บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

รายงานการสอบทาน และ ข้อมูลทางการเงินรวมและ

ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลทางการเงินรวมของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบไปด้วยงบฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 งบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และงบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน 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 พฤศจิกายน 2567

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	30 กันยายน 2567 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2566 (ตรวจสอบแล้ว)	30 กันยายน 2567 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2566 (ตรวจสอบแล้ว)
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		276,213	362,294	87,104	91,119
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	*2, 7*	134,810	123,461	968,348	785,070
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	*7*	-	-	3,457,848	3,448,348
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	*7*	233,000	266,600	232,866	266,467
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	*3*	10,593,322	10,119,087	9,487	9,487
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง		168,661	200,987	3,786	14,198
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน		91,948	167,875	-	-
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า		8,256	11,553	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	*4*	100,733	-	100,733	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		49,459	40,829	2,341	1,301
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		11,656,402	11,292,686	4,862,513	4,615,990
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	*16.2*	17,540	14,046	17,140	71
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	*5*	-	-	5,425,725	5,307,235
เงินลงทุนในการร่วมค้า	*6.1*	371,917	340,022	303,111	158,271
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	*7*	246,363	254,838	579,655	573,715
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		3,005,295	2,984,970	853,964	853,964
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	*8*	1,977,072	2,022,767	48,765	52,407
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		19,795	21,597	611	682
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน		87,500	87,500	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		252,696	246,664	-	211
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		124,228	103,158	14,597	13,580
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		6,102,406	6,075,562	7,243,568	6,960,136
รวมสินทรัพย์		17,758,808	17,368,248	12,106,081	11,576,126

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	30 กันยายน 2567 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2566 (ตรวจสอบแล้ว)	30 กันยายน 2567 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2566 (ตรวจสอบแล้ว)
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีจากธนาคาร		-	1,148	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น		401,236	370,238	522,559	468,900
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง		131,056	138,374	6,085	13,172
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		456,441	371,832	19,772	19,772
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก	*9*	85,000	172,000	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	*7*	39,152	-	1,019,652	979,500
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	*10*	191,112	43,026	-	43,026
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	*11*	2,170,701	813,665	-	-
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		4,783	3,811	-	-
หุ้นกู้ระยะสั้น	*12*	98,942	-	98,942	-
หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	*12*	2,062,090	1,818,396	2,062,090	1,818,396
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		466	9,454	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		137,998	131,651	88,392	85,759
รวมหนี้สินหมุนเวียน		5,778,977	3,873,595	3,817,492	3,428,525
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	*10*	90,000	90,000	90,000	90,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	*11*	3,294,825	4,663,798	-	-
หุ้นกู้ระยะยาว	*12*	3,850,183	3,666,496	3,850,183	3,666,496
หนี้สินตามสัญญาเช่า		22,678	20,720	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน		67,095	60,129	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		289,947	307,476	148,542	148,542
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		60,951	44,132	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		7,675,679	8,852,751	4,088,725	3,905,038
รวมหนี้สิน		13,454,656	12,726,346	7,906,217	7,333,563

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	30 กันยายน 2567 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2566 (ตรวจสอบแล้ว)	30 กันยายน 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		2,203,169	2,510,308	2,359,185	2,401,884
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		261,961	291,801	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		4,305,809	4,642,788	4,199,864	4,242,563
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		(1,657)	(886)	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		4,304,152	4,641,902	4,199,864	4,242,563
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		17,758,808	17,368,248	12,106,081	11,576,126
		-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

.....

กรรมการ

.....

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุน

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

(หน่วย: พันบาท ยกเว้นกำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานแสดงเป็นบาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2567	2566	2567	2566
รายได้					
รายได้จากการขาย		454,747	281,853	-	-
รายได้จากกิจการโรงแรม		57,335	50,124	-	-
รายได้ค่าบริหารจัดการ		30,528	22,265	-	-
รายได้ค่าเช่า		53,370	45,308	1,368	1,368
รายได้เงินปันผล	*7*	-	-	86,649	132,888
รายได้อื่น		3,724	10,318	765	1,188
รวมรายได้		599,704	409,868	88,782	135,444
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขาย		424,449	190,679	-	-
ต้นทุนจากกิจการโรงแรม		42,561	41,177	-	-
ต้นทุนบริหารจัดการ		24,950	19,171	-	-
ต้นทุนการเช่า		13,064	11,612	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย		68,089	73,650	-	404
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		153,484	128,061	4,923	3,122
ค่าใช้จ่ายและประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับคดีความ		349	7,900	107	3,000
รวมค่าใช้จ่าย		726,946	472,250	5,030	6,526
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน		(127,242)	(62,382)	83,752	128,918
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	*6.2*	31,287	32,321	-	-
รายได้ทางการเงิน		8,063	8,295	77,210	78,641
ต้นทุนทางการเงิน		(99,102)	(96,586)	(134,425)	(123,858)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		(186,994)	(118,352)	26,537	83,701
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	*14*	31,310	5,634	-	(29)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด		(155,684)	(112,718)	26,537	83,672
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		(155,445)	(112,162)	26,537	83,672
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		(239)	(556)		
		(155,684)	(112,718)		
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น					
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		(0.18)	(0.13)	0.03	0.10

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	(155,684)	(112,718)	26,537	83,672
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(155,684)	(112,718)	26,537	83,672
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(155,445)	(112,162)	26,537	83,672
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(239)	(556)		
	(155,684)	(112,718)		

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุน

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

(หน่วย: พันบาท ยกเว้นขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานแสดงเป็นบาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2567	2566	2567	2566
รายได้					
รายได้จากการขาย		1,326,492	1,268,867	-	13,124
รายได้จากกิจการโรงแรม		210,008	194,400	-	-
รายได้ค่าบริหารจัดการ		92,323	59,134	-	-
รายได้ค่าเช่า		150,966	126,774	4,104	4,104
รายได้เงินปันผล	*7*	-	-	155,459	132,888
รายได้อื่น		45,635	43,106	5,912	5,412
รวมรายได้		1,825,424	1,692,281	165,475	155,528
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขาย		1,042,634	840,159	-	8,053
ต้นทุนจากกิจการโรงแรม		137,367	135,781	-	-
ต้นทุนบริหารจัดการ		76,418	50,365	-	-
ต้นทุนการเช่า		37,841	35,870	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย		198,906	255,925	-	2,572
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		419,962	405,018	18,363	17,496
ค่าใช้จ่ายและประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับคดีความ		35,173	21,448	32,107	6,928
รวมค่าใช้จ่าย		1,948,301	1,744,566	50,470	35,049
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน		(122,877)	(52,285)	115,005	120,479
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	*6.2*	31,785	81,879	-	-
รายได้ทางการเงิน		26,976	32,771	230,139	242,964
ต้นทุนทางการเงิน		(294,498)	(327,905)	(387,632)	(388,816)
ขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		(358,614)	(265,540)	(42,488)	(25,373)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	*14*	20,864	(70)	(211)	(536)
ขาดทุนสำหรับงวด		(337,750)	(265,610)	(42,699)	(25,909)
การแบ่งปันขาดทุน					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		(336,979)	(264,931)	(42,699)	(25,909)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		(771)	(679)		
		(337,750)	(265,610)		
ขาดทุนต่อหุ้น					
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		(0.39)	(0.31)	(0.05)	(0.03)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ขาดทุนสำหรับงวด	(337,750)	(265,610)	(42,699)	(25,909)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(337,750)	(265,610)	(42,699)	(25,909)
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(336,979)	(264,931)	(42,699)	(25,909)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(771)	(679)		
	(337,750)	(265,610)		

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 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
ขาดทุนสำหรับงวด	-	-	-	(264,931)	-	(264,931)	(679)	(265,610)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	(264,931)	-	(264,931)	(679)	(265,610)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	860,412	875,267	105,000	2,574,693	279,699	4,695,071	(758)	4,694,313
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	-	-	-	(336,979)	-	(336,979)	(771)	(337,750)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-	-	-	-
โอนไปกำไรสะสม	-	-	-	29,840	(29,840)	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	(307,139)	(29,840)	(336,979)	(771)	(337,750)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567	860,412	875,267	105,000	2,203,169	261,961	4,305,809	(1,657)	4,304,152
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 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
ขาดทุนสำหรับงวด	-	-	-	(25,909)	(25,909)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	(25,909)	(25,909)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	860,412	875,267	105,000	2,381,083	4,221,762
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	860,412	875,267	105,000	2,401,884	4,242,563
ขาดทุนสำหรับงวด	-	-	-	(42,699)	(42,699)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	(42,699)	(42,699)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567	860,412	875,267	105,000	2,359,185	4,199,864
	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
ขาดทุนก่อนภาษี	(358,614)	(265,540)	(42,488)	(25,373)
รายการปรับกระทบยอดขาดทุนก่อนภาษีเป็น				
เงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	69,246	75,292	3,744	3,986
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	99	-	-
กำไรจากการเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(2,592)	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(950)	(507)	-	-
ขาดทุน (กำไร) จากการขายและตัดจำหน่ายสินทรัพย์	842	2,322	(85)	361
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	17,506	-	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	6,966	6,781	-	-
ประมาณการหนี้สินจากคดีความ	32,000	-	32,000	-
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน	(733)	-	(733)	-
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(31,785)	(81,879)	-	-
รายได้เงินปันผล	-	-	(155,459)	(132,888)
รายได้ทางการเงิน	(26,976)	(32,771)	(230,139)	(242,964)
ต้นทุนทางการเงิน	279,514	282,160	372,648	371,417
ขาดทุนจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	(15,576)	(14,043)	(20,512)	(25,461)
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	13,487	327,570	(45,548)	12,345
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(143,599)	116,778	-	8,053
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	29,572	6,368	10,412	(11)
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	(24,907)	(328,932)	-	-
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	3,297	17,662	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(8,799)	(7,452)	(1,039)	(878)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(7,654)	(4,172)	(77)	68
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(33,372)	(55,614)	7,865	(9,079)
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	(7,318)	(16,542)	(7,087)	(23)
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	84,609	43,031	-	(1,659)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(25,568)	(1,507)	(29,367)	(172)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	16,819	4,966	-	-
เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(119,009)	88,113	(85,353)	(16,817)
จ่ายดอกเบี้ย	(634,560)	(536,479)	(323,705)	(343,713)
รับคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	9,349	10,527	-	10,527
จ่ายภาษีเงินได้	(34,450)	(40,958)	(940)	(1,657)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(778,670)	(478,797)	(409,998)	(351,660)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(3,494)	5,144	(17,069)	687
ซื้อสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	(100,000)	-	(100,000)	-
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(3,275)	(6,128)	-	-
เงินสดจ่ายซื้ออาคารและอุปกรณ์	(34,821)	(8,292)	(31)	(87)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	320	647	85	12
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(452)	(3,848)	-	-
เงินสดจ่ายซื้อบริษัทย่อย	-	(518,060)	(120,490)	(1,000)
เงินสดจ่ายจากการลงทุนในการร่วมค้า	-	-	(143,330)	-
เงินสดรับลดลงจากการเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(2,189)	-	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	490	980
เงินสดรับลดลงจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(6,666)	(596)	-	-
เงินสดรับคืนเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	19,000	-	379,000	621,000
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(388,500)	(654,100)
เงินสดรับคืนเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	73,561	127,201	73,561	127,201
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(45,900)	(7,650)	(45,900)	(7,650)
รับดอกเบี้ย	29,205	10,378	92,408	139,525
รับเงินปันผล	155,459	-	155,459	-
เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	80,748	(401,204)	(114,317)	226,568
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(1,148)	9,711	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก	23,000	22,000	-	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก	(110,000)	-	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	40,000	-	130,600	372,000
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(89,600)	(238,500)
เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะสั้น	100,000	-	100,000	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	270,763	-	-	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	(112,303)	-	(44,000)	-
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(1,895)	(8,241)	-	(490)
เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะยาว	1,346,600	2,353,300	1,346,600	2,353,300
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ระยะยาว	(923,300)	(1,973,700)	(923,300)	(1,823,700)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,052,588	951,618	56,690	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(1,072,464)	(337,959)	(56,690)	-
เงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	611,841	1,016,729	520,300	662,610
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(86,081)	136,728	(4,015)	537,518
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	362,294	1,007,513	91,119	316,543
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	276,213	1,144,241	87,104	854,061
	-		-	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
ดอกเบี้ยจ่ายส่วนที่บันทึกเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	28,346	-	-
สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น				
จากสัญญาเช่าใหม่	4,825	1,751	-	-
โอนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปเป็น				
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	15,536	-	15,536
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	17,050	-	-	-
โอนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้นไปเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	796,419	-	-
เงินปันผลค้างรับ	-	20,388	-	20,388
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลงจาก				
การหักกลบกับเงินปันผลรับ	-	-	-	112,500

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

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

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่นำเสนอครั้งล่าสุด ดังนั้นงบการเงินระหว่างกาลจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม 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 ทั้งนี้ในระหว่างงวด มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างที่สำคัญของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 5

1.3 นโยบายการบัญชี

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

1.4 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

2. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2567	31 ธันวาคม 2566	30 กันยายน 2567	31 ธันวาคม 2566
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ค้างชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	9,958	8,666	-	-
ไม่เกิน 3 เดือน	7,610	10,462	-	-
3 - 6 เดือน	1,740	627	-	-
6 - 12 เดือน	229	319	-	-
มากกว่า 12 เดือน	533	1,860	-	-
รวม	20,070	21,934	-	-
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(455)	(455)	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	19,615	21,479	-	-
ลูกหนี้อื่น				
ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	33,453	23,778	105,782	60,828
ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	22,368	16,601	1,566	973
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	59,374	61,603	862,529	724,798
รวม	115,195	101,982	969,877	786,599
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	(1,529)	(1,529)
รวมลูกหนี้อื่น - สุทธิ	115,195	101,982	968,348	785,070
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	134,810	123,461	968,348	785,070

3. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

3.1 ในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทย่อยได้รวมต้นทุนการกู้ยืมจำนวนเงิน 356 ล้านบาท (2566: 209 ล้านบาท) เข้าเป็นต้นทุนของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา โดยมีอัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนตามอัตราดอกเบี้ยของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11

3.2 ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทย่อยได้นำต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปจดจำนองเพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันและหุ้นกู้ ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 10,547 ล้านบาท

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

4. สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 ประกอบด้วยเงินลงทุนในกองทุนเปิดตราสารหนี้ซึ่งวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนและแสดงตามมูลค่ายุติธรรมเป็นจำนวนเงิน 101 ล้านบาท ทั้งนี้มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นดังกล่าวเป็นมูลค่ายุติธรรมในระดับที่ 2

5. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในบริษัทย่อยในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 มีดังนี้

<u>บริษัทย่อยที่จัดตั้งใหม่เมื่อวันที่ 5 มกราคม 2567</u>

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนเงินลงทุน	รายละเอียด	จำนวนเงิน
		(ร้อยละ)		(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 กันยายน 2567	31 ธันวาคม 2566	30 กันยายน 2567	31 ธันวาคม 2566
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด	24,683	29,852	12,750	12,750
บริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด	42,627	43,137	49,730	49,730
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	77,041	173,244	510	510
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	-	-	5,100	5,100
บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด	82,153	88,235	90,181	90,181
บริษัท เทคสเคป จำกัด	5,491	5,554	-	-
บริษัท เอ็มเอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด	139,922	-	144,330	-
บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด	-	-	510	-
รวม	371,917	340,022	303,111	158,271

6.2 ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) และเงินปันผลรับจากการร่วมค้า

ในระหว่างงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 และ 2566 บริษัทฯรับรู้ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวมและรับรู้เงินปันผลรับจากกิจการดังกล่าวในงบการเงินเฉพาะกิจการ ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ชื่อบริษัท	ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า		เงินปันผลรับ	
	2567	2566	2567	2566
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด	(529)	2,428	-	-
บริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด	(52)	(129)	-	-
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	38,029	31,971	86,649	20,388
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	(653)	(1,842)	-	-
บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด	(1,404)	-	-	-
บริษัท เทคสเคป จำกัด	8	(107)	-	-
บริษัท เอ็มเอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด	(1,711)	-	-	-
บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด	(2,401)	-	-	-
รวม	31,287	32,321	86,649	20,388

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ชื่อบริษัท	ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า		เงินปันผลรับ	
	2567	2566	2567	2566
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด	(5,169)	10,161	-	-
บริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด	(510)	(126)	-	-
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	59,256	77,125	155,459	20,388
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	(11,489)	(5,162)	-	-
บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด	(6,082)	-	-	-
บริษัท เทคสเคป จำกัด	(63)	(119)	-	-
บริษัท เอ็มเอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด	(1,711)	-	-	-
บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด	(2,447)	-	-	-
รวม	31,785	81,879	155,459	20,388

7. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ ทั้งนี้ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญในนโยบายการกำหนดราคาของรายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ยกเว้น รายการธุรกิจใหม่ ดังนี้

รายการธุรกิจ	นโยบายการกำหนดราคา
รายได้ค่าบริหารจัดการ	ต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม
รายได้ค่านายหน้า	ราคาตลาด

รายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>				
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)				
ดอกเบี้ยรับ	-	-	69,152	69,482
เงินปันผลรับ	-	-	-	112,500
ค่าเช่าที่ดินรับ	-	-	1,368	1,368
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	16,168	15,856
<u>รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
ดอกเบี้ยรับ	8,057	8,272	8,057	8,272
เงินปันผลรับ	-	-	86,649	20,388
รายได้ค่าบริหารจัดการ	10,622	-	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย	428	-	428	-
ค่าบริการ	-	167	-	-

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>				
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)				
ดอกเบี้ยรับ	-	-	203,772	211,387
เงินปันผลรับ	-	-	-	112,500
ค่าเช่าที่ดินรับ	-	-	4,104	4,104
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	48,876	48,047
<u>รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
ดอกเบี้ยรับ	24,623	27,592	24,623	27,592
เงินปันผลรับ	-	-	155,459	20,388
รายได้ค่าบริหารจัดการ	31,866	-	-	-
รายได้ค่านายหน้า	2,333	-	-	-
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	3,638	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย	428	-	428	-
ค่าบริการ	-	1,684	-	-

ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2567	31 ธันวาคม 2566	30 กันยายน 2567	31 ธันวาคม 2566
<u>ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u> (หมายเหตุ 2)				
บริษัทย่อย	-	-	888,639	703,281
การร่วมค้า	92,827	85,381	78,143	80,816
รวมลูกหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	92,827	85,381	966,782	784,097
<u>เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
บริษัทย่อย	-	-	467,382	407,508
การร่วมค้า	1,602	1,392	1,392	1,392
กรรมการและบริษัทอื่น ๆ	1,660	72	1,650	-
รวมเจ้าหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3,262	1,464	470,424	408,900

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

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

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567
บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด	-	19,000	(19,000)	-
รวม	-	19,000	(19,000)	-

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด	1,453,000	78,000	(188,000)	1,343,000
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด	683,996	-	-	683,996
บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด	450,775	155,500	-	606,275
บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	580,891	122,000	-	702,891
บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	194,818	2,000	(155,000)	41,818
บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด	81,868	14,000	(16,000)	79,868
บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด	3,000	17,000	(20,000)	-
รวม	3,448,348	388,500	(379,000)	3,457,848

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละคงที่ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด	270,300	-	(73,561)	196,739
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	271,250	-	-	271,250
บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด	-	45,900	-	45,900
รวม	541,550	45,900	(73,561)	513,889
หัก: สำรองผลขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(20,112)			(34,526)
รวม	521,438			479,363
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(266,600)			(233,000)
ส่วนที่ถึงกำหนดเกินกว่าหนึ่งปี	254,838			246,363

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละคงที่ต่อปี และในอัตรา MLR-อัตราคงที่ต่อปี มีกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2567 ถึงเดือนสิงหาคม 2571

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด	270,300	-	(73,561)	196,739
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	270,814	-	-	270,814
บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	299,068	-	-	299,068
บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด	-	45,900	-	45,900
รวม	840,182	45,900	(73,561)	812,521
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(266,467)			(232,866)
ส่วนที่ถึงกำหนดเกินกว่าหนึ่งปี	573,715			579,655

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละคงที่และในอัตรา MLR-อัตราคงที่ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2567 ถึงเดือนสิงหาคม 2571

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	39,152	-	39,152
รวม	-	39,152	-	39,152

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	105,000	-	(500)	104,500
บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเด้นส์ จำกัด	595,500	39,000	(57,500)	577,000
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 รีสอร์ท จำกัด	-	10,000	(10,000)	-
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	39,152	-	39,152
รวม	979,500	129,752	(89,600)	1,019,652

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละคงที่ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวนเงิน 40 ล้านบาท เป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละคงที่ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนมีนาคม 2568

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	2567	2566	2567	2566
ผลประโยชน์ระยะสั้น	30.0	30.0	85.9	92.7
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	1.1	1.0	3.3	3.1
รวม	31.1	31.0	89.2	95.8

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	2567	2566	2567	2566
ผลประโยชน์ระยะสั้น	0.5	0.4	1.5	1.4
รวม	0.5	0.4	1.5	1.4

ภาระค้ำประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯมีภาระจากการค้ำประกันวงเงินสินเชื่อของกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ได้รับจากธนาคารและกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 16.2 โดยไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมการค้ำประกัน

8. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	2,022,767	52,407
เพิ่มขึ้นระหว่างงวด - ราคาทุน	39,509	31
จำหน่ายและตัดจำหน่าย - มูลค่าสุทธิตามบัญชี	(1,162)	-
โอนออกไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(17,050)	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(66,992)	(3,673)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2567	1,977,072	48,765

กลุ่มบริษัทได้นำที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 จำนวนเงิน 1,858 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 29 ล้านบาท) (31 ธันวาคม 2566: 1,589 ล้านบาท เฉพาะกิจการ: 31 ล้านบาท) ไปจดจำนองไว้กับธนาคารหลายแห่งเพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร หุ้นกู้ระยะยาวและวางเป็นหลักประกันไว้ที่ศาล

9. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอกสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 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 กันยายน 2567	85,000

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอกคิดดอกเบี้ยในอัตราคงที่ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2568

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวนเงิน 110 ล้านบาท ค้ำประกันโดยการจดจำนองต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์กับบุคคลภายนอก

10. เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	30 กันยายน 2567	31 ธันวาคม 2566	30 กันยายน 2567	31 ธันวาคม 2566
ตั๋วแลกเงิน	อัตราคงที่	-	44,000	-	44,000
เงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอก	อัตราคงที่	90,000	90,000	90,000	90,000
เงินกู้ยืมจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	MLR+อัตราคงที่แต่ไม่ต่ำกว่าอัตราที่ตกลงกัน	196,697	-	-	-
รวม		286,697	134,000	90,000	134,000
หัก: ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย		(1,820)	-	-	-
ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า		(3,765)	(974)	-	(974)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ		281,112	133,026	90,000	133,026
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		(191,112)	(43,026)	-	(43,026)
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี		90,000	90,000	90,000	90,000

เงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอกมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนพฤศจิกายน 2569 บริษัทย่อยได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปจดจำนองไว้กับบุคคลภายนอกเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอก

เงินกู้ยืมจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นในอัตราตามที่ระบุในสัญญา และต้องชำระคืนทั้งหมดภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2569 บริษัทย่อยได้นำต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปจดจำนองไว้กับกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน นอกจากนี้ เงินกู้ยืมจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันค้ำประกันโดยบริษัทฯ ในเดือนตุลาคม 2567 บริษัทย่อยจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันแล้วทั้งจำนวน

11. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	5,477,463	-
บวก: กู้เพิ่ม	1,052,588	56,690
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย	7,939	-
หัก: จ่ายชำระ	(1,072,464)	(56,690)
รวม	5,465,526	-
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(2,170,701)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 - สุทธิ	3,294,825	-

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 กันยายน 2567 บริษัทย่อยมีวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงิน 2,547 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2566: 2,682 ล้านบาท)

12. หุ้นกู้

12.1 หุ้นกู้ระยะสั้น

รายการเคลื่อนไหวของหุ้นกู้ระยะสั้นสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	-
บวก: กู้เพิ่ม	100,000
หัก: ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย	(1,058)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 - สุทธิ	98,942

ในเดือนมิถุนายน 2567 บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ระยะสั้นชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันจำนวน 50 ล้านบาท หุ้นกู้ระยะสั้นนี้สามารถไถ่ถอนก่อนครบกำหนดได้ โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละคงที่ต่อปี และมีอายุ 9 เดือน กำหนดชำระคืนภายในเดือนมีนาคม 2568

ต่อมาในเดือนกันยายน 2567 บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันจำนวน 50 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละคงที่ต่อปี และมีอายุ 1 ปี กำหนดชำระคืนภายในเดือนกันยายน 2568

นอกจากนี้ ในเดือนตุลาคม 2567 บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ระยะสั้นชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันจำนวน 50 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละคงที่ต่อปี และมีอายุ 6 เดือน กำหนดชำระคืนภายในเดือนเมษายน 2568

12.2 หุ้นกู้ระยะยาว

รายการเคลื่อนไหวของหุ้นกู้ระยะยาวสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	5,484,892
บวก: กู้เพิ่ม	1,346,600
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย	4,081
หัก: จ่ายชำระ	(923,300)
รวม	5,912,273
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(2,062,090)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 - สุทธิ	3,850,183

หุ้นกู้ระยะยาวคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละคงที่ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนตุลาคม 2567 ถึงเดือนตุลาคม 2569

ในเดือนตุลาคม 2567 บริษัทฯได้ออกหุ้นกู้ระยะยาวชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันภายในวงเงินรวม 1,300 ล้านบาท หุ้นกู้ระยะยาวนี้สามารถไถ่ถอนได้ก่อนกำหนดได้ โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละคงที่ต่อปี และมีอายุ 2.5 ปี กำหนดชำระคืนภายในเดือนเมษายน 2570

กลุ่มบริษัทได้นำเงินฝากธนาคาร ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง 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

ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาล	1,422	3,838	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(32,732)	(9,472)	-	29
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุน	(31,310)	(5,634)	-	29

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาล	2,697	21,442	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(23,561)	(21,372)	211	536
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุน	(20,864)	70	211	536

15. ส่วนงานดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ ในระหว่างงวดปัจจุบัน กลุ่มบริษัทไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของส่วนงานดำเนินงานที่รายงานจากงบการเงินประจำปีล่าสุด

ข้อมูลรายได้และกำไร (ขาดทุน) ของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 และ 2566 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน									
	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจโรงแรม		ธุรกิจให้เช่าพื้นที่		การตัดรายการบัญชีระหว่างกัน		งบการเงินรวม	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
รายได้จากภายนอก	536	340	57	50	54	46	(51)	(29)	596	407
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานตามส่วนงาน	(114)	(55)	(6)	(9)	36	29	(15)	(1)	(99)	(36)
รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้ปันส่วน:										
รายได้อื่น									12	14
ต้นทุนทางการเงิน									(100)	(97)
รายได้ภาษีเงินได้									31	6
ขาดทุนสำหรับงวด									(156)	(113)

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน									
	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจโรงแรม		ธุรกิจให้เช่าพื้นที่		การตัดรายการบัญชีระหว่างกัน		งบการเงินรวม	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
รายได้จากภายนอก	1,556	1,448	210	194	154	127	(115)	(92)	1,805	1,677
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานตามส่วนงาน	(212)	(58)	2	(4)	101	78	(2)	(2)	(111)	14
รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้ปันส่วน:										
รายได้อื่น									47	48
ต้นทุนทางการเงิน									(295)	(328)
รายได้ภาษีเงินได้									21	-
ขาดทุนสำหรับงวด									(338)	(266)

16. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

16.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ก) ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทย่อยและการร่วมค้ามีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	
	30 กันยายน 2567	31 ธันวาคม 2566
บริษัทย่อย		
สัญญาก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1,745	1,779
สัญญาก่อสร้างอาคารสำนักงานให้เช่า	16	16
สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	458	1,106
การร่วมค้า		
สัญญาก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	804	23
สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	1,148	-

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

16.2 หนังสือค้ำประกัน

ก) ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทฯค้ำประกันวงเงินสินเชื่อให้แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันในวงเงินรวม 13,460 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2566: 12,910 ล้านบาท)

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

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	
	30 กันยายน 2567	31 ธันวาคม 2566
หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า	4	2
หนังสือค้ำประกันระบบสาธารณูปโภค	249	249
หนังสือค้ำประกันการซื้อสินค้า	10	7
รวม	263	258

ณ วันที่ 30 กันยายน 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 กันยายน 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 8.1 ล้านบาท (2566: 8.1 ล้านบาท)

16.5 คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 กลุ่มบริษัทและการร่วมค้าถูกฟ้องร้องในคดีต่าง ๆ เกี่ยวกับการผิดสัญญา การเลิกสัญญา การเรียกเงินคืนและค่าเสียหาย มีทุนทรัพย์รวมเป็นจำนวนเงินประมาณ 116 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2566: 145 ล้านบาท) ปัจจุบัน คดีต่าง ๆ ยังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลชั้นต้น ศาลอุทธรณ์และศาลฎีกา ซึ่งผลของคดียังไม่เป็นที่สิ้นสุด ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัทได้ประเมินความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าว และได้บันทึกประมาณการหนี้สินจำนวน 72 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2566: 69 ล้านบาท) ไว้ในบัญชีแล้ว

นอกจากนี้ ในงวดปัจจุบัน ไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญเกี่ยวกับคดีฟ้องร้องและข้อพิพาทที่เกี่ยวข้องกับการเรียกคืนเงินค่าก่อสร้างตามที่ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 34.5 ค) 34.5 ง) และ 34.5 จ) ในงบการเงินรวมประจำปี 2566 ยกเว้นคดีฟ้องร้องเกี่ยวกับการเรียกคืนเงินมัดจำค่าที่ดิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งฟ้องเรียกคืนเงินมัดจำค่าที่ดินจากผู้ขายรายหนึ่ง จำนวน 100 ล้านบาท เนื่องจากผู้ขายไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่บริษัทย่อยได้ ในเดือนมกราคม 2564 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้ผู้ขายคืนเงินมัดจำค่าที่ดินแก่บริษัทย่อยพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีนับตั้งแต่วันที่ 5 มกราคม 2560 ต่อมา ในเดือนตุลาคม 2567 ศาลอุทธรณ์พิพากษายืนตามศาลชั้นต้น อย่างไรก็ตาม ณ ปัจจุบันผู้ขายที่ดินดังกล่าวอยู่ระหว่างการขอขยายระยะเวลาการยื่นฎีกา

17. มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

รายละเอียดของหนี้สินทางการเงินที่มีมูลค่าตามบัญชีแตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญมีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	30 กันยายน 2567		31 ธันวาคม 2566	
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
หนี้สินทางการเงิน				
หุ้นกู้ระยะยาว	5,912	5,942	5,485	5,494

ในระหว่างงวดปัจจุบัน กิจการไม่มีการเปลี่ยนวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินและไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

18. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลาการรายงาน

18.1 การจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด

เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2567 บริษัทฯจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด (“บริษัทย่อย”) ให้แก่บริษัทต่างประเทศที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง จำนวน 4,900 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท คิดเป็นร้อยละ 49 ของหุ้นสามัญทั้งหมด

บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี ทู จำกัด

เมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2567 บริษัทฯจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท เมเจอร์ เอสพีวี ทู จำกัด (“บริษัทย่อย”) ให้แก่บริษัทในประเทศที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง จำนวน 4,900 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท คิดเป็นร้อยละ 49 ของหุ้นสามัญทั้งหมด

18.2 การลงทุนเพิ่มในการร่วมค้า

บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด

เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2567 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด (“การร่วมค้า”) มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 1 ล้านบาท เป็น 942.5 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 9,415,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท ทั้งนี้ การร่วมค้าเรียกชำระค่าหุ้นครั้งแรก จำนวน 245 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 26.03 ของทุนจดทะเบียนที่เพิ่มทั้งหมด บริษัทฯเข้าลงทุนและจ่ายชำระค่าหุ้นสามัญจำนวน 4,801,650 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 51 ของหุ้นที่ออกใหม่ทั้งหมด การร่วมค้าได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนที่ชำระเพิ่มกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 15 ตุลาคม 2567

18.3 เงินปันผล

บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด

เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด (“การร่วมค้า”) มีมติอนุมัติให้การร่วมค้าจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากกำไรสะสม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 ในอัตราหุ้นละ 6,000 บาท รวมเป็นเงิน 60 ล้านบาท

ต่อมาเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการของการร่วมค้ามีมติอนุมัติให้การร่วมค้าจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากกำไรสะสม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 ในอัตราหุ้นละ 2,000 บาท รวมเป็นเงิน 20 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวจะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นภายในเดือนพฤศจิกายน 2567

19. การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2567