

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
รายงานการสอบทาน และ ข้อมูลทางการเงินรวมและ
ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลทางการเงินรวมของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบไปด้วยงบฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 งบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และงบการเปลี่ยนแปลง ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาลแบบย่อ และได้สอบทานข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน (รวมเรียกว่า “ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล”) ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

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

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อข้อ 1.1 เกี่ยวกับความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานและมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานติดลบอย่างต่อเนื่องในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนเป็นจำนวนมาก ซึ่งส่วนใหญ่ประกอบด้วย เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 429 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 923 ล้านบาท) เงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 203 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 1,368 ล้านบาท) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 3,235 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: ไม่มี) และหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 2,926 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 2,877 ล้านบาท) กลุ่มบริษัทได้จัดทำแผนการบริหารจัดการการจ่ายชำระหนี้สินหมุนเวียน โดยการจัดหางเงินกู้ยืมเพิ่มเติมจากสถาบันการเงินและการออกหุ้นกู้ชุดใหม่เพื่อใช้ในการชำระคืนหุ้นกู้ที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี และแผนการชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจากกระแสเงินสดที่จะได้รับจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงแผนการจำหน่ายสินทรัพย์เพื่อเพิ่มสภาพคล่องและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท

ทั้งนี้ การดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทขึ้นอยู่กับความสำเร็จในการเจรจากับสถาบันการเงิน การออกและจำหน่ายหุ้นกู้ชุดใหม่และการโอนกรรมสิทธิ์โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงความสามารถในการจำหน่ายสินทรัพย์ได้ตามระยะเวลาและมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับซึ่งยังคงมีความไม่แน่นอนและอาจเปลี่ยนแปลงไปตามสถานการณ์ในอนาคต สถานการณ์ดังกล่าวแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทยังคงมีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญซึ่งอาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทมีความเชื่อมั่นว่ากลุ่มบริษัทจะสามารถดำเนินธุรกิจตามที่วางแผนไว้และยังสามารถดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้ให้ข้อสรุปอย่างมีเงื่อนไขต่อกรณีนี้แต่อย่างใด

มณี รัตนบรรณกิจ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5313

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 14 สิงหาคม 2568

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	30 มิถุนายน 2568	31 ธันวาคม 2567	30 มิถุนายน 2568	31 ธันวาคม 2567	
	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)	
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		161,137	272,365	27,533	52,123
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	2, 6	141,173	153,986	1,054,812	1,004,991
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	-	3,605,845	3,800,330
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6	83,607	142,901	83,607	142,901
ต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	3	10,487,015	10,352,364	9,148	9,148
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง		118,481	120,152	-	-
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า		4,198	4,980	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		42,532	39,663	2,404	4,293
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		11,038,143	11,086,411	4,783,349	5,013,786
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	11.2, 14.2	622,864	215,357	557,096	149,589
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	4	-	-	5,370,975	5,423,725
เงินลงทุนในการร่วมค้า	5.1	535,414	560,364	579,714	576,507
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	468,783	274,449	855,414	615,714
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		3,077,030	3,076,069	870,404	870,404
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	7	1,155,008	1,980,585	45,595	47,686
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		17,122	18,877	597	597
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน		100,000	100,000	-	-
สินทรัพย์ภายในเงินได้รอการตัดบัญชี		229,017	251,600	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		119,846	114,235	5,267	3,640
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		6,325,084	6,591,536	8,285,062	7,687,862
รวมสินทรัพย์		17,363,227	17,677,947	13,068,411	12,701,648

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบฐานะการเงิน (ต่อ)
 ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน 2568 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2567 (ตรวจสอบแล้ว)	30 มิถุนายน 2568 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2567 (ตรวจสอบแล้ว)
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	9,485	8,503	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	6 428,775	353,786	922,610	619,491
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	124,818	129,784	-	-
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	236,558	233,214	473	187
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก	8 63,000	85,000	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6 140,399	39,581	1,368,419	1,082,281
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	9 -	41,150	-	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	10 3,234,629	2,126,516	-	-
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนด ชำระภายในหนึ่งปี	3,368	4,455	-	-
หุ้นกู้ระยะสั้น	11.1 99,441	148,987	49,855	148,987
หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	11.2 2,826,815	3,054,928	2,826,815	3,054,928
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	6,311	3,951	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	141,469	120,714	82,667	72,100
รวมหนี้สินหมุนเวียน	7,315,068	6,350,569	5,250,839	4,977,974
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
- สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	9 168,373	90,000	90,000	90,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน				
- สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	10 1,812,621	3,152,078	-	-
หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	11.2 3,606,062	3,249,357	3,606,062	3,249,357
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนด ชำระภายในหนึ่งปี	14,641	21,942	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ				
ผลประโยชน์พนักงาน	72,742	68,014	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	296,712	310,918	151,831	151,831
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	70,268	65,626	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	6,041,419	6,957,935	3,847,893	3,491,188
รวมหนี้สิน	13,356,487	13,308,504	9,098,732	8,469,162
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้				

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน 2568	31 ธันวาคม 2567	30 มิถุนายน 2568	31 ธันวาคม 2567
	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ	(ตรวจสอบแล้ว)	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ	(ตรวจสอบแล้ว)
	แต่สอบทานแล้ว)		แต่สอบทานแล้ว)	
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 - ดำรงตามกฎหมาย	105,000	105,000	105,000	105,000
ยังไม่ได้จัดสรร	1,959,959	2,241,239	2,129,000	2,391,807
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	208,755	289,464	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	4,009,393	4,371,382	3,969,679	4,232,486
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(2,653)	(1,939)	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,006,740	4,369,443	3,969,679	4,232,486
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	17,363,227	17,677,947	13,068,411	12,701,648
	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุน

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568

(หน่วย: พันบาท ยกเว้นขาดทุนต่อหุ้นแสดงเป็นบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
รายได้				
รายได้จากการขาย	190,334	434,473	-	-
รายได้จากกิจการ โรงแรม	55,150	61,761	-	-
รายได้ค่าบริการจัดการ	58,090	30,761	-	-
รายได้ค่าเช่า	64,252	51,023	1,368	1,368
รายได้อื่น	6,292	28,213	280	286
รวมรายได้	374,118	606,231	1,648	1,654
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขาย	170,567	299,537	-	-
ต้นทุนจากกิจการ โรงแรม	39,666	44,145	-	-
ต้นทุนบริหารจัดการ	24,941	25,920	-	-
ต้นทุนการเช่า	14,467	12,700	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย	33,368	69,542	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	127,817	135,103	5,496	6,740
ค่าใช้จ่ายและประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับคดีความ	-	30,885	-	32,000
ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์	7	72,901	490	-
ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนโครงการ				
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	3	18,199	-	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน	4, 5	-	-	159,750
รวมค่าใช้จ่าย	501,926	618,322	165,246	38,740
ขาดทุนจากการดำเนินงาน	(127,808)	(12,091)	(163,598)	(37,086)
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	5.2	9,041	(39)	-
รายได้ทางการเงิน	12,190	10,432	89,984	77,384
ต้นทุนทางการเงิน	(137,552)	(98,842)	(173,747)	(132,901)
ขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(244,129)	(100,540)	(247,361)	(92,603)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	12	(15,368)	(15,076)	-
ขาดทุนสำหรับงวด	(259,497)	(115,616)	(247,361)	(92,814)
การแบ่งปันขาดทุน				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(258,887)	(115,163)	(247,361)	(92,814)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(610)	(453)		
	(259,497)	(115,616)		
ขาดทุนต่อหุ้น				
ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(0.30)	(0.13)	(0.29)	(0.11)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ขาดทุนสำหรับงวด	(259,497)	(115,616)	(247,361)	(92,814)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(259,497)	(115,616)	(247,361)	(92,814)
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(258,887)	(115,163)	(247,361)	(92,814)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(610)	(453)		
	(259,497)	(115,616)		

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุน

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568

(หน่วย: พันบาท ยกเว้นขาดทุนต่อหุ้นแสดงเป็นบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
รายได้				
รายได้จากการขาย	378,550	871,745	-	-
รายได้จากกิจการ โรงแรม	144,359	152,673	-	-
รายได้ค่าบริการจัดการ	157,820	61,795	-	-
รายได้ค่าเช่า	124,198	97,596	2,736	2,736
รายได้เงินปันผล	5.2	-	63,203	68,810
รายได้อื่น	8,926	42,814	300	5,147
รวมรายได้	813,853	1,226,623	66,239	76,693
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขาย	314,984	618,185	-	-
ต้นทุนจากกิจการ โรงแรม	85,979	94,806	-	-
ต้นทุนบริหารจัดการ	53,996	51,468	-	-
ต้นทุนการเช่า	28,303	24,777	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย	69,433	130,817	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	254,082	266,478	9,640	13,440
ค่าใช้จ่ายและประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับคดีความ	1,710	34,824	-	32,000
ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์	7	72,901	-	-
ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนโครงการ				
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	3	18,199	-	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน	4, 5	-	159,750	-
รวมค่าใช้จ่าย	899,587	1,222,258	169,390	45,440
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	(85,734)	4,365	(103,151)	31,253
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	5.2	(17,319)	-	-
รายได้ทางการเงิน	20,167	18,913	174,194	152,929
ต้นทุนทางการเงิน	(259,951)	(195,396)	(333,850)	(253,207)
ขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(342,837)	(171,620)	(262,807)	(69,025)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	12	(19,866)	-	(211)
ขาดทุนสำหรับงวด	(362,703)	(182,066)	(262,807)	(69,236)
การแบ่งปันขาดทุน				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(361,989)	(181,534)	(262,807)	(69,236)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(714)	(532)		
	(362,703)	(182,066)		
ขาดทุนต่อหุ้น				
ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(0.42)	(0.21)	(0.31)	(0.08)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ขาดทุนสำหรับงวด	(362,703)	(182,066)	(262,807)	(69,236)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(362,703)	(182,066)	(262,807)	(69,236)
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(361,989)	(181,534)	(262,807)	(69,236)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(714)	(532)		
	(362,703)	(182,066)		

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม							
	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ							
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ถือหุ้น		ส่วนของผู้ มีส่วนได้เสีย ที่ไม่มีอำนาจ ควบคุม ของบริษัทย่อย	รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น
			จัดสรรแล้ว -	ยังไม่ได้จัดสรร	ส่วนเกินทุน	รวม		
			สำรองตามกฎหมาย		จากการตีราคา สินทรัพย์	ส่วนของผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ		
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	-	-	-	(181,534)	-	(181,534)	(532)	(182,066)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	(181,534)	-	(181,534)	(532)	(182,066)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567	860,412	875,267	105,000	2,328,774	291,801	4,461,254	(1,418)	4,459,836
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	-	-	-	(361,989)	-	(361,989)	(714)	(362,703)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	(361,989)	-	(361,989)	(714)	(362,703)
โอนไปกำไรสะสม	-	-	-	80,709	(80,709)	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568	860,412	875,267	105,000	1,959,959	208,755	4,009,393	(2,653)	4,006,740
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)
สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	กำไรสะสม		รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น
			จัดสรรแล้ว -		
			สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	860,412	875,267	105,000	2,401,884	4,242,563
ขาดทุนสำหรับงวด	-	-	-	(69,236)	(69,236)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	(69,236)	(69,236)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567	860,412	875,267	105,000	2,332,648	4,173,327
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	860,412	875,267	105,000	2,391,807	4,232,486
ขาดทุนสำหรับงวด	-	-	-	(262,807)	(262,807)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	(262,807)	(262,807)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568	860,412	875,267	105,000	2,129,000	3,969,679
	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด
สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
ขาดทุนก่อนภาษี	(342,837)	(171,620)	(262,807)	(69,025)
รายการปรับกระทบยอดขาดทุนก่อนภาษีเป็น				
เงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	43,316	46,217	2,126	2,740
ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุน โครงการ				
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	18,199	-	-	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน	-	-	159,750	-
กำไรจากการเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(2,593)	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(950)	-	-
ขาดทุน (กำไร) จากการขายและตัดจำหน่ายสินทรัพย์	72,901	903	(280)	(31)
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	156	-	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	4,728	4,644	-	-
ประมาณการหนี้สินจากคดีความ	-	32,000	-	32,000
กำไรจากการปรับมูลค่าธุรกรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน	-	(83)	-	(83)
ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	17,319	(498)	-	-
รายได้เงินปันผล	-	-	(63,203)	(68,810)
รายได้ทางการเงิน	(20,167)	(18,913)	(174,194)	(152,929)
ต้นทุนทางการเงิน	293,144	185,585	320,768	243,407
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	86,759	74,692	(17,840)	(12,731)
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	29,447	19,556	(34,666)	(58,508)
ต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	56,844	(321,705)	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	1,671	16,933	-	10,401
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	-	(24,907)	-	-
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	782	1,264	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(2,869)	(6,958)	1,889	(820)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	8,221	(5,584)	-	-
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	74,214	(47,830)	265,147	19,141
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	(4,966)	(10,797)	-	(7,076)
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	3,344	52,093	286	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	20,755	(1,736)	10,567	(1,284)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	4,642	11,539	-	-
เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	278,844	(243,440)	225,383	(50,877)
จ่ายดอกเบี้ย	(503,192)	(426,223)	(282,717)	(214,730)
รับคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	3,374	9,349	-	-
จ่ายภาษีเงินได้	(26,490)	(25,811)	(1,627)	(940)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(247,464)	(686,125)	(58,961)	(266,547)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(407,507)	10,423	(407,507)	(3,153)
ซื้อสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	(100,000)	-	(100,000)
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(964)	(2,554)	-	-
เงินสดจ่ายซื้ออาคารและอุปกรณ์	(8,083)	(22,889)	(35)	(204)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	719,912	60	280	31
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	(452)	-	-
เงินสดจ่ายซื้อบริษัทย่อย	-	-	(100,000)	(120,490)
เงินสดจ่ายจากการลงทุนในการร่วมค้า	(10,207)	-	(10,207)	(143,330)
เงินสดรับลดลงจากการเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(2,189)	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	490
เงินสดรับลดลงจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(6,666)	-	-
เงินสดรับคืนเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	564,155	190,000
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(369,670)	(261,000)
เงินสดรับคืนเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	59,294	48,759	59,294	48,759
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(239,700)	-	(239,700)	-
รับดอกเบี้ย	3,534	24,764	159,038	86,979
รับเงินปันผล	63,203	68,810	63,203	68,810
เงินสดจาก (ใช้ไป) ใน) กิจกรรมลงทุน	179,482	18,066	(281,149)	(233,108)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง)	982	(1,148)	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก	3,000	23,000	-	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก	(25,000)	(110,000)	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	141,000	-	417,400	90,600
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(40,000)	-	(131,080)	(72,100)
เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะสั้น	100,000	50,000	50,000	50,000
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ระยะสั้น	(150,000)	-	(150,000)	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	105,000	270,763	-	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	(66,648)	(78,234)	-	(44,000)
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(9,099)	(1,621)	-	-
เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะยาว	1,423,500	1,346,600	1,423,500	1,346,600
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ระยะยาว	(1,294,300)	(923,300)	(1,294,300)	(923,300)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	371,818	888,154	-	56,690
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(603,499)	(918,760)	-	(56,690)
เงินสดจาก (ใช้ไป) ใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(43,246)	545,454	315,520	447,800
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	(111,228)	(122,605)	(24,590)	(51,855)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	272,365	362,294	52,123	91,119
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	161,137	239,689	27,533	39,264
	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568

(หน่วย: พันบาท)			
งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
2568	2567	2568	2567
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม			
รายการที่ไม่ใช่เงินสด			
สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น			
จากสัญญาเช่าใหม่		-	-
711		749	
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้			

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 ข้อสมมติทางการบัญชี

กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานและมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานติดลบอย่างต่อเนื่องในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนเป็นจำนวนมาก ซึ่งส่วนใหญ่ประกอบด้วย เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 429 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 923 ล้านบาท) เงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 203 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 1,368 ล้านบาท) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 3,235 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: ไม่มี) และหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 2,926 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 2,877 ล้านบาท) กลุ่มบริษัทได้จัดทำแผนการบริหารจัดการการจ่ายชำระหนี้สินหมุนเวียน โดยการจัดหาเงินกู้ยืมเพิ่มเติมจากสถาบันการเงินและการออกหุ้นกู้ชุดใหม่เพื่อใช้ในการชำระคืนหุ้นกู้ที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี และแผนการชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจากกระแสเงินสดที่จะได้รับการโอนกรรมสิทธิ์โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงแผนการจำหน่ายสินทรัพย์เพื่อเพิ่มสภาพคล่องและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท ซึ่งผู้บริหารของกลุ่มบริษัทมีความเชื่อมั่นว่ากลุ่มบริษัทจะสามารถดำเนินธุรกิจตามที่วางแผนไว้และยังสามารถดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่อง ดังนั้น งบการเงินนี้จึงจัดทำขึ้นตามข้อสมมติฐานทางการบัญชีว่ากลุ่มบริษัทสามารถดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ การดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทขึ้นอยู่กับความสำเร็จในการเจรจากับสถาบันการเงิน การออกและจำหน่ายหุ้นกู้ชุดใหม่และการโอนกรรมสิทธิ์โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงความสามารถในการจำหน่ายสินทรัพย์ได้ตามระยะเวลาและมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับซึ่งยังคงมีความไม่แน่นอนและอาจเปลี่ยนแปลงไปตามสถานการณ์ในอนาคต สถานการณ์ดังกล่าวแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทยังคงมีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญซึ่งอาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัท

1.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล โดยบริษัทฯ นำเสนองบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ บริษัทฯ ได้แสดงรายการในงบฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสดในรูปแบบเช่นเดียวกับงบการเงินประจำปี และจัดทำหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลในรูปแบบย่อ

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่น่าเสนอครั้งล่าสุด ดังนั้น งบการเงินระหว่างกาลจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้อ้างอิงไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้งบการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินประจำปีล่าสุด

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย
งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยนี้

1.3 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

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

1.4 นโยบายการบัญชี

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

2. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน 2568	31 ธันวาคม 2567	30 มิถุนายน 2568	31 ธันวาคม 2567
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</u>				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ค้างชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	9,408	14,597	-	-
ไม่เกิน 3 เดือน	6,441	12,269	-	-
3 - 6 เดือน	927	1,424	-	-
6 - 12 เดือน	306	370	-	-
มากกว่า 12 เดือน	950	603	-	-
รวม	18,032	29,263	-	-
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(455)	(455)	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	17,577	28,808	-	-
<u>ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น</u>				
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
	32,320	50,962	106,299	71,296
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
	10,234	9,807	228	565
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	81,042	64,409	949,683	934,528
รวม	123,596	125,178	1,056,210	1,006,389
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	(1,398)	(1,398)
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	123,596	125,178	1,054,812	1,004,991
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	141,173	153,986	1,054,812	1,004,991

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

3. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน	31 ธันวาคม	30 มิถุนายน	31 ธันวาคม
	2568	2567	2568	2567
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	9,448,175	9,232,160	-	-
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	1,057,039	1,120,204	9,148	9,148
รวม	10,505,214	10,352,364	9,148	9,148
หัก: ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	(18,199)	-	-	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	10,487,015	10,352,364	9,148	9,148

- 3.1 ในระหว่างงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทย่อยได้รวมต้นทุนการกู้ยืมจำนวนเงิน 209 ล้านบาท (2567: 235 ล้านบาท) เข้าเป็นต้นทุนของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนาโดยมีอัตราการจัดตั้งขึ้นเป็นทุนตามอัตราดอกเบี้ยของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10
- 3.2 ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทย่อยได้นำต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปจดจำนองเพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารและหุ้นกู้ ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 10,487 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: 10,340 ล้านบาท)

4. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		ค่าเพื่อการด้อยค่าเงินลงทุน		มูลค่าสุทธิ	
	30 มิถุนายน	31 ธันวาคม	30 มิถุนายน	31 ธันวาคม	30 มิถุนายน	31 ธันวาคม	30 มิถุนายน	31 ธันวาคม	30 มิถุนายน	31 ธันวาคม
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
			ร้อยละ	ร้อยละ						
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์										
แอนดีวีสตอร์ส จำกัด	750,000	630,510	100	100	749,999	749,999	(245,399)	(245,399)	504,600	504,600
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์										
เรสซิเดนซ์ จำกัด	100,000	100,000	100	100	99,999	99,999	-	-	99,999	99,999
บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	750,000	750,000	100	100	750,000	750,000	(363,623)	(363,623)	386,377	386,377
บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	600,000	600,000	100	100	600,000	600,000	(150,000)	-	450,000	600,000
บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	600,000	600,000	100	100	600,000	600,000	-	-	600,000	600,000
บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนซ์ จำกัด	750,000	750,000	100	100	750,000	750,000	-	-	750,000	750,000
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์										
พร็อพเพอร์ตี้ พาร์تنอร์ส จำกัด	2,750	2,750	100	100	2,750	2,750	(2,750)	-	-	2,750
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท										
จำกัด	1,520,000	1,520,000	100	100	1,520,000	1,520,000	-	-	1,520,000	1,520,000
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์										
คอมเมอร์เชียล จำกัด	900,000	900,000	100	100	900,000	900,000	-	-	900,000	900,000
บริษัท เอ็มดีพีซี จำกัด	10,000	10,000	100	100	9,999	9,999	-	-	9,999	9,999
บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด	150,000	50,000	100	100	150,000	50,000	-	-	150,000	50,000
รวม					6,132,747	6,032,747	(761,772)	(609,022)	5,370,975	5,423,725

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในบริษัทย่อยในระหว่างงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 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 บริษัทฯ เข้าลงทุนและจ่ายชำระค่าหุ้นสามัญดังกล่าว และบริษัทย่อยได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2568

การค้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

ในระหว่างงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทฯ ได้พิจารณาข้อบ่งชี้ที่ทำให้เกิดการค้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พร็อพเพอร์ตี้พาร์ทเนอร์ส จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) โดยพบว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนดังกล่าว ดังนั้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทฯ ได้บันทึกค่าเพื่อการค้อยค่าของเงินลงทุนดังกล่าวจำนวนเงิน 153 ล้านบาทในงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยพิจารณาจากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

5. เงินลงทุนในการร่วมค้า

5.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทฯ และบริษัทอื่นควบคุมร่วมกันมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)								
ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	งบการเงินรวม					
			สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย	
			30 มิถุนายน 2568	31 ธันวาคม 2567	30 มิถุนายน 2568	31 ธันวาคม 2567	30 มิถุนายน 2568	31 ธันวาคม 2567
			ร้อยละ	ร้อยละ				
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	51	51	12,750	12,750	33,891	28,054
บริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด	รับเหมาก่อสร้าง	ไทย	51	51	81,599	81,599	42,642	42,643
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	51	51	510	510	-	25,153
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	51	51	5,100	5,100	-	-
บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	51	51	141,187	130,980	128,901	121,984

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	งบการเงินรวม					
			สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		มูลค่าตามบัญชี ตามวิธีส่วนได้เสีย	
			30 มิถุนายน	31 ธันวาคม	30 มิถุนายน	31 ธันวาคม	30 มิถุนายน	31 ธันวาคม
			2568	2567	2568	2567	2568	2567
			ร้อยละ	ร้อยละ				
บริษัท เทคสเคป จำกัด	พัฒนาและออกแบบ แอปพลิเคชัน แพลตฟอร์ม	ไทย	51	51	5,745	5,745	5,343	5,469
บริษัท เอ็ม เอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	51	51	144,330	144,330	134,018	137,972
บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	51	51	510	510	-	-
บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	51	51	125,497	125,497	91,252	96,169
บริษัท เอ็ม ที เรสซิเดนเซส วัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	51	51	107,100	107,100	99,367	102,920
รวม					624,328	614,121	535,414	560,364

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
			สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่า เงินลงทุน		มูลค่าตามบัญชีตามวิธี ราคาทุน - สุทธิ	
			30 มิถุนายน	31 ธันวาคม	30 มิถุนายน	31 ธันวาคม	30 มิถุนายน	31 ธันวาคม	30 มิถุนายน	31 ธันวาคม
			2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
			ร้อยละ	ร้อยละ						
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	51	51	12,750	12,750	-	-	12,750	12,750
บริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด	รับเหมาก่อสร้าง	ไทย	51	51	81,599	81,599	(38,869)	(31,869)	42,730	49,730
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	51	51	510	510	-	-	510	510
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	51	51	5,100	5,100	-	-	5,100	5,100
บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	51	51	141,187	130,980	-	-	141,187	130,980
บริษัท เอ็ม เอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	51	51	144,330	144,330	-	-	144,330	144,330
บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	51	51	510	510	-	-	510	510
บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	51	51	125,497	125,497	-	-	125,497	125,497
บริษัท เอ็ม ที เรสซิเดนเซส วัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ไทย	51	51	107,100	107,100	-	-	107,100	107,100
รวม					618,583	608,376	(38,869)	(31,869)	579,714	576,507

การลงทุนเพิ่มในการร่วมค้า**บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด**

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

การด้อยค่าของเงินลงทุนในการร่วมค้า

ในระหว่างงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทฯ ได้พิจารณาข้อบ่งชี้ที่ทำให้เกิดการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด (การร่วมค้าของบริษัทฯ) โดยพบว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนดังกล่าว ดังนั้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทฯ ได้บันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนดังกล่าวจำนวนเงิน 7 ล้านบาทในงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยพิจารณาจากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

5.2 ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) และเงินปันผลรับจากการร่วมค้า

ในระหว่างงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2567 บริษัทฯรับรู้ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวมและรับรู้เงินปันผลรับจากกิจการดังกล่าวในงบการเงินเฉพาะกิจการ ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน)			
	จากเงินลงทุนในการร่วมค้า		เงินปันผลรับ	
	2568	2567	2568	2567
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด	11,797	7,331	-	-
บริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด	9	16	-	-
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	632	2,681	-	-
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	(3,986)	(7,830)	-	-
บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด	233	(2,188)	-	-
บริษัท เทคสเลป จำกัด	(28)	(3)	-	-
บริษัท เอ็มเอ็ม เรสซิเดนเชส วัน จำกัด	(2,213)	-	-	-
บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด	(4,325)	(46)	-	-
บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด	8,743	-	-	-
บริษัท เอ็ม ที เรสซิเดนเชส วัน จำกัด	(1,821)	-	-	-
รวม	9,041	(39)	-	-

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน)			
	จากเงินลงทุนในการร่วมค้า		เงินปันผลรับ	
	2568	2567	2568	2567
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด	5,837	(4,640)	-	-
บริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด	(1)	(458)	-	-
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	25,331	21,227	63,203	68,810
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	(10,807)	(10,836)	-	-
บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด	(3,289)	(4,678)	-	-
บริษัท เทคสเคป จำกัด	(126)	(71)	-	-
บริษัท เอ็มเอ็ม เรสซิเดนเชส วัน จำกัด	(3,954)	-	-	-
บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด	(21,840)	(46)	-	-
บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด	(4,917)	-	-	-
บริษัท เอ็ม ที เรสซิเดนเชส วัน จำกัด	(3,553)	-	-	-
รวม	(17,319)	498	63,203	68,810

6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ ทั้งนี้ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญในนโยบายการกำหนดราคาของรายการธุรกิจกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย				
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)				
ดอกเบี้ยรับ	-	-	78,107	67,523
ค่าเช่าที่ดินรับ	-	-	1,368	1,368
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	20,365	16,381

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: พันบาท)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
<u>รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
ดอกเบี้ยรับ	10,560	8,142	10,560	8,142
รายได้ค่าบริหารจัดการ	27,430	10,622	-	-
รายได้ค่านายหน้า	18,051	478	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย	1,341	-	1,341	-

(หน่วย: พันบาท)

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>				
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)				
ดอกเบี้ยรับ	-	-	154,341	134,620
ค่าเช่าที่ดินรับ	-	-	2,736	2,736
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	38,732	32,708
<u>รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
ดอกเบี้ยรับ	16,454	16,566	16,454	16,566
เงินปันผลรับ	-	-	63,203	68,810
รายได้ค่าบริหารจัดการ	85,453	21,244	-	-
รายได้ค่านายหน้า	44,641	2,333	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย	1,560	-	1,560	-

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน	31 ธันวาคม	30 มิถุนายน	31 ธันวาคม
	2568	2567	2568	2567
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 2)				
บริษัทย่อย	1,893	-	954,493	921,027
การร่วมค้า	111,469	115,371	100,091	83,399
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	113,362	115,371	1,054,584	1,004,426
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	1,209	-	856,639	555,618
การร่วมค้า	48,329	1,602	7,141	1,392
กรรมการและบริษัทอื่น ๆ	2,300	1,653	1,650	1,650
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	51,838	3,255	865,430	558,660

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่			ยอดคงเหลือ ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2567	เพิ่มขึ้น	ลดลง	30 มิถุนายน 2568
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด	1,659,815	-	-	1,659,815
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด	688,000	-	(390,500)	297,500
บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด	666,230	328,100	(169,060)	825,270
บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	743,300	41,450	(145)	784,605
บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	42,700	120	(4,450)	38,370
บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี วัน จำกัด	9,000	-	-	9,000
รวม	3,809,045	369,670	(564,155)	3,614,560
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(8,715)	-	-	(8,715)
รวม	3,800,330	369,670	(564,155)	3,605,845

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละคงที่ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ			ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2567			30 มิถุนายน 2568
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ 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)			(88,067)
รวม	417,350			552,390
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(142,901)			(83,607)
ส่วนที่ถึงกำหนดเกินกว่าหนึ่งปี	274,449			468,783

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละคงที่ต่อปี และในอัตรา MLR-อัตราคงที่ต่อปี มีกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2568 ถึงเดือนสิงหาคม 2571

(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ			ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2567			30 มิถุนายน 2568
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ 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)

เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ			ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2567			30 มิถุนายน 2568
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด	-	101,000	-	101,000
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	40,000	40,000	(40,000)	40,000
รวม	40,000	141,000	(40,000)	141,000
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	(419)			(601)
สุทธิ	39,581			140,399

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละคงที่ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

(หน่วย: พันบาท)

เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่		ยอดคงเหลือ ณ วันที่	
	31 ธันวาคม 2567	เพิ่มขึ้น	ลดลง	30 มิถุนายน 2568
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	104,500	-	(180)	104,320
บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนซ์ จำกัด	565,200	190,400	(58,900)	696,700
บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	240,000	-	-	240,000
บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	133,000	70,500	(32,000)	171,500
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ท จำกัด	-	9,500	-	9,500
บริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด	-	6,000	-	6,000
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	-	101,000	-	101,000
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	40,000	40,000	(40,000)	40,000
รวม	1,082,700	417,400	(131,080)	1,369,020
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	(419)			(601)
สุทธิ	1,082,281			1,368,419

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละคงที่ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ผลประโยชน์ระยะสั้น	29.4	28.3	0.5	0.5
ผลประโยชน์หลังออกจากราน	1.2	1.1	-	-
รวม	30.6	29.4	0.5	0.5

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ผลประโยชน์ระยะสั้น	58.4	55.9	1.0	1.0
ผลประโยชน์หลังออกจากราน	2.4	2.2	-	-
รวม	60.8	58.1	1.0	1.0

การค้ำประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทมีภาระจากการค้ำประกันวงเงินสินเชื่อของกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ได้รับจากธนาคารและกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14.2 โดยไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมการค้ำประกัน

7. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	1,980,585	47,686
เพิ่มขึ้นระหว่างงวด - ราคาทุน	8,790	34
จำหน่ายและตัดจำหน่าย - มูลค่าสุทธิตามบัญชี	(792,740)	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(41,627)	(2,125)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568	1,155,008	45,595

กลุ่มบริษัทได้นำที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 จำนวนเงิน 1,074 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 44 ล้านบาท) (31 ธันวาคม 2567: 1,850 ล้านบาท เฉพาะกิจการ: 24 ล้านบาท) ไปจดจำนองไว้กับธนาคารหลายแห่งเพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร หุ่นกระยะยาวและวางเป็นหลักประกันไว้ที่ศาล

เมื่อวันที่ 23 มิถุนายน 2568 บริษัทย่อยกับบริษัทในประเทศแห่งหนึ่ง (“ผู้ซื้อ”) เข้าทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรมซึ่งรวมถึงการโอนสิทธิและภาระผูกพันในราคาสุทธิจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย จำนวน 712 ล้านบาท เป็นผลให้บริษัทย่อยมีขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์เป็นจำนวน 73 ล้านบาท บริษัทย่อยได้โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อแล้วเมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2568

8. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอกสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงินรวม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	85,000
บวก: กู้เพิ่ม	3,000
หัก: จ่ายชำระ	(25,000)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568	63,000

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอกคิดดอกเบี้ยในอัตราคงที่ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2569

9. เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

		(หน่วย: พันบาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		30 มิถุนายน	31 ธันวาคม	30 มิถุนายน	31 ธันวาคม
	อัตราดอกเบี้ย	2568	2567	2568	2567
	(ร้อยละต่อปี)				
เงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอก	อัตราคงที่	90,000	90,000	90,000	90,000
เงินกู้ยืมจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	MLR+อัตราคงที่				
	แต่ไม่ต่ำกว่าอัตรา				
	ที่ตกลงกัน	80,250	41,898	-	-
รวม		170,250	131,898	90,000	90,000
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า		(1,877)	(748)	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ		168,373	131,150	90,000	90,000
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		-	(41,150)	-	-
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี		168,373	90,000	90,000	90,000

เงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอกมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนพฤศจิกายน 2569 บริษัทย่อยได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปจดจำนองไว้กับบุคคลภายนอกเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอก

เงินกู้ยืมจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นในอัตราตามที่ระบุในสัญญา และต้องชำระคืนทั้งหมดภายในเดือนเมษายน 2570 บริษัทย่อยได้นำต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปจดจำนองไว้กับกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน นอกจากนี้ เงินกู้ยืมจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันค้ำประกันโดยบริษัทฯ ในเดือนกุมภาพันธ์ 2568 บริษัทย่อยจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันแล้วทั้งจำนวน

10. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงินรวม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	5,278,594
บวก: กู้เพิ่ม	371,818
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย	337
หัก: จ่ายชำระ	(603,499)
รวม	5,047,250
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(3,234,629)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 - สุทธิ	1,812,621

เงินกู้ยืมระยะยาวของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่มีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละตามที่ระบุในสัญญา เมื่อมีการปลอดจำนองหลักประกันที่วางไว้กับธนาคาร เงินกู้ยืมนี้คิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR-อัตรารองที่ต่อปี และต้องชำระคืนทั้งหมดภายในปี 2569 - 2576

กลุ่มบริษัทได้นำเงินฝากธนาคาร ดันทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างไปจดจำนองไว้กับธนาคารหลายแห่งเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาว นอกจากนี้ เงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทย่อยค้ำประกันโดยบริษัทฯ

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมบางฉบับ กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ หนี้สิน หมายถึง หนี้ทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย และส่วนผู้ถือหุ้น หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นบวกเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทย่อยมีวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงิน 1,915 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: 2,096 ล้านบาท)

11. หุ้นกู้

11.1 หุ้นกู้ระยะสั้น

รายการเคลื่อนไหวของหุ้นกู้ระยะสั้นสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	148,987	148,987
บวก: กู้เพิ่ม	100,000	50,000
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย	454	868
หัก: จ่ายชำระ	(150,000)	(150,000)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 - สุทธิ	99,441	49,855

ในเดือนมิถุนายน 2568 บริษัทย่อยได้ออกหุ้นกู้ระยะสั้นชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันจำนวน 50 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละคงที่ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนกันยายน 2568

กลุ่มบริษัทได้นำต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปจดจำนองเป็นหลักประกันค้ำประกันหุ้นกู้ระยะสั้น

11.2 หุ้นกู้ระยะยาว

รายการเคลื่อนไหวของหุ้นกู้ระยะยาวสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	6,304,285	
บวก: กู้เพิ่ม	1,423,500	
หัก: จ่ายชำระ	(1,294,300)	
ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย	(608)	
รวม	6,432,877	
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(2,826,815)	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 - สุทธิ	3,606,062	

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

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ในเดือนเมษายน 2568 บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ระยะยาวชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันจำนวน 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

นอกจากนี้ในเดือนสิงหาคม 2568 บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 2 ชุด ชนิดระบุชื่อผู้ถือไม่ด้อยสิทธิ มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน โดยแบ่งเป็นหุ้นกู้ไม่มีประกันจำนวน 58 ล้านบาท อายุ 1 ปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.30 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนสิงหาคม 2569 และหุ้นกู้มีหลักประกัน จำนวน 415 ล้านบาท อายุ 1.5 ปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.10 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2570

กลุ่มบริษัทได้นำเงินฝากธนาคาร ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างไปจดจำนองเป็นหลักประกันค้ำประกันหุ้นกู้ระยะยาวไว้กับผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

หุ้นกู้ดังกล่าวมีข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้ ซึ่งรวมถึงข้อกำหนดเรื่องการไม่จำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สิน เว้นแต่เป็นการดำเนินการอันเนื่องมาจากการประกอบธุรกิจตามปกติทั่วไปของบริษัทฯ การไม่ประกาศหรือจ่ายเงินปันผลในกรณีที่บริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้ออกหุ้นกู้ไม่ชำระเงินต้น และ/หรือดอกเบี้ยหุ้นกู้หรือผิดนัดชำระหนี้ใด ๆ ตามหุ้นกู้ และข้อกำหนดเรื่องการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน เช่น การดำรงอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ให้อยู่ในระดับไม่เกิน 3.5:1 ของงบการเงินรวม ทั้งนี้ หนี้สิน หมายถึงหนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ยแต่ไม่รวมถึงเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และส่วนของผู้ถือหุ้น หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

12. ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาลคำนวณขึ้นจากกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้สำหรับงวดคูณด้วยอัตราภาษีเฉลี่ยทั้งปีที่ประมาณไว้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาล	4,288	933	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่าง				
ชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	11,080	14,143	-	211
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุน	15,368	15,076	-	211

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: พันบาท)

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาล	11,490	1,275	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่าง				
ชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	8,376	9,171	-	211
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุน	19,866	10,446	-	211

13. ส่วนงานดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ ในระหว่างงวดปัจจุบัน กลุ่มบริษัทไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของส่วนงานดำเนินงานที่รายงานจากงบการเงินประจำปีล่าสุด ข้อมูลรายได้และกำไร (ขาดทุน) ของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน

	ธุรกิจพัฒนา		ธุรกิจโรงแรม		ธุรกิจให้เช่าพื้นที่		การตัดรายการบัญชีระหว่างกัน		งบการเงินรวม	
	อสังหาริมทรัพย์									
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
รายได้จากภายนอก	283	514	55	62	65	52	(34)	(31)	369	597
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานตามส่วนงาน	(93)	(54)	(5)	(6)	46	32	1	7	(51)	(21)
รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้เป็นส่วน:										
รายได้อื่น									18	19
ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์									(73)	-
ต้นทุนทางการเงิน									(138)	(99)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้									(15)	(15)
ขาดทุนสำหรับงวด									(259)	(116)

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน

	ธุรกิจพัฒนา		ธุรกิจโรงแรม		ธุรกิจให้เช่า		การตัดรายการ			
	อสังหาริมทรัพย์				พื้นที่		บัญชี		งบการเงินรวม	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
รายได้จากภายนอก	606	1,020	145	153	126	100	(71)	(64)	806	1,209
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานตามส่วนงาน	(140)	(98)	11	8	87	65	3	13	(39)	(12)
รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้เป็นส่วน:										
รายได้อื่น									29	35
ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์									(73)	-
ต้นทุนทางการเงิน									(260)	(195)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้									(20)	(10)
ขาดทุนสำหรับงวด									(363)	(182)

14. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

14.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ก) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทย่อยและการร่วมค้ามีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	
	30 มิถุนายน	31 ธันวาคม
	2568	2567
<u>บริษัทย่อย</u>		
สัญญาก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1,310	1,435
สัญญาก่อสร้างอาคารสำนักงานให้เช่า	-	7
<u>การร่วมค้า</u>		
สัญญาก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1,217	903
สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	-	103

ข) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับส่วนของเงินลงทุนที่ยังไม่เรียกชำระในการร่วมค้าเป็นจำนวน 376 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: 386 ล้านบาท)

14.2 หนังสือค้ำประกัน

- ก) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทฯค้ำประกันวงเงินสินเชื่อให้แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันในวงเงินรวม 14,543 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: 13,911 ล้านบาท)
- ข) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคาร ในนามกลุ่มบริษัท ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการระดมทุนทางปฏิบัติการตามปกติธุรกิจของกลุ่มบริษัท คงเหลือดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

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

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 กลุ่มบริษัทได้นำเงินฝากธนาคารจำนวนเงิน 65.4 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 0.1 ล้านบาท) (31 ธันวาคม 2567: 2.2 ล้านบาท เฉพาะกิจการ: 0.2 ล้านบาท) รวมทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บางรายการของโครงการไปเป็นหลักประกันการออกหนังสือค้ำประกันธนาคาร

14.3 การระงับยอม

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทย่อยมีที่ดินในโครงการที่ติดการระงับยอมจำนวน 7 ไร่ มูลค่าของที่ดินที่ติดการระงับยอมดังกล่าวได้รวมเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แล้ว

14.4 การผูกพันเกี่ยวกับสัญญาให้บริการระยะยาว

ในเดือนกันยายน 2556 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาบริหารจัดการ (Management agreement) กับบริษัท ในประเทศแห่งหนึ่งเพื่อดำเนินกิจการโรงแรมของบริษัทย่อยโดยมีระยะเวลา 10 ปี นับแต่วันที่โรงแรมเปิด ดำเนินการ (มกราคม 2559) ภายใต้เงื่อนไขในสัญญา บริษัทย่อยดังกล่าวตกลงจ่ายค่าธรรมเนียมการบริหารงาน (Management fee) และค่าส่งเสริมการขาย (Incentive fee) แก่คู่สัญญาตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญาในระหว่าง งวดปัจจุบัน บริษัทย่อยมีค่าธรรมเนียมที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายภายใต้สัญญาดังกล่าวเป็นจำนวนเงินประมาณ 5 ล้านบาท (2567: 6 ล้านบาท)

ต่อมาเมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2568 บริษัทย่อยได้ทำการโอนกรรมสิทธิ์ในกิจการโรงแรมดังกล่าวให้แก่ บริษัทในประเทศแห่งหนึ่ง (“ผู้ซื้อ”) ภายใต้สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงการโอนสิทธิและการผูกพัน ตามสัญญาบริหารจัดการให้แก่ผู้ซื้อ เป็นผลให้บริษัทย่อยไม่มีภาระผูกพันคงค้างตามสัญญาดังกล่าวแล้ว

14.5 คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 กลุ่มบริษัทและการร่วมค้าถูกฟ้องร้องในคดีต่าง ๆ เกี่ยวกับการผิดสัญญาการเลิกสัญญา การเรียกเงินคืนและค่าเสียหาย จำนวน 21 คดี (31 ธันวาคม 2567: 19 คดี) มีทุนทรัพย์รวมเป็นจำนวนเงินประมาณ 129 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: 119 ล้านบาท) ปัจจุบัน คดีต่าง ๆ ยังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลชั้นต้น ศาลอุทธรณ์และศาลฎีกา ซึ่งผลของคดียังไม่เป็นที่สิ้นสุด ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัทได้ประเมินความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าว และได้บันทึกประมาณการหนี้สินจำนวน 66 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

ต่อมาในเดือนมิถุนายน 2568 การร่วมค้าได้ชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยสุทธิจำนวน 78 ล้านบาทให้แก่โจทก์ตามคำพิพากษา ส่งผลให้คดีสิ้นสุดลงและไม่มีภาระผูกพันเพิ่มเติม ณ วันสิ้นงวด ทั้งนี้กลุ่มบริษัทได้ปรับปรุงประมาณการหนี้สินและรับรู้ผลกระทบในงบกำไรขาดทุนเรียบร้อยแล้ว

15. มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

รายละเอียดของหนี้สินทางการเงินที่มีมูลค่าตามบัญชีแตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ มีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	30 มิถุนายน 2568		31 ธันวาคม 2567	
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>				
หุ้นกู้ระยะยาว	6,433	6,519	6,304	6,359

ในระหว่างงวดปัจจุบัน กิจการไม่มีการเปลี่ยนวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินและไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

16. การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2568