

3. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ (Management Discussion and Analysis: MD&A)

3.1 สำหรับงวดปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

3.1.1 บทวิเคราะห์สำหรับผู้บริหาร

ปี 2566-2568 ธุรกิจที่อยู่อาศัย 6 จังหวัดหลัก ได้แก่ เชียงใหม่ ชลบุรี ระยอง นครราชสีมา ขอนแก่น และภูเก็ต มีแนวโน้มทยอยฟื้นตัวต่อเนื่อง โดยมีปัจจัยหนุนจาก (1) เศรษฐกิจไทยที่ฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป (2) ความเชื่อมั่นของการลงทุน โครงสร้างพื้นฐานภาครัฐจะหนุนให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจเติบโตตามมา (3) การฟื้นตัวของภาคท่องเที่ยว โดยคาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะกลับมาอยู่ระดับใกล้เคียงช่วงก่อนวิกฤติ COVID-19 ภายในปี 2568 และ (4) มาตรการกระตุ้นจากภาครัฐ อาทิ การลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนอง (มีผลตั้งแต่ 1 มกราคม 2566) และการผลักดันให้ไทยเป็น “บ้านหลังที่สอง” สำหรับชาวต่างชาติที่มีศักยภาพ อย่างไรก็ตาม การเติบโตของธุรกิจจะถูกจำกัดจาก (1) หนี้ครัวเรือนมีแนวโน้มทรงตัวระดับสูง ส่งผลให้สถาบันการเงินเพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ (2) ต้นทุนการพัฒนาโครงการมีแนวโน้มปรับสูงขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 5-10 ต่อปี ตามราคาวัสดุก่อสร้างและราคาพลังงานที่มีแนวโน้มทรงตัวสูงต่อเนื่อง รวมถึงการเพิ่มขึ้นของค่าจ้างแรงงานจากปัญหาแรงงานขาดแคลน และ (3) ทิศทางอัตราดอกเบี้ยขาขึ้น ซึ่งทำให้ผู้บริโภคชะลอการก่อหนี้ผูกพันในระยะยาว

ในปี 2566 บริษัทยังคงมีโครงการที่ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ต่อเนื่องจากปี 2565 ได้แก่ โครงการวิสซ์ดอม อเวนิว รัชดา – ตลาดพร้าว โครงการแมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด โครงการเดอะ สแตรนด์ ทองหล่อ และโครงการวิสซ์ดอม อินสปาย สุขุมวิท

ทั้งนี้ ในส่วนของแผนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยและ Mixed-use บริษัทยังคงมีแผนพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง ไม่ว่าจะเป็นการก่อสร้าง โครงการคอนโดมิเนียม Mulberry Grove Sukhumvit โครงการคอนโดมิเนียม Whizdom The Forestias และ โครงการที่พักอาศัยที่มุ่งเน้นด้านการดูแลผู้อยู่อาศัยตลอดชีวิต The Aspen Tree Residences at The Forestias และ โครงการต่างๆ ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา เช่น โครงการคอนโดมิเนียม Whizdom ปิ่นเกล้า โครงการคอนโดมิเนียม Whizdom สามย่าน โครงการพัฒนาคอนโดมิเนียมและอื่นๆ บริเวณ อโศก หัวลำโพง เป็นต้น โครงการ Mulberry Grove & Six Senses Residences the Forestias และโครงการ The Forestias Signature Series เป็นต้น เพราะบริษัทเชื่อมั่นว่ายังมีโอกาสทางธุรกิจในทุกสถานการณ์ และยังคงเห็นศักยภาพการเติบโตของธุรกิจนี้ ทั้งในระดับประเทศและภูมิภาค

3.1.2 สรุปผลการดำเนินงาน

ในปี 2566 บริษัทมีผลการดำเนินงานกำไรสุทธิ 117.94 ล้านบาท ลดลง 98.92 ล้านบาท จากปี 2565 ที่มีผลการดำเนินงานกำไรสุทธิ 216.86 ล้านบาทโดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

1. รายได้

รายได้รวมสำหรับปี 2566 ของบริษัทประกอบด้วยรายได้หลักจากการให้บริการ และรายได้ดอกเบี้ยรับเป็นหลัก มีรายละเอียดดังนี้

	ปี 2565		ปี 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	22.64	0.43	-	-
รายได้จากการให้บริการ	1,847.02	34.95	2,267.28	34.21
รายได้จากการขายสินค้าและบริการ	4.88	0.09	5.50	0.08
ดอกเบี้ยรับ	3,218.88	60.91	4,146.07	62.56
เงินปันผลรับ	185.68	3.51	-	-
กำไรจากการขายเงินลงทุน	-	-	46.70	0.70
รายได้อื่น	5.56	0.11	161.70	2.44
รวมรายได้	5,284.65	100.00	6,627.24	100.00

1) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2566 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากปี 2565 ที่บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 22.64 ล้านบาท โดยในปี 2565 บริษัทมีรายได้จากการขายห้องชุดในโครงการ Whizdom The Exclusive และ Whizdom @ Punnavithi และรายได้จากการขายบ้านในโครงการ Magnolia French Country

2) รายได้จากการให้บริการ

รายได้จากการให้บริการ ประกอบด้วยรายได้จาก (1) การบริหารโครงการให้กับบริษัทย่อยและบริษัทในกลุ่ม (2) งานการตลาดและประชาสัมพันธ์โครงการต่างๆ ของบริษัทย่อย (3) งานวิจัยและพัฒนาให้กับโครงการต่างๆ ของบริษัทย่อย บริษัทร่วมทุน

ในปี 2566 บริษัทมีรายได้จากการให้บริการจำนวน 2,267.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 420.26 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.75 โดยรายได้ส่วนใหญ่มาจากการบริหารจัดการโครงการภายใต้ Mulberry Grove Brand และรายได้ส่วนใหญ่มาจากการบริหารจัดการโครงการที่เปิดตัวใหม่ เช่น บจก. ศรีสถาน คอร์ปอเรชั่น บจก. เทวา ไอส์แลนด์ คอร์ปอเรชั่น บจก. อาคันตุกะ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งเป็นบริษัทผู้พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย และ บจก. เดอะเวลด์มาร์ค ซึ่งเป็นบริษัทผู้พัฒนาโครงการที่พักอาศัย รวมถึงรายได้ค่าเช่า eArena MQDC BOOTCAMP

3) ดอกเบี้ยรับ

ในปี 2566 บริษัทมีรายได้จากดอกเบี้ยรับ จำนวน 4,146.07 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 927.19 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.80 โดยเพิ่มขึ้นตามการเพิ่มขึ้นของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ณ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมียอดเงินให้กู้ยืม รวมจำนวน 52,407.26 ล้านบาท

4) เงินปันผลรับ

ในปี 2566 บริษัทไม่มีรายได้จากเงินปันผลรับ ในขณะที่ปี 2565 บริษัทมีรายได้จากเงินปันผลรับจำนวน 185.68 ล้านบาท จากบริษัท ดี ไอคอนสยาม ซูเปอร์ลักซ์ เรสซิเดนซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด บริษัท ดี ไอคอนสยาม เรสซิเดนซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด บริษัท เอ็มคิวดีซี ทาวน์ เวิลด์ จำกัด และ บริษัท เนบิวลา คอร์ปอเรชั่น จำกัด เป็นต้น

5) รายได้อื่น

ในปี 2566 บริษัทมีรายได้อื่นรวมจำนวน 161.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าที่มีรายได้อื่นอยู่ที่ 5.56 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากกำไรจากการที่บริษัทได้มีการขายที่ดินที่ปากช่อง และค่าจัดหาเงินทุน เป็นหลัก

2. ต้นทุนจากการดำเนินงาน

	ปี 2565		ปี 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	22.09	1.68	-	-
ต้นทุนการให้เช่าและให้บริการ	1,284.90	97.97	1,513.64	99.68
ต้นทุนขายสินค้าและบริการ	4.53	0.35	4.84	0.32
รวมต้นทุนการขายและบริการ	1,311.52	100.00	1,518.48	100.00

ในปี 2566 บริษัทไม่มีต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2566 บริษัทมีต้นทุนการให้บริการจำนวน 1,513.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 228.74 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.80 โดยสาเหตุหลักมาจากในครึ่งปีแรกของปี 2566 บริษัทมีการเปิดโครงการใหม่ จึงทำให้มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการโครงการเพิ่มขึ้น รวมถึงมีค่าใช้จ่ายในการจ้างพนักงานที่เพิ่มขึ้น

ในปี 2566 บริษัทมีต้นทุนการขายสินค้าและบริการ 4.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 0.31 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.84

เมื่อพิจารณาต้นทุนโดยรวมของบริษัทปี 2566 บริษัทมีต้นทุนจากการดำเนินงาน รวมจำนวน 1,518.48 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.91 ของรายได้จากการดำเนินงานรวม

3. ค่าใช้จ่ายในการขาย จัดจำหน่าย และการบริหาร

	ปี 2565		ปี 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	83.08	27.35	54.03	13.22
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	220.65	72.65	354.79	86.78
รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	303.73	100.00	408.82	100.00

ในปี 2566 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย 54.03 ล้านบาท ลดลงจากปี 2565 ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ณ สิ้นปี 2566 ของบริษัทเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่จำนวน 354.79 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 134.14 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2565 ซึ่งเมื่อรวมค่าใช้จ่ายในการขาย จัดจำหน่าย และการบริหารในปี 2566 ทั้งสิ้นเป็นจำนวน 408.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 105.09 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 34.60

4. ต้นทุนทางการเงิน

ในปี 2566 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 4,507.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 1,099.49 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 32.26 ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ที่เพิ่มมากขึ้นในระหว่างปี โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมียอดหุ้นกู้คงค้าง จำนวนรวม 54,092.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2565 จำนวน 5,890.83 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.22 โดยที่บริษัทไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Non-listed) และไม่ได้ทำการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (Non-Rated) ทำให้ต้นทุนทางการเงินของบริษัทอยู่ในระดับสูง

5. กำไรสุทธิ

ในปี 2566 บริษัทมีกำไรสุทธิ 117.94 ล้านบาท ลดลง 98.92 ล้านบาท จากปี 2565 เนื่องจากบริษัทจะมีต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นค่อนข้างมากเมื่อเทียบกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้เช่าและให้บริการ และรายได้จากดอกเบี้ยรับ

3.1.3 การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

1. สินทรัพย์

	ปี 2565		ปี 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3,853.23	5.99	66.49	0.09
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	2,659.58	4.14	4,155.15	5.67
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	759.07	1.18	1,082.01	1.48
ส่วนของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	-	-	-	-
สินค้าคงเหลือ	2.79	0.00	1.97	0.00
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	64.23	0.10	69.22	0.09
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้นสามัญ	-	-	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	-	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	375.08	0.58	120.43	0.16
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	7,713.98	12.00	5,495.27	7.50
เงินฝากสถาบันการเงินที่ติดภาระค้ำประกัน	3.42	0.01	0.94	0.00
ดอกเบี้ยค้างรับระยะยาว	6,116.34	9.51	9,515.50	12.98
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	41,158.77	64.02	51,325.25	70.01
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	4,875.72	7.58	1,677.14	2.29
เงินลงทุนในการร่วมค้า	3,470.71	5.40	3,133.39	4.27
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	74.34	0.12	1,214.33	1.66
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	93.14	0.14	92.90	0.13
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	259.36	0.40	242.91	0.33
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	141.58	0.22	128.74	0.18

	ปี 2565		ปี 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	359.62	0.56	466.56	0.64
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	24.82	0.04	22.08	0.03
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	56,577.83	88.00	67,819.74	92.50
รวมสินทรัพย์	64,291.81	100.00	73,315.01	100.00

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 64,291.81 ล้านบาท และ 73,315.01 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

1) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 66.49 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2565 จำนวน 3,786.74 ล้านบาท เนื่องจากในช่วงเดือนธันวาคม ปี 2565 บริษัทมีการออกหุ้นกู้จำนวน 3,000 ล้านบาท ซึ่งยังไม่ได้เบิกใช้ ประกอบกับในปี 2566 บริษัทมีการปล่อยกู้ให้กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันมากขึ้น

2) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น จำนวนรวม 4,155.15 ล้านบาท โดยเป็นลูกหนี้การค้าจำนวน 3,680.91 ล้านบาท และลูกหนี้อื่น จำนวน 474.24 ล้านบาท รวมแล้วเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2565 จำนวน 1,495.57 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 56.23 จากการเพิ่มขึ้นของลูกหนี้การค้า ดอกเบี้ยค้างรับ และรายได้ค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องและกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

3) เงินให้กู้ยืมระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะสั้น จำนวนรวม 1,082.01 ล้านบาท โดยเป็นเงินให้กู้ยืมระยะสั้น แก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 828.01 ล้านบาท และเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 254 ล้านบาท รวมแล้วเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2565 จำนวน 322.94 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 42.54 ซึ่งเงินให้กู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินให้กู้ยืมแบบไม่มีหลักประกัน และมีกำหนดชำระคืนในปี 2567 และเมื่อทวงถาม โดยเป็นการให้บริษัทย่อยกู้ยืมเพื่อนำไปใช้ในการก่อสร้างโครงการและดำเนินงาน

4) เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวนรวม 51,325.25 ล้านบาท โดยเป็นส่วนที่สุทธจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีทั้งหมด รวมแล้วเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2565 จำนวน 10,166.48 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.70 ซึ่งเงินกู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นตั๋วสัญญาใช้เงินและสัญญาเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทแสดงเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องที่ครบกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถามเป็นเงินให้กู้ยืมระยะยาว เนื่องจากบริษัทมีความตั้งใจที่จะไม่เรียกคืนเงินให้กู้ยืมดังกล่าวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันภายใน 12 เดือนข้างหน้า

5) ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จำนวน 69.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2565 จำนวน 4.99 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.77

6) สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น จำนวน 120.43 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2565 จำนวน 254.65 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 67.89 สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ได้แก่ ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าและเงินมัดจำของกิจการที่เกี่ยวข้องและไม่เกี่ยวข้องกัน และอื่นๆ

7) เงินฝากสถาบันการเงินที่ติดภาระค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีเงินฝากสถาบันการเงินที่ติดภาระค้ำประกัน จำนวน 0.94 ล้านบาท โดยขอลดเหลือนี้ คือ เงินฝากประจำซึ่งบริษัทได้นำไปค้ำประกันหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติของธุรกิจของบริษัท เช่น หนังสือค้ำประกันการบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภค หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า

8) ดอกเบี้ยค้างรับระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีดอกเบี้ยค้างรับระยะยาว จำนวน 9,515.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2565 จำนวน 3,399.16 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 55.58

9) เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อย จำนวน 1,677.14 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2565 จำนวน 3,198.58 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 65.6 จากการจำหน่ายเงินลงทุนที่ออกและเรียกชำระแล้วของบริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี้ จำกัด และบริษัท แมกโนเลีย อินเตอร์เนชั่นแนล คอร์ปอเรชั่น จำกัด

10) เงินลงทุนในการร่วมค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 3,133.39 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2565 จำนวน 337.32 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 9.72 เนื่องจากบริษัทได้โอนหุ้นในบริษัท เดอะเวลด์มาร์ค จำกัด ทั้งหมดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 341 ล้านบาทให้แก่บริษัท เดอะเวลด์มาร์ค โฮลดิ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด

11) เงินลงทุนในบริษัทร่วม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทร่วม จำนวน 3,133.39 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2565 จำนวน 1,139.99 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้มีการเพิ่มเงินลงทุนในทุนที่ออกและเรียกชำระแล้วของบริษัท สุขุมวิท ลิฟวิ่ง จำกัด บริษัท สุขุมวิท ลิฟวิ่ง มิกซ์-ยูส จำกัด บริษัท เดอะเวลด์มาร์ค โฮลดิ้ง คอร์ปอเรชั่น และบริษัท แมกโนเลีย อินเตอร์เนชั่นแนล คอร์ปอเรชั่น จำกัด

12) เงินลงทุนระยะยาวอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีเงินลงทุนระยะยาวอื่น จำนวน 92.90 ล้านบาท โดยเป็นเงินลงทุนในบริษัท โรงเรียนนานาชาติคอนคอร์เดียน คอร์ปอเรชั่น จำกัด จำนวน 75 ล้านบาท และเป็นเงินจากการที่บริษัทได้เข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญผ่านบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัทแห่งหนึ่งที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งที่สองของประเทศสหรัฐอเมริกา (Nasdaq) จำนวน 4.6 ล้านหุ้น จำนวนเงิน 212.5 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 6 มกราคม 2566 บริษัทดังกล่าวได้ปรับลดจำนวนหุ้นในอัตรา 20 หุ้นสามัญเดิมเป็น 1 หุ้นสามัญใหม่ ทำให้บริษัทมีหุ้นสามัญคงเหลือจำนวน 229,500 หุ้น

13) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 242.91 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2565 จำนวน 16.45 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6.34 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทได้นำที่ดินรอการพัฒนาซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 22.16 ล้านบาท ไปจดจำนองเป็นหลักประกันกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ซึ่งมีคุณทิพพากรณ์ อริยวรากรมย์ กรรมการและผู้จัดการหุ้นของบริษัท เป็นกรรมการ) และนำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 93.43 ล้านบาท ไปจดจำนองเป็นหลักประกันกู้ยืมระยะยาวของบริษัท

14) ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 128.74 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2565 จำนวน 12.84 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 9.07 อันเนื่องมาจากการตัดจำหน่ายและค่าเสื่อมราคาสำหรับปี

15) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีสินทรัพย์ไม่มีตัวตน จำนวน 466.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2565 จำนวน 106.94 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 29.74 จากการซื้อเพิ่มระหว่างปี

2. หนี้สินรวม

	ปี 2565		ปี 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	55.00	0.11	55.00	0.10
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	710.04	1.39	1,392.29	2.43
เงินกู้ยืมระยะสั้น	1,490.05	2.92	917.00	1.60
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	5.74	0.01	7.33	0.01
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	47.00	0.09	176.70	0.31
ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	11,418.79	22.34	21,286.29	37.18
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	9.10	0.02	31.55	0.06
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	165.82	0.32	256.46	0.45
รวมหนี้สินหมุนเวียน	13,901.53	27.20	24,122.64	42.14

	ปี 2565		ปี 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น – สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	308.30	0.60	208.40	0.36
หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	36,782.63	71.98	32,805.96	57.30
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวจากพนักงาน	86.74	0.17	92.46	0.16
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	21.88	0.04	17.83	0.03
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1.36	0.00	1.36	0.00
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	37,200.90	72.80	33,126.02	57.86
หนี้สินรวม	51,102.43	100.00	57,248.65	100.00

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีหนี้สินรวม 51,102.43 ล้านบาท และ 57,248.65 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

1) เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวนรวม 55.00 ล้านบาท โดยเป็นวงเงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร จำนวน 10 ล้านบาท ค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งก่อสร้างของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เป็นตัวสัญญาใช้เงิน โดยมีกำหนดชำระในเดือนมิถุนายน 2567 วงเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งก่อสร้างที่มีอยู่บนที่ดินบางส่วนของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

2) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวนรวม 1,392.29 ล้านบาท โดยเป็นเจ้าหนี้การค้าจำนวน 443.32 ล้านบาท ดอกเบี้ยค้างจ่ายจำนวน 609.74 ล้านบาท และเจ้าหนี้อื่นจำนวน 339.24 ล้านบาท รวมแล้วเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2565 จำนวน 682.25 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 96.09 โดยเจ้าหนี้อื่น ได้แก่ ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายของกิจการที่เกี่ยวข้องและไม่เกี่ยวข้องกัน เงินรับล่วงหน้าค่าบริหารงาน และอื่นๆ

3) เงินกู้ยืมระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้น จำนวนรวม 917.00 ล้านบาท โดยเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2565 จำนวน 573.05 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 38.46 ซึ่งเงินกู้ยืมระยะสั้นจะอยู่ในรูปแบบของสัญญากู้ยืมเงิน ซึ่งมีกำหนดชำระเมื่อทวงถามและมีกำหนดชำระคืนระหว่างเดือนมกราคม 2567 ถึงเดือนธันวาคม 2567

4) เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและกิจการอื่น จำนวนรวม 385.10 ล้านบาท โดยเป็นส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและกิจการอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 176.70 ล้านบาท และสุทธิ

จากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 208.40 ล้านบาท รวมแล้วเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2565 จำนวน 29.80 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.39 ซึ่งเงินกู้ยืมดังกล่าวเป็นทั้งเงินกู้ยืมมีหลักประกัน มีกำหนดชำระเป็นรายงวด 3 เดือน จำนวน 8 งวด เริ่มชำระครั้งแรกในเดือนธันวาคม 2566 และเงินกู้ยืมไม่มีหลักประกัน มีกำหนดชำระระหว่างเดือนมกราคม 2567 ถึงเดือน ตุลาคม 2569

5) หุ้นกู้ระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมียอดหุ้นกู้ระยะยาว จำนวนรวม 54,092.25 ล้านบาท โดยเป็นส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 21,286.29 ล้านบาท และสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 32,805.96 ล้านบาท รวมแล้วเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2565 จำนวน 5,890.83 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.22 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีวงเงินการออกและเสนอขายหุ้นกู้รวมไม่เกิน 60,000 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทมีมติอนุมัติเพิ่มวงเงินการออกและเสนอขายหุ้นกู้จำนวน 5,000 ล้านบาท รวมเป็นจำนวน 65,000 ล้านบาท อายุหุ้นกู้สูงสุดไม่เกิน 5 ปี ในการออกหุ้นกู้แต่ละคราว โดยเสนอขายแก่ผู้ลงทุนทั่วไป และ/หรือบุคคลในวงจำกัด และ/หรือผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ โดยเสนอขายทั้งหมดในคราวเดียวหรือหลายคราวได้ เมื่อหุ้นกู้จำนวนใดจำนวนหนึ่งครบกำหนดสามารถออกและเสนอขายได้ใหม่ (Revolving)

3. ส่วนของผู้ถือหุ้น

	ปี 2565		ปี 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ทุนจดทะเบียน	14,800.00		18,800.00	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	13,102.00	99.34	15,956.00	99.31
กำไร (ขาดทุน) สะสม	281.78	0.31	304.99	1.90
ผลการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	(194.40)	1.83	(194.63)	(1.21)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	13,189.38	100.00	16,066.36	100.00

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 13,189.38 ล้านบาท และ 16,066.36 ล้านบาท โดยมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ คือ ในเดือนมิถุนายน 2566 บริษัทได้เรียกชำระค่าหุ้นส่วนที่ยังชำระไม่เต็มมูลค่าจำนวน 300 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.17 บาท รวมเป็นเงิน 351 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้รับชำระค่าหุ้นเรียบร้อยแล้วในเดือนมิถุนายน 2566 และในเดือนพฤศจิกายน 2566 บริษัทได้เรียกชำระค่าหุ้นส่วนที่ยังชำระไม่เต็มมูลค่าจำนวน 300 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 4.49 บาท รวมเป็นเงิน 1,347 ล้านบาท และเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 1,480 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท รวมเป็นเงิน 18,800 ล้านบาท โดยบริษัทได้เรียกชำระค่าหุ้นที่เพิ่มทุนจำนวน 400 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 2.89 บาท รวมเป็นเงิน 1,156 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้รับชำระค่าหุ้นเรียบร้อยแล้วในเดือนพฤศจิกายน 2566

3.1.4 การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

1. อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 0.23 เท่า ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งเท่ากับ 0.55 เท่า เนื่องจากในปี 2566 บริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียนลดลงจำนวน 2,218.71 ล้านบาท จากรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่ลดลงเป็นหลัก ขณะที่บริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนของบริษัทเพิ่มขึ้นจำนวน 10,221.11 ล้านบาท จากการเพิ่มขึ้นของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี โดยบริษัทมีการออกหุ้นกู้ชุดใหม่เพื่อชำระหุ้นกู้ชุดเดิมที่ครบกำหนดไถ่ถอน

2. อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเท่ากับ 0.16 เท่า ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งเท่ากับ 0.43 เท่า เนื่องจาก บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่ลดลงค่อนข้างมาก ขณะที่หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น

3. อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 117.94 ล้านบาท มีอัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิเท่ากับร้อยละ 1.78 ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2565 ที่อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิเท่ากับร้อยละ 4.10 เนื่องจากบริษัทมีต้นทุนทางการเงินที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นค่อนข้างมาก

4. อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์รวม และ อัตราผลตอบแทนส่วนผู้ถือหุ้นรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีอัตราส่วนผลตอบแทนสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 6.83 เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2565 ที่มีอัตราส่วนดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 6.79 และบริษัทมีอัตราส่วนผลตอบแทนส่วนผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับร้อยละ 32.13 ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2565 ที่มีอัตราส่วนดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 33.28

5. อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย

(Interest Bearing Debt to EBITDA ratio)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Interest Bearing Debt to EBITDA ratio) เท่ากับ 11.68 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2565 ที่มีอัตราส่วนดังกล่าวเท่ากับ 13.40 เท่า เนื่องจากบริษัทจะมีการรับรู้รายได้จากการให้บริการ และรายได้ดอกเบี้ยรับจากดอกเบี้ยรับที่เพิ่มขึ้นค่อนข้างมากเมื่อเทียบกับการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายต่างๆ และต้นทุนทางการเงิน ส่งผลให้ EBITDA ปรับตัวเพิ่มขึ้น

6. อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio: ICR)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio: ICR) เท่ากับ 1.05 เท่า ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2565 ซึ่งอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเท่ากับ 1.10 เท่า เนื่องมาจากบริษัทมีต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้น

7. อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio : DSCR)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio : DSCR) เท่ากับ 0.21 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2565 ซึ่งอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพันเท่ากับ 0.29 เท่า เนื่องจากบริษัทมีหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดภายใน 1 ปีที่ปรับตัวสูงขึ้น

8. อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 3.56 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2565 ซึ่งอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 3.87 เท่า เนื่องจากบริษัทมีการชำระทุนจดทะเบียนเพิ่มเติมจำนวน 2,503 ล้านบาท ในเดือนพฤศจิกายน 2566

9. อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ตามข้อกำหนดสิทธิ

(Interest Bearing Debt to Equity Ratio)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to EBITDA ratio) เท่ากับ 3.45 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2565 ที่มีอัตราส่วนดังกล่าวเท่ากับ 3.80 เท่า จากการชำระทุนจดทะเบียนเพิ่มเติมของบริษัท จำนวน 2,503 ล้านบาท ในเดือนพฤศจิกายน 2566

อย่างไรก็ตาม ณ สิ้นปีในแต่ละปี บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) ตามข้อกำหนดสิทธิฯ ของหุ้นกู้ในอัตราส่วนไม่เกิน 5 : 1 เท่า (“ข้อกำหนดสิทธิใหม่”) ทั้งนี้ บริษัทยังมีหุ้นกู้คงค้างที่ต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสิทธิฯ ไว้ที่ไม่เกิน 4 : 1 เท่า (“ข้อกำหนดสิทธิเดิม”) ดังนั้น บริษัทยังคงต้องดำรงอัตราส่วนดังกล่าว ณ สิ้นปีไว้ที่ไม่เกิน 4 เท่า ตามข้อกำหนดสิทธิเดิม จนกว่าหุ้นกู้คงค้างทั้งหมดจะครบกำหนดไถ่ถอน หากไม่สามารถดำรงไว้ได้จะส่งผลให้บริษัทเข้าเหตุผิดนัดชำระหนี้ และหุ้นกู้ทั้งหมดเป็นอันถึงกำหนดชำระโดยพลัน

3.2 สำหรับงวดปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

3.2.1 บทวิเคราะห์สำหรับผู้บริหาร

คาดการณ์ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2567 ยังคงต้องเผชิญปัจจัยท้าทายต่อเนื่องจากปีก่อนหน้า ไม่ว่าจะเป็นการฟื้นตัวของสภาพเศรษฐกิจที่ไม่ดีเท่าที่ควร ขณะที่ภาวะหนี้ครัวเรือนและอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับสูง ซึ่งปัจจัยต่างๆ เหล่านี้ ล้วนส่งผลโดยตรงต่อกำลังซื้อของผู้บริโภค ส่งผลให้ผู้ประกอบการหันไปเน้นการพัฒนาโครงการเพื่อเจาะกลุ่มผู้บริโภคระดับกลาง-บน ซึ่งมีความพร้อมในการซื้อที่อยู่อาศัยมากกว่ากลุ่มผู้บริโภคระดับล่างที่อ่อนไหวต่อการเปลี่ยนแปลงของสภาพเศรษฐกิจมากกว่าและเป็นกลุ่มที่ถูกปฏิเสธสินเชื่อมากที่สุด อย่างไรก็ตาม การเติบโตของภาคอสังหาริมทรัพย์ต้องอาศัยแรงขับเคลื่อนทั้งจากภาครัฐ ผู้ประกอบการ และผู้บริโภคไปพร้อมๆ กัน หากสภาพเศรษฐกิจมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องและภาครัฐมีมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมอย่างเป็นรูปธรรม

ในปี 2567 บริษัทยังคงมีโครงการที่ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ต่อเนื่องจากปี 2566 ได้แก่ โครงการวิสซ์ดอม อเวนิว รัชดา – ลาดพร้าว โครงการเดอะ สแตรนด์ ทองหล่อ และโครงการวิสซ์ดอม อินสปาย สุขุมวิท นอกจากนี้บริษัทยังได้เริ่มมีการทยอยโอนคอนโดมิเนียม The Forestias : Whizdom Destinia & Mytopia ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จตั้งแต่ในช่วงปลายในปี 2566 ทั้งหมด 9 ห้อง ต่อมาในปี 2567 บริษัททยอยได้โอนห้องชุดโครงการดังกล่าวอย่างต่อเนื่องรวม 375 ห้อง และเริ่มโอน

ห้องชุดในโครงการ Whizdom Petopia ในเดือนกรกฎาคม 2567 รวมโอนในปี 2567 ทั้งสิ้น 60 ห้อง นอกจากนี้ ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2567 บริษัทย่อยเริ่มโอนห้องชุดในโครงการ Mulberry Grove The Forestias Condominium โดยโอนในปี 2567 ทั้งหมด 3 ห้อง

ทั้งนี้ ในส่วนของแผนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยและ Mixed-use บริษัทและบริษัทย่อยยังคงมีแผนพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง ไม่ว่าจะเป็นการก่อสร้าง โครงการคอนโดเนียม Mulberry Grove Sukhumvit และโครงการที่พักอาศัยที่มุ่งเน้นด้านการดูแลผู้อยู่อาศัยตลอดชีวิต The Aspen Tree Residences at The Forestias และโครงการต่างๆ ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา เช่น โครงการคอนโดเนียม Whizdom สามย่าน โครงการคอนโดเนียม Eden เอกมัย โครงการพัฒนาคอนโดเนียมและอื่นๆ บริเวณ อโศก ห้วยลำโพง โครงการ Six Senses Residences the Forestias และโครงการ The Forestias Signature Series รวมถึงการพัฒนาโครงการ Cloud 11 ที่เป็นเป็นฮับคอนเทนตอร์เตอร์ที่ใหญ่ที่สุดในเอเชีย เพราะบริษัทเชื่อมั่นว่ายังมีโอกาสทางธุรกิจในทุกสถานการณ์ และยังคงเห็นศักยภาพการเติบโตของธุรกิจนี้ ทั้งในระดับประเทศและภูมิภาค

3.2.2 สรุปผลการดำเนินงาน

ในปี 2567 บริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิ 1,757.74 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้น 1,875.68 ล้านบาท จากงวดเดียวกันของปี 2566 ที่มีผลการดำเนินงานกำไรสุทธิ 117.94 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

1. รายได้

รายได้รวมสำหรับ ปี 2567 ของบริษัทประกอบด้วยรายได้หลักจากการให้บริการ และรายได้ดอกเบี้ยรับเป็นหลัก มีรายละเอียดดังนี้

	ปี 2566		ปี 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	0.00	0.00	0.00	0.00
รายได้จากการให้บริการ	2,267.28	34.21	574.32	10.22
รายได้จากการขายสินค้าและบริการ	5.50	0.08	27.72	0.49
ดอกเบี้ยรับ	4,146.07	62.56	4,803.66	85.48
เงินปันผลรับ	0.00	0.00	6.42	0.11
ส่วนแบ่งกำไร	0.00	0.00	19.01	0.34
กำไรจากการขายเงินลงทุน	46.70	0.70	0.00	0.00
รายได้อื่น	161.70	2.44	188.72	3.36
รวมรายได้	6,627.24	100.00	5,619.84	100.00

1) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากบริษัทมีการดำเนินธุรกิจโดยลงทุนธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ผ่านการจัดตั้งบริษัทย่อยหรือกิจการร่วมค้า โดยบริษัทมีสถานะเป็น Holding Company ซึ่งปัจจุบันบริษัทมีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จากโครงการพร้อมโอนและยังไม่ปิดการขายเพียง 2 โครงการ ได้แก่ Whizdom The Exclusive และ Whizdom @ Punnaewithi โดยโครงการดังกล่าวเหลือห้องสำหรับรอขายเพียงเล็กน้อยเท่านั้น ทำให้ใน ปี 2567 บริษัทยังไม่มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

2) รายได้จากการให้บริการ

รายได้จากการให้บริการ ประกอบด้วยรายได้จาก (1) การบริหารโครงการให้กับบริษัทย่อยและบริษัทในกลุ่ม (2) งานการตลาดและประชาสัมพันธ์โครงการต่างๆ ของบริษัทย่อย (3) งานวิจัยและพัฒนาให้กับโครงการต่างๆ ของบริษัทย่อย บริษัทร่วมทุน

สำหรับปี 2567 บริษัทมีรายได้จากการให้บริการจำนวน 574.32 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2566 จำนวน 1,692.96 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 74.67 ซึ่งมีปัจจัยหลักมาจากการชะลอการพัฒนาโครงการใหม่ เช่น โครงการ COEX Phase 2 โครงการ Asoke โครงการ Pattaya โครงการ S6 Condo&Hotel โครงการ Mabel Green โครงการ อยูชยา โครงการ Container Yard โครงการ Hualampong โครงการ Pinklao 2 เป็นต้น รวมถึงโครงการที่สร้างเสร็จแล้วในปี 2567 จึงไม่ได้เรียกเก็บค่าบริการ เช่น โครงการ High-rise Condominium ภายใต้ชื่อ Whizdom The Forestias มี 3 อาคาร ได้แก่ Destinia Mytopia Petopia เป็นต้น

3) ดอกเบี้ยรับ

สำหรับงวด ปี 2567 บริษัทมีรายได้จากดอกเบี้ยรับ จำนวน 4,803.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้นงวดเดียวกันของปี 2566 จำนวน 657.59 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.86 โดยเพิ่มขึ้นตามการเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงินที่บริษัทกู้ยืมมา เนื่องจากช่วงที่ผ่านมาอัตราดอกเบี้ยเป็นช่วงขาขึ้น บริษัทจึงปรับอัตราดอกเบี้ยของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เพิ่มขึ้นตามต้นทุนของบริษัท อย่างไรก็ตาม ในปี 2567 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 51,325.52 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปี 2566 จำนวน 6,448.34 ล้านบาท

4) เงินปันผลรับ

สำหรับงวด ปี 2567 บริษัทมีเงินปันผลรับ จำนวน 6.42 ล้านบาท จากบริษัท ดี ไอคอนสยาม เรสซิเดนซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด

5) ส่วนแบ่งกำไร

สำหรับงวด ปี 2567 บริษัทมีส่วนแบ่งกำไร จำนวน 19.01 ล้านบาท จากบริษัท ดี ไอคอนสยาม เรสซิเดนซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด เนื่องจากบริษัทดังกล่าวเลิกกิจการและอยู่ระหว่างการชำระบัญชี

6) รายได้อื่น

สำหรับงวดปี 2567 บริษัทมีรายได้อื่นรวมจำนวน 188.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2566 จำนวน 27.02 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.71 โดยรายได้อื่นสำหรับงวดปี 2567 ส่วนใหญ่เป็นรายได้จากการค้าประกันเงินกู้ยืมให้กับบริษัทในเครือ ขณะที่รายได้อื่นสำหรับงวดปี 2566 เป็นกำไรจากการขายที่ดิน

2. ต้นทุนจากการดำเนินงาน

	ปี 2566		ปี 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	-
ต้นทุนการให้เช่าและให้บริการ	1,513.64	99.68	459.37	94.63
ต้นทุนขายสินค้าและบริการ	4.84	0.32	26.09	5.37
รวมต้นทุนการขายและบริการ	1,518.48	100.00	485.46	100.00

สำหรับงวดปี 2567 บริษัทไม่มีต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับงวดปี 2567 บริษัทมีต้นทุนการให้บริการจำนวน 459.37 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2566 จำนวน 1,054.27 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 69.65 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่ในงวดปี 2567 บริษัทมีการเรียกเก็บค่าบริการบริหารงานลดลง สอดคล้องกับรายได้บริการที่ลดลง โดยต้นทุนส่วนใหญ่คือเงินเดือนผลประโยชน์พนักงาน ค่าที่ปรึกษา ค่าจ้าง Outsource, Software License Fee, Marketing Fee, Branding Fee, ค่างานวิจัยและพัฒนา

สำหรับงวดปี 2567 บริษัทมีต้นทุนการขายสินค้าและบริการ 26.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2566 จำนวน 21.24 ล้านบาท

3. ค่าใช้จ่ายในการขาย จัดจำหน่าย และการบริหาร

	ปี 2566		ปี 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	54.03	13.22	170.08	10.16
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	354.79	86.78	1,503.18	89.84
รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	408.81	100.00	1,673.26	100.00

สำหรับงวดปี 2567 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย 170.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2566 จำนวน 214.80 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.16 ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับงวดปี 2567 ของบริษัทอยู่ที่จำนวน 1,503.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,148.40 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 89.84 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2566 สาเหตุมาจากการที่บริษัทปริมาณงานให้บริการลดลง จึงส่งผลให้ค่าใช้จ่ายของบริษัทในส่วนที่เป็นต้นทุนการให้บริการลดลง ในขณะที่ค่าใช้จ่ายของบริษัทยังคงมีอยู่ โดยค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่ของบริษัท คือเงินเดือนผลประโยชน์พนักงาน ค่าที่ปรึกษา ค่าจ้าง Outsource, Software License Fee, Marketing fee, Branding fee, ค่างานวิจัยและพัฒนา โดยค่าใช้จ่ายในส่วนที่นอกเหนือจากต้นทุนบริการแล้ว ส่วนที่เหลือจะถูกบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหาร และค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย จึงทำให้ปี 2567 บริษัทมีต้นทุนการให้บริการลดลง และมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร และค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายเพิ่มขึ้น เมื่อรวมค่าใช้จ่ายเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,673.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,264.45 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 309.30

4. ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับงวดปี 2567 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 5,218.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 711.09 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.77 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเรียกเก็บค่าค้ำประกันหุ้นกู้จากบริษัท ดีทีจีไอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ที่ได้เริ่มเก็บตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2566 เป็นต้นมา การที่บริษัทไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Non-listed) และไม่ได้ทำการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (Non-Rated) ทำให้ต้นทุนทางการเงินของบริษัทอยู่ในระดับสูง ประกอบการที่บริษัทมีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและนิติบุคคลอื่นเพิ่มขึ้นเพื่อทดแทนการออกหุ้นกู้ ซึ่งบางส่วนอาจมีอัตราดอกเบี้ยสูงกว่าหุ้นกู้

5. กำไรสุทธิ

สำหรับงวดปี 2567 บริษัทขาดทุนสุทธิ 1,757.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,875.68 ล้านบาท จากงวดเดียวกันของปี 2566 เนื่องจากบริษัทมีการเรียกเก็บค่าบริการบริหารงานลดลงจากการชะลอโครงการของกลุ่มบริษัท ประกอบการที่บริษัทมีต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้น รวมถึงการเรียกเก็บค่าค้ำประกันหุ้นกู้จากบริษัท ดีทีจีไอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด

3.2.3 การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

1. สินทรัพย์

	ปี 2566		ปี 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	66.49	0.09	3.74	0.00
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	4,155.15	5.67	3,829.58	5.10
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	1,082.01	1.48	279.50	0.37
สินค้าคงเหลือ	1.97	0.00	1.40	0.00
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	69.22	0.09	69.22	0.09
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	120.43	0.16	65.75	0.09
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	5,495.27	7.50	4,249.19	5.66
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	0.94	0.00	0.94	0.00
ดอกเบี้ยค้างรับ	9,515.50	12.98	10,485.77	13.96
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	0.00	0.00	6.00	0.01
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	51,325.25	70.01	44,876.91	59.74
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	1,677.14	2.29	10,907.15	14.52
เงินลงทุนในการร่วมค้า	3,133.39	4.27	3,074.45	4.09
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	1,214.33	1.66	516.19	0.69
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	92.90	0.13	75.00	0.10
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	242.91	0.33	235.95	0.31
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	128.74	0.18	101.11	0.13
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	466.56	0.64	467.07	0.62
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	22.08	0.03	125.89	0.17
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	67,819.74	92.50	70,872.45	94.34
รวมสินทรัพย์	73,315.01	100.00	75,121.64	100.00

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 73,315.01 ล้านบาท และ 75,121.64 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

1) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 3.74 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2566 จำนวน 62.74 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 94.37 เนื่องจากการจ่ายชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าเจ้าและหนี้อื่น รวมถึงเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยเงินกู้ยืม

2) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น จำนวนรวม 3,829.58 ล้านบาท โดยเป็นลูกหนี้การค้าจำนวน 3,658.80 ล้านบาท และลูกหนี้อื่น จำนวน 170.78 ล้านบาท รวมแล้วลดลงจาก ณ สิ้นปี 2566 จำนวน 325.57 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 7.84 จากการรับชำระจากลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนของกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันเป็นหลัก

3) เงินให้กู้ยืมระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะสั้น จำนวนรวม 279.50 ล้านบาท โดยเป็นเงินให้กู้ยืมระยะสั้น แก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 25.50 ล้านบาท และเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 254 ล้านบาท รวมแล้วลดลงจาก ณ สิ้นปี 2566 จำนวน 802.51 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 74.17 ซึ่งลดลงจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นหลัก โดยเงินให้กู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินให้กู้ยืมแบบไม่มีหลักประกัน และมีกำหนดชำระคืนในปี 2568 และเมื่อทวงถาม

4) เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวนรวม 44,876.91 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2566 จำนวน 6,448.34 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 12.56 ซึ่งเงินกู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เป็นตัวสัญญาใช้เงินและสัญญาเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันและมีกำหนดชำระเมื่อทวงถาม อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทแสดงเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องที่ครบกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถามเป็นเงินให้กู้ยืมระยะยาว เนื่องจากบริษัทมีความตั้งใจที่จะไม่เรียกคืนเงินให้กู้ยืมดังกล่าวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันภายใน 12 เดือนข้างหน้า

5) สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น จำนวน 65.75 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2566 จำนวน 54.68 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 45.40 โดยส่วนของสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นที่ลดลง ได้แก่ ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าของกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินมัดจำ และสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นๆ เช่น ภาษีมูลค่าเพิ่มที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ เป็นต้น

6) ดอกเบี้ยค้างรับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีดอกเบี้ยค้างรับระยะยาว จำนวนรวม 10,485.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2566 จำนวน 970.28 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.20 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ได้แก่ บริษัท เดอะเวิลด์มาร์ค จำกัด ซึ่งเป็นผู้พัฒนาโครงการ “Pattaya” และบริษัท ทรู รูทส์ เอ็นเตอร์เทนเม้นต์ กรุ๊ป จำกัด และบริษัท ไอคิลเลิสส์ คอร์ปอเรชั่น

7) เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อย จำนวน 10,907.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2566 จำนวน 9,230.01 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 550.34 โดยมีสาเหตุหลักมาจากซื้อเงินลงทุนจำนวน 1,047.75 ล้านบาท ในบริษัท แมกโนเลีย อินเตอร์เนชั่นแนล คอร์ปอเรชั่น จำกัด จากบริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี้ จำกัด ในราคาทุนบวกกำไรส่วนเพิ่ม ส่งผลให้สัดส่วนการลงทุนเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 21.99 เป็นร้อยละ 51.00 เงินลงทุนดังกล่าวเปลี่ยนสถานะจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย และจากการลงทุนเพิ่มในบริษัท คลาวด์ อีเลฟเว่น จำกัด จำนวน 6,999 ล้านบาท ในระหว่างปี 2567

8) เงินลงทุนในการร่วมค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 3,074.45 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2566 จำนวน 58.94 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.88 เนื่องจากบริษัทได้ลงทุนเพิ่มในบริษัท สยาม รีเวอร์ โฮลดิ้งเพื่อขยายธุรกิจและลงทุนเพิ่มในบริษัท มาเทรีย เมคคิลล์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ในขณะที่บริษัท ดี ไอคอนสยาม เรสซิเดนซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ได้ลดทุนจดทะเบียนลงจากเดิม 434 ล้านบาท เป็น 108.5 ล้านบาท ซึ่งเป็นส่วนของบริษัท 83 ล้านบาท และบริษัทได้รับเงินจากการลดทุนจดทะเบียนดังกล่าวแล้วในเดือนเมษายน 2567 ต่อมาในเดือนกันยายน 2567 บริษัทได้รับเงินคืนจากการเลิกกิจการ จำนวน 46.66 ล้านบาท ปัจจุบันบริษัทดังกล่าวอยู่ในระหว่างการชำระบัญชี

9) เงินลงทุนในบริษัทร่วม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทร่วม จำนวน 516.19 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2566 จำนวน 698.14 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 57.49 โดยมีสาเหตุหลักมาเงินลงทุนในบริษัท แมกโนเลีย อินเตอร์เนชั่นแนล คอร์ปอเรชั่น จำกัด เปลี่ยนสถานะจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย

2. หนี้สินรวม

	ปี 2566		ปี 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	55.00	0.10	55.00	0.09
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,239.11	2.16	2,411.17	4.10
เงินกู้ยืมระยะสั้น	917.00	1.60	5,243.16	8.91
หุ้นกู้ระยะสั้น	0.00	0.00	50.00	0.08
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	7.33	0.01	7.22	0.01
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.00	0.00	512.29	0.87
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	176.70	0.31	143.52	0.24
ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21,286.29	37.18	22,452.81	38.16
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	31.55	0.06	0.00	0.00
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	409.64	0.72	680.11	1.16
รวมหนี้สินหมุนเวียน	24,122.64	42.14	31,555.28	53.64

	ปี 2566		ปี 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สรุทิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.00	0.00	3,461.85	5.88
เงินกู้ยืมระยะยาว - สรุทิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	208.40	0.36	1,228.85	2.09
หุ้นกู้ระยะยาว - สรุทิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	32,805.96	57.30	22,452.34	38.16
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	92.46	0.16	118.10	0.20
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	17.83	0.03	13.14	0.02
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1.36	0.00	1.36	0.00
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	33,126.02	57.86	27,275.64	46.36
รวมหนี้สิน	57,248.65	100.00	58,830.92	100.00

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีหนี้สินรวม 57,248.65 ล้านบาท และ 58,830.92 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

1) เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวนรวม 55.00 ล้านบาท โดยเป็นวงเงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร จำนวน 10 ล้านบาท ค่าประกันโดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งก่อสร้างของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เป็นตัวสัญญาใช้เงิน โดยมีกำหนดชำระในเดือนมิถุนายน 2568 วงเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินค่าประกันโดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งก่อสร้างที่มีอยู่บนที่ดินบางส่วนของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

2) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวนรวม 2,411.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2566 จำนวน 1,172.06 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 94.59 โดยเพิ่มขึ้นจากเจ้าหนี้ค่าหุ้นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายของกิจการที่เกี่ยวข้องและไม่เกี่ยวข้องกัน และดอกเบี้ยค้างจ่ายของกิจการที่เกี่ยวข้องและไม่เกี่ยวข้องกัน

3) เงินกู้ยืมระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้น จำนวนรวม 5,243.16 ล้านบาท เป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากทั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน และกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2566 จำนวน 4,326.16 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 471.77 โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นประกอบไปด้วยตัวสัญญาใช้เงินที่ไม่มีหลักประกัน สัญญากู้ยืมและตั๋วแลกเงินที่ค่าประกันโดยบริษัทใหญ่ ซึ่งมีกำหนดชำระเมื่อทวงถามและมีกำหนดชำระคืนระหว่างเดือนมกราคมถึงธันวาคม 2568

4) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเพิ่มขึ้นมาจากสิ้นปี 2566 จำนวน 3,461.85 ล้านบาท เงินกู้ยืมดังกล่าวคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR-0.25 ต่อปี โดยมีกำหนดชำระคืนระหว่างเดือนกรกฎาคม 2568 ถึงเดือนมกราคม 2570 ค่าประกัน โดยบริษัทใหญ่ของบริษัท และจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดินของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง

5) เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและกิจการอื่น จำนวนรวม 1,372.37 ล้านบาท โดยเป็นส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและกิจการอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 143.52 ล้านบาท และสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 1,228.85 ล้านบาท รวมแล้วเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2566 จำนวน 987.28 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 256.37 ซึ่งเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นเป็นเงินกู้ยืมมีหลักประกัน มีกำหนดชำระเป็นรายงวด 3 เดือน จำนวน 8 งวด เริ่มชำระครั้งแรกในเดือนธันวาคม 2566 และเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นเป็นเงินกู้ยืมไม่มีหลักประกัน มีกำหนดชำระระหว่างเดือนกุมภาพันธ์ 2569 ถึงเดือนเมษายน 2571

6) หุ้นกู้ระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมียอดหุ้นกู้ระยะยาว จำนวนรวม 44,905.15 ล้านบาท โดยเป็นส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 22,452.81 ล้านบาท และสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 22,452.34 ล้านบาท รวมแล้วลดลงจาก ณ สิ้นปี 2566 จำนวน 9,187.10 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 16.98 ซึ่งเป็นไปตามสถานะตลาดตราสารหนี้ที่มีความผันผวนและมีความเสี่ยงในการ Rollover หุ้นกู้ โดยบริษัทมีการติดตามและระมัดระวังการวางแผนคืนหนี้หุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนอย่างใกล้ชิด โดยจะพิจารณาวงเงินสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการอื่นมาทดแทน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีวงเงินการออกและเสนอขายหุ้นกู้รวมไม่เกิน 60,000 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทมีมติอนุมัติเพิ่มวงเงินการออกและเสนอขายหุ้นกู้จำนวน 5,000 ล้านบาท รวมเป็นจำนวน 65,000 ล้านบาท อายุหุ้นกู้สูงสุดไม่เกิน 5 ปี ในการออกหุ้นกู้แต่ละคราว โดยเสนอขายแก่ผู้ลงทุนทั่วไป และ/หรือบุคคลในวงจำกัด และ/หรือผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ โดยเสนอขายทั้งหมดในคราวเดียวหรือหลายคราวได้ เมื่อหุ้นกู้จำนวนใดจำนวนหนึ่งครบกำหนดสามารถออกและเสนอขายได้ใหม่ (Revolving)

3. ส่วนของผู้ถือหุ้น

	ปี 2566		ปี 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ทุนจดทะเบียน	18,800.00		18,800.00	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	15,956.00	99.31	17,956.00	110.22
กำไร (ขาดทุน) สะสม	304.99	1.90	(1,452.75)	(8.92)
ผลการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	(194.63)	(1.21)	(212.53)	(1.30)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	16,066.36	100.00	16,290.72	100.00

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 16,066.36 ล้านบาท และ 16,290.72 ล้านบาท โดยมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ คือ ในเดือนมกราคม 2567 บริษัทได้เรียกชำระค่าหุ้นส่วนที่ยังชำระไม่เต็มมูลค่าจำนวน 400 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 5.00 บาท รวมเป็นเงิน 2,000 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้รับชำระค่าหุ้นเรียบร้อยแล้วในเดือนมกราคม 2567

3.2.4 การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

1. อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 0.13 เท่า ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ที่เท่ากับ 0.23 เท่า เนื่องจากในงวดปี 2567 บริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียนลดลงจำนวน 1,246.08 ล้านบาท จากรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น และเงินให้กู้ยืมระยะสั้นที่ลดลงเป็นหลัก ขณะที่บริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนของบริษัทเพิ่มขึ้นจำนวน 7,432.65 ล้านบาท จากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้น

2. อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเท่ากับ 0.12 เท่า ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ที่เท่ากับ 0.16 เท่า เนื่องจาก บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และลูกหนี้การค้าที่ปรับตัวลดลง ขณะที่เงินกู้ยืมระยะสั้นปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น

3. อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทขาดทุนสุทธิจำนวน 1,757.75 ล้านบาท มีอัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิเท่ากับร้อยละ (31.28) ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2566 ที่อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิเท่ากับร้อยละ 1.78 เนื่องจากบริษัทมีรายได้จากการให้บริการที่ปรับตัวลดลงค่อนข้างมาก ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น และมีต้นทุนทางการเงินสูงขึ้น

4. อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์รวม และ อัตราผลตอบแทนส่วนผู้ถือหุ้นรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีอัตราส่วนผลตอบแทนสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 4.66 ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2566 ที่มีอัตราส่วนดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 6.83 และบริษัทมีอัตราส่วนผลตอบแทนส่วนผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับร้อยละ 21.39 ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2566 ที่มีอัตราส่วนดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 32.13 ซึ่งเป็นผลมาจากกำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีของบริษัทที่ปรับตัวลดลง

5. อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย

(Interest Bearing Debt to EBITDA ratio)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Interest Bearing Debt to EBITDA ratio) เท่ากับ 15.87 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2566 ที่มีอัตราส่วนดังกล่าวเท่ากับ 11.68 เท่า เนื่องจากบริษัทมีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น ในขณะที่กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายของบริษัทปรับตัวลดลง ซึ่งอัตราส่วนดังกล่าวของบริษัทมีค่าสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม แสดงถึงว่าบริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสูงเมื่อเทียบกับ EBITDA ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงที่ EBITDA ของบริษัทจะไม่เพียงพอสำหรับการชำระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

6. อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio: ICR)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio: ICR) เท่ากับ 0.67 เท่า ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเท่ากับ 1.05 เท่า เนื่องมาจากบริษัทมีต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้น ซึ่ง ICR ที่ต่ำกว่า 1 เท่า แสดงให้เห็นว่าบริษัทมีความเสี่ยงที่ EBITDA จะไม่เพียงพอสำหรับการชำระต้นทุนทางการเงิน

7. อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio : DSCR)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio : DSCR) เท่ากับ 0.12 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2566 ที่มีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพันเท่ากับ 0.21 เท่า เนื่องมาจากบริษัทมีต้นทุนทางการเงินและต้นทุนดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น ซึ่ง DSCR ที่ต่ำกว่า 1 เท่า แสดงให้เห็นว่าบริษัทมีความเสี่ยงที่ EBITDA จะไม่เพียงพอสำหรับการชำระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะครบกำหนดภายใน 1 ปี

8. อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 3.61 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2566 ซึ่งมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 3.56 เท่า เนื่องจากบริษัทมีการออกหุ้นกู้เพิ่มขึ้นในปี 2567

9. อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ตามข้อกำหนดสิทธิ

(Interest Bearing Debt to Equity Ratio)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to EBITDA ratio) เท่ากับ 3.41 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2566 ที่มีอัตราส่วนดังกล่าวเท่ากับ 3.45 เท่า จากการชำระหนี้เงินต้นเพิ่มเติมของบริษัท จำนวน 2,000 ล้านบาท ในเดือนมกราคม 2567

อย่างไรก็ตาม ณ สิ้นปีในแต่ละปี บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) ตามข้อกำหนดสิทธิฯ ของหุ้นกู้ในอัตราส่วนไม่เกิน 5 : 1 เท่า (“ข้อกำหนดสิทธิใหม่”) ทั้งนี้ บริษัทยังมีหุ้นกู้คงค้างที่ต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสิทธิฯ ไว้ที่ไม่เกิน 4 : 1 เท่า (“ข้อกำหนดสิทธิเดิม”) ดังนั้น บริษัทยังคงต้องดำรงอัตราส่วนดังกล่าว ณ สิ้นปีไว้ที่ไม่เกิน 4 เท่า ตามข้อกำหนดสิทธิเดิม จนกว่าหุ้นกู้คงค้างทั้งหมดจะครบกำหนดไถ่ถอน หากไม่สามารถดำรงไว้ได้จะส่งผลให้บริษัทเข้าเหตุผิดนัดชำระหนี้ และหุ้นกู้ทั้งหมดเป็นอันถึงกำหนดชำระโดยพลัน

3.3 สำหรับงวดปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

3.3.1 บทวิเคราะห์สำหรับผู้บริหาร

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2568 ยังคงต้องเผชิญปัจจัยท้าทายต่อเนื่องจากปีก่อนหน้า ไม่ว่าจะเป็นการฟื้นตัวของสภาพเศรษฐกิจที่ไม่ดีเท่าที่ควร ขณะที่ภาวะหนี้ครัวเรือนและอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับสูง รวมถึงภัยธรรมชาติจากแผ่นดินไหว ซึ่งปัจจัยต่างๆ เหล่านี้ ล้วนส่งผลโดยตรงต่อกำลังซื้อของผู้บริโภค ส่งผลให้ผู้ประกอบการหันไปเน้นการพัฒนาโครงการเพื่อเจาะกลุ่มผู้บริโภคระดับกลาง-บน ซึ่งมีความพร้อมในการซื้อที่อยู่อาศัยมากกว่ากลุ่มผู้บริโภคระดับล่างที่อ่อนไหวต่อการเปลี่ยนแปลงของสภาพเศรษฐกิจมากกว่าและเป็นกลุ่มที่ถูกปฏิเสธสินเชื่อมากที่สุด อย่างไรก็ดี การเติบโต

ของภาคอสังหาริมทรัพย์ต้องอาศัยแรงขับเคลื่อนทั้งจากภาครัฐ ผู้ประกอบการ และผู้บริโภคไปพร้อมๆ กัน หากสภาพเศรษฐกิจมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องและภาครัฐมีมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมอย่างเป็นรูปธรรม

บริษัทยังคงมีโครงการที่ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ต่อเนื่องจากปี 2566 ได้แก่ โครงการวิสซ์ดอม อเวนิว รัชดา – ลาดพร้าว โครงการวิสซ์ดอม ดิ เอ็กซ์คลูซีฟ โครงการเดอะ สแตรนด์ ทองหล่อ และโครงการวิสซ์ดอม อินสปาย สุขุมวิท นอกจากนี้บริษัทยังได้เริ่มมีการทยอยโอนโครงการใน The Forestias ที่ทยอยก่อสร้างแล้วเสร็จตั้งแต่ในช่วงปลายในปี 2566 อย่างต่อเนื่อง โดย ณ 31 พฤษภาคม 2569 บริษัทได้มีการโอนโครงการ Whizdom Destinia & Mytopia แล้ว 452 ห้อง โครงการ Whizdom Petopia จำนวน 92 ห้อง โครงการ Mulberry Grove Condo จำนวน 50 ห้อง โครงการ The Aspen Tree Residence จำนวน 11 ห้อง และโครงการ Mulberry Grove Villa จำนวน 2 หลัง นอกจากนี้ภายในปี 2569 บริษัทคาดว่าจะยังคงทยอยโอนโครงการใน The Forestias ได้อย่างต่อเนื่อง

แผนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยและ Mixed-use บริษัทและบริษัทย่อยยังคงมีแผนพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง ไม่ว่าจะเป็นการก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียม Mulberry Grove Sukhumvit และโครงการต่างๆ ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา เช่น โครงการ วิสซ์ดอม คราฟท์ สามย่าน โครงการคอนโดมิเนียม Eden เอกมัย โครงการ Six Senses Residences the Forestias และโครงการ The Forestias Signature Series รวมถึงการพัฒนาโครงการ Cloud 11 ที่เป็นเป็นฮับคอนเทนต์ครีเอเตอร์ที่ใหญ่ที่สุดในเอเชีย เพราะบริษัทเชื่อมั่นว่ายังมีโอกาสทางธุรกิจในทุกสถานการณ์ และยังคงเห็นศักยภาพการเติบโตของธุรกิจนี้ ทั้งในระดับประเทศและภูมิภาค

3.3.2 สรุปผลการดำเนินงาน

ในปี 2568 บริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิ 3,140.36 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้น 1,382.61 ล้านบาท จากงวดเดียวกันของปี 2568 ที่มีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิ 1,757.75 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

1. รายได้

รายได้รวมสำหรับปี 2568 ของบริษัทประกอบด้วยรายได้หลักจากการให้บริการ และรายได้ดอกเบี้ยรับเป็นหลัก มีรายละเอียดดังนี้

	ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	-	5.84	0.14
รายได้จากการให้บริการ	574.32	10.22	83.42	2.05
รายได้จากการขายสินค้าและบริการ	27.72	0.49	1.67	0.04
ดอกเบี้ยรับ	4,803.66	85.48	3,682.45	90.63
เงินปันผลรับ	6.42	0.11	-	-
รายได้อื่น	207.73	3.70	289.99	7.14
รวมรายได้	5,619.84	100.00	4,063.37	100.00

1) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากบริษัทมีการดำเนินธุรกิจโดยลงทุนธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ผ่านการจัดตั้งบริษัทย่อยหรือกิจการร่วมค้า โดยบริษัทมีสถานะเป็น Holding Company ซึ่งปัจจุบันบริษัทมีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จากโครงการพร้อมโอนและยังไม่มีปิดการขายเพียง 3 โครงการ ได้แก่ Whizdom @ Punnaewithi, Whizdom Avenue Ratchada – Ladprao

และ Whizdom Station Ratchada - Thapra โดยโครงการดังกล่าวเหลือห้องสำหรับรอขายเพียงเล็กน้อยเท่านั้น ทำให้ ปี 2568 บริษัทยังมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 5.84 ล้านบาท

2) รายได้จากการให้บริการ

รายได้จากการให้บริการ ประกอบด้วยรายได้จากการบริหารโครงการให้กับบริษัทย่อยและบริษัทในกลุ่ม

สำหรับปี 2568 บริษัทมีรายได้จากการให้บริการจำนวน 83.42 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 จำนวน 490.90 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 85.47 ซึ่งมีปัจจัยหลักมาจากการชะลอการพัฒนาโครงการใหม่ เช่น โครงการ COEX Phase 2 โครงการ Asoke โครงการ Pattaya โครงการ S6 Condo&Hotel โครงการ Mabel Green โครงการอุทยาน โครงการ Container Yard โครงการ Hualampong โครงการ Pinklao เป็นต้น รวมถึงมีโครงการที่สร้างเสร็จแล้วในปี 2567 จึงไม่ได้เรียกเก็บค่าบริการ เช่น โครงการ High-rise Condominium ภายใต้ชื่อ Whizdom The Forestias มี 3 อาคาร ได้แก่ Destinia Mytopia Petopia และโครงการ The Aspen Tree Residence เป็นต้น

3) ดอกเบี้ยรับ

สำหรับปี 2568 บริษัทมีรายได้จากดอกเบี้ยรับ จำนวน 3,682.45 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 จำนวน 1,121.21 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 23.34 โดยลดลงจากการลดลงของเงินให้กู้ยืมระยะยาวที่ลดลง โดยในปี 2567 และปี 2568 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะยาวจำนวน 44,882.91 ล้านบาท และ 32,749.62 ล้านบาทตามลำดับ

4) รายได้อื่น

สำหรับปี 2568 บริษัทมีรายได้อื่นรวมจำนวน 289.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 82.26 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 39.60 โดยรายได้อื่นสำหรับปี 2568 ที่เพิ่มขึ้นเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการค้าประกันเงินกู้ยืมให้กับบริษัทในเครือ

2. ต้นทุนจากการดำเนินงาน

	ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	-	-	4.99	7.30
ต้นทุนการให้เช่าและให้บริการ	459.37	94.63	61.85	90.53
ต้นทุนขายสินค้าและบริการ	26.09	5.37	1.48	2.17
รวมต้นทุนการขายและบริการ	485.46	100.00	68.32	100.00

สำหรับปี 2568 บริษัทมีต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 4.99 ล้านบาท ซึ่งเป็นตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2568 บริษัทมีต้นทุนการให้บริการจำนวน 61.58 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 จำนวน 397.52 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 86.54 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทมีการเรียกเก็บค่าบริการบริหารงานลดลง สอดคล้องกับรายได้

บริการที่ลดลง โดยต้นทุนส่วนใหญ่คือเงินเดือนผลประโยชน์พนักงาน ค่าที่ปรึกษา ค่าจ้าง Outsource, Software License Fee, Marketing Fee, Branding Fee, ค่างานวิจัยและพัฒนา

สำหรับปี 2568 บริษัทมีต้นทุนการขายสินค้าและบริการ 1.48 ล้านบาท ลดลงจากจากปี 2567 จำนวน 24.61 ล้านบาท

3. ค่าใช้จ่ายในการขาย จัดจำหน่าย และการบริหาร

	ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	170.08	10.22	101.59	16.81
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,494.02	89.78	502.65	83.19
รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	1,664.10	100.00	604.24	100.00

สำหรับปี 2568 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย 101.59 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 จำนวน 68.49 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 40.27 และมีค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปี 2568 ของบริษัทอยู่ที่จำนวน 502.65 ล้านบาท ลดลง 991.37 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 66.36 เมื่อเทียบกับปี 2567 สาเหตุมาจากการที่บริษัทมีการให้บริการที่ลดลง และบริษัทยังคงมีค่าใช้จ่าย คือเงินเดือนผลประโยชน์พนักงาน ค่าที่ปรึกษา ค่าจ้าง Outsource, Software License Fee, Marketing fee, Branding fee, ค่างานวิจัยและพัฒนา โดยค่าใช้จ่ายในส่วนที่นอกเหนือจากต้นทุนบริการแล้ว ส่วนที่เหลือจะถูกบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหาร และค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายที่ลดลง

4. ค่าใช้จ่ายอื่น

สำหรับปี 2568 บริษัทมีค่าใช้จ่ายอื่นจำนวน 1,619.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 1,610.18 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 17,578.38 โดยมีสาเหตุหลัก ดังนี้

- การตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ จำนวน 298.55 ล้านบาท ซึ่งมาจากบริษัท บอเบิลส์ แอนด์ บอคซ์เซส คอร์ปอเรชั่น จำกัด จำนวน 16.82 ล้านบาท บริษัท เมเบิล กรีน สมาร์ท ลีฟวิ่ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด จำนวน 191.96 ล้านบาท บริษัท เค. แคลปีดอล โซลคิง จำกัด จำนวน 90.95 ล้านบาท และมีส่วนที่โอนกลับจากบริษัท อินโฟเฟด จำกัด จำนวน 1.18 ล้านบาท

- การตั้งค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าเงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับ จำนวน 1,142.93 ล้านบาท ซึ่งมาจากบริษัท บอเบิลส์ แอนด์ บอคซ์เซส คอร์ปอเรชั่น จำกัด จำนวน 29.12 ล้านบาท บริษัท ฮอทเพลย์ (ประเทศไทย) จำกัด จำนวน 20.07 ล้านบาท บริษัท กรีน เวลท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด จำนวน 126.39 ล้านบาท และบริษัท เมเบิล กรีน สมาร์ท ลีฟวิ่ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด จำนวน 967.35 ล้านบาท โดยบริษัท กรีน เวลท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด และบริษัท เมเบิล กรีน สมาร์ท ลีฟวิ่ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด เป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นเพื่อพัฒนาโครงการภายใต้แบรนด์ เมเบิล กรีน ซึ่งเป็นโครงการในอนาคต ปัจจุบันโครงการดังกล่าวอยู่ระหว่างศึกษาความเป็นไปได้

- การขาดทุนจากการเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน จำนวน 212.53 ล้านบาท เนื่องจากเมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2564 บริษัทได้เข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญผ่านบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัทแห่งหนึ่งที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งที่สองของประเทศสหรัฐอเมริกา (Nasdaq) จำนวนเงิน 212.53 ล้านบาท ต่อมาบริษัทดังกล่าวได้ออกจากตลาดหลักทรัพย์แห่งที่สองของประเทศสหรัฐอเมริกา บริษัทจึงจัดประเภทเงินลงทุนดังกล่าวใหม่เป็นเงินลงทุนทั่วไป จาก

เดิมที่จัดเป็นเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย และบริษัทได้มีการตั้งค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าเงินลงทุนจากธุรกรรมดังกล่าว ซึ่งสะท้อนในงบกำไรขาดทุนในรูปของค่าใช้จ่ายอื่น

อย่างไรก็ตามบริษัทยังมีรายการโอนกลับรายการผลประโยชน์พนักงาน ซึ่งช่วยให้ค่าใช้จ่ายอื่นของบริษัทลดลงไปจำนวน 98.20 ล้านบาท

5. ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับปี 2568 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 4,909.72 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 จำนวน 309.15 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5.92 โดยมีสาเหตุหลักมาจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของบริษัทมีการปรับตัวลดลงตามการทยอยชำระคืน หนี้ที่ครบกำหนดชำระของบริษัท อย่างไรก็ตามการที่บริษัทไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Non-listed) และไม่ได้ทำการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (Non-Rated) ทำให้ต้นทุนทางการเงินของบริษัทอยู่ในระดับที่ค่อนข้างสูง

6. กำไรสุทธิ

สำหรับปี 2568 บริษัทขาดทุนสุทธิ 3,140.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,382.61 ล้านบาท จากปี 2567 เนื่องจากบริษัทมีการเรียกเก็บค่าบริการบริหารงานลดลงจากการชะลอโครงการของกลุ่มบริษัท และมีรายได้จากดอกเบี้ยรับที่ลดลง ประกอบการที่บริษัทมีการตั้งค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าเงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับ การตั้งค่าเผื่อนี้ส่งผลกระทบต่อกำไรสุทธิของบริษัทโดยรวมถึงการโอนกลับรายการผลประโยชน์พนักงานจากการโอนพนักงานไปบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

3.3.3 การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

1. สินทรัพย์

	ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3.74	0.00	32.36	0.05
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	-	-	30.08	0.04
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	3,829.58	5.10	6,013.94	8.47
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	279.50	0.37	4,735.74	6.67
สินค้าคงเหลือ	1.40	0.00	1.22	0.00
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	69.22	0.09	2.81	0.00
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	65.75	0.09	62.02	0.09
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	4,249.19	5.66	10,878.17	15.32
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	0.94	0.00	0.95	0.00
ดอกเบี้ยค้างรับ	10,485.77	13.96	9,695.91	13.66
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	44,882.91	59.75	32,749.62	46.13
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	10,907.15	14.52	13,192.63	18.58
เงินลงทุนในการร่วมค้า	3,074.45	4.09	3,072.12	4.33
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	516.19	0.69	415.54	0.59
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	75.00	0.10	75.00	0.11
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	235.95	0.31	240.76	0.34
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	101.11	0.13	82.07	0.12

	ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	467.07	0.62	450.52	0.63
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	125.89	0.17	144.05	0.20
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	70,872.45	94.34	60,119.18	84.68
รวมสินทรัพย์	75,121.64	100.00	70,997.35	100.00

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 75,121.64 ล้านบาท และ 70,997.35 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

1) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 32.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2567 จำนวน 28.62 ล้านบาท

2) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น จำนวนรวม 6,013.94 ล้านบาท โดยเป็นลูกหนี้การค้าจำนวน 3,330.18 ล้านบาท และลูกหนี้อื่นจำนวน 2,683.76 ล้านบาท รวมแล้วเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2567 จำนวน 2,184.36 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 57.04 จากการดอกเบี้ยค้างรับของกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นหลัก

3) เงินให้กู้ยืมระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะสั้น จำนวนรวม 4,456.24 ล้านบาท โดยเป็นเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 4,475.74 ล้านบาท และเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันจำนวน 260 ล้านบาท รวมแล้วเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2567 จำนวน 4,176.74 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1,494.36 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยเป็นหลัก โดยเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องเป็นเงินให้กู้ยืมแบบไม่มีหลักประกันและมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

4) ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จำนวน 2.81 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2567 จำนวน 66.41 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 95.94 โดยเป็นผลมาจากบริษัทมีการปรับลดมูลค่าต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยนำไปหักจากค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน เนื่องจากบริษัทมีการตัดจำหน่ายในระหว่างปี และได้โอนต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

5) เงินให้กู้ยืมระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะยาว จำนวนรวม 32,749.62 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2567 จำนวน 12,127.29 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 27.02 โดยลดลงจากเงินให้กู้แก่บริษัทใหญ่ และการโอนเงินให้กู้ยืมระยะยาวไปเป็นเงินให้กู้ยืมระยะสั้นของบริษัท เอ็มคิวดีซี ทาวน์ เวลด์ จำกัด เนื่องจากคาดว่าจะได้รับชำระภายในหนึ่งปี ซึ่งเงินกู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นตัวยุทธศาสตร์ใช้เงินและสัญญาเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันและมีกำหนดชำระเมื่อทวงถาม

อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทแสดงเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนสำหรับส่วนที่บริษัทมีความตั้งใจที่จะไม่เรียกคืนเงินให้กู้ยืมดังกล่าวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันภายใน 12 เดือนข้างหน้า

6) ดอกเบี้ยค้างรับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีดอกเบี้ยค้างรับระยะยาว จำนวนรวม 9,695.91 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2567 จำนวน 789.86 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 7.53 โดยมีสาเหตุหลักมาจากบริษัทมีการโอนดอกเบี้ยค้างรับระยะยาวไปเป็นลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

7) เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อย จำนวน 13,192.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2567 จำนวน 2,285.48 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.95 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลงทุนเพิ่มในบริษัท คลาวด์ อีเลฟเว่น จำกัด จำนวน 1,750 ล้านบาท และบริษัท เอ็มคิวดีซี ทาวน์ รอยัล แอสเซท จำกัด จำนวน 535 ล้านบาท ในระหว่างปี 2568

8) เงินลงทุนในการร่วมค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 3,072.12 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2567 จำนวน 2.33 ล้านบาท เนื่องจาก บริษัท ภาคภูมิแผ่นดิน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมค้าของบริษัทได้จดทะเบียนเลิกกิจการ

9) เงินลงทุนในบริษัทร่วม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทร่วม จำนวน 415.54 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2567 จำนวน 100.65 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้มีการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท สุขุมวิท มิกซ์ ยูส จำกัด

2. หักสินรวม

	ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	55.00	0.09	5,046.67	8.89
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	2,411.17	4.10	1,490.35	2.62
เงินกู้ยืมระยะสั้น	5,243.16	8.91	13,540.23	23.84
หุ้นกู้ระยะสั้น	50.00	0.08	50.00	0.09
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	7.22	0.01	0.00	0.00
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	512.29	0.87	0.00	0.00
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	143.52	0.24	1,084.64	1.91
ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22,452.81	38.16	15,743.27	27.72
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	0.00	0.00	0.00	0.00
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	680.11	1.16	1,117.50	1.97

	ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รวมหนี้สินหมุนเวียน	31,555.28	53.64	38,072.66	67.04
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สรุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,461.85	5.88	2,444.27	4.30
เงินกู้ยืมระยะยาว - สรุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,228.85	2.09	210.95	0.37
หุ้นกู้ระยะยาว - สรุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22,452.34	38.16	16,011.86	28.19
สำรองผลประโชชน์ระยะยาวของพนักงาน	118.10	0.20	36.77	0.06
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	13.14	0.02	12.59	0.02
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1.36	0.00	1.36	0.00
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	27,275.64	46.36	18,717.80	32.96
รวมหนี้สิน	58,830.92	100.00	56,790.47	100.00

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีหนี้สินรวม 58,830.92 ล้านบาท และ 56,790.47 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

1) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีเงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวนรวม 5,046.67 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2567 จำนวน 4,991.67 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 5,000 ล้านบาท ขณะที่มิได้สัญญาใช้เงินเท่าเดิมที่ 55 ล้านบาท โดยวงเงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร จำนวน 10 ล้านบาท ค่าประกันโดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งก่อสร้างของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน มีกำหนดชำระในเดือนมิถุนายนและเดือนกรกฎาคม 2569 วงเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินค่าประกันโดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งก่อสร้างที่มีอยู่บนที่ดินบางส่วนของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันและจำนำหุ้นของบริษัทร่วมค้า

2) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวนรวม 1,490.35 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2567 จำนวน 920.82 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 38.19 โดยลดลงจากเจ้าหนี้ค่าหุ้นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และค่าใช้จ่ายค้างจ่ายของกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เป็นหลัก

3) เงินกู้ยืมระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้น จำนวนรวม 13,540.23 ล้านบาท เป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นทั้งจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันและบุคคลและกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2567 จำนวน 8,297.07 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 158.25 จากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่เป็นหลัก โดยเป็นเงินกู้ยืมแบบไม่มีหลักประกัน มีกำหนดชำระเมื่อทวงถามและมีกำหนดชำระคืนระหว่างเดือนมกราคมถึงเดือนธันวาคม 2569

4) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 2,444.27 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2567 จำนวน 1,017.58 ล้านบาท จากชำระคืนเงินกู้ระหว่างปี ซึ่งเงินกู้ยืมดังกล่าวคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR-0.25 ต่อปี โดยมีกำหนดชำระคืนดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาสและชำระคืนเงินต้นระหว่างเดือนกรกฎาคม 2568 ถึงเดือนมกราคม 2570 และค้ำประกันโดยบริษัทใหญ่ของบริษัท และจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดินของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง

5) เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวอื่น จำนวนรวม 1,295.59 ล้านบาท โดยเป็นส่วนเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 1,084.64 ล้านบาท และสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 210.95 ล้านบาท รวมแล้วลดลงจาก ณ สิ้นปี 2567 จำนวน 76.78 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5.59 ซึ่งเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ยืมที่ทั้งไม่มีหลักประกันและบางส่วนมีหลักประกันโดยการจดจำนองที่ดินของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน มีกำหนดชำระเป็นรายเดือนและชำระคืนเงินต้นระหว่างเดือนกุมภาพันธ์ 2569 ถึงเดือนธันวาคม 2571

6) หุ้นกู้ระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมียอดหุ้นกู้ระยะยาว จำนวนรวม 31,755.13 ล้านบาท โดยเป็นส่วนเงินกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 15,743.27 ล้านบาท และสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 16,011.86 ล้านบาท รวมแล้วลดลงจาก ณ สิ้นปี 2567 จำนวน 13,150.02 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 29.28 ซึ่งเป็นไปตามสถานะตลาดตราสารหนี้ที่มีความผันผวนและมีความเสี่ยงในการ Rollover หุ้นกู้ โดยบริษัทมีการติดตามและระมัดระวังการวางแผนคืนหนี้หุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนอย่างใกล้ชิด โดยจะพิจารณาวงเงินสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการอื่นมาทดแทน

3. ส่วนของผู้ถือหุ้น

	ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ทุนจดทะเบียน	18,800.00		18,800.00	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	17,956.00	110.22	18,800.00	132.33
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(1,452.75)	(8.92)	(4,593.12)	(32.33)
ผลการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	(212.53)	(1.30)	0.00	0.00
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	16,290.72	100.00	14,206.88	100.00

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 16,290.72 ล้านบาท และ 14,206.88 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งส่วนของผู้ถือหุ้นที่ลดลงเป็นผลมาจากบริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุนเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ เมื่อเดือนสิงหาคม 2568 บริษัทได้รับชำระทุนจดทะเบียนเพิ่มเติมจากบริษัท ดีทีจีไอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด จำนวน 844 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีทุนที่ออกและชำระแล้วทั้งสิ้น 18,800 ล้านบาท จากทุนที่ออกและชำระแล้วเดิม 17,956 ล้านบาท

3.3.4 การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญสำหรับงบการเงินของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ข้อมูล	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) ¹⁾ (เท่า)	0.13	0.29
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว ²⁾ (Quick Ratio) (เท่า)	0.12	0.09
วงจรเงินสด ³⁾ (วัน)	2,083	13,718
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย ⁴⁾ (วัน)	1	3
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย ⁵⁾ (วัน)	2,223	14,027
ระยะเวลารับหนี้เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย ⁶⁾ (วัน)	141	312
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน ⁷⁾ (ร้อยละ)	61.59	43.60
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ ⁸⁾ (ร้อยละ)	(31.28)	(77.28)
อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์รวม ⁹⁾ (ร้อยละ)	4.66	2.42
อัตราผลตอบแทนส่วนผู้ถือหุ้น ¹⁰⁾ (ร้อยละ)	21.39	11.62
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (net debt to EBITDA ratio) ¹¹⁾ (เท่า)	15.87	29.86
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ¹²⁾ (IBD to EBITDA ratio) (เท่า)	15.87	29.89
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio : ICR) ¹³⁾ (เท่า)	0.67	0.37
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio : DSCR) ¹⁴⁾ (เท่า)	0.12	0.05
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to equity : D/E ratio) ¹⁵⁾ (เท่า)	3.61	4.00
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ตามข้อกำหนดสิทธิ (IBD/E Ratio) ¹⁶⁾ (เท่า)	3.41	3.81
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มี ภาระดอกเบี้ยทั้งหมด (ร้อยละ)	51.18	65.52
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	7.25	13.84
อัตราส่วนการออกตราสารหนี้ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	80.85	58.75

ข้อมูล	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568
อัตราส่วนหนี้สินอื่นๆ ที่มีภาระดอกเบี้ยต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	19.05	27.41

หมายเหตุ : สูตรคำนวณเป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สจ. 14/2567 เรื่องหลักเกณฑ์และวิธีการจัดทำสรุปข้อมูลสำคัญของตราสาร (ฉบับที่ 4) มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2567

- 1) อัตราส่วนสภาพคล่อง คำนวณจาก สินทรัพย์หมุนเวียน / หนี้สินหมุนเวียน
 - 2) อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว คำนวณจาก (เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด+เงินปันผลค้างรับ+ลูกหนี้การค้า) / หนี้สินหมุนเวียน
 - 3) วงจรเงินสด คำนวณจาก ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย + ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย - ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย
 - 4) ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย คำนวณจาก 365 / อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ
- โดยอัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ = (ต้นทุน + สินค้าคงเหลือ(เพิ่มขึ้น) ลดลง + ค่าใช้จ่ายในการขาย) / [สินค้าคงเหลือสุทธิ (เฉลี่ย)]
- 5) ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย คำนวณจาก 365 / อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า
- โดยอัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า = [รายได้จากการดำเนินงานธุรกิจ] / [ลูกหนี้การค้า (เฉลี่ย)]
- 6) ระยะเวลาชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย คำนวณจาก 365 / อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า
- โดยอัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า = (ต้นทุน + สินค้าคงเหลือ (เพิ่มขึ้น) ลดลง + ค่าใช้จ่ายในการขาย) / [(เจ้าหนี้การค้า) (เฉลี่ย)]
- 7) อัตรากำไรจากการดำเนินงาน คำนวณจาก กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี * 100 / รายได้รวม
 - 8) อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ คำนวณจาก กำไร (ขาดทุน) สุทธิ * 100 / รายได้รวม
 - 9) อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์รวม คำนวณจาก กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี * 100 / สินทรัพย์รวม (เฉลี่ย)
 - 10) อัตราผลตอบแทนส่วนผู้ถือหุ้น คำนวณจาก กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี * 100 / ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (เฉลี่ย)
 - 11) อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (net debt to EBITDA ratio) คำนวณจาก (หนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย - เงินสดหรือรายการเทียบเท่าเงินสด) / (กำไรก่อนหักดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนและสินทรัพย์อื่น)
 - 12) อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (IBD to EBITDA ratio) คำนวณจาก (หนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย) / (กำไรก่อนหักดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนและสินทรัพย์อื่น)
 - 13) อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio : ICR) คำนวณจากกำไรก่อนหักดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนและสินทรัพย์อื่น / ดอกเบี้ยจ่ายหรือต้นทุนทางการเงิน
 - 14) อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio : DSCR) คำนวณจาก กำไรก่อนหักดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนและสินทรัพย์อื่น / (หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย + หนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี)
 - 15) อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น คำนวณจาก หนี้สินรวม / ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม
 - 16) ตามข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้ผู้ออกหุ้นกู้จะดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ณ วันสิ้นปีบัญชีของผู้ออกหุ้นกู้ ตลอดจนอายุของหุ้นกู้ ตามงบการเงินของผู้ออกหุ้นกู้เป็นอัตราส่วนไม่เกิน 5 : 1 (ห้าต่อหนึ่ง) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ตามข้อกำหนดสิทธิ เท่ากับ 3.81 เท่า อย่างไรก็ตาม ณ สิ้นปีในแต่ละปี บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) ตามข้อกำหนดสิทธิฯ ของหุ้นกู้ในอัตราส่วนไม่เกิน 5 : 1 เท่า โดย ณ วันที่ 30 เมษายน 2569 ผู้ออกหุ้นกู้มียอดคงค้างหุ้น 22 รุ่น มีมูลค่ารวม 27,147.60 ล้านบาท ดังนี้
- 1) หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 2/2566 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569
 - 2) หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 3/2566 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569
 - 3) หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570
 - 4) หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 2/2567 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569
 - 5) หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 3/2567 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570
 - 6) หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 3/2567 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570
 - 7) หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกัน โดยผู้ค้ำประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 4/2567 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570
 - 8) หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกัน โดยผู้ค้ำประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 4/2567 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571

- 9) หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกัน โดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 1 ครบกำหนดได้
ตอนปี พ.ศ. 2569
- 10) หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกัน โดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 2 ครบกำหนดได้
ตอนปี พ.ศ. 2570
- 11) หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกัน โดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 3 ครบกำหนดได้
ตอนปี พ.ศ. 2571
- 12) หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกัน โดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 2/2568 ชุดที่ 1 ครบกำหนดได้
ตอนปี พ.ศ. 2570
- 13) หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกัน โดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 2/2568 ชุดที่ 2 ครบกำหนดได้
ตอนปี พ.ศ. 2571
- 14) หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกัน โดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 3/2568 ชุดที่ 1 ครบกำหนดได้
ตอนปี พ.ศ. 2571
- 15) หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกัน โดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 3/2568 ชุดที่ 2 ครบกำหนดได้
ตอนปี พ.ศ. 2572
- 16) หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกัน โดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 4/2568 ชุดที่ 1 ครบกำหนดได้
ตอนปี พ.ศ. 2571
- 17) หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกัน โดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 4/2568 ชุดที่ 2 ครบกำหนดได้
ตอนปี พ.ศ. 2572
- 18) หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกัน โดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 5/2568 ชุดที่ 1 ครบกำหนดได้
ตอนปี พ.ศ. 2571
- 19) หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกัน โดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 5/2568 ชุดที่ 2 ครบกำหนดได้
ตอนปี พ.ศ. 2572
- 20) หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกัน โดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 6/2568 ครบกำหนดได้ตอนปี
พ.ศ. 2569
- 21) หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกัน โดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 1/2569 ชุดที่ 1 ครบกำหนดได้
ตอนปี พ.ศ. 2571
- 22) หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกัน โดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 1/2569 ชุดที่ 2 ครบกำหนดได้
ตอนปี พ.ศ. 2572

1. อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 0.29 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เนื่องจาก แม้ว่าบริษัทจะมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่เพิ่มขึ้น แต่ในขณะเดียวกันบริษัทก็มีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น รวมถึงเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งคาดว่าจะได้รับชำระภายในหนึ่งปีที่จะเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่มากกว่า

2. อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเท่ากับ 0.09 เท่า ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่เท่ากับ 0.12 เท่า เนื่องจากบริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด รวมถึงลูกหนี้การค้าที่ปรับตัวลดลงเล็กน้อย ในขณะที่มีหนี้สินหมุนเวียนรวมเพิ่มสูงขึ้น

3. อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทขาดทุนสุทธิจำนวน 3,140.36 ล้านบาท มีอัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิเท่ากับร้อยละ (77.28) ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2567 ที่อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิเท่ากับร้อยละ (31.28) เนื่องจากบริษัทมีรายได้จากการ

ให้บริการและดอกเบี้ยรับที่ปรับตัวลดลงค่อนข้างมาก ในขณะที่มีค่าใช้จ่ายอื่นเพิ่มขึ้นจากการตั้งค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าเงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับของบริษัทย่อย

4. อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์รวม และ อัตราผลตอบแทนส่วนผู้ถือหุ้นรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีอัตราส่วนผลตอบแทนสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 2.42 ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2567 ที่มีอัตราส่วนดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 4.66 และบริษัทมีอัตราส่วนผลตอบแทนส่วนผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับร้อยละ 11.62 ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2567 ที่มีอัตราส่วนดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 21.39 ซึ่งเป็นผลมาจากกำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีของบริษัทที่ปรับตัวลดลง

5. อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย

(Interest Bearing Debt to EBITDA ratio)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Interest Bearing Debt to EBITDA ratio) เท่ากับ 29.89 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2567 ที่มีอัตราส่วนดังกล่าวเท่ากับ 15.87 เท่า แม้ว่าบริษัทจะมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ปรับตัวลดลงจากการทยอยชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนด แต่กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายของบริษัทมีการปรับตัวลดลงในสัดส่วนที่มากกว่า ซึ่งอัตราส่วนดังกล่าวของบริษัทมีค่าสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม แสดงถึงว่าบริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสูงเมื่อเทียบกับ EBITDA ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงที่ EBITDA ของบริษัทจะไม่เพียงพอสำหรับการชำระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

6. อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio: ICR)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio: ICR) เท่ากับ 0.37 เท่า ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2567 ที่มีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเท่ากับ 0.67 เท่า เนื่องจากบริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายที่ลดลงตามผลประกอบการของบริษัท อย่างไรก็ตาม ICR ที่ต่ำกว่า 1 เท่า แสดงให้เห็นว่าบริษัทมีความเสี่ยงที่ EBITDA จะไม่เพียงพอสำหรับการชำระต้นทุนทางการเงิน

7. อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio : DSCR)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio : DSCR) เท่ากับ 0.05 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2567 ที่มีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพันเท่ากับ 0.12 เท่า เนื่องจากบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น ซึ่ง DSCR ที่ต่ำกว่า 1 เท่า แสดงให้เห็นว่าบริษัทมีความเสี่ยงที่ EBITDA จะไม่เพียงพอสำหรับการชำระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะครบกำหนดภายใน 1 ปี

8. อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 4.00 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2567 ซึ่งมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 3.61 เท่า เนื่องจากบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจากผลการขาดทุนสะสม

9. อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ตามข้อกำหนดสิทธิ

(Interest Bearing Debt to Equity Ratio)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to EBITDA ratio) เท่ากับ 3.81 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2567 ที่มีอัตราส่วนดังกล่าวเท่ากับ 3.41 เท่า เนื่องจากบริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ปรับตัวลดลงจากการทยอยชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนด แต่ในขณะเดียวกันบริษัทก็มีส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจากการขาดทุนสะสมในสัดส่วนที่มากกว่า

อย่างไรก็ตาม ณ สิ้นปีในแต่ละปี บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) ตามข้อกำหนดสิทธิฯ ของหุ้นกู้ในอัตราส่วนไม่เกิน 5 : 1 เท่า หากไม่สามารถดำรงไว้ได้จะส่งผลให้บริษัทเข้าเหตุผิดนัดชำระหนี้ และหุ้นกู้ทั้งหมดเป็นอันถึงกำหนดชำระโดยพลัน โดย ณ วันที่ 30 เมษายน 2569 ผู้ถือหุ้นกู้มียอดคงค้างหุ้นกู้ 22 รุ่น มูลค่ารวม 27,147.60 ล้านบาท

ทั้งนี้ การออกและเสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2569 และครั้งที่ 2/2569 นี้ มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อใช้ชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดของบริษัท ซึ่งคาดว่าหลังจากออกและเสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2569 และครั้งที่ 2/2569 และชำระคืนหุ้นกู้ตามวัตถุประสงค์แล้วนั้น จะไม่ทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสิทธิฯ ของหุ้นกู้ปรับตัวลดลง

3.4 ข้อมูลโดยย่อของผู้ถือหุ้น

3.4.1 รายละเอียดของผู้ถือหุ้น

หุ้นที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้มีการรับประกันโดยบริษัท ดีทีจีไอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“ผู้รับประกัน”) สำนักงานตั้งอยู่ที่ 695 หมู่ที่ 12 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540 ซึ่งจดทะเบียนเมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2536 เพื่อดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการให้บริการ ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และการลงทุนในบริษัทอื่น (Holding Company) ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 6,660,000,000 บาท มีจำนวนหุ้นทั้งหมด 666,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10.00 บาท เป็นทุนชำระแล้ว 5,752,600,000 บาท โดยมีรายชื่อผู้ถือหุ้นดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ดีทีจีไอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ณ วันที่ 30 เมษายน 2569 เป็นดังนี้

ลำดับที่	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	บริษัท ดีที กรุ๊ป ออฟ คัมปะนีส์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	665,999,998	100.0000
2	นายณรงค์ เจียรนนท์	1	0.0000
3	นางทิพพารณ์ อริยวราชมัย	1	0.0000
รวม		666,000,000	100.0000

3.4.2 ลักษณะการดำเนินธุรกิจของผู้ถือหุ้น

บริษัท ดีทีจีไอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“DTGO”) ประกอบธุรกิจหลักโดยการลงทุนในบริษัทอื่น (Holding Company) และการให้บริการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมที่ลงทุน โดยในปี 2566 – 2568 ผู้ถือหุ้นมีรายได้หลักมาจากการให้บริการในการบริหารจัดการ (Management) และการให้บริการงานระบบ (Back-office) แก่บริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม เช่น ระบบจัดซื้อ ระบบสารสนเทศ ระบบบัญชี เป็นต้น รายได้รองลงมาของผู้ถือหุ้นมาจากรายได้ดอกเบี้ยรับและเงินปันผลจากบริษัทที่ผู้ถือหุ้นลงทุน โดยในอดีตที่ผ่านมาเงินปันผลส่วนใหญ่มาจากบริษัท ดี ซูพรีม จำกัด และบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด เป็นหลัก ปัจจุบันบริษัทที่ผู้ถือหุ้นลงทุนนั้นมีอยู่ในหลากหลายธุรกิจและอุตสาหกรรม โดยแบ่งออกเป็น 3 ธุรกิจหลัก ได้แก่ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ นำเข้าสินค้าและวัตถุดิบ และ กิจการเพื่อสนับสนุนและระบบบริหารจัดการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจรที่มีแนวคิดในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย อาคารพาณิชย์ สถาบันการศึกษาและอื่นๆ ที่คำนึงถึงการพัฒนาชุมชนที่เป็นสุขอย่างยั่งยืน และเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมควบคู่กัน โดยยึดหลักการศึกษาวิจัยและพัฒนาเป็นพื้นฐานในการพัฒนาธุรกิจ

2. ธุรกิจนำเข้าสินค้าและวัตถุดิบ

ธุรกิจที่ดำเนินกิจการด้านการนำเข้า จัดหาและจำหน่ายสินค้าวัสดุก่อสร้างให้แก่ลูกค้า รวมถึงการให้คำปรึกษาในการพัฒนาตราสินค้า สรรหาผลิตภัณฑ์และแหล่งผลิต (Sourcing & Trading) อย่างครบวงจร ทั้งจากภายในและต่างประเทศ โดยยึดหลักปรัชญาเดียวกันในการดำเนินธุรกิจที่ส่งเสริมประโยชน์ร่วมกันทุกฝ่าย สร้างสรรค์คุณภาพชีวิตและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

3. ธุรกิจสนับสนุนและระบบบริหารจัดการ

กลุ่มธุรกิจที่สนับสนุนในการพัฒนาระบบการบริหารจัดการให้กับบริษัทในกลุ่ม ดีที โดยนำเอาเทคโนโลยีมาปรับใช้ในการบริหารงานระบบ งานบริหารจัดการ การเงิน การตรวจสอบและการให้บริการ ลูกค้า ในกลุ่มธุรกิจภายใต้กลุ่มบริษัท ดีที เพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ได้มาตรฐานและมีการพัฒนาอย่างต่อเนื่องสอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงที่รวดเร็วในปัจจุบัน

ทั้งนี้ ผู้ค้าประกันยังคงมุ่งเน้นในแสวงหาโอกาสการลงทุนในบริษัทและธุรกิจที่มีศักยภาพและโอกาสในการเติบโตทั้งในประเทศและต่างประเทศ

ประวัติของผู้ค้าประกันและพัฒนาการที่สำคัญ

พ.ศ. 2536	เริ่มดำเนินธุรกิจบ้านเช่าและสวนเกษตร และขยายขอบเขตสู่การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดิน
พ.ศ. 2537	ดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อโครงการที่อยู่อาศัย โดยเริ่มจากทางภาคตะวันออกเฉียงเหนือของประเทศไทย
พ.ศ. 2540	กลุ่มบริษัทของผู้ค้าประกันประสบความสำเร็จในการดำเนินธุรกิจผ่านวิกฤตเศรษฐกิจ ด้วยการเริ่มต้นพัฒนาธุรกิจก่อสร้างและนำเข้า-ส่งออก
พ.ศ. 2543	บริษัทก่อสร้าง ดีเพก จำกัด (DPEC) ถือกำเนิดขึ้นอย่างเป็นทางการ เพื่อรองรับการขยายตัวของงานรับเหมาก่อสร้างทุกประเภท
พ.ศ. 2544	ก่อตั้ง บริษัท ดี ที จี เอ็กซิม จำกัด (DTG EXIM) เพื่อรองรับการขยายธุรกิจในเมืองกวางเจา และเมืองอื่นๆในประเทศจีน รวมไปถึงทวีปอื่นๆ
พ.ศ. 2546	ก่อตั้ง บริษัท ดีแพลน (เซี่ยงไฮ้) คอนซัลติ้ง จำกัด (DPlan Shanghai Consulting Company Limited) เพื่อรองรับงานบริหารงานก่อสร้าง ออกแบบ และเป็นที่ปรึกษาโครงการก่อสร้างต่างๆ แบบครบวงจรในประเทศจีน
พ.ศ. 2547	ขยายสำนักงานสาขาของ บริษัท ดีแพลน (เซี่ยงไฮ้) คอนซัลติ้ง จำกัด ไปยังเมืองปักกิ่ง เพื่อดูแลธุรกิจครอบคลุมภูมิภาคของประเทศจีน
พ.ศ. 2549	พัฒนาโครงการหมู่บ้านแมกโนเลียส์ โครงการอสังหาริมทรัพย์ระดับพรีเมียม และเป็น “Flagship Brand” ภายใต้ บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (Magnolia Quality Development Corporation Limited)
พ.ศ. 2563	แบ่งการดำเนินธุรกิจของบริษัทออกเป็น 5 บริษัทย่อย เพื่อให้เป็นไปตามแผนการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท และเพื่อให้กลุ่มบริษัทสามารถบริหารได้โดยมีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน
พ.ศ. 2564	Translucia Metaverse ซึ่งเป็นโครงการพัฒนาอาณาจักรโลกเสมือนสุดจินตนาการ โดยบริษัทที่แอนดรี บิเคีย โกลบอล (ประเทศไทย) จำกัด ร่วมกับ บริษัทแมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (MQDC) จัดฟอรัมออนไลน์ระดับโลกที่รวมผู้เชี่ยวชาญ ด้านจักรวาลเมตาเวิร์ส นักวิจัย นักการตลาด ผู้นำเชิงกลยุทธ์ สถาปนิก นักออกแบบ กราฟฟิคดีไซน์เนอร์ที่มีชื่อเสียงระดับโลกจำนวน 10 คน มาร่วมกันแลกเปลี่ยนองค์ความรู้และมุมมองต่าง ๆ ใน "Metaverse Unlimited"
พ.ศ. 2565	บริษัทดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (DTPRM) บริษัทบริหารกองทรัสต์ ในเครือบริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี้ จำกัด (DTP) ประกาศจัดตั้ง “กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

	เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่า ดิทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน” (DTPHREIT) มูลค่ากองทรัสต์รวมไม่เกิน 4,107 ล้านบาท พร้อมเข้าลงทุนกิจการ โรงแรมศักยภาพสูงของ MQDC ดังนี้ 1. โครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ 2. เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ในโครงการแมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด 3. โครงการโรงแรมยู เขาใหญ่
พ.ศ. 2566	บริษัทชำระทุนจดทะเบียนเพิ่มในบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (MQDC) จำนวน 2,503 ล้านบาท ทำให้ ณ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทถือหุ้นใน MQDC ทั้งสิ้นร้อยละ 99.82
พ.ศ. 2567	บริษัทชำระทุนจดทะเบียนเพิ่มในบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (MQDC) จำนวน 2,000 ล้านบาท ทำให้ ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทถือหุ้นใน MQDC ทั้งสิ้นร้อยละ 99.84
พ.ศ. 2568	บริษัทชำระทุนจดทะเบียนเพิ่มในบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (MQDC) จำนวน 844 ล้านบาท ทำให้ ณ 30 กันยายน 2568 บริษัทถือหุ้นใน MQDC ทั้งสิ้นร้อยละ 99.84 บริษัทได้รับชำระทุนจดทะเบียนเพิ่มเติมจากบริษัท ดิที กรุ๊ป ออฟ คัมปะนีส์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด จำนวน 2,092.60 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีทุนที่ออกและชำระแล้วทั้งสิ้น 5,752.60 ล้านบาท จากเดิมที่บริษัทมีทุนที่ออกและชำระแล้ว 3,660 ล้านบาท

3.4.3 สรุปงบการเงินและอัตราส่วนที่สำคัญของผู้ถือหุ้น

งบแสดงฐานะการเงินของบริษัท ดิทีจีไอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568

งบแสดงฐานะทางการเงิน	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	42.89	0.19	5.42	0.02	25.56	0.08
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	2,056.37	8.88	1,960.57	7.92	2,149.23	6.39
เงินปันผลค้างรับ	-	-	-	-	95.46	0.28
ดอกเบี้ยค้างรับ	189.74	0.82	201.40	0.81	398.37	1.18
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	461.02	1.99	620.29	2.50	7,841.77	23.32
ลูกหนี้กรมสรรพากร	109.80	0.47	91.97	0.37	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	5.29	0.02	5.29	0.02	2.45	0.01
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	2,865.11	12.38	2,884.94	11.65	10,512.83	31.27
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	19,790.76	85.50	21,390.66	86.37	22,544.89	67.06
เงินลงทุนในบริษัทร่วมค้า	-	-	-	-	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	237.40	1.03	237.52	0.96	237.52	0.71

งบแสดงฐานะทางการเงิน	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	72.58	0.31	54.30	0.22	34.96	0.10
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	148.81	0.64	168.12	0.68	158.46	0.47
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	31.28	0.14	31.82	0.13	131.82	0.39
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	20,280.84	87.62	21,882.42	88.35	23,107.66	68.73
รวมสินทรัพย์	23,145.95	100.00	24,767.36	100.00	33,620.49	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	6,000.00	17.85
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	229.38	0.99	310.60	1.25	323.89	0.96
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	500.05	2.16	502.46	2.03	1,126.67	3.35
ภาษีเงิน ได้นิเทศคลคลังจ่าย	-	-	-	-	-	-
เจ้าหนี้กรมสรรพากร	45.83	0.20	263.64	1.06	533.50	1.59
เงินกู้ยืมระยะสั้น	13,696.31	59.17	17,721.57	71.55	21,489.64	63.92
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,497.00	6.47	2,430.00	9.81	827.24	2.46
รายได้ค่าบริการรับล่วงหน้า	-	-	-	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	104.94	0.45	108.57	0.44	113.00	0.34
รวมหนี้สินหมุนเวียน	16,073.50	69.44	21,336.85	86.15	30,413.94	90.46
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
ดอกเบี้ยค้างจ่ายระยะยาว	136.86	0.59	205.29	0.83	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	3,100.24	13.39	825.24	3.33	730.00	2.17
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	88.45	0.38	94.78	0.38	39.60	0.12
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	3,325.54	14.37	1,125.30	4.54	769.60	2.29
รวมหนี้สิน	19,399.04	83.81	22,462.15	90.69	31,183.54	92.75
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน						
หุ้นสามัญ 666,000,000 หุ้น	6,660.00		6,660.00		6,660.00	
มูลค่าหุ้นละ 10.00 บาท						
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว						
หุ้นสามัญ 266,000,000 หุ้น	2,660.00	11.49	2,660.00	10.74	2,660.00	7.91
มูลค่าหุ้นละ 10.00 บาท						

งบแสดงฐานะทางการเงิน	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หุ้นสามัญ 400,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 7.73 บาท	-	-	-	-	3,092.60	9.20
หุ้นสามัญ 400,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 2.50 บาท	1,000.00	4.32	1,000.00	4.04	-	-
กำไร (ขาดทุน) สะสม						
จัดสรรแล้ว - ดำรงตาม กฎหมาย	62.65	0.27	62.65	0.25	62.65	0.19
ยังไม่ได้จัดสรร	24.25	0.10	(1,417.44)	(5.72)	(3,378.30)	(10.05)
รวมส่วนของผูถือหุ้น	3,746.90	16.19	2,305.21	9.31	2,436.95	7.25
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	23,145.95	100.00	24,767.36	100.00	33,620.49	100.00

งบกำไรขาดทุนรวมของบริษัท ดีทีจีโอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568

งบกำไรขาดทุน	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการให้บริการ	1,954.75	73.74	1,233.88	63.18	452.42	29.27
รายได้จากการให้เช่า	4.75	0.18	3.93	0.20	3.57	0.23
รายได้ค่าธรรมเนียมการค้า ประกัน	407.98	15.39	635.43	32.54	672.22	43.50
ดอกเบี้ยรับ	50.20	1.89	57.32	2.93	275.08	17.80
เงินปันผลรับ	94.53	3.57	-	-	-	-
กำไรจากการตีมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	114.10	4.30	0.13	0.01	-	-
กำไรจากการขายเงินลงทุน	-	-	-	-	-	-
รายได้อื่น	24.64	0.93	22.37	1.15	142.14	9.20
รวมรายได้	2,650.95	100.00	1,953.06	100.00	1,545.43	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนการให้บริการ	(1,069.95)	(40.36)	(1,195.97)	(61.24)	(342.09)	(22.14)
ต้นทุนการให้เช่า	(3.99)	(0.15)	(0.65)	(0.03)	(0.51)	(0.03)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(102.49)	(3.87)	(148.71)	(7.61)	(453.00)	(29.31)
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	-	-	(69.26)	(3.55)	(151.70)	(9.82)
ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าเงิน ลงทุน	-	-	-	-	(52.27)	(3.38)
รวมค่าใช้จ่าย	(1,176.42)	(44.38)	(1,414.59)	(72.43)	(999.57)	(64.68)

งบกำไรขาดทุน	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงิน	1,474.52	55.62	538.47	27.57	545.86	35.32
ต้นทุนทางการเงิน	(1,417.98)	(53.49)	(1,980.16)	(101.39)	(2,506.73)	(162.20)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	56.55	2.13	(1,441.69)	(73.82)	(1,960.87)	(126.88)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	-	-	-	-	-	-
กำไรสุทธิสำหรับปี	56.55	2.13	(1,441.69)	(73.82)	(1,960.87)	(126.88)

รายได้รวมของบริษัท ดีทีจีโอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“DTGO”) ประกอบด้วยรายได้จากการให้บริการ รายได้จากการให้เช่า รายได้ค่าธรรมเนียมการค้าประกัน ดอกเบี้ยรับ เงินปันผลรับ กำไรจากการตีมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กำไรจากการขายเงินลงทุน และรายได้อื่น โดยในปี 2568 รายได้ของ DTGO ปรับตัวลดลง 407.63 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 20.87 เมื่อเทียบกับปี 2567 ปัจจัยหลักของการปรับตัวลดลงมาจากรายได้จากการให้บริการที่ลดลงในปี 2568 จำนวน 781.46 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 63.33 เมื่อเทียบกับปี 2567 ในขณะที่รายได้บางส่วน เช่น รายได้ค่าธรรมเนียมการค้าประกัน และดอกเบี้ยรับ มีการปรับตัวเพิ่มขึ้น

โดยในปี 2568 DTGO มีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิอยู่ที่จำนวน 1,960.87 ล้านบาท ลดลงจำนวน 519.18 ล้านบาท จากในปี 2567 ที่มีผลขาดทุนจำนวน 1,441.69 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายได้ที่ปรับตัวลดลงร้อยละ 20.87 เมื่อเทียบกับปี 2567

สำหรับฐานะการเงินในปี 2568 DTGO มีสินทรัพย์รวมจำนวน 33,620.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8,853.13 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.75 เมื่อเทียบกับปี 2567 โดยการปรับตัวเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์เป็นผลมาจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นที่เพิ่มขึ้นจำนวน 7,221.48 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1,164.21 เมื่อเทียบกับปี 2567 โดยมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันเป็นหลัก

ทั้งนี้ ในปี 2568 DTGO มีหนี้สินรวมจำนวน 31,183.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8,721.39 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 38.83 เมื่อเทียบกับปี 2567 ซึ่งสาเหตุหลักการมาจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินที่เพิ่มขึ้น 6,000.00 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะสั้นที่เพิ่มขึ้น 3,768.07 ล้านบาท โดยมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเป็นหลัก ในขณะที่มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 2,436.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 131.74 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.71 เมื่อเทียบกับปี 2567 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นจากการที่ DTGO ได้รับชำระทุนจดทะเบียนเพิ่มเติมจากบริษัท ดีที กรุ๊ป ออฟ คัมปะนีส์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด จำนวน 2,092.60 ล้านบาท

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญสำหรับการเงินของบริษัท ดีทีจีไอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	0.18	0.14	0.35
อัตรากำไรขั้นต้น ¹	(ร้อยละ)	45.26	3.33	24.87
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	(ร้อยละ)	55.62	27.57	35.35
อัตรากำไรสุทธิ	(ร้อยละ)	2.13	(73.82)	(126.88)
อัตราหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	5.18	9.74	12.80
อัตราความสามารถในการชำระดอกเบี้ย ²	(เท่า)	1.04	0.27	0.22
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น (ROE)	(ร้อยละ)	39.65	17.79	23.02
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (ROA)	(ร้อยละ)	7.49	2.25	1.87
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อ EBITDA (Net Debt to EBITDA) ³	(เท่า)	12.92	39.32	53.15
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (DSCR) ⁴	(เท่า)	0.10	0.03	0.02
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด	(เท่า)	0.83	0.96	0.97
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินรวม	(เท่า)	0.08	0.10	0.21

หมายเหตุ :

- 1/ อัตรากำไรขั้นต้น คำนวณจาก (รายได้จากการขายและบริการ - ต้นทุนขาย) / (รายได้จากการขายและบริการ)
- 2/ อัตราความสามารถในการชำระดอกเบี้ย คำนวณจาก กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี (EBIT) / ดอกเบี้ยจ่ายหรือต้นทุนทางการเงิน
- 3/ อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อ EBITDA (Net Debt to EBITDA) คำนวณจาก (หนี้สินทั้งหมด - เงินสดหรือรายการเทียบเท่าเงินสด) / (กำไรก่อนหักดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย)
- 4/ อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (DSCR) คำนวณจาก กำไรก่อนหักดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย/ (หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย + หนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี)

1. อัตราส่วนสภาพคล่อง

สำหรับปี 2566-2568 DTGO มีอัตราส่วนสภาพคล่องอยู่ที่ 0.18 เท่า 0.14 เท่า และ 0.35 เท่า ตามลำดับ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 DTGO มีอัตราส่วนสภาพคล่องปรับตัวเพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นผลมาจากสินทรัพย์หมุนเวียนที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

2. อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio: ICR)

สำหรับปี 2566-2568 DTGO มีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยอยู่ที่ 1.04 เท่า 0.27 เท่า และ 0.22 เท่า ตามลำดับ ในปี 2568 DTGO มีอัตราส่วนดังกล่าวที่ปรับตัวลดลง เนื่องจากบริษัทมีต้นทุนทางการเงินที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นตามหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของบริษัทที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น แสดงถึงความสามารถในการชำระดอกเบี้ยที่ลดลงของ DTGO

3. อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio: DSCR)

สำหรับปี 2566-2568 DTGO มีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพันอยู่ที่ 0.10 เท่า 0.03 เท่า และ 0.02 เท่า ตามลำดับ โดยในปี 2568 DTGO มีอัตราส่วนดังกล่าวที่ปรับตัวลดลง ซึ่งมีสาเหตุมาจากเงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระใน 1 ปีปรับตัวเพิ่มขึ้นจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินที่เพิ่มขึ้น

4. อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (Debt to Equity: D/E ratio)

สำหรับปี 2566-2568 DTGO มีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวมอยู่ที่ 5.18 เท่า 9.74 เท่า และ 12.80 เท่า ตามลำดับ โดยอัตราส่วนดังกล่าวมีแนวโน้มของการปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราส่วนดังกล่าวในปี 2568 เป็นผลจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น

5. อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

สำหรับปี 2566-2568 DTGO มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยอยู่ที่ 0.83 เท่า 0.96 เท่า และ 0.97 เท่า ตามลำดับ โดยในปี 2568 อัตราส่วนดังกล่าวมีการปรับตัวเพิ่มขึ้น เป็นผลมาจากเงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระใน 1 ปีที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น แสดงให้เห็นการกระจุกตัวของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของ DTGO ที่ส่วนมากยังคงอยู่ในรูปแบบของหนี้สินระยะสั้น