บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
รายงานการสอบทาน และ ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 งบกำไรขาดทุนรวม งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน 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

มณี รัตนบรรณกิจ
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5313

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
กรุงเทพฯ: 12 พฤษภาคม 2566

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	31 มีนาคม 2566 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2565 (ตรวจสอบแล้ว)	31 มีนาคม 2566 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2565 (ตรวจสอบแล้ว)
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		1,785,431	1,007,513	1,292,537	316,543
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	*2, 5*	148,044	145,124	704,792	638,488
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	*5*	-	-	3,707,800	3,439,200
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	*5*	251,165	268,634	251,165	268,634
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	*3*	6,600,392	6,677,039	28,422	36,475
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง		222,539	213,316	14,302	14,187
เงินมัดจำซื้อที่ดิน		66,488	66,488	-	-
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า		30,592	35,977	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		45,473	45,311	2,949	1,393
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		9,150,124	8,459,402	6,001,967	4,714,920
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	*6, 10.2*	15,121	19,945	764	758
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น		862,961	796,419	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย		-	-	5,081,324	5,081,324
เงินลงทุนในการร่วมค้า		244,065	225,521	68,091	68,091
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	*5*	404,654	398,625	719,150	711,500
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		4,137,309	4,126,744	832,501	832,501
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์		2,041,029	2,063,237	43,839	44,925
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		21,145	19,303	755	781
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน		87,500	87,500	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		189,300	181,171	565	747
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		93,101	88,751	21,789	21,789
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		8,096,185	8,007,216	6,768,778	6,762,416
รวมสินทรัพย์		17,246,309	16,466,618	12,770,745	11,477,336

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	31 มีนาคม 2566 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2565 (ตรวจสอบแล้ว)	31 มีนาคม 2566 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2565 (ตรวจสอบแล้ว)
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก		150,000	150,000	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น		361,172	406,571	447,664	424,955
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง		138,213	155,577	13,194	13,194
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		273,607	282,622	19,784	21,431
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	*5*	-	-	1,059,500	870,500
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	*6*	585,552	619,019	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		7,032	8,933	309	490
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	*7*	2,727,217	2,813,156	2,727,217	2,663,600
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		24,862	19,155	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		128,652	125,439	84,224	88,625
รวมหนี้สินหมุนเวียน		4,396,307	4,580,472	4,351,892	4,082,795
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
ตั๋วแลกเงินระยะยาว		41,112	40,486	41,112	40,486
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	*6*	3,479,941	3,511,483	-	-
หุ้นกู้	*7*	4,030,804	2,962,133	4,030,804	2,962,134
หนี้สินตามสัญญาเช่า		21,052	23,229	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน		53,347	51,087	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		301,852	299,385	144,250	144,250
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		39,538	38,420	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		7,967,646	6,926,223	4,216,166	3,146,870
รวมหนี้สิน		12,363,953	11,506,695	8,568,058	7,229,665

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 มีนาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(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	2,762,142	2,839,624	2,362,008	2,406,992
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	279,699	279,699	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	4,882,520	4,960,002	4,202,687	4,247,671
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(164)	(79)	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,882,356	4,959,923	4,202,687	4,247,671
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	17,246,309	16,466,618	12,770,745	11,477,336
	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

.....

กรรมการ

.....

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุน

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

(หน่วย: พันบาท ยกเว้นขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานแสดงเป็นบาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2566	2565	2566	2565
รายได้					
รายได้จากการขาย		494,183	481,444	13,124	18,810
รายได้จากกิจการโรงแรม		79,294	27,743	-	-
รายได้ค่าบริหารจัดการ		17,600	19,855	-	-
รายได้ค่าเช่า		38,440	29,009	1,368	1,218
รายได้อื่น		15,331	27,058	1,714	243
รวมรายได้		644,848	585,109	16,206	20,271
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขาย		328,914	355,495	8,053	17,283
ต้นทุนจากกิจการโรงแรม		46,127	29,066	-	-
ต้นทุนบริหารจัดการ		15,182	16,851	-	-
ต้นทุนการเช่า		11,433	9,849	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย		82,843	76,396	923	1,702
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		152,521	136,571	7,199	7,725
รวมค่าใช้จ่าย		637,020	624,228	16,175	26,710
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน		7,828	(39,119)	31	(6,439)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	*4.1*	16,923	92,690	-	-
รายได้ทางการเงิน		9,279	10,338	78,118	59,535
ต้นทุนทางการเงิน		(108,795)	(121,937)	(122,951)	(102,671)
ขาดทุนก่อนรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้		(74,765)	(58,028)	(44,802)	(49,575)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	*8*	(2,802)	8,254	(182)	-
ขาดทุนสำหรับงวด		(77,567)	(49,774)	(44,984)	(49,575)
การแบ่งปันขาดทุน					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		(77,482)	(49,659)	(44,984)	(49,575)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		(85)	(115)		
		(77,567)	(49,774)		
ขาดทุนต่อหุ้น					
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		(0.09)	(0.06)	(0.05)	(0.06)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ขาดทุนสำหรับงวด	(77,567)	(49,774)	(44,984)	(49,575)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(77,567)	(49,774)	(44,984)	(49,575)
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(77,482)	(49,659)	(44,984)	(49,575)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(85)	(115)		
	(77,567)	(49,774)		

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
ขาดทุนก่อนภาษี	(74,765)	(58,028)	(44,802)	(49,575)
รายการปรับกระทบยอดขาดทุนก่อนภาษีเป็น				
เงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	24,971	25,233	1,141	1,605
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	61	16	-	-
ขาดทุน (กำไร) จากการขายและตัดจำหน่ายสินทรัพย์	1,125	351	(12)	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	2,260	1,803	-	-
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(16,923)	(92,690)	-	-
รายได้ทางการเงิน	(9,279)	(10,338)	(78,118)	(59,535)
ต้นทุนทางการเงิน	93,046	114,689	116,779	97,123
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	20,496	(18,964)	(5,012)	(10,382)
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	5,531	20,019	11,425	2,880
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	132,051	311,720	8,053	17,283
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	(9,223)	(74,570)	(115)	-
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	5,385	6,522	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	87	(443)	(1,307)	395
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	222	331	-	43

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(44,643)	32,803	7,030	42,310
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	(17,364)	(307)	-	(28)
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(9,015)	(17,828)	(1,647)	(24)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3,213	(10,626)	(4,401)	(13,196)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1,118	1,465	-	-
เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	87,858	250,122	14,026	39,281
จ่ายดอกเบี้ย	(165,792)	(127,440)	(106,887)	(82,041)
จ่ายภาษีเงินได้	(7,578)	(6,876)	(249)	(972)
เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(85,512)	115,806	(93,110)	(43,732)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันลดลง (เพิ่มขึ้น)	4,824	(11)	(6)	-
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(1,834)	(34)	-	-
เงินสดจ่ายซื้ออุปกรณ์	(2,373)	(7,404)	(29)	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	30	-	12	-
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(2,542)	-	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น	(66,542)	(84,399)	-	-
เงินสดรับคืนเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	70,000
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(268,600)	(37,615)
เงินสดรับคืนเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	17,469	-	17,469	-
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(7,650)	-	(7,650)	-
รับดอกเบี้ย	767	16	389	20,328
เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(57,851)	(91,832)	(258,415)	52,713

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	-	68,000	-	(82,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	204,000	70,450
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(15,000)	(20,000)
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(4,078)	(1,059)	(181)	(171)
เงินสดรับจากหุ้นกู้	1,600,000	-	1,600,000	-
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้	(611,300)	-	(461,300)	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	13,411	127,500	-	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(76,752)	(313,194)	-	-
เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	921,281	(118,753)	1,327,519	(31,721)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	777,918	(94,779)	975,994	(22,740)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	1,007,513	1,548,127	316,543	676,542
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	1,785,431	1,453,348	1,292,537	653,802
	-		-	
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
ดอกเบี้ยจ่ายส่วนที่บันทึกเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	9,576	-	-	-
ดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันลดลงจากการหักกลบกับเงินกู้ยืมระยะสั้นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	46,600

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม							
	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ							
			กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์	รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	860,412	875,267	105,000	3,201,250	267,549	5,309,478	409	5,309,887
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	(49,659)	-	(49,659)	(115)	(49,774)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565	860,412	875,267	105,000	3,151,591	267,549	5,259,819	294	5,260,113
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	860,412	875,267	105,000	2,839,624	279,699	4,960,002	(79)	4,959,923
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	(77,482)	-	(77,482)	(85)	(77,567)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566	860,412	875,267	105,000	2,762,142	279,699	4,882,520	(164)	4,882,356
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
			กำไรสะสม		
	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	860,412	875,267	105,000	2,585,341	4,426,020
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	(49,575)	(49,575)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565	860,412	875,267	105,000	2,535,766	4,376,445
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	860,412	875,267	105,000	2,406,992	4,247,671
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	(44,984)	(44,984)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566	860,412	875,267	105,000	2,362,008	4,202,687
	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาล
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล โดยบริษัทฯเลือกนำเสนองบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯได้แสดงรายการในงบแสดงฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสดในรูปแบบเช่นเดียวกับงบการเงินประจำปี

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่นำเสนอครั้งล่าสุด ดังนั้น งบการเงินระหว่างกาลจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์ และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้งบการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินประจำปีล่าสุด

งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยนี้

1.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) และได้จัดทำขึ้นโดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกับงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างที่สำคัญเกี่ยวกับบริษัทย่อยในระหว่างงวด

1.3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566 ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

2. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 มีนาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	8,559	8,069	-	-
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	10,283	8,049	-	-
3 - 6 เดือน	685	544	-	-
6 - 12 เดือน	240	-	-	-
มากกว่า 12 เดือน	1,355	2,658	-	-
รวม	21,122	19,320	-	-
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(971)	(910)	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	20,151	18,410	-	-
ลูกหนี้อื่น				
ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	18,955	20,332	20,460	31,789
ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	10,799	16,755	1,036	1,132
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	98,139	89,627	683,296	605,567
รวมลูกหนี้อื่น	127,893	126,714	704,792	638,488
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	148,044	145,124	704,792	638,488

3. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

3.1 ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทย่อยได้รวมต้นทุนการกู้ยืมจำนวนเงิน 55 ล้านบาท (2565: 37 ล้านบาท) เข้าเป็นต้นทุนของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา โดยมีอัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนตามอัตราดอกเบี้ยของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6

3.2 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทย่อยได้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดินไปจดจำนองค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก และนำไปเป็นหลักประกันไว้ที่ศาลซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	
	31 มีนาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ติดภาระค้ำประกัน	6,062	6,199
มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่นำไปเป็นหลักประกันไว้ที่ศาล	3	-

4. เงินลงทุนในการร่วมค้า

4.1 ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน)

ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 2565 บริษัทฯรับรู้ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวม ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	
ชื่อบริษัท	2566	2565
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด	7,342	(17,931)
บริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด	(8)	(66)
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	11,198	112,909
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	(1,621)	(2,142)
บริษัท เทคสเคป จำกัด	12	(80)
รวม	16,923	92,690

5. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ ทั้งนี้ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญในนโยบายการกำหนดราคาของรายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>				
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)				
ดอกเบี้ยรับ	-	-	69,216	49,212
ค่าเช่ารับ	-	-	1,368	1,218
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	15,202	1,305
<u>รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
ดอกเบี้ยรับ	8,893	10,323	8,893	10,323
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	2,482	-	-	-

ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 มีนาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
<u>ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u> (หมายเหตุ 2)				
บริษัทย่อย	-	-	586,662	528,441
การร่วมค้า	117,094	109,959	117,094	108,915
รวมลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	117,094	109,959	703,756	637,356
<u>เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
บริษัทย่อย	-	-	349,110	334,361
การร่วมค้า	1,392	1,392	1,392	1,392
กรรมการ	18	32	-	-
รวมเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,410	1,424	350,502	335,753

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด	1,717,000	-	-	1,717,000
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด	659,000	14,000	-	673,000
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด	178,500	13,000	-	191,500
บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด	284,000	42,000	-	326,000
บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	542,000	30,600	-	572,600
บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	22,700	168,000	-	190,700
บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	31,000	1,000	-	32,000
บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด	5,000	-	-	5,000
รวม	3,439,200	268,600	-	3,707,800

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.90 - 7.50 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด	270,300	-	-	270,300
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	166,634	-	(17,469)	149,165
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	243,200	7,650	-	250,850
รวม	680,134	7,650	(17,469)	670,315
หัก: สำรองผลขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(12,875)			(14,496)
รวม	667,259			655,819
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(268,634)			(251,165)
ส่วนที่ถึงกำหนดเกินกว่าหนึ่งปี	398,625			404,654

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยในอัตราที่อ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำของธนาคาร (MLR) ต่อปีและมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2566 ถึงเดือนมกราคม 2570

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด	270,300	-	-	270,300
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	166,634	-	(17,469)	149,165
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	243,200	7,650	-	250,850
บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	300,000	-	-	300,000
รวม	980,134	7,650	(17,469)	970,315
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(268,634)			(251,165)
ส่วนที่ถึงกำหนดเกินกว่าหนึ่งปี	711,500			719,150

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.80 ต่อปี และอัตราที่อ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำของธนาคาร (MLR) ต่อปีและมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2566 ถึงเดือนมกราคม 2570

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	105,500	-	-	105,500
บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเด้นส์ จำกัด	305,000	204,000	-	509,000
บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	240,000	-	-	240,000
บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	220,000	-	(15,000)	205,000
รวม	870,500	204,000	(15,000)	1,059,500

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 2.00 - 7.00 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

<u>ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร</u>

ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ผลประโยชน์ระยะสั้น	30.6	28.0	0.4	1.9
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	1.0	0.9	-	-
รวม	31.6	28.9	0.4	1.9

ภาระค้ำประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯมีภาระจากการค้ำประกันวงเงินสินเชื่อของกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ได้รับจากธนาคารตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10.2 โดยไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมการค้ำประกัน

6. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะยาวในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	4,130,502
บวก: กู้เพิ่ม	13,411
หัก: จ่ายชำระ	(76,752)
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย	(1,668)
รวม	4,065,493
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(585,552)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 - สุทธิ	3,479,941

เงินกู้ยืมระยะยาวของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่มีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละตามที่ระบุในสัญญาเมื่อมีการปลอดจำนองหลักประกันที่วางไว้กับธนาคาร เงินกู้ยืมนี้คิดดอกเบี้ยในอัตราที่อ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำของธนาคาร (MLR) และต้องชำระคืนทั้งหมดภายในปี 2566 - 2576

กลุ่มบริษัทได้นำเงินฝากธนาคารและสินทรัพย์ส่วนใหญ่ ได้แก่ ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดินและอาคาร ไปจดจำนองไว้กับธนาคารหลายแห่งเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาว นอกจากนี้ เงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทย่อยค้ำประกันโดยบริษัทฯ

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมบางฉบับ กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ หนี้สิน หมายถึง หนี้ทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย และส่วนผู้ถือหุ้นหมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นบวกเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทย่อยมีวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงิน 3,874 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2565: 3,898 ล้านบาท)

7. หุ้นกู้

รายการเคลื่อนไหวของหุ้นกู้ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	5,775,289	5,625,734
บวก: กู้เพิ่ม	1,600,000	1,600,000
หัก: จ่ายชำระ	(611,300)	(461,300)
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย	(5,968)	(6,413)
รวม	6,758,021	6,758,021
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(2,727,217)	(2,727,217)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 - สุทธิ	4,030,804	4,030,804

หุ้นกู้คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.25 - 7.00 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนเมษายน 2566 ถึงเดือนตุลาคม 2568

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

8. ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาลคำนวณขึ้นจากกำไรก่อนภาษีเงินได้สำหรับงวดคูณด้วยอัตราภาษีเฉลี่ยทั้งปีที่ประมาณไว้

ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาล	8,464	7,575	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(5,662)	(15,829)	182	-
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุน	2,802	(8,254)	182	-

9. ส่วนงานดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ ในระหว่างงวดปัจจุบัน กลุ่มบริษัทไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของส่วนงานดำเนินงานที่รายงานจากงบการเงินประจำปีล่าสุด

ข้อมูลรายได้และกำไร (ขาดทุน) ของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 2565 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม									
	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจโรงแรม		ธุรกิจให้เช่าพื้นที่		การตัดรายการบัญชีระหว่างกัน		งบการเงินรวม	
	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565
รายได้จากภายนอก	552	539	79	28	39	31	(31)	(19)	639	579
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานตามส่วนงาน	(11)	48	8	(16)	23	17	(1)	(1)	19	48
รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้ปันส่วน:										
รายได้อื่น									15	16
ต้นทุนทางการเงิน									(109)	(122)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้									(3)	8
ขาดทุนสำหรับงวด									(78)	(50)

10. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

10.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	
	31 มีนาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
บริษัทย่อย		
สัญญาก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1,858	1,360
สัญญาก่อสร้างอาคารสำนักงานให้เช่า	16	16
สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	378	378
สัญญาจะซื้อจะขายหุ้น	948	1,015
การร่วมค้า		
สัญญาก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	15	15

10.2 หนังสือค้ำประกัน

(1) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทฯค้ำประกันวงเงินสินเชื่อให้แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันในวงเงินรวม 11,270 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2565: 11,420 ล้านบาท)

(2) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามกลุ่มบริษัท ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของกลุ่มบริษัท คงเหลือดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 มีนาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า	3	3	1	1
หนังสือค้ำประกันระบบสาธารณูปโภค	64	64	-	-
รวม	67	67	1	1

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทได้นำเงินฝากธนาคารจำนวนเงิน 1.8 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 0.8 ล้านบาท) รวมทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางรายการของโครงการไปเป็นหลักประกันการออกหนังสือค้ำประกันธนาคาร

10.3 ภาระจำยอม

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทย่อยมีที่ดินในโครงการที่ติดภาระจำยอมจำนวน 7 ไร่ มูลค่าของที่ดินที่ติดภาระจำยอมดังกล่าวได้รวมเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แล้ว

10.4 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาให้บริการระยะยาว

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

10.5 คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 กลุ่มบริษัทและการร่วมค้าถูกฟ้องร้องในคดีต่าง ๆ เกี่ยวกับการผิดสัญญา การเลิกสัญญา การเรียกเงินคืนและค่าเสียหาย มีทุนทรัพย์รวมเป็นจำนวนเงินประมาณ 235 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2565: 271 ล้านบาท) ปัจจุบัน คดีต่าง ๆ ยังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลชั้นต้น ศาลอุทธรณ์และศาลฎีกาซึ่งผลของคดียังไม่เป็นที่สิ้นสุด ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของบริษัทฯได้ประเมินความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าว และได้บันทึกประมาณการหนี้สินจำนวน 93 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2565: 89 ล้านบาท) ไว้ในบัญชีแล้ว

นอกจากนี้ ในงวดปัจจุบัน ไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญเกี่ยวกับคดีฟ้องร้องและข้อพิพาทที่เกี่ยวข้องกับการเรียกคืนเงินมัดจำค่าที่ดินและเงินค่าก่อสร้างตามที่ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 33.5 ข), 33.5 ค), 33.5 ง) และ 33.5 จ) ในงบการเงินรวมประจำปี 2565

11. มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรมซึ่งลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 2 ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	31 มีนาคม 2566		31 ธันวาคม 2565	
	ราคาตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	ราคาตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
หนี้สินทางการเงิน				
หุ้นกู้ระยะยาว	6,758	6,793	5,775	5,821

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	31 มีนาคม 2566		31 ธันวาคม 2565	
	ราคาตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	ราคาตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
หนี้สินทางการเงิน				
หุ้นกู้ระยะยาว	6,758	6,793	5,626	5,671

ในระหว่างงวดปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

12. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯมีมติอนุมัติให้บริษัทฯลงทุนในบริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งใหม่ จำนวน 10,000 หุ้น ในราคาตามมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.99 บริษัทดังกล่าวดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยมีทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท

13. การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯเมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2566