บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

รายงานการสอบทาน และ ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 งบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน 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: 14 พฤศจิกายน 2566

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	30 กันยายน 2566 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2565 (ตรวจสอบแล้ว)	30 กันยายน 2566 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2565 (ตรวจสอบแล้ว)
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		1,144,241	1,007,513	854,061	316,543
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	*2, 6*	199,334	145,124	749,970	638,488
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	*6*	85,488	-	3,472,300	3,439,200
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	*6*	183,600	268,634	183,600	268,634
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	*3*	8,770,105	6,677,039	12,886	36,475
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง		206,948	213,316	14,198	14,187
เงินมัดจำซื้อที่ดิน		115,901	66,488	-	-
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า		18,315	35,977	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		53,359	45,311	2,271	1,393
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		10,777,291	8,459,402	5,289,286	4,714,920
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	*10, 14.2*	14,801	19,945	71	758
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น	*4*	-	796,419	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	*4*	-	-	5,080,324	5,081,324
เงินลงทุนในการร่วมค้า		292,667	225,521	69,111	68,091
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	*6*	358,946	398,625	676,983	711,500
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		4,159,539	4,126,744	832,501	832,501
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	*7*	2,014,300	2,063,237	56,264	44,925
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		21,085	19,303	706	781
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน		87,500	87,500	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		209,631	181,171	211	747
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		94,012	88,751	12,851	21,789
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		7,252,481	8,007,216	6,729,022	6,762,416
รวมสินทรัพย์		18,029,772	16,466,618	12,018,308	11,477,336

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

(หน่วย: พันบาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		30 กันยายน 2566 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2565 (ตรวจสอบแล้ว)	30 กันยายน 2566 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2565 (ตรวจสอบแล้ว)
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	*7*	9,711	-	-	-
ตั๋วแลกเงินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	*8*	42,386	-	42,386	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก	*9*	172,000	150,000	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น		357,691	406,571	445,864	424,955
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง		139,035	155,577	13,171	13,194
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		325,653	282,622	19,772	21,431
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	*6*	-	-	891,500	870,500
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	*10*	1,005,302	619,019	-	-
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	*11*	1,770,335	2,813,156	1,770,335	2,663,600
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		4,770	8,933	-	490
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		11,255	19,155	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		128,164	125,439	88,453	88,625
รวมหนี้สินหมุนเวียน		3,966,302	4,580,472	3,271,481	4,082,795
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
ตั๋วแลกเงินระยะยาว	*8*	-	40,486	-	40,486
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	*10*	4,559,713	3,511,483	-	-
หุ้นกู้	*11*	4,380,815	2,962,133	4,380,815	2,962,134
หนี้สินตามสัญญาเช่า		20,902	23,229	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน		57,868	51,087	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		306,473	299,385	144,250	144,250
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		43,386	38,420	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		9,369,157	6,926,223	4,525,065	3,146,870
รวมหนี้สิน		13,335,459	11,506,695	7,796,546	7,229,665

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565	30 กันยายน 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	2,574,693	2,839,624	2,381,083	2,406,992
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	279,699	279,699	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	4,695,071	4,960,002	4,221,762	4,247,671
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(758)	(79)	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,694,313	4,959,923	4,221,762	4,247,671
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	18,029,772	16,466,618	12,018,308	11,477,336
	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

.....

กรรมการ

.....

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุน

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

(หน่วย: พันบาท ยกเว้นกำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานแสดงเป็นบาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2566	2565	2566	2565
รายได้					
รายได้จากการขาย		281,853	566,458	-	16,730
รายได้จากกิจการโรงแรม		50,124	43,094	-	-
รายได้ค่าบริหารจัดการ		22,265	20,510	-	-
รายได้ค่าเช่า		45,308	34,378	1,368	1,368
รายได้เงินปันผล	*6*	-	-	132,888	-
รายได้อื่น		10,318	22,559	1,188	1,841
รวมรายได้		409,868	686,999	135,444	19,939
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขาย		190,679	395,002	-	14,452
ต้นทุนจากกิจการโรงแรม		41,177	34,287	-	-
ต้นทุนบริหารจัดการ		19,171	17,345	-	-
ต้นทุนการเช่า		11,612	10,473	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย		73,650	88,749	404	935
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		135,961	163,335	6,122	16,217
รวมค่าใช้จ่าย		472,250	709,191	6,526	31,604
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน		(62,382)	(22,192)	128,918	(11,665)
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	*5.1*	32,321	(5,458)	-	-
รายได้ทางการเงิน		8,295	10,334	78,641	64,812
ต้นทุนทางการเงิน		(96,586)	(122,172)	(123,858)	(109,677)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้		(118,352)	(139,488)	83,701	(56,530)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	*12*	5,634	2,944	(29)	(128)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด		(112,718)	(136,544)	83,672	(56,658)
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		(112,162)	(136,439)	83,672	(56,658)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		(556)	(105)		
		(112,718)	(136,544)		
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น					
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		(0.13)	(0.16)	0.10	(0.07)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	(112,718)	(136,544)	83,672	(56,658)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(112,718)	(136,544)	83,672	(56,658)
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(112,162)	(136,439)	83,672	(56,658)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(556)	(105)		
	(112,718)	(136,544)		

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุน

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

(หน่วย: พันบาท ยกเว้นขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานแสดงเป็นบาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2566	2565	2566	2565
รายได้					
รายได้จากการขาย		1,268,867	1,651,436	13,124	45,924
รายได้จากกิจการโรงแรม		194,400	116,466	-	-
รายได้ค่าบริหารจัดการ		59,134	60,743	-	-
รายได้ค่าเช่า		126,774	95,509	4,104	3,804
รายได้เงินปันผล	*6*	-	-	132,888	-
รายได้อื่น		43,106	71,979	5,412	4,690
รวมรายได้		1,692,281	1,996,133	155,528	54,418
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขาย		840,159	1,203,850	8,053	38,648
ต้นทุนจากกิจการโรงแรม		135,781	96,613	-	-
ต้นทุนบริหารจัดการ		50,365	51,142	-	-
ต้นทุนการเช่า		35,870	29,496	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย		255,925	250,783	2,572	4,470
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		426,466	474,261	24,424	39,409
รวมค่าใช้จ่าย		1,744,566	2,106,145	35,049	82,527
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน		(52,285)	(110,012)	120,479	(28,109)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	*5.1*	81,879	109,254	-	-
รายได้ทางการเงิน		32,771	31,852	242,964	186,050
ต้นทุนทางการเงิน		(327,905)	(373,089)	(388,816)	(323,473)
ขาดทุนก่อนรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้		(265,540)	(341,995)	(25,373)	(165,532)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	*12*	(70)	24,067	(536)	(889)
ขาดทุนสำหรับงวด		(265,610)	(317,928)	(25,909)	(166,421)
การแบ่งปันขาดทุน					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		(264,931)	(317,589)	(25,909)	(166,421)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		(679)	(339)		
		(265,610)	(317,928)		
ขาดทุนต่อหุ้น					
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		(0.31)	(0.37)	(0.03)	(0.19)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ขาดทุนสำหรับงวด	(265,610)	(317,928)	(25,909)	(166,421)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(265,610)	(317,928)	(25,909)	(166,421)
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(264,931)	(317,589)	(25,909)	(166,421)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(679)	(339)		
	(265,610)	(317,928)		

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
ขาดทุนก่อนภาษี	(265,540)	(341,995)	(25,373)	(165,532)
รายการปรับกระทบยอดขาดทุนก่อนภาษีเป็น				
เงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	75,292	81,322	3,986	4,529
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	99	77	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย (หมายเหตุ 4)	(507)	-	-	-
ขาดทุนจากการขายและตัดจำหน่ายสินทรัพย์	2,322	8,670	361	7,852
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	6,781	5,412	-	-
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(81,879)	(109,254)	-	-
รายได้เงินปันผล	-	-	(132,888)	-
รายได้ทางการเงิน	(32,771)	(31,852)	(242,964)	(186,050)
ต้นทุนทางการเงิน	282,160	351,423	371,417	306,925
ขาดทุนจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	(14,043)	(36,197)	(25,461)	(32,276)
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	327,570	22,360	12,345	16,643
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	116,778	691,803	8,053	38,649
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	6,368	(107,138)	(11)	-
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	(328,932)	(53,232)	-	-
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	17,662	27,757	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(7,452)	4,042	(878)	4,605
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(4,172)	(2,657)	68	(2)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(55,614)	(18,652)	(9,079)	(11,765)
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	(16,542)	(16,517)	(23)	(149)
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	43,031	(57,334)	(1,659)	1,671
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(1,507)	(118,699)	(172)	(119,828)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	4,966	4,580	-	-
เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	88,113	340,116	(16,817)	(102,452)
จ่ายดอกเบี้ย	(536,479)	(419,249)	(343,713)	(279,127)
รับคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	10,527	17,002	10,527	-
จ่ายภาษีเงินได้	(40,958)	(37,380)	(1,657)	(3,103)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(478,797)	(99,511)	(351,660)	(384,682)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	5,144	14,949	687	(3)
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(6,128)	(10,842)	-	-
เงินสดจ่ายซื้ออุปกรณ์	(8,292)	(27,053)	(87)	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	647	2,215	12	1,800
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(3,848)	(3,698)	-	-
เงินสดจ่ายซื้อบริษัทย่อย (หมายเหตุ 4)	(518,060)	-	(1,000)	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น	-	(164,064)	-	-
เงินสดรับ (ลดลง) จากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย (หมายเหตุ 4)	(596)	-	980	-
เงินสดรับคืนเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	621,000	118,000
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(654,100)	(637,015)
เงินสดรับคืนเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	127,201	52,905	127,201	52,905
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(7,650)	-	(7,650)	-
รับดอกเบี้ย	10,378	48,920	139,525	77,573
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(401,204)	(86,668)	226,568	(386,740)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น	9,711	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	22,000	(32,000)	-	(182,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	372,000	648,450
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(238,500)	(20,500)
เงินสดรับจากตั๋วแลกเงินระยะยาว	-	44,000	-	44,000
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(8,241)	(5,156)	(490)	(523)
เงินสดรับจากหุ้นกู้	2,353,300	1,300,000	2,353,300	1,300,000
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้	(1,973,700)	(1,574,253)	(1,823,700)	(1,050,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	951,618	1,003,376	-	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(337,959)	(511,856)	-	-
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	1,016,729	224,111	662,610	739,427
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	136,728	37,932	537,518	(31,995)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	1,007,513	539,048	316,543	51,864
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	1,144,241	576,980	854,061	19,869
	-		-	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
ดอกเบี้ยจ่ายส่วนที่บันทึกเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	28,346	-	-	-
ดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันลดลงจาก การหักกลบกับเงินกู้ยืมระยะสั้นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	46,600
สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น จากสัญญาเช่าใหม่	1,751	9,000	-	-
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปเป็นต้นทุนโครงการ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	489,560	-	-
โอนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปเป็น ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	15,536	16,948	15,536	-
โอนเงินมัดจำจ่ายซื้อห้องชุดไปเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	86,162	-	-
โอนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้นไปเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย	796,419	-	-	-
เงินปันผลค้างรับ	20,388	-	20,388	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลงจาก การหักกลบกับเงินปันผลรับ	-	-	112,500	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 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	-	-	-	(317,589)	-	(317,589)	(339)	(317,928)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565	860,412	875,267	105,000	2,883,661	267,549	4,991,889	70	4,991,959
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	-	-	-	(264,931)	-	(264,931)	(679)	(265,610)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	860,412	875,267	105,000	2,574,693	279,699	4,695,071	(758)	4,694,313
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 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	-	-	-	(166,421)	(166,421)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565	860,412	875,267	105,000	2,418,920	4,259,599
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	860,412	875,267	105,000	2,406,992	4,247,671
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	(25,909)	(25,909)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	860,412	875,267	105,000	2,381,083	4,221,762
	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาล
สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

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

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่นำเสนอครั้งล่าสุด ดังนั้น งบการเงินระหว่างกาลจึงเน้นการให้ข้ อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์ และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้งบการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินประจำปีล่าสุด

งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยนี้

1.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “บริษัท”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “บริษัทย่อย”) (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) โดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกับงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างที่สำคัญเกี่ยวกับบริษัทย่อยในระหว่างงวดยกเว้นการลงทุนเพิ่มและการจำหน่ายเงินลงทุนตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 4

1.3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566 ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

1.4 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

2. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	6,655	8,069	-	-
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	10,613	8,049	-	-
3 - 6 เดือน	1,912	544	-	-
6 - 12 เดือน	657	-	-	-
มากกว่า 12 เดือน	1,558	2,658	-	-
รวม	21,395	19,320	-	-
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(1,009)	(910)	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	20,386	18,410	-	-
ลูกหนี้อื่น				
ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	21,090	20,332	19,603	31,789
ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	20,708	16,755	973	1,132
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	116,762	89,627	709,006	605,567
เงินปันผลค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	20,388	-	20,388	-
รวมลูกหนี้อื่น	178,948	126,714	749,970	638,488
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	199,334	145,124	749,970	638,488

3. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

3.1 ในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทย่อยได้รวมต้นทุนการกู้ยืมจำนวนเงิน 209 ล้านบาท (2565: 102 ล้านบาท) เข้าเป็นต้นทุนของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา โดยมีอัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนตามอัตราดอกเบี้ยของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10

3.2 ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทย่อยได้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดินไปจดจำนองค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก และนำไปเป็นหลักประกันไว้ที่ศาลซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	
	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565
มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ติดภาระค้ำประกัน	8,544	6,199
มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่นำไปเป็นหลักประกันไว้ที่ศาล	3	-

4. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในบริษัทย่อยในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 มีดังนี้

<u>การลงทุนทางตรง</u>

บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด

บริษัทฯได้ลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งใหม่กับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2566 เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยมีทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท บริษัทฯเข้าลงทุนและจ่ายชำระค่าหุ้นสามัญจำนวน 1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของหุ้นทั้งหมด

<u>การลงทุนทางอ้อมผ่านบริษัทย่อย</u>

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด (บริษัทย่อย)

ในเดือนพฤศจิกายน 2562 บริษัทย่อยเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายหุ้นของบริษัท อินเทลลิเจ็นซ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จำนวน 400,000 หุ้น รวมถึงหุ้นที่เกิดจากการเพิ่มทุนในอนาคต คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ในบริษัทดังกล่าว มูลค่าตามสัญญา 1,653 ล้านบาท โดยบริษัทแห่งนี้จะต้องไม่มีเจ้าหนี้ หนี้สินและความรับผิดชอบใด ๆ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากบริษัทย่อย ทั้งนี้ หนี้สินที่คงค้างที่ได้รับความยินยอมจะหักจากราคาซื้อขาย บริษัทย่อยได้ชำระเงินค่าหุ้นล่วงหน้าแก่ผู้ขายแล้วจำนวน 165 ล้านบาท กำหนดจดทะเบียนโอนหุ้นภายในเดือนกรกฎาคม 2563

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

ในเดือนมิถุนายน 2565 บริษัทย่อยได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเพื่อขยายระยะเวลาการชำระเงินและเปลี่ยนแปลงกำหนดการจดทะเบียนโอนหุ้นเป็นภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2566

เมื่อวันที่ 26 มิถุนายน 2566 บริษัทย่อยได้ชำระค่าหุ้นส่วนที่เหลือและรับโอนหุ้นของบริษัทดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาจากบริษัทดังกล่าว ณ วันที่ซื้อมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	26 มิถุนายน 2566
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3,613
ลูกหนี้อื่น	332,113
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,827,791
สินทรัพย์อื่น	7,158
เจ้าหนี้อื่น	(24,599)
หนี้สินอื่น	(4,235)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(825,000)
สินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อย	1,316,841
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น	(796,419)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อบริษัทย่อย	(521,673)
ผลต่างระหว่างเงินสดจ่ายเพื่อซื้อบริษัทย่อยกับมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อย	(1,251)
<u>งบการเงินรวม</u>	
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อบริษัทย่อย	521,673
หัก: เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย	(3,613)
เงินสดจ่ายซื้อบริษัทย่อยสุทธิ	518,060

ในการเข้าซื้อหุ้นของบริษัทดังกล่าว บริษัทย่อยได้วิเคราะห์รายการซื้อกิจการตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 เรื่อง การรวมธุรกิจ และเห็นว่าการซื้อเงินลงทุนดังกล่าวมีเนื้อหาเป็นการซื้อสินทรัพย์ (Asset acquisition)

เนื่องจากบริษัทย่อยของบริษัทฯเป็นผู้ถือหุ้นที่มีเสียงส่วนใหญ่และสามารถสั่งการกิจกรรมที่สำคัญของบริษัทดังกล่าวได้ จึงถือว่าบริษัทดังกล่าวเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯและต้องนำมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทย่อยมีอำนาจควบคุมในบริษัทดังกล่าว

<u>การเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนจากบริษัทย่อยเป็นการร่วมค้า</u>

บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด

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

ผลจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าว ทำให้บริษัทฯเหลือเพียงอำนาจควบคุมร่วมในบริษัทย่อย บริษัทฯจึงได้จัดประเภทเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า

ณ วันที่บริษัทฯสูญเสียการควบคุม บริษัทฯจะต้องรับรู้เงินลงทุนที่มีอยู่ด้วยมูลค่ายุติธรรมและถือเป็นราคาทุนเริ่มแรกของเงินลงทุนในการร่วมค้า ซึ่งผู้บริหารของบริษัทฯได้ทำการประเมินแล้ว เห็นว่ามูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวมีมูลค่าเท่ากับมูลค่าสุทธิตามบัญชี ดังนั้น บริษัทฯจึงใช้มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่สูญเสียการควบคุม เป็นราคาทุนเริ่มแรกของเงินลงทุนในการร่วมค้าข้างต้น

ในระหว่างงวดปัจจุบัน บริษัทฯได้สูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อยโดยมูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันที่สูญเสียการควบคุมปรากฏดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

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

เงินปันผลรับ

บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเด้นท์ จำกัด

เมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เอ็มเจดี เรสซิเด้นท์ จำกัด ("บริษัทย่อย") ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากกำไรสะสมของบริษัทในอัตราหุ้นละ 15 บาท รวมเป็นเงิน 112.50 ล้านบาท โดยหักกลบกับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทใหญ่

5. เงินลงทุนในการร่วมค้า

5.1 ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) และเงินปันผลรับ

ในระหว่างงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 และ 2565 บริษัทฯรับรู้ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวมและรับรู้เงินปันผลรับจากกิจการดังกล่าวในงบการเงินเฉพาะกิจการ ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ชื่อบริษัท	ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า		เงินปันผลรับ	
	2566	2565	2566	2565
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด	2,428	(14,386)	-	-
บริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด	(129)	(555)	-	-
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	31,971	12,509	20,388	-
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	(1,842)	(2,734)	-	-
บริษัท เทคสเคป จำกัด	(107)	(292)	-	-
รวม	32,321	(5,458)	20,388	-

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ชื่อบริษัท	ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า		เงินปันผลรับ	
	2566	2565	2566	2565
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด	10,161	(35,055)	-	-
บริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด	(126)	(534)	-	-
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	77,125	151,846	20,388	-
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	(5,162)	(7,114)	-	-
บริษัท เทคสเคป จำกัด	(119)	111	-	-
รวม	81,879	109,254	20,388	-

6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ ทั้งนี้ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญในนโยบายการกำหนดราคาของรายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันยกเว้นรายการธุรกิจใหม่ ดังนี้

รายการธุรกิจ	นโยบายการกำหนดราคา
เงินปันผลรับ	ตามที่ประกาศจ่าย

รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>				
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)				
ดอกเบี้ยรับ	-	-	69,482	54,625
เงินปันผลรับ	-	-	112,500	-
ค่าเช่ารับ	-	-	1,368	1,368
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	15,856	5,143
<u>รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
ดอกเบี้ยรับ	9,130	10,149	9,130	10,149
เงินปันผลรับ	-	-	20,388	-
ค่าบริการจ่าย	167	287	-	-

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>				
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)				
ดอกเบี้ยรับ	-	-	211,387	154,593
เงินปันผลรับ	-	-	112,500	-
ค่าเช่ารับ	-	-	4,104	3,804
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	48,047	8,018

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
<u>รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
ดอกเบี้ยรับ	27,592	30,846	27,592	30,846
เงินปันผลรับ	-	-	20,388	-
ซื้อห้องชุด	-	86,162	-	-
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	3,638	3,424	-	-
ค่าบริการจ่าย	1,684	2,282	-	-

ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565
<u>ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u> (หมายเหตุ 2)				
บริษัทย่อย	-	-	597,026	528,441
การร่วมค้า	158,240	109,959	151,971	108,915
รวมลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	158,240	109,959	748,997	637,356
<u>เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
บริษัทย่อย	-	-	380,914	334,361
การร่วมค้า	1,392	1,392	1,392	1,392
กรรมการ	14	32	-	-
รวมเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,406	1,424	382,306	335,753

<u>เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566
บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด	-	85,488	-	85,488
รวม	-	85,488	-	85,488

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.90 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม ในเดือนตุลาคม 2566 บริษัทฯได้รับคืนเงินกู้แล้วทั้งจำนวน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด	1,717,000	175,000	(439,000)	1,453,000
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด	659,000	29,000	-	688,000
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด	178,500	26,000	-	204,500
บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด	284,000	135,000	-	419,000
บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	542,000	85,100	(150,000)	477,100
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	34,000	-	39,000
บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด	-	1,000	-	1,000
รวม	3,439,200	654,100	(621,000)	3,472,300

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.90 - 7.50 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด	270,300	-	-	270,300
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	166,634	-	(127,201)	39,433
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	243,200	7,650	-	250,850
รวม	680,134	7,650	(127,201)	560,583
หัก: สำรองผลขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(12,875)			(18,037)
รวม	667,259			542,546
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(268,634)			(183,600)
ส่วนที่ถึงกำหนดเกินกว่าหนึ่งปี	398,625			358,946

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยในอัตราที่อ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำของธนาคาร (MLR) ต่อปีและมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2566 ถึงเดือนมกราคม 2570

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด	270,300	-	-	270,300
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	166,634	-	(127,201)	39,433
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	243,200	7,650	-	250,850
บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	300,000	-	-	300,000
รวม	980,134	7,650	(127,201)	860,583
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(268,634)			(183,600)
ส่วนที่ถึงกำหนดเกินกว่าหนึ่งปี	711,500			676,983

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 30 กันยายน 2566
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	105,500	-	(500)	105,000
บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเด้นส์ จำกัด	305,000	320,000	(130,500)	494,500
บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	240,000	-	-	240,000
บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	220,000	-	(220,000)	-
บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	52,000	-	52,000
รวม	870,500	372,000	(351,000)	891,500

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 2.00 - 7.00 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	2566	2565	2566	2565
ผลประโยชน์ระยะสั้น	30.0	28.5	92.7	84.8
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	1.0	0.9	3.1	2.8
รวม	31.0	29.4	95.8	87.6

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	2566	2565	2566	2565
ผลประโยชน์ระยะสั้น	0.4	0.4	1.4	2.6
รวม	0.4	0.4	1.4	2.6

ภาระค้ำประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯมีภาระจากการค้ำประกันวงเงินสินเชื่อของกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ได้รับจากธนาคารตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14.2 โดยไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมการค้ำประกัน

7. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	2,063,237	44,925
เพิ่มขึ้นระหว่างงวด - ราคาทุน	10,043	87
โอนมาจากต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	15,536	15,536
จำหน่ายและตัดจำหน่าย	(1,290)	(373)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(73,226)	(3,911)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	2,014,300	56,264

กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินและอาคารซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 จำนวนเงิน 1,566 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 32 ล้านบาท) (31 ธันวาคม 2565: 1,619 ล้านบาท เฉพาะกิจการ: 34 ล้านบาท) ไปจดจำนองไว้กับธนาคารหลายแห่งเพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร และวางเป็นหลักประกันไว้ที่ศาล

8. ตั๋วแลกเงินระยะยาว

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565
ตั๋วแลกเงินระยะยาว	44,000	44,000
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	(1,614)	(3,514)
ตั๋วแลกเงิน - สุทธิ	42,386	40,486
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(42,386)	-
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี	-	40,486

ตั๋วแลกเงินระยะยาวเป็นตั๋วแลกเงินที่ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน โดยคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.20 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนพฤษภาคม 2567

9. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอกสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	150,000
บวก: กู้เพิ่ม	22,000
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	172,000

เงินกู้ยืมระยะสั้นคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.75 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนทั้งหมดภายในเดือนมิถุนายน 2567 (31 ธันวาคม 2565 : มีกำหนดชำระคืนทั้งหมดภายในเดือนกันยายน 2566)

บริษัทย่อยได้นำต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปจดจำนองไว้กับบุคคลภายนอกเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอก

10. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะยาวในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	4,130,502
บวก: กู้เพิ่ม	951,618
การได้มาจากการซื้อบริษัทย่อย	825,000
หัก: จ่ายชำระ	(337,959)
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย	(4,146)
รวม	5,565,015
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(1,005,302)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 - สุทธิ	4,559,713

เงินกู้ยืมระยะยาวของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่มีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละตามที่ระบุในสัญญาเมื่อมีการปลอดจำนองหลักประกันที่วางไว้กับธนาคาร เงินกู้ยืมนี้คิดดอกเบี้ยในอัตราที่อ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำของธนาคาร (MLR) และต้องชำระคืนทั้งหมดภายในปี 2567 - 2576

กลุ่มบริษัทได้นำเงินฝากธนาคารและสินทรัพย์ส่วนใหญ่ ได้แก่ ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดินและอาคาร ไปจดจำนองไว้กับธนาคารหลายแห่งเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาว นอกจากนี้ เงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทย่อยค้ำประกันโดยบริษัทฯ

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมบางฉบับ กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ หนี้สิน หมายถึง หนี้ทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย และส่วนผู้ถือหุ้นหมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นบวกเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทย่อยมีวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงิน 3,261 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2565: 3,898 ล้านบาท)

11. หุ้นกู้

รายการเคลื่อนไหวของหุ้นกู้ในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	5,775,289	5,625,734
บวก: กู้เพิ่ม	2,353,300	2,353,300
หัก: จ่ายชำระ	(1,973,700)	(1,823,700)
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย	(3,739)	(4,184)
รวม	6,151,150	6,151,150
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(1,770,335)	(1,770,335)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 - สุทธิ	4,380,815	4,380,815

หุ้นกู้คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.25 - 7.10 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนตุลาคม 2566 ถึงเดือนมีนาคม 2569

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

12. ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาลคำนวณขึ้นจากกำไรก่อนภาษีเงินได้สำหรับงวดคูณด้วยอัตราภาษีเฉลี่ยทั้งปีที่ประมาณไว้

ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาล	3,838	14,356	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(9,472)	(17,300)	29	128
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุน	(5,634)	(2,944)	29	128

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาล	21,442	30,613	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(21,372)	(54,680)	536	889
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุน	70	(24,067)	536	889

13. ส่วนงานดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ ในระหว่างงวดปัจจุบัน กลุ่มบริษัทไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของส่วนงานดำเนินงานที่รายงานจากงบการเงินประจำปีล่าสุด

ข้อมูลรายได้และกำไร (ขาดทุน) ของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 และ 2565 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน									
	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจโรงแรม		ธุรกิจให้เช่าพื้นที่		การตัดรายการบัญชีระหว่างกัน		งบการเงินรวม	
	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565
รายได้จากภายนอก	340	620	50	44	46	35	(29)	(18)	407	681
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานตามส่วนงาน	(55)	(53)	(9)	(9)	29	20	(1)	8	(36)	(34)
รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้ปันส่วน:										
รายได้อื่น									14	16
ต้นทุนทางการเงิน									(97)	(122)
รายได้ภาษีเงินได้									6	3
ขาดทุนสำหรับงวด									(113)	(137)

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน									
	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจโรงแรม		ธุรกิจให้เช่าพื้นที่		การตัดรายการบัญชีระหว่างกัน		งบการเงินรวม	
	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565
รายได้จากภายนอก	1,448	1,815	194	117	127	100	(92)	(56)	1,677	1,976
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานตามส่วนงาน	(58)	(56)	(4)	(30)	78	57	(2)	8	14	(21)
รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้ปันส่วน:										
รายได้อื่น									48	52
ต้นทุนทางการเงิน									(328)	(373)
รายได้ภาษีเงินได้									-	24
ขาดทุนสำหรับงวด									(266)	(318)

14. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

14.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	
	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565
บริษัทย่อย		
สัญญาก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1,923	1,401
สัญญาก่อสร้างอาคารสำนักงานให้เช่า	16	16
สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	1,158	378
สัญญาจะซื้อจะขายหุ้น	-	1,015
การร่วมค้า		
สัญญาก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	24	15
สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	165	-

14.2 หนังสือค้ำประกัน

(1) ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯค้ำประกันวงเงินสินเชื่อให้แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันในวงเงินรวม 12,175 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2565: 11,420 ล้านบาท)

(2) ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามกลุ่มบริษัท ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของกลุ่มบริษัท คงเหลือดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565
หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า	2	3	-	1
หนังสือค้ำประกันระบบสาธารณูปโภค	197	64	-	-
หนังสือค้ำประกันการซื้อสินค้า	3	-	-	-
รวม	202	67	-	1

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทได้นำเงินฝากธนาคารจำนวนเงิน 1.1 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2565: 1.8 ล้านบาท เฉพาะกิจการ: 0.8 ล้านบาท) รวมทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางรายการของโครงการไปเป็นหลักประกันการออกหนังสือค้ำประกันธนาคาร

14.3 ภาระจำยอม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทย่อยมีที่ดินในโครงการที่ติดภาระจำยอมจำนวน 7 ไร่ มูลค่าของที่ดินที่ติดภาระจำยอมดังกล่าวได้รวมเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แล้ว

14.4 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาให้บริการระยะยาว

ในเดือนกันยายน 2556 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาบริหารจัดการ (Management agreement) กับบริษัทในประเทศแห่งหนึ่งเพื่อดำเนินกิจการโรงแรมของบริษัทย่อยโดยมีระยะเวลา 10 ปี นับแต่วันที่โรงแรมเปิดดำเนินการ (มกราคม 2559) บริษัทย่อยดังกล่าวตกลงจ่ายค่าธรรมเนียมการบริหารงาน (Management fee) และค่าส่งเสริมการขาย (Incentive fee) แก่คู่สัญญาตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา

14.5 คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทและการร่วมค้าถูกฟ้องร้องในคดีต่าง ๆ เกี่ยวกับการผิดสัญญา การเลิกสัญญา การเรียกเงินคืนและค่าเสียหาย มีทุนทรัพย์รวมเป็นจำนวนเงินประมาณ 240 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2565: 271 ล้านบาท) ปัจจุบัน คดีต่าง ๆ ยังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์ซึ่งผลของคดียังไม่เป็นที่สิ้นสุด ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของบริษัทฯ ได้ประเมินความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าว และได้บันทึกประมาณการหนี้สินจำนวน 91 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2565: 89 ล้านบาท) ไว้ในบัญชีแล้ว

นอกจากนี้ ในงวดปัจจุบัน ไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญเกี่ยวกับคดีฟ้องร้องและข้อพิพาทที่เกี่ยวข้องกับการเรียกคืนเงินมัดจำค่าที่ดินและเงินค่าก่อสร้างตามที่ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม ข้อ 33.5 ข) และ 33.5 จ) ในงบการเงินรวมประจำปี 2565 ยกเว้นข้อ 33.5 ค) และ 33.5 ง) ที่มีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

33.5 ค) การร่วมค้ายื่นเรื่องขอคืนเงินค่าก่อสร้างบางส่วนและเรียกร้องค่าความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการยกเลิกสัญญาโดยไม่ชอบธรรมกับลูกค้ารายหนึ่งต่อคณะอนุญาโตตุลาการ โดยมีทุนทรัพย์รวม 144 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ลูกค้ารายดังกล่าวได้ยื่นคำคัดค้านและฟ้องแย้งต่อคณะอนุญาโตตุลาการว่าการร่วมค้าไม่สามารถส่งมอบงานได้ตามกำหนดที่ตกลงกันได้ ตลอดจนได้ยื่นเรื่องเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการที่การร่วมค้าส่งมอบงานล่าช้าจำนวน 202 ล้านบาท ในเดือนมิถุนายน 2564 คณะอนุญาโตตุลาการมีคำชี้ขาดให้ลูกค้ารายดังกล่าวชำระค่าความเสียหายแก่การร่วมค้าจำนวน 84 ล้านบาท ต่อมาในเดือนตุลาคม 2564 ลูกค้ารายดังกล่าวยื่นขอเพิกถอนคำชี้ขาดของคณะอนุญาโตตุลาการต่อศาลแพ่ง อย่างไรก็ตาม ในเดือนธันวาคม 2564 การร่วมค้าได้ยื่นบังคับ คำชี้ขาดของอนุญาโตตุลาการต่อศาลแพ่งเพื่อให้ลูกหนี้รายดังกล่าวชำระเงินค่าความเสียหายแก่การร่วมค้า ในเดือนพฤศจิกายน 2566 ศาลชั้นต้นพิพากษายกคำร้องเพิกถอนของลูกค้ารายดังกล่าว และให้ยึดตามคำชี้ขาดของคณะอนุญาโตตุลาการ ทั้งนี้ ลูกค้ารายดังกล่าวมีสิทธิ์ยื่นอุทธรณ์ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด

33.5 ง) การร่วมค้าถูกฟ้องร้องจากบุคคลภายนอกเกี่ยวกับการผิดสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างและเรียกเงินค่าจ้างค้างชำระ โดยมีทุนทรัพย์รวม 218 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม การร่วมค้าได้ยื่นคำคัดค้านและฟ้องแย้งต่อศาลว่าบุคคลภายนอกดังกล่าวไม่สามารถส่งมอบงานได้ตามกำหนดที่ตกลงกันไว้ ตลอดจนได้ยื่นเรื่องเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการที่ส่งมอบงานล่าช้า จำนวน 422 ล้านบาท ในเดือนกรกฎาคม 2566 ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้องคดีดังกล่าวและให้บุคคลภายนอกชดใช้ค่าเสียหายแก่การร่วมค้าเป็นจำนวน 175 ล้านบาทพร้อมดอกเบี้ย ปัจจุบัน บุคคลภายนอกอยู่ระหว่างการยื่นอุทธรณ์

15. มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรมซึ่งลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 2 ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	30 กันยายน 2566		31 ธันวาคม 2565	
	ราคาตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	ราคาตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
หนี้สินทางการเงิน				
หุ้นกู้ระยะยาว	6,151	6,144	5,775	5,821

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	30 กันยายน 2566		31 ธันวาคม 2565	
	ราคาตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	ราคาตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
หนี้สินทางการเงิน				
หุ้นกู้ระยะยาว	6,151	6,144	5,626	5,671

ในระหว่างงวดปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

16. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

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

16.2 บริษัทฯได้ลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งใหม่กับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2566 เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยมีทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท บริษัทฯเข้าลงทุนและจ่ายชำระค่าหุ้นสามัญจำนวน 1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของหุ้นทั้งหมด

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

17. การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2566