บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

รายงานการสอบทาน และ ข้อมูลทางการเงินรวมและ

ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลทางการเงินรวมของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบไปด้วยงบฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 งบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และงบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน 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: 14 สิงหาคม 2567

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	30 มิถุนายน 2567 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2566 (ตรวจสอบแล้ว)	30 มิถุนายน 2567 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2566 (ตรวจสอบแล้ว)
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		239,689	362,294	39,264	91,119
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	*2, 7*	125,119	123,461	909,528	785,070
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	*7*	18,476	-	3,519,348	3,448,348
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	*7*	233,000	266,600	232,865	266,467
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	*3*	10,666,989	10,119,087	9,487	9,487
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง		181,786	200,987	3,797	14,198
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน		91,948	167,875	-	-
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า		10,289	11,553	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	*4*	100,083	-	100,083	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		47,618	40,829	2,121	1,301
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		11,714,997	11,292,686	4,816,493	4,615,990
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	*16.2*	3,623	14,046	3,224	71
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	*5*	-	-	5,425,725	5,307,235
เงินลงทุนในการร่วมค้า	*6*	424,225	340,022	303,111	158,271
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	*7*	228,843	254,838	558,558	573,715
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		2,987,524	2,984,970	853,964	853,964
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	*8*	2,000,520	2,022,767	49,919	52,407
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		20,617	21,597	634	682
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน		87,500	87,500	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		243,570	246,664	-	211
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		114,844	103,158	14,520	13,580
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		6,111,266	6,075,562	7,209,655	6,960,136
รวมสินทรัพย์		17,826,263	17,368,248	12,026,148	11,576,126

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567

(หน่วย: พันบาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		30 มิถุนายน 2567 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2566 (ตรวจสอบแล้ว)	30 มิถุนายน 2567 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2566 (ตรวจสอบแล้ว)
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีจากธนาคาร		-	1,148	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น		389,237	370,238	519,118	468,900
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง		127,577	138,374	6,096	13,172
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		423,925	371,832	19,772	19,772
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก	*9*	85,000	172,000	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	*7*	-	-	998,000	979,500
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	*10*	130,863	43,026	-	43,026
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	*11*	1,315,143	813,665	-	-
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		3,922	3,811	-	-
หุ้นกู้ระยะสั้น	*12*	49,365	-	49,365	-
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	*12*	2,060,143	1,818,396	2,060,143	1,818,396
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		369	9,454	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		161,830	131,651	116,475	85,759
รวมหนี้สินหมุนเวียน		4,747,374	3,873,595	3,768,969	3,428,525
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	*10*	183,170	90,000	90,000	90,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	*11*	4,136,839	4,663,798	-	-
หุ้นกู้	*12*	3,845,310	3,666,496	3,845,310	3,666,496
หนี้สินตามสัญญาเช่า		19,737	20,720	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน		64,773	60,129	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		313,553	307,476	148,542	148,542
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		55,671	44,132	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		8,619,053	8,852,751	4,083,852	3,905,038
รวมหนี้สิน		13,366,427	12,726,346	7,852,821	7,333,563

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	30 มิถุนายน 2567 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2566 (ตรวจสอบแล้ว)	30 มิถุนายน 2567 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2566 (ตรวจสอบแล้ว)
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น	*13*				
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 946,453,132 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท					
(31 ธันวาคม 2566: หุ้นสามัญ 1,050,000,000 หุ้น					
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)		946,453	1,050,000	946,453	1,050,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 860,411,939 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		860,412	860,412	860,412	860,412
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ		875,267	875,267	875,267	875,267
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย		105,000	105,000	105,000	105,000
ยังไม่ได้จัดสรร		2,328,774	2,510,308	2,332,648	2,401,884
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		291,801	291,801	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		4,461,254	4,642,788	4,173,327	4,242,563
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		(1,418)	(886)	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		4,459,836	4,641,902	4,173,327	4,242,563
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		17,826,263	17,368,248	12,026,148	11,576,126
		-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

.....

กรรมการ

.....

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุน

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567

(หน่วย: พันบาท ยกเว้นขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานแสดงเป็นบาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2567	2566	2567	2566
รายได้					
รายได้จากการขาย		434,473	492,831	-	-
รายได้จากกิจการโรงแรม		61,761	64,982	-	-
รายได้ค่าบริหารจัดการ		30,761	19,269	-	-
รายได้ค่าเช่า		51,023	43,026	1,368	1,368
รายได้อื่น		27,723	17,457	286	2,510
รวมรายได้		605,741	637,565	1,654	3,878
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขาย		299,537	320,566	-	-
ต้นทุนจากกิจการโรงแรม		44,145	48,477	-	-
ต้นทุนบริหารจัดการ		25,920	16,012	-	-
ต้นทุนการเช่า		12,700	12,825	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย		69,542	99,432	-	1,245
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		135,103	137,731	6,740	10,850
ค่าใช้จ่ายและประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับคดีความ	*16.5*	30,885	253	32,000	253
รวมค่าใช้จ่าย		617,832	635,296	38,740	12,348
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน		(12,091)	2,269	(37,086)	(8,470)
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	*6*	(39)	32,635	-	-
รายได้ทางการเงิน		10,432	15,197	77,384	86,205
ต้นทุนทางการเงิน		(98,842)	(122,524)	(132,901)	(142,007)
ขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		(100,540)	(72,423)	(92,603)	(64,272)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	*14*	(15,076)	(2,902)	(211)	(325)
ขาดทุนสำหรับงวด		(115,616)	(75,325)	(92,814)	(64,597)
การแบ่งปันขาดทุน					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		(115,163)	(75,287)	(92,814)	(64,597)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		(453)	(38)		
		(115,616)	(75,325)		
ขาดทุนต่อหุ้น					
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		(0.13)	(0.09)	(0.11)	(0.08)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ขาดทุนสำหรับงวด	(115,616)	(75,325)	(92,814)	(64,597)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(115,616)	(75,325)	(92,814)	(64,597)
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(115,163)	(75,287)	(92,814)	(64,597)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(453)	(38)		
	(115,616)	(75,325)		

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุน

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567

(หน่วย: พันบาท ยกเว้นขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานแสดงเป็นบาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2567	2566	2567	2566
รายได้					
รายได้จากการขาย		871,745	987,014	-	13,124
รายได้จากกิจการโรงแรม		152,673	144,276	-	-
รายได้ค่าบริหารจัดการ		61,795	36,869	-	-
รายได้ค่าเช่า		97,596	81,466	2,736	2,736
รายได้เงินปันผล	*6*	-	-	68,810	-
รายได้อื่น		41,911	32,788	5,147	4,224
รวมรายได้		1,225,720	1,282,413	76,693	20,084
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขาย		618,185	649,480	-	8,053
ต้นทุนจากกิจการโรงแรม		94,806	94,604	-	-
ต้นทุนบริหารจัดการ		51,468	31,194	-	-
ต้นทุนการเช่า		24,777	24,258	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย		130,817	182,275	-	2,168
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		266,478	276,957	13,440	14,374
ค่าใช้จ่ายและประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับคดีความ	*16.5*	34,824	13,548	32,000	3,928
รวมค่าใช้จ่าย		1,221,355	1,272,316	45,440	28,523
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน		4,365	10,097	31,253	(8,439)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	*6*	498	49,558	-	-
รายได้ทางการเงิน		18,913	24,476	152,929	164,323
ต้นทุนทางการเงิน		(195,396)	(231,319)	(253,207)	(264,958)
ขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		(171,620)	(147,188)	(69,025)	(109,074)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	*14*	(10,446)	(5,704)	(211)	(507)
ขาดทุนสำหรับงวด		(182,066)	(152,892)	(69,236)	(109,581)
การแบ่งปันขาดทุน					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		(181,534)	(152,769)	(69,236)	(109,581)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		(532)	(123)		
		(182,066)	(152,892)		
ขาดทุนต่อหุ้น					
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		(0.21)	(0.18)	(0.08)	(0.13)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ขาดทุนสำหรับงวด	(182,066)	(152,892)	(69,236)	(109,581)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(182,066)	(152,892)	(69,236)	(109,581)
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(181,534)	(152,769)	(69,236)	(109,581)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(532)	(123)		
	(182,066)	(152,892)		

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม							
	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ						ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
			กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น			
	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์	รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	860,412	875,267	105,000	2,839,624	279,699	4,960,002	(79)	4,959,923
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	(152,769)	-	(152,769)	(123)	(152,892)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566	860,412	875,267	105,000	2,686,855	279,699	4,807,233	(202)	4,807,031
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	860,412	875,267	105,000	2,510,308	291,801	4,642,788	(886)	4,641,902
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
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
			กำไรสะสม		
	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	860,412	875,267	105,000	2,406,992	4,247,671
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	(109,581)	(109,581)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566	860,412	875,267	105,000	2,297,411	4,138,090
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	860,412	875,267	105,000	2,401,884	4,242,563
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	(69,236)	(69,236)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567	860,412	875,267	105,000	2,332,648	4,173,327
	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
ขาดทุนก่อนภาษี	(171,620)	(147,188)	(69,025)	(109,074)
รายการปรับกระทบยอดขาดทุนก่อนภาษีเป็น				
เงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	46,217	49,682	2,740	2,293
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	99	-	-
กำไรจากการเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(2,593)	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(950)	-	-	-
ขาดทุน (กำไร) จากการขายและตัดจำหน่ายสินทรัพย์	903	1,819	(31)	(12)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	4,644	4,521	-	-
ประมาณการหนี้สินจากคดีความ	32,000	-	32,000	-
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน	(83)	-	(83)	-
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(498)	(49,558)	-	-
รายได้เงินปันผล	-	-	(68,810)	-
รายได้ทางการเงิน	(18,913)	(24,476)	(152,929)	(164,323)
ต้นทุนทางการเงิน	185,585	199,449	243,407	252,853
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	74,692	34,348	(12,731)	(18,263)
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	19,556	338,035	(58,508)	12,652
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(321,705)	216,278	-	8,053
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	16,933	1,174	10,401	(11)
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	(24,907)	(59,967)	-	-
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	1,264	23,623	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(6,958)	(6,345)	(820)	(828)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(5,584)	(109)	-	67
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(47,830)	(73,993)	19,141	60,532
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	(10,797)	(23,129)	(7,076)	(25)
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	52,093	13,637	-	(1,659)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(1,736)	(1,607)	(1,284)	(2,905)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	11,539	2,900	-	-
เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(243,440)	464,845	(50,877)	57,613
จ่ายดอกเบี้ย	(426,223)	(335,919)	(214,730)	(232,163)
รับคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	9,349	10,527	-	10,527
จ่ายภาษีเงินได้	(25,811)	(34,228)	(940)	(285)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(686,125)	105,225	(266,547)	(164,308)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันลดลง (เพิ่มขึ้น)	10,423	5,144	(3,153)	687
ซื้อสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	(100,000)	-	(100,000)	-
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(2,554)	(5,466)	-	-
เงินสดจ่ายซื้ออาคารและอุปกรณ์	(22,889)	(4,797)	(204)	(46)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	60	647	31	12
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(452)	(3,793)	-	-
เงินสดจ่ายซื้อบริษัทย่อย	-	(518,060)	(120,490)	(1,000)
เงินสดจ่ายจากการลงทุนในการร่วมค้า	-	-	(143,330)	-
เงินสดรับลดลงจากการเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(2,189)	-	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	490	-
เงินสดรับลดลงจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(6,666)	-	-	-
เงินสดรับคืนเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	190,000	32,000
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(261,000)	(394,600)
เงินสดรับคืนเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	48,759	17,469	48,759	17,469
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(7,650)	-	(7,650)
รับดอกเบี้ย	24,764	6,395	86,979	5,508
รับเงินปันผล	68,810	-	68,810	-
เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	18,066	(510,111)	(233,108)	(347,620)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารลดลง	(1,148)	-	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก	23,000	-	-	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก	(110,000)	-	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	90,600	217,000
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(72,100)	(30,500)
เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะสั้น	50,000	-	50,000	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	270,763	-	-	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	(78,234)	-	(44,000)	-
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(1,621)	(6,166)	-	(366)
เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะยาว	1,346,600	1,600,000	1,346,600	1,600,000
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ระยะยาว	(923,300)	(650,000)	(923,300)	(500,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	888,154	153,168	56,690	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(918,760)	(135,248)	(56,690)	-
เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	545,454	961,754	447,800	1,286,134
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(122,605)	556,868	(51,855)	774,206
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	362,294	1,007,513	91,119	316,543
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	239,689	1,564,381	39,264	1,090,749
	-		-	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
ดอกเบี้ยจ่ายส่วนที่บันทึกเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	19,765	-	-
สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น				
จากสัญญาเช่าใหม่	749	890	-	-
โอนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้นไปเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	796,419	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

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

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่นำเสนอครั้งล่าสุด ดังนั้น งบการเงินระหว่างกาลจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้งบการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินประจำปีล่าสุด

งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยนี้

1.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “บริษัท”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “บริษัทย่อย”) (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) โดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกับงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ทั้งนี้ ในระหว่างงวด มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างที่สำคัญของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 5

1.3 นโยบายการบัญชี

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

2. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน 2567	31 ธันวาคม 2566	30 มิถุนายน 2567	31 ธันวาคม 2566
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ค้างชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	10,892	8,666	-	-
ไม่เกิน 3 เดือน	9,017	10,462	-	-
3 - 6 เดือน	698	627	-	-
6 - 12 เดือน	468	319	-	-
มากกว่า 12 เดือน	760	1,860	-	-
รวม	21,835	21,934	-	-
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(455)	(455)	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	21,380	21,479	-	-
ลูกหนี้อื่น				
ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	21,142	23,778	118,743	60,828
ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	26,552	16,601	1,566	973
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	56,045	61,603	790,748	724,798
รวม	103,739	101,982	911,057	786,599
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	(1,529)	(1,529)
รวมลูกหนี้อื่น - สุทธิ	103,739	101,982	909,528	785,070
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	125,119	123,461	909,528	785,070

3. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

3.1 ในระหว่างงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทย่อยได้รวมต้นทุนการกู้ยืมจำนวนเงิน 235 ล้านบาท (2566: 117 ล้านบาท) เข้าเป็นต้นทุนของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา โดยมีอัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนตามอัตราดอกเบี้ยของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11

3.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทได้นำต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปจดจำนองเพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก และนำไปเป็นหลักประกันไว้ที่ศาล ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 9,551 ล้านบาท และ 3 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 กลุ่มบริษัทได้นำต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปจดจำนองเพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันและหุ้นกู้ ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 10,467 ล้านบาท

4. สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 ประกอบด้วยเงินลงทุนในกองทุนเปิดตราสารหนี้ซึ่งวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนและแสดงตามมูลค่ายุติธรรมเป็นจำนวนเงิน 100 ล้านบาท ทั้งนี้มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นดังกล่าวเป็นมูลค่ายุติธรรมในระดับที่ 2

5. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในบริษัทย่อยในระหว่างงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 มีดังนี้

<u>บริษัทย่อยที่จัดตั้งใหม่เมื่อวันที่ 5 มกราคม 2567</u>

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	รายละเอียด	จำนวนเงิน (พันบาท)
บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี ทู จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	100	หุ้นสามัญจำนวน 9,998 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท	999.8
			รวม	999.8

การลงทุนเพิ่มในบริษัทย่อย

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	รายละเอียด	จำนวนเงิน (พันบาท)
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด	โรงแรม	100	ชำระเงินค่าหุ้นเพิ่มเติมหุ้นละ 3.72 บาท จำนวน 3.50 ล้านหุ้น (มีนาคม 2567)	13,020.0
			ชำระเงินค่าหุ้นเพิ่มเติมหุ้นละ 30.42 บาท จำนวน 3.50 ล้านหุ้น จนครบร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนที่เพิ่ม (เมษายน 2567)	106,470.0
			รวม	119,490.0

การเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนจากบริษัทย่อยเป็นการร่วมค้า

บริษัท เอ็มเอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2567 บริษัทฯได้เข้าทำสัญญาร่วมทุนกับบริษัทต่างประเทศที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง (“ผู้ร่วมทุน”) เพื่อโอนหุ้นสามัญของบริษัท เอ็มเอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด (“บริษัทย่อย”) จำนวนร้อยละ 49 ของหุ้นสามัญทั้งหมด โดยสัญญาร่วมทุนระบุให้บริษัทฯและบริษัทย่อยดำเนินการดังต่อไปนี้

ก) บริษัทย่อยเพิ่มทุนจดทะเบียนตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยเมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2567 จาก 1 ล้านบาท เป็น 73 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 720,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท ทั้งนี้ บริษัทฯเข้าลงทุนและจ่ายชำระค่าหุ้นสามัญดังกล่าว และบริษัทย่อยได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2567

ข) บริษัทย่อยเพิ่มทุนจดทะเบียนตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยเมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2567 จาก 73 ล้านบาท เป็น 283 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 2,100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท บริษัทฯเข้าลงทุนและจ่ายชำระค่าหุ้นสามัญดังกล่าวในอัตราส่วนที่น้อยกว่าผู้ร่วมทุน ทำให้อัตราส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อยของบริษัทฯลดลงจากร้อยละ 99.99 เป็นร้อยละ 51 ผลจากเหตุการณ์ดังกล่าวทำให้บริษัทฯเหลือเพียงอำนาจควบคุมร่วมในบริษัทย่อย บริษัทฯจึงเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนจากเงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า และรับรู้กำไรจากการเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวจำนวน 2.59 ล้านบาท เป็นรายได้อื่นในงบกำไรขาดทุนรวม ทั้งนี้บริษัทย่อยได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2567

บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด

ในเดือนมิถุนายน 2567 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาร่วมทุนกับบริษัทต่างประเทศที่ไม่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 3 แห่ง และได้จำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด ("บริษัทย่อย") จำนวน 4,900 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท คิดเป็นร้อยละ 49 ของหุ้นสามัญทั้งหมด ผลจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าว ทำให้บริษัทฯเหลือเพียงอำนาจควบคุมร่วมในบริษัทย่อย บริษัทฯจึงได้จัดประเภทเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า และรับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวจำนวน 0.95 ล้านบาท เป็นรายได้อื่นในงบกำไรขาดทุนรวม

ณ วันที่บริษัทฯสูญเสียการควบคุม บริษัทฯจะต้องรับรู้เงินลงทุนที่มีอยู่ด้วยมูลค่ายุติธรรมและถือเป็นราคาทุนเริ่มแรกของเงินลงทุนในการร่วมค้าทั้งสองแห่ง ซึ่งผู้บริหารของบริษัทฯได้ทำการประเมินแล้ว เห็นว่ามูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวมีมูลค่าเท่ากับมูลค่าสุทธิตามบัญชี ดังนั้น บริษัทฯจึงใช้มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่สูญเสียการควบคุม เป็นราคาทุนเริ่มแรกของเงินลงทุนในการร่วมค้าข้างต้น

ในระหว่างงวดปัจจุบัน บริษัทฯได้สูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อยโดยมูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันที่สูญเสียการควบคุมปรากฏดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	บริษัท เอ็มเอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด
	24 มิถุนายน 2567
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	140,859
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	71,330
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	2,684
เงินมัดจำซื้อที่ดิน	90,834
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(27,996)
สินทรัพย์สุทธิ	277,711
เงินสดรับค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนจากผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	138,670
หัก: เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย	(140,859)
กระแสเงินสดลดลงจากการเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(2,189)

(หน่วย: พันบาท)

	บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด
	11 มิถุนายน 2567
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7,156
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	5,856
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	2,268
เงินมัดจำซื้อที่ดิน	10,000
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	169
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	137
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(1,676)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(19,000)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(85)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	(5,763)
หนี้สินสุทธิ	(938)
จำนวนเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	490
หัก: เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย	(7,156)
กระแสเงินสดลดลงจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(6,666)

6. เงินลงทุนในการร่วมค้า

6.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทฯและบริษัทอื่นควบคุมร่วมกันมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย		มูลค่าตามบัญชีตามราคาทุน - สุทธิ	
	30 มิถุนายน 2567	31 ธันวาคม 2566	30 มิถุนายน 2567	31 ธันวาคม 2566
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด	25,212	29,852	12,750	12,750
บริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด	42,679	43,137	49,730	49,730
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	125,661	173,244	510	510
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	-	-	5,100	5,100
บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด	83,557	88,235	90,181	90,181
บริษัท เทคสเคป จำกัด	5,483	5,554	-	-
บริษัท เอ็มเอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด	141,633	-	144,330	-
บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด	-	-	510	-
รวม	424,225	340,022	303,111	158,271

6.2 ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) และเงินปันผลรับจากการร่วมค้า

ในระหว่างงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 และ 2566 บริษัทฯรับรู้ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวมและรับรู้เงินปันผลรับจากกิจการดังกล่าวในงบการเงินเฉพาะกิจการ ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ชื่อบริษัท	ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า		เงินปันผลรับ	
	2567	2566	2567	2566
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด	7,331	391	-	-
บริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด	16	11	-	-
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	2,681	33,956	-	-
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	(7,830)	(1,699)	-	-
บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด	(2,188)	-	-	-
บริษัท เทคสเคป จำกัด	(3)	(24)	-	-
บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด	(46)	-	-	-
รวม	(39)	32,635	-	-

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ชื่อบริษัท	ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า		เงินปันผลรับ	
	2567	2566	2567	2566
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด	(4,640)	7,733	-	-
บริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด	(458)	3	-	-
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	21,227	45,154	68,810	-
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	(10,836)	(3,320)	-	-
บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด	(4,678)	-	-	-
บริษัท เทคสเคป จำกัด	(71)	(12)	-	-
บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด	(46)	-	-	-
รวม	498	49,558	68,810	-

7. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ ทั้งนี้ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญในนโยบายการกำหนดราคาของรายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ยกเว้น รายการธุรกิจใหม่ ดังนี้

รายการธุรกิจ	นโยบายการกำหนดราคา
รายได้ค่าบริหารจัดการ	ต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม
รายได้ค่านายหน้า	ราคาตลาด

รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>				
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)				
ดอกเบี้ยรับ	-	-	67,523	72,689
ค่าเช่าที่ดินรับ	-	-	1,368	1,368
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	16,381	16,989
<u>รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
ดอกเบี้ยรับ	8,142	9,569	8,142	9,569
รายได้ค่าบริหารจัดการ	10,622	-	-	-
รายได้ค่านายหน้า	478	-	-	-
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	1,156	-	-
ค่าบริการ	-	1,517	-	-

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>				
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)				
ดอกเบี้ยรับ	-	-	134,620	141,905
ค่าเช่าที่ดินรับ	-	-	2,736	2,736
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	32,708	32,191

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<u>รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
ดอกเบี้ยรับ	16,566	18,462	16,566	18,462
เงินปันผลรับ	-	-	68,810	-
รายได้ค่าบริหารจัดการ	21,244	-	-	-
รายได้ค่านายหน้า	2,333	-	-	-
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	3,638	-	-
ค่าบริการ	-	1,517	-	-

ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน 2567	31 ธันวาคม 2566	30 มิถุนายน 2567	31 ธันวาคม 2566
<u>ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u> (หมายเหตุ 2)				
บริษัทย่อย	-	-	833,294	703,281
การร่วมค้า	77,187	85,381	74,668	80,816
รวมลูกหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	77,187	85,381	907,962	784,097
<u>เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
บริษัทย่อย	-	-	463,294	407,508
การร่วมค้า	1,392	1,392	1,392	1,392
กรรมการ	3	72	-	-
รวมเจ้าหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,395	1,464	464,686	408,900

<u>เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมดังกล่าว มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567
บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด	-	19,000	-	19,000
หัก: สำรองผลขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	-			(524)
รวม	-			18,476

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด	1,453,000	37,000	(188,000)	1,302,000
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด	683,996	-	-	683,996
บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด	450,775	114,000	-	564,775
บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	580,891	77,000	-	657,891
บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	194,818	2,000	-	196,818
บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด	81,868	14,000	(1,000)	94,868
บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด	3,000	17,000	(1,000)	19,000
รวม	3,448,348	261,000	(190,000)	3,519,348

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละคงที่ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด	270,300	-	(48,759)	221,541
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	271,250	-	-	271,250
รวม	541,550	-	(48,759)	492,791
หัก: สำรองผลขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(20,112)			(30,948)
รวม	521,438			461,843
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(266,600)			(233,000)
ส่วนที่ถึงกำหนดเกินกว่าหนึ่งปี	254,838			228,843

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR-อัตราคงที่ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2567 ถึงเดือนพฤศจิกายน 2570

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด	270,300	-	(48,759)	221,541
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	270,814	-	-	270,814
บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	299,068	-	-	299,068
รวม	840,182	-	(48,759)	791,423
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(266,467)			(232,865)
ส่วนที่ถึงกำหนดเกินกว่าหนึ่งปี	573,715			558,558

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละคงที่และ MLR-อัตราคงที่ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2567 ถึงเดือนพฤศจิกายน 2570

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	105,000	-	(500)	104,500
บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเด้นส์ จำกัด	595,500	39,000	(40,000)	594,500
บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	240,000	-	-	240,000
บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	39,000	41,600	(21,600)	59,000
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด	-	10,000	(10,000)	-
รวม	979,500	90,600	(72,100)	998,000

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละคงที่ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน		สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน	
	2567	2566	2567	2566
ผลประโยชน์ระยะสั้น	28.3	32.1	55.9	62.7
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	1.1	1.1	2.2	2.1
รวม	29.4	33.2	58.1	64.8

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน		สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน	
	2567	2566	2567	2566
ผลประโยชน์ระยะสั้น	0.5	0.5	1.0	1.0
รวม	0.5	0.5	1.0	1.0

ภาระค้ำประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯมีภาระจากการค้ำประกันวงเงินสินเชื่อของกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ได้รับจากธนาคารและกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 16.2 โดยไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมการค้ำประกัน

8. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	2,022,767	52,407
เพิ่มขึ้นระหว่างงวด - ราคาทุน	23,501	204
จำหน่ายและตัดจำหน่าย - มูลค่าสุทธิตามบัญชี	(963)	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(44,785)	(2,692)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567	2,000,520	49,919

กลุ่มบริษัทได้นำที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 จำนวนเงิน 1,861 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 30 ล้านบาท) (31 ธันวาคม 2566: 1,589 ล้านบาท เฉพาะกิจการ: 31 ล้านบาท) ไปจดจำนองไว้กับธนาคารหลายแห่งเพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร หุ้นกู้ระยะยาวและวางเป็นหลักประกันไว้ที่ศาล

9. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอกสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	172,000
บวก: กู้เพิ่ม	23,000
หัก: จ่ายชำระ	(110,000)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567	85,000

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอกคิดดอกเบี้ยในอัตราคงที่ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2568

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวนเงิน 110 ล้านบาท ค้ำประกันโดยการจดจำนองต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์กับบุคคลภายนอก ในระหว่างงวดปัจจุบัน บริษัทย่อยได้ไถ่ถอนสินทรัพย์ดังกล่าวแล้ว

10. เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	30 มิถุนายน 2567	31 ธันวาคม 2566	30 มิถุนายน 2567	31 ธันวาคม 2566
ตั๋วแลกเงิน	อัตราคงที่	-	44,000	-	44,000
เงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอก	อัตราคงที่	90,000	90,000	90,000	90,000
เงินกู้ยืมจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	MLR+อัตราคงที่แต่ไม่ต่ำกว่าอัตราที่ตกลงกัน	230,766	-	-	-
รวม		320,766	134,000	90,000	134,000
หัก: ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย		(2,154)	-	-	-
ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า		(4,579)	(974)	-	(974)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ		314,033	133,026	90,000	133,026
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		(130,863)	(43,026)	-	(43,026)
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี		183,170	90,000	90,000	90,000

เงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอก มีกำหนดชำระคืนภายในเดือนพฤศจิกายน 2569 บริษัทย่อยได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปจดจำนองไว้กับบุคคลภายนอกเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอก

เงินกู้ยืมจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นในอัตราตามที่ระบุในสัญญา และต้องชำระคืนทั้งหมดภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2569 บริษัทย่อยได้นำต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปจดจำนองไว้กับกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน นอกจากนี้ เงินกู้ระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันของบริษัทย่อยค้ำประกันโดยบริษัทฯ

11. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	5,477,463	-
บวก: กู้เพิ่ม	888,154	56,690
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย	5,125	-
หัก: จ่ายชำระ	(918,760)	(56,690)
รวม	5,451,982	-
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(1,315,143)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 - สุทธิ	4,136,839	-

เงินกู้ยืมระยะยาวของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่มีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละตามที่ระบุในสัญญาเมื่อมีการปลอดจำนองหลักประกันที่วางไว้กับธนาคาร เงินกู้ยืมนี้คิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR-อัตราคงที่ต่อปีและต้องชำระคืนทั้งหมดภายในปี 2567 - 2576

กลุ่มบริษัทได้นำเงินฝากธนาคาร ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างไปจดจำนองไว้กับธนาคารหลายแห่งเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาว นอกจากนี้ เงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทย่อยค้ำประกันโดยบริษัทฯ

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมบางฉบับ กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ หนี้สิน หมายถึง หนี้ทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย และส่วนผู้ถือหุ้นหมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นบวกเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทย่อยมีวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงิน 2,894 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2566: 2,682 ล้านบาท)

12. หุ้นกู้

รายการเคลื่อนไหวของหุ้นกู้ระยะสั้นสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	-
บวก: กู้เพิ่ม	50,000
หัก: ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย	(635)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 - สุทธิ	49,365

ในเดือนมิถุนายน 2567 บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ระยะสั้นชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกัน โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.10 ต่อปี และมีอายุ 9 เดือน กำหนดชำระคืนภายในเดือนมีนาคม 2568

รายการเคลื่อนไหวของหุ้นกู้ระยะยาวสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	5,484,892
บวก: กู้เพิ่ม	1,346,600
หัก: จ่ายชำระ	(923,300)
ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย	(2,739)
รวม	5,905,453
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(2,060,143)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 - สุทธิ	3,845,310

หุ้นกู้ระยะยาวคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.80 - 7.10 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนตุลาคม 2567 ถึงเดือนตุลาคม 2569

กลุ่มบริษัทได้นำเงินฝากธนาคาร ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง ไปจดจำนองเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันหุ้นกู้ระยะสั้น และหุ้นกู้ระยะยาวไว้กับผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

หุ้นกู้ดังกล่าวมีข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้ ซึ่งรวมถึงข้อกำหนดเรื่องการไม่จำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สิน เว้นแต่เป็นการดำเนินการอันเนื่องมาจากการประกอบธุรกิจตามปกติทั่วไปของบริษัทฯ การไม่ประกาศหรือจ่ายเงินปันผลในกรณีที่บริษัทฯซึ่งเป็นผู้ออกหุ้นกู้ไม่ชำระเงินต้น และ/หรือดอกเบี้ยหุ้นกู้หรือผิดนัดชำระหนี้ใด ๆ ตามหุ้นกู้นี้ และมีข้อกำหนดเรื่องการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน เช่น การดำรงอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น ให้อยู่ในระดับไม่เกิน 3.5:1 ของงบการเงินรวม เป็นต้น

13. ทุนเรือนหุ้น

เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2567 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯประจำปี 2567 มีมติอนุมัติ ดังนี้

1) การลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯจากเดิม 1,050,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 860,411,939 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ยังไม่ได้ออกจำหน่าย จำนวน 189,588,061 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

2) การเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จากทุนจดทะเบียนเดิม 860,411,939 บาท เป็น 946,453,132 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 86,041,193 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement)

บริษัทฯได้จดทะเบียนการลดทุนและเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 4 มิถุนายน และ 5 มิถุนายน 2567 ตามลำดับ

14. ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาลคำนวณขึ้นจากกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้สำหรับงวดคูณด้วยอัตราภาษีเฉลี่ยทั้งปีที่ประมาณไว้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาล	933	9,140	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	14,143	(6,238)	211	325
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุน	15,076	2,902	211	325

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาล	1,275	17,604	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	9,171	(11,900)	211	507
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุน	10,446	5,704	211	507

15. ส่วนงานดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ ในระหว่างงวดปัจจุบัน กลุ่มบริษัทไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของส่วนงานดำเนินงานที่รายงานจากงบการเงินประจำปีล่าสุด

ข้อมูลรายได้และกำไร (ขาดทุน) ของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 และ 2566 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน									
	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจโรงแรม		ธุรกิจให้เช่าพื้นที่		การตัดรายการบัญชีระหว่างกัน		งบการเงินรวม	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
รายได้จากภายนอก	514	556	62	65	52	42	(31)	(32)	597	631
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานตามส่วนงาน	(54)	8	(6)	(3)	32	26	7	-	(21)	31
รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้ปันส่วน:										
รายได้อื่น									19	19
ต้นทุนทางการเงิน									(99)	(122)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้									(15)	(3)
ขาดทุนสำหรับงวด									(116)	(75)

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน									
	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจโรงแรม		ธุรกิจให้เช่าพื้นที่		การตัดรายการบัญชีระหว่างกัน		งบการเงินรวม	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
รายได้จากภายนอก	1,020	1,108	153	144	100	81	(64)	(63)	1,209	1,270
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานตามส่วนงาน	(98)	(3)	8	5	65	49	13	(1)	(12)	50
รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้ปันส่วน:										
รายได้อื่น									35	34
ต้นทุนทางการเงิน									(195)	(231)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้									(10)	(6)
ขาดทุนสำหรับงวด									(182)	(153)

16. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

16.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ก) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	
	30 มิถุนายน 2567	31 ธันวาคม 2566
<u>บริษัทย่อย</u>		
สัญญาก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1,799	1,779
สัญญาก่อสร้างอาคารสำนักงานให้เช่า	16	16
สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	458	1,106
สัญญาพัฒนาซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	4	-
<u>การร่วมค้า</u>		
สัญญาก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	183	23
สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	1,566	-

ข) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับส่วนของเงินลงทุนที่ยังไม่เรียกชำระในการร่วมค้าเป็นจำนวน 71 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2566: ภาระผูกพันเกี่ยวกับส่วนของเงินลงทุนที่ยังไม่เรียกชำระในบริษัทย่อยและการร่วมค้าเป็นจำนวน 191 ล้านบาท)

16.2 หนังสือค้ำประกัน

ก) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทฯค้ำประกันวงเงินสินเชื่อให้แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันในวงเงินรวม 13,226 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2566: 12,910 ล้านบาท)

ข) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามกลุ่มบริษัท ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของกลุ่มบริษัทคงเหลือดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	
	30 มิถุนายน 2567	31 ธันวาคม 2566
หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า	2	2
หนังสือค้ำประกันระบบสาธารณูปโภค	249	249
หนังสือค้ำประกันการซื้อสินค้า	10	7
รวม	261	258

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 กลุ่มบริษัทได้นำเงินฝากธนาคารจำนวนเงิน 0.2 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 0.2 ล้านบาท) (31 ธันวาคม 2566: 0.4 ล้านบาท เฉพาะกิจการ: 0.1 ล้านบาท) รวมทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางรายการของโครงการไปเป็นหลักประกันการออกหนังสือค้ำประกันธนาคาร

16.3 ภาระจำยอม

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทย่อยมีที่ดินในโครงการที่ติดภาระจำยอมจำนวน 7 ไร่ มูลค่าของที่ดินที่ติดภาระจำยอมดังกล่าวได้รวมเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แล้ว

16.4 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาให้บริการระยะยาว

ในเดือนกันยายน 2556 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาบริหารจัดการ (Management agreement) กับบริษัทในประเทศแห่งหนึ่งเพื่อดำเนินกิจการโรงแรมของบริษัทย่อยโดยมีระยะเวลา 10 ปี นับแต่วันที่โรงแรมเปิดดำเนินการ (มกราคม 2559) ภายใต้เงื่อนไขในสัญญา บริษัทย่อยดังกล่าวตกลงจ่ายค่าธรรมเนียมการบริหารงาน (Management fee) และค่าส่งเสริมการขาย (Incentive fee) แก่คู่สัญญาตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา ในระหว่างงวดปัจจุบัน บริษัทย่อยมีค่าธรรมเนียมที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายภายใต้สัญญาดังกล่าวเป็นจำนวนเงินประมาณ 6.0 ล้านบาท (2566: 6.0 ล้านบาท)

16.5 คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 กลุ่มบริษัทและการร่วมค้าถูกฟ้องร้องในคดีต่าง ๆ เกี่ยวกับการผิดสัญญา การเลิกสัญญา การเรียกเงินคืนและค่าเสียหาย มีทุนทรัพย์รวมเป็นจำนวนเงินประมาณ 119 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2566: 145 ล้านบาท) ปัจจุบัน คดีต่าง ๆ ยังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลชั้นต้น ศาลอุทธรณ์และศาลฎีกาซึ่งผลของคดียังไม่เป็นที่สิ้นสุด ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัทได้ประเมินความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าว และได้บันทึกประมาณการหนี้สินจำนวน 104 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2566: 69 ล้านบาท) ไว้ในบัญชีแล้ว

นอกจากนี้ ในงวดปัจจุบัน ไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญเกี่ยวกับคดีฟ้องร้องและข้อพิพาทที่เกี่ยวข้องกับการเรียกคืนเงินมัดจำค่าที่ดินและเงินค่าก่อสร้างตามที่ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม ข้อ 34.5 ข) 34.5 ค) 34.5 ง) และ 34.5 จ) ในงบการเงินรวมประจำปี 2566

17. มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

รายละเอียดของหนี้สินทางการเงินที่มีมูลค่าตามบัญชีแตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญมีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	30 มิถุนายน 2567		31 ธันวาคม 2566	
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
หนี้สินทางการเงิน				
หุ้นกู้ระยะยาว	5,905	5,929	5,485	5,494

ในระหว่างงวดปัจจุบัน กิจการไม่มีการเปลี่ยนวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินและไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

18. การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2567