บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

รายงานการสอบทาน และ ข้อมูลทางการเงินรวมและ

ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลทางการเงินรวมของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบไปด้วยงบฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 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 การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานที่เกี่ยวกับการสอบบัญชีที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงไม่ได้แสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทาน

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อข้อ 1.1 เกี่ยวกับความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานและมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานติดลบในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา นอกจากนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนเป็นจำนวนมาก ซึ่งส่วนใหญ่ประกอบด้วย เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 328 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 1,783 ล้านบาท) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นรวมจำนวน 216 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 1,149 ล้านบาท) และเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวนรวม 2,337 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 481 ล้านบาท) ซึ่งประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 1,856 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: ไม่มี) หุ้นกู้จำนวน 481 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 481 ล้านบาท) ตามรายละเอียดที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อข้อ 8 ถึงข้อ 11 กลุ่มบริษัทได้จัดทำแผนบริหารสภาพคล่องเพิ่มเติม โดยมุ่งจัดหาวงเงินกู้ยืมใหม่ การขอขยายระยะเวลาคืนเงินกู้ยืมที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี การชำระคืนเงินกู้ยืมจากกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงแผนการจำหน่ายสินทรัพย์บางรายการเพื่อเพิ่มสภาพคล่อง

ทั้งนี้ การดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทขึ้นอยู่กับความสำเร็จของการดำเนินงานตามแผนดังกล่าว การปฏิบัติตามเงื่อนไขใหม่ของการชำระหนี้หุ้นกู้ การเจรจากับสถาบันการเงิน รวมถึงความสามารถในการจำหน่ายสินทรัพย์ตามระยะเวลาและมูลค่าที่คาดไว้ ซึ่งยังมีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญและอาจเปลี่ยนแปลงไปตามสถานการณ์ในอนาคต สถานการณ์ดังกล่าวแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทยังคงมีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ซึ่งอาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทมีความเชื่อมั่นว่ากลุ่มบริษัทจะสามารถดำเนินธุรกิจตามที่วางแผนไว้และยังสามารถดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้ให้ข้อสรุปอย่างมีเงื่อนไขต่อกรณีนี้แต่อย่างใด

สุมนา พันธ์พงษ์สานนท์
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5872

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
กรุงเทพฯ: 12 พฤศจิกายน 2569

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	30 กันยายน 2569 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2568 (ตรวจสอบแล้ว)	30 กันยายน 2569 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2568 (ตรวจสอบแล้ว)
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		181,543	108,918	84,662	50,889
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	*2, 3*	112,619	45,432	140,614	160,994
ส่วนของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ที่ถึงกำหนดรับชำระภายในหนึ่งปี	*2*	12,363	-	12,363	47,370
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	*4*	7,864,062	9,160,108	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง		39,625	60,317	-	-
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า		1,066	3,409	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		52,706	56,008	1,049	911
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		8,263,984	9,434,192	238,688	260,164
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	*11.5, 16.2*	82,230	92,378	79,940	24,996
ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	*2, 3*	49,435	106,810	790,477	767,812
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	*13*	-	-	4,167,976	5,036,976
เงินลงทุนในการร่วมค้า	*5.1*	479,532	492,137	579,714	579,714
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	*2*	428,375	532,451	3,191,464	3,444,154
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	*6*	1,652,661	2,965,931	882,207	888,407
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	*7*	969,671	1,009,768	40,090	51,865
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		14,513	17,289	-	-
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	*16.4.2 ก)*	-	100,000	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		2,152	52,898	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		145,713	137,882	3,183	4,244
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		3,824,282	5,507,544	9,735,051	10,798,168
รวมสินทรัพย์		12,088,266	14,941,736	9,973,739	11,058,332

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569

(หน่วย: พันบาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		30 กันยายน 2569 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2568 (ตรวจสอบแล้ว)	30 กันยายน 2569 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2568 (ตรวจสอบแล้ว)
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน		-	6,895	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	*2*	328,121	415,507	1,782,768	1,027,629
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง		124,437	126,790	8	-
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	*2*	114,568	254,362	479	473
เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น	*8*	176,272	139,392	75,876	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	*2*	40,000	136,000	1,073,276	1,348,268
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวอื่น ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	*9*	-	790,000	-	412,322
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	*10*	1,856,267	2,819,448	-	-
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนด ชำระภายในหนึ่งปี		1,256	2,097	-	-
หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	*11*	481,205	5,895,215	481,205	5,895,215
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		3,312	5,380	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		163,411	176,150	72,218	91,334
รวมหนี้สินหมุนเวียน		3,288,849	10,767,236	3,485,830	8,775,241
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น	*9*	803,201	-	425,523	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	*10*	864,658	1,416,294	-	-
หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	*11*	4,776,756	-	4,776,756	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนด ชำระภายในหนึ่งปี		13,742	14,026	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ ผลประโยชน์พนักงาน		74,820	74,516	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		223,620	337,394	154,751	155,431
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		37,840	71,605	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		6,794,637	1,913,835	5,357,030	155,431
รวมหนี้สิน		10,083,486	12,681,071	8,842,860	8,930,672

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569

(หน่วย: พันบาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		30 กันยายน 2569 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2568 (ตรวจสอบแล้ว)	30 กันยายน 2569 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2568 (ตรวจสอบแล้ว)
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น	*12*				
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 860,411,939 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท					
(31 ธันวาคม 2568: 946,453,132 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)		860,412	946,453	860,412	946,453
ทุนที่ออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว					
หุ้นสามัญ 860,411,939 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		860,412	860,412	860,412	860,412
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ		875,267	875,267	875,267	875,267
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย		105,000	105,000	105,000	105,000
ยังไม่ได้จัดสรร		(43,904)	211,916	(709,800)	286,981
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		210,846	210,846	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		2,007,621	2,263,441	1,130,879	2,127,660
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		(2,841)	(2,776)	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		2,004,780	2,260,665	1,130,879	2,127,660
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		12,088,266	14,941,736	9,973,739	11,058,332

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

.....

กรรมการ

.....

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุน

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569

(หน่วย: พันบาท ยกเว้นกำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นแสดงเป็นบาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2569	2568	2569	2568
รายได้					
รายได้จากการขาย		557,476	196,164	-	-
รายได้จากกิจการโรงแรม		23,906	22,656	-	-
รายได้ค่าบริหารจัดการ		20,803	39,930	-	-
รายได้ค่าเช่า		26,890	81,589	1,386	1,368
รายได้อื่น		7,226	4,153	841	-
รวมรายได้		636,301	344,492	2,227	1,368
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขาย		476,262	238,519	-	-
ต้นทุนจากกิจการโรงแรม		16,774	16,200	-	-
ต้นทุนบริหารจัดการ		9,251	27,996	-	-
ต้นทุนการเช่า		6,513	15,097	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย		38,149	20,857	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		88,432	101,964	4,285	5,478
ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์	*6.2*	2,725	-	2,749	-
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (กลับรายการ)		(7,811)	-	61,374	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน	*13*	-	5,316	869,000	154,000
รวมค่าใช้จ่าย		630,295	425,949	937,408	159,478
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน		6,006	(81,457)	(935,181)	(158,110)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	*5.2*	(5,225)	(40,651)	-	-
รายได้ทางการเงิน		9,339	13,316	74,305	85,660
ต้นทุนทางการเงิน		(165,114)	(211,882)	(134,676)	(164,542)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้		(154,994)	(320,674)	(995,552)	(236,992)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	*14*	(24,087)	(49,328)	680	-
ขาดทุนสำหรับงวด		(179,081)	(370,002)	(994,872)	(236,992)
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		(179,071)	(369,963)	(994,872)	(236,992)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		(10)	(39)		
		(179,081)	(370,002)		
ขาดทุนต่อหุ้น					
ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		(0.21)	(0.43)	(1.16)	(0.28)

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2569	2568	2569	2568
ขาดทุนสำหรับงวด	(179,081)	(370,002)	(994,872)	(236,992)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(179,081)	(370,002)	(994,872)	(236,992)
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(179,071)	(369,963)	(994,872)	(236,992)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(10)	(39)		
	(179,081)	(370,002)		

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุน

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569

(หน่วย: พันบาท ยกเว้นขาดทุนต่อหุ้นแสดงเป็นบาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2569	2568	2569	2568
รายได้					
รายได้จากการขาย		1,751,383	574,714	-	-
รายได้จากกิจการโรงแรม		95,035	167,015	-	-
รายได้ค่าบริหารจัดการ		46,523	197,750	-	-
รายได้ค่าเช่า		155,040	205,787	4,159	4,104
รายได้เงินปันผล	*5.2*	-	-	-	63,203
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	*6, 7*	86,413	-	56,644	-
รายได้อื่น	*16.4.2 ก)*	104,407	12,291	1,635	20
รวมรายได้		2,238,801	1,157,557	62,438	67,327
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขาย		1,484,181	571,702	-	-
ต้นทุนจากกิจการโรงแรม		54,018	102,179	-	-
ต้นทุนบริหารจัดการ		39,250	81,992	-	-
ต้นทุนการเช่า		32,531	43,400	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย		116,324	90,290	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		277,615	357,756	14,436	14,521
กลับรายการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		(1,044)	-	(9,746)	-
ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์		-	72,113	-	317
ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน	*13*	-	5,316	869,000	313,750
รวมค่าใช้จ่าย		2,002,875	1,324,748	873,690	328,588
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน		235,926	(167,191)	(811,252)	(261,261)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	*5.2*	(33,073)	(57,970)	-	-
รายได้ทางการเงิน		28,898	33,483	232,557	259,854
ต้นทุนทางการเงิน		(536,631)	(471,833)	(418,766)	(498,392)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้		(304,880)	(663,511)	(997,461)	(499,799)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	*14*	48,995	(69,194)	680	-
ขาดทุนสำหรับงวด		(255,885)	(732,705)	(996,781)	(499,799)
การแบ่งปันขาดทุน					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		(255,820)	(731,952)	(996,781)	(499,799)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		(65)	(753)		
		(255,885)	(732,705)		
ขาดทุนต่อหุ้น					
ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		(0.30)	(0.85)	(1.16)	(0.58)

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2569	2568	2569	2568
ขาดทุนสำหรับงวด	(255,885)	(732,705)	(996,781)	(499,799)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(255,885)	(732,705)	(996,781)	(499,799)
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(255,820)	(731,952)	(996,781)	(499,799)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(65)	(753)		
	(255,885)	(732,705)		

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม							
	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ							
			กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์	รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	860,412	875,267	105,000	2,241,239	289,464	4,371,382	(1,939)	4,369,443
ขาดทุนสำหรับงวด	-	-	-	(731,952)	-	(731,952)	(753)	(732,705)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	(731,952)	-	(731,952)	(753)	(732,705)
โอนไปกำไรสะสม	-	-	-	80,709	(80,709)	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568	860,412	875,267	105,000	1,589,996	208,755	3,639,430	(2,692)	3,636,738
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2569	860,412	875,267	105,000	211,916	210,846	2,263,441	(2,776)	2,260,665
ขาดทุนสำหรับงวด	-	-	-	(255,820)	-	(255,820)	(65)	(255,885)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	(255,820)	-	(255,820)	(65)	(255,885)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2569	860,412	875,267	105,000	(43,904)	210,846	2,007,621	(2,841)	2,004,780

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
			กำไรสะสม		
	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	860,412	875,267	105,000	2,391,807	4,232,486
ขาดทุนสำหรับงวด	-	-	-	(499,799)	(499,799)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	(499,799)	(499,799)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568	860,412	875,267	105,000	1,892,008	3,732,687
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2569	860,412	875,267	105,000	286,981	2,127,660
ขาดทุนสำหรับงวด	-	-	-	(996,781)	(996,781)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	(996,781)	(996,781)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2569	860,412	875,267	105,000	(709,800)	1,130,879

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2569	2568	2569	2568
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
ขาดทุนก่อนภาษี	(304,880)	(663,511)	(997,461)	(499,799)
รายการปรับกระทบยอดขาดทุนก่อนภาษีเป็น				
เงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	35,449	57,087	2,595	3,207
กลับรายการค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(1,044)	-	(9,746)	-
ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนโครงการ				
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (กลับรายการ)	(12,768)	70,824	-	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน	-	5,316	869,000	313,750
ขาดทุน (กำไร) จากการขายและตัดจำหน่ายสินทรัพย์	(87,438)	72,113	(56,886)	297
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	(846)	-	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	304	7,100	-	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	33,073	57,970	-	-
รายได้เงินปันผล	-	-	-	(63,203)
รายได้ทางการเงิน	(28,898)	(33,483)	(232,557)	(259,854)
ต้นทุนทางการเงิน	536,631	471,833	418,766	498,392
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	169,583	45,249	(6,289)	(7,210)
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	17,002	24,066	67,286	(91,602)
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,317,393	118,774	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	20,693	15,616	-	-
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	2,343	782	-	-
เงินมัดจำรับค่าซื้อที่ดิน	100,000	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	15,400	(16,625)	(138)	(2,097)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(28,538)	6,817	-	-
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(62,385)	42,500	(8,337)	(3,174)
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	(2,353)	(5,564)	8	-
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(139,793)	2,723	6	286
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(12,739)	10,662	(19,116)	8,850
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(17,957)	5,883	-	-
เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	1,378,649	250,883	33,420	(94,947)
จ่ายดอกเบี้ย	(565,181)	(659,811)	(409,322)	(388,335)
รับคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	21,152	3,374	2,450	-
จ่ายภาษีเงินได้	(27,839)	(29,974)	(1,389)	(1,656)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	806,781	(435,528)	(374,841)	(484,938)

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2569	2568	2569	2568
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันลดลง (เพิ่มขึ้น)	10,148	(849,137)	(54,944)	(849,137)
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(991)	-	-
เงินสดจ่ายซื้ออาคารและอุปกรณ์	(3,411)	(10,554)	-	(35)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์	68,712	721,392	68,712	300
เงินสดรับสุทธิจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,330,089	-	3,554	-
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	(2,782)	-	-
เงินสดจ่ายซื้อบริษัทย่อย	-	-	-	(100,000)
เงินสดจ่ายจากการลงทุนในการร่วมค้า	-	(10,207)	-	(10,207)
เงินสดรับคืนเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	71,244	59,294	491,037	636,249
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(239,700)	(63,570)	(632,090)
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	3,130	6,320	32,962	161,825
เงินสดรับจากเงินปันผล	-	63,203	-	63,203
เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	1,479,912	(263,162)	477,751	(729,892)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(6,895)	195	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นเพิ่มขึ้น	40,226	610,000	75,876	250,768
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(96,000)	101,000	(274,992)	284,916
เงินทดรองรับจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	-	-	763,440	264,721
เงินสดจ่ายหุ้นกู้ระยะสั้น	-	(92,300)	-	(92,300)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่น	15,000	106,996	15,000	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่น	-	(115,519)		-
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(1,126)	(10,059)	-	-
เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะยาว	-	1,838,200	-	1,838,200
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ระยะยาว	(648,461)	(1,294,300)	(648,461)	(1,294,300)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	371,818	-	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(1,516,812)	(994,459)	-	-
เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(2,214,068)	521,572	(69,137)	1,252,005
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	72,625	(177,118)	33,773	37,175
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	108,918	272,365	50,889	52,123
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	181,543	95,247	84,662	89,298
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นจากสัญญาเช่าใหม่	-	712	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 ข้อสมมติทางการบัญชี

กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานและมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานติดลบในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา นอกจากนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนเป็นจำนวนมาก ซึ่งส่วนใหญ่ประกอบด้วยเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 328 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 1,783 ล้านบาท) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นรวมจำนวน 216 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 1,149 ล้านบาท) และเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวนเงินรวม 2,337 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 481 ล้านบาท) ซึ่งประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 1,856 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ:ไม่มี) และหุ้นกู้จำนวน 481 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 481 ล้านบาท) ตามรายละเอียดที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อข้อ 8 ถึง ข้อ 11

กลุ่มบริษัทได้จัดทำแผนบริหารสภาพคล่องเพิ่มเติม โดยมุ่งจัดหาวงเงินกู้ยืมใหม่ การขอขยายระยะเวลาคืนเงินกู้ยืมที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีการชำระคืนเงินกู้ยืมจากกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงแผนการจำหน่ายสินทรัพย์บางรายการเพื่อเพิ่มสภาพคล่อง ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทมีความเชื่อมั่นว่ากลุ่มบริษัทจะสามารถดำเนินธุรกิจตามที่วางแผนไว้และยังสามารถดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่อง

ดังนั้น งบการเงินนี้จึงจัดทำขึ้นตามข้อสมมติฐานทางการบัญชีว่ากลุ่มบริษัทสามารถดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม ความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทยังคงขึ้นอยู่กับความสำเร็จของการดำเนินงานตามแผนดังกล่าว การปฏิบัติตามเงื่อนไขใหม่ของการชำระหนี้หุ้นกู้ การเจรจากับสถาบันการเงิน รวมถึงความสามารถในการจำหน่ายสินทรัพย์ตามระยะเวลาและมูลค่าที่คาดไว้ ซึ่งยังมีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญและอาจเปลี่ยนแปลงไปตามสถานการณ์ในอนาคต สถานการณ์ดังกล่าวแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทยังคงมีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ซึ่งอาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัท

1.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล โดยบริษัทฯนำเสนองบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ บริษัทฯได้แสดงรายการในงบฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสด ในรูปแบบเช่นเดียวกับงบการเงินประจำปี และจัดทำหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลในรูปแบบย่อ

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่นำเสนอครั้งล่าสุด ดังนั้นงบการเงินระหว่างกาลจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์ และสถานการณ์ใหม่ ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้งบการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินประจำปีล่าสุด

งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยนี้

1.3 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “บริษัทย่อย”) (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) โดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกับงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างที่สำคัญเกี่ยวกับบริษัทย่อยในระหว่างงวด

1.4 นโยบายการบัญชี

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569 ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

นอกจากนี้ สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง ซึ่งจะมีผลบังคับในอนาคต โดยมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญสามารถสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 18 เรื่อง การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 18 จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2571 และนำมาใช้แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน มาตรฐานฉบับนี้ให้ข้อกำหนดใหม่เกี่ยวกับการจัดหมวดหมู่ของรายได้และค่าใช้จ่าย และการแสดงยอดรวมย่อยในส่วนของกำไรหรือขาดทุน นอกจากนี้ ยังกำหนดให้เปิดเผยข้อมูลมาตรวัดผลการดำเนินงานที่นิยามโดยฝ่ายบริหาร และเพิ่มเติมหลักการของการรวบยอดและการแตกยอดข้อมูลทางการเงิน

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

2. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ ทั้งนี้ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญในนโยบายการกำหนดราคาของรายการธุรกิจกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2569	2568	2569	2568
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>				
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)				
ดอกเบี้ยรับ	-	-	49,913	72,345
ค่าเช่าที่ดินรับ	-	-	1,386	1,368
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	18,889	20,988
<u>รายการธุรกิจกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
ดอกเบี้ยรับ	9,329	10,529	9,329	10,529
รายได้ค่าบริหารจัดการ	13,680	27,430	-	-
รายได้ค่านายหน้า	2,255	508	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย	428	2,465	428	2,465
ค่าบริการจ่าย	3,852	-	-	-

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2569	2568	2569	2568
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>				
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)				
ดอกเบี้ยรับ	-	-	175,006	226,686
ค่าเช่าที่ดินรับ	-	-	4,159	4,104
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	56,956	59,720
<u>รายการธุรกิจกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
ดอกเบี้ยรับ	23,309	26,983	23,309	26,983
เงินปันผลรับ	-	-	-	63,203
รายได้ค่าบริหารจัดการ	24,646	112,883	-	-
รายได้ค่านายหน้า	4,261	45,149	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย	5,413	4,025	5,413	4,025
ค่าบริการจ่าย	11,358	-	-	-

ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2569	31 ธันวาคม 2568	30 กันยายน 2569	31 ธันวาคม 2568
		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)
<u>ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u> (หมายเหตุ 3)				
บริษัทย่อย	-	-	1,269,171	1,140,545
การร่วมค้า	149,208	131,222	135,216	131,222
รวม	149,208	131,222	1,404,387	1,271,767
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(11,467)	(13,910)	(473,452)	(343,428)
รวมลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	137,741	117,312	930,935	928,339
<u>เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
บริษัทย่อย	-	-	1,745,572	950,173
การร่วมค้า	6,934	12,348	6,934	7,141
กรรมการและบริษัทอื่น ๆ	1,537	-	1,528	-
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	8,471	12,348	1,754,034	957,314
<u>เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
การร่วมค้า	62,569	58,624	-	-

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันแก่	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2569
	(ตรวจสอบแล้ว)			
บริษัทย่อย	3,890,059	63,570	(419,793)	3,533,836
การร่วมค้า	640,457	-	(71,244)	569,213
รวม	4,530,516	63,570	(491,037)	4,103,049
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(1,038,992)			(899,222)
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	3,491,524			3,203,827
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระภายในหนึ่งปี	(47,370)			(12,363)
ส่วนที่ถึงกำหนดเกินกว่าหนึ่งปี	3,444,154			3,191,464

(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันแก่	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2569
	(ตรวจสอบแล้ว)			
การร่วมค้า	640,457	-	(71,244)	569,213
หัก: ขาดทุนตามวิธีส่วนได้เสียที่เกินมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้า	(108,006)			(128,475)
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	532,451			440,738
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระภายในหนึ่งปี	-			(12,363)
ส่วนที่ถึงกำหนดเกินกว่าหนึ่งปี	532,451			428,375

เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละคงที่ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถามซึ่งแสดงเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเนื่องจากแผนการรับคืนเงินต้นมีระยะเวลามากกว่า 1 ปี นับจากวันสิ้นงวด

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการร่วมค้า ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละคงที่และในอัตรา MLR-อัตราคงที่ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนพฤศจิกายน 2570 ถึงเดือนสิงหาคม 2571

เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
เงินกู้ยืมระยะสั้นที่ไม่มีหลักประกันจาก	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2569
	(ตรวจสอบแล้ว)			
บริษัทย่อย	1,212,268	135,830	(314,822)	1,033,276
การร่วมค้า	96,000	-	(96,000)	-
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	40,000	-	-	40,000
รวม	1,348,268	135,830	(410,822)	1,073,276

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
เงินกู้ยืมระยะสั้นที่ไม่มีหลักประกันจาก	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2569
	(ตรวจสอบแล้ว)			
การร่วมค้า	96,000	-	(96,000)	-
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	40,000	-	-	40,000
รวม	136,000	-	(96,000)	40,000

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยและการร่วมค้า ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละคงที่ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละคงที่ต่อปี และมีกำหนดชำระคืน ณ วันที่ 25 ธันวาคม 2569

หุ้นกู้ระยะยาว

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
หุ้นกู้ระยะยาว	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2569
	(ตรวจสอบแล้ว)			
กรรมการ	381,000	-	(35,646)	345,354

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2569	2568	2569	2568
ผลประโยชน์ระยะสั้น	14.8	24.7	-	-
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	0.3	1.2	-	-
รวม	15.1	25.9	-	-

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2569	2568	2569	2568
ผลประโยชน์ระยะสั้น	48.7	83.1	0.1	1.0
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	1.0	3.6	-	-
รวม	49.7	86.7	0.1	1.0

ภาระค้ำประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯมีภาระจากการค้ำประกันวงเงินสินเชื่อของกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ได้รับจากธนาคารตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อข้อ 16.2 (ก) โดยไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมการค้ำประกัน

3. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2569	31 ธันวาคม 2568	30 กันยายน 2569	31 ธันวาคม 2568
		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	1,301	10,040	-	-
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	1,090	8,155	-	-
3 - 6 เดือน	852	1,615	-	-
6 - 12 เดือน	8,423	1,344	-	-
มากกว่า 12 เดือน	1,700	633	-	-
รวม	13,366	21,787	-	-
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(633)	(633)	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	12,733	21,154	-	-

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2569	31 ธันวาคม 2568 (ตรวจสอบแล้ว)	30 กันยายน 2569	31 ธันวาคม 2568 (ตรวจสอบแล้ว)
ลูกหนี้อื่น				
ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	24,202	27,840	101,903	168,877
ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	11,580	13,776	155	467
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	125,006	103,382	1,302,484	1,102,890
รวม	160,788	144,998	1,404,542	1,272,234
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(11,467)	(13,910)	(473,452)	(343,428)
รวมลูกหนี้อื่น - สุทธิ	149,321	131,088	931,091	928,806
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	162,054	152,242	931,091	928,806
หมุนเวียน	112,619	45,432	140,614	160,994
ไม่หมุนเวียน	49,435	106,810	790,477	767,812
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	162,054	152,242	931,091	928,806

4. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2569	31 ธันวาคม 2568 (ตรวจสอบแล้ว)	30 กันยายน 2569	31 ธันวาคม 2568 (ตรวจสอบแล้ว)
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	8,700,657	10,009,471	4,146	4,146
หัก: ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	(836,595)	(849,363)	(4,146)	(4,146)
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	7,864,062	9,160,108	-	-

4.1 ในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทย่อยได้รวมต้นทุนการกู้ยืมจำนวนเงิน 9 ล้านบาท (2568: 237 ล้านบาท) เข้าเป็นต้นทุนของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนาโดยมีอัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนตามอัตราดอกเบี้ยของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อข้อ 10

4.2 ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 กลุ่มบริษัทได้นำต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปจดจำนองเพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารและกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน และค้ำประกันการออกหุ้นกู้ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 7,864 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: ไม่มี) (31 ธันวาคม 2568: 9,160 ล้านบาท เฉพาะกิจการ: ไม่มี)

5. เงินลงทุนในการร่วมค้า

5.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทฯและบริษัทอื่นควบคุมร่วมกันมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	งบการเงินรวม						งบการเงินเฉพาะกิจการ			
			สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย		ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน		มูลค่าตามบัญชีตามวิธีราคาทุน - สุทธิ	
			30 กันยายน 2569	31 ธันวาคม 2568	30 กันยายน 2569	31 ธันวาคม 2568	30 กันยายน 2569	31 ธันวาคม 2568	30 กันยายน 2569	31 ธันวาคม 2568	30 กันยายน 2569	31 ธันวาคม 2568
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)	(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)	
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	51	51	12,750	12,750	38,167	36,737	-	-	12,750	12,750
บริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด	รับเหมาก่อสร้าง	ไทย	51	51	81,599	81,599	40,939	42,653	(38,869)	(38,869)	42,730	42,730
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	51	51	510	510	(7)	-	-	-	510	510
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	51	51	5,100	5,100	-	-	-	-	5,100	5,100
บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	51	51	141,187	141,187	116,306	121,916	-	-	141,187	141,187
บริษัท เทคสเคป จำกัด	พัฒนาและออกแบบแอปพลิเคชัน แพลตฟอร์ม	ไทย	51	51	5,745	5,745	-	-	(5,745)	(5,745)	-	-
บริษัท เอ็ม เอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	51	51	144,330	144,330	127,238	132,702	-	-	144,330	144,330
บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	51	51	510	510	-	-	-	-	510	510
บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	51	51	125,497	125,497	61,808	62,059	-	-	125,497	125,497
บริษัท เอ็ม ที เรสซิเดนเซส วัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	51	51	107,100	107,100	95,081	96,070	-	-	107,100	107,100
รวม					624,328	624,328	479,532	492,137	(44,614)	(44,614)	579,714	579,714

5.2 ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) และเงินปันผลรับจากการร่วมค้า

ในระหว่างงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 และ 2568 บริษัทฯรับรู้ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวมและรับรู้เงินปันผลรับจากกิจการดังกล่าวในงบการเงินเฉพาะกิจการ ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า		เงินปันผลรับ	
	2569	2568	2569	2568
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด	24	3,820	-	-
บริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด	(1,505)	8	-	-
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	(6)	(95)	-	-
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	(5,052)	(5,800)	-	-
บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด	(1,167)	(5,686)	-	-
บริษัท เทคสเคป จำกัด	-	(27)	-	-
บริษัท เอ็ม เอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด	(2,894)	(1,940)	-	-
บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด	(3,437)	(4,036)	-	-
บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด	6,422	(25,125)	-	-
บริษัท เอ็ม ที เรสซิเดนเซส วัน จำกัด	2,390	(1,770)	-	-
รวม	(5,225)	(40,651)	-	-

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า		เงินปันผลรับ	
	2569	2568	2569	2568
บริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด	1,431	9,657	-	-
บริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด	(1,715)	7	-	-
บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด	6,014	25,236	-	63,203
บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด	(14,942)	(16,607)	-	-
บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด	(4,888)	(8,975)	-	-
บริษัท เทคสเคป จำกัด	-	(153)	-	-
บริษัท เอ็ม เอ็ม เรสซิเดนเซส วัน จำกัด	(5,463)	(5,894)	-	-
บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด	(12,088)	(25,876)	-	-
บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด	(433)	(30,042)	-	-
บริษัท เอ็ม ที เรสซิเดนเซส วัน จำกัด	(989)	(5,323)	-	-
รวม	(33,073)	(57,970)	-	63,203

6. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2569	2,965,931	888,407
จำหน่าย - มูลค่าสุทธิตามบัญชี	(1,313,270)	(6,200)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2569	1,652,661	882,207

6.1 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569 บริษัทย่อยเข้าทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินที่ดินและอาคารสำนักงานให้เช่ากับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน (“ผู้ซื้อ”) และมีกำหนดโอนกรรมสิทธิ์ภายใน 3 เดือนนับจากวันที่ทำสัญญาฯ และบริษัทย่อยได้รับเงินมัดจำเป็นจำนวน 10 ล้านบาท ต่อมาในเดือนมีนาคม 2569 บริษัทย่อยได้รับเงินมัดจำเพิ่มเติมจำนวนรวม 272 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม 2569 บริษัทย่อยได้รับเงินค่าขายสินทรัพย์ส่วนที่เหลือและโอนกรรมสิทธิ์ของที่ดินและอาคารสำนักงานให้เช่าแก่ผู้ซื้อแล้ว ส่งผลให้เกิดกำไรจากการขายจำนวน 29 ล้านบาทในงบกำไรขาดทุนรวมสำหรับเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569

6.2 ในเดือนสิงหาคม 2569 บริษัทฯได้ขายห้องชุดที่มีไว้เพื่อเช่าจำนวน 1 ห้องชุด ส่งผลให้เกิดขาดทุนจากการขายสินทรัพย์จำนวน 3 ล้านบาทในงบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเฉพาะกิจการสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569

6.3 กลุ่มบริษัทได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 จำนวนเงิน 1,653 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 882 ล้านบาท) (31 ธันวาคม 2568: 2,966 ล้านบาท เฉพาะกิจการ: 888 ล้านบาท) ไปจดจำนองไว้กับธนาคารพาณิชย์หลายแห่งเพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารและเงินกู้ยืมระยะยาวอื่น และค้ำประกันการออกหุ้นกู้

7. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2569	1,009,768	51,865
เพิ่มขึ้นระหว่างงวด - ราคาทุน	3,411	-
จำหน่ายและตัดจำหน่าย - มูลค่าสุทธิตามบัญชี	(11,018)	(9,371)
ปรับปรุง	183	192
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(32,673)	(2,595)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2569	969,671	40,090

ในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทฯเข้าทำสัญญาซื้อขายห้องชุดกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน (“ผู้ซื้อ”) จำนวนเงินรวม 75 ล้านบาท บริษัทฯได้รับเงินค่าขายสินทรัพย์และได้โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อแล้ว ส่งผลให้เกิดกำไรจากการขายจำนวน 59 ล้านบาท ซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งของกำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569

กลุ่มบริษัทได้นำที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 จำนวนเงิน 923 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 38 ล้านบาท) (31 ธันวาคม 2568: 935 ล้านบาท เฉพาะกิจการ: 52 ล้านบาท) ไปจดจำนองเพื่อค้ำประกันหุ้นกู้ระยะยาวและวงเงินสินเชื่อ

8. เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นจำนวน 176 ล้านบาท ซึ่งกำหนดชำระคืนแล้วภายในเดือนมิถุนายน 2569 จำนวน 30 ล้านบาท ส่วนที่เหลือจำนวน 146 ล้านบาทจะถึงกำหนดชำระภายในเดือนพฤศจิกายน 2569 มีนาคม 2570 และกันยายน 2570 ซึ่งส่วนนี้กลุ่มบริษัทได้นำต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมวงเงิน 116 ล้านบาท

9. เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2569	790,000	412,322
บวก: กู้เพิ่ม	15,000	15,000
หัก: ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย	(1,799)	(1,799)
รวม	803,201	425,523
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	803,201	425,523

เงินกู้ยืมระยะยาวอื่นมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนพฤศจิกายน 2570 และตุลาคม 2573 กลุ่มบริษัทได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปจดจำนองและหุ้นสามัญของการร่วมค้าเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมดังกล่าว

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืม กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การปฏิบัติตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้กับกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง ดังนั้น กลุ่มบริษัทจึงจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 700 ล้านบาท เป็นหนี้สินหมุนเวียนในงบฐานะการเงินรวมซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน อย่างไรก็ตาม ในเดือนกุมภาพันธ์ 2569 กลุ่มบริษัทได้รับการผ่อนผันการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินข้างต้นจากการอนุมัติในที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้แล้วตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ ข้อ 11.3

10. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2569	4,235,742
บวก: ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย	1,995
หัก: จ่ายชำระ	(1,516,812)
รวม	2,720,925
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(1,856,267)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	864,658

เมื่อวันที่ 14 มกราคม 2569 บริษัทย่อยได้รับแจ้งจากธนาคารผู้ให้กู้ให้ขยายระยะเวลาครบกำหนดการชำระคืนเงินกู้ที่มียอดคงเหลือจำนวน 165 ล้านบาท จากเดิมครบกำหนดชำระในเดือนมกราคม 2569 เป็นถึงกำหนดชำระในเดือนธันวาคม 2570

เมื่อวันที่ 16 มกราคม 2569 บริษัทย่อยได้รับแจ้งจากธนาคารผู้ให้กู้ให้ขยายระยะเวลาครบกำหนดการชำระคืนเงินกู้ที่มียอดคงเหลือจำนวน 327 ล้านบาท จากเดิมครบกำหนดชำระในเดือนพฤษภาคม 2569 เป็นถึงกำหนดชำระในเดือนพฤษภาคม 2573

เมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2569 บริษัทย่อยได้รับแจ้งจากธนาคารผู้ให้กู้ให้ขยายระยะเวลาครบกำหนดการชำระคืนเงินกู้ที่มียอดคงเหลือจำนวน 1,129 ล้านบาท จากเดิมครบกำหนดชำระในเดือนพฤษภาคม 2569 เป็นถึงกำหนดชำระในเดือนพฤษภาคม 2570

เงินกู้ยืมระยะยาวของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่มีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละตามที่ระบุในสัญญาเมื่อมีการปลอดจำนองหลักประกันที่วางไว้กับธนาคาร เงินกู้ยืมนี้คิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR-อัตราคงที่ต่อปี และต้องชำระคืนทั้งหมดภายในเดือนพฤษภาคม 2570 - เดือนพฤษภาคม 2573

กลุ่มบริษัทได้นำต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปจดจำนองไว้กับธนาคารหลายแห่งเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาว นอกจากนี้ เงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทย่อยค้ำประกันโดยบริษัทฯและกรรมการของบริษัทฯ

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมบางฉบับ กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ หนี้สิน หมายถึง หนี้ทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย และส่วนผู้ถือหุ้น หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นบวกเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทย่อยไม่สามารถดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นได้ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ของเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 409 ล้านบาท บริษัทย่อยจึงจัดประเภทเงินกู้ยืมนี้เป็นหนี้สินหมุนเวียนในงบฐานะการเงินรวมซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน อย่างไรก็ตาม ในเดือนกุมภาพันธ์ 2569 บริษัทย่อยได้รับหนังสือผ่อนผันการดำรงอัตราส่วนทางการเงินจากธนาคารแล้ว

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทย่อยสองแห่งไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขบางประการได้ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้จำนวนรวม 728 ล้านบาท ดังนั้น บริษัทย่อยจึงจัดประเภทเงินกู้ยืมนี้เป็นหนี้สินหมุนเวียนในงบฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทย่อยมีวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงิน 1,745 ล้านบาท โดยวงเงินดังกล่าวสามารถเบิกใช้ได้ต่อเมื่อบริษัทย่อยได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้

11. หุ้นกู้ระยะยาว

11.1 ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ระยะยาว ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

วงที่	วันออกหุ้นกู้	วันครบกำหนดไถ่ถอน - เดิม	วันครบกำหนดไถ่ถอน - ใหม่	อายุหุ้นกู้ (ปี)	ประเภทหุ้นกู้	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
						30 กันยายน 2569	31 ธันวาคม 2568 (ตรวจสอบแล้ว)	30 กันยายน 2569	31 ธันวาคม 2568 (ตรวจสอบแล้ว)
1	24 มีนาคม 2566	24 ตุลาคม 2568	24 ตุลาคม 2571	2.5	ไม่มีหลักประกัน	7.30	7.30	1,500	1,600
2	31 มกราคม 2567	31 ตุลาคม 2568	31 ตุลาคม 2571	1.9	ไม่มีหลักประกัน	7.30	7.30	181	301
3	29 กันยายน 2566	29 มีนาคม 2569	29 มีนาคม 2572	2.6	ไม่มีหลักประกัน	7.40	7.40	753	753
4	10 พฤศจิกายน 2566	10 พฤษภาคม 2569	10 พฤษภาคม 2572	2.6	ไม่มีหลักประกัน	7.40	7.40	179	179
5	25 เมษายน 2567	25 ตุลาคม 2569	25 ตุลาคม 2572	2.6	มีหลักประกัน	7.35	7.35	937	1,046
6	1 ตุลาคม 2567	1 เมษายน 2570	1 เมษายน 2573	2.6	มีหลักประกัน	7.65	7.65	896	1,170
7	21 กุมภาพันธ์ 2568	21 สิงหาคม 2570	21 สิงหาคม 2573	2.6	มีหลักประกัน	7.65	7.65	855	900
	รวมหุ้นกู้ระยะยาว - ราคาตามมูลค่า							5,301	5,949
	หัก: ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย							(18)	(29)
	การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม							(25)	(25)
	หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิ							5,258	5,895
	หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี							(481)	(5,895)
	ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี							4,777	-

11.2 รายการเคลื่อนไหวของหุ้นกู้ระยะยาวสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 มีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2569	5,895
บวก: ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย	11
หัก: จ่ายชำระ	(648)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 - สุทธิ	5,258

ต่อมาในเดือนตุลาคม 2569 บริษัทฯได้ประกาศจ่ายคืนหุ้นกู้และชำระแล้วจำนวนรวม 296 ล้านบาท

11.3 ข้อกำหนดที่สำคัญของหุ้นกู้ระยะยาว

หุ้นกู้ดังกล่าวมีข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้ ซึ่งรวมถึงข้อกำหนดเรื่องการไม่จำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สิน เว้นแต่เป็นการดำเนินการอันเนื่องมาจากการประกอบธุรกิจตามปกติทั่วไปของบริษัทฯ การไม่ประกาศหรือจ่ายเงินปันผลในกรณีที่บริษัทฯซึ่งเป็นผู้ออกหุ้นกู้ไม่ชำระเงินต้น และ/หรือดอกเบี้ยหุ้นกู้หรือผิดนัดชำระหนี้ใด ๆ ตามหุ้นกู้นี้ และมีข้อกำหนดเรื่องการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน เช่น การดำรงอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้นให้อยู่ในระดับไม่เกิน 3.5:1 ของงบการเงินรวม ทั้งนี้ คำจำกัดความของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นไปตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้

อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2569 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2569 ได้มีมติผ่อนผันการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อข้อ 11.4.2

11.4 การเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของหุ้นกู้ระยะยาว

11.4.1 เมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2568 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2568 และวันที่ 30 ตุลาคม 2568 ครั้งที่ 1/2568 (ครั้งที่เลื่อน) มีมติอนุมัติโดยมีรายละเอียดดังนี้

ก) ผ่อนผันให้บริษัทฯสามารถดำเนินการให้นายทะเบียนหุ้นกู้แจ้งแก่สมาคมตลาดตราสารหนี้ไทยล่วงหน้าน้อยกว่า 7 วันก่อนวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นกู้วันแรกโดยไม่ถือเป็นเหตุผิดนัดตามข้อ 11.1 (ค) ของข้อกำหนดสิทธิ

ข) ขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ทุกชุดออกไปอีก 3 ปี และทยอยชำระคืนเงินต้นให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้ โดยแบ่งเป็น 3 งวด ได้แก่

- ปีที่ 1: ชำระไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของเงินต้นหุ้นกู้ ณ วันที่ออกหุ้นกู้
- ปีที่ 2: ชำระไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของเงินต้นหุ้นกู้ ณ วันที่ออกหุ้นกู้
- ปีที่ 3: ชำระคืนส่วนที่เหลือทั้งหมด

โดยไม่ถือเป็นเหตุผิดนัดตามข้อ 11.1 (ก) ของข้อกำหนดสิทธิ และอนุมัติปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยอีกร้อยละ 0.25 ต่อปี สำหรับหุ้นกู้ที่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และร้อยละ 0.30 ต่อปี สำหรับหุ้นกู้ที่ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน รวมทั้งอนุมัติให้แก้ไขข้อกำหนดสิทธิ ชื่อหุ้นกู้ และเอกสารที่เกี่ยวข้องให้สอดคล้องกับการแก้ไขเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

ค) ผ่อนผันให้การที่ผู้ออกหุ้นกู้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้ เพื่อขอปรับเงื่อนไขการชำระหนี้หุ้นกู้ในครั้งนี้ และ/หรือเข้าเจรจากับสถาบันการเงินหรือเจ้าหนี้อื่น เพื่อขอปรับโครงสร้างหนี้ ซึ่งถือเป็นการเริ่มเจรจาหรือเข้าทำสัญญาใด ๆ กับเจ้าหนี้รายใดรายหนึ่ง หรือหลายรายรวมกันของตนเพื่อวัตถุประสงค์ในการปรับโครงสร้างหนี้อันมีลักษณะเป็นการผ่อนผันการชำระหนี้ของผู้ออกหุ้นกู้ โดยมีมูลหนี้รวมกันเป็นจำนวนเงินเกินกว่า 400 ล้านบาท หรือเงินสกุลอื่นที่มีจำนวนเทียบเท่า ไม่ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดตามข้อ 11.1 (ญ) ของข้อกำหนดสิทธิ

ง) ยกเลิกค่าธรรมเนียมในการใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน และอนุมัติให้แก้ไขข้อความในข้อ 10.5 (จ) ของข้อกำหนดสิทธิ เพื่อให้สอดคล้องกับการยกเลิกการดำเนินการดังกล่าว

จ) ยกเลิกหน้าที่กระทำการของผู้ออกหุ้นกู้ในการดำเนินการให้มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือตลอดอายุหุ้นกู้ รวมถึงอนุมัติให้แก้ไขข้อความในข้อ 7.2 (ฌ) ของข้อกำหนดสิทธิ

11.4.2 เมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2569 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2569 มีมติอนุมัติให้ผ่อนผันการดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นโดยเริ่มตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 และงวดบัญชีวันสิ้นปีของรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 จนถึงรอบบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2571 โดยไม่ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดตามข้อกำหนดสิทธิของผู้ออกหุ้นกู้

11.4.3 เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2569 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2569 (ครั้งที่เลื่อน) มีมติอนุมัติโดยมีรายละเอียดดังนี้

ก) แก้ไขข้อกำหนดสิทธิข้อ 10.1 ผู้ออกหุ้นกู้สามารถทยอยชำระคืนเงินต้นแต่ละงวดภายในระยะเวลาที่กำหนดและจำนวนเงินต้นรวมกันไม่น้อยกว่าสัดส่วนที่กำหนดไว้ในแต่ละงวด ดังนี้

- งวดที่ 1 ชำระคืนเงินต้นเป็นจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของเงินต้นหุ้นกู้ ณ วันที่ออกหุ้นกู้
- งวดที่ 2 ชำระคืนเงินต้นเป็นจำนวนรวมกับเงินที่ชำระไปในทุก ๆ ครั้งในงวดก่อนหน้า รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของเงินต้นหุ้นกู้ ณ วันที่ออกหุ้นกู้
- งวดที่ 3 ทยอยชำระหนี้เงินต้นส่วนที่คงเหลือทั้งหมด

ข) แก้ไขข้อกำหนดสิทธิข้อ 10.5 (ข) หากผู้ออกหุ้นกู้จะใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดบางส่วน ชำระคืนเงินต้นดังกล่าวให้นำไปรวมคำนวณเป็นส่วนหนึ่งของการทยอยไถ่ถอนหุ้นกู้เป็นจำนวนตามสัดส่วนที่กำหนดไว้ในสิทธิข้อ 10.1 โดยจำนวนเงินต้นที่ผู้ออกหุ้นกู้ได้ชำระคืนก่อนครบกำหนดดังกล่าว จะถือว่าเป็นการชำระคืนล่วงหน้าสำหรับงวดการชำระที่เกี่ยวข้องตามงวดที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิข้อ 10.1

ค) ลดระยะเวลาและขั้นตอนการดำเนินการ ให้นายทะเบียนหุ้นกู้แจ้งแก่ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าจากเดิมไม่น้อยกว่า 30 วัน เป็น 3 วัน ก่อนวันที่ผู้ออกหุ้นกู้ประสงค์จะใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนด

11.5 หลักประกันของหุ้นกู้ระยะยาว

กลุ่มบริษัทได้นำเงินฝากธนาคาร ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปจดจำนองเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันหุ้นกู้ระยะยาวไว้กับผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

12. ทุนเรือนหุ้น

เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2569 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯประจำปี 2569 มีมติอนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนในส่วนที่ได้รับการอนุมัติการเพิ่มทุนของบริษัทฯแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวน 86,041,193 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 946,453,132 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 860,411,939 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้ออกจำหน่ายจำนวน 86,041,193 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ซึ่งบริษัทฯจดทะเบียนลดทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2569

13. การด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

ในระหว่างงวดปัจจุบัน บริษัทฯได้พิจารณาการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย และพบว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในบริษัทย่อย 1 แห่ง ดังนั้น บริษัทฯจึงบันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนดังกล่าวจำนวน 869 ล้านบาทในงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569

14. ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาลคำนวณขึ้นจากกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้สำหรับงวดคูณด้วยอัตราภาษีเฉลี่ยทั้งปีที่ประมาณไว้

15. ส่วนงานดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ ในระหว่างงวดปัจจุบัน กลุ่มบริษัทไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของส่วนงานดำเนินงานที่รายงานจากงบการเงินประจำปีล่าสุด

ข้อมูลรายได้และกำไร (ขาดทุน) ของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 และ 2568 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน									
	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจโรงแรม		ธุรกิจให้เช่าพื้นที่		การตัดรายการบัญชีระหว่างกัน		งบการเงินรวม	
	2569	2568	2569	2568	2569	2568	2569	2568	2569	2568
รายได้จากภายนอก	595	267	24	23	27	80	(17)	(29)	629	341
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานตามส่วนงาน	(26)	(184)	(4)	(4)	17	62	-	2	(13)	(124)
รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้ปันส่วน:										
รายได้อื่น									16	15
ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์									(2)	-
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น									8	-
ต้นทุนทางการเงิน									(164)	(212)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้									(24)	(49)
ขาดทุนสำหรับงวด									(179)	(370)

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน									
	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจโรงแรม		ธุรกิจให้เช่าพื้นที่		การตัดรายการบัญชีระหว่างกัน		งบการเงินรวม	
	2569	2568	2569	2568	2569	2568	2569	2568	2569	2568
รายได้จากภายนอก	1,841	873	95	168	154	206	(42)	(100)	2,048	1,147
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานตามส่วนงาน	(103)	(324)	3	7	110	149	-	5	10	(163)
รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้ปันส่วน:										
รายได้อื่น									133	43
กำไร (ขาดทุน) จากการจำหน่ายสินทรัพย์									87	(72)
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น									1	-
ต้นทุนทางการเงิน									(536)	(472)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้									49	(69)
ขาดทุนสำหรับงวด									(256)	(733)

16. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

16.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ก) ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนเป็นจำนวน 595 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2568: 1,108 ล้านบาท) ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ข) ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับส่วนของเงินลงทุนที่ยังไม่เรียกชำระในการร่วมค้าเป็นจำนวน 376 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2568: 376 ล้านบาท)

16.2 หนังสือค้ำประกัน

ก) ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทฯค้ำประกันวงเงินสินเชื่อให้แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันในวงเงินรวม 12,620 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2568: 13,575 ล้านบาท) ทั้งนี้ กิจการที่เกี่ยวข้องกันมียอดคงเหลือของเงินกู้ยืมธนาคารและหนังสือค้ำประกัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 มีจำนวน 5,393 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2568: 4,389 ล้านบาท)

ข) ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามกลุ่มบริษัท ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของกลุ่มบริษัท คงเหลือดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	
	30 กันยายน 2569	31 ธันวาคม 2568
		(ตรวจสอบแล้ว)
หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า	1	3
หนังสือค้ำประกันระบบสาธารณูปโภค	115	178
หนังสือค้ำประกันการซื้อสินค้า	3	10
รวม	119	191

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 กลุ่มบริษัทได้นำเงินฝากธนาคารจำนวนเงิน 2 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2568: 67 ล้านบาท เฉพาะกิจการ: 0.1 ล้านบาท) รวมทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางรายการของโครงการไปเป็นหลักประกันการออกหนังสือค้ำประกันธนาคาร

16.3 ภาระจำยอม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 กลุ่มบริษัทมีที่ดินในโครงการที่ติดภาระจำยอมประมาณ 6 ไร่ (31 ธันวาคม 2568: ประมาณ 7 ไร่) มูลค่าของที่ดินที่ติดภาระจำยอมดังกล่าวได้รวมเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แล้ว

16.4 คดีฟ้องร้อง

16.4.1 ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 กลุ่มบริษัทและการร่วมค้าถูกฟ้องร้องในคดีต่าง ๆ เกี่ยวกับการผิดสัญญา การเลิกสัญญา การเรียกเงินคืนและค่าเสียหาย จำนวน 28 คดี (31 ธันวาคม 2568: 23 คดี) มีทุนทรัพย์รวมเป็นจำนวนเงินประมาณ 143 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2568: 149 ล้านบาท) ปัจจุบัน คดีต่าง ๆ ยังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาล ซึ่งผลของคดียังไม่เป็นที่สิ้นสุด ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัทได้ประเมินความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าว และได้บันทึกประมาณการหนี้สินจำนวน 49 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2568: 56 ล้านบาท) ไว้ในบัญชีแล้ว

16.4.2 ในงวดปัจจุบัน ไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญเกี่ยวกับคดีฟ้องร้องและข้อพิพาทที่เกี่ยวข้องกับการเรียกคืนเงินค่าก่อสร้างตามที่ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 31.5 ในงบการเงินประจำปี 2568 ยกเว้นคดีฟ้องร้องที่เกี่ยวข้องกับการเรียกคืนเงินมัดจำค่าที่ดินและการเรียกคืนเงินค่าก่อสร้าง ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงดังนี้

ก) คดีการเรียกคืนเงินมัดจำค่าที่ดิน

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2569 ศาลฎีกามีคำสั่งไม่อนุญาตให้ผู้ขายที่ดิน (จำเลย) ฎีกา คดีความถือเป็นที่สิ้นสุด ทั้งนี้ ผลของคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์ยืนตามศาลชั้นต้นโดยให้ผู้ขายที่ดินคืนเงินมัดจำค่าที่ดินพร้อมดอกเบี้ยแก่บริษัทย่อย ต่อมาในเดือนมีนาคม 2569 บริษัทย่อยได้รับเงินมัดจำค่าที่ดินพร้อมดอกเบี้ยจำนวนเงินรวม 154 ล้านบาท จากผู้ขายที่ดินเรียบร้อยแล้ว โดยรับรู้ส่วนเกินมูลค่าเงินมัดจำเป็นรายได้อื่นในงบกำไรขาดทุนรวมสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569

ข) คดีการเรียกคืนเงินค่าก่อสร้าง

ในเดือนมกราคม 2569 ศาลฎีกาพิพากษายืนตามศาลอุทธรณ์โดยให้ยึดผลข้อพิพาทตามคำชี้ขาดของคณะอนุญาโตตุลาการให้ลูกค้ารายดังกล่าวชำระค่าก่อสร้างและค่าเสียหายพร้อมดอกเบี้ยแก่การร่วมค้า

16.4.3 บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (“บริษัทย่อย”) เข้าเป็นผู้ร้องสอดในคดีปกครอง เนื่องจากผู้ฟ้องคดีได้ยื่นฟ้องหน่วยงานทางปกครองและเจ้าหน้าที่รัฐต่อศาลปกครองกลาง เพื่อขอให้เพิกถอนใบอนุญาตการก่อสร้างโครงการของบริษัทย่อย (“โครงการฯ”) รวมถึงขอให้เพิกถอนรายงานการประเมินหรือวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ของโครงการฯ ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างกระบวนการแสวงหาข้อเท็จจริงของศาลปกครอง

ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารและที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทย่อยดังกล่าวได้ประเมินข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายอย่างรอบคอบแล้วเห็นว่า บริษัทย่อยได้มีการศึกษาและจัดทำรายงาน EIA และผ่านกระบวนการรับฟังความคิดเห็น ตลอดจนการก่อสร้างอาคารของโครงการเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร มีการกำหนดมาตรการป้องกันผลกระทบที่เหมาะสม จนกระทั่งได้รับใบอนุญาตต่างๆ ตามขั้นตอนและวิธีปฏิบัติของทางราชการที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้องแล้ว ฝ่ายบริหารจึงเชื่อมั่นว่าบริษัทย่อยมีข้อต่อสู้ที่มีน้ำหนัก อีกทั้งเชื่อว่าจะไม่ก่อให้เกิดความเสียหายที่มีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทย่อย ด้วยเหตุนี้ บริษัทย่อยจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินสำหรับผลเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าว

17. ยุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

ในระหว่างงวดปัจจุบัน กลุ่มกิจการไม่มีการเปลี่ยนวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินและไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

18. เหตุการณ์ภายหลังระยะเวลารายงาน

- เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2569 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 5/2569 ของบริษัท เมเจอร์ เรสซิเด้นส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมค้าของบริษัทฯ มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลในอัตราหุ้นละ 32 บาท โดยบริษัทฯได้รับเงินปันผลเป็นจำนวนรวม 4.08 ล้านบาท (จำนวนหุ้นที่ถือ 127,496 หุ้น) ทั้งนี้ได้รับเงินปันผลดังกล่าวเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2569
- เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2569 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 7/2569 มีมติอนุมัติให้บริษัทฯเข้าซื้อหุ้นเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จำนวน 43 ล้านบาท

19. การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2569