

## ส่วนที่ 2 บริษัทที่ออกตราสารหนี้

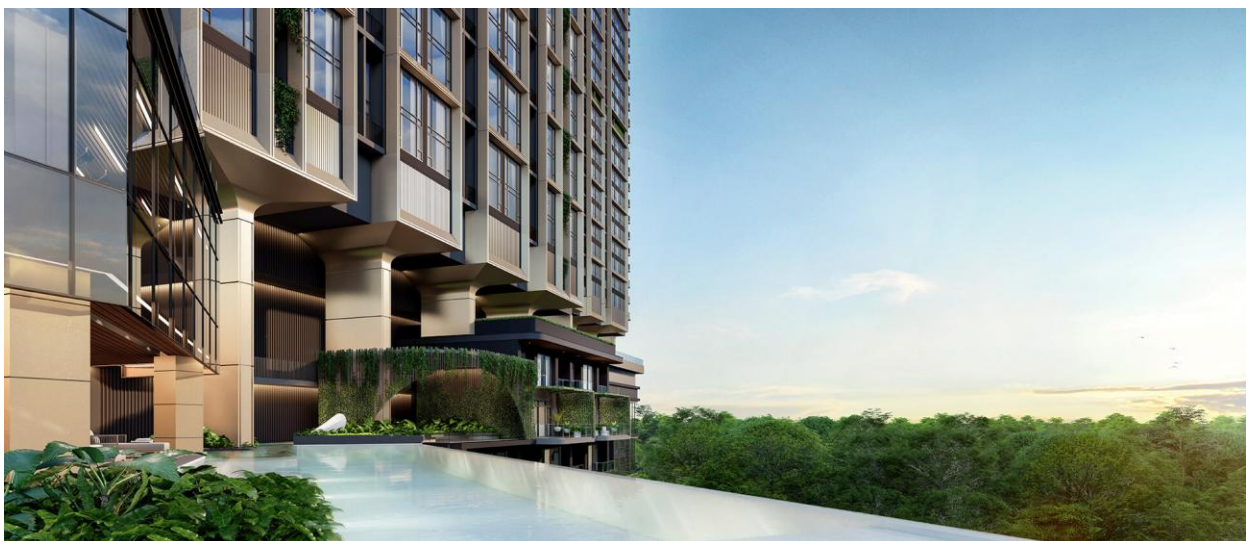
### 2.1 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

#### 1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

##### 1.1 วิสัยทัศน์และการดำเนินงานของบริษัท



บริษัท (“MQDC”) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร ภายใต้แนวคิด ‘For All Well-being’ เพื่อมอบคุณภาพชีวิตที่ดีอย่างยั่งยืนให้แก่สรรพสิ่งบนโลก ปัจจุบันบริษัทมีโครงการในการดูแลกว่า 20 โครงการ ที่ให้ความสำคัญใน 3 เรื่องหลัก คือ คุณภาพ ความเป็นอยู่ และความยั่งยืน



ทุกโครงการของ MQDC เริ่มตั้งแต่คอนโดมิเนียม ไปจนถึงมิคซ์ยูส ชิม โพรเจ็ค ได้ดำเนินงานบนพื้นฐานของการวิจัยนวัตกรรม และการนำเทคโนโลยีมาประยุกต์ใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุด เช่น การออกแบบเพื่อรองรับทุกความต้องการ (Universal design) บ้านอัจฉริยะ (Smart Home Automation) การใช้วัสดุปลอดภัยที่ไม่ทำลายสิ่งแวดล้อม (Eco-materials) เป็นต้น จากความตั้งใจของบริษัทคือการทำให้ลูกบ้านในทุกโครงการของ MQDC มั่นใจได้ในคุณภาพและการบริการ ด้วยการรับประกัน 30 ปี



### นวัตกรรมเพื่อความยั่งยืน

ศูนย์วิจัยและนวัตกรรมเพื่อความยั่งยืน (RISC) ภายใต้การสนับสนุนของ MQDC ร่วมมือคิดค้น ‘นวัตกรรมเพื่อความยั่งยืน’ เพื่อช่วยพัฒนาต้นแบบชุมชนนวัตกรรมเพื่อการอยู่อาศัยสำหรับนำมาใช้กับโครงการของ MQDC เช่น ระบบแสงส่องสว่าง ระบบปรับอากาศ การควบคุมคุณภาพอากาศบริสุทธิ์ เป็นต้น

RISC ยังได้ร่วมมือกับสถาบันระดับโลกอย่าง MIT สถาบันอาคารนานาชาติ ‘WELL’ และ Harvard T.H. Chan School of Public Health เพื่อทำการพัฒนาแนวทางใหม่ ๆ ในการดูแลคุณภาพชีวิตของทุกสรรพสิ่งอย่างยั่งยืน

ภายใต้แนวคิด “For All Well-Being” บริษัทจึงสร้างสรรค์สิ่งใหม่ ๆ ขึ้นอย่างต่อเนื่อง ด้วยการนำเทคโนโลยี ผสานเข้ากับวิถีคิดนอกกรอบ มาใช้ค้นคว้าวิธีการใหม่ ๆ ที่สามารถตอบโจทย์ความต้องการของชีวิตได้ อาจเรียกได้ว่าบริษัทเป็นผู้บุกเบิกเทคโนโลยีเพื่อความเป็นอยู่ที่ดีอย่างยั่งยืน

ยกตัวอย่างเช่น ระบบบ้านอัจฉริยะ (Home Intelligent Units) ของบริษัท ที่คอยตรวจสอบคุณภาพอากาศ และควบคุมระดับก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ให้อยู่ในระดับที่ปลอดภัย โดยจะทำงานควบคู่ไปกับระบบ ERV (Energy-recovery ventilation) ที่ช่วยถ่ายเทอากาศ และรักษาระดับอุณหภูมิภายในที่อยู่อาศัยให้เหมาะสมตลอดเวลา โดยผู้อยู่อาศัยสามารถควบคุมระบบบ้านอัจฉริยะผ่านแอปพลิเคชันบนโทรศัพท์มือถือของตัวเองได้อย่างสะดวกอีกด้วย



### มาตรฐานระดับสากล

เพราะความเชื่อมั่นในมาตรฐาน บริษัทจึงมอบการรับประกันคุณภาพเป็นระยะเวลา 30 ปี โดยครอบคลุม 4 เรื่องหลักในที่อยู่อาศัยในทุกโครงการ

ด้วยขอบเขตและระยะเวลาของการรับประกันแสดงให้เห็นถึงความเชื่อมั่นในการออกแบบ เทคโนโลยี พร้อมทั้งการควบคุมทุกขั้นตอนการทำงานให้เป็นไปตามมาตรฐาน ด้วยการนำเทคโนโลยี Building Information Modeling (BIM) มาใช้ในการควบคุมคุณภาพของบริษัท



### รางวัลที่ได้รับ

รางวัลต่าง ๆ ที่เราได้รับจากทั้งภาครัฐ องค์กรชั้นนำระดับโลก และสื่อสิ่งพิมพ์ เป็นเครื่องยืนยันได้เป็นอย่างดีว่าโครงการของ MQDC เป็นที่ยอมรับถึงเรื่องคุณภาพในมาตรฐานระดับสากล ทั้งในด้านของสถาปัตยกรรม การออกแบบ ความคุ้มค่า และการพัฒนาคุณภาพชีวิตอย่างยั่งยืนต่อสังคม

## วิสัยทัศน์ :

“มุ่งมั่นในการเป็นผู้นำด้านการพัฒนาในวงการอสังหาริมทรัพย์ในระดับสากล  
เพื่อนำความสุข คุณภาพชีวิตที่ดี อย่างยั่งยืนไปสู่ทุกชีวิต”

## พันธกิจ :

1. ทำการวิจัยเพื่อนำความรู้อันหลากหลายซึ่งได้รับจากผู้เชี่ยวชาญที่ครอบคลุมหลายแขนง มาประยุกต์ใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุด
2. บ่มเพาะสังคมอุดมปัญญา บนพื้นฐานของเทคโนโลยี การค้นคว้าวิจัย และข้อมูลรอบด้าน
3. สร้างนวัตกรรมการอยู่อาศัย ที่ไม่มุ่งหวังเพียงความสำเร็จทางธุรกิจ แต่ต้องดูแลโลกควบคู่กันไป
4. มุ่งไปข้างหน้าอย่างไม่หยุดยั้ง เพื่อพัฒนาและต่อยอดธุรกิจสู่ระดับสากล

## หลักยึดการดำเนินงาน :

เพื่อก้าวไปสู่การเป็นผู้นำในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ระดับสากล เราจึงดำเนินธุรกิจโดยยึดหลัก 8 ประการซึ่งจะช่วยให้กำหนดบรรทัดฐานการทำงานที่ชัดเจน เพื่อตอบโจทย์การมีคุณภาพชีวิตที่ดีและนำไปสู่การใช้ชีวิตที่ดีของทุกคน





## 1.2 ประวัติความเป็นมาและการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ปี 2537	:	บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวลอปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 5 สิงหาคม พ.ศ. 2537 เดิมชื่อ บริษัท ทาวน์ แอนด์ คันทรี่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ก่อตั้งโดย คุณทิพพากรณ์ อริยวรากรมย์ (เจียรนวนนท์) ด้วยทุนจดทะเบียน 50,000,000 บาท โดยเริ่มโครงการแรกเป็น โครงการทาวน์เฮ้าส์ ชื่อ โครงการ ทาวน์ แอนด์ คันทรี่ มูลค่าประมาณ 350 ล้านบาท ตั้งอยู่เขตหนองจอก จังหวัดกรุงเทพมหานคร
ปี 2540	:	บริษัทจึงได้ชะลอการลงทุนใหม่ ๆ เนื่องจากวิกฤติการณ์ต้มยำกุ้งในประเทศไทย
ปี 2549	:	บริษัทเริ่มโครงการอีกครั้ง ได้แก่ โครงการ แมกโนเลียส์ เซาท์เทิร์น แคลิฟอร์เนีย (Magnolias Southern California) ตั้งอยู่บนถนน บางนา-ตราด กม. 7 ปากทางเข้าเป็นสนามกอล์ฟเมืองแก้ว บนที่ดินจำนวน 23 ไร่ ภายในโครงการประกอบด้วย บ้านเดี่ยว 25 หลัง และคอนโดมิเนียม (Low – rise Condominium) จำนวน 52 ยูนิต มูลค่าโครงการ 1,100 ล้านบาท ซึ่งถือเป็นโครงการที่สร้างชื่อให้กับบริษัท ด้วยรูปแบบสถาปัตยกรรมที่งดงามสไตล์ เซาท์เทิร์น แคลิฟอร์เนีย ประกอบกับเป็นโครงการแรกในประเทศไทยที่ได้รับรางวัล บ้านประหยัดพลังงาน ระดับดีเด่น
ปี 2552	:	โครงการวิสซ์ดอม ดิ เอ็กซ์คลูซีฟ (Whizdom The Exclusive) คอนโดตั้งอยู่สุขุมวิท 64 เดินทางจาก BTS ปุณณวิถี ประมาณ 400 เมตร จำนวน 79 ยูนิต
ปี 2553	:	โครงการวิสซ์ดอม แอท ปุณณวิถี สเตชัน (Whizdom @ Punnavithi Station) แมกโนเลียส์ เฟรนช์ คันทรี่ เขาใหญ่ (Magnolias French Country Khao Yai) และโรงแรม ยู เขาใหญ่ (U Khao Yai Hotel)
ปี 2554	:	<p>เกิดการเปลี่ยนแปลงครั้งสำคัญของบริษัท โดยบริษัทได้เซ็นสัญญาร่วมทุนกับ บริษัท เจริญโภคภัณฑ์โฮลดิ้ง จำกัด และบริษัท มณีธา เรียลตี้ จำกัด และปีต่อมาได้เปิดตัวโครงการ แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด (Magnolias Ratchadamri Boulevard) บนที่ดินประมาณ 6 ไร่เศษ โดยถือเป็นโครงการที่สูงที่สุดบนถนนราชดำริ ประกอบไปด้วย คอนโดมิเนียมระดับซูเปอร์ไฮเอนด์และโรงแรม 5 ดาว “วอลดอร์ฟ แอสทอเรีย กรุงเทพฯ (Waldorf Astoria Bangkok)” สูง 70 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ลักษณะโครงการเป็นสัญญาเช่าระยะยาว 30 ปี มูลค่าโครงการรวมกว่า 10,000 ล้านบาท</p> <p>โครงการ แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด (Magnolias Ratchadamri Boulevard) มีสถาปัตยกรรมที่โดดเด่นระดับโลก ในส่วนของที่พักอาศัยมีจำนวนทั้งสิ้น 316 ยูนิต มีแบบห้องพักให้เลือกตั้งแต่ 1 ห้องนอน, 2 ห้องนอน เพนท์เฮ้าส์และคันทรีเฮาส์ ขนาดห้องพักอยู่ระหว่าง 48 - 360 ตร.ม. พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ทั้งคลับส่วนตัว (Private Club), ล็อบบี้ส่วนตัวสำหรับผู้พักอาศัย, จุฑารับ-ส่งสำหรับบริการจอดรถ (Valet Parking), ห้องประชุมสังสรรค์, เอ็กเช็กคิวทีฟเลาจน์, พื้นที่สวนสีเขียวดีไซน์แบบลดระดับ, ห้องสมุด, ศูนย์บริการไปรษณีย์, ศูนย์ธุรกิจพร้อมระบบสื่อสารและการเชื่อมต่อออนไลน์แบบครบวงจร ตลอดจนศูนย์ฟิตเนส ลู่วิ่งออกกำลังกายกลางแจ้ง ว่ายน้ำ สระว่ายน้ำความยาว 70 เมตร พร้อมส่วนจากุชชิและสระเด็ก ระบบรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง และพื้นที่จอดรถที่มากกว่า 100%</p>
ปี 2556	:	ถือเป็นอีกปีที่เกิดการเปลี่ยนแปลงครั้งสำคัญของบริษัท โดยบริษัทได้ร่วมลงทุนกับบริษัท เจริญโภคภัณฑ์โฮลดิ้ง จำกัด และบริษัท สยามพิวรรธน์ จำกัด ลงทุนในโครงการที่ชื่อว่า “ICONSIAM” (ไอคอน

		<p>สยาม) อภิเษกโครงการระดับโลก ที่ประกอบด้วย ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ภายใต้ชื่อ “ICONSIAM” และโครงการคอนโดมิเนียมริมแม่น้ำที่หรูหราสง่างามอีก 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ แมกโนเลียส์ วอเตอร์ฟรอนท์ เรสซิเดนเซส (Magnolias Waterfront Residences) และโครงการ เดอะ เรสซิเดนซ์ แอท แมนดาริน โอเรียนเต็ล กรุงเทพฯ (The Residences at Mandarin Oriental Bangkok) บนที่ดินรวมกว่า 50 ไร่ และมูลค่าโครงการรวมกว่า 50,000 ล้านบาท ซึ่งถือเป็นอภิเษกโครงการเมืองที่ยิ่งใหญ่ที่สุดที่ลงทุนโดยภาคเอกชน</p> <p>ไอคอนสยามได้รวบรวมสิ่งที่ดีที่สุดของไทยกับสิ่งที่ดีที่สุดของโลกเข้าไว้ด้วยกัน เพื่อสร้างมาตรฐานใหม่แห่งความเป็นเลิศ และเป็นแลนด์มาร์คแห่งใหม่ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา</p>
ปี 2557	:	<p>วิซซ์คอม อเวนิว รัชดา – ลาดพร้าว (Whizdom Avenue Ratchada - Ladprao)</p> <p>บริษัทมีมติอนุมัติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2557 ในการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากจำนวน 1,450,000,000 บาท เป็นจำนวน 2,290,000,000 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 229 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) เป็นคอนโดมิเนียมจำนวน 27 ชั้นจำนวน 497 ห้องซึ่งตั้งอยู่ใกล้กับรถไฟฟ้าใต้ดินสถานีลาดพร้าว</p>
ปี 2558	:	<p>บริษัทได้เปิดตัวโครงการวิซซ์คอม วัน-โอ-วัน (Whizdom 101) โครงการ Mixed Use ขนาดใหญ่อีก 1 แห่ง บนถนนสุขุมวิท (บริเวณปากซอยสุขุมวิท 101/1) บนที่ดิน 43 ไร่ มูลค่าโครงการรวมกว่า 30,000 ล้านบาท ด้วยแนวคิดของ The Great Good Place บริษัทได้นำเสนอโครงการที่สื่อถึงรูปแบบการใช้ชีวิตของผู้คน โดยแนวคิดนี้เป็นการผสมผสานและมุ่งสร้างสมดุลที่ลงตัวระหว่าง โครงการที่พักอาศัย ร้านค้าปลีก สำนักงานทั้งขนาดใหญ่ขนาดเล็ก co-working space พื้นที่สาธารณะ และพื้นที่สำหรับทำกิจกรรมทางสังคมต่าง ๆ ตั้งแต่การเพิ่มพูนความรู้ การต่อยอดธุรกิจ การพบปะสังสรรค์ การออกกำลังกาย การพักผ่อนหย่อนใจ และการแลกเปลี่ยนความคิด ทำให้โครงการวิซซ์คอม วัน-โอ-วัน (Whizdom 101) มีส่วนผสมที่หลากหลาย ซึ่งประกอบไปด้วย คอนโดมิเนียม 3 อาคาร อาคารสำนักงาน พื้นที่ร้านค้า และสปอร์ตคลับ อีกทั้งเป็นโครงการที่บริษัทได้ร่วมมือกับพันธมิตรทางธุรกิจที่สำคัญคือ True Corporation ในการทำ True Innovation Park เพื่อเป็นแหล่งสำหรับพัฒนานวัตกรรมใหม่ ๆ ทางเทคโนโลยีคอมพิวเตอร์และการสื่อสาร</p> <p>วิซซ์คอม สเตชัน รัชดา-ท่าพระ (Whizdom Station Ratchada - Thapra)</p> <p>บริษัทมีมติอนุมัติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2558 บริษัทมีมติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากจำนวน 2,290,000,000 บาท เป็นจำนวน 3,060,000,000 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 306 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) คอนโด Free hold จำนวน 37 ชั้น จำนวน 696 ห้อง สถานที่ตั้งตรงข้ามกับเดอะมอลล์ท่าพระ</p>
ปี 2559	:	<p>บริษัทเปิดตัวโครงการโรงแรม ยู เขาใหญ่ (U Khao Yai Hotel) โรงแรมระดับ 4 ดาว ใกล้อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ ติดกับโครงการแมกโนเลียส์ เฟรนด์ คันทรี่ เขาใหญ่ ให้บริการห้องพักพร้อม 63 ห้อง</p>
ปี 2560	:	<p>บริษัทรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงใหญ่ขนาด 276 ไร่ มูลค่ากว่า 5,000 ล้านบาท เพื่อการพัฒนาเป็นโครงการ Mixed Use ขนาดใหญ่ภายใต้ชื่อโครงการว่า “THE FORESTIAS”</p>

		<p>บริษัทมีมติอนุมัติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อวันที่ 19 พฤษภาคม 2560 ในการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากจำนวน 3,060,000,000 บาท เป็นจำนวน 3,900,000,000 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 390 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) และเมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2560 ได้มีมติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากจำนวน 3,900,000,000 บาท เป็นจำนวน 4,400,000,000 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 440 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท)</p>
ปี 2561	:	<p>บริษัทมีโครงการคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จและสามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ ดังนี้ โครงการวิสซ์ดอม คอนเนค สุขุมวิท, โครงการวิสซ์ดอม สเตชั่น รัชดา-ท่าพระ และโครงการแมกโนเลียส์ วอเตอร์พรีนท์ เรสซิเดนซ์ และมีโครงการคอนโดมิเนียมที่เปิดตัวอีก จำนวน 2 โครงการ มูลค่ารวมกว่า 14,000 ล้านบาท ได้แก่ โครงการ วิสซ์ดอม อโศก-สุขุมวิท โกสลิ้งแยกอโศกฝั่งตรงข้ามสวนเบญจกิติ และโครงการเดอะ สเตรอนด์ ทองหล่อ ในซอยสุขุมวิท 55 โดยมีระยะห่างจากสถานีบีทีเอสทองหล่อเพียง 30 เมตร</p> <p>โครงการที่สร้างแล้วเสร็จพร้อมเปิดดำเนินงานในปี 2561 ได้แก่ โรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ (Waldorf Astoria Bangkok Hotel) และโครงการ ICONSIAM</p> <p>บริษัทมีมติอนุมัติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2561 ในการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากจำนวน 4,400,000,000 บาท เป็นจำนวน 4,900,000,000 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 490 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท)</p>
ปี 2562	:	<p>บริษัทมีโครงการคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จและสามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ ดังนี้ โครงการเดอะ เรสซิเดนซ์ แอท แมนดาริน โอเรียนเต็ล กรุงเทพฯ และโครงการวิสซ์ดอม เอสเซนส์ สุขุมวิท</p> <p>โครงการที่สร้างแล้วเสร็จพร้อมเปิดดำเนินงาน ได้แก่ โครงการ WHIZDOM 101 นอกจากนี้ยังมีโครงการที่เตรียมเปิดขาย อีก จำนวน 3 โครงการด้วยกัน ได้แก่ โครงการวิสซ์ดอม อินสปาย สุขุมวิท, โครงการคอนโดมิเนียมแบรนด์ มัลเบอร์รี่ โกรฟ (Mulberry Grove) บนถนนสุขุมวิท และ โครงการ “THE FORESTIAS”</p>
ปี 2563	:	<p>บริษัทมีโครงการคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จและสามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ จำนวน 1 โครงการ : โครงการวิสซ์ดอม อินสปาย สุขุมวิท</p> <p>นอกจากนี้ยังมีโครงการที่เปิดขายใหม่ จำนวน 2 โครงการด้วยกัน ได้แก่ โครงการคอนโดมิเนียมแบรนด์ มัลเบอร์รี่ โกรฟ (Mulberry Grove) บนถนนสุขุมวิท และ โครงการ “THE FORESTIAS” (บนโครงการแบรนด์ Whizdom จำนวน 2 โครงการ, โครงการแบรนด์ Mulberry Grove จำนวน 2 โครงการและโครงการแบรนด์ Aspen tree จำนวน 1 โครงการ) มูลค่ารวมกว่า 40,000 ล้านบาท</p> <p>บริษัทมีมติอนุมัติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2563 ในการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากจำนวน 4,900,000,000 บาท เป็นจำนวน 5,900,000,000 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 590 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) และชำระหุ้นเต็มจำนวนเรียบร้อยแล้ว</p> <p>บริษัทมีมติอนุมัติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2563 ในการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากจำนวน 800,000,000 บาท เป็นจำนวน 6,700,000,000 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 670 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) และชำระหุ้นเต็มจำนวนเรียบร้อยแล้ว</p>

ปี 2564	: บริษัทเข้าซื้อหุ้น DTP จำนวน 102,599,998 หุ้น ราคาหุ้นละ 10 บาท รวมราคาที่เสนอขายหุ้นเป็นเงิน จำนวน 1,025,999,980 บาท พร้อมเงื่อนไขการรับโอนสิทธิความเป็นเจ้าหนี้จาก DTGO เรียบร้อยแล้วในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2564  บริษัทมีมติอนุมัติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อวันที่ 17 พฤศจิกายน 2564 ให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 2,100,000,000 บาท โดยการออกหุ้นใหม่เป็นหุ้นสามัญจำนวน 210,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท (สิบบาท) จากทุนจดทะเบียนเดิม 6,700,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 8,800,000,000 บาท และบริษัทได้จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์สำหรับการเพิ่มทุนจดทะเบียนแล้วในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2564
ปี 2565	: บริษัทมีมติอนุมัติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อวันที่ 13 มิถุนายน 2565 ให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 3,000,000,000 บาท โดยการออกหุ้นใหม่เป็นหุ้นสามัญจำนวน 300,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 8,800,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 11,800,000,000 บาท และบริษัทได้จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์สำหรับการเพิ่มทุนจดทะเบียนแล้วในวันที่ 16 มิถุนายน 2565  บริษัทมีมติอนุมัติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน 2565 ให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 3,000,000,000 บาท โดยการออกหุ้นใหม่เป็นหุ้นสามัญจำนวน 300,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 11,800,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 14,800,000,000 บาท เป็นทุนที่ออกและชำระแล้ว 13,102,000,000 บาท และบริษัทได้จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์สำหรับการเพิ่มทุนจดทะเบียนแล้วในวันที่ 29 พฤศจิกายน 2565
ปี 2566	: บริษัทได้ทำการย้ายสำนักงานใหญ่ไปที่ “DTGO CampUs” เลขที่ 695 หมู่ที่ 12 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โดยถือเป็นการฉลองครบรอบ 30 ปี บริษัทฯ ที่บริษัทได้ก่อตั้งขึ้น  บริษัทคว้า 7 รางวัลจากงาน Asia Pacific Property Awards 2023-2024 จากการพัฒนาโครงการมัลเบอร์รี่โกรฟ สุขุมวิท, โครงการมัลเบอร์รี่โกรฟ เดอะ ฟอเรสเทียส์ วิลล่า, โครงการซิกส์เซนส์ เรสซิเดนซ์ เดอะ ฟอเรสเทียส์ และบริษัท ดี เอส เทท (ไทยแลนด์) จำกัด  วันที่ 27 มิถุนายน 2566 บริษัทได้รับชำระทุนจดทะเบียนเพิ่มเติมจากบริษัท ดีทีจีไอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด จำนวน 351,000,000 บาท ทำให้บริษัทมีทุนที่ออกและชำระแล้วทั้งสิ้น 13,453,000,000 บาท จากทุนที่ออกและชำระแล้วเดิม 13,102,000,000 บาท  วันที่ 23 พฤศจิกายน 2566 บริษัทได้รับชำระทุนจดทะเบียนเพิ่มเติมจากบริษัท ดีทีจีไอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด จำนวน 1,347,000,000 บาท ทำให้บริษัทมีทุนที่ออกและชำระแล้วทั้งสิ้น 14,800,000,000 บาท จากทุนที่ออกและชำระแล้วเดิม 13,453,000,000 บาท  บริษัทมีมติอนุมัติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2566 ให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 4,000,000,000 บาท โดยการออกหุ้นใหม่เป็นหุ้นสามัญจำนวน 400,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 14,800,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 18,800,000,000

	<p>บาท เป็นทุนที่ออกและชำระแล้ว 15,956,000,000 บาท และบริษัทได้จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์ สำหรับการเพิ่มทุนจดทะเบียนแล้วในวันที่ 23 พฤศจิกายน 2566</p>
ปี 2567	<p>วันที่ 19 มกราคม 2567 บริษัทได้ชำระระทุนจดทะเบียนเพิ่มเติมจากบริษัท ดีทีจีโอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด จำนวน 2,000,000,000 บาท ทำให้บริษัทมีทุนที่ออกและชำระแล้วทั้งสิ้น 17,956,000,000 บาท จากทุนที่ออกและชำระแล้วเดิม 15,956,000,000 บาท</p> <p>วันที่ 13 ธันวาคม 2567 บริษัท เอ็มคิวดีซี ทาวน์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท และบริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) (“CPAXT”) ได้ร่วมกันจัดตั้งบริษัท แอ็กซ์ตรา โกรท พลัส จำกัด (“AGP”) มีทุนจดทะเบียน 8,390 ล้านบาท โดยบริษัท เอ็มคิวดีซี ทาวน์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด และ CPAXT ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 5 และร้อยละ 95 ตามลำดับ เพื่อเข้าไปเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท แฮปปี้แทท แอท เดอะ ฟอเรสเทียส์ จำกัด (“HATF”) ในสัดส่วนร้อยละ 100 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน (Mixed-Use Development) ภายใต้โครงการชื่อ The Happitat</p> <p>วันที่ 20 กันยายน 2567 บริษัทได้รับรางวัล People’s Choice Awards หนึ่งในสุดยอดบริษัทผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์โดยได้รับการโหวตให้เป็นหนึ่งในสิบแบรนด์อสังหาริมทรัพย์ของไทยที่ได้รับการชื่นชอบจากกลุ่มผู้บริโภค โดยผู้บริโภคได้พิจารณาด้านคุณภาพของโครงการ ชื่อเสียงของแบรนด์ และความพึงพอใจของผู้บริโภค การโหวตรางวัลนี้ได้ผ่านการตรวจสอบโดยคณะกรรมการอิสระจากผู้เชี่ยวชาญจากภาคส่วนต่างๆ ของวงการอสังหาริมทรัพย์ โดยการมอบรางวัลดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของงาน Property Guru Thailand Property Awards ซึ่งจัดขึ้นเป็นปีที่ 19</p>
ปี 2568	<p>เดือนมกราคม 2568 บริษัทเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการ Low-rise Condominium ภายใต้ชื่อ Mulberry Grove The Forestias (จำนวน 1 อาคารจาก 6 อาคาร)</p> <p>เดือนสิงหาคม 2568 โครงการเดอะ ฟอเรสเทียส์ ได้รับการอนุมัติสินเชื่อจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำนวน 22,000 ล้านบาท</p> <p>เดือนสิงหาคม 2568 บริษัทได้รับชำระทุนจดทะเบียนเพิ่มเติมจากบริษัท ดีทีจีโอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด จำนวน 844,000,000 บาท ทำให้บริษัทมีทุนที่ออกและชำระแล้วทั้งสิ้น 18,800,000,000 บาท จากทุนที่ออกและชำระแล้วเดิม 17,956,000,000 บาท</p>
ปี 2569	<p>เมื่อวันที่ 14 มกราคม 2569 มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 2,500,000,000 บาท โดยการออกหุ้นใหม่เป็นหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 250,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 18,800,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 21,300,000,000 บาท เป็นทุนที่ออกและชำระแล้ว 21,300,000,000 บาท และบริษัทได้จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์สำหรับการเพิ่มทุนจดทะเบียนแล้วในวันที่ 14 มกราคม 2569</p> <p>บริษัทได้รับโอกาสในการวางแผนพัฒนาเขตบริหารพิเศษประเทศภูฏาน โครงการ Gelephu Mindfulness City (GMC) เมืองต้นแบบที่ผสมผสานจิตวิญญาณ ธรรมชาติ และเทคโนโลยีเข้าไว้ด้วยกันอย่างกลมกลืนสู่เขตการบริหารพิเศษรูปแบบใหม่ที่มอบความสุขเคียงคู่ความเจริญรุ่งเรืองทางเศรษฐกิจ (Special Administrative Region)</p>



### โครงสร้างการถือหุ้นและบริษัทย่อย

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ณ วันที่ 30 เมษายน 2569 ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วน (%)
1	บริษัท ดีทีจีไอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด <sup>1</sup>	2,127,100,000	99.86
2	คุณณรงค์ เจียรนนท์	1,450,000	0.07
3	คุณทิพพากรณ์ อริยวราชมัย	1,450,000	0.07
รวมทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว		2,130,000,000	100.00

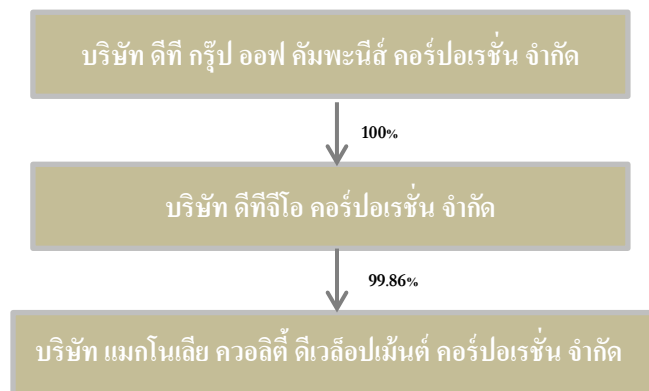
<sup>1</sup> ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ดีทีจีไอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ณ วันที่ 30 เมษายน 2569 ดังนี้

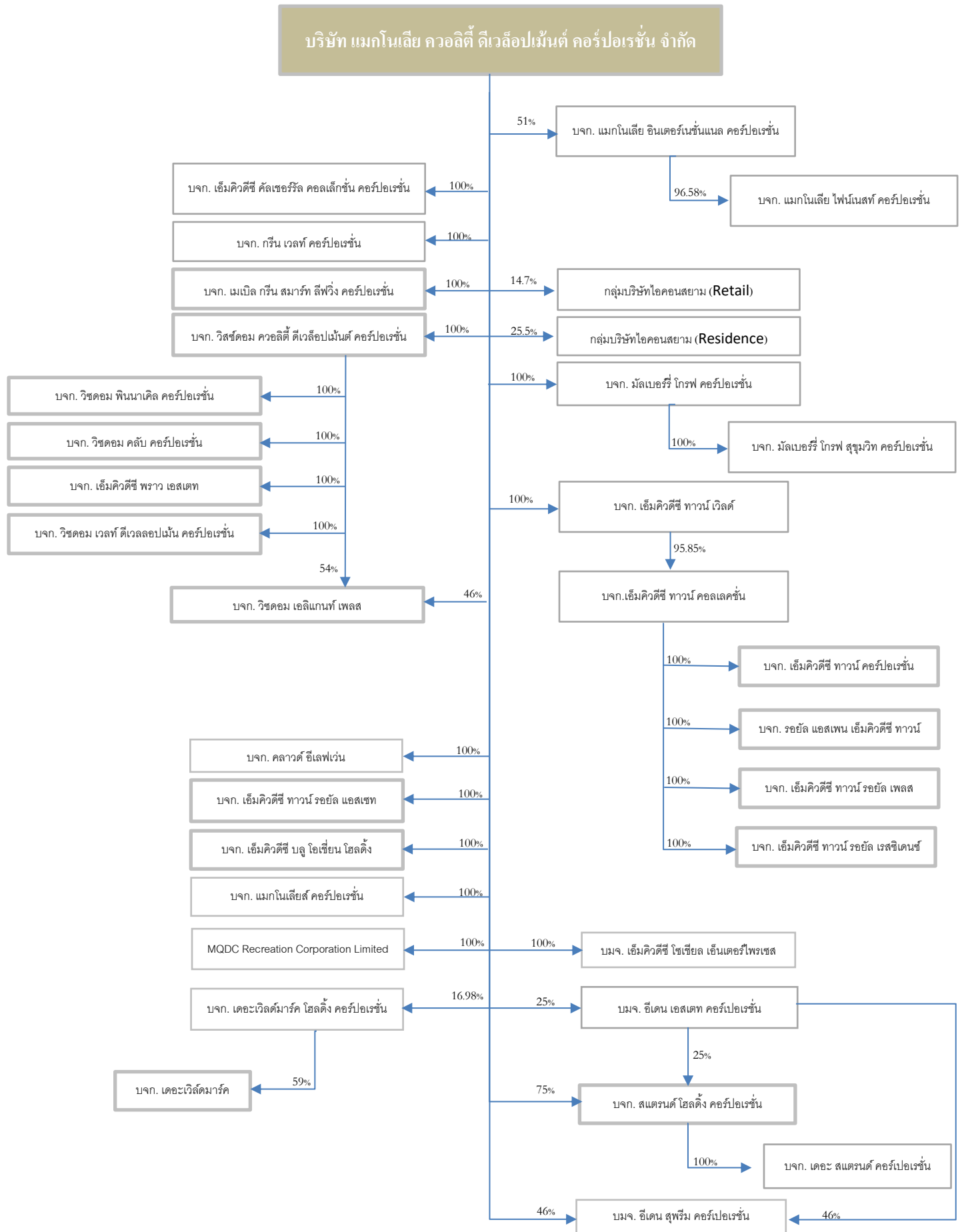
ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วน (%)
1	บริษัท ดีที กรุ๊ป ออฟ คัมปะนีส์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด <sup>2</sup>	665,999,998	99.99
2	คุณณรงค์ เจียรนนท์	1	0.00
3	คุณทิพพากรณ์ อริยวราชมัย	1	0.00
รวม		666,000,000	100.00

<sup>2</sup> ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ดีที กรุ๊ป ออฟ คัมปะนีส์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ณ วันที่ 30 เมษายน 2569 ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วน (%)
1	คุณทิพพากรณ์ อริยวราชมัย	229,635,000	81.00
2	คุณณรงค์ เจียรนนท์	20,979,000	7.40
3	คุณสุภกิต เจียรนนท์	10,971,450	3.87
4	คุณสุภชัยเจียรนนท์	10,971,450	3.87
5	คุณวรรณิ เจียรนนท์ รอสส์	10,943,100	3.86
รวม		283,500,000	100.00

วันที่ 30 เมษายน 2569 บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด มีผังโครงสร้างของบริษัท และบริษัทย่อย ดังนี้





## นโยบายการแบ่งการดำเนินงานของบริษัทในกลุ่ม

บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีVELOPMENT คอร์ปอเรชั่น จำกัด มีบริษัทย่อยทั้งสิ้น 28 บริษัท และบริษัทร่วมทุน และ/หรือ กิจการร่วมค้า ทั้งสิ้น 4 บริษัท โดยมีรายละเอียดการแบ่งการดำเนินงานดังนี้

### บริษัทและบริษัทย่อย

#### 1. บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีVELOPMENT คอร์ปอเรชั่น จำกัด (Magnolia Quality Development Corporation) (“MQDC”)

ณ วันที่ 30 เมษายน 2569 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 21,300,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,880,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท และหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 250,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.00 บาท เป็นทุนที่ออกและชำระแล้ว 21,300,000,000 บาท ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

#### 2. บริษัท กรีน เวลท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (Green Wealth Corporation)

ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ที่อยู่ : 695 หมู่ที่ 12 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ก่อตั้งในปี 2560 จัดตั้งขึ้นเพื่อพัฒนาโครงการภายใต้แบรนด์ เมเบิล กรีน (Mabel Green) ร่วมกับ บริษัท เมเบิล กรีน สมาร์ท ลิฟวิ่ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้แบรนด์ Mabel Green โดยแบ่งกันพัฒนาส่วนที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม โครงการ Mabel Green (โครงการในอนาคต) ปัจจุบันโครงการดังกล่าวอยู่ระหว่างศึกษาความเป็นไปได้ และได้ดำเนินการซื้อที่ดินพร้อมปรับปรุงหน้าดินเพื่อเตรียมจัดทำโครงการก่อสร้าง และยังมีแผนที่จะขายที่ดินให้กับบริษัทในเครือเพื่อพัฒนาโครงการ

#### ผลการดำเนินงานของบริษัท กรีน เวลท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด

หน่วย บาท :	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์รวม	266,665,201.00	260,706,680.00	248,557,231.00
หนี้สินรวม	327,884,374.00	345,442,991.00	371,619,767.00
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	-61,219,173.00	-84,736,311.00	-123,062,536.00
รายได้รวม	10,471.00	2,601.00	85.00
ค่าใช้จ่ายรวม	290,328.00	332,317.00	12,151,045.00
ดอกเบี้ยจ่าย	20,679,494.00	23,187,422.00	26,175,265.00
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	-20,959,351.00	-23,517,138.00	-38,326,225.00
กำไร (ขาดทุน) สะสม	-62,219,173.00	-85,736,311.00	-124,062,536.00

### 3. บริษัท เมเบิล กรีน สมาร์ท ลีฟวิ่ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด (Mabel Green Smart Living Corporation)

ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ที่อยู่ : 695 หมู่ที่ 12 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ก่อตั้งในปี 2560 จัดตั้งขึ้นเพื่อพัฒนาโครงการภายใต้แบรนด์ เมเบิล กรีน (Mabel Green) ร่วมกับ บริษัท กรีน เวลท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้แบรนด์ Mabel Green โดยแบ่งกันพัฒนา ส่วนที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม โครงการ Mabel Green โดยได้ดำเนินการซื้อที่ดินเป็นที่เรียบร้อยแล้ว และได้จ้างบริษัทเพื่อทำการวิจัยและออกแบบสำหรับการพัฒนาโครงการ

ผลการดำเนินงานของบริษัท เมเบิล กรีน สมาร์ท ลีฟวิ่ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด

หน่วย บาท :	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์รวม	760,669,251.00	768,885,179.00	521,727,074.00
หนี้สินรวม	1,530,816,916.00	1,617,697,280.00	1,708,190,430.00
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	-770,147,665.00	-848,812,101.00	-1,186,463,356.00
รายได้รวม	2,753.00	1,369.00	201.00
ค่าใช้จ่ายรวม	131,482,082.00	2,481,739.00	247,785,274.00
ดอกเบี้ยจ่าย	30,835,938.00	76,184,066.00	89,866,182.00
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	-162,315,267.00	-78,664,436.00	-337,651,255.00
กำไร (ขาดทุน) สะสม	-771,147,665.00	-849,812,101.00	-1,187,463,356.00



#### 4. บริษัท วิสซ์คอม ควอลิตี้ ดีVELOPMENT คอร์ปอเรชั่น จำกัด (Whizdom Quality Development Corporation)

ประเภทธุรกิจ : Holding Company

ที่อยู่ : 695 หมู่ที่ 12 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 445,100,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 44,510,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ก่อตั้งในปี 2557 จัดตั้งขึ้นเพื่อเป็น Holding Company ปัจจุบันพัฒนาโครงการภายใต้บริษัทลูก ได้แก่ บริษัท วิสซ์คอม พินนาเคิล คอร์ปอเรชั่น จำกัด บริษัท วิสซ์คอม คลับ คอร์ปอเรชั่น จำกัด บริษัท เอ็มคิวดีซี พราว เอสเตท จำกัด บริษัท วิสซ์คอม เอลิแกนซ์ เฟส จำกัด และบริษัท วิสซ์คอม เวลท์ ดีVELOPMENT คอร์ปอเรชั่น จำกัด

ผลการดำเนินงานของบริษัท วิสซ์คอม ควอลิตี้ ดีVELOPMENT คอร์ปอเรชั่น จำกัด

หน่วย บาท :	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์รวม	12,795,400,344.00	8,688,235,068.00	8,511,905,438.00
หนี้สินรวม	12,367,341,022.00	8,301,244,933.00	8,150,666,386.00
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	428,059,322.00	386,990,135.00	361,239,052.00
รายได้รวม	983,292,752.00	724,822,828.00	526,295,051.00
ค่าใช้จ่ายรวม	9,359,716.00	32,966,858.00	15,124,011.00
ดอกเบี้ยจ่าย	991,734,703.00	732,925,157.00	536,922,123.00
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	-17,801,667.00	-41,069,187.00	-25,751,083.00
กำไรสะสมจัดสรรแล้ว - ดำรงตาม กฎหมาย	21,270,000.00	21,270,000.00	21,270,000.00
กำไร (ขาดทุน) สะสม	-38,310,678.00	-79,379,865.00	-105,130,948.00

#### 5. บริษัท วิสซ์คอม พินนาเคิล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (Whizdom Pinnacle Corporation)

ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ที่อยู่ : 695 หมู่ที่ 12 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 100,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ก่อตั้งในปี 2557 จัดตั้งขึ้นเพื่อพัฒนาโครงการ วิสซ์คอม อเวนิว รัชดา – ลาดพร้าว (Whizdom Avenue Ratchada-Ladprao) และโครงการ วิสซ์คอม คราฟท์ สามย่าน (Whizdom Craftz Samyan)

ผลการดำเนินงานของบริษัท วิสซ์คอม พินนาเคิล คอร์ปอเรชั่น จำกัด

หน่วย : บาท	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์รวม	2,005,562,946.00	2,100,110,879.00	2,205,289,272.00
หนี้สินรวม	2,400,446,960.00	2,649,489,954.00	2,791,226,737.00
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	-394,884,014.00	-549,379,075.00	-585,937,465.00
รายได้รวม	37,148,519.00	17,546,405.00	38,761,372.00
ค่าใช้จ่ายรวม	217,448,895.00	172,041,466.00	75,319,762.00
ดอกเบี้ยจ่าย	291,455.00	0.00	0.00
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	-180,591,831.00	-154,495,061.00	-36,558,390.00
กำไร (ขาดทุน) สะสม	-504,884,014.00	-659,379,075.00	-695,937,465.00

#### 6. บริษัท วิซดอม คลับ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (Whizdom Club Corporation)

ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ที่อยู่ : 695 หมู่ที่ 12 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 20,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 2,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ก่อตั้งในปี 2556 จัดตั้งขึ้นเพื่อพัฒนาโครงการ วิซดอม สเตชัน รัชดา – ท่าพระ (Whizdom Station Ratchada-Thapra) และโครงการ Whizdom COEX

ผลการดำเนินงานของบริษัท วิซดอม คลับ คอร์ปอเรชั่น จำกัด

หน่วย : บาท	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์รวม	1,164,210,000.00	1,103,077,280.00	1,100,463,874.00
หนี้สินรวม	1,569,459,919.00	1,658,499,348.00	1,751,295,751.00
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	-405,249,919.00	-555,422,068.00	-650,831,877.00
รายได้รวม	1,615,175.00	1,296,978.00	1,826,905.00
ค่าใช้จ่ายรวม	122,574,035.00	61,537,638.00	5,473,629.00
ดอกเบี้ยจ่าย	12,825,558.00	89,931,489.00	91,763,085.00
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	-133,784,418.00	-150,172,149.00	-95,409,809.00
กำไร (ขาดทุน) สะสม	-425,249,919.00	-575,422,068.00	-670,831,877.00

## 7. บริษัท เอ็มคิวดีซี พราว เอสเตท จำกัด (MQDC Proud Estate)

ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ที่อยู่ : 695 หมู่ที่ 12 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ก่อตั้งในปี 2559 จัดตั้งขึ้นเพื่อรองรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบรนด์ควิลล์คอมในอนาคต ปัจจุบันยังไม่เปิดตัวโครงการ

ผลการดำเนินงานของบริษัท เอ็มคิวดีซี พราว เอสเตท จำกัด

หน่วย : บาท	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์รวม	960,499,961.00	964,066,783.00	963,846,168.00
หนี้สินรวม	1,594,761,222.00	1,696,955,680.00	1,798,673,810.00
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	-634,261,261.00	-732,888,897.00	-834,827,642.00
รายได้รวม	14,598.00	3,596.00	1,537.00
ค่าใช้จ่ายรวม	89,911,698.00	2,538,347.00	1,203,867.00
ดอกเบี้ยจ่าย	88,275,243.00	96,092,885.00	100,736,415.00
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	-178,172,343.00	-98,627,636.00	-101,938,745.00
กำไร (ขาดทุน) สะสม	-635,261,261.00	-733,888,897.00	-835,827,642.00

## 8. บริษัท วิซดอม เอลิแกนซ์ เพลส จำกัด (Whizdom Elegant Place)

ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ที่อยู่ : 695 หมู่ที่ 12 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 2,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 200,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ก่อตั้งในปี 2560 จัดตั้งขึ้นเพื่อพัฒนาโครงการ Magnolias Benchakitti

ผลการดำเนินงานของบริษัท วิซดอม เอลิแกนซ์ เพลส จำกัด

หน่วย : บาท	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์รวม	3,264,960,759.00	3,264,043,378.00	3,263,986,893.00
หนี้สินรวม	5,626,463,038.00	5,962,264,123.00	6,299,953,808.00
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	-2,361,502,279.00	-2,698,220,745.00	-3,035,966,915.00
รายได้รวม	4,333.00	125,848.00	643.00
ค่าใช้จ่ายรวม	391,095,022.00	8,247,263.00	6,423,255.00
ดอกเบี้ยจ่าย	293,773,037.00	328,597,051.00	331,323,558.00
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	-684,863,726.00	-336,718,466.00	-337,746,170.00
กำไร (ขาดทุน) สะสม	-2,363,502,279.00	-2,700,220,745.00	-3,037,966,915.00

## 9. บริษัท วิชดอม เวลท์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (Whizdom Wealth Development Corporation)

ประเภทธุรกิจ : Holding Company

ที่อยู่ : 695 หมู่ที่ 12 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 345,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 34,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ก่อตั้งในปี 2556 จัดตั้งขึ้นเพื่อเป็น Holding Company ปัจจุบันถืออยู่ 1 บริษัท ได้แก่ บริษัท วิชดอม แอสเซทส์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด

ผลการดำเนินงานของบริษัท วิชดอม เวลท์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด

หน่วย : บาท	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์รวม	4,553,174,464.00	1,510,649,167.00	1,584,857,344.00
หนี้สินรวม	4,204,345,336.00	1,167,546,800.00	1,245,941,618.00
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	348,829,128.00	343,102,367.00	338,915,726.00
รายได้รวม	241,467,015.00	253,275,505.00	74,708,430.00
ค่าใช้จ่ายรวม	4,037,755.00	27,772,987.00	10,328,388.00
ดอกเบี้ยจ่าย	243,122,708.00	231,229,279.00	68,566,683.00
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	-5,693,448.00	-5,726,761.00	-4,186,641.00
กำไรสะสมจัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	11,260,000.00	11,260,000.00	11,260,000.00
กำไร (ขาดทุน) สะสม	-7,430,872.00	-13,157,633.00	-17,344,274.00

## 10. บริษัท มัลเบอร์รี่ โกรฟ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (Mulberry Grove Corporation)

ประเภทธุรกิจ : Holding Company

ที่อยู่ : 695 หมู่ที่ 12 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 20,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 2,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ก่อตั้งในปี 2560 จัดตั้งขึ้นเพื่อเป็น Holding Company ของบริษัทที่พัฒนาโครงการภายใต้แบรนด์ มัลเบอร์รี่ โกรฟ (Mulberry Grove) ปัจจุบันโครงการดังกล่าวอยู่ระหว่างการพัฒนา

ผลการดำเนินงานของบริษัท มัลเบอร์รี่ โกรฟ คอร์ปอเรชั่น จำกัด

หน่วย บาท :	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์รวม	1,593,799,722.00	1,691,815,746.00	1,789,787,563.00
หนี้สินรวม	1,578,412,842.00	1,696,016,614.00	1,810,936,907.00
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	15,386,880.00	-4,200,868.00	-21,149,344.00
รายได้รวม	95,102,178.00	98,210,931.00	97,940,417.00
ค่าใช้จ่ายรวม	4,338,598.00	4,755,627.00	94,862.00
ดอกเบี้ยจ่าย	97,818,045.00	113,043,052.00	114,794,031.00
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	-7,054,465.00	-19,587,748.00	-16,948,476.00
กำไร (ขาดทุน) สะสม	-4,613,120.00	-24,200,868.00	-41,149,344.00



## 11. บริษัท เอ็มคิวดีซี ทาวน์ เวิลด์ จำกัด (MQDC Town World)

ประเภทธุรกิจ : Holding Company

ที่อยู่ : 695 หมู่ที่ 12 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 370,370,370 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 30,000,000 หุ้น และหุ้นบุริมสิทธิ 7,037,037 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ก่อตั้งในปี 2559 จัดตั้งขึ้นเพื่อเป็น Holding Company ของบริษัทที่พัฒนาโครงการ “THE FORESTIAS” โครงการ Mixed use ขนาดใหญ่บนถนนบางนา-ตราด ปัจจุบันโครงการอยู่ระหว่างการพัฒนาผลการดำเนินงานของบริษัท เอ็มคิวดีซี ทาวน์ เวิลด์ จำกัด

หน่วย บาท :	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์รวม	30,905,522,199.00	29,445,891,155.00	27,768,027,841.00
หนี้สินรวม	30,594,499,878.00	29,129,325,624.00	25,335,136,946.00
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	311,022,321.00	316,565,531.00	2,432,890,895.00
รายได้รวม	1,894,382,205.00	2,490,625,140.00	1,549,819,221.00
ค่าใช้จ่ายรวม	4,147,046.00	11,028,870.00	131,480,072.00
ดอกเบี้ยจ่าย	1,881,964,464.00	2,472,667,257.00	1,902,013,785.00
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	6,616,556.00	5,543,210.00	-483,674,636.00
กำไรสะสมจัดสรรแล้ว - ดำรงตาม กฎหมาย	3,197,843.00	3,197,843.00	3,197,843.00
กำไร (ขาดทุน) สะสม	7,824,478.00	13,367,688.00	-470,306,948.00

## 12. บริษัท เอ็มคิวดีซี ทาวน์ คอลเลคชั่น จำกัด (MQDC Town Collection)

ประเภทธุรกิจ : Holding Company

ที่อยู่ : 695 หมู่ที่ 12 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 15,652,998,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,564,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท และหุ้นบุริมสิทธิ 1,299,800 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ก่อตั้งในปี 2559 จัดตั้งขึ้นเพื่อเป็น Holding Company ของบริษัทที่พัฒนาโครงการ “THE FORESTIAS” โครงการ Mixed use ขนาดใหญ่บนถนนบางนา-ตราด ปัจจุบันโครงการดังกล่าวอยู่ระหว่างการพัฒนา

ผลการดำเนินงานของบริษัท เอ็มคิวดีซี ทาวน์ คอลเลคชั่น จำกัด

หน่วย บาท :	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์รวม	31,289,801,978.00	29,793,234,898.00	28,569,189,128.00
หนี้สินรวม	30,611,152,957.00	29,069,691,445.00	12,519,331,220.00
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	678,649,021.00	723,543,453.00	16,049,857,908.00
รายได้รวม	1,952,917,779.00	2,559,314,914.00	1,412,904,984.00
ค่าใช้จ่ายรวม	3,848,071.00	19,752,533.00	140,635.00
ดอกเบี้ยจ่าย	1,906,248,624.00	2,483,444,341.00	1,426,449,894.00
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	34,256,827.00	44,894,432.00	-13,685,545.00
กำไรสะสมจัดสรรแล้ว - ดำรงตาม กฎหมาย	2,723,603.00	2,723,603.00	2,723,603.00
กำไร (ขาดทุน) สะสม	41,226,918.00	86,121,350.00	72,435,805.00

## 13. บริษัท เอ็มคิวดีซี ทาวน์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (MQDC Town Corporation)

ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ที่อยู่ : 695 หมู่ที่ 12 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 7,470,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 747,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ก่อตั้งในปี 2559 จัดตั้งขึ้นเพื่อพัฒนาโครงการ Retail & Office ใช้ชื่อว่าโครงการ The habitat\* โครงการโรงแรมภายใต้แบรนด์ Six Senses และบริหารส่วนสาธารณูปโภค ภายในโครงการ “THE FORESTIAS” โครงการ Mixed use ขนาดใหญ่บนถนนบางนา-ตราด ถือหุ้นโดย บริษัท เอ็มคิวดีซี ทาวน์ คอลเลคชั่น จำกัด ร้อยละ 100

ผลการดำเนินงานของบริษัท เอ็มคิวดีซี ทาวน์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด

หน่วย : บาท	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์รวม	21,105,414,883.00	13,080,921,927.00	12,832,971,235.00
หนี้สินรวม	22,812,608,717.00	16,799,912,713.00	10,477,657,356.00
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	-1,707,193,834.00	-3,718,990,786.00	2,355,313,879.00
รายได้รวม	248,462,620.00	128,249,487.00	140,217,784.00
ค่าใช้จ่ายรวม	584,810,034.00	1,967,013,177.00	632,727,349.00
ดอกเบี้ยจ่าย	282,996,269.00	173,033,262.00	803,185,770.00
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	-619,343,683.00	-2,011,796,952.00	-1,295,695,335.00

หน่วย : บาท	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
กำไร (ขาดทุน) สะสม	-1,807,193,834.00	-3,818,990,786.00	-5,114,686,121.00

\*หมายเหตุ : วันที่ 13 ธันวาคม 2567 MQDC Town Corporation และบริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) (“CPAXT”) ได้ร่วมกันจัดตั้งบริษัท แอ็กซ์ตรา โกรท พลัส จำกัด (“AGP”) โดย MQDC Town Corporation และ CPAXT ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 5 และร้อยละ 95 ตามลำดับ เพื่อเข้าไปเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท แอปปีแทท แอท เดอะ ฟอเรสเทียส์ จำกัด (“HATF”) ในสัดส่วนร้อยละ 100 โดยมีทุนจดทะเบียน 8,390 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน (Mixed-Use Development) ภายใต้โครงการชื่อ The Happitat ทั้งนี้ สัดส่วนการลงทุนของ MQDC Town Corporation ใน AGP จำนวนร้อยละ 5 เป็นสัดส่วนที่สะท้อนมูลค่าทรัพย์สินที่ MQDC Town Corporation ใช้ในการร่วมลงทุนใน AGP ซึ่งได้แก่หุ้นร้อยละ 100 (ยกเว้นหุ้น 1 หุ้น) ใน HATF ซึ่งหุ้นดังกล่าวมีมูลค่าเท่ากับมูลค่าสุทธิของทรัพย์สินในโครงการ Lotus’s Mall Bangna ภายใต้เครื่องหมายการค้า The Happitat จำนวน 420 ล้านบาท ตามที่ชี้แจงข้างต้น จึงคิดเป็นร้อยละ 5 ของทุนจดทะเบียนของ AGP ซึ่งมีจำนวน 8,390 ล้านบาท ซึ่งธุรกรรมดังกล่าวได้สะท้อนอยู่ในงบการเงินปี 2567 ของบริษัท เอ็มควิटीซี ทาวน์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด แล้ว

#### 14. บริษัท รอยัล แอสเพน เอ็มควิटीซี ทาวน์ จำกัด (Royal Aspen MQDC Town)

ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ที่อยู่ : 695 ซอยสุขุมวิท 50 ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10260

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 3,050,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 305,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ก่อตั้งในปี 2559 จัดตั้งขึ้นเพื่อพัฒนาโครงการ Senior Living ภายใต้ชื่อ The Aspen Tree The Forestias ภายในโครงการ “THE FORESTIAS” โครงการ Mixed use ขนาดใหญ่บนถนนบางนา-ตราด ถือหุ้นโดย บริษัท เอ็มควิटीซี ทาวน์ คอลเลกชั่น จำกัด ร้อยละ 100 ผลการดำเนินงานของบริษัทรอยัล แอสเพน เอ็มควิटीซี ทาวน์ จำกัด

หน่วย : บาท	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์รวม	5,831,383,528.00	7,192,776,175.00	6,976,016,191.00
หนี้สินรวม	7,637,923,372.00	9,999,556,330.00	7,856,674,022.00
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	-1,806,539,844.00	-2,806,780,155.00	-880,657,831.00
รายได้รวม	486,496.00	23,018,611.00	36,377,995.00
ค่าใช้จ่ายรวม	148,098,891.00	526,928,395.00	595,428,117.00
ดอกเบี้ยจ่าย	132,564,863.00	496,330,527.00	514,827,554.00
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	-280,177,258.00	-1,000,240,311.00	-1,073,877,676.00
กำไร (ขาดทุน) สะสม	-1,856,539,844.00	-2,856,780,155.00	-3,930,657,831.00

#### 15. บริษัท เอ็มควิटीซี ทาวน์ รอยัล เพลส จำกัด (MQDC Town Royal Place)

ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ที่อยู่ : 695 หมู่ที่ 12 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 3,250,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 325,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ก่อตั้งในปี 2559 จัดตั้งขึ้นเพื่อพัฒนา โครงการ High-rise Condominium ภายใต้ชื่อ Whizdom The Forestias (มี 3 อาคาร Destinia, Mytopia, และ Petopia) โครงการ High-rise Condominium ในอนาคต (1 อาคาร) และโครงการ Hotel & Residence ในอนาคต (1 อาคาร) ภายใน “THE FORESTIAS” โครงการ Mixed use ขนาดใหญ่บนถนนบางนา-ตราด ถือหุ้นโดย บริษัท เอ็มควิटीซี ทาวน์ คอลเลกชั่น จำกัด ร้อยละ 100

#### ผลการดำเนินงานของบริษัทเอ็มคิวดีซี ทาวน์ รอยัล เฟลส จำกัด

หน่วย : บาท	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์รวม	8,337,443,136.00	6,346,556,531.00	7,215,504,160.00
หนี้สินรวม	10,510,444,556.00	8,288,099,390.00	6,324,160,294.00
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	-2,173,001,420.00	-1,941,542,859.00	891,343,00.866
รายได้รวม	65,063,614.00	3,760,941,821.00	961,382,731.00
ค่าใช้จ่ายรวม	455,002,741.00	3,066,166,243.00	878,589,677.00
ดอกเบี้ยจ่าย	61,723,642.00	463,317,017.00	449,906,329.00
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	-451,662,769.00	231,458,561.00	-367,113,275.00
กำไร (ขาดทุน) สะสม	-2,223,001,420.00	-1,991,542,859.00	-2,358,656,134.00

#### 16. บริษัท เอ็มคิวดีซี ทาวน์ รอยัล เรสซิเดนซ์ จำกัด (MQDC Town Royal Residence)

ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ที่อยู่ : 695 หมู่ที่ 12 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 4,820,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 482,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ก่อตั้งในปี 2559 จัดตั้งขึ้นเพื่อพัฒนาโครงการ Low-rise Condominium ภายใต้ชื่อ Mulberry Grove The Forestias โครงการ Villa ภายใต้ชื่อ Mulberry Grove The Forestias และ โครงการ Branded Villa ภายใต้ชื่อ Six Senses Residences The Forestias ภายในโครงการ “THE FORESTIAS” โครงการ Mixed use ขนาดใหญ่บนถนนบางนา – ตราด ถือหุ้นโดย บริษัท เอ็มคิวดีซี ทาวน์ คอลเลกชั่น จำกัด ร้อยละ 100

#### ผลการดำเนินงานของบริษัท เอ็มคิวดีซี ทาวน์ รอยัล เรสซิเดนซ์ จำกัด

หน่วย : บาท	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์รวม	8,874,628,443.00	12,347,951,167.00	14,903,208,396.00
หนี้สินรวม	11,996,254,861.00	15,869,951,658.00	14,041,106,538.00
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	-3,121,626,418.00	-3,522,000,491.00	862,101,858.00
รายได้รวม	5,438,174.00	80,625,071.00	833,017,893.00
ค่าใช้จ่ายรวม	399,877,295.00	365,244,496.00	1,089,261,133.00
ดอกเบี้ยจ่าย	185,499,369.00	115,754,648.00	129,654,411.00
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	-579,938,490.00	-400,374,073.00	-385,897,651.00
กำไร (ขาดทุน) สะสม	-3,171,626,418.00	-3,572,000,491.00	-3,957,898,142.00



#### 17. บริษัท เอ็มคิวดีซี ทาวน์ รอยัล แอสเซท จำกัด (MQDC Town Royal Asset)

ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ที่อยู่ : 695 หมู่ที่ 12 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 585,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 58,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ก่อตั้งในปี 2559 จัดตั้งขึ้นเพื่อพัฒนาโครงการ DTGO Campus ซึ่งจะเป็นอาคารสำนักงานแห่งใหม่ของกลุ่มบริษัท ปัจจุบันโครงการดังกล่าวพัฒนาเสร็จและเปิดใช้งานแล้ว

ผลการดำเนินงานของบริษัท เอ็มคิวดีซี ทาวน์ รอยัล แอสเซท จำกัด

หน่วย บาท :	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์รวม	2,495,667,254.00	2,353,792,750.00	2,235,509,859.00
หนี้สินรวม	2,824,053,806.00	2,886,170,027.00	2,404,528,066.00
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	-328,386,552.00	-532,377,277.00	-169,018,207.00
รายได้รวม	124,187,802.00	212,787,163.00	212,783,382.00
ค่าใช้จ่ายรวม	86,644,036.00	129,067,969.00	116,277,162.00
ดอกเบี้ยจ่าย	135,782,917.00	287,709,919.00	268,147,150.00
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	-98,239,151.00	-203,990,725.00	-171,640,930.00
กำไร (ขาดทุน) สะสม	-378,386,552.00	-582,377,277.00	-754,018,207.00

#### 18. บริษัท แมกโนเลียส์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด

ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ที่อยู่ : 695 หมู่ที่ 12 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท จัดตั้งขึ้นเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคตกภายในโครงการ “THE FORESTIAS” โครงการ Mixed use ขนาดใหญ่บนถนนบางนา-ตราด ปัจจุบัน โครงการดังกล่าวอยู่ระหว่างการพัฒนา

ผลการดำเนินงานของบริษัท แมกโนเลียส์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด

หน่วย บาท :	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์รวม	538,013,801.00	545,676,823.00	519,211,081.00
หนี้สินรวม	737,637,679.00	795,668,344.00	847,108,331.00
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	-199,623,878.00	-249,991,521.00	-327,897,250.00
รายได้รวม	2,999.00	3,247.00	599.00
ค่าใช้จ่ายรวม	65,685,954.00	5,659,416.00	31,388,529.00
ดอกเบี้ยจ่าย	11,336,711.00	44,711,474.00	46,517,799.00
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	-77,019,666.00	-50,367,643.00	-77,905,729.00
กำไร (ขาดทุน) สะสม	-199,873,878.00	-250,241,521.00	-328,147,250.00

### 19. บริษัท คลาวด์ อีเลฟเว่น จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท สุขุมวิท ดิจิทัล พาร์ค จำกัด)

ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ที่อยู่ : 695 หมู่ที่ 12 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 9,000,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 900,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท จัดตั้งขึ้นเพื่อพัฒนาโครงการ Cloud 11 ประกอบด้วยอาคารสำนักงาน ร้านค้า ร้านอาหาร โรงแรม และสถานศึกษา ซึ่งเป็นโครงการ Mixed-use ปัจจุบันโครงการดังกล่าวอยู่ระหว่างการพัฒนา

ผลการดำเนินงานของบริษัท คลาวด์ อีเลฟเว่น จำกัด

หน่วย บาท :	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์รวม	7,403,033,487.00	10,650,894,955.00	15,842,330,439.00
หนี้สินรวม	8,451,854,473.00	4,816,973,879.00	8,432,466,201.00
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	-1,048,820,986.00	5,833,921,076.00	7,409,864,238.00
ทุนที่ชำระแล้ว	1,000,000.00	7,000,000,000.00	8,750,000,000.00
รายได้รวม	173,440.00	37,397.00	11,260,350.00
ค่าใช้จ่ายรวม	271,813,488.00	90,711,564.00	160,279,090.00
ดอกเบี้ยจ่าย	106,014,176.00	25,583,771.00	25,038,098.00
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	-377,654,224.00	-116,257,938.00	-174,056,838.00
กำไร (ขาดทุน) สะสม	-1,049,820,986.00	-1,166,078,924.00	-1,340,135,762.00

### 20. บริษัท มัลเบอร์รี่ โกรฟ สุขุมวิท คอร์ปอเรชั่น จำกัด

ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ที่อยู่ : 695 หมู่ที่ 12 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540

บริษัท มัลเบอร์รี่ โกรฟ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 50,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 5,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ก่อตั้งเมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2561 จัดตั้งขึ้นเพื่อพัฒนาโครงการภายใต้แบรนด์ มัลเบอร์รี่ โกรฟ สุขุมวิท (Mulberry Grove Sukhumvit)

ผลการดำเนินงานของบริษัท มัลเบอร์รี่ โกรฟ สุขุมวิท คอร์ปอเรชั่น จำกัด

หน่วย บาท :	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์รวม	3,025,446,937.00	4,010,657,749.00	4,270,416,223.00
หนี้สินรวม	3,768,758,165.00	4,866,087,076.00	5,197,052,757.00
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	-743,311,228.00	-855,429,327.00	-926,636,534.00
รายได้รวม	741,202.00	20,533,400.00	13,664,707.00
ค่าใช้จ่ายรวม	137,969,788.00	106,930,109.00	81,453,958.00
ดอกเบี้ยจ่าย	7,966,863.00	25,721,390.00	3,417,956.00
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	-145,195,449.00	-112,118,099.00	-71,207,207.00
กำไร (ขาดทุน) สะสม	-793,311,228.00	-905,429,327.00	-976,636,534.00

## 21. บริษัท เอ็มคิวดีซี เร็คกรีเอชั่น คอร์ปอเรชั่น จำกัด

ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ที่อยู่ : 695 หมู่ที่ 12 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท จัดตั้งขึ้นเมื่อเดือนธันวาคม ปี 2563 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า

ผลการดำเนินงานของบริษัท เอ็มคิวดีซี เร็คกรีเอชั่น คอร์ปอเรชั่น จำกัด

หน่วย บาท :	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์รวม	362,280,529.00	363,039,565.00	355,509,638.00
หนี้สินรวม	468,476,390.00	500,586,608.00	555,727,150.00
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	-106,195,861.00	-137,547,043.00	-200,217,512.00
รายได้รวม	6,773.00	1,949.00	324.00
ค่าใช้จ่ายรวม	33,514,674.00	2,515,204.00	29,462,799.00
ดอกเบี้ยจ่าย	1,788,120.00	28,837,927.00	33,207,994.00
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	-35,296,021.00	-31,351,182.00	-62,670,469.00
กำไร (ขาดทุน) สะสม	-107,195,861.00	-138,547,043.00	-201,217,512.00

## 22. บริษัท เอ็มคิวดีซี โซเชียล เอ็นเตอร์ไพรเซส จำกัด

ประเภทธุรกิจ : ก่อสร้างที่พักอาศัย

ที่อยู่ : 695 หมู่ที่ 12 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540

บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท

ผลการดำเนินงานของบริษัท เอ็มคิวดีซี โซเชียล เอ็นเตอร์ไพรเซส จำกัด

หน่วย บาท :	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์รวม	80,851.00	54,179.00	52,262.00
หนี้สินรวม	133,340.00	166,613.00	229,555.00
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	-52,489.00	-112,434.00	-177,293.00
รายได้รวม	325.00	108.00	76.00
ค่าใช้จ่ายรวม	51,961.00	51,780.00	52,243.00
ดอกเบี้ยจ่าย	8,250.00	8,273.00	12,692.00
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	-59,886.00	-59,945.00	-64,859.00
กำไร (ขาดทุน) สะสม	-1,052,489.00	-1,112,434.00	-1,177,293.00

### 23. บริษัท สแตรนด์ โฮลดิ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด

ประเภทธุรกิจ : Holding Company

ที่อยู่ : 695 ซอยสุขุมวิท 50 ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10260

เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด และบริษัท อีเดน เอสเตท คอร์ปอเรชั่น จำกัด โดยบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 74.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 474,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 15,800,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท และหุ้นบุริมสิทธิ์ 31,600,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ก่อตั้งขึ้นเมื่อเดือนธันวาคม ปี 2561 เพื่อประกอบธุรกิจ Holding Company เพื่อพัฒนาโครงการภายใต้บริษัท เดอะ สแตรนด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด

ผลการดำเนินงานของบริษัท สแตรนด์ โฮลดิ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด

หน่วย บาท :	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์รวม	495,700,766.00	718,253,162.00	750,417,446.00
หนี้สินรวม	45,000.00	220,803,321.00	251,220,385.00
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	495,655,766.00	497,449,841.00	499,197,061.00
รายได้รวม	17,544,807.00	16,718,185.00	19,946,338.00
ค่าใช้จ่ายรวม	2,625,497.00	148,632.00	94,310.00
ดอกเบี้ยจ่าย	15,996,132.00	14,596,165.00	17,668,003.00
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	-1,076,822.00	1,794,075.00	1,747,220.00
กำไร (ขาดทุน) สะสม	21,655,766.00	23,449,841.00	25,197,061.00

### 24. บริษัท เดอะ สแตรนด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด

ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ที่อยู่ : 695 ซอยสุขุมวิท 50 ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10260

บริษัท สแตรนด์ โฮลดิ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด ถือหุ้นบริษัท เดอะ สแตรนด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ร้อยละ 100.00 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 466,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 46,600,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ก่อตั้งในปี 2560 จัดตั้งขึ้นเพื่อพัฒนาโครงการเดอะ สแตรนด์ ทองหล่อ

ผลการดำเนินงานของบริษัท เดอะ สแตรนด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด

หน่วย บาท :	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์รวม	1,305,400,738.00	1,518,332,570.00	1,372,729,095
หนี้สินรวม	695,581,667.00	898,747,886.00	765,289,438
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	609,819,071.00	619,584,684.00	607,439,657
รายได้รวม	727,061,435.00	486,192,351.00	266,239,020
ค่าใช้จ่ายรวม	636,025,525.00	401,934,058.00	227,883,000
ดอกเบี้ยจ่าย	49,002,585.00	60,374,209.00	50,501,047
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	40,400,729.00	9,765,613.00	-12,145,027
กำไร (ขาดทุน) สะสม	143,819,071.00	153,584,684.00	141,439,657



## 25. บริษัท เอ็มคิวดีซี คัลเชอร์รัล คอลเล็กชั่น คอร์ปอเรชั่น จำกัด

ประเภทธุรกิจ : Holding Company

ที่อยู่ : 695 หมู่ที่ 12 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540

บริษัท เอ็มคิวดีซี คัลเชอร์รัล คอลเล็กชั่น คอร์ปอเรชั่น จำกัด จัดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2566 โดยมีบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 5,000,000 บาท โดยจัดตั้งเป็นบริษัท โฮลดิ้ง เพื่อพัฒนาโครงการใหม่ ปัจจุบันอยู่ในขั้นตอนศึกษาความเป็นไปได้

ผลการดำเนินงานของบริษัท เอ็มคิวดีซี คัลเชอร์รัล คอลเล็กชั่น คอร์ปอเรชั่น จำกัด

หน่วย บาท :	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์รวม	792,440,468.65	1,425,177,359.88	1,529,859,071.30
หนี้สินรวม	788,542,989.04	1,447,712,686.56	1,573,857,119.63
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	3,897,479.61	-22,535,326.68	-43,998,048.33
รายได้รวม	21,468,930.85	95,958,255.83	104,294,415.85
ค่าใช้จ่ายรวม	1,306,532.20	22,214.60	21,854.43
ดอกเบี้ยจ่าย	21,238,989.04	122,368,847.52	125,735,283.07
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	-1,076,590.39	-26,432,806.29	-21,462,721.65
กำไร (ขาดทุน) สะสม	-1,102,520.39	-27,535,326.68	-48,998,048.33

## 26. บริษัท เอ็มคิวดีซี บลู โอเชียน โฮลดิ้ง จำกัด

ประเภทธุรกิจ : Holding Company

ที่อยู่ : 695 หมู่ที่ 12 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540

บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด จัดทะเบียนจัดตั้งบริษัทขึ้นเมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2565 ด้วยทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท ซึ่งจัดตั้งขึ้นเพื่อพัฒนาโครงการ ในอนาคต โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท

ผลการดำเนินงานของบริษัท เอ็มคิวดีซี บลู โอเชียน โฮลดิ้ง จำกัด

หน่วย บาท :	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์รวม	976,787.72	961,575.19	941,609.70
หนี้สินรวม	3,101,600.00	3,102,450.00	3,101,600.00
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	-2,124,812.28	-2,140,874.81	-2,159,990.30
รายได้รวม	4,728.41	5,470.07	3,004.51
ค่าใช้จ่ายรวม	3,104,359.20	21,532.60	22,120.00
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	-3,099,630.79	-16,062.53	-19,115.49
กำไร (ขาดทุน) สะสม	-3,124,812.28	-3,140,874.81	-3,159,990.30

## 27. บริษัท อีเดน สุพรีม คอร์ปอเรชั่น จำกัด

ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ที่อยู่ : 695 ซอยสุขุมวิท 50 ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10260

บริษัท อีเดน สุพรีม คอร์ปอเรชั่น จำกัด จัดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2565 มีบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 46.00 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด โดยดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 80,000,000 บาท

ผลการดำเนินงานของบริษัท อีเดน สุพรีม คอร์ปอเรชั่น จำกัด

หน่วย : บาท	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์รวม	327,466,101.00	374,829,463.00	452,855,131.00
หนี้สินรวม	142,198,144.00	212,411,603.00	311,210,388.00
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	185,267,957.00	162,417,860.00	141,644,743.00
รายได้รวม	3,354,394.00	2,712,122.00	692,652.00
ค่าใช้จ่ายรวม	18,424,472.00	25,562,219.00	21,313,176.00
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	-15,070,078.00	-22,850,097.00	-20,773,117.00
กำไร (ขาดทุน) สะสม	-16,107,043.00	-38,957,140.00	-59,730,257.00

## 28. บริษัท แมกโนเลีย อินเตอร์เนชั่นแนล คอร์ปอเรชั่น จำกัด

ประเภทธุรกิจ : Holding Company

ที่อยู่ : 695 หมู่ที่ 12 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540

เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด และบริษัท เจริญโภคภัณฑ์โฮลดิ้ง จำกัด โดยบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 3,157,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 315,700,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ก่อตั้งในปี 2553 จัดตั้งขึ้นเพื่อเป็น Holding Company ปัจจุบัน ถือหุ้นอยู่ 1 บริษัท ได้แก่ บริษัท แมกโนเลีย ไฟน์เนสท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด

ผลการดำเนินงานของบริษัท แมกโนเลีย อินเตอร์เนชั่นแนล คอร์ปอเรชั่น จำกัด

หน่วย บาท :	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์รวม	3,968,056,922.00	3,855,579,533.00	4,071,405,625.00
หนี้สินรวม	652,803,455.00	564,258,706.00	801,878,041.00
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	3,315,253,467.00	3,291,320,827.00	3,269,527,584.00
รายได้รวม	51,874,095.00	32,741,888.00	32,232,757.00
ค่าใช้จ่ายรวม	2,414,726.00	2,644,234.00	2,654,134.00
ดอกเบี้ยจ่าย	74,013,547.00	54,030,294.00	51,371,866.00
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	-24,554,178.00	-23,932,640.00	-21,793,243.00
กำไร (ขาดทุน) สะสม	158,253,467.00	134,320,827.00	112,527,584.00

## 29. บริษัท แมกโนเลีย ไฟแนนซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด

ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ที่อยู่ : 695 หมู่ที่ 12 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540

บริษัท แมกโนเลีย อินเตอร์เนชั่นแนล คอร์ปอเรชั่น จำกัด ถือหุ้นบริษัท แมกโนเลีย ไฟแนนซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ร้อยละ 96.58 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 3,658,050,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 365,805,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ก่อตั้งในปี 2553 จัดตั้งขึ้นเพื่อพัฒนาโครงการ แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูลเอดวาร์ด (Magnolias Ratchadamri Boulevard) และโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโตเรีย กรุงเทพมหานคร (Waldorf Astoria Bangkok Hotel) โดยปัจจุบันธุรกิจหลักคือ ธุรกิจให้บริการเช่าห้องพักระยะยาว (Service Resident) และธุรกิจโรงแรม (Hotel Business)

ผลการดำเนินงานของบริษัท แมกโนเลีย ไฟแนนซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด

หน่วย บาท :	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์รวม	6,492,707,911.00	5,918,005,944.00	5,927,122,670.00
หนี้สินรวม	7,578,868,799.00	7,382,862,034.00	7,852,203,758.00
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	-1,086,160,888.00	-1,464,856,090.00	-1,925,081,088.00
รายได้รวม	1,101,563,738.00	1,130,759,718.00	967,848,698.00
ค่าใช้จ่ายรวม	1,207,515,654.00	1,193,447,113.00	1,113,590,857.00
ดอกเบี้ยจ่าย	307,552,882.00	316,007,807.00	314,482,839.00
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	-413,504,798.00	-378,695,202.00	-460,224,998.00
กำไร (ขาดทุน) สะสม	-4,744,210,888.00	-5,122,906,090.00	-5,583,131,088.00

## บริษัทร่วมทุน และ/หรือกิจการร่วมค้า

### 1. บริษัท อีเดน เอสเตท คอร์ปอเรชั่น จำกัด

ประเภทธุรกิจ : ที่ปรึกษาเกี่ยวกับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ที่อยู่ : 695 ซอยสุขุมวิท 50 ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10260

บริษัท อีเดน เอสเตท คอร์ปอเรชั่น จำกัด จัดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 26 เมษายน 2560 มีบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 25.00 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด โดยดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการให้คำปรึกษาเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และการลงทุนในบริษัทอื่นๆ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 145,000,000 บาท

ผลการดำเนินงานของบริษัท อีเดน เอสเตท คอร์ปอเรชั่น จำกัด

หน่วย : บาท	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์รวม	174,596,918.00	440,823,539.00	451,420,332.00
หนี้สินรวม	5,803,947.00	276,686,652.00	290,324,899.00
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	168,792,971.00	164,136,887.00	161,095,433.00
รายได้รวม	33,981,751.00	44,648,853.00	49,994,268.00
ค่าใช้จ่ายรวม	28,696,741.00	32,595,039.00	32,684,234.00
ดอกเบี้ยจ่าย	3,502,907.00	16,709,898.00	20,351,488.00
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	801,093.00	-4,656,084.00	-3,041,454.00
กำไร (ขาดทุน) สะสม	23,792,971.00	19,136,887.00	16,095,433.00

## 2. กลุ่มบริษัทไอคอนสยาม

กลุ่มบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัท เครือเจริญโภคภัณฑ์ และ สยามพิวรรธน์ เพื่อพัฒนาโครงการไอคอนสยาม โดยถือหุ้นในสัดส่วนประมาณร้อยละ 15 ร้อยละ 35 และร้อยละ 50 ตามลำดับ สำหรับส่วนศูนย์การค้า และสัดส่วนประมาณร้อยละ 25 ร้อยละ 25 และร้อยละ 50 ตามลำดับ สำหรับส่วนที่พักอาศัย

### ส่วนศูนย์การค้า ประกอบด้วย

#### 1) บริษัท ดี ไอคอนสยาม เจ้าพระยา ริเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด (กิจการร่วมค้า)

ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ที่อยู่ : 299 อาคารศูนย์การค้าไอคอนสยาม ถนนเจริญนคร แขวงคลองตันใต้ เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร 10600

เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัท แมกโนเลีย อินเตอร์เนชั่นแนล คอร์ปอเรชั่น จำกัด บริษัท เจริญโภคภัณฑ์โฮลดิ้ง จำกัด และ บริษัท สยามพิวรรธน์ โฮลดิ้ง จำกัด โดยบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 14.70 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 15,013,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 15,013,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท และหุ้นสามัญจำนวน 1,486,287,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ผลการดำเนินงานของบริษัท ดี ไอคอนสยาม เจ้าพระยา ริเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด

หน่วย บาท :	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์รวม	14,943,876,088.00	14,608,651,444.00	14,259,907,714.00
หนี้สินรวม	667,309,410.00	322,975,739.00	322,947,936.00
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	14,276,566,678.00	14,285,675,705.00	13,936,959,778.00
รายได้รวม	20,443,219.00	14,997,797.00	7,504,591.00
ค่าใช้จ่ายรวม	151,819,178.00	416,851.00	353,667,213.00
ดอกเบี้ยจ่าย	6,374,703.00	5,471,919.00	2,553,305.00
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	-137,750,662.00	9,109,027.00	-348,715,927.00
กำไร (ขาดทุน) สะสม	-157,157,522.00	-148,048,495.00	-496,764,422.00

#### 2) บริษัท สยาม ริเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด (กิจการร่วมค้า)

ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ที่อยู่ : 299 อาคารศูนย์การค้าไอคอนสยาม ถนนเจริญนคร แขวงคลองตันใต้ เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร 10600

เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัท แมกโนเลีย อินเตอร์เนชั่นแนล คอร์ปอเรชั่น จำกัด บริษัท เจริญโภคภัณฑ์โฮลดิ้ง จำกัด และ บริษัท สยามพิวรรธน์ โฮลดิ้ง จำกัด โดยบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 14.70 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 3,008,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 3,008,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท และหุ้นสามัญจำนวน 297,792,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท

ผลการดำเนินงานของบริษัท สยาม ริเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด

หน่วย : บาท	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์รวม	2,955,028,225.00	2,805,168,794.00	2,451,587,029.00
หนี้สินรวม	754,704,766.00	444,194,300.00	444,182,727.00
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	2,200,323,459.00	2,360,974,494.00	2,007,404,302.00
รายได้รวม	16,174,146.00	12,671,382.00	12,614,476.00

หน่วย : บาท	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
ค่าใช้จ่ายรวม	116,281.00	153,996,871.00	353,176,738.00
ดอกเบี้ยจ่าย	15,311,259.00	16,263,476.00	13,007,930.00
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	597,285.00	-157,588,965.00	-353,570,192.00
กำไร (ขาดทุน) สะสม	21,246,459.00	-136,342,506.00	-489,912,698.00

### ส่วนที่พักอาศัย ประกอบด้วย

#### 1) บริษัท ดีไอคอนสยาม ซูเปอร์ลักซ์ เรสซิเดนซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (กิจการร่วมค้า)

ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ที่อยู่ : 695 หมู่ที่ 12 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540

เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัท แมกโนเลีย อินเตอร์เนชั่นแนล คอร์ปอเรชั่น จำกัด บริษัท เจริญโภคภัณฑ์โฮลดิ้ง จำกัด และ บริษัท สยามพิวรรธน์ โฮลดิ้ง จำกัด โดยบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 25.50 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 414,120,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 40,997,880 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท และหุ้นบริวารสิทธิจำนวน 414,120 มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ปัจจุบันดำเนินการพัฒนาโครงการ เดอะ เรสซิเดนซ์ แอท แมนดาริน โอเรียนเต็ล กรุงเทพฯ (The Residences at Mandarin Oriental, Bangkok)

ผลการดำเนินงานของบริษัท ดีไอคอนสยาม ซูเปอร์ลักซ์ เรสซิเดนซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด

หน่วย : บาท	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์รวม	652,837,286.00	622,012,801.00	544,021,011.00
หนี้สินรวม	148,014,807.00	116,329,913.00	47,826,756.00
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	504,822,479.00	505,682,888.00	496,194,255.00
รายได้รวม	12,023,427.00	4,505,013.00	27,196,122.00
ค่าใช้จ่ายรวม	8,449,804.00	3,644,604.00	35,158,661.00
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	2,858,898.00	860,409.00	-9,488,633.00
จ่ายเงินปันผล	0.00	0.00	0.00
กำไร (ขาดทุน) สะสม	3,963,895.00	4,824,304.00	-4,664,329.00

#### 3. บริษัท เดอะเวสต์มาร์ค โฮลดิ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด

ประเภทธุรกิจ : Holding Company

ที่อยู่ : 695 หมู่ที่ 12 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540

เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด และบริษัท เครือเจริญโภคภัณฑ์ จำกัด โดยบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 16.98 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 3,181,100,000 บาท ก่อตั้งในปี 2566 จัดตั้งขึ้นเพื่อเป็น Holding Company ปัจจุบัน ถือหุ้นอยู่ 1 บริษัท ได้แก่ บริษัท เดอะเวสต์มาร์ค จำกัด

ผลการดำเนินงานของบริษัท เดอะเวสต์มาร์ค โฮลดิ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด

หน่วย บาท :	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์รวม	2,454,762,416.00	2,454,658,304.00	2,454,555,544.00
หนี้สินรวม	100,510.00	100,000.00	25,103.00

หน่วย บาท :	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	2,454,661,906.00	2,454,558,304.00	2,454,530,441.00
รายได้รวม	626.00	1,088.00	230.00
ค่าใช้จ่ายรวม	106,720.00	104,690.00	28,093.00
ดอกเบี้ยจ่าย	0.00	0.00	0.00
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	-106,094.00	-103,602.00	-27,863.00
กำไร (ขาดทุน) สะสม	-106,094.00	-209,696.00	-237,559.00

#### 4. บริษัท เดอะเวลด์มาร์ค จำกัด

ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ที่อยู่ : 695 หมู่ที่ 12 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540

เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด บริษัท ซีพี พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้ง จำกัด และบริษัท เครือเจริญโภคภัณฑ์ จำกัด โดยบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ถือหุ้นผ่าน บริษัท เดอะเวลด์มาร์ค โฮลดิ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 59.00 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 5,390,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 53,900,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ก่อตั้งในปี 2557 จัดตั้งขึ้นเพื่อพัฒนาโครงการ Mixed-use ที่เมืองพัทยา ทั้งนี้บริษัท เดอะเวลด์มาร์ค โฮลดิ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด ถือหุ้นโดยบริษัท เครือเจริญโภคภัณฑ์ จำกัด ร้อยละ 83.02 และบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 16.98 ผลการดำเนินงานของบริษัท เดอะเวลด์มาร์ค จำกัด

หน่วย บาท :	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์รวม	4,292,846,380.00	4,342,453,505.00	4,387,807,099.00
หนี้สินรวม	2,114,246,670.00	2,232,368,933.00	2,405,699,372.00
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	2,178,599,710.00	2,110,084,572.00	1,982,107,727.00
รายได้รวม	1,234,073.00	839,897.00	4,896,134.00
ค่าใช้จ่ายรวม	327,424,859.00	3,999,034.00	6,744,344.00
ดอกเบี้ยจ่าย	48,248,889.00	65,356,001.00	126,128,635.00
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	-374,439,675.00	-68,515,138.00	-127,976,845.00
กำไร (ขาดทุน) สะสม	-1,231,400,290.00	-1,299,915,428.00	-1,427,892,273.00

#### 1.3 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

##### 1.3.1 ลักษณะของผลิตภัณฑ์และบริการ

##### ขอบเขตของธุรกิจ (Scope of Business)

บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ขยายขอบเขตการดำเนินงานธุรกิจ (Scope of Business) เพื่อให้ครอบคลุมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างครบวงจร 6 ด้านหลัก ดังนี้

#### 1. ธุรกิจลงทุนในบริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า



บริษัทดำเนินการลงทุนธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ผ่านการจัดตั้งบริษัทย่อยหรือกิจการร่วมค้า โดยบริษัทมีสถานะเป็น Holding Company จากนั้นบริษัทจะดำเนินการระดมทุนและให้บริษัทย่อยและกิจการร่วมค้ากู้ยืมเงินเพื่อไปดำเนินการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้บริษัทย่อยและกิจการร่วมค้าอาจมีการระดมทุนผ่านการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในลักษณะ Project Finance โดยมีโครงการที่พัฒนาเป็นหลักประกัน โครงการที่กลุ่มบริษัทพัฒนาประกอบด้วย โครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย เช่น บ้านเดี่ยว วิลล่า คอนโดมิเนียม โรงแรม สำนักงาน ร้านค้าปลีก ธุรกิจพื้นที่ให้เช่า และโครงการมิกซ์ยูส (Mixed-Used)

ณ วันที่ 30 เมษายน 2569 บริษัทมีบริษัทย่อยทั้งสิ้น 28 บริษัท และบริษัทร่วมทุน และ/หรือกิจการร่วมค้าทั้งสิ้น 4 บริษัท

## 2. โครงการอสังหาริมทรัพย์ และ THEME PROJECT BRANDS

การพัฒนาโครงการที่พักอาศัยเน้นไปที่การพัฒนาทั้งโครงการแนวราบ (บ้านเดี่ยว, ทาวน์โฮม) และแนวสูง (High-Rise, Low-Rise Condominium และ Mixed-use Development) ที่ให้ความสำคัญกับแนวคิดในการก่อสร้างที่มีคุณภาพโดดเด่น ด้วยความเป็นที่โดดเด่นแห่งที่อยู่อาศัยคุณภาพระดับซูเปอร์ลักซ์ซัวรี เรสซิเดนซ์ ประกอบด้วย วิลล่า และคอนโดมิเนียม สุดเอ็กซ์คลูซีฟ ที่ใส่ใจในทุกรายละเอียด นับตั้งแต่สถาปัตยกรรม การตกแต่งภายในที่สมบูรณ์แบบ การคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม และการเลือกทำเลที่ดีที่สุด โครงการของแบรนด์แมกโนเลียส์ออกแบบอย่างลงตัวด้วยการผสมผสานรูปแบบ สีสัน รวมถึงลวดลายอันเป็นอัตลักษณ์ของแคลิฟอร์เนียตอนใต้ (Southern California) ความร่วมรื้อนและร่วมเย็น แบบแคว้นโพรวองซ์ (Provence) ความทันสมัยในสไตล์มหานคร และ วัฒนธรรมอันงดงามของประเทศไทย นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังให้ความสำคัญกับการเป็นส่วนหนึ่งในการร่วมสร้างโลกที่น่าอยู่ยิ่งขึ้น ผ่านการออกแบบที่ใส่ใจธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม พร้อมกับการนำนวัตกรรมใหม่ ๆ มาปรับใช้ในการสร้างสรรค์โครงการเพื่อสังคมและร่วมอนุรักษ์โลก

THEME Project Brands โครงการเดอะ ฟอเรสเทียส์ (The Forestias) เป็นโครงการ Mixed – use ขนาดใหญ่บนถนนบางนา - ตราด กม.7 เนื้อที่โครงการกว่า 280 ไร่ มูลค่าโครงการกว่า 90,000 ล้านบาท (ประมาณการ) ที่ถูกพัฒนาขึ้นภายใต้แนวคิด “Imagine Happiness” The Forestias เป็นโครงการพัฒนาเมืองแห่งความสุขที่ยั่งยืน โครงการแรกของโลกที่เต็มไปด้วยแรงบันดาลใจ จินตนาการและวิสัยทัศน์ จึงทำให้ “เดอะ ฟอเรสเทียส์” เป็นโครงการที่ใส่ใจในทุกรายละเอียด เปรียบดังการนำความรู้สึกดีด้นตาตื่นใจมาผสานกับความสุขในการใช้ชีวิตร่วมกับธรรมชาติ ความงามของสถาปัตยกรรมและ เทคโนโลยีล้ำสมัยมาสร้างสรรค์นวัตกรรมแห่งสังคมของคนทุกเจนเนอเรชั่นให้มีความสุขและสุขภาพดี และเพียบพร้อมไปด้วยที่อยู่อาศัยสำหรับคนทุกเจนเนอเรชั่นและมีสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างครบครัน เช่น รีเทล โรงแรม อาคารสำนักงาน ศูนย์สุขภาพ อาคารนันทนาการแห่งอนาคต พื้นที่สำหรับชุมชน ศูนย์การเรียนรู้ และพื้นที่ที่มีระบบนิเวศที่สมบูรณ์ ที่ผสานเข้ากับเทคโนโลยีสมัยใหม่ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน

## 3. โครงการร่วมทุน

บริษัทพิจารณาการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กับผู้ร่วมทุน โดยบริษัทจะทำการสนับสนุนทั้งการวิจัย และศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการก่อนทำการลงทุน อีกทั้งยังเปิดรับโอกาสทางธุรกิจและโครงการใหม่ ๆ ตัวอย่างโครงการร่วมทุน ดังต่อไปนี้

-โครงการไอคอนสยาม (ICONSIAM) ซึ่งเป็นโครงการร่วมทุนระหว่าง MQDC สยามพิวรรธน์ และเครือเจริญโภคภัณฑ์ เพื่อทำให้ อภิเษกโครงการเมืองแห่งนี้เป็นหนึ่งในสัญลักษณ์ที่สำคัญของไทย และเป็นจุดหมายของนักเดินทางจากทั่วโลก ดังนั้นจึงเห็นได้ชัดว่าไอคอนสยามสามารถดึงดูดความสนใจจากนักท่องเที่ยวและนักเดินทางจากนานาชาติ พร้อมนำสีสัน

และชีวิตชีวาจากกลิ่นอายวัฒนธรรมของแม่น้ำเจ้าพระยาตลอดแนวยาว 10 กิโลเมตร นอกเหนือจากศูนย์การค้า ไอคอนสยามยังประกอบด้วยโครงการคอนโดมิเนียมระดับลักซ์ซัวรี่ 2 แห่ง ได้แก่ แมกโนเลียส์ วอเตอร์ฟรอนท์ เรสซิเดนซ์ แอท ไอคอนสยาม (Magnolias Waterfront Residences at ICONSIAM) และ เดอะ เรสซิเดนซ์ แอท แมนดาริน โอเรียนเต็ล กรุงเทพ (The Residences at Mandarin Oriental, Bangkok) พร้อมทั้งห้างสรรพสินค้าและการแสดงที่น่าสนใจอย่าง Water-and-Fire และ พิพิธภัณฑ์สมบัติแห่งชาติ

- โครงการเดอะ สแตรนด์ ทองหล่อ (The Strand Thonglor) เป็นแบรนด์ที่สะท้อนวิถีชีวิตคนเมือง ตั้งอยู่ย่านทองหล่อซึ่งเป็นพื้นที่อันเป็นที่มาของกรุงเทพฯ ซึ่งโครงการมีชัยชู อาคารสูงแห่งนี้เป็นที่ถกเถียงกันระหว่าง MQDC และ One.Six Development บริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แห่งโลกอนาคต โดยได้ออกแบบสไตล์มินิมอล ที่ให้ความรู้สึกผ่อนคลายและสะดวกสบายกับพื้นที่พักผ่อน และร้านค้า ที่มีการออกแบบที่โดดเด่นจากดีไซน์เนอร์ระดับโลกอย่าง HB Design PIA Interior และ TROP Landscape

#### 4. ธุรกิจโรงแรมและบริการ

บริษัทมุ่งขยายการลงทุนไปยังธุรกิจโรงแรมและบริการ โดยการนำแบรนด์หรูระดับเวิลด์คลาสและความร่วมมือทางธุรกิจระหว่างแบรนด์ชั้นนำมาพัฒนาโครงการของบริษัท ธุรกิจโรงแรมและบริการของ MQDC เช่น

- โครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด \* คือครั้งแรกของการนำแบรนด์หรูระดับเวิลด์คลาสในเครือฮิลตัน (Hilton) มาไว้ที่กรุงเทพฯ และถือเป็นแห่งแรกในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ โดยโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ เป็นส่วนหนึ่งของโครงการแมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด (Magnolias Ratchadamri Boulevard) มีความโดดเด่นเป็นเอกลักษณ์ด้วยสถาปัตยกรรมร่วมสมัย ห้องพัก และพื้นที่ให้บริการภายในโรงแรม ที่ได้รับการออกแบบโดยสถาปนิกชื่อดังระดับโลกอย่าง อังเดร ฟู (André Fu) และ อาฟโรโค (AvroKO) พร้อมด้วยบริการเหนือระดับตามแบบฉบับของ Waldorf Astoria Hotels & Resort ให้บริการห้องพัก และห้องสวีทจำนวน 171 ห้อง มอบประสบการณ์เหนือระดับด้วยทัศนียภาพของกรุงเทพฯ ที่ไร้สิ่งบดบังผ่านผนังกระจกจากพื้นที่จรดเพดาน พร้อมส่วนทำงานและพักผ่อนที่สะดวกและลงตัว ตู้เสื้อผ้าแบบ Walk-in และเครื่องใช้ในห้องพักจากแบรนด์ Salvatore Ferragamo

- โครงการโรงแรม ยู เขาใหญ่ เป็นโรงแรม Flagship ในเครือ U Hotels & Resorts ตั้งอยู่ท่ามกลางธรรมชาติอันบริสุทธิ์ของอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ โดยอาคารที่พักของที่นี่ถูกออกแบบสไตล์ บ้านฤดูร้อนในชนบทของฝรั่งเศส โอบล้อมด้วยลำธารธรรมชาติ สระน้ำ และสระว่ายน้ำฟิฟฟอร์ม ด้วยเอกลักษณ์ที่ทำให้โรงแรมในเครือ ยู แตกต่างจากโรงแรมทั่วไปคือ นโยบายการเข้าพักห้องพัก 24 ชั่วโมง และโปรแกรม U Choose ที่ช่วยให้แขกผู้เข้าพักได้เลือกเครื่องใช้อย่าง หมอน ชา เพลง และ สบู่ ในแบบที่ตัวเองชอบ เพื่อสร้างประสบการณ์ที่น่าไปสู่ความพึงพอใจสูงสุด

\*เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2568 บริษัท แมกโนเลียส์ ไลน์เนสต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (บริษัทย่อย) ได้ขายสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ MRB เข้าเทรดเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดีทีพี โฮเทล และเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า ("DTPBB") โดยมีสิทธิ (Option) ที่จะซื้อทรัพย์สินคืนในวันที่สิ้นสุดปีที่ 3 และปีที่ 4 ภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และมีภาระผูกพัน (Obligation) ที่จะซื้อทรัพย์สินคืนในวันที่สิ้นสุดปีที่ 5 ภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

#### 5. การวิจัยและนวัตกรรม

บริษัทร่วมมือกับศูนย์วิจัยและนวัตกรรมเพื่อความยั่งยืน (RISC) ที่เป็นแหล่งรวมองค์ความรู้เพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิตอย่างยั่งยืนแห่งแรกของเอเชีย ด้วยเจตนารมณ์ในการสร้างความสุขที่ยั่งยืนและความเป็นอยู่ที่ดีให้ทุกคนในสังคม ทางศูนย์ฯ

จึงร่วมมือกับหน่วยงานต่าง ๆ ทั้งใน และต่างประเทศ ในสาขาที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ วิทยาศาสตร์ วิศวกรรมศาสตร์ การออกแบบอุตสาหกรรม และ ศิลปกรรมศาสตร์ ในการค้นคว้าและพัฒนานวัตกรรมใหม่ ๆ เพื่อลดผลกระทบจากพฤติกรรมของมนุษย์ต่อสิ่งแวดล้อม องค์ความรู้ที่ได้รับจากการวิจัย ทางศูนย์ฯ ยินดีแบ่งปันให้กับสังคม เพื่อร่วมกันสร้างระบบนิเวศที่ดีอย่างยั่งยืนให้แก่สังคม สำนักงานหลักในกรุงเทพฯ เป็นแห่งแรกของไทยที่สร้างขึ้นตามมาตรฐานอาคาร WELL โดยสถาบัน International WELL Building Institute (IWBI) และยังนำระบบอัจฉริยะมาใช้เพื่อคอยตรวจสอบการใช้พลังงาน และควบคุมคุณภาพอากาศภายในอาคาร (IAQ)

## 6. การให้บริการบริหารโครงการ

บริษัทมีความเชี่ยวชาญทั้งด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมไปถึงการบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นจากการที่บริษัทจัดตั้งบริษัทย่อยจำนวนมากเพื่อดำเนินการและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แต่ละโครงการ บริษัทจึงดำเนินธุรกิจให้บริการการบริหารโครงการทุกโครงการให้กับบริษัทย่อยและบริษัทในกลุ่มเพื่อให้บุคคลที่มีความชำนาญไปทำหน้าที่ในการบริหารโครงการตั้งแต่เริ่มพัฒนาโครงการจนถึงเมื่อโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ได้หรือเริ่มเปิดดำเนินการได้ โดยประกอบด้วย

### (1) การบริหารโครงการให้กับบริษัทย่อยและบริษัทในกลุ่ม

- 1) งานติดต่อราชการ : ประสานงานกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างอาคารให้การดำเนินการเป็นไปโดยราบรื่นและถูกต้องตามกฎหมาย
- 2) งานกฎหมาย : งานให้คำปรึกษาทางกฎหมายทั่วไป งานขออนุญาตก่อสร้างอาคาร งานร่างสัญญาทั่วไป งานให้ความเห็นทั่วไปทางกฎหมาย งานขออนุญาตที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่อทางราชการ และงานทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน
- 3) งานขาย-การตลาดโครงการ: จัดทะเบียนโอนที่ดิน ที่ดินพร้อมอาคาร และห้องชุด และงานบริการลูกค้า ให้มีการสนับสนุนงานประชาสัมพันธ์ (PR) งานขาย (Sales) งานการตลาด (Marketing) งานอีเวนต์ (Event Organizing) ระบบไอทีที่เกี่ยวข้องกับการตลาด (Digital Marketing) และแบ่งปันฐานข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับลูกค้า และฐานลูกค้าของผู้รับจ้างให้กับทาง บริษัท แมกโนเลีย โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (Sharing of client database)
- 4) งานบริหารโครงการ : รับผิดชอบดูแลโครงการ โดยทีม Project development ที่ได้รับมอบหมายโครงการนั้นๆ โดยเริ่มตั้งแต่มีการโอนที่ดินแล้วเสร็จ วางแผน ดำเนินการ พัฒนาโครงการ ตรวจสอบควบคุม และปิดโครงการของงานโครงการให้เป็นไปตามเป้าหมายและวัตถุประสงค์ของโครงการภายในระยะเวลาและข้อจำกัดที่กำหนดไว้
- 5) งานประกันคุณภาพงานโครงการ : ให้การรับประกันนานถึง 30 ปี โดยรับประกันด้านคุณภาพโครงสร้างอาคาร ได้แก่ รอยร้าว และกำลังคอนกรีต เสา คาน พื้นเรื่องความแข็งแรงทั่วไปและการรั่วซึมของหลังคาและคาดฟ้า การรั่วซึมของท่อน้ำในระบบประปาและสุขาภิบาล การรั่วของกระแสไฟฟ้า การใช้งานและการรั่วซึมของน้ำฝนของบานวกรบ ประตู และหน้าต่าง เป็นต้น
- 6) ควบคุมให้เป็นไปตามคู่มืออำนาจดำเนินการ (GOA) : การกำหนดอำนาจและระดับการอนุมัติในการทำธุรกรรม และการดำเนินการต่างๆที่เกี่ยวข้องกับงานของบริษัทให้กับคณะบุคคลหรือบุคคลตามความเหมาะสมและให้เป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง โดยจัดทำเป็นคู่มืออำนาจดำเนินการ และให้มีการทบทวนอย่างน้อยปีละ 1

ครั้ง โดยมีหน่วยงานตรวจสอบภายในตรวจสอบควบคุมดูแลการดำเนินงานและบริหารงานของบริษัทควบคู่กัน

- 7) งานพัฒนาธุรกิจ : การให้บริการทางด้านข้อมูลจากการวิเคราะห์ และข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายที่ดินที่มีรณำเสนอให้แก่ผู้รับจ้างในประเทศไทย รวมทั้งให้คำปรึกษาในเรื่องการพัฒนาธุรกิจ
- 8) Branding : บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (ผู้รับจ้าง) ให้บริษัทย่อยหรือบริษัทอื่น (ผู้ว่าจ้าง) ใช้ตราสินค้า (Brand) ของโครงการ

(2) งานวิจัยและพัฒนาให้กับโครงการต่างๆ ของบริษัทย่อย บริษัทร่วมทุน และบริษัทอื่น เพื่อให้โครงการนำไปใช้ในการพัฒนาโครงการของผู้ว่าจ้าง

(3) การให้เช่าพื้นที่แก่ผู้เช่าในโครงการของบริษัทเพื่อประกอบธุรกิจ เช่น ร้านค้าสะดวกซื้อ ร้านซักรีด เป็นต้น

ในเบื้องต้น บริษัทจะเลือกให้บริการลูกค้าในกลุ่มบริษัท หรือลูกค้าที่บริษัทมีการร่วมลงทุนด้วย และรวมไปถึงบริษัทอื่นๆ ที่ไม่เกี่ยวข้องกันที่เกี่ยวกับงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด โดยรวมการให้บริการบริหารงานจะเกี่ยวกับงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด โดยจะแตกต่างกันในแต่ละธุรกิจของลูกค้า ดังต่อไปนี้

- (1) สำหรับการให้บริการบริหารงานโครงการภายใต้ Brand ของบริษัท บริษัทจะให้บริการงานขาย-การตลาดโครงการ งานบริหารโครงการ และงานประกันคุณภาพงานโครงการ เป็นหลัก
- (2) สำหรับการให้บริการบริหารงานโครงการกลุ่ม mixed-use (ที่ไม่ได้ใช้ MQDC's Brands) บริษัทจะให้บริการงานบริหารโครงการและงานพัฒนาธุรกิจ เป็นหลัก
- (3) สำหรับการให้บริการบริหารงานบริหารจัดการโครงการอื่นๆ บริษัทจะให้บริการงานติดต่อราชการ ควบคุมให้เป็นไปตามคู่มืออำนาจดำเนินการ งานพัฒนาธุรกิจ เช่น
  - โครงการพัฒนาพื้นที่บริเวณสถานีแอร์พอร์ตลิงก์ มักกะสัน และพื้นที่บริเวณสถานีศรีราชา โดยบริษัทให้บริการบริหารจัดการและเป็นตัวแทนของผู้ว่าจ้างในการประสานงานกับที่ปรึกษาหรือผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านในโครงการศึกษาความเป็นไปได้และนำเสนอแนวคิดเบื้องต้นในการออกแบบวางผังโครงการพัฒนาพื้นที่ เพื่อให้ผู้ว่าจ้างสามารถนำไปใช้ในการยื่นประมูลโครงการรถไฟฟ้าความเร็วสูงเชื่อมสามสนามบิน
  - โครงการพัฒนาสนามบินอู่ตะเภาและเมืองการบินภาคตะวันออก บริษัทให้บริการบริหารจัดการและเป็นตัวแทนของผู้ว่าจ้างในการประสานงานกับที่ปรึกษาหรือผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านในโครงการศึกษาความเป็นไปได้และนำเสนอแนวคิดเบื้องต้นในการออกแบบวางผังโครงการพัฒนาสนามบินอู่ตะเภาและเมืองการบินภาคตะวันออก เพื่อให้ผู้ว่าจ้างสามารถนำไปใช้ในการยื่นประมูล

#### การคิดค่าบริการ :

สำหรับการบริหารโครงการทุกประเภท บริษัทคิดในอัตราร้อยละ 2 - 4.5 ของมูลค่าโครงการ โดยบริษัทจะทยอยเรียกเก็บตามอายุโครงการตั้งแต่ช่วงเวลาที่เริ่มขายโครงการจนถึงช่วงเวลาที่โอนกรรมสิทธิ์

### 1.3.2 โครงสร้างรายได้ของกลุ่มบริษัท


รายการ	2566		2567		2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	0.00	0.00	0.00	0.00	5.84	0.14
โครงการ Whizdom The Exclusive	-	-	-	-	5.84	0.14
โครงการ Whizdom @ Punnawithi	-	-	-	-	-	-
โครงการ Magnolia French Country	-	-	-	-	-	-
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	2,267.28	34.21	574.32	10.22	83.42	2.05
□ รายได้บริการ	2,250.08	33.95	557.03	9.91	65.99	1.62
บริหารจัดการโครงการภายใต้ Magnolia Brand	4.97	0.07	5.49	0.10	-	-
บริหารจัดการโครงการภายใต้ Whizdom Brand	618.84	9.34	142.68	2.54	3.00	0.07
บริหารจัดการโครงการภายใต้ Mulberry Grove Brand	312.17	4.71	142.23	2.53	-	-
บริหารจัดการโครงการภายใต้ The Aspen Tree Brand	3.26	0.05	8.02	0.14	-	-
บริหารจัดการโครงการภายใต้ Mabel Green Brand	86.13	1.30	-	-	-	-
บริหารจัดการโครงการกลุ่ม mixed-use (ที่ไม่ได้ใช้ MOQDC's Brands)	247.82	3.74	57.50	1.02	-	-
บริหารจัดการโครงการอื่นๆ	976.90	14.74	201.11	3.58	62.99	1.55
□ รายได้ค่าเช่า	17.20	0.26	17.29	0.31	17.43	0.43
โครงการ Whizdom The Exclusive และ Whizdom @ Punnawithi	-	-	-	-	-	-
บจก.ทูล พรอพเพอร์ตี้ส์	0.51	0.01	0.51	0.01	0.51	0.01
บจก.อินโฟเพค	16.69	0.25	16.69	0.30	16.81	0.41
บุคคลธรรมดา(ที่ดิน ปากช่อง)	-	-	0.09	0.00	0.12	0.00
รายได้จากการขายสินค้าและบริการ	5.50	0.08	27.72	0.49	1.67	0.04
ดอกเบี้ยรับ	4,146.07	62.56	4,803.66	85.48	3,682.45	90.63
บจก. เอ็มคิวดีซี ทาวน์ เวิลด์	1,845.63	27.85	2,459.13	43.76	1,829.38	45.02
บจก. วิสคอม ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น	866.52	13.08	613.76	10.92	392.63	9.66
บจก. แมกโนเลีย อินเทอร์เน็ต เนชั่น คอร์ปอเรชั่น	74.01	1.12	54.03	0.96	51.37	1.26
บจก. มัลเบอร์รี่ โกรฟ คอร์ปอเรชั่น	97.82	1.48	93.18	1.66	102.61	2.53
บจก. เมเบิล กรีน สมาร์ท ลีฟวิ่ง คอร์ปอเรชั่น	65.41	0.99	76.01	1.35	89.87	2.21
บจก. กรีน เวลท์ คอร์ปอเรชั่น	11.66	0.18	17.22	0.31	26.18	0.64
บจก. ดีทีจี เอ็กซ์ิม คอร์ปอเรชั่น	8.29	0.13	6.66	0.12	4.55	0.11
บจก. เอ็มคิวดีซี เคอร์เทซี เซอร์วิส คอร์ปอเรชั่น	1.88	0.03	2.09	0.04	2.11	0.05
บจก. ดีทีจีไอ คอร์ปอเรชั่น	13.21	0.20	30.19	0.54	75.93	1.87
บจก. ดี เอส เทท (ไทยแลนด์)	0.40	0.01	0.16	0.00	-	-
บจก. เนบิวลา คอร์ปอเรชั่น	5.44	0.08	9.83	0.17	10.48	0.26
บจก. แมกโนเลีย โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท	-	-	-	-	-	-
บจก. วิสคอม เอลิแกนซ์ เฟลต	-	-	-	-	-	-
บจก. สเตรนจ์ โฮลคิง คอร์ปอเรชั่น (บจก. เดอะ สเตรนจ์ คอร์ปอเรชั่น)	12.31	0.19	-	-	-	-
บจก. เอ็มคิวดีซี ทาวน์ คอร์ปอเรชั่น	-	-	-	-	-	-

รายการ	2566		2567		2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บจก. แมกโนเลียส์ คอร์ปอเรชั่น	22.67	0.34	26.92	0.48	29.24	0.72
บจก. คลาวด์ อีเลฟเว่น	302.54	4.57	495.95	8.82	159.97	3.94
บจก. ดีแพลนส์	5.04	0.08	5.05	0.09	5.04	0.12
บจก.เอ็มคิวดีซี โซเชียลเอ็นเตอร์ไพรเซส	0.01	0.00	0.01	0.00	0.01	0.00
บจก.เคอะเวลด์มาร์ค	27.13	0.41	49.81	0.89	66.05	1.63
บจก.ดี แอสเพน ทรี คอร์ปอเรชั่น	0.21	0.00	0.21	0.00	0.22	0.01
บริษัท เอ็มคิวดีซี รีเคอรี่เอชชั่นคอร์ปอเรชั่น จำกัด	23.13	0.35	28.84	0.51	29.76	0.73
บริษัท ศรีสถาน คอร์ปอเรชั่น จำกัด	24.59	0.37	-	-	-	-
บริษัท ไวบอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด	-	-	0.01	0.00	0.57	0.01
บริษัท เทวา ไฮสแลนด์ คอร์ปอเรชั่น	11.84	0.18	-	-	-	-
บริษัท อาคันตุกะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	4.78	0.07	-	-	-	-
บริษัท เอ็มคิวดีซี คัลเชอร์ล คอลเล็กชั่น คอร์ปอเรชั่น จำกัด	21.24	0.32	122.37	2.18	125.74	3.09
บริษัท เอ็มคิวดีซี ดี อันทันคอร์ปอเรชั่น จำกัด	0.11	0.00	0.56	0.01	0.58	0.01
บจก.บอเบิลส์ แอนด์ บอค์เชส คอร์ปอเรชั่น	0.09	0.00	1.60	0.03	2.43	0.06
บจก.ดีทีจีโอ พรอสเพอริตี	5.28	0.08	4.45	0.08	-	-
บจก.เอ็มคิวดีซี ทาวน์ รอยัล แอสเซท	109.30	1.65	74.12	1.32	30.25	0.74
บจก.สทอริค เพลส จำกัด	-	-	2.39	0.04	9.11	0.22
ดอกเบี้ยจากธนาคาร	6.75	0.10	1.02	0.02	0.32	0.01
เงินให้กู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	555.76	8.39	603.83	10.74	612.29	15.07
กรรมการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และสถาบันการเงิน	0.48	0.01	0.80	0.01	2.26	0.06
เงินให้กู้ยืมบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	22.54	0.34	23.47	0.42	23.50	0.58
เงินปันผลรับ/ส่วนแบ่งกำไร	-	-	25.42	0.45	-	-
กำไรจากการขายเงินลงทุน Magnolia International	46.70	0.70	-	-	-	-
กำไรจากการขายที่ดิน	59.67	0.90	-	-	-	-
รายได้อื่น	18.21	0.27	7.60	0.14	64.03	1.58
รายได้ค่าตอบแทนจากการโอนสิทธิตามสัญญาจะซื้อขายที่ดิน	-	-	-	-	-	-
Guarantee fee	83.40	1.26	181.12	3.22	225.95	5.56
อื่น ๆ	0.41	0.01	-	-	-	-
<b>รวมรายได้</b>	<b>6,627.24</b>	<b>100.00</b>	<b>5,619.84</b>	<b>100.00</b>	<b>4,063.37</b>	<b>100.00</b>

### 1.3.3 ธุรกิจของบริษัท

#### 1) โครงการอสังหาริมทรัพย์ และ THEME PROJECT BRANDS

##### 1.1 แมกโนเลียส์ เซาท์เทิร์น แคลิฟอร์เนีย (Magnolias Southern California Bangna)

	<p>แมกโนเลียส์ เซาท์เทิร์น แคลิฟอร์เนีย โครงการที่นำความอบอุ่นของ Golden State และแสงอาทิตย์ยามอัสดงสู่กรุงเทพมหานคร โครงการตั้งอยู่ที่ถนนบางนา – ตราด กม.7 ประกอบไปด้วยวิลล่า 25 หลัง และคอนโดมิเนียม 52 ยูนิต พร้อมตอบโจทย์ทุกความต้องการของทุกคนในครอบครัว และเป็นโครงการที่รวบรวมทุกองค์ประกอบของการใช้ชีวิตชั้นสูงสุด ไม่ว่าจะเป็นพื้นที่สีเขียว หรือการเลือกวัสดุก่อสร้างที่มีคุณภาพระดับโลก เพื่อให้ทุกท่านสัมผัสถึงแรงบันดาลใจของความงดงามฝั่งตะวันตกอย่างแท้จริง</p>
--	---

ประเภท	:	บ้านเดี่ยว และคอนโดมิเนียม
ที่ตั้งโครงการ	:	ถนนบางนา – ตราด กม.7 เขตบางนา กทม.
ปีที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ	:	2551
พื้นที่	:	-
มูลค่าโครงการ	:	1,122.50 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	:	วิลล่า 25 หลัง และคอนโดมิเนียม 52 ยูนิต
บริษัทที่พัฒนาโครงการ	:	บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
สถานะการขาย	:	ปิดการขาย



## 1.2 แมกโนเลียส์ เฟรนช์ คันทรี่ (Magnolias French Country)



แมกโนเลียส์ เฟรนช์ คันทรี่ เขาใหญ่ บ้านพักตากอากาศสไตล์ เฟรนช์ คันทรี่ ที่คงเสน่ห์ความหรูหรา สง่างาม ทว่าแฝงความเรียบง่าย กลมกลืนอยู่กับธรรมชาติอันบริสุทธิ์ของดินแดนเขาใหญ่ ให้ความสงบเป็นส่วนตัวบนพื้นที่ติดทะเลสาบที่มาจากธารน้ำลำตะคองที่ถูกจัดสรรอย่างมีเอกลักษณ์ ทำให้บ้านตากอากาศหรูทั้ง 18 หลัง ได้รับการออกแบบโครงสร้างภายนอกและการตกแต่งภายในอย่างพิถีพิถัน ในทุกรายละเอียด ลงตัวในรูปแบบ Simply French, Eclectic French และ Elegant French เหมาะกับการพักผ่อนอย่างมีสไตล์ท่ามกลางธรรมชาติ

ภายใต้แนวความคิดการออกแบบเพื่ออนุรักษ์พลังงานโลก และทุกคนในครอบครัว คือ การคำนึงถึงการออกแบบการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพทั้งภายในและภายนอกบ้าน เช่น มีการออกแบบโดยใช้ร่วมเงาของต้นไม้ หรือแนวอาคารให้มีการบังเงาซึ่งกันและกัน, ออกแบบโดยคำนึงถึงทิศทางของแสง และทิศทางลมเพื่อสุขภาพของผู้อยู่อาศัย และการประหยัดพลังงาน อีกทั้งภายในตัวบ้านยังใส่ใจออกแบบในรายละเอียดคำนึงถึงความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัย เช่น หลบเหลี่ยมมุมของเสาและผนัง, พื้นต้องไม่ลื่น, ระเบียงก้าวเดินของบันไดต้องเหมาะสม

ประเภท	:	บ้านเดี่ยว
ที่ตั้งโครงการ	:	หมู่ 1 ถนนธนะรัชต์ กม.13 สกอ.หมู่สี่ อ.ปากช่อง จ.นครราชสีมา
ปีที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ	:	เดือนมีนาคม 2557
พื้นที่	:	17-2-87.5 ไร่
มูลค่าโครงการ	:	329.60 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	:	18 หลัง
บริษัทที่พัฒนาโครงการ	:	บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
สถานะการขาย	:	ปิดการขาย

1.3 วิสซ์คอม ดี เอ็กส์คลูซีฟ (Whizdom The Exclusive)

	<p>โครงการวิสซ์คอม ดี เอ็กส์คลูซีฟ เป็นโครงการคอนโดมิเนียมสูง 8 ชั้น บนเนื้อที่ 1-1-86 ไร่ มีห้องชุดพักอาศัยรวม 79 ห้อง โครงการตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท 64 ห่างจากรถไฟฟ้าสถานีปทุมวันเพียง 350 เมตร ใกล้จุดขึ้นลงทางด่วนรามอินทรา-อาจณรงค์ เชื่อมต่อการเดินทางได้หลากหลายเส้นทาง ตอบสนองชีวิตคนเมืองได้อย่างเต็มรูปแบบ</p> <p>ด้วยจำนวนห้องชุดพักอาศัยเพียง 79 ห้องชุด สร้างความเป็นส่วนตัวในการใช้ชีวิตอย่างเต็มที่ ผสมผสานนวัตกรรมการออกแบบในทุกรายละเอียดของห้องชุด เพื่อตอบสนองการใช้ชีวิตที่สะดวกสบาย</p> <p>ขนาดห้องชุดพักอาศัย 30-127 ตารางเมตร ราคาขายห้องชุดพักอาศัยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 80,000 บาทต่อตารางเมตร</p>
---	--

ประเภท	:	คอนโดมิเนียม Low-Rise
ที่ตั้งโครงการ	:	ซอยสุขุมวิท 64 ถนนสุขุมวิท แขวงบางจาก เขตพระโขนง กทม.
ปีที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ	:	เดือนพฤศจิกายน 2555
พื้นที่	:	1-1-86 ไร่
มูลค่าโครงการ	:	480.55 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	:	79 ยูนิต
บริษัทที่พัฒนาโครงการ	:	บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
สถานะการขาย	:	ขายแล้วจำนวน 79 ยูนิตหรือคิดเป็นร้อยละ 100.00 (รอโอน 1 ยูนิต)

1.4 วิสซ์คอม สถานีปทุมธานี (Whizdom @ Punnawithi Station)

	<p>โครงการวิสซ์คอม สถานีปทุมธานี เป็นโครงการคอนโดมิเนียม สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร บนเนื้อที่ 2-3-83 ไร่ มีห้องชุดพักอาศัยรวม 262 ห้อง บนทำเลศักยภาพในซอยสุขุมวิท 64 ห่างจากรถไฟฟ้าสถานีปทุมธานีเพียง 350 เมตร ใกล้จุดขึ้นลงทางด่วนรามอินทรา-อาจณรงค์ เชื่อมต่อการเดินทางได้หลากหลายเส้นทาง ตอบสนองชีวิตคนเมืองได้อย่างเต็มรูปแบบ</p> <p>การออกแบบของอาคาร มีการออกแบบที่เอื้อต่อทิศทางการพัดของลม เพื่อให้เกิดการไหลเวียนของลมได้อย่างดีเยี่ยม พื้นที่สวนถูกวางอยู่ในจุดกึ่งกลางของพื้นที่และสอดแทรกในเกือบทุกชั้นของอาคาร ทำให้ลูกบ้านได้ใกล้ชิดธรรมชาติเข้าไปอีกระดับหนึ่ง เปรียบดังมีสวนสาธารณะอยู่หน้าบ้านของตัวเอง</p> <p>ขนาดห้องชุดพักอาศัย 34-60 ตารางเมตร ราคาขายห้องชุดพักอาศัยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 70,000 บาทต่อตารางเมตร</p>
--	---

ประเภท	:	คอนโดมิเนียม Low-Rise 2 อาคาร
ที่ตั้งโครงการ	:	ซอยพวงมโหรีเลขที่ 1 ถนนสุขุมวิท 64 แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กทม.
ปีที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ	:	เดือนมิถุนายน 2556
พื้นที่	:	2-3-83 ไร่
มูลค่าโครงการ	:	850.5 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	:	262 ยูนิต
บริษัทที่พัฒนาโครงการ	:	บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
สถานะการขาย	:	ขายแล้วจำนวน 258 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 98.47

1.5 วิสซ์คอม อเวนิว รัชดา-ลาดพร้าว (Whizdom Avenue Ratchada-Ladprao)

	<p>โครงการวิสซ์คอม อเวนิว รัชดา-ลาดพร้าว เป็นโครงการ คอนโดมิเนียมสูง 27 ชั้น บนเนื้อที่ 3-0-42 ไร่ มีที่พักอาศัยรวม 497 ห้องชุด เหนือกว่าด้วยสุดยอดแห่งทำเลบนศูนย์กลาง โครงข่ายคมนาคมแห่งอนาคต เพียงก้าวเดียวจากรถไฟฟ้าใต้ดินสถานีลาดพร้าว พร้อมจุดเชื่อมต่อการเดินทาง ทั้งทางด่วน รถไฟฟ้า และรถไฟฟ้าสายสีเขียวในอนาคตอันใกล้ กับศูนย์รวมชีวิตเมืองแห่งใหม่ที่ตอบสนองวิถีชีวิตได้อย่างเต็มที่</p> <p>อาคารมีการออกแบบเป็นอย่างดี โดยทำการสอดแทรก นวัตกรรมเพื่อการอยู่อาศัยในทุก ๆ รายละเอียด ผสานดีไซน์ที่ ตอบสนองทุกฟังก์ชันของชีวิตที่ผ่านการคิดและออกแบบทุก อย่างมาจากรากฐานที่ตอบโจทย์ของการอยู่อาศัยอย่างแท้จริง</p> <p>ขนาดห้องชุดพักอาศัย 27-129 ตารางเมตร ราคาขายห้องชุดพัก อาศัยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 147,000 บาทต่อตารางเมตร</p>
---	--

ประเภท	:	คอนโดมิเนียม High-Rise
ที่ตั้งโครงการ	:	ซอยลาดพร้าว 26 ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กทม.
ปีที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ	:	เดือนสิงหาคม 2560
พื้นที่	:	3-0-42 ไร่
มูลค่าโครงการ	:	2,938 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	:	498 ยูนิต
บริษัทที่พัฒนาโครงการ	:	บริษัท วิสซ์คอม ฟินนาเคิล คอร์ปอเรชั่น จำกัด
สถานะการขาย	:	ขายแล้วจำนวน 483 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 96.99



1.6 วิสซ์คอม สเตชัน รัชดา-ท่าพระ (Whizdom Station Ratchada-Thapra)



โครงการวิสซ์คอม สเตชัน รัชดา-ท่าพระ เป็นโครงการ คอนโดมิเนียมสูง 37 ชั้น บนเนื้อที่ 3-0-53.2 ไร่ ภายในอาคาร ประกอบด้วย 690 ห้องชุดพักอาศัย และ 6 ร้านค้า

โครงการตั้งอยู่ในทำเลศักยภาพตรงข้ามกับเดอะมอลล์ท่าพระ ใกล้กับรถไฟฟ้าสถานีตลาดพลู (ด้วยระยะห่างจากทางขึ้น สถานีเพียง 80 เมตร) โดยผู้พักอาศัยใช้ระยะการเดินทางเพียง 5 สถานี สามารถเข้าสู่ใจกลางเมืองย่านสาทร ศูนย์กลางธุรกิจของ กรุงเทพฯ ได้

รูปแบบอาคารได้รับการออกแบบให้ผสมผสานคุณค่าและ ประวัติเก่าแก่ของพื้นที่ย่านตลาดพลู รวมเข้ากับความสะดวก โดยคำนึงถึงพฤติกรรมการใช้ชีวิตของคนรุ่นใหม่ มีการ เลือกใช้วัสดุที่ทันสมัย พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก ครบครัน

ขนาดห้องชุดพักอาศัย 26-78 ตารางเมตร ราคาขายห้องชุดพัก อาศัยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 112,000 บาทต่อตารางเมตร

ประเภท	:	คอนโดมิเนียม High-Rise
ที่ตั้งโครงการ	:	ถนนรัชดา-ท่าพระ แขวงบุคโล เขตธนบุรี กทม.
ปีที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ	:	เดือนพฤศจิกายน 2561
พื้นที่	:	3-0-53.2 ไร่
มูลค่าโครงการ	:	2,620.80 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	:	696 ยูนิต
บริษัทที่พัฒนาโครงการ	:	บริษัท วิสซ์คอม คลับ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
สถานะการขาย	:	ขายแล้วจำนวน 691 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 99.28

1.7 วิซดอม คราฟท์ สามย่าน (Whizdom Craft Samyan)

	<p>โครงการวิซดอม คราฟท์ สามย่าน เป็นโปรเจกต์แรกภายใต้แบรนด์ใหม่ระดับพรีเมียมอย่าง Whizdom Craftz ที่แตกไลน์ออกมาจากแบรนด์วิซดอม โดยมีกลุ่มเป้าหมายเป็นกลุ่มใหม่เป็นคอนโดมิเนียมสูง 55 ชั้น ประกอบด้วยห้องชุดพักอาศัย 423 ยูนิต ในราคาเริ่มต้น 7.99 ล้านบาท</p> <p>ประเภทยูนิตในโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 -ห้องนอน 30-39 ตร.ม.</li> <li>• 1 -ห้องนอน Loft 46-57 ตร.ม.</li> <li>• 2 -ห้องนอน 53-66 ตร.ม.</li> <li>• 2 -ห้องนอน PLUS 77-89 ตร.ม.</li> <li>• 2 -ห้องนอน Loft 70-90 ตร.ม.</li> <li>• 3 -ห้องนอน 96-105 ตร.ม.</li> <li>• ดูเพล็กซ์ 99-100 ตร.ม.</li> <li>• เพนท์เฮาส์ 188-223 ตร.ม.</li> </ul> <p>พื้นที่สิ่งอำนวยความสะดวก 2,316 ตร.ม.จำนวนที่จอดรถในโครงการ 359 คัน</p> <p>ระบบความปลอดภัย</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ล็อคประตูดิจิทัล</li> <li>• เข้าถึงด้วยคีย์การ์ด</li> <li>• พนักงานรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง</li> <li>• CCTV</li> <li>• สิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการ</li> </ul>
--	--

ประเภท	:	ที่พักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียม
ที่ตั้งโครงการ	:	ถนนพระราม 4 (MRT สามย่าน)
ปีที่คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จ	:	2569
พื้นที่	:	2-1-90 ไร่
มูลค่าโครงการ	:	ประมาณ 6,500 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	:	423
สัดส่วนการถือหุ้น	:	บจก. แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น 100%
สถานะการขาย	:	ขายแล้วจำนวน 156 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 36.88
บริษัทที่พัฒนาโครงการ / ถือหุ้นในโครงการ	:	บจก. วิซดอม ฟินนาเคิล คอร์ปอเรชั่น
ผู้ร่วมทุน / สัดส่วนที่ร่วมทุน	:	n/a

### 1.8 มัลเบอร์รี่ โกรฟ สุขุมวิท (Mulberry Grove Sukhumvit)



โครงการ “มัลเบอร์รี่ โกรฟ สุขุมวิท” นับเป็นโครงการที่อยู่อาศัยระดับ Super-Luxury Residence แปรนด์แรกและ แห่งแรกของวงการอสังหาริมทรัพย์ไทย ที่ถูกพัฒนาและออกแบบให้ตอบโจทย์การอยู่อาศัยของครอบครัวหลากหลายช่วงวัย บนพื้นฐานจากการศึกษาวิจัยอย่างลึกซึ้งของ MQDC ที่ทำให้รู้ว่าแท้ที่จริงแล้ว คนไทย ส่วนใหญ่ต้องการอยู่ด้วยกันเป็นครอบครัวใหญ่ ในขณะที่ทุกคนก็ยังต้องการพื้นที่ของตัวเอง มีความต้องการ ในรายละเอียดที่แตกต่าง

ประเภท	:	คอนโดมิเนียม High-Rise
ที่ตั้งโครงการ	:	ซอยสุขุมวิท 65 ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กทม.
ปีที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ	:	ปี 2570
พื้นที่	:	2-2-1.2 ไร่
มูลค่าโครงการ	:	ประมาณ 5,900 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	:	287
สัดส่วนการถือหุ้น	:	100%
สถานะการขาย	:	ขายแล้วจำนวน 192 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 66.90
บริษัทที่พัฒนาโครงการ / ถือหุ้นในโครงการ	:	บริษัท มัลเบอร์รี่ โกรฟ สุขุมวิท คอร์ปอเรชั่น จำกัด
ผู้ร่วมทุน / สัดส่วนที่ร่วมทุน	:	n/a



## 1.9 THEME Project Brands

### โครงการเดอะ ฟอเรสเทียส์ (The Forestias)



โครงการ Mixed – use ขนาดใหญ่บนถนนบางนา - ตราด กม.7 เนื้อที่โครงการกว่า 280 ไร่ มูลค่าโครงการกว่า 90,000 ล้านบาท (เป็นประมาณการอาจเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต) ที่ถูกพัฒนาขึ้นภายใต้แนวคิด “Imagine Happiness” The Forestias เป็นโครงการพัฒนาเมืองแห่งความสุขที่เพียบพร้อมไปด้วยที่อยู่อาศัยสำหรับคนทุกเจนเนอเรชั่นและมีสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างครบครัน เช่น รีเทล โรงแรม อาคารสำนักงาน ศูนย์สุขภาพ อาคารนันทนาการแห่งอนาคต พื้นที่สำหรับชุมชน ศูนย์การเรียนรู้ และผืนป่าที่มีระบบนิเวศที่สมบูรณ์ ที่ผสานเข้ากับเทคโนโลยีสมัยใหม่ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน โดยมี Whizdom - ที่อยู่อาศัยสำหรับคนรุ่นใหม่ที่ต้องการไลฟ์สไตล์แบบอิสระ The Aspen Tree - ที่อยู่อาศัยที่ถูกพัฒนาภายใต้แนวความคิดที่มีความมุ่งมั่นในการดูแลผู้สูงอายุอย่างครบวงจรทั้งบริการสิ่งอำนวยความสะดวกและที่อยู่อาศัย และสร้างสังคมที่มีคุณภาพเพื่อผู้สูงอายุ และ Mulberry Grove - ที่อยู่อาศัยที่มีแนวความคิดในเรื่องของความเป็นอยู่แบบ Multi – Intergeneration ซึ่งสร้างการอยู่อาศัยร่วมกันของคนหลายช่วงอายุ ตัวบ้านสามารถจัดเป็น cluster house ได้หลากหลายตามความต้องการ รายละเอียดในโครงการ The Forestias ดังนี้

#### 1. โครงการ Retail & Office (The Happitat)



บริษัท เอ็มควิทีซี ทาวน์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (MQDC Town Corporation) เป็นผู้พัฒนาโครงการ Retail & Office โดยใช้ชื่อโครงการ The Happitat เป็นโครงการ Lifestyle Complex ที่ตอบโจทย์ในเรื่องการใช้ชีวิตในทุก ๆ วัน เพียบพร้อมไปด้วยร้านอาหารชื่อดังที่คัดสรรมาจากทั่วโลก เพื่อสร้างประสบการณ์ในการรับประทานอาหารที่แปลกใหม่สำหรับคนกรุงเทพฯ พร้อมด้วยร้านค้าและบริการที่จำเป็นในการใช้ชีวิตประจำวันสำหรับทุกคนในครอบครัว รวมถึงกิจกรรมต่าง ๆ ที่ออกแบบมาเพื่อสร้างความใกล้ชิดให้กับคนในครอบครัว ไม่ว่าจะเป็นเด็กหรือผู้ใหญ่ก็สามารถมีช่วงเวลาแห่งความสุขไปพร้อม ๆ กัน ภายใต้บรรยากาศที่ใกล้ชิดธรรมชาติ อีกทั้งยังมีอาคารสำนักงานเกรดพรีเมียมเพื่อสภาพแวดล้อมที่ดีในการทำงาน พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน ตั้งอยู่ในโครงการ The Forestias มีการออกแบบภายใต้แนวความคิด อาคารสำนักงานที่สัมผัส

กับธรรมชาติและคำนึงถึงคุณภาพชีวิตและสภาพแวดล้อมในการทำงานที่เหมาะสมกับผู้ใช้ทุกคน อาคารสำนักงานเกรดเอนี้จะสามารถตอบสนองการขยายตัวของเมืองและระบบขนส่งในอนาคต อีกทั้งยังมีความสามารถตอบสนองความต้องการของธุรกิจหลากหลายประเภท ด้วยระยะทางที่ไม่ไกลจากท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิ ทำเรื่อน้ำลึกลงจากผืนดิน และโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก โดยมีบริษัท เอ็มคิวดีซี ทาวน์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (MQDC Town Corporation) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ MQDC และเป็นผู้พัฒนาโครงการ Retail & Office (The Happitat) มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100 ในโครงการ The Happitat ตั้งแต่เริ่มพัฒนาโครงการเมื่อช่วงปี 2563 อย่างไรก็ตามเมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2567 MQDC Town Corporation ได้ร่วมกับบริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) (“CPAXT”) เพื่อจัดตั้งบริษัทแอ็กซ์ตราโกรท พลัส จำกัด (“AGP”) โดย MQDC Town Corporation และ CPAXT ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 5 และร้อยละ 95 ตามลำดับ เพื่อเข้าไปเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท แฮปปี้แทท แอท เดอะ ฟอเรสเทียส์ จำกัด (“HATF”) ในสัดส่วนร้อยละ 100 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน (Mixed-Use Development) ภายใต้โครงการชื่อ The Happitat

## 2. โรงแรม ซิก เซนส์เซส บางนา (Six Senses Bangna)



โรงแรม ซิกเซนส์เซส บางนา ตั้งอยู่ในโครงการ The Forestias แนวคิดโครงการคือโรงแรมหรู ที่มีความเป็นส่วนตัว เน้นการออกแบบเพื่อความยั่งยืน และกลมกลืนกับสภาพแวดล้อม ด้วยความร่วมมือทางธุรกิจระหว่าง MQDC และ ซิกส์เซนส์ โฮเทลส์ รีสอร์ทส์ สปาส (Six Senses Hotels Resorts Spas) แบรินด์ ซิกส์เซนส์ เดอะ ฟอเรสเทียส์ (Six Senses The Forestias) จึงถือกำเนิดขึ้น ซึ่งประกอบด้วยห้องพักโรงแรมจำนวน 60 ห้อง และโครงการที่พักอาศัยจำนวน 50 ยูนิต โดย ซิกส์เซนส์ โฮเทลส์ รีสอร์ทส์ สปาส ได้รับรางวัลโรงแรมที่ดีที่สุดในโลก จากนิตยสาร Travel & Leisure เพื่อมุ่งมั่นในการสร้างมิติใหม่แห่งการพักผ่อนที่แท้จริง ด้วยการออกแบบที่คำนึงถึงการอยู่ร่วมกันระหว่างมนุษย์ ธรรมชาติ ภายใต้วัฒนธรรมเพื่อการอยู่อาศัย พร้อมทั้งการบริการพิเศษ เพื่อความเป็นอยู่ที่ดีอย่างยั่งยืน

## 3. โครงการวิสซ์ดอมเดอะ ฟอเรสเทียส์ (Whizdom The Forestias)



Whizdom The Forestias จึงออกแบบคอนโดสำหรับ 3 โลกฟิสต์ของคนรุ่นใหม่ ให้อยู่ในพื้นที่ป่าของ The Forestias เพื่อเชื่อมโยงความสุข ผ่านดีไซน์ และความเป็นป่าธรรมชาติ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตแบบครบครัน การเลือกอยู่ที่นี่ จึงเป็นการสร้างสมดุลสำหรับชีวิตเมือง ให้อยู่ในบริบทของความสุขที่ยั่งยืน ท่ามกลางระบบนิเวศน์ป่าธรรมชาติที่สมบูรณ์

### Whizdom Tower 1 : Destinia

สำหรับการเริ่มมีครอบครัวใหม่ เป็นครอบครัวเล็ก ๆ ที่มีแนวคิดอยากให้เด็กเรียนรู้และเติบโตไปกับธรรมชาติ โดยมีพื้นดิน ต้นไม้ แสงแดด เป็นองค์ประกอบสำคัญสำหรับต่อเติมและสร้างสรรค์จินตนาการที่ไม่รู้จบ ด้วยการออกแบบห้องที่หลากหลายเพื่อให้ตรงกับ Lifestyle ของ New Gen พร้อม Penthouse พิเศษด้วยรูปแบบของ “Duplex penthouse on ground” ที่ได้ถูกออกแบบโดยนำแนวคิดของการออกแบบบ้านมาปรับให้เข้ากับการอยู่อาศัยแบบ Vertical ให้ใกล้ชิดและสามารถสัมผัสกับธรรมชาติได้อย่างใกล้ชิด ดิก DESTINIA ออกแบบให้ห้องมีหน้าต่างกว้างมากด้วยพื้นที่เพื่อเติมเต็มชีวิต โดยเฉพาะอย่างยิ่งกับคนที่มีความรัก ให้สามารถมีเวลาร่วมกัน ใช้ชีวิตได้ใกล้ชิดกันยิ่งกว่าที่เคย และยังสะดวกสบายปลอดภัยด้วยเทคโนโลยีและวัสดุที่เลือกใช้ได้มาตรฐานของ MQDC เช่น ระบบทำความเย็นด้วยท่อน้ำเย็น ทำให้ไม่ต้องใช้ท่อลม เพื่อช่วยลดการสะสมของฝุ่นและเชื้อรา และ Energy Recovery Ventilation (ERV) เครื่องแลกเปลี่ยนอากาศภายในห้องทำให้อุณหภูมิห้องอยู่ในระดับที่น่าสบายที่สุด พร้อมส่วนกลางมากมายที่เป็นพื้นที่เอนกประสงค์ เพื่อกิจกรรมของทุกคนในครอบครัว และเสริมประสบการณ์ให้เด็กๆ ได้ด้วย Kids club และ Kids gym ส่งเสริมการออกกำลังกายให้เด็กๆ ได้เล่นกันอย่างสนุกสนาน ด้วยดีไซน์ที่คำนึงถึงความปลอดภัยโดยเฉพาะ และยังรายล้อมไปด้วยธรรมชาติที่เติมพัฒนาการของเด็ก ให้เติบโตกับสิ่งแวดล้อมที่ดีในทุกๆ วัน

### Whizdom Tower 2 : Mytopia

สำหรับคนที่มิโลฟิสต์ของตัวเอง ชอบการค้นหา ทดลอง พบปะสังสรรค์ เพื่อมองหาโอกาสใหม่ ๆ ที่อยู่รอบตัว ดิก MYTOPIA สัมผัสธรรมชาติให้กว้างกว่าเดิม ด้วยที่อยู่อาศัยที่ตอบโจทย์ผู้รักหรือคนโสดสำหรับการมีชีวิตที่ครบทุกด้าน ด้วยพื้นที่ของห้อง Loft ที่ออกแบบ Layout ให้พื้นที่ใช้สอยเป็นสัดส่วนเหมือนอยู่บ้าน มีโถงฝ้าที่สูง 5.45 ม. ให้ความรู้สึกโล่งโปร่งสบาย และสามารถมีชีวิตที่ใกล้ชิดธรรมชาติได้ในทุกวัน มองเห็นวิวทิวทัศน์ที่สดชื่น พื้นที่สีเขียวกว้างใหญ่ได้อย่างเต็มตา ผ่านกระจกกว้างของห้องแบบ Full height glass ให้ความรู้สึกเหมือนถูกผืนป่าอันร่มรื่นโอบล้อมอยู่ในทุกๆ วัน พร้อมส่วนกลางสำหรับไลฟ์สไตล์ที่ออกแบบเป็น Green pocket เชื่อมพื้นที่ห้อง Pool lounge สระว่ายน้ำลอยฟ้า ที่สามารถว่ายน้ำไปพร้อมกับเห็นวิวป่าสวยๆ Infinity-edge pool และ Fitness ห้องออกกำลังกายแบบพาโนรามาวิว เพื่อรับแสงธรรมชาติจาก Sky light ชั้น 9 ให้ส่องลงมาได้ถึงชั้นล่าง พร้อมมี Breakfast Lounge ที่เปิดบรรยากาศธรรมชาติด้านนอก

### Whizdom Tower 3 : Petopia

สำหรับคนชอบเลี้ยงสัตว์ รักธรรมชาติ และมองหาคอนโดที่ออกแบบเพื่อรองรับการเลี้ยงสัตว์อย่างครบครัน มีสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งการดูแลรักษา และการใช้ชีวิตในสังคมที่เข้าใจ ดิก PETOPIA นิยามความสุขที่ออกแบบมาเพื่อสัตว์เลี้ยง ซึ่งเดิมเต็มคำว่า ‘บ้าน’ ได้อย่างเต็มที่ เพราะที่ดิก PETOPIA ไม่ได้เป็นแค่โครงการที่อยู่อาศัยแบบ PET FRIENDLY เท่านั้น แต่เป็นพื้นที่ที่เข้าใจคนรักสัตว์เลี้ยงอย่างแท้จริง การออกแบบของ Whizdom Tower III นั้นเป็นการออกแบบที่คำนึงถึง Function ของการอยู่อาศัยของคนและสัตว์เลี้ยงให้สามารถอยู่ด้วยกันได้อย่างลงตัว โดยให้ความสำคัญในเรื่องของสุขลักษณะและความปลอดภัย ตลอดจน Facilities ที่จัดไว้ให้สำหรับสัตว์เลี้ยงโดยได้รับการรับรองจากผู้เชี่ยวชาญ และยังมีดีไซน์ พร้อมเทคโนโลยีต่างๆ อีกมากมาย ที่ตอบโจทย์ชีวิตของทั้งคนและสัตว์เลี้ยงไว้ที่นี่



#### 4. Mulberry Grove at the Forestias



Mulberry Grove at the Forestias มีแนวความคิดในเรื่องของความเป็นอยู่แบบ Multi – Intergeneration ซึ่งสร้างการอยู่อาศัยร่วมกันของคนหลายช่วงอายุ ตัวบ้านสามารถจัดเป็น cluster house ได้หลากหลายตามความต้องการ ในโครงการมีคลับเฮาส์ที่ผู้อยู่อาศัยสามารถมาใช้บริการได้อย่างเป็นส่วนตัว ผู้อยู่อาศัยในโครงการจะได้สัมผัสกับการอยู่อาศัยที่แตกต่าง ได้ใช้ชีวิตในเมือง แต่อยู่กับธรรมชาติอย่างแท้จริง ความเป็นส่วนตัวของครอบครัวแต่สามารถอยู่ใกล้ชิดกับญาติพี่น้องในรูปแบบของบ้านแบบ cluster สำหรับครอบครัวชาวไทยครอบครัวใหญ่ที่ต้องการอยู่ร่วมกันแต่ยังมีความเป็นส่วนตัว ครอบครัวที่ต้องการวิถีการดำเนินชีวิตที่แตกต่าง มีความรักธรรมชาติ สนใจในเรื่องของสุขภาพ สิ่งแวดล้อม และการอยู่อาศัยแบบยั่งยืน ที่ Mulberry Grove จึงถูกออกแบบเป็นวิลล่าระดับซูเปอร์ลักซ์ซัวรี่ (Super Luxury) ในคอนเซ็ปต์ที่พักธรรมชาติ ในพื้นที่ใกล้กรุงเทพฯ ที่มาพร้อมกับความสะดวกสบาย ที่พร้อมมอบคุณภาพชีวิตที่ดีที่สุดให้กับคุณและคนที่คุณรัก พร้อมเป็นที่พักครอบครัวที่ตอบทุกโจทย์การใช้งานได้อย่างลงตัว ตอบรับการสร้างอนาคตของคนยุคใหม่บนพื้นที่สีเขียวได้อย่างสมบูรณ์แบบเราใส่ใจกับทุกขั้นตอนในการออกแบบวิลล่าแห่งนี้ เพื่อให้ได้ที่พักธรรมชาติใกล้กรุงเทพฯ ย่านบางนา

#### 5. Mulberry Grove Condominium at the Forestias



Mulberry Grove Condominium at the Forestias เป็นโครงการคอนโดพักอาศัยแบบ Low rise ที่เน้นให้ผู้อยู่อาศัยได้อยู่ใกล้ชิดกับธรรมชาติ และส่งเสริมการอยู่อาศัย ที่เน้นความมีปฏิสัมพันธ์กับผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารเดียวกัน โครงการนำเสนอความแตกต่างของการอยู่อาศัยแนวตั้งให้ได้ความรู้สึกเหมือนอยู่บ้านเดี่ยว มีพื้นที่ใช้สอยที่กว้างขวาง มีระเบียงใหญ่ที่สามารถใช้งานได้จริง โดดเด่นด้วยสไตล์การออกแบบที่ได้รับแรงบันดาลใจจากสถาปัตยกรรมแบบไทยมาตีความใหม่ให้มีความทันสมัย และคลับเฮาส์ที่ถูกออกแบบมาเพื่อให้เหมาะสมกับผู้ใช้งานทุกช่วงวัย

## 6. Six Senses Residence Forestias



Six Senses Residence Forestias เป็นโครงการบ้านพักอาศัยจำนวน 27 ยูนิต ที่มีความพิเศษทั้งในเรื่องของแนวคิด การออกแบบ และการบริหารจัดการซึ่งแตกต่างจากโครงการทั่วไปในตลาด โครงการนี้พัฒนาโดย บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ร่วมกับ Six Senses Resort & Spa ซึ่งเป็นผู้ประกอบการด้านรีสอร์ทที่มีชื่อเสียงระดับโลก ผู้อยู่อาศัยในโครงการจะได้สัมผัสกับการอยู่อาศัยที่แตกต่าง ได้ใช้ชีวิตในเมือง แต่อยู่กับธรรมชาติอย่างแท้จริง พร้อมกับการดูแลในแบบของโรงแรมในมาตรฐานของ Six Senses ซึ่งไม่สามารถหาได้จากโครงการใดในโลก

## 7. The Aspen Tree



The Aspen Tree ได้ออกแบบห้องพักอาศัย และ สภาพแวดล้อม ให้เหมาะกับไลฟ์สไตล์ของผู้อยู่อาศัยที่ยังสามารถพึ่งพาตนเองได้ รวมทั้งสิ้น 290 ยูนิต พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่ผู้อยู่อาศัยสามารถมาใช้บริการได้ในบริเวณ Clubhouse เช่น All-day Dining, Café & Library, Therapy Pool, Outdoor Pool, Nail & Salon, Spa, Fitness & Yoga, Recreation Rooms, Meditation Rooms เป็นต้น นอกจากนี้ โครงการยังได้จัดกิจกรรมอย่างต่อเนื่องเพื่อเสริมสร้างสุขภาพกาย สุขภาพใจ และสุขภาพสมอง โดยทีมผู้เชี่ยวชาญด้าน Healthcare และ Wellness เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยแข็งแรง มีความสุข และจิตใจเบิกบาน

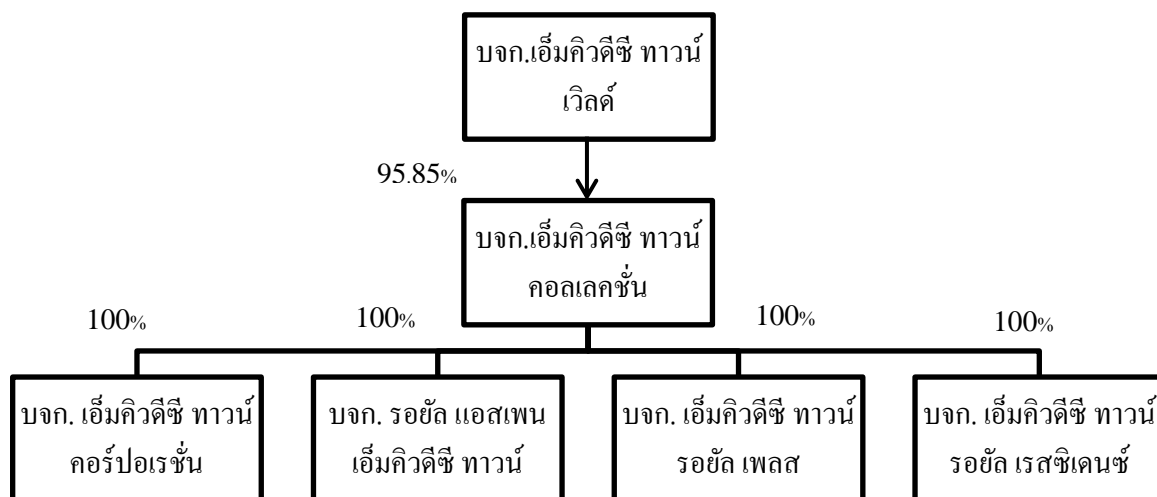
The Aspen Tree ยังให้ความสำคัญกับกลุ่มคนวัยเกษียณที่ไม่สามารถพึ่งพาตนเองได้ และต้องการการดูแลเป็นพิเศษ โดยผู้เชี่ยวชาญในด้านต่าง ๆ ซึ่งโครงการได้จัดให้มีห้องพักอาศัยแบบรายเดือนกว่า 96 ยูนิต โดยมีบุคลากรทางการแพทย์ อาทิ เช่น หมอ พยาบาล (จากโรงพยาบาลในโครงการ The Forestias) หมุนเวียนมาดูแล รวมถึง Care Givers (หรือผู้ดูแลสุขภาพ) ที่ได้ผ่านการอบรมโดยมาตรฐานระดับสากลในด้านการดูแลผู้สูงอายุ

## 8. The Forestias Signature Series



The Forestias Signature Series เป็นโครงการคอนโดสูงกว่า 122 Units เป็นที่เอกลักษณ์ของความสุขที่ยั่งยืนคือวิถีชีวิตพิเศษที่กลมกลืนกับธรรมชาติ แต่ละช่วงเวลาเต็มไปด้วยบรรยากาศอันเขียวชอุ่ม พร้อมด้วยความงดงามและแรงบันดาลใจของป่าขนาด 4.8 เฮกตาร์ที่จะเติมความสดชื่นและเติมพลัง แรงบันดาลใจของโครงการนี้ คือนำมนุษยชาติกลับคืนสู่ความสอดคล้องกับส่วนที่เหลือของธรรมชาติ ที่פקกว้างขวางมองเห็นวิวป่าไม้ได้ใกล้ที่สุดและสวยงามที่สุด ทั้งครอบคลุมเพลิดเพลินกับความเป็นส่วนตัวสูงสุด รูปแบบการใช้ชีวิตที่เหนือระดับนั้นถูกคัดสรรมาอย่างคิ่บไม่ถ่วงในทุกแง่มุมของการใช้ชีวิตเพื่อความสุขที่ยั่งยืน

### โครงสร้างของกลุ่มบริษัทที่พัฒนาโครงการ The Forestias





## 1.10 โครงการในอนาคต

### 1 โครงการ Cloud 11



โครงการ Cloud 11 (คลาวด์ อีเลฟเว่น) พัฒนาสำหรับคอนเทนต์ครีเอเตอร์ ซึ่งจะเป็นหนึ่งใน innovation cluster ของย่านนวัตกรรมสุขุมวิทได้ ทั้งนี้โครงการ ‘Cloud 11’ สร้าง ‘Creator Economy’ ด้วยแนวคิด “Empowering Creators” ให้เป็นฮับของคอนเทนต์ครีเอเตอร์ที่ใหญ่ที่สุดในเอเชีย เพื่อให้คนรุ่นใหม่สานฝันอาชีพและธุรกิจด้านการสร้างสรรค์คอนเทนต์โดยโครงการประกอบไปด้วย ศูนย์การค้าคอนเซปต์ใหม่สนับสนุนธุรกิจการค้าของครีเอเตอร์ สำนักงานเกรด A พร้อมสตูดิโอ โรงแรมสองแบรนด์ใหม่ระดับโลก ทั้ง Smart Hotel และ Lifestyle Hotel สถาบันการศึกษาและศูนย์วิจัย ฮอลล์จัดงานคอนเสิร์ตและอีสปอร์ต ที่เชื่อมต่อเข้ากับสวนลอยฟ้าขนาดใหญ่ที่สุดในกรุงเทพฯ โดยมีขนาดโครงการรวม 254,000 ตารางเมตร ซึ่งโครงการได้ทำการเปิดตัวไปในช่วง เดือน กุมภาพันธ์ ของปี 2566 เพื่อเป็นจุดเริ่มต้นของการพัฒนาโครงการ Cloud 11 ให้เป็นฮับคอนเทนต์ครีเอเตอร์ที่ใหญ่ที่สุดในเอเชียผ่านแนวคิด Empowering Creators โดยจะเป็นศูนย์รวมระบบนิเวศการสร้างสรรค์คอนเทนต์ที่ครบถ้วนและสมบูรณ์ที่สุด

ประเภท	:	มิกซ์ยูส ประกอบด้วย อาคารสำนักงาน ร้านค้า ร้านอาหาร โรงแรม และสถานศึกษา
ที่ตั้งโครงการ	:	ถนนสุขุมวิท แขวงบางจาก เขตพระโขนง
ปีที่คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จ	:	2568
พื้นที่	:	ประมาณ 26.5 ไร่
มูลค่าโครงการ	:	ประมาณ 30,000 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	:	N/A
สัดส่วนการถือหุ้น	:	100%
สถานะการขาย	:	N/A
บริษัทที่พัฒนาโครงการ / ถือหุ้นในโครงการ	:	บริษัท สุขุมวิท ดิจิทัล พาร์คส์ จำกัด
ผู้ร่วมทุน / สัดส่วนที่ร่วมทุน	:	N/A



## 2 โครงการ เมเบิล กรีน (Mabel Green)

ประเภท	:	ที่พักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียม และสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง
ที่ตั้งโครงการ	:	ถนนบางนา- ตราด กม.5 เขตบางนา กทม.
ปีที่คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จ	:	n/a.
พื้นที่	:	63 ไร่
มูลค่าโครงการ	:	1,860 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	:	945 ยูนิต
สัดส่วนการถือหุ้น	:	100%
สถานะการขาย	:	n/a
บริษัทที่พัฒนาโครงการ / ถือหุ้นในโครงการ	:	บจก. เมเบิล กรีน สมาร์ท ลีฟวิ่ง คอร์ปอเรชั่น และ บจก. กรีน เวลท์ คอร์ปอเรชั่น
ผู้ร่วมทุน / สัดส่วนที่ร่วมทุน	:	n/a

## 3 โครงการ วิชส์ดอม อโศก-สุขุมวิท (Magnolias Benchakitti)

ประเภท	:	อาคารประเภท Mixed Use - ซื้อมาขายห้องพักแบบสัญญาเช่าระยะยาว (Branded Residence) และ โรงแรม (Hotel)
ที่ตั้งโครงการ	:	บริเวณอโศก กรุงเทพฯ (ตรงข้ามกับสวนเบญจกิติ)
ปีที่คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จ	:	n/a.
พื้นที่	:	พื้นที่ก่อสร้าง (GFA) = 67,000 Sq.m. / พื้นที่ดิน = ประมาณ 3.49 ไร่
มูลค่าโครงการ	:	19,748 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	:	Branded Residence 51 ห้อง และ Hotel 59 ห้อง
สัดส่วนการถือหุ้น	:	ถือตรงโดย บจก. วิชส์ดอม ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น
สถานะการขาย	:	n/a
บริษัทที่พัฒนาโครงการ / ถือหุ้นในโครงการ	:	บจก วิชดอม เอลิแกนซ์ เฟลส
ผู้ร่วมทุน / สัดส่วนที่ร่วมทุน	:	n/a

## 4 โครงการ วิชส์ดอม (ภายใต้ บริษัท เอ็มควิซิตี้ พราว เอสเตท จำกัด)

ประเภท	:	ที่พักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียม หมายเหตุ : โครงการนี้อยู่ระหว่างการพิจารณาเลือกแบรนด์และจัดทำประมาณการทางการเงิน (Projection)
ที่ตั้งโครงการ	:	บริเวณถนนพระราม 4
ปีที่คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จ	:	n/a
พื้นที่	:	n/a
มูลค่าโครงการ	:	n/a

จำนวนยูนิต	:	n/a
สัดส่วนการถือหุ้น	:	บจก. แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น 100%
สถานะการขาย	:	n/a
บริษัทที่พัฒนาโครงการ / ถือหุ้นในโครงการ	:	บจก. เอ็มคิวดีซี พราว เอสเตท
ผู้ร่วมทุน / สัดส่วนที่ร่วมทุน	:	n/a

## 2 โครงการร่วมทุน

### 2.1 แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด (Magnolias Ratchadamri Boulevard)

	<p>แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ดคือที่พักอาศัยระดับซูเปอร์ลักซ์ชวรี และเป็นที่ตั้งของโรงแรมระดับตำนานของโลกอย่างวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย ตัวโครงการออกแบบเป็นรูปดอกแมกโนเลียที่มีความสูง 60 ชั้น และมีห้องพัก 316 ยูนิตที่นำเสนอไลฟ์สไตล์สุดหรูของคนเมือง ประกอบกับทัศนียภาพอันงดงามของสมาคมราชกรีฑาสโมสรที่ถือได้ว่าเป็นอีกหนึ่งจุดแลนด์มาร์คของกรุงเทพฯ ขอเชิญสัมผัสกับวิถีชีวิตที่น่าหลงใหลพร้อมสภาพแวดล้อมที่รวบรวมทุกความสะดวกสบายของโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรียไม่ว่าจะเป็นบาร์ที่เพียบพร้อมไปด้วยเครื่องดื่มระดับโลก สปา และร้านอาหารที่มอบสิทธิพิเศษเฉพาะลูกบ้านเท่านั้น</p> <p>นอกจากในส่วนที่พักอาศัยแล้ว ภายในตัวอาคารเองยังจะเปิดดำเนินการเป็นโรงแรมลักซ์ชวรี ระดับ 5 ดาว แบรินด์ วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ ซึ่งเป็นแบรนด์สูงสุดของเครือโรงแรมฮิลตันอีกด้วย</p> <p>โครงการเริ่มเปิดตัวอย่างเป็นทางการในเดือนมิถุนายน 2555 ราคาขายเฉลี่ยของห้องชุดพักอาศัยอยู่ที่ประมาณ 230,000 บาทต่อตารางเมตร (Leasehold) โดยห้องพักมีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 48-360 ตารางเมตร</p>
--	--

ประเภท	:	คอนโดมิเนียม High-Rise
ที่ตั้งโครงการ	:	ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กทม.
ปีที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ	:	เดือนมีนาคม 2560
พื้นที่	:	6.5 ไร่
มูลค่าโครงการ	:	5,857 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	:	316
สัดส่วนการถือหุ้น	:	47.24%
สถานะการขาย	:	ขายแล้วจำนวน 191 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 60.44
บริษัทที่พัฒนาโครงการ	:	บริษัท แมกโนเลีย ไฟแนนซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด

ผู้ร่วมทุน / สัดส่วนที่ร่วมทุน	:	<p>บจก. แมกโนเลีย อินเตอร์เนชั่นแนล คอร์ปอเรชั่น ถือหุ้นบริษัท แมกโนเลีย ไฟแนนซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ร้อยละ 92.97</p> <p>บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด และ บริษัท เจริญโภคภัณฑ์ โฮลดิ้ง จำกัด ถือหุ้น บจก. แมกโนเลีย อินเตอร์เนชั่นแนล คอร์ปอเรชั่น ร้อยละ 51 และ 48 ตามลำดับ</p>
--------------------------------	---	--

## 2.2 ไอคอนสยาม (ICONSIAM)



โครงการไอคอนสยาม (ICONSIAM) ตั้งอยู่บนถนนเจริญนคร ระหว่างโรงแรมมิลเลนเนียม ฮิลตันและโรงแรมเพนินซูล่า โครงการรายล้อมด้วยโรงแรมชั้นนำระดับ 5 ดาว ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ มากมาย รวมถึงอาคารศูนย์การค้าของโครงการซึ่งมีพื้นที่สำคัญ ได้แก่ ห้างสรรพสินค้าท่าอากาศยานฯ สาขาแรกในประเทศไทย ศูนย์ประชุมอเนกประสงค์ พิพิธภัณฑสถานประวัติศาสตร์และภูมิปัญญาไทย ลานกิจกรรมริเวอร์พาร์ค เลียบแม่น้ำเจ้าพระยา ท่าเทียบเรือโดยสาร ภายใต้การร่วมลงทุนของสามพันธมิตรภาคเอกชนที่มีชื่อเสียงและประสบความสำเร็จมากที่สุดกลุ่มหนึ่งของวงการธุรกิจไทย ได้แก่

- บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์คอร์ปอเรชั่น จำกัด – ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คุณภาพที่มีชื่อเสียง ผู้อยู่เบื้องหลังนวัตกรรมครบวงจรสำหรับโครงการที่พักอาศัยระดับบนมากมาย รวมทั้งโครงการแมกโนเลียส์ ราชดำรินูเลอวาร์ด
- กลุ่มบริษัทในเครือเจริญโภคภัณฑ์ – กลุ่มบริษัทชั้นนำของไทยที่ดำเนินธุรกิจหลากหลาย และ
- กลุ่มบริษัทในเครือสยามพิวรรธน์ – เจ้าของและผู้บริหาร Mixed-use development ที่มีชื่อเสียงระดับโลก อาทิ สยามพารากอน สยามเซ็นเตอร์ และสยามดิสคัฟเวอรี

โครงการไอคอนสยามเป็นโครงการที่มีรูปแบบการใช้งานแบบผสมผสาน (Mixed-Use) ประกอบด้วย

### 1) อาคารศูนย์การค้า 2 อาคาร (ไอคอนสยาม และไอคอนลักซ์)

ประเภท	:	ศูนย์การค้า
ที่ตั้งโครงการ	:	ถนนเจริญนคร เขตคลองสาน กทม.
ปีที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ	:	เดือนพฤศจิกายน 2561
พื้นที่	:	30.9 ไร่
มูลค่าโครงการ	:	50,000 ล้านบาท
สัดส่วนการถือหุ้น	:	15%

บริษัทที่พัฒนาโครงการ / ถือหุ้นในโครงการ	:	บริษัท ดี ไอคอนสยาม เจ้าพระยา ริเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด และบริษัท สยาม ริเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด
ผู้ร่วมทุน / สัดส่วนที่ร่วม ทุน	:	บริษัท เจริญโภคภัณฑ์โฮลดิ้ง จำกัด สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 25.50 บริษัท สยามพิวรรธน์ โฮลดิ้ง จำกัด สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 51 บริษัท ซูพีเรียร์ เฟิร์ล จำกัด ร้อยละ 8.8

ทั้งนี้ บริษัทได้ดำเนินธุรกิจขายอาหารและเครื่องดื่มภายใต้ชื่อ “วิชคอมอินส์”ไปริมแอ่งไอคอนสยาม” ซึ่งเปิดดำเนินการในเดือนพฤศจิกายน 2561 โดย บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด เป็นผู้บริหารร้านดังกล่าว

### 2.3 แมกโนเลียส์ วอเตอร์ฟรอนท์ เรสซิเดนซ์ ณ ไอคอนสยาม (Magnolias Waterfront Residences at ICONSIAM)



แมกโนเลียส์ วอเตอร์ฟรอนท์ เรสซิเดนซ์ ณ ไอคอนสยาม โครงการที่พักอาศัยระดับซูเปอร์ลักซ์วารีที่ตั้งอยู่บนโค้งน้ำที่สวยงามของแม่น้ำเจ้าพระยาภายในอภิมหาโครงการไอคอนสยาม แมกโนเลียส์ วอเตอร์ฟรอนท์ เรสซิเดนซ์ พร้อมส่งมอบไลฟ์สไตล์การใช้ชีวิตริมแม่น้ำสุดหรูระดับเวิลด์คลาส ผ่านตัวโครงการที่มีความสูง 70 ชั้น จำนวนห้องพักทั้งสิ้น 371 ยูนิตที่มีเพดานสูงกว่า 3 เมตร พร้อมมองเห็นวิวทิวทัศน์ของแม่น้ำเจ้าพระยาแบบพาโนรามาผ่านหน้าต่างสูงตั้งแต่พื้นจรดเพดานสัมผัสกับคุณภาพชีวิตที่ล้ำค่าท่ามกลางสถานที่ทางวัฒนธรรมตามแบบฉบับไอคอนสยามพร้อมกับระบบคมนาคมที่สะดวกสบายเชื่อมต่อทุกการเดินทาง

โครงการเปิดตัวอย่างเป็นทางการในเดือนกรกฎาคม 2557 ราคาขายเฉลี่ยของห้องชุดพักอาศัยอยู่ที่ประมาณ 240,000 บาทต่อตารางเมตร โดยห้องพักมีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 60-220 ตารางเมตร รายละเอียดโครงการดังนี้

ประเภท	:	คอนโดมิเนียม High-Rise
ที่ตั้งโครงการ	:	ถนนเจริญนคร เขตคลองสาน กทม.
ปีที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ	:	เดือนพฤศจิกายน 2561
พื้นที่	:	73,361.31 ตารางเมตร (ตาม GFA)
มูลค่าโครงการ	:	8,946 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	:	371
สัดส่วนการถือหุ้น	:	25.50%
สถานะการขาย	:	ปิดการขาย

บริษัทที่พัฒนาโครงการ / ถือหุ้นในโครงการ	:	บริษัท ดี ไอคอนสยาม เรสซิเดนซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
ผู้ร่วมทุน / สัดส่วนที่ร่วม ทุน	:	บริษัท เจริญโภคภัณฑ์โฮลดิ้ง จำกัด สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 25.50 บริษัท สยามพิวรรธน์ โฮลดิ้ง จำกัด สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 49

#### 2.4 เดอะ เรสซิเดนซ์ แอท แมนดาริน โอเรียนเต็ล กรุงเทพฯ (The Residences at Mandarin Oriental, Bangkok)



โครงการเดอะ เรสซิเดนซ์ แอท แมนดาริน โอเรียนเต็ล กรุงเทพฯ คือโครงการเรสซิเดนซ์ระดับหรู ซึ่งผสานจุดเด่นด้านการบริการชั้นเยี่ยมระดับตำนานของเครือแมนดาริน โอเรียนเต็ล เข้ากับโครงการออกแบบสถาปัตยกรรมและการตกแต่งภายในแบบไทยร่วมสมัยซึ่งเป็นผลงานของนักออกแบบระดับโลก จอชัว แวง เพื่อให้โครงการเรสซิเดนซ์ที่รุ่มรวยแห่งนี้นำท่านเข้าสู่โลกแห่งคุณภาพชีวิตที่หรูหราระดับเวิลด์คลาสอย่างแท้จริง เปิดตัวอย่างเป็นทางการในเดือนตุลาคม 2558 ราคาขายเฉลี่ยของห้องชุดพักอาศัยอยู่ที่ประมาณ 370,000 บาทต่อตารางเมตร โดยห้องพักมีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 128-380 ตารางเมตร

ประเภท	:	คอนโดมิเนียม High-Rise
ที่ตั้งโครงการ	:	ถนนเจริญนคร เขตคลองสาน กทม.
ปีที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ	:	เดือนตุลาคม 2562
พื้นที่	:	46,749 ตารางเมตร (ตาม GFA)
มูลค่าโครงการ	:	10,172 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	:	146
สัดส่วนการถือหุ้น	:	25.50%
สถานะการขาย	:	ขายแล้วจำนวน 145 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 99.3
บริษัทที่พัฒนาโครงการ / ถือหุ้นในโครงการ	:	บริษัท ดี ไอคอนสยาม ซูเปอร์ลักซ์ เรสซิเดนซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
ผู้ร่วมทุน / สัดส่วนที่ร่วม ทุน	:	บริษัท เจริญโภคภัณฑ์โฮลดิ้ง จำกัด สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 25.50 บริษัท สยามพิวรรธน์ โฮลดิ้ง จำกัด สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 49



## 2.5 เดอะ สแตรนด์ ทองหล่อ (The Strand Thonglor)



เดอะ สแตรนด์ ทองหล่อ เป็นโครงการ mixed-use ระหว่างคอมเมอร์เชียลและคอนโดมิเนียม ความสูง 30 ชั้น บนเนื้อที่ 1-2-45 ไร่ ตั้งอยู่บนถนนซอยทองหล่อที่สามารถเข้าถึงได้จากทั้งซอยสุขุมวิท 55 และซอยสุขุมวิท 57 โดยมีระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้าทองหล่อเพียง 30 เมตร โครงการมีห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด 4 แบบ จำนวน 198 ห้อง ขนาด 48.10 – 184.20 ตารางเมตร เริ่มก่อสร้างในไตรมาสที่ 4 ปี 2561 และคาดว่าจะเสร็จในไตรมาสแรกของปี 2564

เดอะ สแตรนด์ ทองหล่อ มีกระบวนการออกแบบที่คัดสรรและผสมผสานความลงตัวของการสถาปัตยกรรม จนเกิดเป็นความงามที่เรียกว่า Understated Luxury ซึ่งแสดงออกมาเป็นเส้นสายที่เรียบง่าย แต่มีความหรูหราสง่างามทั้งภายนอกและการใช้งานภายใน เป็นความสวยงามแบบ Simplicity and Clarity สื่อให้เห็นถึงการใช้ชีวิตในตัวเมืองที่มีความหลากหลายและมีชีวิตชีวา ด้วยการเลือกใช้วัสดุอย่างพิถีพิถันในแต่ละรายละเอียด อีกทั้งยังเติมเต็มความเป็นบ้านจากการสร้างสนามหญ้าหน้าบ้านที่สามารถใช้งานได้จริง ให้ผู้คนได้ออกมาสัมผัสธรรมชาติ และมีปฏิสัมพันธ์กับผู้คน เกิดเป็นคอมมูนิตี้นในพื้นที่นอกบ้านใจกลางทองหล่อ

ประเภท	:	คอนโดมิเนียม High-Rise
ที่ตั้งโครงการ	:	ซอยทองหล่อ แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กทม.
ปีที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ	:	เดือนกันยายน 2564
พื้นที่	:	1-2-69.4 ไร่
มูลค่าโครงการ	:	ประมาณ 5,000 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	:	188
สัดส่วนการถือหุ้นทางตรง	:	75%
สถานะการขาย	:	ขายแล้วจำนวน 137 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 72.87
บริษัทที่พัฒนาโครงการ / ถือหุ้นในโครงการ	:	บริษัท เดอะ สแตรนด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
ผู้ร่วมทุน / สัดส่วนที่ร่วมทุน	:	บริษัท สแตรนด์ โฮลดิ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด ถือหุ้น บริษัท เดอะ สแตรนด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัดร้อยละ 100 บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด และบริษัท อีเดน เอสเตท คอร์ปอเรชั่น จำกัด ถือหุ้นบริษัท สแตรนด์ โฮลดิ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัดในสัดส่วนร้อยละ 75 และ 25 ตามลำดับ บริษัท อีเดน เอสเตท คอร์ปอเรชั่น จำกัด ถือหุ้นโดย บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 25



## 2.6 อีเดน เอกมัย (EDEN EKKAMAI)



อีเดน เอกมัย เป็นโครงการคอนโด Low Rise ในสไตล์ “Ultra Luxury Low Density” แห่งแรกในไทย โดยมีห้องให้จับจองเพียง 17 ยูนิต พร้อมที่จอดรถมาตรฐานถึง 300% บนทำเลใจกลางกรุงเทพฯ บนถนนเอกมัยซอย 12 เริ่มก่อสร้างในไตรมาสที่ 1 ปี 2024 และคาดว่าจะเสร็จในไตรมาส 1 ปี 2027

จุดเด่นคือ คอนโดที่ให้ความรู้สึกเหมือนบ้าน เนื่องจากขนาดพื้นที่ที่กว้างขวาง 219 – 391.9 ตร.ม. มีให้เลือกทั้งแบบ Simplex และ Duplex นอกจากนี้ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ได้ความเป็นส่วนตัวสูงแชร์กับเพื่อนบ้านไม่กี่ยูนิต เช่น ลิฟท์ส่วนตัว, Lounge สุดหรู, Fitness 2 ห้อง, สระว่ายน้ำ, ห้องชานาเกิลือหิมาลัยส่วนตัว และเคาน์เตอร์ต้อนรับของโครงการพร้อมผู้ช่วยส่วนตัวที่จะคอยดูแลและอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกบ้านตลอด 24 ชั่วโมง

ประเภท	:	คอนโดมิเนียม Low Rise ในสไตล์ “Ultra Luxury Low Density”
ที่ตั้งโครงการ	:	ซอยเอกมัย 12 เขตวัฒนา กทม.
ปีที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ	:	ปี 2027
พื้นที่	:	1-0-2 ไร่
มูลค่าโครงการ	:	ประมาณ 1,500 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	:	17 ยูนิต
ประเภทห้องพัก	:	Simplex 2 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย 219-224 ตร.ม. จำนวน 11 ยูนิต Duplex 3 ห้องนอน 4 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย 343.7-391.9 ตร.ม. จำนวน 6 ยูนิต
สัดส่วนการถือหุ้นทางตรง	:	ร้อยละ 46.25
สถานะการขาย	:	ขายแล้วจำนวน 8 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 47.06
บริษัทที่พัฒนาโครงการ / ถือหุ้นในโครงการ	:	บริษัท อีเดน สุพรีม คอร์ปอเรชั่น จำกัด
ผู้ร่วมทุน / สัดส่วนที่ร่วมทุน	:	บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด และบริษัท อีเดน เอสเตท คอร์ปอเรชั่น จำกัด ถือหุ้นบริษัท อีเดน สุพรีม คอร์ปอเรชั่น จำกัด ในสัดส่วนที่เท่ากันคือ ร้อยละ 46.25 บริษัท อีเดน สุพรีม คอร์ปอเรชั่น จำกัด ถือหุ้นโดย บุคคลธรรมดา ในสัดส่วนร้อยละ 7.5

## 2.7 วิสซ์คอม วัน-โอ-วัน (Whizdom 101)



Whizdom 101 (วิสซ์คอม วัน-โอ-วัน) เป็นโครงการที่ทางบริษัทร่วมทุนกับบริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นเท่ากันที่ร้อยละ 50 โดยโครงการที่ถูกพัฒนาภายใต้แนวคิด “The Great Good Place” ที่ซึ่งเป็นการผสมผสานกันอย่างลงตัวที่สุด ระหว่างที่อยู่อาศัย ที่ทำงาน และที่พักผ่อนทำกิจกรรมทางสังคมต่าง ๆ โดยโครงการไม่เพียงมุ่งพัฒนาคุณภาพชีวิตของผู้ที่อาศัยในโครงการเท่านั้น แต่ได้คำนึงถึงสิ่งแวดล้อมและชุมชนโดยรอบของโครงการ ด้วยพื้นที่จัดสรรขนาดใหญ่กว่า 43 ไร่พื้นที่กว่า 65% ของที่ดินภายในโครงการทั้งหมดถูกจัดสรรให้เป็นพื้นที่เปิดโล่ง และกว่า 30% ถูกจัดสรรให้เป็นพื้นที่สำหรับต้นไม้ใบหญ้าที่เขียวขจี ในส่วนอาคาร โครงการมีพื้นที่ก่อสร้าง (GFA) รวมทั้งสิ้น ประมาณ 359,450 ตารางเมตร โดยในจำนวนนี้พื้นที่ประมาณหนึ่งในสามจะเป็นพื้นที่พักอาศัย และสองในสามเป็นพื้นที่เพื่อการพาณิชย์ในส่วนของที่พักอาศัย (Residential) ภายในโครงการประกอบด้วย High – Rise Condominium จำนวน 3 อาคาร ได้แก่ โครงการวิสซ์คอม คอนเนค สุขุมวิท (Whizdom Connect Sukhumvit) โครงการวิสซ์คอม เอสเซนส์ สุขุมวิท (Whizdom Essence Sukhumvit) และโครงการวิสซ์คอม อินสไปร สุขุมวิท (Whizdom Inspire Sukhumvit)



ประเภท	:	<p>คอนโดมิเนียม High-Rise 3 อาคาร</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. โครงการวิสซ์คอม คอนเนค สุขุมวิท (Whizdom Connect Sukhumvit)</li> <li>2. โครงการวิสซ์คอม เอสเซนส์ สุขุมวิท (Whizdom Essence Sukhumvit)</li> <li>3. โครงการวิสซ์คอม อินสไปร สุขุมวิท (Whizdom Inspire Sukhumvit)</li> </ol>
ที่ตั้งโครงการ	:	สุขุมวิทซอย 101/1 ถนนสุขุมวิท แขวงบางจาก เขตพระโขนง กทม.

ปีที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ	:	โครงการวิสซ์ดอม คอนเนค สุขุมวิท เดือนกุมภาพันธ์ 2561 โครงการวิสซ์ดอม เอสเซนส์ สุขุมวิท เดือนพฤศจิกายน 2561 โครงการวิสซ์ดอม อินสปาย สุขุมวิท เดือนมกราคม 2563
พื้นที่	:	รวม 140,000 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการ	:	รวมทั้ง 3 โครงการ 11,839 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	:	โครงการวิสซ์ดอม คอนเนค สุขุมวิท จำนวน 673 ยูนิต โครงการวิสซ์ดอม เอสเซนส์ สุขุมวิท จำนวน 666 ยูนิต โครงการวิสซ์ดอม อินสปาย สุขุมวิท จำนวน 554 ยูนิต
ราคาขาย	:	โครงการวิสซ์ดอม คอนเนค สุขุมวิท 130,000 บาทต่อ ตร.ม. โครงการวิสซ์ดอม เอสเซนส์ สุขุมวิท 140,000 บาทต่อ ตร.ม. โครงการวิสซ์ดอม อินสปาย สุขุมวิท 150,000 บาทต่อ ตร.ม.
ขนาดห้องเฉลี่ย	:	โครงการวิสซ์ดอม คอนเนค สุขุมวิท 130,000 บาทต่อ ตร.ม. <ul style="list-style-type: none"> <li>1 Bedroom 26.9-29.8 ตร.ม.</li> <li>2 Bedrooms 38.6-64.6 ตร.ม.</li> <li>3 Bedroom 81.6 ตร.ม.</li> </ul> โครงการวิสซ์ดอม เอสเซนส์ สุขุมวิท 140,000 บาทต่อ ตร.ม. <ul style="list-style-type: none"> <li>1 Bedroom 33.7 – 44.9 ตร.ม.</li> <li>2 Bedrooms 51.9 – 83.8 ตร.ม.</li> <li>3 Bedroom 100.2 – 101.8 ตร.ม.</li> <li>Penthouse 195.9 – 209.6 ตร.ม.</li> </ul> โครงการวิสซ์ดอม อินสปาย สุขุมวิท <ul style="list-style-type: none"> <li>1 Bedroom 31.60 – 33.60 ตร.ม.</li> <li>2 Bedroom 1 Bathroom 46.50 – 47.90 ตร.ม.</li> <li>2 Bedroom 2 Bathrooms 48.80 – 64.90 ตร.ม.</li> <li>Duplex ตร.ม.</li> <li>3 Bedroom 3 Bathrooms ตร.ม.</li> </ul>
สัดส่วนการถือหุ้น	:	50%
สถานะการขาย	:	โครงการวิสซ์ดอม คอนเนค สุขุมวิท ปิดการขาย โครงการวิสซ์ดอม เอสเซนส์ สุขุมวิท ปิดการขาย โครงการวิสซ์ดอม อินสปาย สุขุมวิท ขายแล้วจำนวน 437 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 78.88
บริษัทที่พัฒนาโครงการ / ถือหุ้นในโครงการ	:	บริษัท วิซดอม โซไซตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
ผู้ร่วมทุน / สัดส่วนที่ร่วมทุน	:	บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 50

สำหรับพื้นที่ในส่วนเชิงพาณิชย์ทั้งหมดของโครงการถูกออกแบบในคอนเซ็ปต์ไฮบริด (Hybrid) ที่ผสมผสานพื้นที่ภายในและภายนอกอาคารเข้าด้วยกันในขนาดที่ไม่เคยเกิดขึ้นมาก่อนในประเทศไทย

## โครงการในอนาคต

### 1) โครงการ มิกซ์ยูส (Mixed-use) ที่พญา

ประเภท	: มิกซ์ยูส ประกอบด้วย คอนโดพักอาศัย โรงแรม ร้านค้า และ พื้นที่การแสดงโชว์
ที่ตั้งโครงการ	: ซอยนาจอมเทียน 22 ต.นาจอมเทียน อ.สัตหีบ จ.ชลบุรี 20250
ปีที่คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จ	: 2568
พื้นที่	: 70 ไร่
มูลค่าโครงการ	: 38,940 ล้านบาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 1.บริษัท เดอะเวสต์มาร์ค จำกัด (ดูแลส่วนที่เป็นคอนโดมิเนียม 100%) ถือหุ้นโดย 3 บริษัท (บริษัท คิงฮิลล์ โอเวอร์ซีส์ โฮลดิ้ง จำกัด (49%), บริษัท ซีพี พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้ง จำกัด (41%) และ บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (10%)
ผู้ร่วมทุน / สัดส่วนที่ร่วมทุน	: บริษัท คิงฮิลล์ โอเวอร์ซีส์ โฮลดิ้ง จำกัด (49%) บริษัท ซีพี พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้ง จำกัด (41%) บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (10%)

## 3 โรงแรมและการบริการ

### 6.1 โรงแรม วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ (Waldorf Astoria Bangkok) และเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด



วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ (Waldorf Astoria Bangkok) คือครั้งแรกของการนำแบรนด์หรูระดับเวิร์ลด์คลาสในเครือฮิลตัน (Hilton) มาไว้ที่กรุงเทพฯ และถือเป็นแห่งแรกในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

โครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และ เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด ตั้งอยู่ในโครงการแมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด ซึ่งโครงการดังกล่าวเป็นโครงการประเภทมิกซ์ยูส ประกอบไปด้วย (1) โรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ (Waldorf Astoria Bangkok) (2) โครงการพื้นที่พักอาศัย MRB ซึ่งประกอบไปด้วย ส่วนที่ประกอบธุรกิจเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ MRB และส่วนที่ให้เช่าช่วงระยะยาวแก่บุคคลภายนอก และ (3) พื้นที่สำนักงานให้

เข้า มีความโดดเด่นเป็นเอกลักษณ์ด้วยสถาปัตยกรรมร่วมสมัย ห้องพัก และพื้นที่ให้บริการภายในโรงแรม ที่ได้รับการออกแบบโดยสถาปนิกชื่อดังระดับโลกอย่าง อังเดร ฟู (André Fu) และ อาฟโรโค (AvroKO) พร้อมด้วยบริการเหนือระดับตามแบบฉบับของ Waldorf Astoria Hotels & Resort ให้บริการห้องพัก และห้องสวีทจำนวน 171 ห้อง มอบประสบการณ์เหนือระดับด้วยทัศนียภาพของกรุงเทพฯ ที่ไร้สิ่งบดบังผ่านผนังกระจกจากพื้นจรดเพดาน พร้อมส่วนทำงานและพักผ่อนที่สะดวกและลงตัว ตู้เสื้อผ้าแบบ Walk-in และเครื่องใช้ในห้องพักจากแบรนด์ Salvatore Ferragamo

#### ผลประกอบการของโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ MRB

โครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ MRB เป็นโครงการระดับ Luxury (5 ดาว) เริ่มเปิดให้บริการตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2561 โดยโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ มีจำนวนห้องพักทั้งสิ้น 171 ห้อง โดยปัจจุบันเปิดให้บริการจำนวน 171 ห้อง โดยในปี 2564 ปี 2565 ปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 มีอัตราการเข้าพัก ร้อยละ 9 ร้อยละ 47 ร้อยละ 63 ร้อยละ 64 และร้อยละ 61 ตามลำดับ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ MRB ปัจจุบันเปิดให้บริการจำนวน 99 ห้อง ซึ่งเริ่มเปิดให้บริการเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2563 ในปี 2564 ปี 2565 ปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 อยู่ที่ ร้อยละ 57 ร้อยละ 91 ร้อยละ 89 ร้อยละ 91 และร้อยละ 87 ตามลำดับ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

#### โรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ

	2564	2565	2566	2567	2568
อัตราการเข้าพัก (ร้อยละ)	9	47	63	64	61
ราคาห้องพักเฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน)	9,159	11,406	12,018	11,712	10,178
รายได้รวม (ล้านบาท)	147.6	653.5	819.8	831.8	681.2
กำไรจากการดำเนินงาน (ล้านบาท)	(103.3)	126.2	200.7	206.4	114.3

#### เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ MRB

	2564	2565	2566	2567	2568
อัตราการเข้าพัก (ร้อยละ)	57	91	89	91	87
ราคาห้องพักเฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน)	3,074	3,108	3,341	3,419	3,407
รายได้รวม (ล้านบาท)	65	106	113	117	131
กำไรจากการดำเนินงาน (ล้านบาท)	26.70	53.9	57.3	61.4	67.2



## 6.2 โครงการยู เขาใหญ่ (U Khao Yai)



โครงการยู เขาใหญ่ มีลักษณะเป็นโรงแรมหรูระดับ 4 ดาว เริ่มเปิดให้บริการเมื่อประมาณเดือนพฤศจิกายน 2559 ปัจจุบัน อยู่ภายใต้การบริหารของ AHS

### ผลการดำเนินงานของโครงการยู เขาใหญ่

โครงการยู เขาใหญ่ เป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว เริ่มเปิดให้บริการตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2559 มีจำนวนห้องพักทั้งสิ้น 63 ห้อง โดยปัจจุบันเปิดให้บริการจำนวน 63 ห้อง โดยมีอัตราการเข้าพักในปี 2564 ปี 2565 ปี 2566 และปี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 62.60 ร้อยละ 81.90 ร้อยละ 77.10 และร้อยละ 77.07 ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากเกิดวิกฤตการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ที่กระจายไปทั่วโลกอย่างรวดเร็ว และส่งผลกระทบต่อด้านลบอย่างมีนัยสำคัญต่ออุตสาหกรรมท่องเที่ยวไทย โครงการยู เขาใหญ่ มีผลประกอบการอยู่ในระดับดีและปรับตัวเพิ่มขึ้นใกล้เคียงกับก่อนเกิดการแพร่ระบาด

ผลประกอบการ 5 ปีย้อนหลังของโครงการยู เขาใหญ่ มีรายละเอียดดังนี้

	2564	2565	2566	2567	2568
อัตราการเข้าพัก (ร้อยละ)	62.60	81.90	77.10	77.07	77.07
ราคาห้องพักเฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน)	2,808	3,015	2,817	2,815	2,960
รายได้รวม (ล้านบาท)	58.09	81.67	75.75	76.72	78.96
กำไรจากการดำเนินงาน (ล้านบาท)	11.93	20.05	13.92	12.99	19.02



#### 4 การวิจัยและนวัตกรรม



ศูนย์วิจัยและนวัตกรรมเพื่อความยั่งยืน (RISC) เป็นหน่วยงานหนึ่งภายใต้บริษัทจัดตั้งขึ้นเพื่อเป็นแหล่งรวมองค์ความรู้ เพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิตอย่างยั่งยืนแห่งแรกของเอเชีย มีการทำงานร่วมกับหน่วยงานต่าง ๆ ทั้งใน และต่างประเทศ คำนึงถึงและพัฒนา นวัตกรรมใหม่ ๆ เพื่อการอยู่อาศัยโดยเผยแพร่ข้อมูลแก่นักลงทุนทั่วไป

สรุปโครงการของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2569

### โครงการอสังหาริมทรัพย์

บริษัทมีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และโครงการเคอะ ฟอเรสเทียส์ (The Forestias) รวมทั้งสิ้นจำนวน 9 โครงการ มูลค่ารวม 112,150 ล้านบาท โดยเป็นโครงการที่ปิดการขายแล้ว 3 โครงการ และเป็นโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและรอขายจำนวน 6 โครงการ มียอดรอการรับรู้รายได้ (Backlog) มูลค่ารวม 18,612 ล้านบาท จาก 3 โครงการ และมียอดรอการรับรู้รายได้ (Backlog) จากโครงการร่วมทุนอีก 3 โครงการ มูลค่า 733 ล้านบาท รวมยอดรอการรับรู้รายได้ (Backlog) ทั้งสิ้น 19,345 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าแต่ละปีจะรับรู้รายได้ประมาณไม่เกินร้อยละ 25 ของยอดที่รอการรับรู้รายได้ทั้งหมดละเอียดตามตารางด้านล่าง

ชื่อโครงการ	บริษัทที่พัฒนาโครงการ	ที่ตั้ง	ประเภทโครงการ	ช่วงเวลา ที่ เปิดตัว โครงการ	ช่วงเวลา ที่ ก่อสร้าง แล้ว เสร็จ/ ลาด	พื้นที่ โครงการ	สัดส่วน การถือ หุ้น	มูลค่า โครงการ (ล้าน บาท)	ขายแล้ว		โอนกรรมสิทธิ์ แล้ว		มูลค่าโครงการรอ รับรู้รายได้ (Backlog)		มูลค่าโครงการรอ ขาย		สถานะการ ก่อสร้าง
									ยูนิต	ล้าน บาท	ยูนิต	ล้าน บาท	ยูนิต	ล้าน บาท	ยูนิต	ล้าน บาท	
1. แมกโนเลียส์ เซาท์เทิร์น แคลิฟอร์เนีย (Magnolias Southern California Bangna)	บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ถนนบางนา – ตราด กม.7 เขตบางนา กทม.	บ้านเดี่ยว และ คอนโดมิเนียม	2006	Q2/2008		100%	1,123	77	1,123	77	1,123	0	0	0	0	ปิดการขาย
2.แมกโนเลียส์ เฟรนช์ คันทีรี (Magnolias French Country)	บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	หมู่ 1 ถนนระวีรักษ์ กม.13 สกอ.หมู่ที่ ๑, ปากช่อง จ. นครราชสีมา	บ้านเดี่ยว	Q4/2010	Q1/2014	17-2-87. 5 ไร่	100%	329	18	329	18	329	0	0	0	0	ปิดการขาย
3. วิสซ์คอม ดิ เอ็กส์คลูซีฟ (Whizdom The Exclusive)	บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ซอยสุขุมวิท 64 ถนน สุขุมวิท แขวงบางจาก เขตพระโขนง กทม.	คอนโดมิเนียม Low-Rise	Q2/2009	Q4/2012	1-1-86 ไร่	100%	481	79	481	79	481	0	0	0	0	ปิดการขาย
4.วิสซ์คอม สถานีปทุมธานี (Whizdom @ Punnawithi Station)	บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ซอยพงษ์เวชนาธรรม 1 ถนนซอยสุขุมวิท 64 แขวงพระโขนง เขต คลองเตย กทม.	คอนโดมิเนียม Low-Rise 2 อาคาร	Q1/2010	Q2/2013	2-3-83 ไร่	100%	851	258	813	258	813	0	0	4	38	สร้างเสร็จ พร้อมอยู่
5. วิสซ์คอม อเวนิว รัชดา-ลาดพร้าว (Whizdom Avenue Ratchada-Ladprao)	บริษัท วิสซ์คอม ฟินนาเคิล คอร์ ปอเรชั่น จำกัด	ซอยลาดพร้าว 26 ถนน ลาดพร้าว แขวงจอม พล เขตจตุจักร กทม.	คอนโดมิเนียม High-Rise	Q4/2014	Q3/2017	3-0-42 ไร่	100%	2,938	483	2,830	483	2,830	0	0	15	108	สร้างเสร็จ พร้อมอยู่

ชื่อโครงการ	บริษัทที่ พัฒนาโครงการ	ที่ตั้ง	ประเภท โครงการ	ช่วงเวลา ที่ เปิดตัว โครงการ	ช่วงเวลา ที่ ก่อสร้าง แล้ว เสร็จ/ คาด	พื้นที่ โครงการ	สัดส่วน การถือ หุ้น	มูลค่า โครงการ (ล้าน บาท)	ขายแล้ว		โอนกรรมสิทธิ แล้ว		มูลค่าโครงการรอ รับรู้รายได้ (Backlog)		มูลค่าโครงการรอ ขาย		สถานะการ ก่อสร้าง
									ยูนิต	ล้าน บาท	ยูนิต	ล้าน บาท	ยูนิต	ล้าน บาท	ยูนิต	ล้าน บาท	
6. วิสซ์คอม สเตชัน รัชดา-ท่าพระ (Whizdom Station Ratchada-Thapra)	บริษัท วิสซ์คอม คลับ คอร์ ปอเรชั่น จำกัด	ถนนรัชดา-ท่าพระ แขวงบुकโล เขตธนบุรี กทม.	คอนโดมิเนียม High-Rise	Q1/2016	Q4/2018	3-0-53.2 ไร่	100%	2,621	691	2,576	691	2,576	0	0	5	45	สร้างเสร็จ พร้อมอยู่
7. มัลเบอร์รี่ โกรฟ สุขุมวิท (Mulberry Grove Sukhumvit)	บริษัท มัลเบอร์รี่ โกรฟ สุขุมวิท คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ซอยสุขุมวิท 65 ถนน สุขุมวิท	คอนโดมิเนียม High-Rise	Q1/2020	2027	2-2-1.2 ไร่	100%	7,300	146	3,145	-	-	146	3,145	141	4,155	อยู่ระหว่าง การ ก่อสร้าง
8. Whizdom Craft Samyan	บจก. วิสซ์คอม ฟินนาเกิล คอร์ ปอเรชั่น	ถนนพระราม 4 (MRT สามย่าน)	คอนโดมิเนียม High-Rise	2023	2027	2-1-90 ไร่	100%	6,507	136	1,473	-	-	136	1,473	287	5,034	อยู่ระหว่าง การ ก่อสร้าง
รวมโครงการอสังหาริมทรัพย์								22,150	1,888	12,770	1,606	8,152	282	4,618	452	9,380	

ชื่อโครงการ	บริษัทที่ พัฒนาโครงการ	ที่ตั้ง	ประเภท โครงการ	ช่วงเวลา ที่ เปิดตัว โครงการ	ช่วงเวลา ที่ก่อสร้าง แล้ว เสร็จ/ คาด	พื้นที่ โครงการ	สัดส่วน การถือหุ้น	มูลค่า โครงการ (ล้าน บาท)	ขายแล้ว		โอนกรรมสิทธิ แล้ว		มูลค่าโครงการ รอรับรู้รายได้ (Backlog)		มูลค่าโครงการรอ ขาย		สถานะ การ ก่อสร้าง
									ยูนิต	ล้าน บาท	ยูนิต	ล้าน บาท	ยูนิต	ล้าน บาท	ยูนิต	ล้าน บาท	
โครงการเดอะ ฟอเรส เทียส์ (The Forestias)	บจก.เอ็มคิวดีซี ทาวน์ คอร์ปอเรชั่น, บจก.รอยัล แอสเพน เอ็มคิวดีซี ทาวน์, บจก.เอ็มคิวดีซี ทาวน์ รอยัล เฟลส, บจก. เอ็มคิวดีซี ทาวน์ รอยัล เรสซิเดนซ์	ถนนบางนา- ตราด กม.7 เขต บางนา กทม.	Mixed-use (คอนโดมิเนียม High Rise, คอนโดมิเนียม Low Rise, บ้านเดี่ยว, โรงแรม, Retail & Office (The Happitat) และ สถานพยาบาล)	Q4/2019	2027	280 ไร่	ร้อยละ100 ยกเว้นโครงการ The Happitat**	90,000	907	21,091	607	7,097	300	13,994	957	68,909	อยู่ ระหว่าง การ ก่อสร้าง
รวมโครงการอสังหาริมทรัพย์และโครงการเดอะ ฟอเรสเทียส์ (The Forestias)								112,150*	2,795	33,861	2,213	15,249	582	18,612	1,409	78,289*	

หมายเหตุ \*สำหรับโครงการเดอะ ฟอเรสเทียส์ มูลค่าโครงการ 90,000 ล้านบาท เป็นมูลค่าโครงการซึ่งรวมส่วนของคอนโดมิเนียม High Rise, คอนโดมิเนียม Low Rise, บ้านเดี่ยว, โรงแรม, Retail & Office (The Happitat) และสถานพยาบาล ทั้งนี้ หากคำนวณเฉพาะโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทและโครงการเดอะ ฟอเรสเทียส์ที่เปิดขาย จะมีมูลค่าโครงการทั้งสิ้น 84,257 ล้านบาท โดยเป็นมูลค่าของโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและรอขายจำนวน 51,036 ล้านบาท

\*\*บริษัท เอ็มคิวดีซี ทาวน์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (MQDC Town Corporation) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ MQDC และเป็นผู้พัฒนาโครงการ Retail & Office (The Happitat) มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100 ในโครงการ The Happitat ตั้งแต่เริ่มพัฒนาโครงการเมื่อช่วงปี 2563 อย่างไรก็ตามเมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2567 MQDC Town Corporation ได้ร่วมกับบริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) (“CPAXT”) เพื่อจัดตั้งบริษัทแอ็กซ์ตราโกรท พลัส จำกัด (“AGP”) โดย MQDC Town Corporation และ CPAXT ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 5 และร้อยละ 95 ตามลำดับ เพื่อเข้าไปเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท แอสปี้แทท เดอะ เดอะ ฟอเรสเทียส์ จำกัด (“HATF”) ในสัดส่วนร้อยละ 100 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน (Mixed-Use Development) ภายใต้โครงการชื่อ The Happitat ทั้งนี้ธุรกรรมดังกล่าวทำให้พื้นที่และมูลค่าโครงการ The Happitat จากเดิมที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ MQDC Town Corporation ร้อยละ 100 ลดลง เป็นร้อยละ 5 ตามสัดส่วนการถือหุ้น รวมถึงรายได้ที่จะเกิดขึ้นในอนาคตจะรับรู้ตามสัดส่วนการถือหุ้นเช่นกัน

#### โรงแรมและบริการ

ชื่อโครงการ	บริษัทที่พัฒนาโครงการ	ที่ตั้ง	ประเภทโครงการ	ช่วงเวลาที่เปิดตัวโครงการ	ช่วงเวลาที่ย่อสร้างแล้วเสร็จ/คาด	พื้นที่โครงการ	สัดส่วนการถือหุ้น	จำนวนยูนิต (หน่วย/หลัง)	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	อัตราเข้าพัก ปี 2568	สถานะการก่อสร้าง
- โรงแรม วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ (Waldorf Astoria Bangkok) - เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ แมกโนเลียส์ ราชดำริ นูเลอวาร์ด	บริษัท แมกโนเลีย โฟนเนสส์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ถนนราชดำริ	โรงแรม	Q3/2018	Q3/2018	6.08 ไร่	47%	171  99	4,128	61%  87%	สร้างเสร็จพร้อมอยู่
- โครงการโรงแรม ยู เขาใหญ่	บริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด	อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา	โรงแรม	2010	Q4/2016	13-1-97 ไร่	100%	63	342	77.07%	สร้างเสร็จพร้อมอยู่

## โครงการร่วมทุน

ชื่อโครงการ	บริษัทที่ พัฒนาโครงการ	ที่ตั้ง	ประเภท โครงการ	ช่วงเวลา ที่ เปิดตัว โครงการ	ช่วงเวลา ก่อสร้าง แล้วเสร็จ/ คาด	พื้นที่ โครงการ	สัดส่วน การถือ หุ้น	จำนวน ยูนิต (หน่วย /หลัง)	มูลค่า โครงการ (ล้านบาท)	ขายแล้ว		โอนกรรมสิทธิ์ แล้ว		มูลค่าโครงการ รอรับรู้รายได้ (Backlog)		มูลค่าโครงการ รอขาย	
										ยูนิต	ล้านบาท	ยูนิต	ล้านบาท	ยูนิต	ล้านบาท	ยูนิต	ล้านบาท
1. แมกโนเลียส์ ราชดำริ บุเลอวาร์ด (Magnolias Ratchadamri Boulevard)	บริษัท แมกโนเลีย โพนันส์ คอร์ ปอเรชั่น จำกัด	ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน	คอนโดมิเนียม High-Rise	Q2/2012	Q2/2017	6.5 ไร่	47.24%	316	5,857	191	3,260	191	3,260	-	-	125	2,597
2. ไอคอนสยาม (ICONSIAM)	บริษัท ดี ไอคอน สยาม เจ้าพระยา ริ เวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด และบริษัท สยาม ริเวอร์ โฮล ดิ้งส์ จำกัด	ถนนเจริญ นคร เขต คลองสาน	ศูนย์การค้า	Q4/2018	Q4/2018	30.9 ไร่	15.00%	-	50,000	N.A	N.A	N.A	N.A	N.A	N.A	N.A	N.A
3. แมกโนเลียส์ วอเตอร์ ฟรอนท์ เรสซิเดนซ์ ณ ไอคอนสยาม (Magnolias Waterfront Residences at ICONSIAM)	บริษัท ดี ไอคอน สยาม เรสซิเดนซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ถนนเจริญ นคร เขต คลองสาน	คอนโดมิเนียม High-Rise	Q2/2014	Q4/2018	73,361.31 ตร.ม.	25.50%	371	8,946	371	8,946	371	8,946	-	-	-	-
4. เดอะ เรสซิเดนซ์ แอท แมนดาริน โอเรียนเต็ล กรุงเทพฯ (The Residences at Mandarin Oriental, Bangkok)	บริษัท ดี ไอคอน สยาม ซูเปอร์ลักซ์ เรสซิเดนซ์ คอร์ ปอเรชั่น จำกัด	ถนนเจริญ นคร เขต คลองสาน	คอนโดมิเนียม High-Rise	Q2/2015	Q2/2019	46,749 ตร.ม.	25.50%	146	10,172	145	9,770	145	9,770	-	-	1	402
5. วิสซ์คอม คอนเนค สุขุมวิท (Whizdom Connect Sukhumvit)	บริษัท วิสซ์คอม โซ ไซด์ ดีเวลอปเม้น คอร์ปอเรชั่น จำกัด	สุขุมวิทซอย 101/1 ถนน สุขุมวิท	คอนโดมิเนียม High-Rise	Q2/2015	Q1/2018	22,400 ตร.ม.	50.00%	673	3,012	673	3,012	673	3,012	-	-	-	-

ชื่อโครงการ	บริษัทที่พัฒนาโครงการ	ที่ตั้ง	ประเภทโครงการ	ช่วงเวลา ที่ เปิดตัว โครงการ	ช่วงเวลา ที่ ก่อสร้าง แล้วเสร็จ/ คาด	พื้นที่ โครงการ	สัดส่วน การถือ หุ้น	จำนวน ยูนิต (หน่วย /หลัง)	มูลค่า โครงการ (ล้านบาท)	ขายแล้ว		โอนกรรมสิทธิ์ แล้ว		มูลค่าโครงการ รอรับรู้รายได้ (Backlog)		มูลค่าโครงการ รอขาย	
										ยูนิต	ล้านบาท	ยูนิต	ล้านบาท	ยูนิต	ล้านบาท	ยูนิต	ล้านบาท
6. โครงการวิซดอม เอส เซนส์ สุขุมวิท (Whizdom Essence Sukhumvit)	บริษัท วิซดอม โซ ไฮดี้ ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	สุขุมวิทซอย 101/1 ถนน สุขุมวิท	คอนโดมิเนียม High-Rise	Q4/2015	Q4/2018	30,730 ตร.ม.	50.00%	666	4,504	666	4,504	666	4,504	-	-	-	-
7. โครงการวิซดอม อิน สปาย สุขุมวิท (Whizdom Inspire Sukhumvit)	บริษัท วิซดอม โซ ไฮดี้ ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	สุขุมวิทซอย 101/1 ถนน สุขุมวิท	คอนโดมิเนียม High-Rise	Q1/2018	Q1/2020	N/A	50.00%	554	4,323	442	3,463	430	3,378	12	86	112	859
8. เดอะ สแตรนด์ ทอง หล่อ (The Strand Thonglor)	บริษัท เดอะ สแตรนด์ คอร์ปอ เรชั่น จำกัด	ซอยทองหล่อ แขวง คลองเตย เหนือ	คอนโดมิเนียม High-Rise	Q2/2018	Q3/2021	1-2-69.4ไร่	75.00%	188	5,000	144	3,833	140	3,734	4	99	44	1,167
9.อีเดน เอกมัย (EDEN EKKAMAI)	บริษัท อีเดน ซูพรีม คอร์ ปอเรชั่น จำกัด	ซอยเอกมัย 12 เขตวัฒนา	คอนโดมิเนียม Low Rise	2024	2027	1-0-2 ไร่	46.00%	17	1,508	8	548	-	-	8	548	9	960
รวมโครงการร่วมทุน*								2,931	43,322	2,640	37,336	2,616	36,604	24	733	291	5,985

-มูลค่าการรับรู้รายได้ของบริษัทเป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นของแต่ละโครงการ /-\*รวมมูลค่าโครงการร่วมทุน เฉพาะประเภทโครงการ คอนโดมิเนียม

-สถานะการก่อสร้างทุกโครงการสร้างเสร็จพร้อมอยู่ยกเว้นโครงการ อีเดน เอกมัย (EDEN EKKAMAI)



ความคืบหน้าการก่อสร้างโครงการ เดอะ ฟอเรสเทียส์ (The Forestias) : ณ 30 เมษายน 2569

โครงการ High-rise Condominium ภายใต้ชื่อ Whizdom The Forestias (มี 3 อาคาร Destinia, Mytopia, และ Petopia) ร้อยละ 100



โครงการ Low-rise Condominium ภายใต้ชื่อ Mulberry Grove The Forestias

อาคาร Careberry, Hillsberry, Clanberry, ร้อยละ 99

(อาคาร Bloomberry, Silksberry และ Wiseberry) ภาพรวมร้อยละ 94





โครงการ Villa ภายใต้ชื่อ Mulberry Grove The Forestias ร้อยละ 64



โครงการ Villa ภายใต้ชื่อ Six Senses The Forestias ร้อยละ 47





โครงการ Senior Living ภายใต้ชื่อ The Aspen Tree The Forestias ร้อยละ 100



โครงการ The Forestias Signature Series ร้อยละ 26





ความคืบหน้าการก่อสร้างโครงการ Cloud 11 : ณ 30 เมษายน 2569 : ร้อยละ 98



สรุปเงินลงทุนในโครงการในช่วงปี 2569 – 2572

โครงการ**	เงินลงทุนที่ เกิดขึ้นแล้ว (ล้านบาท)	เงินลงทุนในช่วงปี 2569 – 2572 (ล้านบาท)					เงินลงทุน รวมทั้งสิ้น (ล้านบาท)
		ปี 2569	ปี 2570	ปี 2571	ปี 2572	รวม	
โครงการใน The Forestias							
โครงการ High-rise Condominium ภายใต้ชื่อ Whizdom The Forestias (มี 3 อาคาร Destinia, Mytopia, และ Petopia)	4,755.71	-	-	-	-	-	4,755.71
โครงการ Hotel & Residence ในอนาคต (1 อาคาร)	2,220.00	1,570.70	73.26			1,643.95	3,863.95
โครงการ Low-rise Condominium ภายใต้ชื่อ Mulberry Grove The Forestias (อาคาร Careberry, Hillsberry, Clanberry, Bloomberry, Silksberry และ Wiseberry)	4,370.88	1,085.36	-	-	-	1,085.36	5,456.24
โครงการ Villa ภายใต้ชื่อ Mulberry Grove The Forestias	3,060.78	1,572.48	1,529.55	-	-	3,102.03	6,162.81
โครงการ Branded Villa ภายใต้ชื่อ Six Senses Residences The Forestias	2,082.33	3,019.51	539.80	-	-	3,559.31	5,641.64
โครงการ Senior Living ภายใต้ชื่อ The Aspen Tree The Forestias	10,164.68	-	-	-	-	-	10,164.68
โครงการ Retail & Office	18,848.45	-	-	-	-	-	18,848.45
โครงการ The Forestias Signature Series	3,611.64	100.00	246.11	2,214.98	-	2,561.09	6,172.73
รวมโครงการใน The Forestias	49,114.46	7,348.05	2,388.72	2,214.98	-	11,951.75	61,066.21
โครงการในอนาคต							
โครงการ Mulberry Grove Sukhumvit	2,604.18	1,266.62	-	-	-	1,266.62	3,870.80
โครงการ Marble Green	549.17	-	-	-	-	-	549.17
โครงการ Whizdom Asoke-Sukhumvit (magnolia Benchakitti)	3,303.18	-	-	-	-	-	3,303.18
โครงการ Whizdom ภายใต้ MQDC Proud Estate	78.89	-	-	-	-	-	78.89

โครงการ Mixed-use ที่พัทยา	4,060.47	-	-	-	-	-	4,060.47
โครงการ Whizdom Flex	1,123.37	-	-	-	-	-	1,123.37
โครงการ Whizdom Craftz Samyan	2,632.01	357.76	663.20	636.01	855.38	2,512.35	5,144.36
โครงการ Cloud 11	19,119.06	3,758.26	1,252.56	-	-	5,010.82	24,129.88
รวม โครงการในอนาคต	33,470.33	5,382.64	1,915.76	636.01	855.38	8,789.79	42,260.12

\* รายการแสดงเงินลงทุนที่บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ลงทุนผ่านบริษัทย่อยเท่านั้น มิใช่แผนการในพัฒนาโครงการ

\*\* อาจเปลี่ยนแปลงตามสถานการณ์ตลาดและโอกาสทางธุรกิจในอนาคต

\*\*\*วันที่ 13 ธันวาคม 2567 MQDC Town Corporation และบริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) (“CPAXT”) ได้ร่วมกันจัดตั้งบริษัท แอ็กซ์ตรา โกรท พลัส จำกัด (“AGP”) โดย MQDC Town Corporation และ CPAXT ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 5 และร้อยละ 95 ตามลำดับ เพื่อเข้าไปเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท แฮปปี้แทท แอท เดอะ ฟอเรสเทียส์ จำกัด (“HATF”) ในสัดส่วนร้อยละ 100 โดยมีทุนจดทะเบียน 8,390 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน (Mixed-Use Development) ภายใต้โครงการชื่อ The Happitat

สรุปช่วงเวลาของโครงการที่กำลังพัฒนาในอนาคต

โครงการที่กำลังพัฒนาและโครงการในอนาคต	เริ่มก่อสร้าง	คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จ
<b>โครงการใน The Forestias</b>		
โครงการ High-rise Condominium ภายใต้ชื่อ Whizdom The Forestias (มี 3 อาคาร) -Destinia - Mytopia -Petopia	ไตรมาส 1 / 2564	ก่อสร้างแล้วเสร็จในไตรมาส 4 / 2566 ก่อสร้างแล้วเสร็จในไตรมาส 1 / 2567 ก่อสร้างแล้วเสร็จในไตรมาส 2 / 2567
โครงการ Low-rise Condominium ภายใต้ชื่อ Mulberry Grove The Forestias (มี 6 อาคาร) - Careberry - Hillsberry - Clanberry - Bloomberry - Silksberry - Wiseberry	ไตรมาส 1 / 2564	ก่อสร้างแล้วเสร็จในไตรมาส 4 / 2567 ก่อสร้างแล้วเสร็จในไตรมาส 3 / 2568 ก่อสร้างแล้วเสร็จในไตรมาส 3 / 2568 ไตรมาส 2/2569 ไตรมาส 2/2569 ไตรมาส 2/2569
โครงการ Villa ภายใต้ชื่อ Mulberry Grove The Forestias	ไตรมาส 2 / 2563	ไตรมาส 4 / 2570
โครงการ Branded Villa ภายใต้ชื่อ Six Senses Residences The Forestias	ไตรมาส 4 / 2564	ไตรมาส 4 / 2570
โครงการ Senior Living ภายใต้ชื่อ The Aspen Tree The Forestias	ไตรมาส 1 / 2564	ก่อสร้างแล้วเสร็จในไตรมาส 4 / 2567
โครงการ The Forestias Signature Series	ไตรมาส 4 / 2565	ไตรมาส 2 / 2571
โครงการ Mulberry Grove Sukhumvit	2563	ทยอยสร้างเสร็จตั้งแต่ ปี 2568 - 2570
โครงการ Mabel Green	2563	n.a.
โครงการ magnolia Benchakitti	n.a.	n.a.
โครงการ Whizdom ภายใต้ MQDC Proud Estate (ยังไม่เปิดตัวโครงการ)	n.a.	n.a.

โครงการที่กำลังพัฒนาและโครงการในอนาคต	เริ่มก่อสร้าง	คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จ
โครงการ Mixed-use ที่พญา	2567	n.a.
โครงการ Whizdom Craftz Samyan	2564	ไตรมาส 4 / 2573
โครงการ Cloud 11	2564	ทยอยสร้างเสร็จตั้งแต่ ปี 2569 - 2570

### 1.3.4 การตลาดและการแข่งขัน

#### กลยุทธ์การแข่งขัน

1. บริษัทตั้งใจที่จะเป็นผู้นำในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบ Mixed Use โดยอาศัยการดึงดูดพันธมิตรที่มีชื่อเสียงและความเชี่ยวชาญในอสังหาริมทรัพย์ด้านต่าง ๆ ในทั้งระดับประเทศและระดับโลก มาร่วมกันพัฒนาโครงการ
2. บริษัทให้ความสำคัญในส่วนของการวิจัยและพัฒนา โดยมุ่งเน้นที่จะพัฒนาและยกมาตรฐานให้ดียิ่ง ๆ ขึ้นไปในทุกโครงการ

#### ลักษณะของลูกค้าและกลุ่มเป้าหมาย

บริษัทได้แบ่งกลุ่มลูกค้าออกตามแบรนด์ที่ทางบริษัทได้วาง Positioning ไว้ดังนี้

	MAGNOLIAS	MULBERRY GROVE	whizdom	MABEL GREEN	THE ASPEN TREE
	<b>SUPER LUXURY</b>	<b>HIGH-END &amp; LUXURY</b>	<b>MEDIUM to HIGH-END</b>	<b>ECONOMY</b>	<b>ALL INCOME</b>
Target Customers	International Riches Multi-generation Families Age 40 up	Local High End Customers Multi-generation Families Age 40 up	Young Entrepreneurs Young Gens Age 20 - 40	Low-income Families Young Families Age 20 - 60	Senior Society Age 60 up
Location	Global Prime Area Central Business District Destination Locations	Urban Prime Area Destination Location	Urban Area Near Metro Lines Business Area	Urban Outskirts – Suburban Near Industrial Estate Working Hub	Recreational Area Nature Bond Retreat Destination / Town
Project	Super Luxury Housing Super Luxury Condominium Super Luxury Hotel	Luxury Mixed-use Project Luxury Housing Luxury Condominium Luxury Hotel	Mixed-use Project SOHO, Office Urban Condominium Urban Housing	Income Generation Project Mixed-use Project Eco-village, Co-housing Affordable Housing Affordable Condominium	Mixed-use Project Senior Housing Senior Apartment Co-housing
Service	Branded & 5-Star Service	5-Star Service	Whizdom Society Whizdom Club Whizdom Lifestyle Shop	Energy Farm/Vertical Farm Eco Club / Shop Income Generation Program	HealthCare Club Retirement Club
					

ลักษณะโครงการ / แบรนด์	Magnolias	Mulberry Grove	Whizdom	Mabel Green	The Aspen Tree
รูปแบบ อสังหาริมทรัพย์ที่จะ พัฒนา	ที่อยู่อาศัยทั้งแนว สูงและแนวราบ (บ้านเดี่ยว, คอนโดมิเนียม, ทาวน์โฮม ฯลฯ) และโครงการ Mixed-use รวมถึงโรงแรม	ที่อยู่อาศัยทั้งแนว สูงและแนวราบ (บ้านเดี่ยว, คอนโดมิเนียม, ทาวน์โฮม ฯลฯ)	ที่อยู่อาศัยแนวสูง (คอนโดมิเนียม)	ที่อยู่อาศัยทั้งแนว สูงและแนวราบ (บ้านเดี่ยว, คอนโดมิเนียม, ทาวน์โฮม ฯลฯ)	โครงการที่พัก อาศัยสำหรับผู้ สูงอายุ
ทำเลที่ตั้ง	กรุงเทพมหานครและปริมณฑล รวมถึงจังหวัดอื่นที่มีลักษณะเด่น สักยภาพที่น่าสนใจ				
ลูกค้าเป้าหมาย	Super Luxury	Intergeneration Living (High-end & Luxury) สำหรับครอบครัว	New Generation (Medium to High-end)	Economy ที่อยู่ อาศัยในระดับ ราคาที่เข้าถึงได้ ง่าย	Senior Living (อายุ 50 ปีขึ้นไป)



ลักษณะโครงการ / แบรนด์	Magnolias	Mulberry Grove	Whizdom	Mabel Green	The Aspen Tree
		ที่มีสมาชิกหลาย รุ่นอาศัยอยู่ ร่วมกัน	สำหรับกลุ่มคน รุ่นใหม่		
ราคาเริ่มต้นของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อ ขาย (บาท)	15-150 ล้านบาท	11-60 ล้านบาท	4-10 ล้านบาท	3-6 ล้านบาท	16-30 ล้านบาท
ราคาเฉลี่ย (บาทต่อ ตารางเมตร)	<p>ราคาเฉลี่ยของแต่ละโครงการขึ้นกับหลายปัจจัย ได้แก่</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>ทำเลที่ตั้ง – ว่าอยู่ที่ไหน</li> <li>ปีที่เปิดตัวโครงการ – ที่ดินมีแนวโน้มราคาสูงขึ้นทุกปี ทำให้ราคาเฉลี่ยของโครงการที่เปิดตัวในภายหลัง มีแนวโน้มราคาเฉลี่ยที่สูงขึ้นกว่าโครงการที่เปิดตัวก่อนหน้า</li> <li>รูปแบบของสัญญา – กรณีสัญญา Leasehold โดยทั่วไปจะมีราคาถูกกว่า Freehold</li> <li>รูปแบบของ product, facilities, นวัตกรรมที่ใส่เพิ่มเติมไปในโครงการ</li> </ol> <p>ดังนั้น ราคาเฉลี่ยของแต่ละแบรนด์ จึงอาจซ้อนทับกันได้เล็กน้อย เช่น แปรณระดับบนที่เปิดตัวมาก่อนหลายปี และอยู่ในรูป Leasehold อาจมีราคาเฉลี่ยใกล้เคียงกับแปรณระดับกลางที่เป็น Freehold และเปิดตัวช้ากว่า แม้จะอยู่ในทำเลใกล้เคียงกัน เป็นต้น</p>				

### 1. ลักษณะลูกค้า Brand – Magnolias

“แมกโนเลียส์” คือ แปรณด์ที่สื่อถึงโครงการที่อยู่อาศัยคุณภาพที่มีมาตรฐานระดับโลก มีความโดดเด่น และมีเอกลักษณ์เฉพาะตัวในทุกโครงการ หูหระสง่างม พิถีพิถันในการออกแบบพร้อมด้วยเทคโนโลยีที่ทันสมัย โดยกลุ่มเป้าหมายอยู่ในตลาดระดับบน (มีกำลังซื้อสูง) ทุกโครงการตั้งอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดีใกล้ธรรมชาติและเมือง

ลูกค้ากลุ่มที่มีกำลังซื้อสูง พิถีพิถันในการเลือกสินค้า และใส่ใจในทุกรายละเอียด ต้องการสินค้า/บริการที่ได้มาตรฐานระดับสากล โดดเด่น หูหระ สง่างาม

### 2. ลักษณะลูกค้า Brand – Mulberry Grove

“มัลเบอร์รี่ โกรฟ” คือ แปรณด์ที่สื่อถึงโครงการที่พักอาศัยคุณภาพ เน้นแนวคิดในเรื่องของความเป็นอยู่แบบ Multi – Intergeneration ซึ่งสามารถสร้างการอยู่อาศัยร่วมกันของคนหลายช่วงอายุ

กลุ่มลูกค้าคือครอบครัวขนาดใหญ่ หรือครอบครัวขยาย ที่ต้องการใช้ชีวิตอยู่ด้วยกันหรือใกล้กัน เน้นแนวความคิดในเรื่องของความเป็นอยู่แบบ Multi – Intergeneration ซึ่งสร้างการอยู่อาศัยร่วมกันของคนหลายช่วงอายุ

### 3. ลักษณะลูกค้า Brand – Whizdom

“วิสซ์ดอม” คือ แปรณด์ที่สื่อถึงสังคมของการใช้ชีวิตที่มีคุณภาพในแบบคนรุ่นใหม่ ที่ทุกองค์ประกอบถูกดีไซน์เพื่อให้ตอบโจทย์การใช้งานในชีวิตประจำวัน และตอบโจทย์ความต้องการของผู้พักอาศัย นอกจากนั้นยังใส่ใจและให้ความสำคัญในเรื่องของการเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม และที่สำคัญโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่อาศัยแบรนด์ “วิสซ์ดอม”

ล้วนอยู่ในทำเลที่ตั้งที่สะดวกสบาย เอื้อให้สามารถใช้ชีวิตได้ง่ายขึ้น ตอบโจทย์คนรุ่นใหม่ รวมทั้งตอบสนองไลฟ์สไตล์ของคนรุ่นใหม่ที่ต้องการอยู่อาศัยในสถานที่ที่ส่งเสริมการใช้ชีวิตอย่างมีคุณภาพ ส่งเสริมการพัฒนาศักยภาพตนเอง เพื่อก้าวไปสู่ความสำเร็จในหน้าที่การงาน ในขณะที่เดียวกันก็ต้องการมีเวลาเพื่อใช้ชีวิตในด้านอื่น ๆ พร้อมกับได้เรียนรู้สิ่งรอบตัวอย่างไม่สิ้นสุดด้วย

ลูกค้ากลุ่มที่ต้องการสินค้าที่มีคุณภาพ ราคาสมเหตุสมผล ต้องการสินค้า/บริการ ที่มีแนวคิด, มี innovation และสามารถตอบโจทย์ชีวิตได้ดี

#### 4. ลักษณะลูกค้า Brand – Mabel Green

“เมเบล กรีน” คือโครงการที่พักอาศัยคุณภาพ ที่เจาะกลุ่ม Mass Market ราคาไม่สูง วัตถุประสงค์คือให้กลุ่มคนที่มีรายได้ตั้งแต่ C ลงไปได้มีที่พักอาศัยที่ดี มีคุณภาพ และมีสภาพแวดล้อมที่ดี

ลูกค้ากลุ่มที่ต้องการยกระดับคุณภาพชีวิตของตนเอง ให้มีความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น ในราคาที่จับต้องได้

#### 5. ลักษณะลูกค้า Brand – The Aspen Tree

“ดิ แอสเพน ทรี” คือโครงการที่พักอาศัยพร้อมบริการแบบครบวงจรสำหรับผู้สูงวัย ที่สมบูรณ์แบบด้วยมาตรฐานระดับสากล วัตถุประสงค์ของแบรนด์คือมุ่งหวังที่จะสร้างมาตรฐานใหม่ด้านการดูแลผู้สูงวัยในประเทศไทย อาทิเช่น “การดูแลตลอดชีวิต”, “การออกแบบสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงวัย ในรูปแบบที่ให้ผู้พักอาศัย สามารถอยู่อาศัยในบ้านของตนเองได้อย่างยาวนานยิ่งขึ้น”

กลุ่มลูกค้าที่เริ่มเข้าวัยเกษียณที่ต้องการการดูแลแบบครบวงจร ทั้งสิ่งอำนวยความสะดวก, ที่อยู่อาศัย และสังคมที่มีคุณภาพสำหรับผู้สูงอายุ

### การจัดจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

ทุกโครงการของบริษัท มีการจัดสร้างสำนักงานขายและห้องตัวอย่างให้ลูกค้าได้เข้ามาเยี่ยมชมและรับทราบข้อมูลของโครงการ เพื่อประกอบการตัดสินใจ

บริษัทมีทั้งทีมงานขายของตัวเอง และมีการจ้างทีมขายข้างนอก (Outsource/Agent) ทั้งในและนอกประเทศเข้ามาช่วยเสริมด้วย ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับกลยุทธ์การเข้าถึงกลุ่มลูกค้าของแต่ละโครงการ

### 1.3.5 แนวโน้มและภาวะอุตสาหกรรม

#### สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ไตรมาส 4 ปี 2568 และแนวโน้มปี 2569

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) จัดทำบทวิเคราะห์ เรื่อง “สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ไตรมาส 4 ปี 2568 และแนวโน้ม 2569” พบว่า ไตรมาส 4 ปี 2568 ตลาดฟื้นตัวดีขึ้นจากไตรมาสก่อน (QoQ) ทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ เป็นผลมาจาก 2 มาตรการสำคัญ ได้แก่ มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนองเหลือร้อยละ 0.01 และมาตรการผ่อนคลายนเกณฑ์ LTV ชั่วคราวจากธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ครอบคลุมสินเชื่อที่อยู่อาศัยทุกระดับราคา อย่างไรก็ตาม แม้มาตรการภาครัฐจะสนับสนุนกำลังซื้อ แต่จากภาวะเศรษฐกิจในปี 2568 ยังขยายตัวในอัตราต่ำ ภาวะหนี้ครัวเรือนสูง การอนุมัติสินเชื่อของสถาบันการเงินยังคงมีความเข้มงวด รายได้ประชาชนฟื้นตัวช้า ทำให้ตลาดที่อยู่อาศัยในไตรมาส 4 ปี 2568 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อน (YoY) อุปสงค์ด้านการโอนกรรมสิทธิ์ยังคงลดลงทั้งจำนวนและมูลค่า และอุปทานด้านการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย และพื้นที่ที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างปรับลดลงซึ่ง

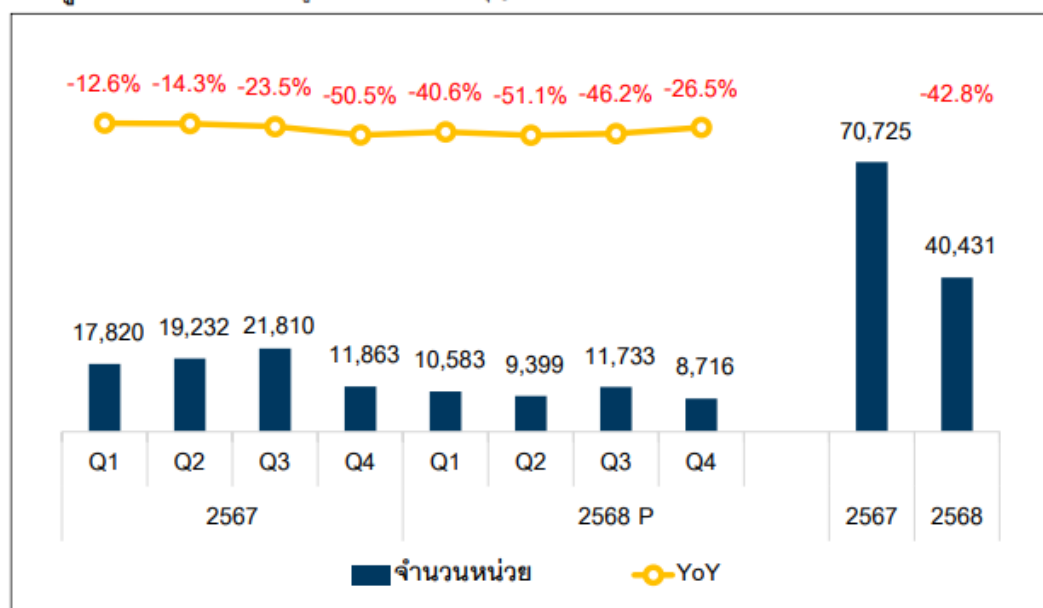
สะท้อนให้เห็นแนวโน้มการระมัดระวังของผู้ประกอบการต่อการเปิดขายโครงการใหม่ ส่งผลให้ภาพรวมปี 2568 ตลาดที่อยู่อาศัยทั่วประเทศอยู่ในภาวะชะลอตัว เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2567 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

## 1. สถานการณ์ด้านอุปทานที่อยู่อาศัย

### 1.1 ใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ

ไตรมาส 4 ปี 2568 มีที่อยู่อาศัยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศจำนวน 8,716 หน่วย ลดลงร้อยละ -26.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ที่มีจำนวน 11,863 หน่วย ซึ่งเป็นการลดลงทุกภาคของประเทศไทย (รายละเอียดตามแผนภูมิที่ 1 และตารางที่ 1) ส่งผลให้ภาพรวมทั้งปี 2568 มีที่อยู่อาศัยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศจำนวน 40,431 หน่วย ลดลงร้อยละ -42.8 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ที่มีจำนวน 70,725 หน่วย ประเภทที่อยู่อาศัยที่ได้ใบอนุญาตจัดสรรที่ดินมากที่สุด เป็นบ้านเดี่ยวมีสัดส่วนร้อยละ 42.5 รองลงมาเป็น ทาวน์เฮ้าส์มีสัดส่วนร้อยละ 39.0 บ้านแฝดมีสัดส่วนร้อยละ 14.9 ที่ดินเปล่ามีสัดส่วนร้อยละ 2.4 และอาคารพาณิชย์มีสัดส่วนร้อยละ 1.1 ตามลำดับ (รายละเอียดตามแผนภูมิที่ 1 และตารางที่ 2)

แผนภูมิที่ 1 จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน ทั่วประเทศ ไตรมาส 4 และปี 2568



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ : P หมายถึง ข้อมูลเบื้องต้น

ตารางที่ 1 โบราณวัตถุจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยเรียงลำดับตามภาค ในไตรมาส 4 ปี 2568

ลำดับ	ภาค	Q4/2567		Q4/2568		YOY หน่วย
		จำนวนโครงการ	จำนวนหน่วย	จำนวนโครงการ	จำนวนหน่วย	
1	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	44	4,423	33	4,306	-2.6%
2	ภาคตะวันออก	40	3,482	34	2,708	-22.2%
3	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	7	320	11	634	98.1%
4	ภาคใต้	26	1,052	10	387	-63.2%
5	ภาคเหนือ	14	974	5	319	-67.2%
6	ภาคกลาง	8	904	5	211	-76.7%
7	ภาคตะวันตก	6	708	3	151	-78.7%
รวมทั่วประเทศ		145	11,863	101	8,716	-26.5%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 2 โบราณวัตถุจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย เรียงลำดับตามภาคของปี 2568

ลำดับ	ภาค	จำนวน โครงการ	จำนวน หน่วย	ที่ดินเปล่า จัดสรร	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	YoY หน่วย
1	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	149	19,802	132	8,082	2,565	8,705	318	-47.5%
2	ภาคตะวันออก	126	9,500	217	2,784	1,854	4,627	18	-32.6%
3	ภาคเหนือ	44	3,374	81	2,854	256	157	26	-38.4%
4	ภาคกลาง	18	2,184	104	694	210	1,106	70	-46.6%
5	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	31	2,154	63	1,334	425	314	18	-35.5%
6	ภาคใต้	31	2,025	250	684	450	641	0	-39.4%
7	ภาคตะวันตก	21	1,392	136	767	258	219	12	-47.1%
รวมทั่วประเทศ		420	40,431	983	17,199	6,018	15,769	462	-42.8%
สัดส่วนประเภท				2.4%	42.5%	14.9%	39.0%	1.1%	

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

## 1.2 การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ

ไตรมาส 4 ปี 2568 มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศจำนวน 60,274 หน่วย ลดลงร้อยละ -4.4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ที่มีจำนวน 63,055 หน่วย แบ่งเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบประมาณ 49,470 หน่วย และอาคารชุดประมาณ 10,804 หน่วย โดยที่อยู่อาศัยแนวราบลดลงร้อยละ -0.3 และอาคารชุดลดลงร้อยละ -19.7 (รายละเอียดตามตารางที่ 3) โดยทั้งปี 2568 มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศลดลงร้อยละ -15.3 ซึ่งลดลงเกือบทุกภาค โดยภาคตะวันออกลดลงมากที่สุดร้อยละ -26.5 รองลงมา คือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือลดลงร้อยละ -22.4 ภาคกลางลดลงร้อยละ -22.3 ภาคเหนือ ลดลงร้อยละ -17.3 กรุงเทพฯ - ปริมณฑลลดลงร้อยละ -12.5 ภาคตะวันตกลดลงร้อยละ -8.2 และภาคใต้ลดลงร้อยละ -3.1 เมื่อแยกประเภทการขออนุญาตก่อสร้าง พบว่า การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยแนวราบลดลงร้อยละ -18.8 โดย กรุงเทพฯ - ปริมณฑลลดลงมากที่สุดร้อยละ -24.4 รองลงมา คือ ภาคตะวันออกลดลงร้อยละ -24.1 ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ลดลงร้อยละ -22.5 ภาคกลางลดลงร้อยละ -19.8 ภาคเหนือ ลดลงร้อยละ -16.0 ภาคตะวันตกลดลงร้อยละ -10.3 และภาคใต้ ลดลงร้อยละ -9.7 ส่วนการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารชุดเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 โดยภาคตะวันตกเพิ่มขึ้นมากที่สุดร้อยละ 76.1 รองลงมา คือ ภาคใต้เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.7 และกรุงเทพฯ - ปริมณฑลเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.2 ในขณะที่ภาคกลางลดลงมากที่สุดร้อยละ

-63.1 รองลงมา คือ ภาคเหนือลดลงร้อยละ -40.5 ภาคตะวันออกลดลงร้อยละ -39.9 และภาคตะวันออกเฉียงเหนือลดลงร้อยละ -18.1 (รายละเอียดตามแผนภูมิที่ 2 และตารางที่ 4)

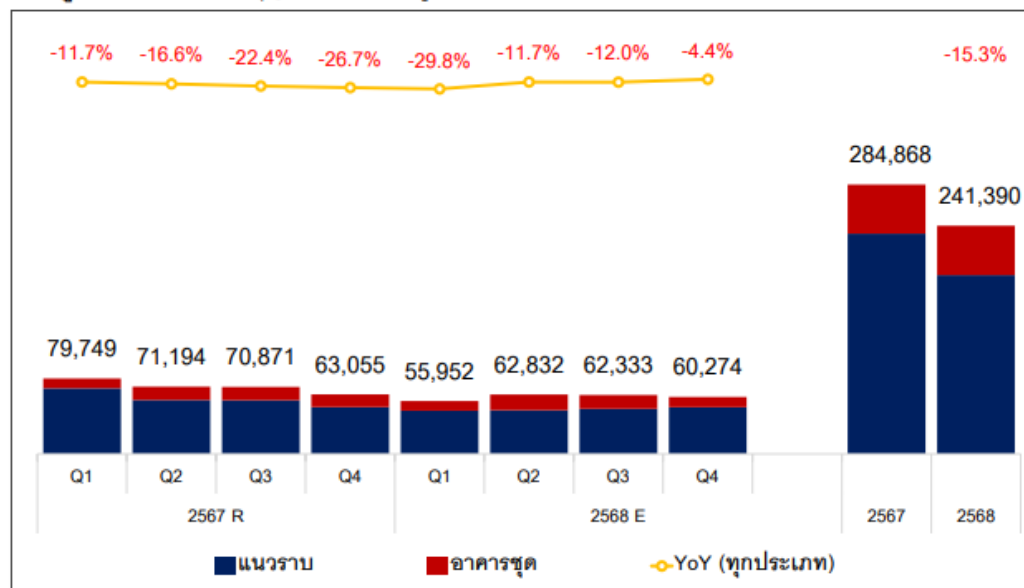
**ตารางที่ 3** จำนวนหน่วยการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ในไตรมาส 4 และปี 2568

ปี	ไตรมาส	แนวราบ	อาคารชุด	รวมทุกประเภท	YoY แนวราบ	YoY อาคารชุด	YoY รวมทุกประเภท
2567R	Q1	69,432	10,317	79,749	-6.4%	-35.9%	-11.7%
	Q2	57,177	14,017	71,194	-15.5%	-20.6%	-16.6%
	Q3	56,786	14,085	70,871	-15.2%	-42.3%	-22.4%
	Q4	49,596	13,459	63,055	-23.9%	-35.5%	-26.7%
2568E	Q1	45,682	10,270	55,952	-34.2%	-0.5%	-29.8%
	Q2	46,269	16,563	62,832	-19.1%	18.2%	-11.7%
	Q3	47,712	14,621	62,333	-16.0%	3.8%	-12.0%
	Q4	49,470	10,804	60,274	-0.3%	-19.7%	-4.4%
2567R		232,991	51,877	284,868			
2568E		189,133	52,257	241,390	-18.8%	0.7%	-15.3%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ : R หมายถึง ข้อมูลปรับปรุง , E หมายถึง ตัวเลขประมาณการ

**แผนภูมิที่ 2** การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ในไตรมาส 4 และปี 2568



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ : R หมายถึง ข้อมูลปรับปรุง , E หมายถึง ตัวเลขประมาณการ

**ตารางที่ 4** จำนวนหน่วยการออกไปอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยเรียงลำดับตามภาค ในไตรมาส 4 และปี 2568

ลำดับ	ภาค	2567			2568			YOY		
		แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม
1	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	42,807	27,258	70,065	32,357	28,947	61,304	-24.4%	6.2%	-12.5%
2	ภาคใต้	40,831	14,482	55,313	36,875	16,749	53,624	-9.7%	15.7%	-3.1%
3	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	47,285	486	47,771	36,653	397	37,050	-22.5%	-18.1%	-22.4%
4	ภาคตะวันออก	37,970	6,616	44,586	28,815	3,973	32,788	-24.1%	-39.9%	-26.5%
5	ภาคเหนือ	34,318	1,893	36,211	28,821	1,126	29,947	-16.0%	-40.5%	-17.3%
6	ภาคตะวันตก	18,317	462	18,779	16,424	813	17,237	-10.3%	76.1%	-8.2%
7	ภาคกลาง	11,463	681	12,144	9,190	251	9,441	-19.8%	-63.1%	-22.3%
รวมทั่วประเทศ		232,991	51,877	284,868	189,133	52,257	241,390	-18.8%	0.7%	-15.3%

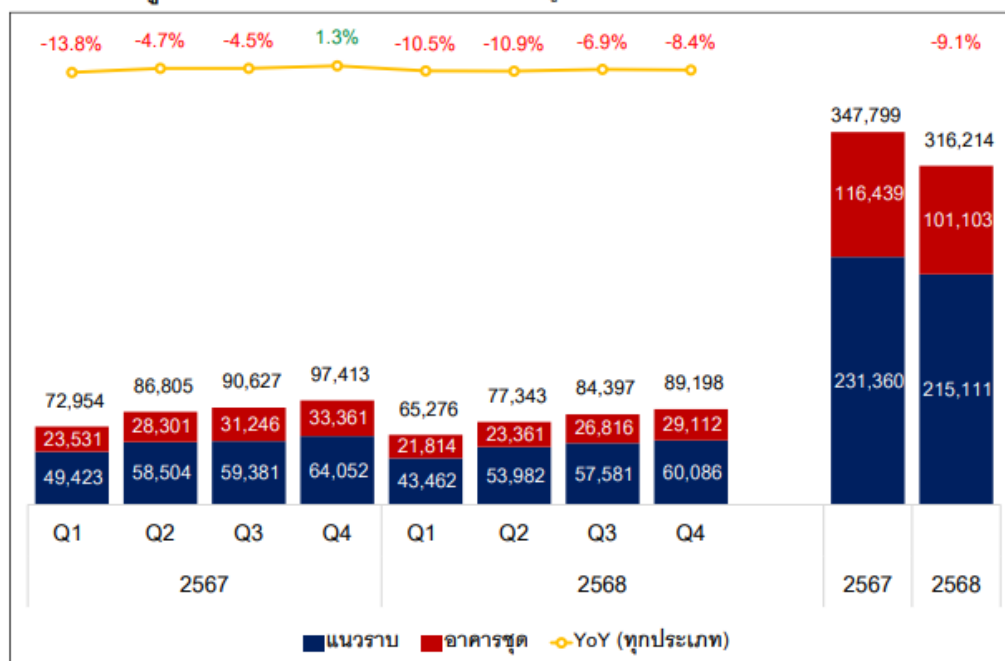
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

## 2. สถานการณ์ด้านอุปสงค์ที่อยู่อาศัย

### 2.1 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ทั่วประเทศ

ในไตรมาส 4 ปี 2568 มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศจำนวน 89,198 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.7 และมีมูลค่า 247,145 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.3 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ) โดยที่อยู่อาศัยแนวราบมีการโอน 60,086 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.4 มีมูลค่า 174,469 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.3 และอาคารชุดมีการโอน 29,112 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.6 และมีมูลค่า 72,677 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.0 แต่เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมีจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -8.4 และมูลค่าลดลงร้อยละ -10.3 โดยที่อยู่อาศัยแนวราบมีจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -6.2 และมูลค่าลดลงร้อยละ -8.7 และอาคารชุดมีจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงร้อยละ -12.7 ส่วนมูลค่าลดลงร้อยละ -14.0 (รายละเอียดตามแผนภูมิที่ 3 - 8)

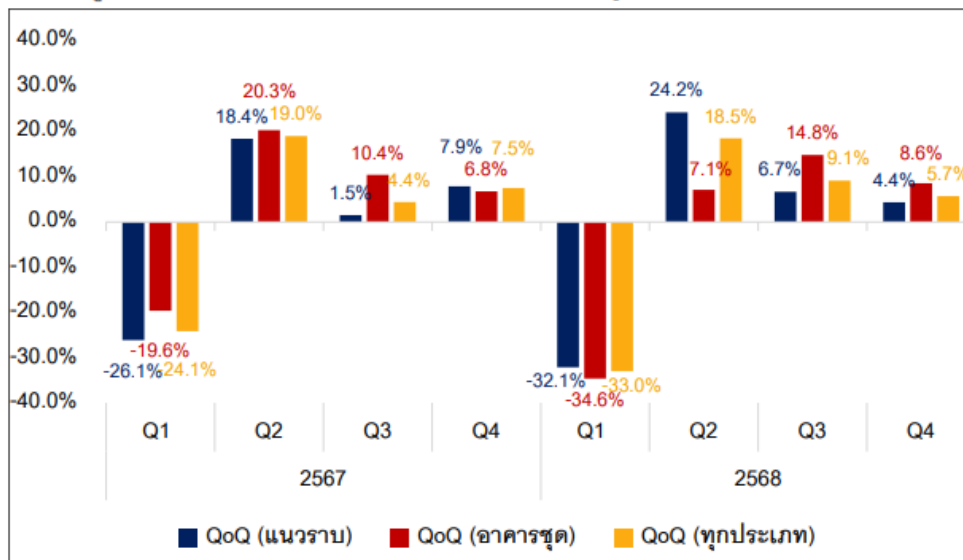
**แผนภูมิที่ 3** จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศไตรมาส 4 และปี 2568



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

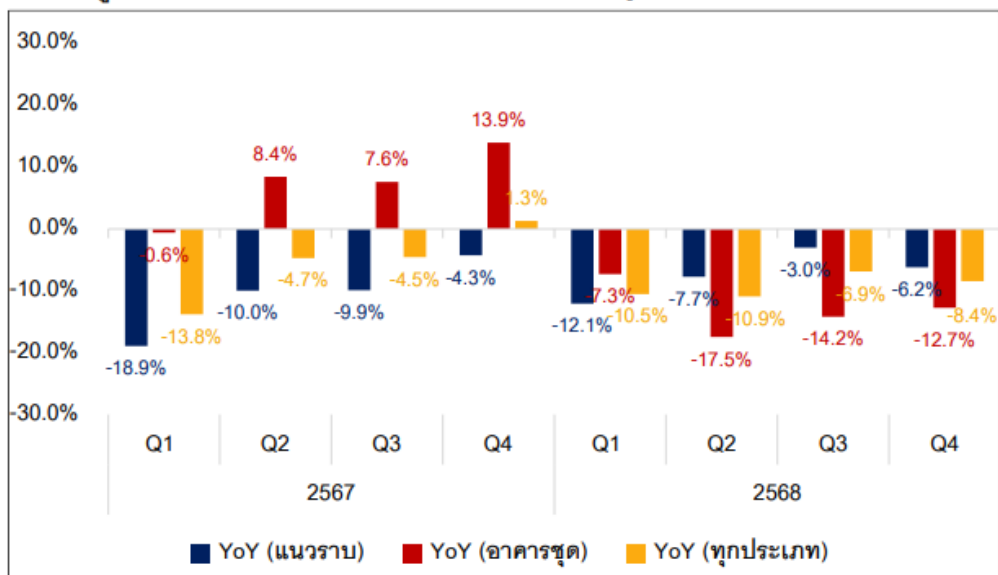


**แผนภูมิที่ 4 อัตราการขยายตัว (QoQ) หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศไตรมาส 4 ปี 2568**



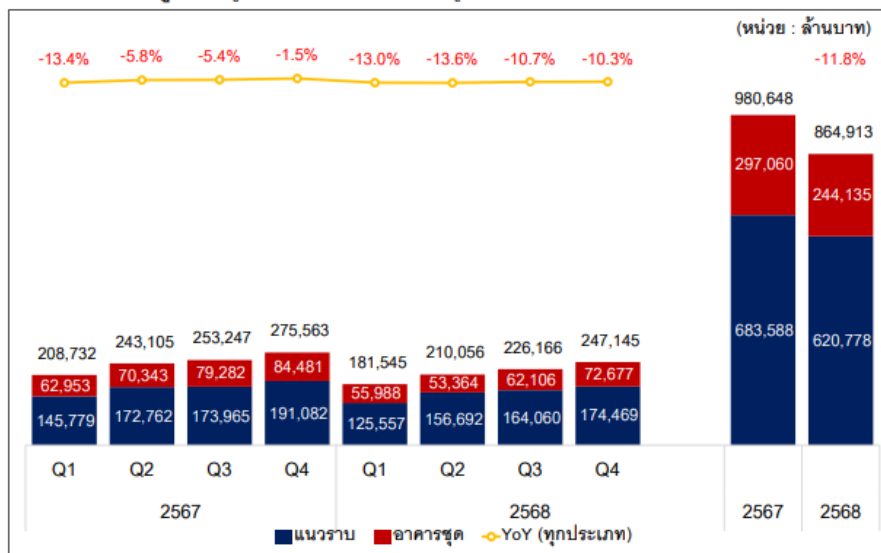
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**แผนภูมิที่ 5 อัตราการขยายตัว (YoY) หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศไตรมาส 4 ปี 2568**



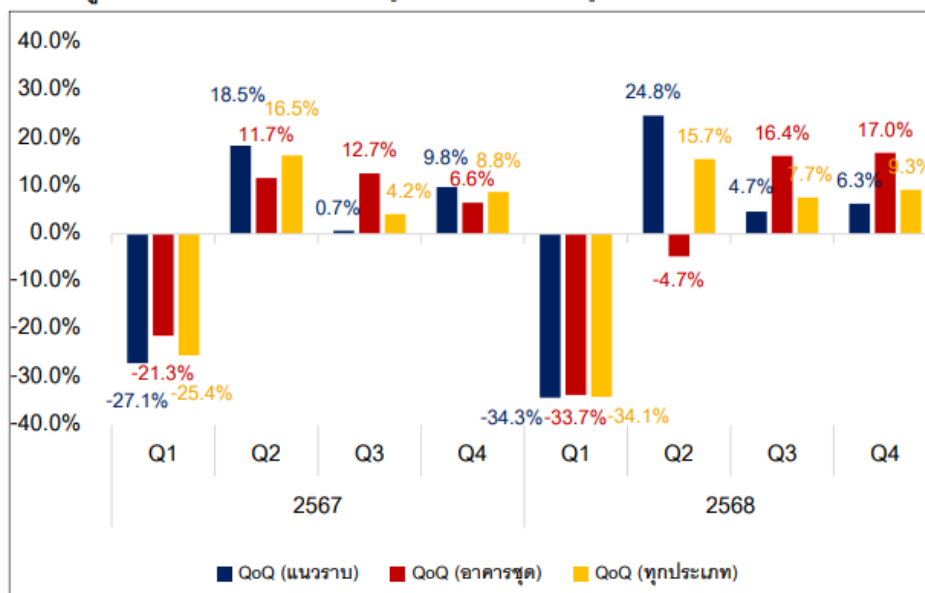
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**แผนภูมิที่ 6** มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศไตรมาส 4 และปี 2568



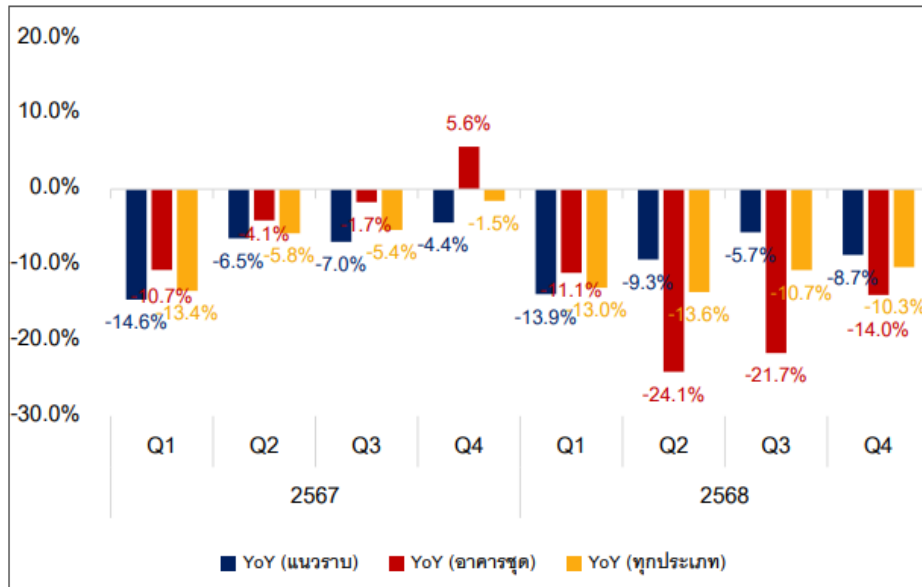
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**แผนภูมิที่ 7** อัตราการขยายตัว (QoQ) มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศไตรมาส 4 ปี 2568



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 8 อัตราการขยายตัว (YoY) มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศไตรมาส 4 ปี 2568



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ปี 2568 (มกราคม – ธันวาคม 2568) มีหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศรวมทั้งสิ้น 316,214 หน่วย ลดลงร้อยละ -9.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยแบ่งเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ ที่อยู่อาศัยแนวราบ จำนวน 215,111 หน่วย ลดลงร้อยละ -7.0 เป็นการลดลงทุกระดับราคา ส่วนอาคารชุดมีการโอนจำนวน 101,103 หน่วย ลดลงร้อยละ -13.2 เป็นการลดลงทุกระดับราคา ยกเว้นอาคารชุดในระดับราคา 1.01 – 1.50 ล้านบาท ที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.3 ส่วนในด้านมูลค่า การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมีจำนวนรวม 864,913 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -11.8 แบ่งเป็น การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย แนวราบมูลค่า 620,778 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -9.2 ส่วนอาคารชุดมีมูลค่า 244,135 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -17.8 (รายละเอียด ตามตารางที่ 5 และ 6)

ตารางที่ 5 หน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแยกตามระดับราคาของปี 2568

ระดับราคา	2567			2568			YOY		
	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม
≤ 1.00 ลบ.	51,759	33,292	85,051	49,515	29,245	78,760	↓ -4.3%	↓ -12.2%	↓ -7.4%
1.01 - 1.50 ลบ.	31,290	15,431	46,721	29,472	16,243	45,715	↓ -5.8%	↑ 5.3%	↓ -2.2%
1.51 - 2.00 ลบ.	33,100	17,614	50,714	32,311	14,204	46,515	↓ -2.4%	↓ -19.4%	↓ -8.3%
2.01 - 3.00 ลบ.	53,504	24,023	77,527	48,411	19,551	67,962	↓ -9.5%	↓ -18.6%	↓ -12.3%
3.01 - 5.00 ลบ.	36,485	14,882	51,367	33,000	13,541	46,541	↓ -9.6%	↓ -9.0%	↓ -9.4%
5.01 - 7.50 ลบ.	14,004	6,015	20,019	12,129	4,539	16,668	↓ -13.4%	↓ -24.5%	↓ -16.7%
7.51 - 10.00 ลบ.	4,555	2,100	6,655	3,960	1,609	5,569	↓ -13.1%	↓ -23.4%	↓ -16.3%
> 10.00 ลบ.	6,663	3,082	9,745	6,313	2,171	8,484	↓ -5.3%	↓ -29.6%	↓ -12.9%
รวม ≤ 7.50 ลบ.	220,142	111,257	331,399	204,838	97,323	302,161	↓ -7.0%	↓ -12.5%	↓ -8.8%
รวม > 7.50 ลบ.	11,218	5,182	16,400	10,273	3,780	14,053	↓ -8.4%	↓ -27.1%	↓ -14.3%
รวมทุกระดับราคา	231,360	116,439	347,799	215,111	101,103	316,214	↓ -7.0%	↓ -13.2%	↓ -9.1%
สัดส่วน	66.5%	33.5%	100.0%	68.0%	32.0%	100.0%			

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

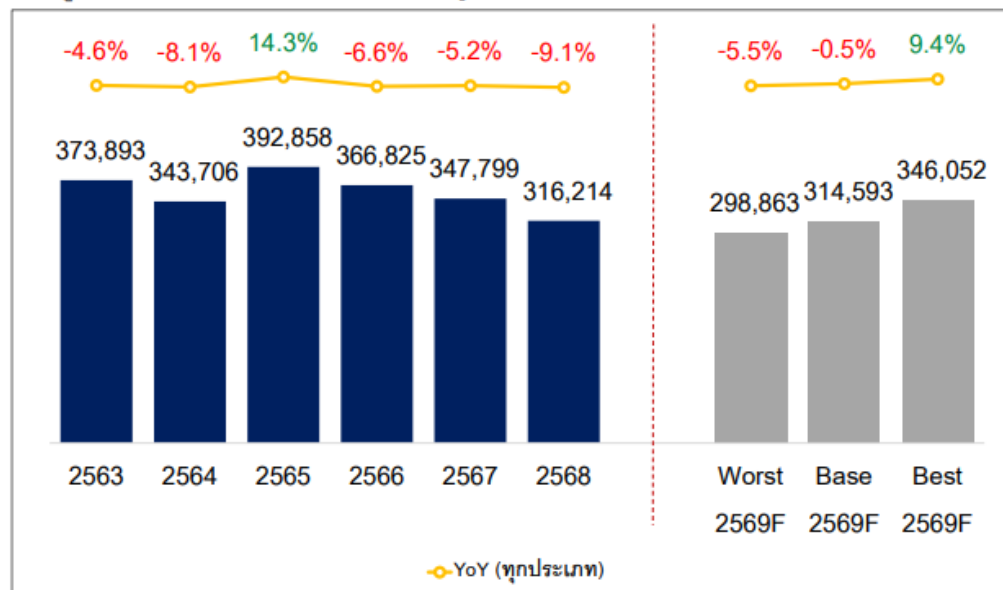
ตารางที่ 6 มูลค่า (ลบ.) การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแยกตามระดับราคาของปี 2568

ระดับราคา	2567			2568			YOY		
	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม
≤ 1.00 ลบ.	32,255	16,824	49,079	30,813	14,902	45,715	↓ -4.5%	↓ -11.4%	↓ -6.9%
1.01 - 1.50 ลบ.	40,928	19,778	60,706	38,490	20,637	59,128	↓ -6.0%	↑ 4.3%	↓ -2.6%
1.51 - 2.00 ลบ.	59,362	31,095	90,457	57,764	25,025	82,789	↓ -2.7%	↓ -19.5%	↓ -8.5%
2.01 - 3.00 ลบ.	136,306	59,063	195,370	122,746	48,069	170,815	↓ -9.9%	↓ -18.6%	↓ -12.6%
3.01 - 5.00 ลบ.	140,969	56,978	197,947	126,649	51,367	178,017	↓ -10.2%	↓ -9.8%	↓ -10.1%
5.01 - 7.50 ลบ.	85,643	36,213	121,857	74,415	27,333	101,747	↓ -13.1%	↓ -24.5%	↓ -16.5%
7.51 - 10.00 ลบ.	39,739	18,123	57,861	34,489	13,880	48,369	↓ -13.2%	↓ -23.4%	↓ -16.4%
> 10.00 ลบ.	148,385	58,986	207,371	135,411	42,921	178,333	↓ -8.7%	↓ -27.2%	↓ -14.0%
รวม ≤ 7.50 ลบ.	495,464	219,951	715,415	450,878	187,333	638,211	↓ -9.0%	↓ -14.8%	↓ -10.8%
รวม > 7.50 ลบ.	188,124	77,108	265,233	169,900	56,802	226,702	↓ -9.7%	↓ -26.3%	↓ -14.5%
รวมทุกระดับราคา	683,588	297,060	980,648	620,778	244,135	864,913	↓ -9.2%	↓ -17.8%	↓ -11.8%
สัดส่วน	69.7%	30.3%	100.0%	71.8%	28.2%	100.0%			

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับแนวโน้มการโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศในปี 2569 คาดว่า การโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศจำนวน 314,593 หน่วย ลดลงร้อยละ -0.5 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 298,863 ถึง 346,052 หน่วย มีอัตราการขยายตัวอยู่ในช่วงร้อยละ -5.5 ถึงร้อยละ 9.4 เมื่อเทียบกับปี 2568 ซึ่งมีการโอนกรรมสิทธิ์ 316,214 หน่วย สำหรับแนวโน้มมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศในปี 2569 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ คาดว่าจะมีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศประมาณ 858,453 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.7 โดยมีช่วงคาดการณ์ประมาณ 815,530 ถึง 944,298 ล้านบาท มีอัตราการขยายตัวอยู่ในช่วงร้อยละ -5.7 ถึงร้อยละ 9.2 เมื่อเทียบกับปี 2568 ซึ่งมีการโอนกรรมสิทธิ์ 864,913 ล้านบาท (ดูแผนภูมิที่ 9 และ 10)

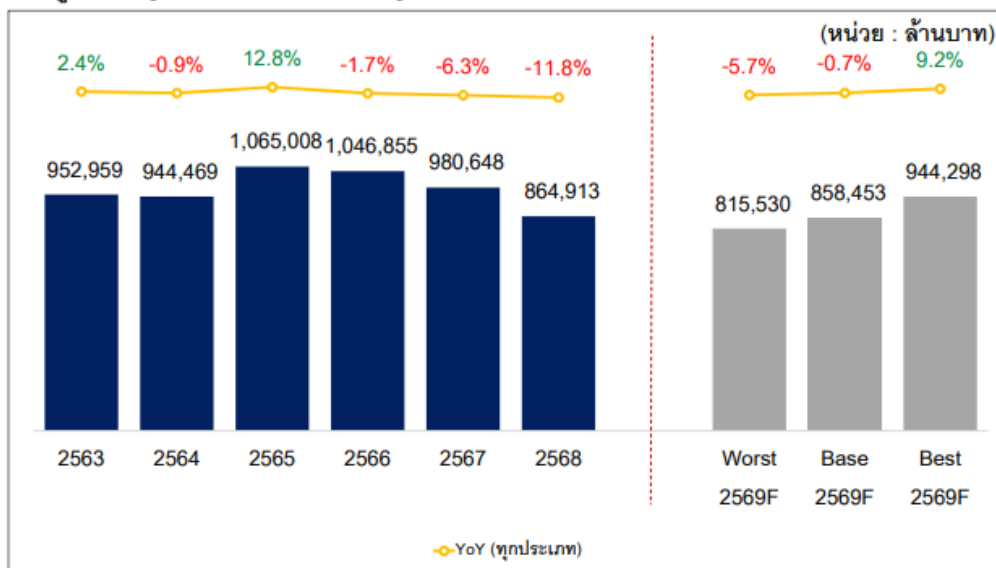
แผนภูมิที่ 9 จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศปี 2568 และแนวโน้มปี 2569



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ : F หมายถึง ข้อมูลพยากรณ์

แผนภูมิที่ 10 มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ปี 2568 และแนวโน้มปี 2569



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

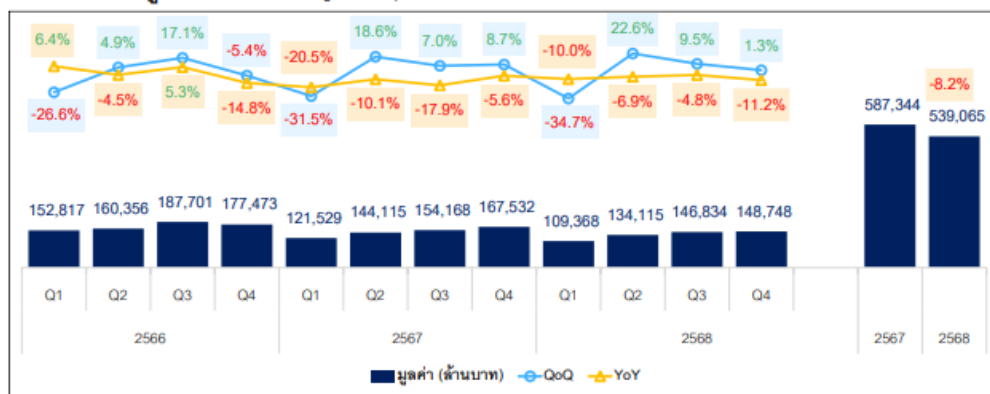
หมายเหตุ : F หมายถึง ข้อมูลพยากรณ์

## 2.2 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศ

ในไตรมาส 4 ปี 2568 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศ มีมูลค่า 148,748 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.3 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ) ที่มีมูลค่า 146,834 ล้านบาท แต่ลดลงร้อยละ -11.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ที่มีมูลค่า 167,532 ล้านบาท ทั้งปี 2568 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศ มีมูลค่า 539,065 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -8.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) (รายละเอียดตามแผนภูมิที่ 11)

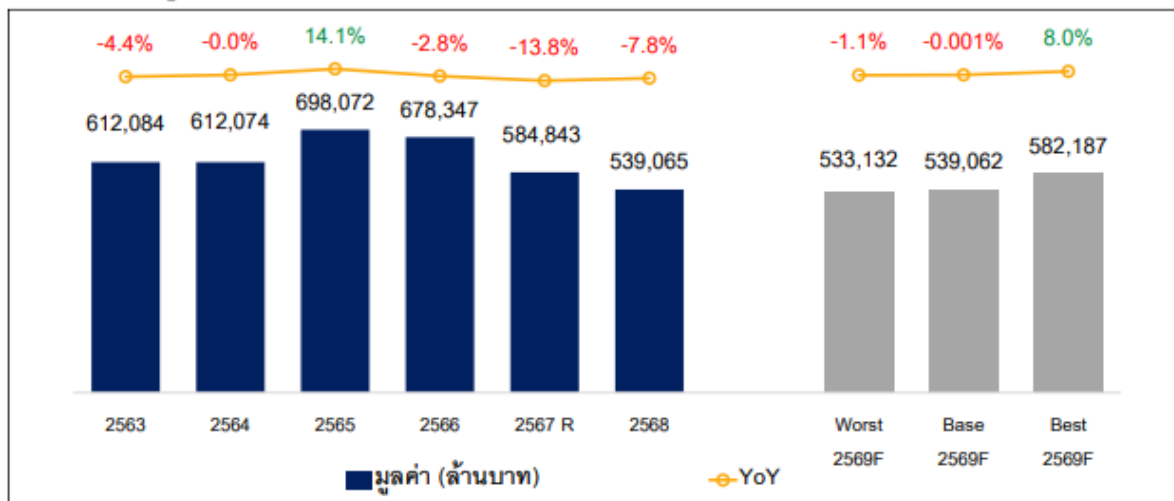
สำหรับแนวโน้มสินเชื่อปล่อยใหม่ทั่วประเทศปี 2569 คาดว่าจะมีมูลค่า 539,062 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -0.001 เมื่อเทียบกับปี 2568 โดยมีช่วงที่คาดการณ์ประมาณ 533,132 ล้านบาท ถึง 582,187 ล้านบาท มีการเปลี่ยนแปลงระหว่างร้อยละ -1.1 ถึงร้อยละ 8.0 เมื่อเทียบกับปี 2568 ซึ่งมีมูลค่า 539,065 ล้านบาท (ดูแผนภูมิที่ 12)

แผนภูมิที่ 11 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศ ไตรมาส 4 ปี 2568 และปี 2568



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 12 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ทั่วประเทศรายปีและแนวโน้มปี 2569



### ปัจจัยด้านทำเลส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยแนวราบมากขึ้น

ผลสำรวจแสดงให้เห็นว่าปัจจัยด้านทำเลที่สะดวกต่อการเดินทาง หรือการอยู่ใกล้เมือง ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยแนวราบมากขึ้น โดยทำเลที่ได้รับความนิยมเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง คือ ทำเลฝั่งทิศตะวันตกของกรุงเทพฯ ขณะที่ความสามารถปรับแต่งฟังก์ชันการใช้ประโยชน์ภายในบ้านได้ (Customization) และเทคโนโลยี Smart home คือปัจจัยที่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ยินดีที่จะจ่ายเงินเพิ่มจากงบประมาณเดิมมากที่สุด โดยรายละเอียดความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท มีดังนี้

	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮาส์/โฮมออฟฟิศ	คอนโดมิเนียม
ปัจจัยที่ให้ความสำคัญ	1. พื้นที่ใช้สอย และที่ดิน 2. ความสะดวกสบายในการอยู่อาศัย 3. ความแตกต่าง มีเอกลักษณ์	1. ความเป็นส่วนตัวใกล้เคียงบ้านเดี่ยว 2. พื้นที่ใช้สอย และที่ดิน 3. ทำเลใกล้เมืองกว่าบ้านเดี่ยว ในระดับราคาเดียวกัน	1. คุณภาพวัสดุอุปกรณ์ 2. ความสะดวกในการเดินทาง 3. ฟังก์ชันการใช้พื้นที่ภายในบ้าน 4. มีความเป็นส่วนตัว และไม่หนาแน่นจนเกินไป	1. การออกแบบการใช้ประโยชน์ภายในห้อง 2. วิวภายนอก 3. คุณภาพวัสดุอุปกรณ์ 4. ทำเลที่มีสิ่งอำนวยความสะดวก
ปัจจัยที่มีผลให้จ่ายเงินซื้อเพิ่มขึ้นจากงบประมาณที่กำหนดไว้เดิม	1. Customization 2. Uniqueness 3. Solar roof, EV charger, Smart home	1. ความเป็นส่วนตัวใกล้เคียงบ้านเดี่ยว 2. Smart home	1. คุณภาพวัสดุอุปกรณ์ วัสดุช่วยเพิ่มความเป็นส่วนตัว 2. การจัดตั้งพื้นที่โครงการให้ที่อยู่อาศัยดูไม่หนาแน่น 3. การจัดการจราจร	1. Customization 2. Smart home
ทำเลที่ได้รับความสนใจ	• ราชพฤกษ์-ชัยพฤกษ์ • บางนา-ลาดกระบัง	• นนทบุรี : ราชพฤกษ์-บางกรวย-ปากเกร็ด	• บางแค-หนองแขม-ราษฎร์บูรณะ • เส้นทางรถไฟฟ้าสายสีเขียวส่วนต่อขยาย	• เส้นทางรถไฟฟ้าสายสีเขียว และสายสีน้ำเงิน • เชื่อมต่อรถไฟฟ้าสายสีเขียว และสีน้ำเงินได้ง่าย
ผู้ซื้อที่มีศักยภาพ (2024)	• 1. Real-demand เพื่ออยู่อาศัย • 2. Real-demand เป็นบ้านพักตากอากาศ • 3. ผู้ลงทุนปล่อยเช่าในจังหวัดท่องเที่ยว	• Real-demand เพื่ออยู่อาศัย	• Real-demand เพื่ออยู่อาศัย	• Real-demand เพื่ออยู่อาศัย • ผู้ลงทุนปล่อยเช่าในกรุงเทพฯ และจังหวัดท่องเที่ยว
ระดับราคาที่มีศักยภาพ (2024)	• ตั้งแต่ 15 ล้านบาทขึ้นไป	• 5-15 ล้านบาท	• 3-5 ล้านบาท (ทาวน์เฮาส์) • 5-10 ล้านบาท (โฮมออฟฟิศ)	• 5 ล้านบาทขึ้นไป
ประเด็นที่ต้องจับตา	• อุปทานที่ยังมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น และยังคงอยู่ในระดับที่สูงกว่าอุปสงค์ค่อนข้างมาก • ข้อจำกัดในการหาที่ดินทำเลกรุงเทพฯ ชั้นกลาง-ชั้นนอก		• ความนิยมที่ลดลง และการแข่งขันจากคอนโดในระดับราคาเดียวกัน	• การถูกปฏิเสธสินเชื่อในระดับราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท ที่คาดว่าจะอยู่ในระดับสูง

### แนวทางปรับกลยุทธ์ของผู้ประกอบการในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย

SCB EIC มองว่า ผู้ประกอบการยังเผชิญความท้าทายในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย จากปัจจัยเศรษฐกิจที่ยังคงกดดันการฟื้นตัวของกำลังซื้อ ต้นทุนการพัฒนาโครงการที่ยังอยู่ในระดับสูง รวมถึงพฤติกรรมของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่เปลี่ยนแปลงไป โดยแนวทางการปรับกลยุทธ์ของผู้ประกอบการ มีดังนี้

- พัฒนาโครงการใหม่อย่างระมัดระวัง โดยคำนึงถึงต้นทุนราคาที่ดิน หลีกเลี่ยงทำเลที่มีการแข่งขันรุนแรง หรือมีหน่วยเหลือ ขายสะสมสูง รวมถึงการกระจาย Portfolio ให้มีตัวเลือกที่อยู่อาศัยในหลากหลายระดับราคายังคงมีความจำเป็น



- ตอบโจทย์ความต้องการของผู้ซื้อแต่ละกลุ่มอย่างตรงจุดในทุกประเภทที่อยู่อาศัย โดยเน้นการพัฒนาสินค้าและบริการเพื่อสร้างความแตกต่าง สามารถตอบโจทย์ความต้องการ รวมถึงลด Pain point ของผู้ซื้อในปัจจุบันที่ความต้องการเปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็วได้ทันอยู่เสมอ
- ขยายตลาดผู้ซื้อชาวต่างชาติ จะเป็นอีกทางเลือกในช่วงที่ตลาดที่อยู่อาศัยยังมีแนวโน้มชะลอตัว ซึ่งกลุ่มผู้ซื้อที่มีสัดส่วนมากที่สุดคาดว่าจะยังคงเป็นชาวจีน ขณะที่กำลังซื้อจากรัสเซีย รวมถึงเอเชีย เช่น เวียดนาม ใต้หวัน ก็ยังมีศักยภาพ
- บริหารจัดการต้นทุนการพัฒนาโครงการอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อรักษาอัตรากำไร ควบคู่กับการรักษามาตรฐานที่อยู่อาศัย และการให้บริการหลังการขาย เพื่อสร้างความพึงพอใจของผู้ซื้อที่อยู่อาศัย เช่น การนำเทคโนโลยีที่ช่วยลดขั้นตอนการก่อสร้าง และลดการใช้แรงงานมาใช้มากขึ้น การรักษาความสัมพันธ์ และสร้างความร่วมมือใหม่ ๆ กับผู้รับเหมาก่อสร้าง และธุรกิจที่เกี่ยวข้องใน Supply chain
- ให้ความสำคัญกับเทรนด์ ESG เนื่องจากผู้ซื้อในปัจจุบัน โดยเฉพาะกลุ่มคนรุ่นใหม่ เริ่มหันมาให้ความสำคัญกับเทรนด์ ESG มากขึ้น โดยเฉพาะด้านสิ่งแวดล้อม ทำให้ผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยควรหันมาให้ความสำคัญ และดำเนินงานภายใต้กรอบ ESG อย่างครอบคลุม

### 1.3.6 การจัดหาผลิตภัณฑ์

#### การสรรหาที่ดินเพื่อพัฒนา

บริษัทมีทีม Business Development ที่มีหน้าที่ดูแลการจัดหาที่ดิน ทั้งการเจรจาซื้อจากเจ้าของที่ดินโดยตรง หรือ แม้แต่การจัดซื้อผ่านนายหน้า โดยทีม Business Development จะทำการศึกษาความเป็นไปได้เบื้องต้นของที่ดินแปลงนั้น ๆ ทั้งทางด้านกายภาพ/สภาพแวดล้อม, ภาระผูกพันบนที่ดิน, ข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง, รูปแบบที่เป็นไปได้ของโครงการ, การตลาด/คู่แข่งอื่น รวมทั้งการวิเคราะห์ผลตอบแทนทางการเงิน หลังจากนั้นจึงเตรียมนำเสนออนุมัติซื้อที่ดิน โดยผ่านการคัดกรองภายใน อันประกอบด้วย คณะกรรมการจัดซื้อที่ดิน และคณะกรรมการบริหารและที่ปรึกษาบริษัท

#### การพัฒนาโครงการของบริษัท

ภายหลังจากการอนุมัติซื้อที่ดินแล้ว ทีม Project Development จะเข้ามาทำการศึกษารูปแบบโครงการเพื่อการพัฒนาในเชิงลึกเพิ่มเติม โดยอาศัยข้อมูลจากทีม Business Development ประกอบกับการทำวิจัย/ศึกษาเพิ่มเติม เพื่อให้เกิดรูปแบบโครงการที่มีความน่าสนใจ เฉพาะตัว และตรงตามความต้องการของตลาด

ซึ่งในส่วนของโครงการที่มีรูปแบบ Stand alone คือ เป็นโครงการเดี่ยว ๆ หลังจากได้ข้อสรุปเรื่องรูปแบบและ concept แล้ว ก็จะไปสู่ขั้นตอนของการออกแบบ, การวางแผนการตลาด และการจัดซื้อ/จัดจ้าง ต่อไป

กรณีเป็นโครงการ Mixed Use บริษัทจะให้ความสำคัญในส่วนของการทำวิจัยค่อนข้างมาก เพื่อให้โครงการที่ออกมามีส่วนผสมที่ลงตัว โดยบริษัทเองเน้นการพัฒนาโครงการ Mixed Use ในรูปแบบใหม่ ๆ ที่ยังไม่มีเคยมีในประเทศไทย จึงต้องอาศัยการศึกษาเพิ่มเติมจากโครงการในต่างประเทศ โดยที่หลังจากได้ข้อสรุปเรื่องรูปแบบและ concept แล้ว ขั้นตอนต่อไปก็จะคล้ายกับการพัฒนาโครงการ Stand alone แต่จะเพิ่มขึ้นตอนในส่วนของการจัดหาพันธมิตรทางธุรกิจ และการบริหารจัดการความซับซ้อนของโครงการอันเนื่องมาจากรูปแบบที่แตกต่างภายในตัวของโครงการเอง

#### การคัดเลือกผู้รับเหมา

บริษัทมีคณะกรรมการที่มีความรู้ความสามารถในการประเมินและคัดเลือกผู้รับเหมา เพื่อให้มั่นใจว่าจะได้ผู้รับเหมาที่ดีมีคุณภาพ มีจรรยาบรรณ และสามารถก่อสร้างโครงการของบริษัทให้ได้คุณภาพตามที่บริษัทต้องการและทันเวลา

บริษัทมีการประเมินเปรียบเทียบผู้รับเหมาในด้านต่าง ๆ ซึ่งต้องผ่านเกณฑ์ขั้นต่ำของบริษัท จึงจะมีสิทธิในการเข้ามาประมูลงานรับเหมาก่อสร้างได้

#### การจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง

บริษัทมีนโยบายจัดซื้อวัสดุก่อสร้างเองในบางประเภท เพื่อให้มั่นใจได้ว่าวัสดุก่อสร้างนั้น ๆ ได้มาตรฐานและราคาเหมาะสมตามที่บริษัทต้องการ

สำหรับวัสดุก่อสร้างรายการหลัก ๆ ทางบริษัทจะให้ผู้รับเหมาเป็นผู้จัดซื้อเอง โดยทางบริษัทเองเป็นผู้กำหนดคุณสมบัติของวัสดุให้ พร้อมทั้งมีระบบตรวจสอบ/ทดสอบวัสดุต่าง ๆ ก่อนในการนำมาใช้งาน/ติดตั้งภายในโครงการ

#### 1.4 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ – มูลค่าโครงการรอรับรู้อยู่ได้ ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2569 รายละเอียดดังนี้

โครงการ	สัดส่วนการถือหุ้น (%)	ประเภท	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวนยูนิต	มูลค่าโครงการรอรับรู้อยู่ได้ (Backlog)		ช่วงเวลาที่จะโอนกรรมสิทธิ์ / เริ่มโอนกรรมสิทธิ์
					ยูนิต	ล้านบาท	
1. วิสซ์คอม สถานิพัฒนาวิถี	100%	คอนโดมิเนียม Low-Rise	851	262	0	0	เริ่มโอน Q4/2563
2. วิสซ์คอม อเวนิว รัชดา-ลาดพร้าว*	100%	คอนโดมิเนียม High-Rise	2,938	498	0	0	เริ่มโอน Q4/2563
3. วิสซ์คอม สเตชั่น รัชดา-ท่าพระ*	100%	คอนโดมิเนียม High-Rise	2,621	696	0	0	เริ่มโอน Q4/2563
4. เดอะ ฟอเรสเทียส์*	100%	Mixed-use	90,000***	1,864	300	13,994	
-The Aspen Tree Residence	100%	คอนโดมิเนียม Low-Rise	11,532	290	34	1,129	เริ่มโอน Q4/2568
-Mulberry Grove Condo	100%	คอนโดมิเนียม Low-Rise	11,547	269	103	3,687	เริ่มโอน Q4/2567
-Mulberry Grove Villa	100%	วิลล่า	10,721	37	11	2,331	เริ่มโอน Q4/2568
-Whizdom	100%	คอนโดมิเนียม High-Rise	9,421	825	63	714	เริ่มโอน Q4/2566
-Whizdom (Petopia)	100%	คอนโดมิเนียม High-Rise	3,513	294	49	539	เริ่มโอน Q2/2567
-Six Sense Residences	100%	วิลล่า	8,994	27	20	4,471	คาดว่าจะเริ่มโอน Q4/2570
-The Forestias Signature Series	100%	คอนโดมิเนียม High-Rise	7,832	122	20	1,123	คาดว่าจะเริ่มโอน Q2/2571
5. วิสซ์คอม อินสปาย สุขุมวิท**	50.00%	คอนโดมิเนียม High-Rise	4,323	554	12	86	เริ่มโอน Q4/2563
6. แมกโนเลียส์ ราชดำริ นูเลอวาร์ด**	47.20%	คอนโดมิเนียม High-Rise	5,857	316	0	0	เริ่มโอน Q4/2563
7. เดอะ เรสซิเดนซ์ แอท แมนดาริน โอเรียนเต็ลกรุงเทพฯ**	25.50%	คอนโดมิเนียม High-Rise	10,172	146	0	0	เริ่มโอน Q4/2563
8. เดอะ สเตนด์ ทงหล่อ**	25.50%	คอนโดมิเนียม High-Rise	5,000	188	4	99	เริ่มโอน Q4/2564
9. Whizdom Craft Samyan	100%	คอนโดมิเนียม High-Rise	6,507	423	136	1,473	คาดว่าจะเริ่มโอน 2570
10. มัลเบอร์รี่ โกรฟ สุขุมวิท**	100%	คอนโดมิเนียม High-Rise	7,300	287	146	3,145	คาดว่าจะเริ่มโอน Q1/2569
11. อีเดน เอกมัย (EDEN EKKAMAI)	46.00%	คอนโดมิเนียม Low-Rise	1,508	17	8	548	คาดว่าจะเริ่มโอน 2570
รวม			110,637	5,251	606	19,345	

หมายเหตุ :

\* การรับรู้รายได้จากการขายโครงการจะรับรู้ผ่านบริษัทย่อยของบริษัทที่ถือครองกรรมสิทธิ์ในโครงการอสังหาริมทรัพย์

\*\* การรับรู้รายได้จากการขายโครงการจะรับรู้ผ่านบริษัทย่อยของบริษัทตามสัดส่วนที่บริษัทย่อยแห่งดังกล่าวถือหุ้นสามัญของบริษัทที่ถือครองกรรมสิทธิ์ในโครงการอสังหาริมทรัพย์

\*\*\*สำหรับโครงการเดอะ ฟอเรสเทียส์ มูลค่าโครงการ 90,000 ล้านบาท เป็นมูลค่าโครงการซึ่งรวมส่วนของคอนโดมิเนียม High Rise, คอนโดมิเนียม Low Rise, บ้านเดี่ยว, โรงแรม, ออฟฟิศสำนักงาน, ร้านค้า และสถานพยาบาล

## 1.5 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 รายละเอียดดังนี้

### 1.5.1 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ประกอบด้วยสินทรัพย์ดังต่อไปนี้ โดยมีมูลค่าตามบัญชี ดังนี้

ลำดับ	รายการสินทรัพย์	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าทางบัญชี (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
1.	ที่ดิน และอาคารอุปกรณ์	เจ้าของ	107.29	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินมูลค่า 84.71 ล้านบาท จดจำนองเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวของกิจการ
2.	ที่ดินรอการพัฒนา	เจ้าของ	133.47	ที่ดินรอการพัฒนามูลค่า 114.9 ล้านบาท จดจำนองเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและสถาบันการเงินของกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
รวม			240.76	

### 1.5.2 ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์

ประกอบด้วยรายการสินทรัพย์ดังต่อไปนี้ โดยมีมูลค่าตามบัญชี ดังนี้

ลำดับ	รายการสินทรัพย์	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าทางบัญชี (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
1.	ที่ดิน	เจ้าของ	13.45	ไม่มีภาระผูกพัน
2.	อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	เจ้าของ	53.84	นำห้องชุด มูลค่าสุทธิตามบัญชี 8 ล้านบาทไปจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาว
3.	เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	เจ้าของ	6.06	ไม่มีภาระผูกพัน
4.	คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	เจ้าของ	5.12	ไม่มีภาระผูกพัน
5.	สินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างและติดตั้ง	เจ้าของ	3.60	ไม่มีภาระผูกพัน
รวม			82.07	

### 1.5.3 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ประกอบด้วยการสินทรัพย์ดังต่อไปนี้ โดยมีมูลค่าตามบัญชี ดังนี้

ลำดับ	รายการสินทรัพย์	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าทางบัญชี (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
1.	คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์	เจ้าของ	133.59	ไม่มีภาระผูกพัน
2.	คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ระหว่างติดตั้ง	เจ้าของ	20.43	ไม่มีภาระผูกพัน
3.	ภาพยนตร์ระหว่างผลิต	เจ้าของ	296.51	ไม่มีภาระผูกพัน
รวม			450.53	

ณ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีสินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจที่ไม่มีภาระผูกพันตามงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 565.75 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.80 ของสินทรัพย์รวมตามงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท อย่างไรก็ตาม บริษัทยังมีเงินลงทุนในบริษัทย่อย เงินลงทุนในการร่วมค้า เงินลงทุนในบริษัทร่วม และเงินลงทุนระยะยาวอื่นๆ โดยมีรายละเอียดดังนี้

### 1.5.4 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อย 22 บริษัท ดังนี้

ลำดับ	บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนเงิน ลงทุน (%)	ราคาทุน (ล้านบาท)	มูลค่าทางบัญชี (ล้านบาท)
1.	MODC Inter Holding Corporation Limited	ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ	100.00	40.29	40.29
2.	บริษัท มัลเบอร์รี่ โกรฟ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ	99.99	20.00	20.00
3.	บริษัท แมกโนเลียส์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ	99.99	0.25	0.25
4.	บริษัท วิสซ์คอม ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ	99.99	445.10	445.10
5.	บริษัท ดี แอสเพน ทรี คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ	99.99	0.001	0.001
6.	บริษัท เอ็มคิวดีซี ทาวน์ เวิลด์ จำกัด	ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ	99.99	300.00	300.00
7.	บริษัท แมกโนเลีย อินเตอร์เนชั่นแนล คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ	51.00	1,742.22	1,742.22
8.	บริษัท วิสซ์คอม เอลิแกนซ์ เฟส จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	45.99	0.92	0.92
9.	บริษัท สแตนด์ โฮลดิ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ	74.99	446.31	446.31
10.	MQDC India Real Estate Private Limited	ให้บริการพื้นที่เช่า	100.00	309.99	309.99
11.	บริษัทคลาวด์ อีเลฟเว่น จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	100.00	8,750.00	8,750.00
12.	บริษัท เอ็มคิวดีซี รีเควสชั่น คอร์ปอเรชั่น จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	99.99	1.00	1.00
13.	บริษัท เอ็มคิวดีซี ทาวน์ รอยัล แอสเซท จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	100.00	585.00	585.00
14.	บริษัท อีเดน สุพรีม คอร์ปอเรชั่น จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	46.25	34.55	34.55
15.	บริษัท เอ็มคิวดีซี คลัสเซอร์ส คอลเล็กชั่น คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ	99.99	5.00	5.00
16.	บริษัท เอ็มคิวดีซี บลู โอเชียน โฮลดิ้ง จำกัด	ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ	99.97	1.00	1.00

ลำดับ	บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนเงินลงทุน (%)	ราคาทุน (ล้านบาท)	มูลค่าทางบัญชี (ล้านบาท)
17.	บริษัท ไบบอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ลงทุนในบริษัทต่างๆ	100.00	60.00	60.00
18.	บริษัท เอ็มคิวดีซี ดี อันดามัน คอร์ปอเรชั่น จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	99.99	1.00	1.00
19.	บริษัท แมกโนเลีย โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด	โรงแรม	99.99	450.00	450.00
รวม					13,192.63

### 1.5.5 เงินลงทุนในการร่วมค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีเงินลงทุนในการร่วมค้า 5 บริษัท ดังนี้

ลำดับ	บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนเงินลงทุน (%)	ราคาทุน (ล้านบาท)	มูลค่าทางบัญชี (ล้านบาท)
1.	บริษัท ดี ไอคอนสยาม ซูเปอร์ลักซ์ เรสซิเดนซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	25.50	105.60	105.60
2.	บริษัท ดี ไอคอนสยาม เจ้าพระยา ริเวอร์ โฮตลิ่งส์ จำกัด	ลงทุนในบริษัทต่างๆ	14.70	2,165.06	2,165.06
3.	บริษัท สยาม ริเวอร์ โฮตลิ่งส์ จำกัด	ลงทุนในบริษัทต่างๆ	15.72	406.42	406.42
4.	บริษัท ยูนิซัส กรีน เอ็นเนอร์จี จำกัด	ให้คำปรึกษาทางธุรกิจ	37.00	395.05	395.05
รวม					3,072.13

### 1.5.6 เงินลงทุนในบริษัทร่วม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทร่วม 3 บริษัท ดังนี้

ลำดับ	บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนเงินลงทุน (%)	ราคาทุน (ล้านบาท)	มูลค่าทางบัญชี (ล้านบาท)
1.	บริษัท อีเดน เอสเตท คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ให้บริการที่ปรึกษา	25.00	74.29	74.29
2.	บริษัท เดอะเวิลด์มาร์ค โฮตลิ่ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ลงทุนในบริษัทต่างๆ	16.98	341.25	341.25
รวม					415.54

### 1.5.7 เงินลงทุนระยะยาวอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีเงินลงทุนระยะยาวอื่น ดังนี้

ลำดับ	บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนเงินลงทุน (%)	ราคาทุน (ล้านบาท)	มูลค่าทางบัญชี (ล้านบาท)
1.	บริษัท โรงเรียนนานาชาติคอนคอร์เดียน คอร์ปอเรชั่น จำกัด	โรงเรียนนานาชาติ	29.64	75.00	75.00
รวม					75.00



## 1.6 ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น

### 1.6.1 หลักทรัพย์ของบริษัท

#### หุ้นสามัญ

ณ วันที่ 30 เมษายน 2569 บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว ดังนี้

- ทุนจดทะเบียน 21,300,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,880,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.00 บาท และหุ้นบริวารจำนวน 250,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.00 บาท
- ทุนชำระแล้ว 21,300,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,880,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.00 บาท และหุ้นบริวารจำนวน 250,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.00 บาท

#### ยอดหนี้คงค้างในการออกหุ้นกู้

ณ วันที่ 30 เมษายน 2569 บริษัท มียอดคงค้างหุ้นกู้ มูลค่ารวม 27,147.60 ล้านบาท มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ชื่อตราสาร	ลักษณะพิเศษ	วันที่ออก	วันที่ครบ	มูลค่าคงค้าง
1	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 2/2566 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2569	มีค้ำประกัน	25 ก.ค.66	24 ก.ค.69	4,663.90
2	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 2/2567 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2569	มีค้ำประกัน	27 มี.ค.67	25 ก.ย.69	1,738.80
3	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 3/2566 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2569	มีค้ำประกัน	15 พ.ย.66	13 พ.ย.69	2,000.00
4	หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกัน โดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569	มีค้ำประกัน	15 ม.ค. 68	13 พ.ย. 69	410.80
5	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2570	มีค้ำประกัน	17 ม.ค.67	15 ม.ค.70	2,064.40
6	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 3/2567 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2570	มีค้ำประกัน	19 ก.ค.67	21 ม.ค.70	1,047.20
7	หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกัน โดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 4/2567 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2570	มีค้ำประกัน	8 พ.ย.67	5 ก.พ.70	452.20

ลำดับ	ชื่อตราสาร	ลักษณะพิเศษ	วันที่ออก	วันที่ครบ	มูลค่าคงค้าง
8	หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกัน โดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2570	มีค้ำประกัน	15 ม.ค. 68	15 ก.ค. 70	248.60
9	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 3/2567 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2570	มีค้ำประกัน	19 ก.ค.67	21 ต.ค.70	2,583.70
10	หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกัน โดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 2/2568 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570	มีค้ำประกัน	22 พ.ค. 68	22 ต.ค. 70	399.70
11	หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกัน โดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 3/2568 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571	มีค้ำประกัน	22 ก.ค. 68	21 ม.ค. 71	548.30
12	หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกัน โดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 4/2567 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2571	มีค้ำประกัน	8 พ.ย.67	4 ก.พ. 71	1,147.80
13	หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกัน โดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 5/2568 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571	มีค้ำประกัน	12 ธ.ค. 68	10 มี.ค. 71	867.00
14	หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกัน โดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 4/2568 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2571	มีค้ำประกัน	23 ก.ย. 68	23 มี.ค. 71	880.50
15	หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกัน โดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 3 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2571	มีค้ำประกัน	15 ม.ค. 68	14 ก.ค. 71	1,234.70
16	หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกัน โดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 2/2568 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571	มีค้ำประกัน	22 พ.ค. 68	21 ก.ค. 71	792.40
17	หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกัน โดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 1/2569 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571	มีค้ำประกัน	21 ม.ค. 69	21 ก.ค. 71	698.60
18	หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกัน โดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 3/2568 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2572	มีค้ำประกัน	22 ก.ค. 68	19 ม.ค. 72	882.20

ลำดับ	ชื่อตราสาร	ลักษณะพิเศษ	วันที่ออก	วันที่ครบ	มูลค่าคงค้าง
19	หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกัน โดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 4/2568 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2572	มีค้ำประกัน	23 ก.ย. 68	23 มี.ค. 72	1,469.50
20	หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกัน โดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 5/2568 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2572	มีค้ำประกัน	12 ธ.ค. 68	12 มิ.ย. 72	1,559.40
21	หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกัน โดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 1/2569 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2572	มีค้ำประกัน	21 ม.ค. 69	12 มิ.ย. 72	1,407.90
22	หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกัน โดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 6/2568 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569	มีค้ำประกัน	24 ธ.ค. 68	24 ธ.ค. 69	50.00

#### ยอดหนี้คงค้างในการออกตั๋วแลกเงิน

ณ วันที่ 30 เมษายน 2569 บริษัทไม่มียอดคงค้างตั๋วแลกเงิน

#### นโยบายจ่ายเงินปันผล

บริษัทไม่มีนโยบายที่กำหนดไว้เป็นการแน่นอน ทั้งนี้จะขึ้นอยู่กับสถานการณ์และผลประกอบการในแต่ละปี โดยในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทไม่มีการจ่ายปันผล

#### 1.6.2 ผู้ถือหุ้นของบริษัท

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ณ วันที่ 30 เมษายน 2569 ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วน (%)
1	บริษัท ดีทีจี โอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด <sup>1</sup>	2,127,100,000	99.86
2	คุณณรงค์ เจียรนนท์	1,450,000	0.07
3	คุณทิพพากรณ์ อริยารมย์	1,450,000	0.07
รวมทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว		2,130,000,000	100.00

<sup>1</sup> ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ดิจิทัล โอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ณ วันที่ 30 เมษายน 2569 ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วน (%)
1	บริษัท ดิจิทัล กรุ๊ป ออฟ คัมปะนีส์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด <sup>2</sup>	665,999,998	100.00
2	คุณณรงค์ เจียรนนท์	1	0.00
3	คุณทิพพากรณ์ อริยวราชมัย	1	0.00
รวม		666,000,000	100.00

<sup>2</sup> ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ดิจิทัล กรุ๊ป ออฟ คัมปะนีส์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ณ วันที่ 30 เมษายน 2569 ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วน (%)
1	คุณทิพพากรณ์ อริยวราชมัย	229,635,000	81.00
2	คุณณรงค์ เจียรนนท์	20,979,000	7.40
3	คุณสุภกิต เจียรนนท์	10,971,450	3.87
4	คุณสุภชัย เจียรนนท์	10,971,450	3.87
5	คุณวรรณิ เจียรนนท์ รอสส์	10,943,100	3.86
รวม		283,500,000	100.00