บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

รายงานการสอบทาน และ ข้อมูลทางการเงินรวมและ

ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลทางการเงินรวมของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบไปด้วยงบฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 งบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาลแบบย่อ 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: 15 พฤษภาคม 2568

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	31 มีนาคม 2568 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2567 (ตรวจสอบแล้ว)	31 มีนาคม 2568 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2567 (ตรวจสอบแล้ว)
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		548,405	272,365	456,148	52,123
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	*2, 6*	157,446	153,986	1,145,794	1,004,991
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	*6*	-	-	3,993,880	3,800,330
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	*6*	83,607	142,901	83,607	142,901
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	*3*	10,444,276	10,352,364	9,148	9,148
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง		115,599	120,152	-	-
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า		4,653	4,980	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		43,147	39,663	1,943	4,293
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		11,397,133	11,086,411	5,690,520	5,013,786
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	*14.2*	143,262	215,357	77,494	149,589
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	*4*	-	-	5,523,725	5,423,725
เงินลงทุนในการร่วมค้า	*5.1*	520,545	560,364	586,714	576,507
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	*6*	474,575	274,449	855,414	615,714
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		3,076,576	3,076,069	870,404	870,404
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	*7*	1,964,541	1,980,585	46,630	47,686
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		18,020	18,877	597	597
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน		100,000	100,000	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		257,184	251,600	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		114,618	114,235	3,687	3,640
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		6,669,321	6,591,536	7,964,665	7,687,862
รวมสินทรัพย์		18,066,454	17,677,947	13,655,185	12,701,648

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568

(หน่วย: พันบาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 มีนาคม 2568 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2567 (ตรวจสอบแล้ว)	31 มีนาคม 2568 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2567 (ตรวจสอบแล้ว)
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน		9,632	8,503	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		413,724	353,786	704,774	619,491
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง		122,334	129,784	-	-
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		225,568	233,214	172	187
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก	*8*	63,000	85,000	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	*6*	-	39,581	1,201,700	1,082,281
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	*9*	-	41,150	-	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	*10*	1,613,377	2,126,516	-	-
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		4,017	4,455	-	-
หุ้นกู้ระยะสั้น	*11.1*	149,606	148,987	149,606	148,987
หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	*11.2*	3,808,179	3,054,928	3,808,179	3,054,928
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		7,339	3,951	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		116,699	120,714	68,126	72,100
รวมหนี้สินหมุนเวียน		6,533,475	6,350,569	5,932,557	4,977,974
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	*9*	90,000	90,000	90,000	90,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	*10*	3,440,615	3,152,078	-	-
หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	*11.2*	3,263,757	3,249,357	3,263,757	3,249,357
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		21,898	21,942	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน		70,378	68,014	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		313,798	310,918	151,831	151,831
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		66,296	65,626	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		7,266,742	6,957,935	3,505,588	3,491,188
รวมหนี้สิน		13,800,217	13,308,504	9,438,145	8,469,162

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 946,453,132 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	946,453	946,453	946,453	946,453
ทุนที่ออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว				
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	2,138,137	2,241,239	2,376,361	2,391,807
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	289,464	289,464	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	4,268,280	4,371,382	4,217,040	4,232,486
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(2,043)	(1,939)	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,266,237	4,369,443	4,217,040	4,232,486
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	18,066,454	17,677,947	13,655,185	12,701,648
	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

.....

กรรมการ

.....

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุน

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568

(หน่วย: พันบาท ยกเว้นกำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานแสดงเป็นบาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2568	2567	2568	2567
รายได้					
รายได้จากการขาย		188,216	437,272	-	-
รายได้จากกิจการโรงแรม		89,209	90,912	-	-
รายได้ค่าบริหารจัดการ		99,730	31,034	-	-
รายได้ค่าเช่า		59,946	46,573	1,368	1,368
รายได้เงินปันผล	*5.2, 6*	-	-	63,240	68,810
รายได้อื่น		2,634	14,188	20	4,861
รวมรายได้		439,735	619,979	64,628	75,039
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขาย		144,417	318,648	-	-
ต้นทุนจากกิจการโรงแรม		46,313	50,661	-	-
ต้นทุนบริหารจัดการ		29,056	25,548	-	-
ต้นทุนการเช่า		13,836	12,077	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย		36,064	61,275	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		126,265	131,375	4,181	6,700
ค่าใช้จ่ายและประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับคดีความ		1,710	3,939	-	-
รวมค่าใช้จ่าย		397,661	603,523	4,181	6,700
กำไรจากการดำเนินงาน		42,074	16,456	60,447	68,339
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	*5.2*	(26,360)	537	-	-
รายได้ทางการเงิน		7,977	8,481	84,210	75,545
ต้นทุนทางการเงิน		(122,399)	(96,554)	(160,103)	(120,306)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		(98,708)	(71,080)	(15,446)	23,578
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	*12*	(4,498)	4,630	-	-
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด		(103,206)	(66,450)	(15,446)	23,578
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		(103,102)	(66,371)	(15,446)	23,578
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		(104)	(79)		
		(103,206)	(66,450)		
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น					
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		(0.12)	(0.08)	(0.02)	0.03

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	(103,206)	(66,450)	(15,446)	23,578
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(103,206)	(66,450)	(15,446)	23,578
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(103,102)	(66,371)	(15,446)	23,578
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(104)	(79)		
	(103,206)	(66,450)		

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม							
	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ						ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
			กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น			
	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์	รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	860,412	875,267	105,000	2,510,308	291,801	4,642,788	(886)	4,641,902
ขาดทุนสำหรับงวด	-	-	-	(66,371)	-	(66,371)	(79)	(66,450)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	(66,371)	-	(66,371)	(79)	(66,450)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567	860,412	875,267	105,000	2,443,937	291,801	4,576,417	(965)	4,575,452
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	860,412	875,267	105,000	2,241,239	289,464	4,371,382	(1,939)	4,369,443
ขาดทุนสำหรับงวด	-	-	-	(103,102)	-	(103,102)	(104)	(103,206)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	(103,102)	-	(103,102)	(104)	(103,206)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568	860,412	875,267	105,000	2,138,137	289,464	4,268,280	(2,043)	4,266,237
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
			กำไรสะสม		
	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	860,412	875,267	105,000	2,401,884	4,242,563
กำไรสำหรับงวด	-	-	-	23,578	23,578
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	23,578	23,578
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567	860,412	875,267	105,000	2,425,462	4,266,141
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	860,412	875,267	105,000	2,391,807	4,232,486
ขาดทุนสำหรับงวด	-	-	-	(15,446)	(15,446)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	(15,446)	(15,446)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568	860,412	875,267	105,000	2,376,361	4,217,040
	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี	(98,708)	(71,080)	(15,446)	23,578
รายการปรับกระทบยอดกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเป็น				
เงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	21,502	22,790	1,056	1,284
ขาดทุน (กำไร) จากการขายและตัดจำหน่ายสินทรัพย์	(22)	413	(300)	-
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	156	-	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	2,364	2,322	-	-
ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	26,360	(537)	-	-
รายได้เงินปันผล	-	-	(63,240)	(68,810)
รายได้ทางการเงิน	(7,977)	(8,481)	(84,210)	(75,545)
ต้นทุนทางการเงิน	116,185	89,915	154,309	113,667
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	59,860	35,342	(7,831)	(5,826)
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	2,613	678	(59,095)	(6,052)
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	16,515	(1,821)	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	4,553	8,931	-	-
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	-	(27,500)	-	-
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	327	28	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(3,484)	(3,381)	2,350	(882)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	478	(2,333)	-	-
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	74,192	(35,564)	80,649	67,514
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	(7,450)	(2,424)	-	-
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(7,646)	34,172	(15)	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(4,015)	10,032	(3,974)	1,718
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	670	8,455	-	-
เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	136,613	24,615	12,084	56,472
จ่ายดอกเบี้ย	(238,556)	(220,687)	(150,986)	(110,185)
รับคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	3,374	-	-	-
จ่ายภาษีเงินได้	(8,205)	(8,530)	(47)	(855)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(106,774)	(204,602)	(138,949)	(54,568)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	72,095	332	72,095	(1,873)
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(507)	(1,324)	-	-
เงินสดจ่ายซื้ออาคารและอุปกรณ์	(4,344)	(11,415)	-	(22)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	300	-	300	-
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	(447)	-	-
เงินสดจ่ายซื้อบริษัทย่อย	-	-	(100,000)	(86,020)
เงินสดจ่ายจากการลงทุนในการร่วมค้า	(10,207)	-	(10,207)	-
เงินสดรับคืนเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	100,000	190,000
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(293,550)	(122,000)
เงินสดรับคืนเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	59,294	555	59,294	555
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(239,700)	-	(239,700)	-
รับดอกเบี้ย	1,904	17,840	2,502	80,625
รับเงินปันผล	63,240	68,810	63,240	68,810
เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(57,925)	74,351	(346,026)	130,075
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง)	1,129	(1,148)	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก	3,000	5,000	-	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก	(25,000)	(110,000)	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	223,300	75,600
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(40,000)	-	(104,300)	(31,000)
เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะสั้น	50,000	-	50,000	-
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ระยะสั้น	(50,000)	-	(50,000)	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	-	265,000	-	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	(41,898)	-	-	-
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(1,017)	(785)	-	-
เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะยาว	900,000	300,900	900,000	300,900
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ระยะยาว	(130,000)	(523,300)	(130,000)	(523,300)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	25,367	583,993	-	56,690
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(250,842)	(431,748)	-	-
เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	440,739	87,912	889,000	(121,110)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	276,040	(42,339)	404,025	(45,603)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	272,365	362,294	52,123	91,119
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	548,405	319,955	456,148	45,516
	-		-	
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น จากสัญญาเช่าใหม่	535	749	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล โดยบริษัทฯนำเสนองบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ บริษัทฯได้แสดงรายการในงบฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสดในรูปแบบเช่นเดียวกับงบการเงินประจำปี และจัดทำหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลในรูปแบบย่อ

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่นำเสนอครั้งล่าสุด ดังนั้น งบการเงินระหว่างกาลจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้งบการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินประจำปีล่าสุด

งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมายงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยนี้

1.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “บริษัทย่อย”) (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) โดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกับงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างที่สำคัญเกี่ยวกับบริษัทย่อยในระหว่างงวด

1.3 นโยบายการบัญชี

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

2. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ค้างชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	10,750	14,597	-	-
ไม่เกิน 3 เดือน	5,128	12,269	-	-
3 - 6 เดือน	438	1,424	-	-
6 - 12 เดือน	566	370	-	-
มากกว่า 12 เดือน	684	603	-	-
รวม	17,566	29,263	-	-
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(455)	(455)	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	17,111	28,808	-	-
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	59,882	50,962	130,728	71,296
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	9,971	9,807	228	565
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	70,482	64,409	1,016,236	934,528
รวม	140,335	125,178	1,147,192	1,006,389
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	(1,398)	(1,398)
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	140,335	125,178	1,145,794	1,004,991
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	157,446	153,986	1,145,794	1,004,991

3. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

3.1 ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 บริษัทย่อยได้รวมต้นทุนการกู้ยืมจำนวนเงิน 108 ล้านบาท (2567: 117 ล้านบาท) เข้าเป็นต้นทุนของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนาโดยมีอัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนตามอัตราดอกเบี้ยของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10

3.2 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 บริษัทย่อยได้นำต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปจดจำนองเพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารและหุ้นกู้ ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 10,424 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: 10,340 ล้านบาท)

4. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในบริษัทย่อยในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 มีดังนี้

การลงทุนทางตรง

บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด

เมื่อวันที่ 6 มีนาคม 2568 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 50 ล้านบาท เป็น 150 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท ทั้งนี้ บริษัทฯเข้าลงทุนและจ่ายชำระค่าหุ้นสามัญดังกล่าว และบริษัทย่อยได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2568

5. เงินลงทุนในการร่วมค้า

5.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทฯและบริษัทอื่นควบคุมร่วมกันมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย		มูลค่าตามบัญชีตามราคาทุน - สุทธิ	
	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด	22,094	28,054	12,750	12,750
บริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด	42,633	42,643	49,730	49,730
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	1,850	25,153	510	510
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	-	-	5,100	5,100
บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด	128,669	121,984	141,187	130,980
บริษัท เทคสเคป จำกัด	5,371	5,469	-	-
บริษัท เอ็มเอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด	136,231	137,972	144,330	144,330
บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด	-	-	510	510
บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด	82,509	96,169	125,497	125,497
บริษัท เอ็ม ที เรสซิเดนเซส วัน จำกัด	101,188	102,920	107,100	107,100
รวม	520,545	560,364	586,714	576,507

การลงทุนเพิ่มในการร่วมค้า

บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด

ในเดือนมกราคม 2568 บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด ได้เรียกชำระค่าหุ้นจำนวน 20 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 6.35 ของทุนจดทะเบียนที่เพิ่มทั้งหมด บริษัทฯชำระค่าหุ้นดังกล่าวตามสัดส่วนที่ถือหุ้นและการร่วมค้าได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนที่ชำระเพิ่มกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 31 มกราคม 2568

5.2 ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) และเงินปันผลรับจากการร่วมค้า

ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 2567 บริษัทฯรับรู้ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวมและรับรู้เงินปันผลรับจากกิจการดังกล่าวในงบการเงินเฉพาะกิจการ ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ชื่อบริษัท	ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า		เงินปันผลรับ	
	2568	2567	2568	2567
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด	(5,960)	(11,971)	-	-
บริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด	(10)	(474)	-	-
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	24,699	18,546	63,240	68,810
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	(6,821)	(3,006)	-	-
บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด	(3,522)	(2,490)	-	-
บริษัท เทคสเคป จำกัด	(98)	(68)	-	-
บริษัท เอ็มเอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด	(1,741)	-	-	-
บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด	(17,515)	-	-	-
บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด	(13,660)	-	-	-
บริษัท เอ็ม ที เรสซิเดนเซส วัน จำกัด	(1,732)	-	-	-
รวม	(26,360)	537	63,240	68,810

6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ ทั้งนี้ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญในนโยบายการกำหนดราคาของรายการธุรกิจกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>				
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)				
ดอกเบี้ยรับ	-	-	76,234	67,097
ค่าเช่าที่ดินรับ	-	-	1,368	1,368
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	18,367	16,327
<u>รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
ดอกเบี้ยรับ	5,894	8,424	5,894	8,424
เงินปันผลรับ	-	-	63,240	68,810
รายได้ค่าบริหารจัดการ	58,023	10,622	-	-
รายได้ค่านายหน้า	26,590	1,855	-	-

ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
<u>ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u> (หมายเหตุ 2)				
บริษัทย่อย	-	-	1,056,094	921,027
การร่วมค้า	130,364	115,371	89,472	83,399
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	130,364	115,371	1,145,566	1,004,426
<u>เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
บริษัทย่อย	-	-	650,893	555,618
การร่วมค้า	55,490	1,602	6,962	1,392
กรรมการและบริษัทอื่น ๆ	2,108	1,653	1,650	1,650
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	57,598	3,255	659,505	558,660

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด	1,659,815	-	-	1,659,815
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด	688,000	-	-	688,000
บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด	666,230	266,450	(100,000)	832,680
บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	743,300	27,100	-	770,400
บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	42,700	-	-	42,700
บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี วัน จำกัด	9,000	-	-	9,000
รวม	3,809,045	293,550	(100,000)	4,002,595
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(8,715)	-	-	(8,715)
รวม	3,800,330	293,550	(100,000)	3,993,880

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละคงที่ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด	142,901	-	(59,294)	83,607
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	271,250	-	-	271,250
บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด	45,900	239,700	-	285,600
รวม	460,051	239,700	(59,294)	640,457
หัก: สำรองผลขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(42,701)			(82,275)
รวม	417,350			558,182
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(142,901)			(83,607)
ส่วนที่ถึงกำหนดเกินกว่าหนึ่งปี	274,449			474,575

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละคงที่ต่อปี และในอัตรา MLR-อัตราคงที่ต่อปี มีกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2568 ถึงเดือนสิงหาคม 2571

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด	142,901	-	(59,294)	83,607
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	271,250	-	-	271,250
บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	300,000	-	-	300,000
บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด	45,900	239,700	-	285,600
รวม	760,051	239,700	(59,294)	940,457
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(1,436)			(1,436)
สุทธิ	758,615			939,021
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(142,901)			(83,607)
ส่วนที่ถึงกำหนดเกินกว่าหนึ่งปี	615,714			855,414

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละคงที่และในอัตรา MLR-อัตราคงที่ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2568 ถึงเดือนสิงหาคม 2571

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	39,581	-	(39,581)	-
รวม	39,581	-	(39,581)	-

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละคงที่ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	104,500	-	-	104,500
บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเด้นส์ จำกัด	565,200	175,800	(32,300)	708,700
บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	240,000	-	-	240,000
บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	133,000	34,000	(32,000)	135,000
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ท จำกัด	-	7,500	-	7,500
บริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด	-	6,000	-	6,000
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	39,581	-	(39,581)	-
รวม	1,082,281	223,300	(103,881)	1,201,700

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละคงที่ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ผลประโยชน์ระยะสั้น	28.9	27.6	0.5	0.5
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	1.2	1.1	-	-
รวม	30.1	28.7	0.5	0.5

ภาระค้ำประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯมีภาระจากการค้ำประกันวงเงินสินเชื่อของกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ได้รับจากธนาคารและกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14.2 โดยไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมการค้ำประกัน

7. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	1,980,585	47,686
เพิ่มขึ้นระหว่างงวด - ราคาทุน	4,879	-
จำหน่ายและตัดจำหน่าย - มูลค่าสุทธิตามบัญชี	(278)	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(20,645)	(1,056)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568	1,964,541	46,630

กลุ่มบริษัทได้นำที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 จำนวนเงิน 1,835 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 23 ล้านบาท) (31 ธันวาคม 2567: 1,850 ล้านบาท เฉพาะกิจการ: 24 ล้านบาท) ไปจดจำนองไว้กับธนาคารหลายแห่งเพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร หุ้นกู้ระยะยาวและวางเป็นหลักประกันไว้ที่ศาล

8. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอกสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	85,000
บวก: กู้เพิ่ม	3,000
หัก: จ่ายชำระ	(25,000)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568	63,000

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอกคิดดอกเบี้ยในอัตราคงที่ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2569

9. เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
เงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอก	อัตราคงที่	90,000	90,000	90,000	90,000
เงินกู้ยืมจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	MLR+อัตราคงที่แต่ไม่ต่ำกว่าอัตราที่ตกลงกัน	-	41,898	-	-
รวม		90,000	131,898	90,000	90,000
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า		-	(748)	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ		90,000	131,150	90,000	90,000
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		-	(41,150)	-	-
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี		90,000	90,000	90,000	90,000

เงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอก มีกำหนดชำระคืนภายในเดือนพฤศจิกายน 2569 บริษัทย่อยได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปจดจำนองไว้กับบุคคลภายนอกเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอก

เงินกู้ยืมจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นในอัตราตามที่ระบุในสัญญา และต้องชำระคืนทั้งหมดภายในเดือนสิงหาคม 2569 บริษัทย่อยได้นำต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปจดจำนองไว้กับกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน นอกจากนี้ เงินกู้ยืมจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันค้ำประกันโดยบริษัทฯ ในเดือนกุมภาพันธ์ 2568 บริษัทย่อยจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันแล้วทั้งจำนวน

10. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	5,278,594
บวก: กู้เพิ่ม	25,367
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย	873
หัก: จ่ายชำระ	(250,842)
รวม	5,053,992
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(1,613,377)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 - สุทธิ	3,440,615

เงินกู้ยืมระยะยาวของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่มีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละตามที่ระบุในสัญญาเมื่อมีการปลอดจำนองหลักประกันที่วางไว้กับธนาคาร เงินกู้ยืมนี้คิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR-อัตราคงที่ต่อปี และต้องชำระคืนทั้งหมดภายในปี 2569 - 2576

กลุ่มบริษัทได้นำเงินฝากธนาคาร ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างไปจดจำนองไว้กับธนาคารหลายแห่งเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาว นอกจากนี้ เงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทย่อยค้ำประกันโดยบริษัทฯ

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมบางฉบับ กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ หนี้สิน หมายถึง หนี้ทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย และส่วนผู้ถือหุ้น หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นบวกเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 บริษัทย่อยมีวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงิน 1,915 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: 2,096 ล้านบาท)

11. หุ้นกู้

11.1 หุ้นกู้ระยะสั้น

รายการเคลื่อนไหวของหุ้นกู้ระยะสั้นสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	148,987
บวก: กู้เพิ่ม	50,000
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย	619
หัก: จ่ายชำระ	(50,000)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 - สุทธิ	149,606

ในเดือนมีนาคม 2568 บริษัทฯได้ออกหุ้นกู้ระยะสั้นชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกัน จำนวน 50 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละคงที่ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนมิถุนายน 2568

11.2 หุ้นกู้ระยะยาว

รายการเคลื่อนไหวของหุ้นกู้ระยะยาวสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	6,304,285
บวก: กู้เพิ่ม	900,000
หัก: จ่ายชำระ	(130,000)
ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย	(2,349)
รวม	7,071,936
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(3,808,179)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 - สุทธิ	3,263,757

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2568 บริษัทฯได้ออกหุ้นกู้ระยะยาวชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันภายในวงเงินรวม 900 ล้านบาท หุ้นกู้ระยะยาวนี้สามารถไถ่ถอนก่อนกำหนดได้ โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.40 ต่อปี และมีอายุ 2.5 ปี กำหนดชำระคืนภายในเดือนสิงหาคม 2570

นอกจากนี้ ในเดือนเมษายน 2568 บริษัทฯได้ออกหุ้นกู้ระยะยาวชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันจำนวน 2 ชุด ภายในวงเงินรวม 524 ล้านบาท หุ้นกู้ระยะยาวนี้สามารถไถ่ถอนก่อนกำหนดได้ โดยหุ้นกู้ชุดที่ 1 มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.25 ต่อปีและมีอายุ 1.8 ปี กำหนดชำระคืนภายในเดือนมกราคม 2570 และหุ้นกู้ชุดที่ 2 มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.40 ต่อปีและมีอายุ 2.5 ปี กำหนดชำระคืนภายในเดือนตุลาคม 2570

กลุ่มบริษัทได้นำเงินฝากธนาคาร ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ไปจดจำนองเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันหุ้นกู้ระยะสั้น และหุ้นกู้ระยะยาวไว้กับผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

หุ้นกู้ดังกล่าวมีข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้ ซึ่งรวมถึงข้อกำหนดเรื่องการไม่จำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สิน เว้นแต่เป็นการดำเนินการอันเนื่องมาจากการประกอบธุรกิจตามปกติทั่วไปของบริษัทฯ การไม่ประกาศหรือจ่ายเงินปันผลในกรณีที่บริษัทฯซึ่งเป็นผู้ออกหุ้นกู้ไม่ชำระเงินต้น และ/หรือดอกเบี้ยหุ้นกู้หรือผิดนัดชำระหนี้ใด ๆ ตามหุ้นกู้นี้ และมีข้อกำหนดเรื่องการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน เช่น การดำรงอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น ให้อยู่ในระดับไม่เกิน 3.5:1 ของงบการเงินรวม ทั้งนี้ หนี้สิน หมายถึง หนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ยแต่ไม่รวมถึงเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และส่วนของผู้ถือหุ้น หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

12. ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาลคำนวณขึ้นจากกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้สำหรับงวดคูณด้วยอัตราภาษีเฉลี่ยทั้งปีที่ประมาณไว้

ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาล	7,202	342	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(2,704)	(4,972)	-	-
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุน	4,498	(4,630)	-	-

13. ส่วนงานดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ ในระหว่างงวดปัจจุบัน กลุ่มบริษัทไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของส่วนงานดำเนินงานที่รายงานจากงบการเงินประจำปีล่าสุด

ข้อมูลรายได้และกำไร (ขาดทุน) ของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม									
	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจโรงแรม		ธุรกิจให้เช่าพื้นที่		การตัดรายการบัญชีระหว่างกัน		งบการเงินรวม	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
รายได้จากภายนอก	323	507	90	91	61	48	(37)	(33)	437	613
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานตามส่วนงาน	(47)	(43)	16	14	41	33	2	6	12	10
รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้ปันส่วน:										
รายได้อื่น									11	16
ต้นทุนทางการเงิน									(122)	(97)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้									(4)	5
ขาดทุนสำหรับงวด									(103)	(66)

14. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

14.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ก) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทย่อยและการร่วมค้ามีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	
	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
<u>บริษัทย่อย</u>		
สัญญาก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1,457	1,435
สัญญาก่อสร้างอาคารสำนักงานให้เช่า	-	7
<u>การร่วมค้า</u>		
สัญญาก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	914	903
สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	103	103

ข) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 บริษัทฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับส่วนของเงินลงทุนที่ยังไม่เรียกชำระในการร่วมค้าเป็นจำนวน 376 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: 386 ล้านบาท)

14.2 หนังสือค้ำประกัน

ก) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 บริษัทฯค้ำประกันวงเงินสินเชื่อให้แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันในวงเงินรวม 14,315 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: 13,911 ล้านบาท)

ข) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามกลุ่มบริษัท ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของกลุ่มบริษัท คงเหลือดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	
	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า	4	4
หนังสือค้ำประกันระบบสาธารณูปโภค	163	163
หนังสือค้ำประกันการซื้อสินค้า	10	10
รวม	177	177

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 กลุ่มบริษัทได้นำเงินฝากธนาคารจำนวนเงิน 2.2 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 0.2 ล้านบาท) (31 ธันวาคม 2567: 2.2 ล้านบาท เฉพาะกิจการ: 0.2 ล้านบาท) รวมทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางรายการของโครงการไปเป็นหลักประกันการออกหนังสือค้ำประกันธนาคาร

14.3 ภาระจำยอม

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทย่อยมีที่ดินในโครงการที่ติดภาระจำยอมจำนวน 7 ไร่ มูลค่าของที่ดินที่ติดภาระจำยอมดังกล่าวได้รวมเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แล้ว

14.4 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาให้บริการระยะยาว

ในเดือนกันยายน 2556 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาบริหารจัดการ (Management agreement) กับบริษัทในประเทศแห่งหนึ่งเพื่อดำเนินกิจการโรงแรมของบริษัทย่อยโดยมีระยะเวลา 10 ปี นับแต่วันที่โรงแรมเปิดดำเนินการ (มกราคม 2559) ภายใต้เงื่อนไขในสัญญา บริษัทย่อยดังกล่าวตกลงจ่ายค่าธรรมเนียมการบริหารงาน (Management fee) และค่าส่งเสริมการขาย (Incentive fee) แก่คู่สัญญาตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา ในระหว่างงวดปัจจุบัน บริษัทย่อยมีค่าธรรมเนียมที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายภายใต้สัญญาดังกล่าวเป็นจำนวนเงินประมาณ 3.0 ล้านบาท (2567: 3.2 ล้านบาท)

14.5 คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 กลุ่มบริษัทและการร่วมค้าถูกฟ้องร้องในคดีต่าง ๆ เกี่ยวกับการผิดสัญญาการเลิกสัญญา การเรียกเงินคืนและค่าเสียหาย จำนวน 22 คดี (31 ธันวาคม 2567: 19 คดี) มีทุนทรัพย์รวมเป็นจำนวนเงินประมาณ 129 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: 119 ล้านบาท) ปัจจุบัน คดีต่าง ๆ ยังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลชั้นต้น ศาลอุทธรณ์และศาลฎีกา ซึ่งผลของคดียังไม่เป็นที่สิ้นสุด ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัทได้ประเมินความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าว และได้บันทึกประมาณการหนี้สินจำนวน 71 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: 68 ล้านบาท) ไว้ในบัญชีแล้ว

นอกจากนี้ ในงวดปัจจุบันไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญเกี่ยวกับคดีฟ้องร้องและข้อพิพาทที่เกี่ยวข้องกับการเรียกคืนเงินค่าก่อสร้างตามที่ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 33.5 ข) 33.5 ค) 33.5 ง) และข้อ 37 ในงบการเงินรวมประจำปี 2567 ยกเว้นคดีฟ้องร้องเกี่ยวกับการผิดสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างและเรียกเงินค่าเสียหายตามที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 33.5 จ) ในงบการเงินรวมประจำปี 2567 ดังนี้

ในเดือนมกราคม 2568 ศาลอุทธรณ์พิพากษาให้การร่วมค้าชำระเงินจำนวน 62 ล้านบาทพร้อมดอกเบี้ย ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัทได้ประเมินความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าว และได้บันทึกประมาณการหนี้สินจำนวน 85 ล้านบาทไว้ในบัญชีแล้ว

15. มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

รายละเอียดของหนี้สินทางการเงินที่มีมูลค่าตามบัญชีแตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ มีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	31 มีนาคม 2568		31 ธันวาคม 2567	
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
หนี้สินทางการเงิน				
หุ้นกู้ระยะยาว	7,072	7,146	6,304	6,359

ในระหว่างงวดปัจจุบัน กิจการไม่มีการเปลี่ยนวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินและไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

16. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2568 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งยื่นฟ้องผู้รับเหมาเนื่องจากผิดสัญญาว่าจ้าง รวมถึงฟ้องคู่สมรสและทายาทของผู้รับเหมา (บังคับตามสัญญาค้ำประกันที่ผู้รับเหมามีต่อบริษัทย่อย) ให้เป็นจำเลยร่วมกันรับผิดต้องคืนเงินค่าจ้างล่วงหน้าและชดใช้ค่าเสียหายให้แก่บริษัทย่อย รวมทุนทรัพย์เป็นเงินจำนวน 101 ล้านบาทพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี นับแต่วันถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไป ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลชั้นต้น

17. การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯเมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2568