บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

รายงานการสอบทาน และ ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

**รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต**
เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 งบกำไรขาดทุนรวม งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันเดียวกันและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาลแบบย่อของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และได้สอบทานข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน (รวมเรียกว่า “ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล”) ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

**ขอบเขตการสอบทาน**

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 เรื่อง การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถามบุคลากรซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชี และการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงไม่ได้แสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทาน

**ข้อสรุป**

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

**ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น**

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาลข้อ 1.5 เนื่องด้วยผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 กลุ่มบริษัทได้จัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 โดยเลือกนำแนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ประกาศโดยสภาวิชาชีพบัญชี มาถือปฏิบัติ

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

สถานการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อกิจกรรมทางธุรกิจของกลุ่มบริษัท เช่น การแจ้งหยุดดำเนินธุรกิจโรงแรมเป็นการชั่วคราว ซึ่งส่งผลกระทบต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดในปัจจุบันและในอนาคตของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม ผลกระทบดังกล่าวยังไม่สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผลในขณะนี้ ฝ่ายบริหารกลุ่มบริษัทมีการติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง และจะพิจารณาบันทึกผลกระทบดังกล่าวเมื่อสามารถทำได้ ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้ให้ข้อสรุปอย่างมีเงื่อนไขต่อกรณีข้างต้นแต่อย่างใด

มณี รัตนบรรณกิจ
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5313

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
กรุงเทพฯ: 13 พฤศจิกายน 2563

**บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**

**งบแสดงฐานะการเงิน**

**ณ วันที่ 30 กันยายน 2563**

(หน่วย: พันบาท)

| | หมายเหตุ | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 30 กันยายน 2563 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว) | 31 ธันวาคม 2562 (ตรวจสอบแล้ว) | 30 กันยายน 2563 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว) | 31 ธันวาคม 2562 (ตรวจสอบแล้ว) |
| **สินทรัพย์** | | | | | |
| **สินทรัพย์หมุนเวียน** | | | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | | 942,884 | 388,686 | 421,475 | 125,937 |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | *3, 9* | 132,649 | 110,507 | 1,126,177 | 1,278,820 |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | *9* | - | - | 2,576,800 | 2,994,275 |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | *9* | 244,800 | 51,000 | 244,800 | 51,000 |
| ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | *4* | 8,565,309 | 10,501,954 | 518,606 | 883,852 |
| เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง | | 184,851 | 351,675 | 46,265 | 53,447 |
| เงินมัดจำซื้อที่ดิน | | 455,861 | 408,461 | 37,077 | 37,077 |
| เงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น | | 247,905 | 165,270 | - | - |
| ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า | | 252,624 | 473,973 | 693 | 1,318 |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | | 143,049 | 196,625 | 47,706 | 41,164 |
| **รวมสินทรัพย์หมุนเวียน** | | 11,169,932 | 12,648,151 | 5,019,599 | 5,466,890 |
| **สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน** | | | | | |
| เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน | *12, 18.4* | 50,153 | 61,491 | 11,276 | 1,847 |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย | *5* | - | - | 4,879,324 | 4,677,324 |
| เงินลงทุนในการร่วมค้า | *6* | 53,508 | 155,833 | 62,990 | 62,990 |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | *9* | 121,660 | 325,865 | 173,400 | 367,200 |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | *7* | 3,463,842 | 3,355,036 | 777,212 | 787,132 |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | *8* | 2,734,595 | 2,740,714 | 56,755 | 62,204 |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน | | 21,878 | 23,253 | 3,430 | 4,162 |
| เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน | *18.6* | 75,000 | 75,000 | - | - |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | | 188,650 | 188,231 | 25,340 | 27,807 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | | 10,467 | 12,280 | 7,055 | 7,453 |
| **รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน** | | 6,719,753 | 6,937,703 | 5,996,782 | 5,998,119 |
| **รวมสินทรัพย์** | | 17,889,685 | 19,585,854 | 11,016,381 | 11,465,009 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**

**งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)**

**ณ วันที่ 30 กันยายน 2563**

(หน่วย: พันบาท)

| | หมายเหตุ | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 30 กันยายน 2563 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว) | 31 ธันวาคม 2562 (ตรวจสอบแล้ว) | 30 กันยายน 2563 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว) | 31 ธันวาคม 2562 (ตรวจสอบแล้ว) |
| **หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น** | | | | | |
| **หนี้สินหมุนเวียน** | | | | | |
| เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน | *10* | - | 968 | - | - |
| ตั๋วแลกเงินระยะสั้น | *11* | 235,772 | 357,799 | 235,772 | 357,799 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | | 724,387 | 921,824 | 219,712 | 282,629 |
| เงินประกันผลงานการก่อสร้าง | | 358,913 | 327,892 | 47,354 | 53,977 |
| เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า | | 957,206 | 1,572,069 | 46,278 | 158,965 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | *12* | 1,952,041 | 1,891,775 | - | - |
| ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | *13* | 9,721 | 5,064 | 658 | 632 |
| หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | *14* | 3,283,084 | 1,694,671 | 3,283,084 | 1,694,671 |
| ภาษีเงินได้ค้างจ่าย | | 66,209 | 48,813 | - | - |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | | 185,134 | 242,258 | 135,287 | 170,014 |
| **รวมหนี้สินหมุนเวียน** | | 7,772,467 | 7,063,133 | 3,968,145 | 2,718,687 |
| **หนี้สินไม่หมุนเวียน** | | | | | |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | *12* | 2,040,785 | 2,736,092 | - | - |
| หุ้นกู้ | *14* | 2,161,682 | 3,957,998 | 2,161,682 | 3,957,998 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | *13* | 29,342 | 10,837 | 1,364 | 1,860 |
| สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน | | 53,574 | 50,440 | 7,792 | 7,382 |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | | 242,223 | 286,493 | 133,331 | 133,456 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | | 22,446 | 24,601 | - | - |
| **รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน** | | 4,550,052 | 7,066,461 | 2,304,169 | 4,100,696 |
| **รวมหนี้สิน** | | 12,322,519 | 14,129,594 | 6,272,314 | 6,819,383 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**

**งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)**

**ณ วันที่ 30 กันยายน 2563**

(หน่วย: พันบาท)

| | หมายเหตุ | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 30 กันยายน 2563 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว) | 31 ธันวาคม 2562 (ตรวจสอบแล้ว) | 30 กันยายน 2563 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว) | 31 ธันวาคม 2562 (ตรวจสอบแล้ว) |
| **ส่วนของผู้ถือหุ้น** | | | | | |
| ทุนเรือนหุ้น | | | | | |
| 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 |
| กำไรสะสม | | | | | |
| จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย | | 105,000 | 105,000 | 105,000 | 105,000 |
| ยังไม่ได้จัดสรร | | 3,482,265 | 3,371,359 | 2,903,388 | 2,804,947 |
| องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น | | 244,222 | 244,222 | - | - |
| **รวมส่วนของผู้ถือหุ้น** | | 5,567,166 | 5,456,260 | 4,744,067 | 4,645,626 |
| **รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น** | | 17,889,685 | 19,585,854 | 11,016,381 | 11,465,009 |
| | | - | - | - | - |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

.....

กรรมการ

.....

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

**บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**

**งบกำไรขาดทุน**

**สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563**

(หน่วย: พันบาท ยกเว้นกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานแสดงเป็นบาท)

| | | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|---|
| | หมายเหตุ | 2563 | 2562 | 2563 | 2562 |
| **รายได้** | | | | | |
| รายได้จากการขาย | *15* | 1,262,556 | 1,768,895 | 208,566 | 410,305 |
| รายได้จากกิจการโรงแรม | | 43,916 | 67,348 | - | - |
| รายได้ค่าบริหารจัดการ | | 23,042 | 23,233 | - | - |
| รายได้ค่าเช่า | | 21,081 | 24,226 | 1,218 | 1,218 |
| รายได้ดอกเบี้ย | | 5,017 | 5,570 | 52,534 | 51,638 |
| รายได้เงินปันผล | *6.2* | - | - | 101,997 | 71,397 |
| รายได้อื่น | | 156,905 | 92,825 | 448 | 74,773 |
| **รวมรายได้** | | 1,512,517 | 1,982,097 | 364,763 | 609,331 |
| **ค่าใช้จ่าย** | | | | | |
| ต้นทุนขาย | | 950,530 | 1,081,235 | 126,812 | 258,262 |
| ต้นทุนจากกิจการโรงแรม | | 42,200 | 50,697 | - | - |
| ต้นทุนบริหารจัดการ | | 17,926 | 17,195 | - | - |
| ต้นทุนการเช่า | | 7,173 | 7,739 | - | - |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย | | 241,528 | 275,214 | 31,627 | 86,028 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | | 178,677 | 200,037 | 10,130 | 37,930 |
| **รวมค่าใช้จ่าย** | | 1,438,034 | 1,632,117 | 168,569 | 382,220 |
| **กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน** | | 74,483 | 349,980 | 196,194 | 227,111 |
| ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า | *6.2* | 43,735 | (12,115) | - | - |
| ต้นทุนทางการเงิน | | (121,233) | (107,561) | (112,355) | (109,887) |
| **กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้** | | (3,015) | 230,304 | 83,839 | 117,224 |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ | *16* | (4,552) | (29,475) | (2,133) | (5,535) |
| **กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด** | | (7,567) | 200,829 | 81,706 | 111,689 |
| | | | | | |
| **กำไรต่อหุ้น** | | | | | |
| กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน | | | | | |
| กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด | | (0.01) | 0.23 | 0.09 | 0.13 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

**บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**

**งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ**

**สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563**

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|
| | 2563 | 2562 | 2563 | 2562 |
| **กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด** | (7,567) | 200,829 | 81,706 | 111,689 |
| **กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด** | - | - | - | - |
| **กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด** | (7,567) | 200,829 | 81,706 | 111,689 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

**บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**

**งบกำไรขาดทุน**

**สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563**

(หน่วย: พันบาท ยกเว้นกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานแสดงเป็นบาท)

| | | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|---|
| | หมายเหตุ | 2563 | 2562 | 2563 | 2562 |
| **รายได้** | | | | | |
| รายได้จากการขาย | *15* | 4,791,893 | 4,154,147 | 602,571 | 1,266,444 |
| รายได้จากกิจการโรงแรม | | 113,102 | 226,850 | - | - |
| รายได้ค่าบริหารจัดการ | | 65,211 | 65,603 | - | - |
| รายได้ค่าเช่า | | 65,927 | 70,512 | 3,654 | 3,654 |
| รายได้ดอกเบี้ย | | 15,949 | 17,751 | 163,748 | 149,309 |
| รายได้เงินปันผล | *6.2* | - | - | 170,845 | 402,887 |
| รายได้อื่น | | 296,923 | 129,695 | 6,573 | 85,868 |
| **รวมรายได้** | | 5,349,005 | 4,664,558 | 947,391 | 1,908,162 |
| **ค่าใช้จ่าย** | | | | | |
| ต้นทุนขาย | | 3,344,245 | 2,558,589 | 365,246 | 750,598 |
| ต้นทุนจากกิจการโรงแรม | | 120,384 | 161,186 | - | - |
| ต้นทุนบริหารจัดการ | | 48,703 | 49,682 | - | - |
| ต้นทุนการเช่า | | 25,617 | 24,583 | - | - |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย | | 748,722 | 689,880 | 101,217 | 309,379 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | | 568,121 | 645,376 | 42,668 | 151,224 |
| **รวมค่าใช้จ่าย** | | 4,855,792 | 4,129,296 | 509,131 | 1,211,201 |
| **กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน** | | 493,213 | 535,262 | 438,260 | 696,961 |
| ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า | *6.2* | 58,115 | 161,172 | - | - |
| ต้นทุนทางการเงิน | | (365,008) | (306,198) | (337,477) | (325,768) |
| **กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้** | | 186,320 | 390,236 | 100,783 | 371,193 |
| รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้ | *16* | (75,414) | (52,368) | (2,342) | 6,002 |
| **กำไรสำหรับงวด** | | 110,906 | 337,868 | 98,441 | 377,195 |
| | | | | | |
| **กำไรต่อหุ้น** | | | | | |
| กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน | | | | | |
| กำไรสำหรับงวด | | 0.13 | 0.39 | 0.11 | 0.44 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

**บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**

**งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ**

**สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563**

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|
| | 2563 | 2562 | 2563 | 2562 |
| **กำไรสำหรับงวด** | 110,906 | 337,868 | 98,441 | 377,195 |
| **กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด** | - | - | - | - |
| **กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด** | 110,906 | 337,868 | 98,441 | 377,195 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

**บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**

**งบกระแสเงินสด**

**สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563**

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|
| | 2563 | 2562 | 2563 | 2562 |
| **กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน** | | | | |
| กำไรก่อนภาษี | 186,320 | 390,236 | 100,783 | 371,193 |
| รายการปรับกระทบยอดกำไรก่อนภาษีเป็น | | | | |
| เงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน | | | | |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย | 102,802 | 112,016 | 6,713 | 5,619 |
| ขาดทุน (กำไร) จากการขายและตัดจำหน่ายสินทรัพย์ | 9,372 | 17,590 | (80) | 1,430 |
| ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและภาษีมูลค่าเพิ่ม | 13,158 | - | - | - |
| สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน | 3,134 | 3,058 | 410 | 394 |
| ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า | (58,115) | (161,172) | - | - |
| เงินปันผลรับ | - | - | (170,845) | (402,887) |
| ดอกเบี้ยรับ | (15,949) | (17,751) | (163,748) | (149,309) |
| ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย | 341,368 | 282,313 | 314,364 | 303,667 |
| กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง | | | | |
| ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน | 582,090 | 626,290 | 87,597 | 130,107 |
| สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง | | | | |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | (7,786) | (71) | 206,991 | (106,682) |
| ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 2,008,119 | 616,794 | 365,246 | 745,098 |
| เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง | 166,824 | 206,835 | 7,182 | 64,009 |
| เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน | (42,500) | (25,100) | - | - |
| ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า | 221,349 | 90,906 | 625 | 23,031 |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 2,312 | 10,007 | 1,649 | 6,857 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | 1,813 | 1,339 | 398 | 2,527 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**

**งบกระแสเงินสด (ต่อ)**

**สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563**

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|
| | 2563 | 2562 | 2563 | 2562 |
| หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง) | | | | |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | (194,772) | (249,285) | (49,151) | (276,125) |
| เงินประกันผลงานการก่อสร้าง | 31,021 | (34,002) | (6,623) | (59,604) |
| เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า | (614,863) | (126,090) | (112,687) | (74,435) |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | (57,124) | 8,107 | (34,727) | 14,479 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | (2,155) | 1,963 | - | - |
| เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน | 2,094,328 | 1,127,693 | 466,500 | 469,262 |
| จ่ายดอกเบี้ย | (483,812) | (545,411) | (322,260) | (361,026) |
| รับคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและภาษีมูลค่าเพิ่ม | 57,214 | - | - | - |
| จ่ายภาษีเงินได้ | (125,265) | (82,055) | (8,191) | (17,907) |
| **เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน** | 1,542,465 | 500,227 | 136,049 | 90,329 |
| **กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน** | | | | |
| เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันลดลง (เพิ่มขึ้น) | 11,338 | (11,706) | (9,429) | (57) |
| เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | (69,950) | (690,310) | - | - |
| เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 10,000 | 14,000 | 10,000 | 14,000 |
| เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | (86,449) | (50,568) | - | (56) |
| เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์ | 40,731 | 1,026 | - | - |
| เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน | (2,307) | (2,704) | (532) | - |
| เงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น | (82,635) | - | - | - |
| เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในบริษัทย่อย | - | - | (202,000) | - |
| เงินสดรับคืนเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | - | - | 846,475 | 458,900 |
| เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | - | - | (429,000) | (1,188,500) |
| เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | - | (30,600) | - | (30,600) |
| รับดอกเบี้ย | 1,593 | 2,144 | 109,400 | 64,545 |
| รับเงินปันผล | 170,845 | 402,887 | 170,845 | 402,887 |
| **เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน** | (6,834) | (365,831) | 495,759 | (278,881) |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**

**งบกระแสเงินสด (ต่อ)**

**สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563**

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|
| | 2563 | 2562 | 2563 | 2562 |
| **กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน** | | | | |
| เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง) | (968) | (14,465) | - | 4,960 |
| ตั๋วแลกเงินระยะสั้นเพิ่มขึ้น (ลดลง) | (125,000) | 317,000 | (125,000) | 317,000 |
| เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 50,000 | 20,000 | 50,000 | 180,000 |
| เงินสดจ่ายเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | (50,000) | - | (50,000) | (180,000) |
| เงินสดจ่ายเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | - | (50,000) | - | (50,000) |
| เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า | (9,624) | (5,533) | (470) | (1,206) |
| เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะสั้น | - | 450,000 | - | 450,000 |
| เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ระยะสั้น | - | (810,000) | - | (810,000) |
| เงินสดรับจากหุ้นกู้ | 1,488,600 | 3,300,000 | 1,488,600 | 3,300,000 |
| เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ | (1,699,400) | (3,590,000) | (1,699,400) | (3,500,000) |
| เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 2,730,252 | 3,649,836 | 96,726 | 749,268 |
| เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | (3,365,293) | (3,818,905) | (96,726) | (697,259) |
| **เงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน** | (981,433) | (552,067) | (336,270) | (237,237) |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ | 554,198 | (417,671) | 295,538 | (425,789) |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด | 388,686 | 816,407 | 125,937 | 501,538 |
| **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด** | 942,884 | 398,736 | 421,475 | 75,749 |
| | - | | - | |
| **ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม** | | | | |
| รายการที่ไม่ใช่เงินสด | | | | |
| ซื้อสินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่า | 25,390 | 6,092 | - | 3,850 |
| ต้นทุนอาคารโรงแรมเพิ่มขึ้นโดยยังไม่ได้จ่ายชำระ | 13,632 | 5,715 | - | - |
| ชำระเงินลงทุนในบริษัทย่อยโดยการหักกับเงินทดรองจ่าย | - | - | - | 65,000 |
| โอนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ | 6,086 | 10,933 | - | - |
| โอนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปเป็น เงินมัดจำซื้อที่ดิน | 4,900 | - | - | - |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

**บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**

**งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น**

**สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563**

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | กำไรสะสม | | องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น | |
| | ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว | ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ | จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย | ยังไม่ได้จัดสรร | ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ | รวมส่วนของผู้ถือหุ้น |
| **ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562** | 860,412 | 875,267 | 105,000 | 3,052,583 | 192,273 | 5,085,535 |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด | - | - | - | 337,868 | - | 337,868 |
| **ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2562** | 860,412 | 875,267 | 105,000 | 3,390,451 | 192,273 | 5,423,403 |
| **ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563** | 860,412 | 875,267 | 105,000 | 3,371,359 | 244,222 | 5,456,260 |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด | - | - | - | 110,906 | - | 110,906 |
| **ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563** | 860,412 | 875,267 | 105,000 | 3,482,265 | 244,222 | 5,567,166 |
| | - | - | - | - | - | - |
| | - | - | - | - | - | - |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

**บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**

**งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)**

**สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563**

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | กำไรสะสม | | |
| | ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว | ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ | จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย | ยังไม่ได้จัดสรร | รวมส่วนของผู้ถือหุ้น |
| **ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562** | 860,412 | 875,267 | 105,000 | 2,497,346 | 4,338,025 |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด | - | - | - | 377,195 | 377,195 |
| **ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2562** | 860,412 | 875,267 | 105,000 | 2,874,541 | 4,715,220 |
| **ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563** | 860,412 | 875,267 | 105,000 | 2,804,947 | 4,645,626 |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด | - | - | - | 98,441 | 98,441 |
| **ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563** | 860,412 | 875,267 | 105,000 | 2,903,388 | 4,744,067 |
| | - | - | - | - | - |
| | - | - | - | - | - |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**
**หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาล**
**สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563**

## 1. ข้อมูลทั่วไป

### 1.1 ข้อมูลบริษัทฯ

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย ธุรกิจหลักของบริษัทฯและบริษัทย่อยคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ธุรกิจโรงแรมและธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการ ที่อยู่ตามที่จดทะเบียนของบริษัทฯอยู่ที่เลขที่ 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 และจะพิจารณาบันทึกผลกระทบดังกล่าวเมื่อสามารถทำได้

### 1.3 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล โดยบริษัทฯเลือกนำเสนองบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ อย่างไรก็ตามบริษัทฯได้แสดงรายการในงบแสดงฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสดในรูปแบบเช่นเดียวกับงบการเงินประจำปี

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่นำเสนอครั้งล่าสุด ดังนั้น งบการเงินระหว่างกาลจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์ และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้งบการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินประจำปีล่าสุด

งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยนี้

**1.4 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม**

งบการเงินรวมระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และได้จัดทำขึ้นโดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกับงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงในโครงสร้างของบริษัทย่อยในระหว่างงวดปัจจุบัน ยกเว้นการลงทุนในบริษัท เอ็มเจวี 2 จำกัด ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 5

**1.5 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่**

**ก) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในงวดปัจจุบัน**

ในระหว่างงวด กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2562) และฉบับใหม่ จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท 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 กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่าย โดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงินโดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานกลุ่มนี้ไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

**มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า**

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า และการตีความมาตรฐานบัญชีที่เกี่ยวข้อง มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการของการรับรู้รายการ การวัดมูลค่า การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาเช่า และกำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าทุกรายการที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน เว้นแต่สินทรัพย์อ้างอิงนั้นมีมูลค่าต่ำ

การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ผู้ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน

กลุ่มบริษัทนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติโดยรับรู้ผลกระทบของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติครั้งแรกโดยปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินปีก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ

ผลกระทบของเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีแสดงอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2

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

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้แนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลดผลกระทบในบางเรื่องจากการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับ และเพื่อให้เกิดความชัดเจนในวิธีปฏิบัติทางบัญชีในช่วงเวลาที่ยังมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับสถานการณ์ดังกล่าว

แนวปฏิบัติทางการบัญชีดังกล่าวได้ประกาศลงในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2563 และมีผลบังคับใช้สำหรับการจัดทำงบการเงินของกลุ่มบริษัทที่มีรอบระยะเวลารายงานสิ้นสุดภายในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

กลุ่มบริษัทเลือกใช้มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีดังต่อไปนี้

- เลือกที่จะไม่นำข้อมูลที่เกี่ยวกับสถานการณ์ COVID-19 ที่อาจจะกระทบต่อการจัดทำประมาณการทางการเงินเพื่อใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- เลือกที่จะไม่นำข้อมูลที่เกี่ยวกับสถานการณ์ COVID-19 มาเป็นข้อมูลในการประมาณการความเพียงพอของกำไรทางภาษีที่จะเกิดขึ้นในอนาคตเพื่อที่จะใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี
- เลือกที่จะไม่นำสถานการณ์ COVID-19 มาถือเป็นข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 36 เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์

**ข) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564**

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานกลุ่มดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

## 1.6 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ยกเว้นการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเรื่องเครื่องมือทางการเงินและสัญญาเช่า

### 1.6.1 เครื่องมือทางการเงิน

***การจัดประเภทรายการและวัดมูลค่า***

สินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือราคาทุนตัดจำหน่าย การจัดประเภทดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับโมเดลธุรกิจของกลุ่มบริษัทในการจัดการสินทรัพย์ และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินนั้น

สินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารทุนวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินทางการเงินจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย

***การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน***

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย โดยไม่จำเป็นต้องรอให้เหตุการณ์ที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเกิดขึ้นก่อน กลุ่มบริษัทพิจารณาการเปลี่ยนแปลงในความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินเป็นระดับ และกำหนดวิธีการวัดค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตและการคำนวณดอกเบี้ยที่แท้จริงที่แตกต่างกันในแต่ละระดับ โดยมีข้อยกเว้นสำหรับลูกหนี้การค้าหรือสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญและลูกหนี้ตามสัญญาเช่า ซึ่งกลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการพิจารณาค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ

**1.6.2 สัญญาเช่า**

***สินทรัพย์สิทธิการใช้***

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

หากกลุ่มบริษัทไม่มีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่าความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงจะถูกโอนให้แก่กลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า สินทรัพย์สิทธิการใช้จะถูกคิดค่าเสื่อมราคาโดยวิธีเส้นตรงนับจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลจนถึงวันสิ้นสุดของอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้หรือวันสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าแล้วแต่วันใดจะเกิดขึ้นก่อน

***หนี้สินตามสัญญาเช่า***

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นโดยสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงโดยสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระแล้ว นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงหรือประเมินสัญญาเช่าใหม่

***สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ***

จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

**2. ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาถือปฏิบัติ**

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

ผลกระทบต่องบแสดงฐานะการเงินรวมต้นงวดปี 2563 จากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมาตรฐานเหล่านี้มาถือปฏิบัติ แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

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

**2.1 สัญญาเช่า**

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าที่เคยจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานด้วยมูลค่าปัจจุบันของเงินจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่เหลืออยู่คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท 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: ดอกเบี้ยจ่ายรอตัดบัญชี | (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 |

## 3. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|
| | 30 กันยายน 2563 | 31 ธันวาคม 2562 | 30 กันยายน 2563 | 31 ธันวาคม 2562 |
| ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน | | | | |
| อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ | | | | |
| ค้างชำระ | | | | |
| ไม่เกิน 3 เดือน | 12,858 | 19,703 | - | - |
| 3 - 6 เดือน | 4,264 | 566 | - | - |
| 6 - 12 เดือน | 1,714 | 455 | - | - |
| มากกว่า 12 เดือน | 674 | 280 | - | - |
| รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน | 19,510 | 21,004 | - | - |
| ลูกหนี้อื่น | | | | |
| ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 19,545 | 21,421 | 769,413 | 983,824 |
| ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน | 32,274 | 21,118 | 18,447 | 11,027 |
| ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 61,320 | 46,964 | 338,317 | 283,969 |
| รวมลูกหนี้อื่น | 113,139 | 89,503 | 1,126,177 | 1,278,820 |
| รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | 132,649 | 110,507 | 1,126,177 | 1,278,820 |

## 4. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|
| | 30 กันยายน 2563 | 31 ธันวาคม 2562 | 30 กันยายน 2563 | 31 ธันวาคม 2562 |
| ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา | 3,055,427 | 5,355,675 | - | - |
| ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว | 5,509,882 | 5,146,279 | 518,606 | 883,852 |
| รวม | 8,565,309 | 10,501,954 | 518,606 | 883,852 |

4.1 ในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทย่อยได้รวมต้นทุนการกู้ยืมจำนวนเงิน 82 ล้านบาท (2562: 170 ล้านบาท) เข้าเป็นต้นทุนของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา โดยมีอัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนตามอัตราดอกเบี้ยของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12

4.2 ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดินไปจดจำนองค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารและนำไปเป็นหลักประกันไว้ที่ศาลซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|
| | 30 กันยายน 2563 | 31 ธันวาคม 2562 | 30 กันยายน 2563 | 31 ธันวาคม 2562 |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ติดภาระค้ำประกัน | 8,025 | 10,252 | 246 | 756 |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่นำไปเป็นหลักประกันไว้ที่ศาล | 53 | 75 | 53 | 69 |

## 5. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

| | ทุนเรียกชำระแล้ว | | สัดส่วนเงินลงทุน | | ราคาทุน | | ค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุน | | มูลค่าสุทธิ | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| บริษัท | 30 กันยายน 2563 | 31 ธันวาคม 2562 | 30 กันยายน 2563 | 31 ธันวาคม 2562 | 30 กันยายน 2563 | 31 ธันวาคม 2562 | 30 กันยายน 2563 | 31 ธันวาคม 2562 | 30 กันยายน 2563 | 31 ธันวาคม 2562 |
| | | | (ร้อยละ) | (ร้อยละ) | | | | | | |
| บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด | 400,000 | 400,000 | 100 | 100 | 399,999 | 399,999 | (239,800) | (239,800) | 160,199 | 160,199 |
| บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด | 100,000 | 100,000 | 100 | 100 | 99,999 | 99,999 | - | - | 99,999 | 99,999 |
| บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | 600,000 | 600,000 | 100 | 100 | 600,000 | 600,000 | (363,623) | (363,623) | 236,377 | 236,377 |
| บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | 600,000 | 600,000 | 100 | 100 | 600,000 | 600,000 | - | - | 600,000 | 600,000 |
| บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | 600,000 | 600,000 | 100 | 100 | 600,000 | 600,000 | - | - | 600,000 | 600,000 |
| บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเด้นส์ 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 | 700,000 | 100 | 100 | 900,000 | 700,000 | - | - | 900,000 | 700,000 |
| บริษัท เอ็มดีพีซี จำกัด | 8,000 | 8,000 | 100 | 100 | 7,999 | 7,999 | - | - | 7,999 | 7,999 |
| บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด | 2,000 | - | 100 | - | 2,000 | - | - | - | 2,000 | - |
| รวม | | | | | 5,482,747 | 5,280,747 | (603,423) | (603,423) | 4,879,324 | 4,677,324 |

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในบริษัทย่อยในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 มีดังนี้

**บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด**

ในเดือนเมษายน 2563 บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด ("บริษัทย่อย") มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จากเดิม 700 ล้านบาท เป็น 900 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 2,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท บริษัทฯเข้าลงทุนและจ่ายชำระค่าหุ้นสามัญดังกล่าวทั้งจำนวนและบริษัทย่อยได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 9 เมษายน 2563

**บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด**

บริษัทฯได้ลงทุนในบริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งใหม่กับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 13 กรกฎาคม 2563 เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยมีทุนจดทะเบียน 2 ล้านบาท บริษัทฯเข้าลงทุนในหุ้นสามัญจำนวน 20,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมด โดยบริษัทฯได้จ่ายชำระค่าหุ้นจำนวน 0.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25 ของทุนจดทะเบียน ในเดือนกรกฎาคม 2563 และได้จ่ายชำระค่าหุ้นส่วนที่เหลือจำนวน 1.5 ล้านบาท ในเดือนสิงหาคม 2563 บริษัทย่อยได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนที่ชำระแล้วกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2563

## 6. เงินลงทุนในการร่วมค้า

### 6.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

(หน่วย: พันบาท)

| ชื่อบริษัท | ลักษณะธุรกิจ | จัดตั้งขึ้นในประเทศ | งบการเงินรวม | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | สัดส่วนเงินลงทุน | | ราคาทุน | | มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย | |
| | | | 30 กันยายน 2563 | 31 ธันวาคม 2562 | 30 กันยายน 2563 | 31 ธันวาคม 2562 | 30 กันยายน 2563 | 31 ธันวาคม 2562 |
| | | | (ร้อยละ) | (ร้อยละ) | | | | |
| บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | ไทย | 51 | 51 | 12,750 | 12,750 | 6,691 | 108,548 |
| บริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด | รับเหมาก่อสร้าง | ไทย | 51 | 51 | 81,599 | 81,599 | 46,817 | 47,285 |
| บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | ไทย | 51 | 51 | 510 | 510 | - | - |
| รวม | | | | | 94,859 | 94,859 | 53,508 | 155,833 |

(หน่วย: พันบาท)

| ชื่อบริษัท | ลักษณะธุรกิจ | จัดตั้งขึ้นในประเทศ | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | สัดส่วนเงินลงทุน | | ราคาทุน | | ค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุน | | มูลค่าตามบัญชีตามวิธีราคาทุน - สุทธิ | |
| | | | 30 กันยายน 2563 | 31 ธันวาคม 2562 | 30 กันยายน 2563 | 31 ธันวาคม 2562 | 30 กันยายน 2563 | 31 ธันวาคม 2562 | 30 กันยายน 2563 | 31 ธันวาคม 2562 |
| | | | (ร้อยละ) | (ร้อยละ) | | | | | | |
| บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | 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 | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | ไทย | 51 | 51 | 510 | 510 | - | - | 510 | 510 |
| รวม | | | | | 94,859 | 94,859 | (31,869) | (31,869) | 62,990 | 62,990 |

**6.2 ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) และเงินปันผลรับ**

ในระหว่างงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 และ 2562 บริษัทฯรับรู้ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวมและรับรู้เงินปันผลรับจากกิจการดังกล่าวในงบการเงินเฉพาะกิจการ ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| | สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน | | | |
|---|---|---|---|---|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| ชื่อบริษัท | ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า | | เงินปันผลรับ | |
| | 2563 | 2562 | 2563 | 2562 |
| บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด | 46,467 | (6,721) | 101,997 | 71,397 |
| บริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด | - | (563) | - | - |
| บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด | (2,732) | (4,831) | - | - |
| รวม | 43,735 | (12,115) | 101,997 | 71,397 |

(หน่วย: พันบาท)

| | สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน | | | |
|---|---|---|---|---|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| ชื่อบริษัท | ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า | | เงินปันผลรับ | |
| | 2563 | 2562 | 2563 | 2562 |
| บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด | 68,988 | 184,896 | 170,845 | 402,887 |
| บริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด | (468) | (2,276) | - | - |
| บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด | (10,405) | (21,448) | - | - |
| รวม | 58,115 | 161,172 | 170,845 | 402,887 |

## 7. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | งบการเงินเฉพาะกิจการ |
|---|---|---|
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 | 3,355,036 | 787,132 |
| ซื้อเพิ่มระหว่างงวด | 69,950 | - |
| ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน | 48,776 | - |
| จำหน่าย | (9,920) | (9,920) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 | 3,463,842 | 777,212 |

ในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทย่อยได้รวมต้นทุนการกู้ยืมจำนวน 49 ล้านบาท (2562: 34 ล้านบาท) เข้าเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง โดยมีอัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนในอัตราร้อยละ MLR

มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์ราคาตลาดสำหรับที่ดินรอการพัฒนาโครงการให้เช่าและห้องชุดให้เช่า และใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สำหรับที่ดินและอาคารสำนักงานให้เช่า

กลุ่มบริษัทได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 จำนวนเงิน 3,458 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 772 ล้านบาท) (31 ธันวาคม 2562: 2,597 ล้านบาท เฉพาะกิจการ: 772 ล้านบาท) ไปจดจำนองไว้กับธนาคารพาณิชย์หลายแห่งเพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร วางเป็นหลักประกันไว้ที่ศาล และค้ำประกันการออกหุ้นกู้

**8. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์**

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | งบการเงินเฉพาะกิจการ |
|---|---|---|
| มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 | 2,740,714 | 62,204 |
| รายการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้ จากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก | 10,847 | - |
| ซื้อเพิ่มระหว่างงวด - ราคาทุน | 125,471 | - |
| ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน | 780 | - |
| จำหน่าย | (46,816) | - |
| ตัดจำหน่าย | (3,367) | - |
| โอนจากต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 6,086 | - |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด | (99,120) | (5,449) |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 | 2,734,595 | 56,755 |

ในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทย่อยได้รวมต้นทุนการกู้ยืมจำนวน 1 ล้านบาท (2562: 3 ล้านบาท) เข้าเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง โดยมีอัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนในอัตราร้อยละ MLR

กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินและอาคารซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 จำนวนเงิน 2,546 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 9 ล้านบาท) (31 ธันวาคม 2562: 2,579 ล้านบาท เฉพาะกิจการ: 10 ล้านบาท) ไปจดจำนองไว้กับธนาคารพาณิชย์หลายแห่งเพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารและวางเป็นหลักประกันไว้ที่ศาล

## 9. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด บริษัทฯและบริษัทย่อยมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| | สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| | 2563 | 2562 | 2563 | 2562 | นโยบายการกำหนดราคา |
| <u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u> | | | | | |
| (ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว) | | | | | |
| ดอกเบี้ยรับ | - | - | 47,523 | 46,088 | อัตราร้อยละ 6.90 - 7.50 ต่อปี (2562: อัตราร้อยละ 7.25 - 7.50 ต่อปี) |
| ค่าเช่าที่ดินรับ | - | - | 1,218 | 1,218 | ต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม |
| ค่าเช่าและบริการจ่าย | - | - | 77 | 88 | ต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม |
| ค่าใช้จ่ายอื่น | - | - | 43 | 31 | ราคาตามที่ตกลงกัน |
| ค่านายหน้าจ่าย | - | - | 3,216 | 4,784 | อัตราร้อยละของรายได้ |
| <u>รายการธุรกิจกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u> | | | | | |
| ดอกเบี้ยรับ | 4,559 | 5,437 | 4,559 | 5,437 | อัตราร้อยละ 4.00 - 4.55 ต่อปี (2562: อัตราร้อยละ 5.03 - 5.45 ต่อปี) |
| รายได้ค่าบริหาร | 5,700 | 10,200 | - | - | ต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม |
| ดอกเบี้ยจ่าย | - | 70 | - | 70 | อัตราร้อยละ 6.70 ต่อปี |

(หน่วย: พันบาท)

| | สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| | 2563 | 2562 | 2563 | 2562 | นโยบายการกำหนดราคา |
| <u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u> | | | | | |
| (ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว) | | | | | |
| ดอกเบี้ยรับ | - | - | 148,636 | 132,541 | อัตราร้อยละ 6.90 - 7.50 ต่อปี (2562: อัตราร้อยละ 6.00 - 7.50 ต่อปี) |
| ค่าเช่าที่ดินรับ | - | - | 3,654 | 3,654 | ต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม |
| ดอกเบี้ยจ่าย | - | - | - | 1,998 | อัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี |
| ค่าเช่าและบริการจ่าย | - | - | 270 | 266 | ต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม |
| ค่าใช้จ่ายอื่น | - | - | 116 | 187 | ราคาตามที่ตกลงกัน |
| ค่านายหน้าจ่าย | - | - | 10,259 | 13,218 | อัตราร้อยละของรายได้ |

(หน่วย: พันบาท)

| | สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| | 2563 | 2562 | 2563 | 2562 | นโยบายการกำหนดราคา |
| <u>รายการธุรกิจกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u> | | | | | |
| ดอกเบี้ยรับ | 14,357 | 15,612 | 14,357 | 15,612 | อัตราร้อยละ 4.00 - 5.26 ต่อปี (2562: อัตราร้อยละ 5.03 - 5.45 ต่อปี) |
| รายได้ค่าบริหาร | 17,100 | 30,600 | - | - | ต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม |
| ดอกเบี้ยจ่าย | 848 | 1,246 | 848 | 1,246 | อัตราร้อยละ 6.80 ต่อปี (2562: อัตราร้อยละ 6.70 ต่อปี) |
| รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและห้องชุด | 75,000 | 8,123 | - | 8,123 | ราคาใกล้เคียงกับราคาที่ขายให้แก่ลูกค้ารายอื่นในโครงการเดียวกัน |

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|
| | 30 กันยายน 2563 | 31 ธันวาคม 2562 | 30 กันยายน 2563 | 31 ธันวาคม 2562 |
| **<u>ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u> (หมายเหตุ 3)** | | | | |
| บริษัทย่อย | - | - | 1,026,865 | 1,201,142 |
| กิจการร่วมค้า | 80,865 | 68,385 | 80,865 | 66,651 |
| รวมลูกหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 80,865 | 68,385 | 1,107,730 | 1,267,793 |
| **<u>เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>** | | | | |
| บริษัทย่อย | - | - | 128,440 | 148,591 |
| กิจการร่วมค้า | 1,392 | 1,392 | 1,392 | 1,392 |
| รวมเจ้าหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 1,392 | 1,392 | 129,832 | 149,983 |

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและเงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระหว่างบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| | | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่ | อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี) | ครบกำหนดชำระคืนเงินต้น | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | เพิ่มขึ้น | ลดลง | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 |
| บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด | 7.50 | เมื่อทวงถาม | 2,624,075 | 28,000 | (714,075) | 1,938,000 |
| บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด | 7.50 | เมื่อทวงถาม | 210,000 | 47,000 | (30,000) | 227,000 |
| บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด | 6.90 (2562: 7.25) | เมื่อทวงถาม | 63,000 | 10,000 | - | 73,000 |
| บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนส์ จำกัด | 6.90 (2562: 7.25) | เมื่อทวงถาม | 97,200 | 339,000 | (102,400) | 333,800 |
| บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด | 6.90 | เมื่อทวงถาม | - | 5,000 | - | 5,000 |
| รวม | | | 2,994,275 | 429,000 | (846,475) | 2,576,800 |

(หน่วย: พันบาท)

| | | | งบการเงินรวม | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่ | อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี) | ครบกำหนดชำระคืนเงินต้น | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | เพิ่มขึ้น | ลดลง | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 |
| บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด | MLR - 0.75 | ธันวาคม 2563 และ กันยายน 2564 | 183,600 | - | - | 183,600 |
| บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด | MLR - 0.75 และ 1.25 | สิงหาคม 2564 - กรกฎาคม 2566 | 234,600 | - | - | 234,600 |
| รวม | | | 418,200 | - | - | 418,200 |
| หัก: สำรองผลขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า | | | (41,335) | | | (51,740) |
| รวม | | | 376,865 | | | 366,460 |
| หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | | | (51,000) | | | (244,800) |
| ส่วนที่ถึงกำหนดเกินกว่าหนึ่งปี | | | 325,865 | | | 121,660 |

(หน่วย: พันบาท)

| | | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่ | อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี) | ครบกำหนดชำระคืนเงินต้น | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | เพิ่มขึ้น | ลดลง | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 |
| บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด | MLR - 0.75 | ธันวาคม 2563 และ กันยายน 2564 | 183,600 | - | - | 183,600 |
| บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด | MLR - 0.75 และ 1.25 | สิงหาคม 2564 - กรกฎาคม 2566 | 234,600 | - | - | 234,600 |
| รวม | | | 418,200 | - | - | 418,200 |
| หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | | | (51,000) | | | (244,800) |
| ส่วนที่ถึงกำหนดเกินกว่าหนึ่งปี | | | 367,200 | | | 173,400 |

(หน่วย: พันบาท)

| | | | งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก | อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี) | ครบกำหนดชำระคืนเงินต้น | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | เพิ่มขึ้น | ลดลง | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | 6.8 | สิงหาคม 2563 | - | 50,000 | (50,000) | - |
| รวม | | | - | 50,000 | (50,000) | - |

บริษัทฯจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันทั้งจำนวนแล้วในเดือนมิถุนายน 2563

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| | งบการเงินรวม | | | |
|---|---|---|---|---|
| | สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน | | สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน | |
| | 2563 | 2562 | 2563 | 2562 |
| ผลประโยชน์ระยะสั้น | 36.4 | 39.3 | 151.1 | 114.2 |
| ผลประโยชน์หลังออกจากงาน | 0.6 | 0.5 | 1.9 | 1.4 |
| รวม | 37.0 | 39.8 | 153.0 | 115.6 |

(หน่วย: ล้านบาท)

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|---|---|---|---|---|
| | สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน | | สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน | |
| | 2563 | 2562 | 2563 | 2562 |
| ผลประโยชน์ระยะสั้น | 2.5 | 6.0 | 7.5 | 17.8 |
| ผลประโยชน์หลังออกจากงาน | - | 0.1 | - | 0.3 |
| รวม | 2.5 | 6.1 | 7.5 | 18.1 |

ภาระค้ำประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯมีภาระจากการค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมค้าที่ได้รับจากธนาคาร โดยไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมการค้ำประกัน ดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| บริษัทย่อย | วงเงินค้ำประกัน |
|---|---|
| บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด | 415 |
| บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | 410 |
| บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | 544 |
| บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเด้นส์ 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 เรสซิเด้นส์ จำกัด | 520 |
| บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด | 746 |

## 10. เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

| | อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี) | | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 30 กันยายน 2563 | 31 ธันวาคม 2562 | 30 กันยายน 2563 | 31 ธันวาคม 2562 | 30 กันยายน 2563 | 31 ธันวาคม 2562 |
| เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร | - | MOR | - | 968 | - | - |
| รวม | | | - | 968 | - | - |

เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินค้ำประกันโดยการจดจำนองต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และค้ำประกันโดยบริษัทฯและกรรมการของบริษัทฯ

## 11. ตั๋วแลกเงินระยะสั้น

(หน่วย: พันบาท)

| | อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี) | | งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|
| | 30 กันยายน 2563 | 31 ธันวาคม 2562 | 30 กันยายน 2563 | 31 ธันวาคม 2562 |
| ตั๋วแลกเงิน - ราคาตามมูลค่า | | | 242,000 | 367,000 |
| หัก: ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า | 6.25 - 6.75 | 6.00 - 6.75 | (6,228) | (8,857) |
| รวม | | | 235,772 | 358,143 |
| หัก: ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกตั๋วแลกเงินรอตัดจ่าย | | | - | (344) |
| ตั๋วแลกเงิน - สุทธิ | | | 235,772 | 357,799 |

## 12. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|
| | 30 กันยายน 2563 | 31 ธันวาคม 2562 | 30 กันยายน 2563 | 31 ธันวาคม 2562 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 3,992,826 | 4,627,867 | - | - |
| หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | (1,952,041) | (1,891,775) | - | - |
| ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี | 2,040,785 | 2,736,092 | - | - |

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะยาวในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | งบการเงิน เฉพาะกิจการ |
|---|---|---|
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 | 4,627,867 | - |
| บวก: กู้เพิ่ม | 2,730,252 | 96,726 |
| หัก: จ่ายชำระ | (3,365,293) | (96,726) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 | 3,992,826 | - |

เงินกู้ยืมระยะยาวของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่มีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละตามที่ระบุในสัญญาเมื่อมีการปลอดจำนองหลักประกันที่วางไว้กับธนาคาร เงินกู้ยืมนี้คิดดอกเบี้ยในอัตราที่อ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำของธนาคาร (MLR) และต้องชำระคืนทั้งหมดภายในปี 2563 - 2574

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทย่อยมีวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงิน 2,800 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2562: 4,222 ล้านบาท)

กลุ่มบริษัทได้นำเงินฝากธนาคาร ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดินและอาคารไปจดจำนองไว้กับธนาคารหลายแห่งเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาว นอกจากนี้ เงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทย่อยค้ำประกันโดยบริษัทฯ

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

## 13. หนี้สินตามสัญญาเช่า

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|
| | 30 กันยายน 2563 | 31 ธันวาคม 2562 | 30 กันยายน 2563 | 31 ธันวาคม 2562 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 42,914 | 17,395 | 2,189 | 2,752 |
| หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย | (3,851) | (1,494) | (167) | (260) |
| รวม | 39,063 | 15,901 | 2,022 | 2,492 |
| หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | (9,721) | (5,064) | (658) | (632) |
| ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี | 29,342 | 10,837 | 1,364 | 1,860 |

กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเช่ากับบุคคลภายนอกเพื่อเช่าที่ดิน ยานพาหนะ และอุปกรณ์เพื่อใช้ในการดำเนินงานของกิจการโดยมีกำหนดการชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน อายุของสัญญามีระยะเวลา 4 ถึง 20 ปี

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าเช่าขั้นต่ำตามสัญญาเช่าดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ณ วันที่ 30 กันยายน 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 |
| ผลรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า | 11,116 | 23,481 | 8,317 | 42,914 | 5,854 | 11,541 | - | 17,395 |
| ดอกเบี้ยตามสัญญาเช่ารอการตัดบัญชี | (1,395) | (1,481) | (975) | (3,851) | (790) | (704) | - | (1,494) |
| มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า | 9,721 | 22,000 | 7,342 | 39,063 | 5,064 | 10,837 | - | 15,901 |

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 | | | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | | |
| | ไม่เกิน 1 ปี | 1 - 5 ปี | รวม | ไม่เกิน 1 ปี | 1 - 5 ปี | รวม |
| ผลรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า | 751 | 1,438 | 2,189 | 751 | 2,001 | 2,752 |
| ดอกเบี้ยตามสัญญาเช่ารอการตัดบัญชี | (93) | (74) | (167) | (119) | (141) | (260) |
| มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า | 658 | 1,364 | 2,022 | 632 | 1,860 | 2,492 |

## 14. หุ้นกู้

บริษัทฯได้ออกหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันแก่ผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ โดยจ่ายดอกเบี้ยทุกไตรมาส การออกหุ้นกู้จำนวนดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของจำนวนทั้งหมดไม่เกิน 10,000 ล้านบาท ที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2559 และวันที่ 27 เมษายน 2560 ตามลำดับ

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

ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| ปีที่ออก | อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี) | | อายุ (ปี) | | งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 30 กันยายน 2563 | 31 ธันวาคม 2562 | 30 กันยายน 2563 | 31 ธันวาคม 2562 | 30 กันยายน 2563 | 31 ธันวาคม 2562 |
| 2561 | - | 6.7 - 7.5 | - | 1.5 - 2.0 | - | 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 | - | 2.0 - 2.9 | - | 1,489 | - |
| รวมหุ้นกู้ - ราคาตามมูลค่า | | | | | 5,489 | 5,700 |
| หัก: ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า | | | | | (6) | - |
| หัก: ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย | | | | | (38) | (47) |
| หุ้นกู้ - สุทธิ | | | | | 5,445 | 5,653 |
| หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | | | | | (3,283) | (1,695) |
| ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี | | | | | 2,162 | 3,958 |

หุ้นกู้วงเงิน 350 ล้านบาทที่ออกในเดือนเมษายน 2563 ค้ำประกันโดยการจดจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง

## 15. รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

### 15.1 การจำแนกรายได้

รายได้จากการขายสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 และ 2562 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| | สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน | | | |
|---|---|---|---|---|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2563 | 2562 | 2563 | 2562 |
| **ประเภทของสินค้า** | | | | |
| รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย | 879,856 | 1,498,595 | 208,566 | 410,305 |
| รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน | 382,700 | 270,300 | - | - |
| รวมรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า | 1,262,556 | 1,768,895 | 208,566 | 410,305 |

(หน่วย: พันบาท)

| | สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน | | | |
|---|---|---|---|---|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2563 | 2562 | 2563 | 2562 |
| **ประเภทของสินค้า** | | | | |
| รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย | 4,192,693 | 3,779,757 | 602,571 | 1,266,444 |
| รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน | 599,200 | 374,390 | - | - |
| รวมรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า | 4,791,893 | 4,154,147 | 602,571 | 1,266,444 |

### 15.2 รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นของสัญญาที่ทำกับลูกค้าจำนวน 3,951 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2562: 6,948 ล้านบาท) ซึ่งกลุ่มบริษัทคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 1 ถึง 3 ปี

## 16. ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาลคำนวณขึ้นจากกำไรก่อนภาษีเงินได้สำหรับงวดคูณด้วยอัตราภาษีเฉลี่ยทั้งปีที่ประมาณไว้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 และ 2562 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| | สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน | | | |
|---|---|---|---|---|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2563 | 2562 | 2563 | 2562 |
| **ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:** | | | | |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาล | 23,016 | 51,086 | - | - |
| **ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:** | | | | |
| ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว | (18,464) | (21,611) | 2,133 | 5,535 |
| **ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน** | 4,552 | 29,475 | 2,133 | 5,535 |

(หน่วย: พันบาท)

| | สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน | | | |
|---|---|---|---|---|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2563 | 2562 | 2563 | 2562 |
| **ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:** | | | | |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาล | 120,103 | 85,626 | - | - |
| **ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:** | | | | |
| ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว | (44,689) | (33,258) | 2,342 | (6,002) |
| **ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน** | 75,414 | 52,368 | 2,342 | (6,002) |

## 17. การเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ กลุ่มบริษัทมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 3 ส่วนงาน ดังนี้

- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาที่ดินขายพร้อมบ้านและคอนโดมิเนียม
- ส่วนงานธุรกิจโรงแรมเป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับให้บริการห้องพัก อาหารและเครื่องดื่ม และบริการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพักอาศัยและการเดินทาง
- ส่วนงานธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการเป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการให้เช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงาน

กลุ่มบริษัทไม่มีการรวมส่วนงานดำเนินงานเป็นส่วนงานที่รายงานข้างต้น

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน บริษัทฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทบริหารงานด้านการจัดหาเงิน (ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายทางการเงิน และรายได้ทางการเงิน) และภาษีเงินได้ของทั้งกลุ่มโดยไม่มีการปันส่วนให้แต่ละส่วนงานดำเนินงาน

รายได้ระหว่างส่วนงานถูกตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว

ข้อมูลรายได้และกำไรของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 และ 2562 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| | สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | | ธุรกิจโรงแรม | | ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ | | การตัดรายการบัญชีระหว่างกัน | | งบการเงินรวม | |
| | 2563 | 2562 | 2563 | 2562 | 2563 | 2562 | 2563 | 2562 | 2563 | 2562 |
| รายได้จากภายนอก | 1,457 | 1,828 | 44 | 68 | 24 | 25 | (23) | (23) | 1,502 | 1,898 |
| กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานตามส่วนงาน | 104 | 245 | (12) | (6) | 12 | 17 | 2 | (3) | 106 | 253 |
| รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้ปันส่วน: | | | | | | | | | | |
| รายได้อื่น | | | | | | | | | 11 | 84 |
| ต้นทุนทางการเงิน | | | | | | | | | (121) | (107) |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ | | | | | | | | | (4) | (29) |
| กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด | | | | | | | | | (8) | 201 |

(หน่วย: ล้านบาท)

| | สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | | ธุรกิจโรงแรม | | ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ | | การตัดรายการบัญชีระหว่างกัน | | งบการเงินรวม | |
| | 2563 | 2562 | 2563 | 2562 | 2563 | 2562 | 2563 | 2562 | 2563 | 2562 |
| รายได้จากภายนอก | 5,206 | 4,317 | 114 | 227 | 73 | 75 | (79) | (70) | 5,314 | 4,549 |
| กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานตามส่วนงาน | 548 | 548 | (52) | (7) | 23 | 49 | (3) | (9) | 516 | 581 |
| รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้ปันส่วน: | | | | | | | | | | |
| รายได้อื่น | | | | | | | | | 35 | 115 |
| ต้นทุนทางการเงิน | | | | | | | | | (365) | (306) |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ | | | | | | | | | (75) | (52) |
| กำไรสำหรับงวด | | | | | | | | | 111 | 338 |

## 18. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

### 18.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทย่อยมีภาระผูกพันตามสัญญาซื้อที่ดินกับบริษัทอื่นและบุคคลภายนอกที่ต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญาดังกล่าวเป็นจำนวนเงินประมาณ 3,657 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2562: 3,292 ล้านบาท)

### 18.2 ภาระจำยอม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทย่อยมีที่ดินในโครงการที่ติดภาระจำยอมจำนวน 5 ไร่ (31 ธันวาคม 2562: 4 ไร่) มูลค่าของที่ดินที่ติดภาระจำยอมดังกล่าวได้รวมเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แล้ว

### 18.3 ภาระผูกพันตามสัญญาในการพัฒนาโครงการและการก่อสร้างอาคารสำนักงานให้เช่า

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทย่อยมีภาระผูกพันตามสัญญาในการพัฒนาโครงการและการก่อสร้างอาคารสำนักงานให้เช่า จำนวน 573 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2562: 1,584 ล้านบาท)

**18.4 หนังสือค้ำประกันธนาคาร**

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามกลุ่มบริษัท ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของกลุ่มบริษัท คงเหลือดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|
| | 30 กันยายน 2563 | 31 ธันวาคม 2562 | 30 กันยายน 2563 | 31 ธันวาคม 2562 |
| หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า | 3 | 5 | 1 | 2 |
| หนังสือค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค | 3 | 31 | - | - |
| หนังสือค้ำประกันการจ่ายชำระเงินให้กับเจ้าหนี้ | 4 | 1 | - | - |
| รวม | 10 | 37 | 1 | 2 |

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 กลุ่มบริษัทได้นำเงินฝากธนาคารจำนวนเงิน 9.9 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 1.9 ล้านบาท) (31 ธันวาคม 2562: 38.5 ล้านบาท เฉพาะกิจการ: 1.8 ล้านบาท) รวมทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางรายการของโครงการไปเป็นหลักประกันการออกหนังสือค้ำประกันธนาคาร

**18.5 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาให้บริการระยะยาว**

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

**18.6 คดีฟ้องร้อง**

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 กลุ่มบริษัทและกิจการร่วมค้ามีคดีความที่สำคัญ ดังนี้

ก) กลุ่มบริษัทถูกฟ้องร้องจากบุคคลภายนอกเกี่ยวกับการเรียกคืนเงินมัดจำที่จ่ายในการซื้ออาคารชุด การชำระค่าก่อสร้างอาคารชุด และค่าใช้จ่ายอื่น และการร่วมชำระค่าเสียหายกรณีผู้รับเหมาโครงการทำความเสียหายแก่ทรัพย์สิน จำนวน 37 คดี ซึ่งมีทุนทรัพย์รวม 250 ล้านบาท ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างกระบวนการสอบสวนหาข้อเท็จจริง อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัทฯ ได้ประเมินความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าว และได้บันทึกประมาณการหนี้สินจำนวน 129 ล้านบาท ไว้ในบัญชีแล้ว

ข) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งฟ้องเรียกคืนเงินมัดจำค่าที่ดินจากผู้ขายรายหนึ่ง จำนวน 100 ล้านบาท เนื่องจากผู้ขายไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่บริษัทย่อยได้ ปัจจุบันคดีอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลชั้นต้น อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัทได้ประเมินผลของคดีและคาดว่าบริษัทย่อยมีโอกาสที่จะชนะคดี นอกจากนั้น ฝ่ายบริหารได้ประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเงินมัดจำจากผู้ขายดังกล่าวและได้บันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญจำนวน 25 ล้านบาท สำหรับส่วนที่คาดว่าจะไม่ได้รับคืน

ค) กิจการร่วมค้ายื่นเรื่องขอคืนเงินค่าก่อสร้างบางส่วนและเรียกร้องค่าความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการยกเลิกสัญญาโดยไม่ชอบธรรมกับลูกค้ารายหนึ่งต่อคณะอนุญาโตตุลาการ โดยมีทุนทรัพย์รวม 144 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ลูกค้ารายดังกล่าวได้ยื่นคำคัดค้านและฟ้องแย้งต่อคณะอนุญาโตตุลาการว่า กิจการร่วมค้าไม่สามารถส่งมอบงานได้ตามกำหนดที่ตกลงกันได้ตลอดจนได้ยื่นเรื่องเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการที่กิจการร่วมค้าส่งมอบงานล่าช้าจำนวน 202 ล้านบาท ในปี 2562 ลูกค้ารายดังกล่าวได้ยื่นเรื่องขอแก้มูลค่าความเสียหายที่เกิดขึ้นเป็น 200 ล้านบาท ปัจจุบันข้อพิพาทดังกล่าวอยู่ระหว่างนำสืบพยานของคณะอนุญาโตตุลาการ ทั้งนี้ กิจการร่วมค้าได้เสนอข้อเท็จจริงและพยานหลักฐานที่เป็นประโยชน์ต่อการพิจารณาข้อพิพาทต่อคณะอนุญาโตตุลาการ ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัทเชื่อว่ากิจการร่วมค้ามีหลักฐานและข้อมูลตามสัญญาที่สามารถใช้เป็นประเด็นเพื่อต่อสู้ข้อพิพาทและมีแนวโน้มที่ข้อพิพาทดังกล่าวจะไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่กิจการร่วมค้า จึงไม่ได้บันทึกประมาณการค่าความเสียหายของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องหรือประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชี

ง) กิจการร่วมค้าถูกฟ้องร้องจากบุคคลภายนอกเกี่ยวกับการผิดสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างและเรียกเงินค่าจ้างค้างชำระ โดยมีทุนทรัพย์รวม 218 ล้านบาท อย่างไรก็ตามกิจการร่วมค้าได้ยื่นคำคัดค้านและฟ้องแย้งต่อศาลว่าบุคคลภายนอกดังกล่าวไม่สามารถส่งมอบงานได้ตามกำหนดที่ตกลงกันไว้ตลอดจนได้ยื่นเรื่องเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการที่ส่งมอบงานล่าช้า จำนวน 422 ล้านบาท ปัจจุบันคดีอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลชั้นต้น ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัทเชื่อว่ากิจการร่วมค้ามีหลักฐานและข้อมูลตามสัญญาที่สามารถใช้เป็นประเด็นเพื่อต่อสู้คดีและมีแนวโน้มที่คดีดังกล่าวจะไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่กิจการร่วมค้าจึงไม่ได้บันทึกประมาณการค่าความเสียหายของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องหรือประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชี

## 19. มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและหนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| | งบการเงินรวม | | | |
|---|---|---|---|---|
| | ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 | | | |
| | ระดับ 1 | ระดับ 2 | ระดับ 3 | รวม |
| **สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม** | | | | |
| ที่ดิน (ภายใต้บัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์) | - | 1,222 | - | 1,222 |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | - | 2,735 | 729 | 3,464 |
| **หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม** | | | | |
| หุ้นกู้ | - | 5,500 | - | 5,500 |

(หน่วย: ล้านบาท)

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

(หน่วย: ล้านบาท)

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|---|---|---|---|---|
| | ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 | | | |
| | ระดับ 1 | ระดับ 2 | ระดับ 3 | รวม |
| **สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม** | | | | |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | - | 777 | - | 777 |
| **หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม** | | | | |
| หุ้นกู้ | - | 5,500 | - | 5,500 |

(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. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในเดือนตุลาคม 2563 บริษัทฯได้ลงทุนในบริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งใหม่ เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยมีทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท บริษัทฯเข้าลงทุนในหุ้นสามัญจำนวน 50,997 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 51 ของหุ้นทั้งหมด

## 21. การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯเมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2563