

บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด  
รายงาน และ งบการเงิน  
31 ธันวาคม 2566

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (บริษัทฯ) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 งบกำไรขาดทุน และงบแสดงการเปลี่ยนแปลง ส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด โดยถูกต้องตามที่ควร ในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจาก บริษัทฯตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ งบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่นๆตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็น เกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

### ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็น สาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงานการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริง หรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของบริษัทฯ ในการดำเนินงาน ต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ใน รายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผย ข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐาน การสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือ สถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้บริษัทฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้



รศพร เดชอาคม

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5659

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 28 มีนาคม 2567

บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีVELOPMENT คอร์ปอเรชั่น จำกัด  
งบแสดงฐานะการเงิน  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2566	2565
<b>สินทรัพย์</b>			
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		66,485,604	3,853,226,212
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	6	4,155,150,817	2,659,575,755
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	7	1,082,012,778	759,073,138
สินค้าคงเหลือ		1,973,006	2,794,885
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	8	69,223,422	64,231,787
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	9	120,426,762	375,077,987
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>		<b>5,495,272,389</b>	<b>7,713,979,764</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>			
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	10	940,486	3,424,117
ดอกเบี้ยค้างรับระยะยาว		9,515,497,514	6,116,341,616
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	11	51,325,253,849	41,158,771,777
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	12	1,677,143,002	4,875,722,162
เงินลงทุนในการร่วมค้า	13	3,133,391,610	3,470,711,960
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	14	1,214,326,485	74,340,000
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	15	92,899,878	93,137,662
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	16	242,907,462	259,363,047
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	17	128,735,362	141,580,041
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	18	466,561,925	359,619,272
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		22,082,822	24,820,175
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>		<b>67,819,740,395</b>	<b>56,577,831,829</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>73,315,012,784</b>	<b>64,291,811,593</b>

๕

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(นายวิสิทธิ์ มาลัยศิริรัตน์)

กรรมการ

(นายชานินทร์ พรศิริวิเวช)

กรรมการ

บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีVELOPMENT คอร์ปอเรชั่น จำกัด  
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2566	2565
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
หนี้สินหมุนเวียน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น			
จากสถาบันการเงิน	19	55,000,000	55,000,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	20	1,392,297,602	710,040,763
เงินกู้ยืมระยะสั้น	21	917,004,040	1,490,047,178
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง		7,331,974	5,737,397
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22	176,695,004	47,000,000
ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	23	21,286,294,341	11,418,788,912
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		31,552,707	9,096,947
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		256,459,779	165,815,121
รวมหนี้สินหมุนเวียน		24,122,635,447	13,901,526,318
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22	208,397,502	308,300,000
หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	23	32,805,960,356	36,782,629,906
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	24	92,464,822	86,737,684
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	24	17,834,736	21,878,002
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		1,358,000	1,358,000
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		33,126,015,416	37,200,903,592
รวมหนี้สิน		57,248,650,863	51,102,429,910

๕

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(นายวิศิษฐ์ มาลัยศิริรัตน์)

กรรมการ

(นายชานินทร์ พรศิริวิเวช)

กรรมการ

บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีVELOPMENT คอร์ปอเรชั่น จำกัด  
 งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)  
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2566	2565
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนเรือนหุ้น	25		
ทุนจดทะเบียน			
หุ้นสามัญ 1,880,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท			
(2565: หุ้นสามัญ 1,480,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท)		18,800,000,000	14,800,000,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว			
หุ้นสามัญ 1,480,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท			
และหุ้นสามัญ 400,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 2.89 บาท			
(2565: หุ้นสามัญ 1,180,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท)			
และหุ้นสามัญ 300,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 4.34 บาท)		15,956,000,000	13,102,000,000
กำไรสะสม			
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	26	47,560,370	40,264,680
ยังไม่ได้จัดสรร		257,434,493	241,512,161
ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	15	(194,632,942)	(194,395,158)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		16,066,361,921	13,189,381,683
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		73,315,012,784	64,291,811,593

5

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น  
 ครั้งที่... 1 .....เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2567

(นายวิสิทธิ์ วัลย์ศิริรัตน์)

กรรมการ

(นายธานินทร์ พรศิริวิเวช)

กรรมการ

**MAGNOLIA**  
 QUALITY DEVELOPMENT CORPORATION LIMITED

บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีVELOPMENT คอร์ปอเรชั่น จำกัด  
งบกำไรขาดทุน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2566	2565
รายได้			
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์		-	22,638,077
รายได้จากการให้บริการ		2,267,281,599	1,847,020,778
รายได้จากการขายสินค้าและบริการ		5,499,769	4,875,728
ดอกเบี้ยรับ		4,146,067,739	3,218,880,929
เงินปันผลรับ	12, 13	-	185,677,415
กำไรจากการขายเงินลงทุน	12	46,695,814	-
รายได้อื่น	16	161,695,898	5,560,526
รวมรายได้		6,627,240,819	5,284,653,453
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์		-	22,089,139
ต้นทุนการให้บริการ		1,513,639,467	1,284,896,044
ต้นทุนขายสินค้าและบริการ		4,842,652	4,527,039
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย		54,027,213	83,079,714
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		354,785,560	220,649,783
รวมค่าใช้จ่าย		1,927,294,892	1,615,241,719
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		4,699,945,927	3,669,411,734
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน		(4,507,780,105)	(3,408,285,475)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		192,165,822	261,126,259
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		(74,227,800)	(44,266,200)
กำไรสุทธิสำหรับปี		117,938,022	216,860,059

๔

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(นายวิสิทธิ์ มัลลศิริรัตน์)

กรรมการ

(นายชานินทร์ พรศิริวิเวช)

กรรมการ



บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีVELOPMENT คอร์ปอเรชั่น จำกัด  
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	กำไรสะสม		ผลขาดทุนที่ยัง ไม่เกิดขึ้นจริงจาก การเปลี่ยนแปลง มูลค่าเงินลงทุน	รวม
		จัดสรรแล้ว - ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	8,800,000,000	40,264,680	24,652,102	-	8,864,916,782
ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน (หมายเหตุ 25)	4,302,000,000	-	-	-	4,302,000,000
มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนใน หลักทรัพย์เพื่อขายลดลง (หมายเหตุ 15)	-	-	-	(194,395,158)	(194,395,158)
กำไรสุทธิสำหรับปี	-	-	216,860,059	-	216,860,059
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	13,102,000,000	40,264,680	241,512,161	(194,395,158)	13,189,381,683
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	13,102,000,000	40,264,680	241,512,161	(194,395,158)	13,189,381,683
เรียกชำระค่าหุ้นสามัญ (หมายเหตุ 25)	1,698,000,000	-	-	-	1,698,000,000
ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน (หมายเหตุ 25)	1,156,000,000	-	-	-	1,156,000,000
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรเป็น สำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 26)	-	7,295,690	(7,295,690)	-	-
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 27)	-	-	(94,720,000)	-	(94,720,000)
มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนใน หลักทรัพย์เพื่อขายลดลง (หมายเหตุ 15)	-	-	-	(237,784)	(237,784)
กำไรสุทธิสำหรับปี	-	-	117,938,022	-	117,938,022
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	15,956,000,000	47,560,370	257,434,493	(194,632,942)	16,066,361,921

5

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(นายวิสิทธิ์ มัลลศรีรัตน์)

กรรมการ

(นายชานินทร์ พรศิริทิเวช)

กรรมการ

**MAGNOLIA**  
 QUALITY DEVELOPMENT CORPORATION LIMITED

บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

## 1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“บริษัทฯ”) จัดตั้งขึ้นเป็นบริษัทจำกัดและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย บริษัทฯมีบริษัท ดิทีจีโอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทยเป็นบริษัทใหญ่ และมีบริษัท ดิที กรุ๊ป ออฟ คัมปะนีส์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด เป็นบริษัทใหญ่ของกลุ่มบริษัท บริษัทฯดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การลงทุนในบริษัทอื่นๆ และขายอาหารและเครื่องดื่ม ที่อยู่ตามที่ตั้งทะเบียนของบริษัทฯอยู่ที่ เลขที่ 695 ซอยสุขุมวิท 50 ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ต่อมาเมื่อวันที่ 2 พฤษภาคม 2566 บริษัทฯได้จดทะเบียนย้ายที่อยู่บริษัทฯกับกระทรวงพาณิชย์เป็นเลขที่ 695 หมู่ที่ 12 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

## 2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมวันแต่ละได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

## 3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ในระหว่างปี บริษัทฯได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ ฉบับปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานดังกล่าวได้รับการปรับปรุงเพื่อให้มีความสมบูรณ์มากขึ้น และเพิ่มทางเลือกในวิธีปฏิบัติทางบัญชี โดยยังคงความง่ายในทางปฏิบัติ

การนำมาตรฐานฉบับปรับปรุงดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัทฯ

#### 4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

##### 4.1 การรับรู้รายได้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อบริษัทฯ ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่เป็นนัยสำคัญของความเป็นเจ้าของสินค้าให้กับผู้ซื้อแล้ว กล่าวคือ เมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว

รายได้จากการให้เช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้ในงบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า สำหรับรายได้จากการให้บริการที่เกี่ยวข้องรับรู้เมื่อได้ให้บริการแล้ว โดยพิจารณาถึงขั้นความสำเร็จของงาน

รายได้จากการขายสินค้าและการให้บริการ

รายได้จากการขายสินค้ารับรู้เมื่อบริษัทฯ ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่เป็นนัยสำคัญของความเป็นเจ้าของสินค้าให้กับผู้ซื้อแล้ว รายได้จากการขายแสดงมูลค่าตามราคาในใบกำกับสินค้าโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับสินค้าที่ได้ส่งมอบหลังจากหักส่วนลดแล้ว

รายได้จากการให้บริการรับรู้เมื่อได้ให้บริการแล้ว โดยพิจารณาถึงขั้นความสำเร็จของงาน

ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

##### 4.2 ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าถมดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ในการคำนวณหาต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ ได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

##### 4.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน นับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

#### 4.4 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ บริษัทฯบันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

#### 4.5 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือ ประกอบด้วย สินค้าสำเร็จรูปประเภทอาหารและเครื่องดื่ม สินค้าคงเหลือแสดงมูลค่าตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่อย่างใดจะต่ำกว่า ราคาทุนคำนวณโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

#### 4.6 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เกิดขึ้นจริง รวมถึงประมาณการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯจะบันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในงบกำไรขาดทุน

#### 4.7 เงินลงทุน

ก) เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายแสดงตามมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์ดังกล่าวบันทึกเป็นรายการต่างหากในส่วนของผู้ถือหุ้น

ข) เงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาด เงินลงทุนในบริษัทย่อย การร่วมค้าบริษัทร่วม แสดงมูลค่าตามราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการลดลงของมูลค่า (ถ้ามี)

มูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดคำนวณจากราคาเสนอซื้อครั้งสุดท้าย ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของปี

บริษัทฯใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

#### 4.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการลดลงของมูลค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์ 5 และ 20 ปี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน โดยไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเภทที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนระหว่างการก่อสร้าง

บริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

#### 4.9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเพื่อการลดลงของมูลค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

อาคาร	20 ปี
ส่วนปรับปรุงอาคาร	1.67 - 5.75 ปี
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	3 - 6 ปี
คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	3 - 5 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

บริษัทบันทึกค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน โดยไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้างและติดตั้ง

#### 4.10 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการจัดหาหรือก่อสร้างสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

#### 4.11 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเพื่อการลดลงของมูลค่า (ถ้ามี)

บริษัทตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุการให้ประโยชน์ดังนี้

คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์	3 - 10 ปี
----------------------	-----------

บริษัทไม่มีการคิดค่าตัดจำหน่ายสำหรับสินทรัพย์ไม่มีตัวตนระหว่างติดตั้งและภาพยนตร์ระหว่างผลิต

#### 4.12 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่มีความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

#### 4.13 เงินตราต่างประเทศ

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

#### 4.14 ประเมินการหนี้สิน

บริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

สำหรับโครงการผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน บริษัทบันทึกผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานตามหลักเกณฑ์การประมาณการหนี้สินด้วยจำนวนประมาณการที่ดีที่สุดของรายจ่ายที่ต้องนำไปจ่ายชำระภาระผูกพัน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

#### 4.15 ภาษีเงินได้

บริษัทบันทึกภาษีเงินได้ตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

### 5. การใช้ประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ในบางสถานการณ์ฝ่ายบริหารอาจต้องใช้การประมาณและการตั้งสมมติฐาน ซึ่งมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงิน ด้วยเหตุนี้ผลที่เกิดขึ้นจริงจึงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้

6. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	2566	2565
ลูกหนี้การค้า - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	3,674,224	2,119,135
ลูกหนี้การค้า - กิจกรรมที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	6,686	260
ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุน - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	-	126,100
ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุน - กิจกรรมที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	180,000	180,000
ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	19,475	17,660
ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจกรรมที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	45,924	23,388
รายได้ค้างรับ - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	16,269	-
รายได้ค้างรับ - กิจกรรมที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	73,431	71,164
เงินปันผลค้างรับ - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	-	40,000
อื่นๆ	142,108	81,869
รวม	4,158,117	2,659,576
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(2,966)	-
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	4,155,151	2,659,576

7. เงินให้กู้ยืมระยะสั้น

(หน่วย: พันบาท)

	อัตราดอกเบี้ย			
	2566	2565	2566	2565
	(ร้อยละต่อปี)		(ร้อยละต่อปี)	
<u>บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กรรมการ	6.0	6.0	7,018	8,778
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	8.25 - 9.65	8.25 - 9.5	820,995	500,295
รวม			828,013	509,073
<u>กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</u>				
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	9.0 - 10.0	9.0	254,000	250,000
รวม			254,000	250,000
รวมเงินให้กู้ยืมระยะสั้น			1,082,013	759,073

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ไม่มีหลักประกันและมีกำหนดชำระคืนในปี 2567 และเมื่อทวงถาม (2565: มีกำหนดชำระคืนในปี 2566 และเมื่อทวงถาม)

เมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2564 บริษัทฯได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงความร่วมมือระหว่างบริษัทฯและบริษัทแห่งหนึ่งเพื่อลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวนเงิน 250 ล้านบาท ต่อมาบันทึกข้อตกลงดังกล่าวถูกยกเลิกเนื่องจากไม่สามารถปฏิบัติตามข้อตกลงดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 บริษัทฯได้ให้เงินกู้ยืมกับบริษัทดังกล่าวแล้วเป็นจำนวนเงิน 250 ล้านบาท

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันจำนวนเงิน 4 ล้านบาท ไม่มีหลักประกันและมีกำหนดชำระคืนในปี 2567 (2565: ไม่มี)

#### 8. ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

	(หน่วย: พันบาท)	
	2566	2565
โครงการบ้านและอาคารชุด	7,801	2,810
โครงการระหว่างก่อสร้าง	97,674	97,674
รวม	105,475	100,484
หัก: ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่า	(36,252)	(36,252)
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย - สุทธิ	69,223	64,232

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯได้นำห้องชุด ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 5 ล้านบาท (2565: ไม่มี) ไปจำหน่ายเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทฯตามที่กล่าวในหมายเหตุ 22

#### 9. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

	(หน่วย: พันบาท)	
	2566	2565
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	11,764	24,546
เงินมัดจำ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	19,125	43,077
เงินมัดจำ - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	12,646	254,235
อื่นๆ	76,892	53,220
รวม	120,427	375,078

#### 10. เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน

ยอดคงเหลือนี้ คือ เงินฝากประจำซึ่งบริษัทฯได้นำไปค้ำประกันหนังสือค้ำประกันตามที่กล่าวในหมายเหตุ 28.5



# 11. เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

		(หน่วย: พันบาท)			
		อัตราดอกเบี้ย			
กำหนดชำระ		2566	2565	2566	2565
		(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)		
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย					
บริษัท กรีน เวลท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	เมื่อทวงถาม	8.25 - 10.5	8.25 - 10.5	119,920	119,920
บริษัท มัลเบอร์รี่ โกรฟ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	เมื่อทวงถาม	8.25 - 9.0	8.25 - 9.0	1,280,000	1,116,000
บริษัท เมเบิล กรีน สมาร์ท ลีฟวิ่ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด	เมื่อทวงถาม	8.25 - 10.5	8.25 - 10.5	751,131	723,131
บริษัท แมกโนเลียส์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	เมื่อทวงถาม	8.25 - 9.65	8.25 - 9.0	280,834	240,133
บริษัท วิสซ์คอม ควอลิตี้ ดีเวลล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	เมื่อทวงถาม	8.25 - 9.65	8.25 - 9.0	8,470,109	10,457,254
บริษัท เอ็มคิวดีซี ทาวน์ เวิลด์ จำกัด	เมื่อทวงถาม	8.25 - 10.5	8.25 - 10.5	25,172,795	18,028,500
บริษัท ดี แอสเพน ทรี คอร์ปอเรชั่น จำกัด	เมื่อทวงถาม	8.25 - 9.0	8.25 - 9.0	2,500	2,500
บริษัท ดีทีจี เอ็กซิม คอร์ปอเรชั่น จำกัด	เมื่อทวงถาม	8.25 - 9.3	8.25 - 9.0	98,050	95,450
บริษัท แมกโนเลีย อินเตอร์เนชั่นแนล คอร์ปอเรชั่น จำกัด	เมื่อทวงถาม	-	9.75 - 11.5	-	814,800
บริษัท สเตรนด์ โฮลดิ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด	เมื่อทวงถาม	-	10.5	-	367,925
บริษัท เนบิวลา คอร์ปอเรชั่น จำกัด	เมื่อทวงถาม	9.3 - 9.65	-	83,800	-
บริษัท คลาวด์ อีเลฟเวน จำกัด	เมื่อทวงถาม	8.25 - 9.65	8.25 - 9.0	5,750,221	1,971,000
บริษัท ทรี รูทส์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ กรุ๊ป จำกัด	เมื่อทวงถาม	9.0 - 10.0	9.0 - 9.5	4,570,600	3,780,300
บริษัท เอ็มคิวดีซี เร็คครีเอชั่น คอร์ปอเรชั่น จำกัด	เมื่อทวงถาม	8.25 - 9.65	8.25	307,335	204,335
บริษัท เอ็มคิวดีซี ทาวน์ รอยัล แอสเซท จำกัด	เมื่อทวงถาม	8.25 - 9.30	8.25	853,000	1,317,000
บริษัท เอ็มคิวดีซี เมตาเวิร์ส คอร์ปอเรชั่น จำกัด	เมื่อทวงถาม	8.65 - 9.65	8.65	1,108,759	185,500
บริษัท เอ็มคิวดีซี คัลเชอร์ลิต คอลเล็กชั่น คอร์ปอเรชั่น จำกัด	เมื่อทวงถาม	9.65	-	766,000	-
บริษัท เอ็มคิวดีซี ดี อันดามัน คอร์ปอเรชั่น จำกัด	เมื่อทวงถาม	9.65	-	4,100	-
บริษัท บอเบิลส์ แอนด์ บอค์เซส คอร์ปอเรชั่น จำกัด	เมื่อทวงถาม	9.65	-	7,100	-
รวม				49,626,254	39,423,748
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่การร่วมค้า					
บริษัท เดอะเวิลด์มาร์ค จำกัด	เมื่อทวงถาม	-	8.65	-	134,000
รวม				-	134,000
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทร่วม					
บริษัท อีเดน เอสเตท คอร์ปอเรชั่น จำกัด	เมื่อทวงถาม	-	9.0	-	121,774
บริษัท แมกโนเลีย อินเตอร์เนชั่นแนล คอร์ปอเรชั่น จำกัด	เมื่อทวงถาม	9.75 - 11.5	-	543,800	-
รวม				543,800	121,774
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
DTP Infinities Limited	31 ธันวาคม 2567	-	8.65	-	773,250
บริษัท ดีแพลนส์ จำกัด	เมื่อทวงถาม	9.0	9.0	56,000	56,000
บริษัท ศรีเอทีพี โมชั่น จำกัด	เมื่อทวงถาม	8.25	8.25	650,000	650,000
บริษัท เดอะเวิลด์มาร์ค จำกัด	เมื่อทวงถาม	8.65 - 9.65	-	449,200	-
รวม				1,155,200	1,479,250
รวมเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				51,325,254	41,158,772

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นตั๋วสัญญาใช้เงินและสัญญาเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน  
อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 บริษัทฯ แสดงเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่มี  
กำหนดชำระคืนเมื่อทวงถามเป็นเงินให้กู้ยืมระยะยาว เนื่องจากบริษัทฯ มีความตั้งใจที่จะไม่เรียกคืนเงิน  
ให้กู้ยืมดังกล่าวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันภายใน 12 เดือนข้างหน้า

## 12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		ค่าเพื่อการลดลงของ มูลค่าเงินลงทุน		มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ		เงินปันผลรับ	
		2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565
		(ร้อยละ)	(ร้อยละ)								
MQDC Inter Holding Corporation Limited	ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ	100.00	100.00	40,294	40,294	-	-	40,294	40,294	-	-
บริษัท กรีน เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	1,000	1,000	-	-	1,000	1,000	-	-
บริษัท ดี เอสเค (ไทยแลนด์) จำกัด	นายหน้า	99.99	99.99	16,514	16,514	(13,637)	(13,637)	2,877	2,877	-	-
บริษัท มัลเบอร์รี่ โกรฟ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ	99.99	99.99	20,000	20,000	-	-	20,000	20,000	-	-
บริษัท เมบิล กรีน คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ	99.99	99.99	1,000	1,000	-	-	1,000	1,000	-	-
บริษัท เมบิล กรีน สมารท์ ลิฟวิ่ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	1,000	1,000	-	-	1,000	1,000	-	-
บริษัท แมกโนเลียส์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ	99.99	99.99	250	250	-	-	250	250	-	-
บริษัท วิสซ์คอม ควอลิตี้ ดีเวลล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ	99.99	99.99	445,100	445,100	-	-	445,100	445,100	-	-
บริษัท เอ็มคิวดีซี โซเชียล เอ็นเตอร์ ไพรเวต จำกัด	ก่อสร้าง	99.99	99.99	1,000	1,000	-	-	1,000	1,000	-	-
บริษัท เอ็มคิวดีซี ทาวน์ เวิลด์ จำกัด	ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ	99.99	99.99	300,000	300,000	-	-	300,000	300,000	-	60,000
บริษัท คิวเอสพี คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ	99.99	99.99	1,000	1,000	-	-	1,000	1,000	-	-
บริษัท ซีทีจี เอ็กโซม คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ส่งออกและนำเข้าสินค้า อุปโภคบริโภคและ วัสดุก่อสร้าง เพื่อจำหน่าย	75.00	75.00	3,000	3,000	(3,000)	(3,000)	-	-	-	-
บริษัท แมกโนเลีย อินเทอร์เน็ตช้อปปิ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ	-	51.00	-	1,610,070	-	-	-	1,610,070	-	-
บริษัท วิซคอม เอทีแอนด์ที เทคโนโลยี จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	45.99	45.99	920	920	-	-	920	920	-	-
บริษัท สเคอร์เนล โซลคิง คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ	74.99	74.99	446,313	446,313	-	-	446,313	446,313	-	-
MQDC India Real Estate Private Limited	ให้บริการพื้นที่เช่า	100.00	100.00	288,315	202,304	-	-	288,315	202,304	-	-
บริษัท เนบิวลา คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ให้บริการที่ปรึกษา	99.99	99.99	10,000	10,000	-	-	10,000	10,000	-	40,000
บริษัท คลาวด์ อีเลฟเวน จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	1,000	1,000	-	-	1,000	1,000	-	-
บริษัท วี ูทส์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ กรุ๊ป จำกัด	ผลิตภาพยนตร์และ วีดิทัศน์	42.99	42.99	430	430	-	-	430	430	-	-
บริษัท เอ็มคิวดีซี รีเคอเรียชั่น คอร์ปอเรชั่น จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	1,000	1,000	-	-	1,000	1,000	-	-
บริษัท เอ็มคิวดีซี ทาวน์ รอยัล เอสเตท จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	50,000	50,000	-	-	50,000	50,000	-	-
บริษัท ซีทีจี โอ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ	-	99.99	-	1,726,000	-	-	-	1,726,000	-	-
บริษัท เอ็มคิวดีซี เมตาเวิร์ส คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ให้บริการ แอปพลิเคชัน	50.99	50.99	127	127	-	-	127	127	-	-
บริษัท อินเดน สุพรีม คอร์ปอเรชั่น จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	45.00	45.00	12,037	12,037	-	-	12,037	12,037	-	-
บริษัท เอ็มคิวดีซี คัลเชอร์คอลลีกชั่น คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ	99.99	99.98	5,000	1,000	-	-	5,000	1,000	-	-
บริษัท เอ็มคิวดีซี บลู โอเชียน โฮลคิง จำกัด	ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ	99.97	99.97	1,000	1,000	-	-	1,000	1,000	-	-
บริษัท ไวบอด คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ	100.00	-	43,480	-	-	-	43,480	-	-	-
บริษัท เอ็มคิวดีซี ดี อันคัมม คอร์ปอเรชั่น จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	99.99	-	1,000	-	-	-	1,000	-	-	-
บริษัท บอเบิ้ลส์ แอนด์ บอคซ์เซต คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ให้บริการด้านการขนส่ง และสถานที่เก็บสินค้า	99.99	-	1,000	-	-	-	1,000	-	-	-
บริษัท มาทริย เมดดิคัล คอร์ปอเรชั่น จำกัด	โรงพยาบาล	99.99	-	2,000	-	-	-	2,000	-	-	-
รวม				1,693,780	4,892,359	(16,637)	(16,637)	1,677,143	4,875,722	-	100,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 บริษัทฯ จำนำหุ้นของบริษัท คลาวด์ อีเลฟเว่น จำกัด เพื่อเป็นหลักประกัน  
ค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัทดังกล่าวกับธนาคารแห่งหนึ่ง

ในระหว่างปี 2566 และ 2565 มีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในบริษัทย่อยดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	หมายเหตุ	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
		2566	2565
บริษัท แมกโนเลีย อินเตอร์เนชั่นแนล คอร์ปอเรชั่น จำกัด	1)	(1,610,070)	-
บริษัท สเตรนด์ โฮลดิ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด	2)	-	327,813
MQDC India Real Estate Private Limited	3)	86,011	29,914
บริษัท ทรี รูทส์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ กรุ๊ป จำกัด	4)	-	10
บริษัท ดีทีจีโอ พรอสเพอริตี้ จำกัด	5)	(1,726,000)	700,000
บริษัท เอ็มคิวดีซี เมตาเวิร์ส คอร์ปอเรชั่น จำกัด	6)	-	127
บริษัท อีเดน สุพรีม คอร์ปอเรชั่น จำกัด	7)	-	12,037
บริษัท เอ็มคิวดีซี คัลเชอร์ล คอลเลกชั่น คอร์ปอเรชั่น จำกัด	8)	4,000	1,000
บริษัท เอ็มคิวดีซี บลู โอเชียน โฮลดิ้ง จำกัด	9)	-	1,000
บริษัท ไวบอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด	10)	43,480	-
บริษัท เอ็มคิวดีซี ดี อังคามัน คอร์ปอเรชั่น จำกัด	11)	1,000	-
บริษัท บอเบิลส์ แอนด์ บอค์เซส คอร์ปอเรชั่น จำกัด	12)	1,000	-
บริษัท มาเทรีย เมดดิคัล คอร์ปอเรชั่น จำกัด	13)	2,000	-
รวม		(3,198,579)	1,071,901

- 1) ในเดือนตุลาคม 2566 บริษัทฯ จำนำเงินลงทุนในบริษัท แมกโนเลีย อินเตอร์เนชั่นแนล คอร์ปอเรชั่น จำกัด จำนวน 916 ล้านบาท ให้แก่บริษัท ดีทีจีโอ พรอสเพอริตี้ จำกัด ในราคาทุนบวกกำไรส่วนเพิ่ม การจำนำเงินลงทุนดังกล่าวทำให้สัดส่วนการลงทุนของบริษัทฯ ในบริษัท แมกโนเลีย อินเตอร์เนชั่นแนล คอร์ปอเรชั่น จำกัด ลดลงจากร้อยละ 51.00 เป็นร้อยละ 21.99 ทำให้เงินลงทุนดังกล่าวเปลี่ยนสถานะจากเงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วม
- 2) ในเดือนกรกฎาคม 2565 บริษัทฯ ลงทุนเพิ่มในบริษัท สเตรนด์ โฮลดิ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด จำนวน 328 ล้านบาท โดยการซื้อหุ้นจากบุคคลอื่นจำนวน 23.70 ล้านหุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วของบริษัทดังกล่าว เพื่อปรับโครงสร้างผู้ถือหุ้น

- 3) ในระหว่างปี 2565 และ 2566 บริษัทฯลงทุนเพิ่มใน MQDC India Real Estate Private Limited ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในประเทศอินเดีย จำนวน 29.91 ล้านบาท และ 86.01 ล้านบาท ตามลำดับ เพื่อขยายธุรกิจ
- 4) ในเดือนตุลาคม 2565 บริษัทฯลงทุนเพิ่มในบริษัท ทรี รูทส์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ กรุ๊ป จำกัด จำนวน 0.01 ล้านบาท โดยการซื้อหุ้นจากบุคคลอื่นจำนวน 0.01 ล้านหุ้น
- 5) ในเดือนตุลาคม 2565 และเดือนมีนาคม 2566 บริษัทฯลงทุนเพิ่มในบริษัท ดีทีจีโอ พรอสเพอริตี้ จำกัด จำนวน 700 ล้านบาท และ 300 ล้านบาท ตามลำดับ เพื่อขยายธุรกิจ ต่อมาในเดือนพฤศจิกายน 2566 บริษัทฯจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวทั้งจำนวนให้แก่บริษัท ดีทีจีโอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (บริษัทใหญ่) ในราคาทุน
- 6) ในเดือนมิถุนายน 2565 บริษัทฯลงทุนในบริษัท เอ็มคิวดีซี เมตาเวิร์ส คอร์ปอเรชั่น จำกัด จำนวน 0.13 ล้านบาท โดยการซื้อหุ้นบริษัทดังกล่าวจากบริษัท ดีทีจีโอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (บริษัทใหญ่) จำนวน 0.05 ล้านหุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วของบริษัทดังกล่าว เพื่อปรับโครงสร้างผู้ถือหุ้น
- 7) ในเดือนมิถุนายน 2565 และเดือนตุลาคม 2565 บริษัทฯลงทุนในบริษัท อีเดน สุพรีม คอร์ปอเรชั่น จำกัด จำนวนรวม 41.68 ล้านบาท เพื่อขยายธุรกิจ ต่อมาในเดือนพฤศจิกายน 2565 บริษัทฯจำหน่ายเงินลงทุนดังกล่าวจำนวน 29.64 ล้านบาทให้แก่บุคคลอื่นในราคาทุน
- 8) ในเดือนธันวาคม 2565 และเดือนพฤษภาคม 2566 บริษัทฯลงทุนในบริษัท เอ็มคิวดีซี คัลเชอร์ดี คอลเล็กชั่น คอร์ปอเรชั่น จำกัด จำนวน 1 ล้านบาท และ 4 ล้านบาท ตามลำดับ เพื่อขยายธุรกิจ
- 9) ในเดือนธันวาคม 2565 บริษัทฯลงทุนในบริษัท เอ็มคิวดีซี บลู โอเชียน โฮลดิ้ง จำกัด จำนวน 1 ล้านบาท เพื่อขยายธุรกิจ
- 10) ในระหว่างปี 2566 บริษัทฯลงทุนในบริษัท ไวบอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด จำนวน 43.48 ล้านบาท เพื่อขยายธุรกิจ
- 11) ในเดือนพฤษภาคม 2566 บริษัทฯลงทุนในบริษัท เอ็มคิวดีซี ดี อันดามัน คอร์ปอเรชั่น จำกัด จำนวน 1 ล้านบาท เพื่อขยายธุรกิจ
- 12) ในเดือนมิถุนายน 2566 บริษัทฯลงทุนในบริษัท บอเบิลส์ แอนส์ บอคซ์เซส คอร์ปอเรชั่น จำกัด จำนวน 1 ล้านบาท เพื่อขยายธุรกิจ
- 13) ในเดือนธันวาคม 2566 บริษัทฯลงทุนในบริษัท มาเทรีย เมดดิคัล คอร์ปอเรชั่น จำกัด จำนวน 2 ล้านบาท เพื่อขยายธุรกิจ

### 13. เงินลงทุนในการร่วมค้า

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าเงินลงทุน		มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ		เงินปันผลรับ	
		2566 (ร้อยละ)	2565 (ร้อยละ)	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565
บริษัท ดี ไอคอนสยาม ซูเปอร์ลักซ์ เรสซิเดนซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	25.50	25.50	105,600	105,600	-	-	105,600	105,600	-	61,776
บริษัท ดี ไอคอนสยาม เรสซิเดนซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	25.50	25.50	110,670	110,670	-	-	110,670	110,670	-	23,901
บริษัท ดี ไอคอนสยาม เจ้าพระยา ริเวอร์ โฮเทลลิงส์ จำกัด	ลงทุนในบริษัทต่างๆ	14.70	14.70	2,165,059	2,165,059	-	-	2,165,059	2,165,059	-	-
บริษัท ภาคภูมิแผ่นดิน จำกัด	ให้คำปรึกษาทางธุรกิจ	15.00	15.00	30,150	30,150	-	-	30,150	30,150	-	-
บริษัท สยาม ริเวอร์ โฮเทลลิงส์ จำกัด	ลงทุนในบริษัทต่างๆ	14.70	14.70	326,862	326,862	-	-	326,862	326,862	-	-
บริษัท เดอะเวสต์มาร์ค จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	-	10.00	-	341,000	-	-	-	341,000	-	-
บริษัท ยูนิซัส กรีน เอ็นเนอร์จี จำกัด	ให้บริการระบบ พลังงานและความสะอาด	37.00	37.00	395,051	391,371	-	-	395,051	391,371	-	-
รวม				3,133,392	3,470,712	-	-	3,133,392	3,470,712	-	85,677

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ จำนำหุ้นของบริษัท ดี ไอคอนสยาม เจ้าพระยา ริเวอร์ โฮเทลลิงส์ จำกัด เพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัท ดีทีจีไอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (บริษัทใหญ่) กับบริษัทสองแห่งในระหว่างปี 2566 และ 2565 มีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในการร่วมค้าดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	หมายเหตุ	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
		2566	2565
บริษัท ดี ไอคอนสยาม ซูเปอร์ลักซ์ เรสซิเดนซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	1)	-	(158,401)
บริษัท ดี ไอคอนสยาม เรสซิเดนซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	2)	-	(67,830)
บริษัท เดอะเวสต์มาร์ค จำกัด	3)	(341,000)	-
บริษัท ยูนิซัส กรีน เอ็นเนอร์จี จำกัด	4)	3,680	391,371
รวม		(337,320)	165,140

- 1) ในเดือนสิงหาคม 2565 บริษัท ดี ไอคอนสยาม ซูเปอร์ลักซ์ เรสซิเดนซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (การร่วมค้า) ได้ลดทุนจดทะเบียนจากเดิม 1,035.3 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 103.53 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) เป็น 414.12 ล้านบาท (จำนวน 41.41 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) ซึ่งเป็นส่วนของบริษัทฯ จำนวน 158.4 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 15.84 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) โดยบริษัทดังกล่าวได้จดทะเบียนลดทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2565 การลดทุนจดทะเบียนของบริษัทดังกล่าวไม่ทำให้ส่วนได้เสียของบริษัทฯ ในบริษัทดังกล่าวเปลี่ยนแปลง
- 2) ในเดือนสิงหาคม 2565 บริษัท ดี ไอคอนสยาม เรสซิเดนซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (การร่วมค้า) ได้ลดทุนจดทะเบียนจากเดิม 700 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 70 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) เป็น 434 ล้านบาท (จำนวน 43.4 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) ซึ่งเป็นส่วนของบริษัทฯ จำนวน 67.83 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 6.78 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) โดยบริษัทดังกล่าวได้จดทะเบียนลดทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2565 การลดทุนจดทะเบียนของบริษัทดังกล่าวไม่ทำให้ส่วนได้เสียของบริษัทฯ ในบริษัทดังกล่าวเปลี่ยนแปลง

- 3) ในเดือนกันยายน 2566 บริษัทฯ โอนหุ้นที่บริษัทฯ ถืออยู่ทั้งหมดในบริษัท เดอะเวลด์มาร์ค จำกัด จำนวน 5.4 ล้านหุ้น ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีเป็นจำนวนเงิน 341 ล้านบาท ให้กับบริษัท เดอะเวลด์มาร์ค โฮลดิ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด เพื่อแลกกับหุ้นของบริษัท เดอะเวลด์มาร์ค โฮลดิ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด จำนวน 5.4 ล้านหุ้น ภายหลังการทำรายการ บริษัทฯ ถือหุ้นในบริษัท เดอะเวลด์มาร์ค โฮลดิ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด คิดเป็นร้อยละ 17 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วของบริษัทดังกล่าว โดยบริษัทจัดประเภทเงินลงทุนดังกล่าวเป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วม
- 4) ในระหว่างปี 2565 บริษัทฯ ลงทุนในบริษัท ยูนิซัส กรีน เอ็นเนอร์จี จำกัด จำนวน 391.37 ล้านบาท โดยการซื้อหุ้นบริษัทดังกล่าวจากบริษัท ดีทีจีโอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (บริษัทใหญ่) จำนวน 7.4 ล้านหุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 37 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วของบริษัทดังกล่าว เพื่อปรับโครงสร้างผู้ถือหุ้น ต่อมาในเดือนกุมภาพันธ์ 2566 บริษัทฯ ลงทุนเพิ่มจำนวน 3.68 ล้านบาท เพื่อชำระค่าหุ้นส่วนที่เรียกชำระเพิ่ม

#### 14. เงินลงทุนในบริษัทร่วม

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าเงินลงทุน		มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	
		2566 (ร้อยละ)	2565 (ร้อยละ)	2566	2565	2566	2565	2566	2565
บริษัท เอ็มคิวดีซี เคอร์เท็กซ์ เซอร์วิส คอร์ปอเรชั่น จำกัด	บริหารงานนิคมอุตสาหกรรม	25.00	25.00	250	250	(250)	(250)	-	-
บริษัท อีเดน เอสเตท คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ให้บริการที่ปรึกษา	25.00	25.00	74,290	74,290	-	-	74,290	74,290
บริษัท ทรานส์ลูเซีย จำกัด	ให้บริการพื้นที่โฆษณาบนดิจิทัลแพลตฟอร์ม	10.00	10.00	200	50	-	-	200	50
บริษัท สุขุมวิท ลีฟวิ่ง จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	25.00	-	47,365	-	-	-	47,365	-
บริษัท สุขุมวิท มิกซ์-ยูส จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	25.00	-	56,756	-	-	-	56,756	-
บริษัท เดอะเวลด์มาร์ค โฮลดิ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ	16.98	-	341,250	-	-	-	341,250	-
บริษัท แมกโนเลีย อินเทอร์เน็ตเซนแนล คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ	21.99	-	694,466	-	-	-	694,466	-
รวม				1,214,577	74,590	(250)	(250)	1,214,327	74,340

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ จำนำหุ้นของบริษัท สุขุมวิท มิกซ์-ยูส จำกัด เพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัทดังกล่าวกับธนาคารแห่งหนึ่ง

ในระหว่างปี 2566 และ 2565 มีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในบริษัทร่วม ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	หมายเหตุ	เพิ่มขึ้น	
		2566	2565
บริษัท อีเดน เอสเตท คอร์ปอเรชั่น จำกัด	1)	-	74,290
บริษัท ทรานส์ลูเซีย จำกัด	2)	150	50
บริษัท สุขุมวิท ลีฟวิ่ง จำกัด	3)	47,365	-
บริษัท สุขุมวิท มิกซ์-ยูส จำกัด	4)	56,756	-
บริษัท เดอะเวลด์มาร์ค โฮลดิ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด	5)	341,250	-
บริษัท แมกโนเลีย อินเทอร์เน็ตเซนแนล คอร์ปอเรชั่น จำกัด	6)	694,466	-
รวม		1,139,987	74,340

- 1) ในเดือนพฤษภาคม 2565 บริษัทฯลงทุนในบริษัท อีเดน เอสเตท คอร์ปอเรชั่น จำกัด จำนวน 74.29 ล้านบาท เพื่อขยายธุรกิจ
- 2) ในเดือนธันวาคม 2565 บริษัทฯลงทุนในบริษัท ทรานส์ลูเซีย จำกัด จำนวน 0.05 ล้านบาท ต่อมาในเดือนกรกฎาคม 2566 บริษัทฯลงทุนเพิ่มจำนวน 0.15 ล้านบาทในบริษัทดังกล่าว เพื่อขยายธุรกิจ
- 3) ในระหว่างปี 2566 บริษัทฯลงทุนในบริษัท สุขุมวิท ลีฟวิ่ง จำกัด จำนวน 47.37 ล้านบาท เพื่อขยายธุรกิจ
- 4) ในระหว่างปี 2566 บริษัทฯลงทุนในบริษัท สุขุมวิท มิกซ์-ยูส จำกัด จำนวน 56.76 ล้านบาท เพื่อขยายธุรกิจ
- 5) ในเดือนมิถุนายน 2566 บริษัทฯลงทุนในบริษัท เดอะเวิลด์มาร์ค โฮลดิ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด จำนวน 0.25 ล้านบาท เพื่อปรับโครงสร้างผู้ถือหุ้น ต่อมาในเดือนกันยายน 2566 บริษัทฯลงทุนเพิ่มในบริษัท เดอะเวิลด์มาร์ค โฮลดิ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด ตามที่กล่าวในหมายเหตุ 13 โดยบริษัทฯจัดประเภทเงินลงทุนดังกล่าวเป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วม
- 6) ในเดือนตุลาคม 2566 เงินลงทุนในบริษัท แมกโนเลีย อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล คอร์ปอเรชั่น จำกัด เปลี่ยนสถานะจากเงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามที่กล่าวในหมายเหตุ 12

#### 15. เงินลงทุนระยะยาวอื่น

	(หน่วย: พันบาท)	
	2566	2565
<b>เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย</b>		
ราคาทุน	212,533	212,533
หัก: ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	(194,633)	(194,395)
	17,900	18,138
<b>เงินลงทุนทั่วไป - ราคาทุน</b>		
บริษัท โรงเรียนนานาชาติคอนคอร์เดียน คอร์ปอเรชั่น จำกัด	75,000	75,000
	75,000	75,000
<b>เงินลงทุนระยะยาวอื่น - สุทธิ</b>	92,900	93,138

เมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2564 บริษัทฯได้เข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญผ่านบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัทแห่งหนึ่งที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งที่สองของประเทศสหรัฐอเมริกา (Nasdaq) 4.6 ล้านหุ้น จำนวนเงิน 212.5 ล้านบาท บริษัทฯได้จ่ายชำระค่าหุ้นสามัญดังกล่าวให้แก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันในเดือนมีนาคม 2564 โดยบริษัทฯได้รับการโอนหุ้นสามัญดังกล่าวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันในเดือนสิงหาคม 2565

เมื่อวันที่ 5 มกราคม 2566 บริษัทดังกล่าวได้ประกาศการปรับลดจำนวนหุ้นในอัตรา 20 หุ้นสามัญเดิมเป็น 1 หุ้นสามัญใหม่มีผลบังคับในวันที่ 6 มกราคม 2566 ทำให้บริษัทฯมีหุ้นสามัญคงเหลือจำนวน 229,500 หุ้น

## 16. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

	(หน่วย: พันบาท)					
	ที่ดิน	ที่ดิน รอการพัฒนา	ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง อาคาร	เครื่องตกแต่ง และ เครื่องใช้ สำนักงาน	รวม
<b>ราคาทุน</b>						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	50,560	144,944	20,362	113,658	3,585	333,109
ซื้อเพิ่ม	-	-	-	35,007	3,207	38,214
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	50,560	144,944	20,362	148,665	6,792	371,323
ซื้อเพิ่ม	-	-	-	12,937	-	12,937
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(17,721)	-	-	-	(17,721)
โอนออกไปต้นทุนพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	-	-	-	(5,958)	-	(5,958)
โอนออกไปที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	-	-	-	-	(3,086)	(3,086)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	50,560	127,223	20,362	155,644	3,706	357,495
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	-	-	20,362	77,200	3,585	101,147
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	-	-	5,098	204	5,302
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	-	-	20,362	82,298	3,789	106,449
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	-	-	6,040	641	6,681
โอนออกไปต้นทุนพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	-	-	-	(967)	-	(967)
โอนออกไปที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	-	-	-	-	(3,086)	(3,086)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	-	-	20,362	87,371	1,344	109,077
<b>ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่า</b>						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	-	5,511	-	-	-	5,511
บันทึกเพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	-	5,511	-	-	-	5,511
บันทึกเพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	-	5,511	-	-	-	5,511
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	50,560	139,433	-	66,367	3,003	259,363
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	50,560	121,712	-	68,273	2,362	242,907

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนามูลค่าตามบัญชี 17.7 ล้านบาทให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีกำไรจากการขายเป็นจำนวนเงิน 66.3 ล้านบาทแสดงรวมอยู่ในรายได้อื่นในงบกำไรขาดทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯได้นำที่ดินพร้อมสตูดิโอสำหรับเช่าซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 55.62 ล้านบาท (2566: ไม่มี) ไปจดจำนองเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของกิจการที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯได้นำที่ดินรอการพัฒนาซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 22.16 ล้านบาท (2565: 18.71 ล้านบาท) ไปจดจำนองเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของกิจการที่เกี่ยวข้องกัน



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ ได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 93.43 ล้านบาท (2565: ไม่มี) ไปจำนองเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทฯตามที่กล่าวในหมายเหตุ 22

## 17. ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

	(หน่วย: พันบาท)						
	ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง อาคาร	เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้ สำนักงาน	คอมพิวเตอร์ และอุปกรณ์	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่าง ก่อสร้าง และติดตั้ง	รวม
<b>ราคาทุน</b>							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	32,630	296,198	116,296	38,041	-	7,311	490,476
ซื้อเพิ่ม	-	-	6,948	8,915	-	2,305	18,168
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(803)	(1,799)	-	-	(2,602)
โอนเข้า (โอนออก)	-	17	3,543	1,225	-	(4,785)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	32,630	296,215	125,984	46,382	-	4,831	506,042
ซื้อเพิ่ม	-	-	1,164	10,132	-	14,629	25,925
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(47,717)	-	-	-	-	(47,717)
โอนเข้า (โอนออก)	-	-	305	-	-	(305)	-
โอนจากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	-	-	-	-	3,086	-	3,086
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	32,630	248,498	127,453	56,514	3,086	19,155	487,336
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	-	190,724	60,137	33,267	-	-	284,128
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	29,387	22,069	4,609	-	-	56,065
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่ จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(803)	(1,798)	-	-	(2,601)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	-	220,111	81,403	36,078	-	-	337,592
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	5,870	19,876	6,431	-	-	32,177
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่ จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(41,124)	-	-	-	-	(41,124)
โอนจากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	-	-	-	-	3,086	-	3,086
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	-	184,857	101,279	42,509	3,086	-	331,731
<b>ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่า</b>							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	19,176	7,694	-	-	-	-	26,870
บันทึกเพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	-	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	19,176	7,694	-	-	-	-	26,870
บันทึกเพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	-	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	19,176	7,694	-	-	-	-	26,870
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	13,454	68,410	44,581	10,304	-	4,831	141,580
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	13,454	55,947	26,174	14,005	-	19,155	128,735

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯได้นำห้องชุด ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 9 ล้านบาท (2565: ไม่มี) ไปจำหน่ายเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทฯตามที่กล่าวในหมายเหตุ 22

#### 18. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

(หน่วย: พันบาท)

	คอมพิวเตอร์ ซอฟต์แวร์	คอมพิวเตอร์ ซอฟต์แวร์ ระหว่างติดตั้ง	ภาพยนตร์ ระหว่างผลิต	รวม
ราคาทุน				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	85,428	25,908	110,952	222,288
ซื้อเพิ่ม	28	59,919	112,845	172,792
โอนเข้า (โอนออก)	13,310	(13,310)	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	98,766	72,517	223,797	395,080
ซื้อเพิ่ม	59	44,415	72,713	117,187
โอนเข้า (โอนออก)	14,993	(14,993)	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	113,818	101,939	296,510	512,267
ค่าตัดจำหน่ายสะสม				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	27,291	-	-	27,291
ค่าตัดจำหน่ายระหว่างปี	8,170	-	-	8,170
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	35,461	-	-	35,461
ค่าตัดจำหน่ายระหว่างปี	10,244	-	-	10,244
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	45,705	-	-	45,705
มูลค่าสุทธิตามบัญชี				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	63,305	72,517	223,797	359,619
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	68,113	101,939	296,510	466,562

#### 19. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	อัตราดอกเบี้ย			
	2566	2565	2566	2565
	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)		
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	5.50	5.25	55,000	55,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 บริษัทฯมีวงเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารจำนวน 10 ล้านบาท ค้ำประกัน โดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งก่อสร้างของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเป็นตัวสัญญาใช้เงิน โดยมีกำหนดชำระคืนในเดือนมิถุนายน 2567 (2565: เดือนมิถุนายน 2566) วงเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งก่อสร้างที่มีอยู่บนที่ดินบางส่วนของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

## 20. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	2566	2565
เจ้าหนี้การค้า - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	421,447	13,975
เจ้าหนี้การค้า - กิจกรรมที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	21,871	57,059
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	112,443	6,222
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจกรรมที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	18,648	11,065
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจกรรมที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	609,744	504,332
เงินรับล่วงหน้าค่าบริการงาน - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	153,183	10,000
อื่น ๆ	54,962	107,388
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,392,298	710,041

## 21. เงินกู้ยืมระยะสั้น

(หน่วย: พันบาท)

	อัตราดอกเบี้ย/อัตราส่วนลด			
	2566 (ร้อยละต่อปี)	2565 (ร้อยละต่อปี)	2566	2565
<u>เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
ตัวสัญญาใช้เงิน	-	0.00 - 7.00	-	105,300
รวม			-	105,300
<u>เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</u>				
สัญญาเงินกู้ยืม	6.00 - 9.25	8.25 - 9.00	768,500	1,185,200
ตั๋วแลกเงิน	5.50	5.30	150,000	200,000
หัก: ส่วนลดมูลค่าตั๋วแลกเงิน			(1,496)	(453)
รวม			917,004	1,384,747
รวมเงินกู้ยืมระยะสั้น			917,004	1,490,047

เงินกู้ยืมระยะสั้นประกอบไปด้วยตัวสัญญาใช้เงินที่ไม่มีหลักประกัน สัญญาเงินกู้ยืม และตั๋วแลกเงินที่ค้ำประกันโดยบริษัทใหญ่ ซึ่งมีกำหนดชำระคืนระหว่างเดือนมกราคม 2567 ถึงเดือนธันวาคม 2567 (2565: มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถามและมีกำหนดชำระคืนระหว่างเดือนมกราคม 2566 ถึงเดือนธันวาคม 2566)

## 22. เงินกู้ยืมระยะยาว

(หน่วย: พันบาท)

	อัตราดอกเบี้ย		2566	2565
	2566	2565		
	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)		
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	MLR + 2.5	-	145,000	-
หัก: ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย			(1,207)	-
รวม			143,793	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	7.1 - 9.0	7.1 - 10.0	241,300	355,300
รวมเงินกู้ยืมระยะยาว			385,093	355,300
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			(176,695)	(47,000)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			208,398	308,300

เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นเป็นเงินกู้ยืมมีหลักประกันและมีกำหนดชำระเป็นงวดราย 3 เดือน จำนวน 8 งวด เริ่มชำระครั้งแรกในเดือนธันวาคม 2566

เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นเป็นเงินกู้ยืมไม่มีหลักประกันและมีกำหนดชำระคืนระหว่างเดือนมกราคม 2567 ถึงเดือนตุลาคม 2569 (2565: เดือนกุมภาพันธ์ 2566 ถึงเดือนพฤศจิกายน 2568)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น ค้ำประกันโดยต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของบริษัทฯ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

## 23. หุ้นกู้ระยะยาว

ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

หุ้นกู้	อายุหุ้นกู้	วันที่ออกหุ้นกู้	วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	จำนวนหน่วย (พันหน่วย)		
						2566	2565
1	3 ปี	18 กุมภาพันธ์ 2563	18 กุมภาพันธ์ 2566	7.10	2,250	-	2,250,000
2	2 ปี 1 เดือน	30 ธันวาคม 2563	28 มกราคม 2566	6.75	765	-	765,000
3	2 ปี 7 เดือน	30 ธันวาคม 2563	28 กรกฎาคม 2566	6.90	239	-	239,000
4	3 ปี 1 เดือน	30 ธันวาคม 2563	28 มกราคม 2567	7.10	995	994,700	994,700
5	2 ปี	28 มกราคม 2564	28 มกราคม 2566	6.75	1,538	-	1,537,700
6	2.5 ปี	28 มกราคม 2564	28 กรกฎาคม 2566	6.90	1,960	-	1,959,700
7	3 ปี	28 มกราคม 2564	28 มกราคม 2567	7.10	3,087	3,087,200	3,087,200
8	3 ปี	28 มกราคม 2564	28 มกราคม 2567	7.10	382	381,500	381,500
9	2 ปี	24 กุมภาพันธ์ 2564	28 มกราคม 2566	6.75	153	-	153,400
10	2 ปี 5 เดือน	24 กุมภาพันธ์ 2564	28 กรกฎาคม 2566	6.90	36	-	36,000
11	3 ปี	24 กุมภาพันธ์ 2564	28 มกราคม 2567	7.10	380	380,000	380,000
12	2 ปี	25 กุมภาพันธ์ 2564	28 มกราคม 2566	6.75	163	-	163,100
13	2 ปี	25 กุมภาพันธ์ 2564	28 กรกฎาคม 2566	6.90	21	-	20,500
14	3 ปี	25 กุมภาพันธ์ 2564	28 มกราคม 2567	7.10	260	260,200	260,200
15	2 ปี 10 เดือน	25 มีนาคม 2564	28 มกราคม 2567	7.10	500	500,000	500,000
16	3 ปี	22 เมษายน 2564	22 เมษายน 2567	7.10	600	600,000	600,000
17	2 ปี	30 กรกฎาคม 2564	30 กรกฎาคม 2566	6.75	3,004	-	3,004,000
18	3 ปี	30 กรกฎาคม 2564	30 กรกฎาคม 2567	7.10	3,477	3,477,100	3,477,100
19	3 ปี	11 สิงหาคม 2564	9 สิงหาคม 2567	7.10	117	117,000	117,000
20	2 ปี	18 พฤศจิกายน 2564	18 พฤศจิกายน 2566	6.75	1,380	-	1,379,600
21	3 ปี	18 พฤศจิกายน 2564	18 พฤศจิกายน 2567	7.10	2,120	2,120,400	2,120,400
22	2 ปี	20 มกราคม 2565	20 มกราคม 2567	6.75	4,100	4,100,000	4,100,000
23	3 ปี	20 มกราคม 2565	20 มกราคม 2568	7.10	4,552	4,551,900	4,551,900
24	2 ปี	25 พฤษภาคม 2565	25 พฤษภาคม 2567	6.75	2,268	2,267,700	2,267,700
25	3 ปี	25 พฤษภาคม 2565	25 พฤษภาคม 2568	7.10	3,232	3,232,300	3,232,300
26	2 ปี	26 กรกฎาคม 2565	26 กรกฎาคม 2567	6.75	3,084	3,084,400	3,084,400
27	3 ปี	26 กรกฎาคม 2565	25 กรกฎาคม 2568	7.10	4,916	4,915,600	4,915,600
28	3 ปี	16 ธันวาคม 2565	16 ธันวาคม 2568	7.10	3,000	3,000,000	3,000,000
29	2 ปี	25 มกราคม 2566	24 มกราคม 2568	6.75	3,183	3,182,700	-
30	3 ปี	25 มกราคม 2566	23 มกราคม 2569	7.10	4,817	4,817,300	-
31	2 ปี 2 เดือน	25 กรกฎาคม 2566	25 กันยายน 2568	6.75	2,695	2,694,500	-
32	2 ปี 11 เดือน	25 กรกฎาคม 2566	24 กรกฎาคม 2569	7.10	4,664	4,663,900	-
29 วัน							
33	2 ปี 11 เดือน	15 พฤศจิกายน 2566	13 พฤศจิกายน 2569	7.10	2,000	2,000,000	-
29 วัน							
รวม หุ้นกู้ - ราคาตามมูลค่า						54,428,400	48,578,000
หัก: ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย						(336,145)	(376,581)
หุ้นกู้ - สุทธิ						54,092,255	48,201,419
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						(21,286,295)	(11,418,789)
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						32,805,960	36,782,630

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหุ้นกู้ระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2566	2565
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	48,578,000	32,811,400
บวก: ออกหุ้นกู้ระหว่างปี	17,358,400	25,151,900
หัก: จ่ายชำระคืนหุ้นกู้ระหว่างปี	(11,508,000)	(9,385,300)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	54,428,400	48,578,000

ณ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯมีวงเงินการออกและเสนอขายหุ้นกู้รวมไม่เกิน 60,000 ล้านบาท เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯมีมติอนุมัติเพิ่มวงเงินการออกและเสนอขายหุ้นกู้จำนวน 5,000 ล้านบาท รวมเป็นจำนวน 65,000 ล้านบาท อายุหุ้นกู้สูงสุดไม่เกิน 5 ปี ในการออกหุ้นกู้แต่ละคราว โดยเสนอขายแก่ผู้ลงทุนทั่วไป และ/หรือบุคคลในวงจำกัด และ/หรือผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ โดยเสนอขายทั้งหมดในคราวเดียวหรือหลายคราวได้ เมื่อหุ้นกู้จำนวนใดจำนวนหนึ่งครบกำหนดสามารถออกและเสนอขายได้ใหม่ (Revolving)

หุ้นกุดังกล่าวข้างต้นเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิและไม่มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้เสนอขายให้แก่นักลงทุนสถาบันและ/หรือนักลงทุนรายใหญ่ โดยกำหนดจ่ายชำระดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาสตลอดอายุหุ้นกู้

หุ้นกู้ข้างต้นได้ระบุถึงข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นและการดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เป็นต้น

#### 24. ประมาณการหนี้สินระยะยาว

	(หน่วย: พันบาท)	
	สำรองผลประโยชน์ ระยะยาวของพนักงาน	การรับประกัน ความเสียหาย
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	71,301	4,050
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	15,437	22,791
ลดลงจากรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง	-	(4,963)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	86,738	21,878
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	5,727	-
ลดลงจากรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง	-	(4,043)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	92,465	17,835

## สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

ประมาณการหนี้สินนี้เป็นภาระผูกพันของบริษัทที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อเกษียณอายุ ซึ่งคำนวณขึ้นโดยพิจารณาจากอายุของพนักงาน อายุงาน อัตราการขึ้นเงินเดือน และข้อมูลอื่นๆ

## ประมาณการหนี้สินการรับประกันความเสียหาย

บริษัทรับรู้ประมาณการหนี้สินการรับประกันความเสียหายเมื่อได้ขายสินค้าให้แก่ลูกค้าแล้ว โดยพิจารณาจากประวัติการจ่ายค่าประกันความเสียหายในอดีต และปัจจัยต่าง ๆ ที่อาจเกี่ยวข้องกับความน่าจะเป็นที่จะเกิดความเสียหายดังกล่าว

### 25. ทุนเรือนหุ้น

เมื่อวันที่ 13 มิถุนายน 2565 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯมีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯจากเดิม 8,800 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 880 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) เป็นจำนวน 11,800 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 1,180 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) และบริษัทฯได้เรียกชำระค่าหุ้นที่เพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้นเป็นจำนวน 300 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท รวมเป็นเงิน 3,000 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯได้รับชำระค่าหุ้นเรียบร้อยแล้วในเดือนมิถุนายน 2565 โดยบริษัทฯจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2565

เมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน 2565 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯมีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯจากเดิม 11,800 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 1,180 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) เป็นจำนวน 14,800 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 1,480 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) และบริษัทฯได้เรียกชำระค่าหุ้นที่เพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้นเป็นจำนวน 300 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 4.34 บาท รวมเป็นเงิน 1,302 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯได้รับชำระค่าหุ้นเรียบร้อยแล้วในเดือนพฤศจิกายน 2565 โดยบริษัทฯจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2565

ในเดือนมิถุนายน 2566 บริษัทฯได้เรียกชำระค่าหุ้นส่วนที่ยังชำระไม่เต็มมูลค่าจำนวน 300 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.17 บาท รวมเป็นเงิน 351 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯได้รับชำระค่าหุ้นเรียบร้อยแล้วในเดือนมิถุนายน 2566

ในเดือนพฤศจิกายน 2566 บริษัทฯได้เรียกชำระค่าหุ้นส่วนที่ยังชำระไม่เต็มมูลค่าจำนวน 300 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 4.49 บาท รวมเป็นเงิน 1,347 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯได้รับชำระค่าหุ้นเรียบร้อยแล้วในเดือนพฤศจิกายน 2566

เมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯมีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯจากเดิม 14,800 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 1,480 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) เป็นจำนวน 18,800 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 1,880 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) และบริษัทฯได้เรียกชำระค่าหุ้นที่เพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้นเป็นจำนวน 400 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 2.89 บาท รวมเป็นเงิน 1,156 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯได้รับชำระค่าหุ้นเรียบร้อยแล้วในเดือนพฤศจิกายน 2566 โดยบริษัทฯจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2566

#### รายการกระตบยอดจำนวนหุ้นสามัญ

	2566		2565	
	จำนวนหุ้น	จำนวนเงิน	จำนวนหุ้น	จำนวนเงิน
	(พันหุ้น)	(พันบาท)	(พันหุ้น)	(พันบาท)
<u>หุ้นสามัญจดทะเบียน</u>				
ณ วันที่ 1 มกราคม	1,480,000	14,800,000	880,000	8,800,000
เพิ่มทุนในระหว่างปี	400,000	4,000,000	600,000	6,000,000
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	1,880,000	18,800,000	1,480,000	14,800,000
<u>หุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้ว</u>				
ณ วันที่ 1 มกราคม	1,480,000	13,102,000	880,000	8,800,000
เพิ่มขึ้นจากการเรียกชำระค่าหุ้นสามัญ	-	1,698,000	-	-
เพิ่มขึ้นจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน	400,000	1,156,000	600,000	4,302,000
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	1,880,000	15,956,000	1,480,000	13,102,000

#### 26. สำรองตามกฎหมาย

ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทฯต้องจัดสรรทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนผลกำไรซึ่งบริษัทฯทำมาหาได้ทุกคราวที่จ่ายเงินปันผลจนกว่าทุนสำรองนั้นจะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนทุนของบริษัทฯ สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลได้

#### 27. เงินปันผล

เงินปันผล	อนุมัติโดย	เงินปันผลจ่าย (ล้านบาท)	เงินปันผลจ่ายต่อหุ้น (บาท)
เงินปันผลระหว่างกาล สำหรับปี 2566	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2566	94,720	0.064
รวมเงินปันผลสำหรับปี 2566		94,720	0.064



## 28. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

### 28.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

- 1) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับส่วนของเงินลงทุนที่ยังไม่เรียกชำระในบริษัทย่อย การร่วมค้าและบริษัทร่วม ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2566	2565
<b>บริษัทย่อย</b>		
บริษัท ดี เอส เทค (ไทยแลนด์) จำกัด	50.0	50.0
บริษัท แมกโนเลียส์ คอรัปอเรชั่น จำกัด	0.7	0.7
บริษัท เอ็มคิวดีซี เมตาเวิร์ส คอรัปอเรชั่น จำกัด	0.4	0.4
บริษัท อีเดน สุพรีม คอรัปอเรชั่น จำกัด	23.9	23.9
บริษัท ไวบอล คอรัปอเรชั่น จำกัด	16.6	-
	91.6	75.0
<b>การร่วมค้า</b>		
บริษัท ดี ไอคอนสยาม เจ้าพระยา ริเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด	131.9	131.9
บริษัท สยาม ริเวอร์ โฮลดิ้ง จำกัด	85.6	85.6
บริษัท เดอะเวิลด์มาร์ค จำกัด	-	198.0
บริษัท ยูนิซัส กรีน เอ็นเนอร์จี จำกัด	37.6	41.3
	255.1	456.8
<b>บริษัทร่วม</b>		
บริษัท ทรานส์ลูเซีย จำกัด	-	0.2
บริษัท สุขุมวิท ลีฟวิ่ง จำกัด	40.1	-
บริษัท สุขุมวิท มิกซ์-ยูส จำกัด	0.8	-
บริษัท เดอะเวิลด์มาร์ค โฮลดิ้ง คอรัปอเรชั่น จำกัด	198.7	-
	239.6	0.2
	586.3	532.0

- 2) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับการซื้อที่ดินจำนวน 47 ล้านบาท (2565: 685 ล้านบาท)

## 28.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาร่วมลงทุน

บริษัทฯ และบริษัทที่เกี่ยวข้องกันได้เข้าทำสัญญาร่วมลงทุนกับผู้ร่วมทุนอีกรายหนึ่ง (“ผู้ร่วมทุนฯ”) เพื่อลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้สัญญาดังกล่าว ผู้ร่วมทุนฯ ตกลงซื้อหุ้นบุริมสิทธิของบริษัทร่วมทุนในวันที่ 10 พฤศจิกายน 2565 โดยบริษัทฯ และบริษัทที่เกี่ยวข้องกันตกลงซื้อหุ้นบุริมสิทธิดังกล่าวคืนจากผู้ร่วมทุนในสัดส่วนเท่า ๆ กันเมื่อบริษัทร่วมทุนได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาเสร็จสิ้น พร้อมผลประโยชน์ตอบแทนเพิ่มเติมในอัตราคงที่นับจากวันที่ผู้ร่วมทุนถือครองหุ้นบุริมสิทธิจนถึงวันที่บริษัทฯ และบริษัทที่เกี่ยวข้องกันซื้อคืนหุ้นบุริมสิทธิ ทั้งนี้ มูลค่าหุ้นบุริมสิทธิตามสัดส่วนของบริษัทฯ คิดเป็นจำนวนเงิน 89 ล้านบาท

## 28.3 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน

บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่ในอาคาร รถยนต์ อุปกรณ์ และสัญญาบริการต่าง ๆ อายุของสัญญา มีระยะเวลาตั้งแต่ 1 ถึง 5 ปี

บริษัทฯ มีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2566	2565
จ่ายชำระ		
ภายใน 1 ปี	22	36
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	21	47

## 28.4 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการ

บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาบริการกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเพื่อสนับสนุนงานด้านการตลาดและค่าบริหารจัดการ โดยภายใต้เงื่อนไขตามสัญญาบริษัทฯ ต้องจ่ายค่าบริการในอนาคตเป็นรายเดือนตามอัตราที่ระบุในสัญญา เป็นจำนวน 1,604 ล้านบาท (2565: 948 ล้านบาท)

## 28.5 การค้ำประกัน

- 1) บริษัทฯ ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อให้แก่บริษัทย่อยและการร่วมค้าในวงเงิน 28,556.6 ล้านบาท และ 1.3 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา (2565: 29,723.7 ล้านบาท)
- 2) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 บริษัทฯ มีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทฯ ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติของธุรกิจของบริษัทฯ คงเหลือดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	2566	2565
หนังสือค้ำประกันการบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภค	0.9	0.9
หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า	-	0.3
	0.9	1.2

## 28.6 คดีฟ้องร้อง

- 1) ในปี 2564 ผู้พักอาศัยใกล้เคียงโครงการ The Forestias ฟ้องหน่วยงานราชการแห่งหนึ่ง ว่าได้รับความเดือดร้อนหรือความเสียหายจากการก่อสร้างโครงการดังกล่าวจากการที่หน่วยงานราชการไม่ได้ควบคุมดูแลการก่อสร้าง

ในเดือนมกราคม 2565 บริษัทฯได้รับหมายเรียกจากศาลปกครองกลางให้เข้าเป็นคู่กรณีและให้จัดทำคำให้การในฐานะผู้ร้องสอดเนื่องจากเป็นเจ้าของโครงการ The Forestias ซึ่งเป็นผู้มีส่วนได้เสียหรืออาจถูกระทบโดยผลแห่งคดี นอกจากนี้ ศาลยังมีคำสั่งให้บริษัทฯทำคำชี้แจงประกอบการพิจารณาคำร้องขอคุ้มครองชั่วคราวของผู้ฟ้องคดีเรื่องความเดือดร้อนจากการละเมิดทำงานหลัง 18.00 น. โดยบริษัทฯได้ยื่นคำชี้แจงคำร้องขอคุ้มครองชั่วคราวในเดือนมีนาคม 2565 ต่อมาในเดือนพฤษภาคม 2565 ศาลวินิจฉัยและมีคำสั่งยกคำขอบรรเทาทุกข์ชั่วคราวของผู้ฟ้องคดี

ในเดือนมิถุนายน 2565 ศาลปกครองกลางมีคำสั่งเรียกบริษัท เอ็มคิวดีซี ทาวน์ รอยัล เฟลส จำกัด (บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน) เข้าเป็นคู่กรณีและให้ทำคำให้การในฐานะผู้ร้องสอด เนื่องจากศาลพิจารณาว่าเป็นเจ้าของโครงการ Whizdom Condominiums ซึ่งเป็นโครงการที่อยู่ติดกับบ้านพักอาศัยของผู้ฟ้องคดีและกำหนดตัวคู่กรณีในคดีนี้ใหม่ โดยกำหนดให้บริษัทฯเป็นผู้ร้องสอดที่หนึ่งและกำหนดให้บริษัท เอ็มคิวดีซี ทาวน์ รอยัล เฟลส จำกัด เป็นผู้ร้องสอดที่สอง

ในเดือนกันยายน 2565 บริษัทฯและผู้ร้องสอดที่สองได้ยื่นคำให้การต่อศาล และในเดือนพฤศจิกายน 2565 ผู้ฟ้องคดียื่นคำคัดค้านคำให้การดังกล่าว ศาลจึงมีหมายเรียกให้บริษัทฯจัดทำคำให้การเพิ่มเติมแก้คำคัดค้านคำให้การ บริษัทฯได้ยื่นคำให้การแก้คำคัดค้านดังกล่าวเรียบร้อยแล้วในเดือนกรกฎาคม 2566

ในเดือนตุลาคม 2565 ผู้ฟ้องคดียื่นคำฟ้องเพิ่มเติม ศาลจึงมีหมายเรียกให้บริษัทฯจัดทำคำให้การแก้คำฟ้องเพิ่มเติม และบริษัทฯได้ยื่นคำให้การแก้คำฟ้องเพิ่มเติมเรียบร้อยแล้วในเดือนกุมภาพันธ์ 2566

ในเดือนธันวาคม 2566 ผู้ฟ้องคดียื่นคำขอให้ศาลกำหนดวิธีการชั่วคราวก่อนการพิพากษาต่อศาล ซึ่งคำขอดังกล่าวคือการให้ผู้ร้องสอดทั้งสองเปิดช่องรั้วเมทัลชีทซึ่งอยู่ตรงข้ามบ้านของผู้ฟ้องคดีให้มีความยาวเท่ากับเขตที่ดินด้านหน้าบ้านของผู้ฟ้องคดี ในเดือนมกราคม 2567 ศาลมีคำสั่งให้ผู้ร้องสอดทั้งสองดำเนินการตามคำร้องขอและผู้ร้องสอดทั้งสองได้ปฏิบัติตามคำสั่งของศาลเรียบร้อยแล้วและยื่นคำชี้แจงรายงานการดำเนินการต่อศาลในเดือนมีนาคม 2567

ในเดือนมกราคม 2567 ผู้ฟ้องคดียื่นคำขอให้ศาลกำหนดวิธีการชั่วคราวก่อนการพิพากษาต่อศาล ซึ่งคำขอดังกล่าวคือการขอให้ระงับการก่อสร้างโครงการฯ ในเดือนกุมภาพันธ์ 2567 ศาลมีคำสั่งยกคำขอดังกล่าวของผู้ฟ้องคดี

ขณะนี้คดีดังกล่าวอยู่ในระหว่างการพิจารณาคดีของศาลปกครอง

- 2) ในเดือนธันวาคม 2565 บริษัทฯถูกฟ้องร้องจากเจ้าของที่ดินและเจ้าของบ้านที่อาศัยอยู่พื้นที่ข้างเคียงการก่อสร้างของโครงการ The Forestias (โครงการฯ) โดยโจทก์ทั้งสองอ้างว่า ได้รับผลกระทบจากการก่อสร้างโครงการฯ รวมความเสียหายที่ทางโจทก์ฟ้องเรียกให้บริษัทฯชดเชยให้กับโจทก์ทั้งสองเป็นเงินทั้งสิ้น 8,025,352 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 5 ต่อปี ของเงินต้นดังกล่าวนับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไป จนกว่าจะชำระเสร็จสิ้นแก่โจทก์ โดยศาลแพ่งกรุงเทพใต้ (ศาลฯ) กำหนดนัดยื่นคำให้การและนัดชี้สองสถานเพื่อกำหนดแนวทางการดำเนินคดีหรือสืบพยาน โจทก์ในเดือนมีนาคม 2566 บริษัทฯได้ยื่นคำให้การต่อสู้คดีในวันนัดของเดือนดังกล่าว และศาลฯกำหนดนัดไต่สวนในคดีในเดือนมิถุนายน 2566 โดยคดีไม่สามารถตกลงกันได้ในช่วงไต่สวน จึงยื่นสำนวนกลับสู่กระบวนการพิจารณาของศาลและศาลกำหนดประเด็นข้อพิพาทแห่งคดีและกำหนดวันนัดสืบพยาน โจทก์ในเดือนเมษายน 2567

ขณะนี้คดีดังกล่าวอยู่ในระหว่างการพิจารณาคดีของศาลแพ่งกรุงเทพใต้

- 3) ในเดือนมีนาคม 2566 บริษัทฯได้รับหมายเรียกและคำฟ้องจากศาลแรงงานกลาง (ศาลฯ) โดยอดีตพนักงานของบริษัทย่อยฟ้องบริษัทย่อยเป็นจำเลยที่ 1 และบริษัทฯเป็นจำเลยที่ 2 มูลเหตุฟ้องคดีจากการที่โจทก์อ้างว่า ทั้งจำเลยที่ 1 และจำเลยที่ 2 มีการเลิกจ้างโจทก์โดยไม่มีเหตุอันควร โดยโจทก์เรียกร้องค่าเสียหายเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 6,649,500 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 5 ต่อปี ของเงินต้นดังกล่าว นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไป จนกว่าจะชำระเสร็จสิ้นแก่โจทก์

ในเดือนเมษายน 2566 ศาลนัดไต่สวน ณ ศูนย์ไต่สวนฯ ซึ่งคดีไม่สามารถตกลงกันได้ ในช่วงไต่สวน จึงยื่นสำนวนกลับสู่กระบวนการพิจารณาของศาล และศาลฯนัดพิจารณาตรวจพยานหลักฐาน และกำหนดประเด็นข้อพิพาทในเดือนพฤษภาคม 2566 และภายในเดือนเดียวกัน บริษัทฯได้ยื่นคำให้การต่อสู้คดีต่อศาลฯ โดยศาลฯกำหนดนัดสืบพยานฝ่ายจำเลยทั้งสองในเดือนกุมภาพันธ์ 2567

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2567 คดีสามารถตกลงกันได้ โดยบริษัทฯได้ชำระค่าเสียหายให้กับโจทก์เป็นจำนวนเงิน 450,000 บาท โจทก์จึงไม่ติดใจที่จะดำเนินคดีกับจำเลยทั้งสองอีกต่อไป และได้ยื่นคำร้องขอถอนฟ้องต่อศาล ศาลอนุญาตให้โจทก์ถอนฟ้องจำเลยทั้งสองและจำหน่ายคดีออกจากสารบบความคดีดังกล่าวจึงเป็นอันสิ้นสุด

- 4) ในเดือนกันยายน 2566 บริษัทฯได้รับหมายเรียกและคำฟ้องจากศาลแรงงาน (ศาลฯ) โดยอดีตพนักงานของบริษัทฯฟ้องบริษัทฯเป็นจำเลย มูลเหตุฟ้องคดีจากการที่โจทก์อ้างว่า บริษัทฯมีการเลิกจ้างโจทก์โดยไม่มีเหตุอันควร โดยโจทก์เรียกร้องค่าเสียหายเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,107,237 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 5 ต่อปี ของเงินต้นดังกล่าวนับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จสิ้นแก่โจทก์

ในเดือนมกราคม 2567 ศาลนัดไกล่เกลี่ยแต่เนื่องจากคู่ความอยู่ระหว่างการเจรจา ศาลจึงเลื่อนนัดไกล่เกลี่ยและกำหนดนัดพิจารณาเพื่อกำหนดประเด็นข้อพิพาทในเดือนมีนาคม 2567

ในเดือนมีนาคม 2567 คู่ความทั้งสองฝ่ายไม่สามารถตกลงได้ในชั้นไกล่เกลี่ย และโจทก์ได้มีคำร้องขอแก้ไขคำฟ้องเพิ่มเติมและแก้ไขค่าเสียหายเป็นจำนวนเงิน 1,280,816 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 5 ต่อปี ของเงินต้นดังกล่าวนับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จสิ้นแก่โจทก์ โดยศาลฯกำหนดนัดพิจารณาเพื่อกำหนดประเด็นข้อพิพาทในเดือนพฤษภาคม 2567

ขณะนี้คดีดังกล่าวอยู่ในระหว่างการพิจารณาคดีของศาลแรงงานภาค 1 จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

## 29. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

- 29.1 ในเดือนมกราคม 2567 บริษัทฯออกหุ้นกู้ 2 ชุด เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกันผู้ออกหุ้นกู้ไม่มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ เพื่อเสนอขายให้แก่ นักลงทุนสถาบันและ/หรือนักลงทุนรายใหญ่ หุ้นกู้ชุดที่หนึ่งมูลค่า 2,147.6 ล้านบาท มีอายุ 1 ปี 11 เดือน 30 วัน นับจากวันที่ 17 มกราคม 2567 ครบกำหนดวันที่ 16 มกราคม 2569 และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.75 ต่อปี หุ้นกู้ชุดที่สองมูลค่า 2,064.4 ล้านบาท มีอายุ 2 ปี 11 เดือน 29 วัน นับจากวันที่ 17 มกราคม 2567 ครบกำหนดวันที่ 15 มกราคม 2570 และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.10 ต่อปี โดยกำหนดชำระดอกเบี้ยรายไตรมาสตลอดอายุหุ้นกู้
- 29.2 ในเดือนมกราคม 2567 บริษัทฯได้กู้ยืมเงินจำนวน 4,000 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR - 0.25 จากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง
- 29.3 ในเดือนมกราคม 2567 บริษัทฯได้เรียกชำระค่าหุ้นส่วนที่ยังชำระไม่เต็มจำนวน 400 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 5 บาท รวมเป็นเงิน 2,000 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯได้รับชำระค่าหุ้นเรียบร้อยแล้วในเดือนมกราคม 2567
- 29.4 ในเดือนมกราคม 2567 บริษัทฯลงทุนในบริษัท สทอริค เพลส จำกัด ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลเมื่อวันที่ 5 มกราคม 2567 จำนวน 2 ล้านบาท เพื่อขยายธุรกิจ
- 29.5 ในเดือนมกราคม 2567 บริษัทฯลงทุนในบริษัท คลาวด์ อีเลฟเวน สมาร์ท โซลูชัน จำกัด ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลเมื่อวันที่ 11 มกราคม 2567 จำนวน 0.1 ล้านบาท เพื่อขยายธุรกิจ
- 29.6 ในเดือนมกราคม 2567 บริษัทฯลงทุนในบริษัท สร้างสรรค์ แวงค็อก จำกัด ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลเมื่อวันที่ 11 มกราคม 2567 จำนวน 0.1 ล้านบาท เพื่อขยายธุรกิจ

- 29.7 ในเดือนมกราคม 2567 และเดือนกุมภาพันธ์ 2567 บริษัทฯลงทุนเพิ่มใน MQDC India Real Estate Private Limited ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในประเทศอินเดียจำนวน 17.2 ล้านบาท เพื่อย้ายธุรกิจ
- 29.8 ในเดือนมกราคม 2567 ถึงเดือนมีนาคม 2567 บริษัทฯลงทุนเพิ่มในบริษัท ไวบอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (บริษัทย่อย) จำนวน 6.49 ล้านบาท เพื่อย้ายธุรกิจ
- 29.9 ในเดือนมกราคม 2567 และเดือนกุมภาพันธ์ 2567 บริษัทฯลงทุนเพิ่มในบริษัท สุขุมวิท มิกซ์-ยูส จำกัด (บริษัทร่วม) จำนวน 9.2 ล้านบาท เพื่อย้ายธุรกิจ
- 29.10 ในเดือนมกราคม 2567 ถึงเดือนมีนาคม 2567 บริษัทฯลงทุนเพิ่มในบริษัท สุขุมวิท ลีฟวิ่ง จำกัด (บริษัทร่วม) จำนวน 9.34 ล้านบาท เพื่อย้ายธุรกิจ
- 29.11 ในเดือนกุมภาพันธ์ 2567 บริษัทฯได้รับเงินปันผลจากบริษัท ดี ไอคอนสยาม เรสซิเดนซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (การร่วมค้า) จำนวนเงิน 6 ล้านบาท
- 29.12 ในเดือนมีนาคม 2567 บริษัทฯออกหุ้นกู้ 2 ชุด เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกันผู้ออกหุ้นกู้ไม่มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ เพื่อเสนอขายให้แก่ นักลงทุนสถาบันและ/หรือนักลงทุนรายใหญ่ หุ้นกู้ชุดที่หนึ่งมูลค่า 921.5 ล้านบาท มีอายุ 1 ปี 7 เดือน 1 วัน นับจากวันที่ 27 มีนาคม 2567 ครบกำหนดวันที่ 28 ตุลาคม 2568 และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.00 ต่อปี หุ้นกู้ชุดที่สองมูลค่า 1,738.8 ล้านบาท มีอายุ 2 ปี 5 เดือน 29 วัน นับจากวันที่ 27 มีนาคม 2567 ครบกำหนดวันที่ 25 กันยายน 2569 และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.75 ต่อปี โดยกำหนดชำระดอกเบี้ย รายไตรมาสตลอดอายุหุ้นกู้

### 30. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัทฯเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2567

(นายวิสิทธิ์ กล้วยศิริรัตน์)

กรรมการ

(นายธานินทร์ พรศิริวิเวช)

กรรมการ