>					
ดอกเบี้ยรับ	5,165	5,059	5,165	5,059	อัตราร้อยละ 4.5 - 5.3 ต่อปี (2562: อัตราร้อยละ 5.0 - 5.5 ต่อปี)
รายได้ค่าบริการ	5,700	10,200	-	-	ต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม
ดอกเบี้ยจ่าย	-	740	-	740	อัตราร้อยละ 6.0 ต่อปี

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2563	2562	2563	2562
<b>ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 3)</b>				
บริษัทย่อย	-	-	1,453,816	1,201,142
กิจการร่วมค้า	73,460	68,385	71,816	66,651
รวมลูกหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	<u>73,460</u>	<u>68,385</u>	<u>1,525,632</u>	<u>1,267,793</u>
<b>เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
บริษัทย่อย	-	-	218,158	148,591
กิจการร่วมค้า	1,392	1,392	1,392	1,392
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	<u>1,392</u>	<u>1,392</u>	<u>219,550</u>	<u>149,983</u>

**เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและเงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระหว่างบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ครบกำหนดชำระคืนเงินต้น	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
			ยอดคงเหลือ ณ วันที่		ยอดคงเหลือ ณ วันที่	
			31 ธันวาคม 2562	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 มีนาคม 2563
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด	7.5	เมื่อทวงถาม	2,624,075	28,000	(128,500)	2,523,575
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด	7.5	เมื่อทวงถาม	210,000	5,000	(30,000)	185,000
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด	7.5	เมื่อทวงถาม	63,000	2,000	-	65,000
บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนส์ จำกัด	7.5	เมื่อทวงถาม	97,200	125,000	(70,000)	152,200
รวม			<u>2,994,275</u>	<u>160,000</u>	<u>(228,500)</u>	<u>2,925,775</u>

## (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ครบกำหนด ชำระคืนเงินต้น	งบการเงินรวม			
			ยอดคงเหลือ ณ วันที่		ยอดคงเหลือ ณ วันที่	
			31 ธันวาคม 2562	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 มีนาคม 2563
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด	MLR - 0.75	เดือนธันวาคม 2563 และ กันยายน 2564	183,600	-	-	183,600
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	MLR - 0.75 และ 1.25	เดือนสิงหาคม 2564 - กรกฎาคม 2566	234,600	-	-	234,600
รวม			418,200	-	-	418,200
หัก: สำรองผลขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า			(41,335)			(45,844)
รวม			376,865			372,356
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			(51,000)			(51,000)
ส่วนที่ถึงกำหนดเกินกว่าหนึ่งปี			325,865			321,356

(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ครบกำหนด ชำระคืนเงินต้น	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
			ยอดคงเหลือ ณ วันที่		ยอดคงเหลือ ณ วันที่	
			31 ธันวาคม 2562	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 มีนาคม 2563
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด	MLR - 0.75	เดือนธันวาคม 2563 และ กันยายน 2564	183,600	-	-	183,600
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	MLR - 0.75 และ 1.25	เดือนสิงหาคม 2564 - กรกฎาคม 2566	234,600	-	-	234,600
รวม			418,200	-	-	418,200
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			(51,000)			(51,000)
ส่วนที่ถึงกำหนดเกินกว่าหนึ่งปี			367,200			367,200

คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ผลประโยชน์ระยะสั้น	72.5	39.8	0.5	5.4
ผลประโยชน์หลังออกจากรางาน	0.6	0.5	-	-
รวม	73.1	40.3	0.5	5.4

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

การค้ำประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ มีภาระจากการค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมค้าที่ได้รับจากธนาคารและบุคคลภายนอก โดยไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมการค้ำประกัน ดังต่อไปนี้

บริษัทย่อย		(หน่วย: ล้านบาท)
		วงเงินค้ำประกัน
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด		415
บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด		410
บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด		544
บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนส์ จำกัด		1,674
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด		4,804
บริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด		200
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด		2,819
กิจการร่วมค้า		วงเงินค้ำประกัน
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด		520
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด		746

**10. เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน**

(หน่วย: พันบาท)							
		อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		(ร้อยละต่อปี)					
		31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
		2563	2562	2563	2562	2563	2562
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	MOR	MOR		18,568	968	9,009	-
รวม				18,568	968	9,009	-

เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินค้ำประกัน โดยการจดจำนองต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และค้ำประกันโดยบริษัทฯและกรรมการของบริษัทฯ

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

## 11. ตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้น

(หน่วย: พันบาท)

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2563	2562	2563	2562
ตัวแลกเปลี่ยน - ราคาตามมูลค่า			322,000	367,000
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	6.0 - 6.75	6.0 - 6.75	(5,644)	(8,857)
รวม			316,356	358,143
หัก: ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกตัวแลกเปลี่ยนรอดตัดจ่าย			(214)	(344)
ตัวแลกเปลี่ยน - สุทธิ			316,142	357,799

## 12. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2563	2562	2563	2562
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	4,525,244	4,627,867	-	-
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(2,167,404)	(1,891,775)	-	-
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี	2,357,840	2,736,092	-	-

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะยาวในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	4,627,867	-
บวก: กู้เพิ่ม	1,224,344	-
หัก: จ่ายชำระ	(1,326,967)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563	4,525,244	-

เงินกู้ยืมระยะยาวของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่มีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละตามที่ระบุในสัญญาเมื่อมีการปลอดจำนองหลักประกันที่วางไว้กับธนาคาร เงินกู้ยืมนี้คิดดอกเบี้ยในอัตราที่อ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำของธนาคาร (MLR) และต้องชำระคืนทั้งหมดภายในปี 2563 - 2574

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทย่อยมีวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงิน 3,751 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2562: 4,222 ล้านบาท)

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

กลุ่มบริษัทได้นำเงินฝากธนาคาร ตันทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุนและที่ดินและอาคารไปจดจำนองไว้กับธนาคารหลายแห่งเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาว นอกจากนี้ เงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทย่อค่าประกันโดยบริษัทฯ

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

### 13. หนี้สินตามสัญญาเช่า

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2563	2562	2563	2562
หนี้สินตามสัญญาเช่า	45,449	17,395	2,564	2,752
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(4,258)	(1,494)	(227)	(260)
รวม	41,191	15,901	2,337	2,492
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(9,238)	(5,064)	(640)	(632)
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี	31,953	10,837	1,697	1,860

กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเช่ากับบุคคลภายนอกเพื่อเช่าที่ดิน ยานพาหนะ และอุปกรณ์เพื่อใช้ในการดำเนินงานของกิจการ โดยมีกำหนดการชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน อายุของสัญญามีระยะเวลา 4 ถึง 20 ปี

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าเช่าขั้นต่ำตามสัญญาเช่าดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม							
	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563				ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562			
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
ผลรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่าย ทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า	10,693	26,093	8,663	45,449	5,854	11,541	-	17,395
ดอกเบี้ยตามสัญญาเช่ารอการตัดบัญชี	(1,455)	(1,815)	(988)	(4,258)	(790)	(704)	-	(1,494)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำ ที่ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า	9,238	24,278	7,675	41,191	5,064	10,837	-	15,901

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562		
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม
ผลรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่าย ทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า	750	1,814	2,564	751	2,001	2,752
ดอกเบี้ยตามสัญญาเช่ารอการตัดบัญชี	(110)	(117)	(227)	(119)	(141)	(260)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า	640	1,697	2,337	632	1,860	2,492

#### 14. หุ้นกู้

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

หุ้นกู้ดังกล่าวมีข้อกำหนดว่าด้วยหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้ ซึ่งรวมถึงข้อกำหนดเรื่องการไม่จำหน่าย โอนทรัพย์สิน การไม่ประกาศหรือจ่ายเงินปันผลในกรณีที่ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ชำระเงินต้น และ/หรือ ดอกเบี้ยหุ้นกู้หรือผิดนัดชำระหนี้ใด ๆ ตามหุ้นกู้ และมีข้อกำหนดเรื่องการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน เช่น การดำรงอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น ให้อยู่ในระดับไม่เกิน 3.5:1 ของงบการเงินรวม ทั้งนี้ หนี้สิน หมายถึง หนี้ทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ยแต่ไม่รวมเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และส่วนผู้ถือหุ้น หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ปีที่ออก	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		อายุ (ปี)		งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2563	2562	2563	2562	2563	2562
2561	7.0 - 7.5	6.7 - 7.5	1.5 - 2.0	1.5 - 2.0	1,300	1,700
2562	6.7 - 7.0	6.7 - 7.0	2.0 - 2.5	2.0 - 2.5	4,000	4,000
2563	6.8	-	2.75	-	739	-
รวมหุ้นกู้ - ราคาตามมูลค่า					6,039	5,700
หัก: ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย					(46)	(47)
หุ้นกู้ - สุทธิ					5,993	5,653
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					(1,298)	(1,695)
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี					4,695	3,958

ในเดือนเมษายน 2563 บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกันและมีผู้แทนถือหุ้นกู้ วงเงิน 350 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.8 ต่อปี และมีอายุ 2 ปี

## 15. รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

### 15.1 การจำแนกรายได้

รายได้จากการขายสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 2562 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
<b>ประเภทของสินค้า</b>				
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	1,756,740	1,263,540	199,733	425,844
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	68,000	26,290	-	-
รวมรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	1,824,740	1,289,830	199,733	425,844

### 15.2 รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นของสัญญาที่ทำกับลูกค้าจำนวน 5,380 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2562: 6,948 ล้านบาท) ซึ่งกลุ่มบริษัทคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 1 ถึง 3 ปี

## 16. ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาลคำนวณขึ้นจากกำไรก่อนภาษีเงินได้สำหรับงวดคูณด้วยอัตราภาษีเฉลี่ยทั้งปีที่ประมาณไว้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 2562 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
<b>ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:</b>				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาล	64,547	21,720	-	-
<b>ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:</b>				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราว				
ชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(17,437)	(12,903)	(5,148)	(15,742)
<b>ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุน</b>	<b>47,110</b>	<b>8,817</b>	<b>(5,148)</b>	<b>(15,742)</b>

## 17. การเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ กลุ่มบริษัทมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 3 ส่วนงาน ดังนี้

- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาที่ดินขายพร้อมบ้านและคอนโดมิเนียม
- ส่วนงานธุรกิจโรงแรมเป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับให้บริการห้องพัก อาหารและเครื่องดื่มและบริการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพักอาศัยและการเดินทาง
- ส่วนงานธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการเป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการให้เช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงาน

กลุ่มบริษัทไม่มีการรวมส่วนงานดำเนินงานเป็นส่วนงานที่รายงานข้างต้น

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน บริษัทฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงาน โดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทบริหารงานด้านการจัดหาเงิน (ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายทางการเงิน และรายได้ทางการเงิน) และภาษีเงินได้ของทั้งกลุ่ม โดยไม่มีการปันส่วนให้แต่ละส่วนงานดำเนินงาน

รายได้ระหว่างส่วนงานถูกตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว

ข้อมูลรายได้และกำไรของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 2562 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม

	ธุรกิจพัฒนา		ธุรกิจโรงแรม		ธุรกิจให้เช่าพื้นที่		การตัดรายการบัญชี		งบการเงินรวม	
	อสังหาริมทรัพย์						ระหว่างกัน			
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
รายได้จากภายนอก	1,871	1,335	64	88	26	24	(26)	(26)	1,935	1,421
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานตามส่วนงาน	324	197	(8)	8	15	14	(24)	(2)	307	217
รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้ปันส่วน:										
รายได้อื่น									59	34
ต้นทุนทางการเงิน									(121)	(91)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้									(47)	(9)
กำไรสำหรับงวด									198	151

## 18. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

### 18.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทฯยังมีภาระผูกพันตามสัญญาซื้อที่ดินกับบริษัทอื่นและบุคคลภายนอกที่ต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญาดังกล่าวเป็นจำนวนเงินประมาณ 3,255 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2562: 3,292 ล้านบาท)

### 18.2 ภาระจำยอม

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทฯยังมีที่ดินในโครงการที่ติดภาระจำยอมจำนวน 4 ไร่ (31 ธันวาคม 2562: 4 ไร่) มูลค่าของที่ดินที่ติดภาระจำยอมดังกล่าวได้รวมเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แล้ว

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

### 18.3 ภาระผูกพันตามสัญญาในการพัฒนาโครงการและการก่อสร้างอาคารสำนักงานให้เช่าและโรงแรม

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทย่อยมีภาระผูกพันตามสัญญาในการพัฒนาโครงการและการก่อสร้างอาคารสำนักงานให้เช่าและโรงแรม จำนวน 1,045 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2562: 1,584 ล้านบาท)

### 18.4 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคาร ในนามกลุ่มบริษัท ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของกลุ่มบริษัท คงเหลือดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า	5	5	2	2
หนังสือค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค	23	31	-	-
หนังสือค้ำประกันการจ่ายชำระเงินให้กับเจ้าหนี้	1	1	-	-
รวม	29	37	2	2

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 กลุ่มบริษัทได้นำเงินฝากธนาคารจำนวนเงิน 35.7 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 1.8 ล้านบาท) (31 ธันวาคม 2562: 38.5 ล้านบาท เฉพาะกิจการ: 1.8 ล้านบาท) รวมทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางรายการของโครงการไปเป็นหลักประกันการออกหนังสือค้ำประกันธนาคาร

### 18.5 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาให้บริการระยะยาว

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาบริหารจัดการ (Management agreement) กับบริษัทในประเทศแห่งหนึ่ง เพื่อดำเนินกิจการ โรงแรมของบริษัทย่อยโดยมีระยะเวลา 10 ปี นับแต่วันที่โรงแรมเปิดดำเนินการ บริษัทย่อยดังกล่าวตกลงจ่ายค่าธรรมเนียมการบริหารงาน (Management fee) และค่าส่งเสริมการขาย (Incentive fee) แก่คู่สัญญาตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา

## 18.6 คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 กลุ่มบริษัทและกิจการร่วมค้ามีความสำคัญ ดังนี้

- ก) กลุ่มบริษัทถูกฟ้องร้องจากบุคคลภายนอกเกี่ยวกับการเรียกคืนเงินมัดจำที่จ่าย ในการซื้ออาคารชุด และค่าใช้จ่ายอื่น การชำระค่าก่อสร้างอาคารชุด และการร่วมชำระค่าเสียหายกรณีผู้รับเหมาโครงการทำความเสียหายแก่ทรัพย์สิน จำนวน 27 คดี ซึ่งมีทุนทรัพย์รวม 181 ล้านบาท ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างกระบวนการสอบสวนหาข้อเท็จจริง อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของบริษัทฯได้ประเมินความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าว และได้บันทึกประมาณการหนี้สินจำนวน 74 ล้านบาท ไว้ในบัญชีแล้ว
- ข) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งฟ้องเรียกคืนเงินมัดจำค่าที่ดินจากผู้ขายรายหนึ่ง จำนวน 100 ล้านบาท เนื่องจากผู้ขายไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่บริษัทย่อยได้ ปัจจุบันคดีอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาล อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของบริษัทฯได้ประเมินผลของคดีและคาดว่าบริษัทย่อยมีโอกาสที่จะชนะคดี นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารได้ประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเงินมัดจำจากผู้ขายดังกล่าวและได้บันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญจำนวน 25 ล้านบาท สำหรับส่วนที่คาดว่าจะไม่ได้รับคืน
- ค) กิจการร่วมค้ายื่นเรื่องขอคืนเงินค่าก่อสร้างบางส่วนและเรียกชดเชยค่าความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการยกเลิกสัญญาโดยไม่ชอบธรรมกับลูกค้ายรายหนึ่งต่อคณะอนุญาโตตุลาการ โดยมีทุนทรัพย์รวม 144 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ลูกค้ายรายดังกล่าวได้ยื่นคำคัดค้านและฟ้องแย้งต่อคณะอนุญาโตตุลาการว่า กิจการร่วมค้าไม่สามารถส่งมอบงานได้ตามกำหนดที่ตกลงกันได้ ตลอดจนได้ยื่นเรื่องเรียกชดเชยค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการที่กิจการร่วมค้าส่งมอบงานล่าช้า จำนวน 202 ล้านบาท ในปี 2562 ลูกค้ายรายดังกล่าวได้ยื่นเรื่องขอแก้มูลค่าเสียหายที่เกิดขึ้นเป็น 200 ล้านบาท ปัจจุบันข้อพิพาทดังกล่าวอยู่ระหว่างนำสืบพยานของคณะอนุญาโตตุลาการ ทั้งนี้ กิจการร่วมค้าได้เสนอข้อเท็จจริงและพยานหลักฐานที่เป็นประโยชน์ต่อการพิจารณาข้อพิพาทต่อคณะอนุญาโตตุลาการ ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของบริษัทฯเชื่อว่ากิจการร่วมค้ามีหลักฐานและข้อมูลตามสัญญาที่สามารถใช้เป็นประเด็นเพื่อต่อสู้ข้อพิพาทและมีแนวโน้มที่ข้อพิพาทดังกล่าวจะไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่กิจการร่วมค้า จึงไม่ได้บันทึกประมาณการค่าความเสียหายของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องหรือประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชี

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

## 19. มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของบริษัทฯจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม และหนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<b>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>				
ที่ดิน (ภายใต้บัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์)	-	1,222	-	1,222
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	2,679	729	3,408
<b>หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม</b>				
หุ้นกู้	-	6,067	-	6,067

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<b>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>				
ที่ดิน (ภายใต้บัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์)	-	1,222	-	1,222
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	2,626	729	3,355
<b>หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม</b>				
หุ้นกู้	-	5,776	-	5,776

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<b>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	787	-	787
<b>หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม</b>				
หุ้นกู้	-	6,067	-	6,067

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	787	-	787
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	5,776	-	5,776

ในระหว่างงวดปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

## 20. การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2563