

2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

ปัจจัยความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจของบริษัทที่อาจเกิดขึ้นและมีผลกระทบต่อการดำเนินงานในอนาคตของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ และแนวทางในการป้องกันความเสี่ยงสามารถสรุปได้ดังนี้

2.1 ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ

2.1.1 ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจที่มีการแข่งขันสูง

ปัจจุบันธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายโดยเฉพาะที่พักอาศัยเป็นธุรกิจที่มีการแข่งขันสูง บริษัทต้องเผชิญกับการแข่งขันทั้งจากจำนวนผู้ประกอบการรายใหม่ๆ ที่เพิ่มขึ้น การเปิดตัวโครงการใหม่ๆ เพิ่มขึ้นของผู้ประกอบการรายใหญ่ ส่งผลให้อุปทานของอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว รวมถึงการนำกลยุทธ์การตลาดต่างๆ มาใช้อย่างต่อเนื่อง เพื่อกระตุ้นยอดขายอสังหาริมทรัพย์ ทำให้การแข่งขันทวีความรุนแรงยิ่งขึ้น

โดยบริษัทจะเน้นธุรกิจหลักคือพัฒนาโครงการที่พักอาศัยที่เป็นคอนโดมิเนียมที่มีแนวคิดแตกต่างจากผู้ประกอบการรายอื่นในตลาด โครงการของบริษัทไม่ว่าจะอยู่ในระดับราคาหรือแบรนด์ใด บริษัทให้ความสำคัญมากกับการวิจัยและพัฒนา สินค้าของบริษัทจึงเกิดจากการศึกษาวิจัยอย่างรอบด้าน ทั้งในแง่ของการออกแบบ วัสดุ รวมไปถึงการศึกษาเชิงจิตวิทยา ตลอดจนรูปแบบการใช้ชีวิตของกลุ่มลูกค้า อาทิเช่น การออกแบบ Universal design คือการออกแบบที่อ้างอิงตามหลักสากลโดยคำนึงถึง ผู้อาศัยทุกช่วงอายุ ไม่ว่าจะเป็นการออกแบบเพื่อความปลอดภัยของเด็ก การออกแบบเพื่อการอำนวยความสะดวกแก่ผู้สูงอายุหรือผู้ป่วย/ผู้พิการ โดยที่การออกแบบนี้ บริษัทไม่ได้จำกัดเฉพาะแต่โครงการแนวราบ เช่น บ้านเดี่ยว ที่มีขนาดอาณาบริเวณค่อนข้างใหญ่ แต่รวมถึงไปถึงโครงการคอนโดมิเนียมที่มีพื้นที่จำกัดด้วย การออกแบบที่คำนึงถึงจิตวิทยาการใช้ชีวิต อาทิเช่น การเลือกใช้สีภายในห้องนอน ที่ให้ความรู้สึกสงบ เหมาะแก่การพักผ่อน การออกแบบโดยคำนึงระยะห่างที่เอื้อต่อการใช้ชีวิต (Human Dimension Design) ที่คำนึงถึงระยะห่างที่เหมาะสมของการจัดวาง layout เช่น ระยะรอบเตียงที่ต้องมีความเหมาะสมในการเดินหลักวงจรรอบเตียง การออกแบบที่เหมาะสมแก่การวางตำแหน่งของเครื่องปรับอากาศและไฟภายในห้อง ทั้งนี้เพื่อให้ผู้อาศัยได้รับผลกระทบจากแสงสว่างที่มากเกินไป หรือจุดตกกระทบของเครื่องปรับอากาศที่อาจทำให้ป่วยได้ การออกแบบตัวอาคาร ที่คำนึงถึงผลกระทบระยะยาวของผู้อยู่อาศัย โดยการศึกษาสภาพที่ตั้งโครงการของสถานที่ที่โครงการนั้นๆ ตั้งอยู่ อาทิเช่น หากโครงการติดอยู่ติดถนนใหญ่ที่มีมลภาวะทางเสียงและอากาศสูง ภายในโครงการต้องมีการออกแบบแนวต้นไม้เพื่อกันเสียงและฝุ่นที่เข้าสู่ภายในอาคาร เป็นต้น

นอกจากในส่วนของการที่อยู่อาศัยแล้ว สำหรับโครงการอื่น ๆ เอง อาทิ โครงการเพื่อการพาณิชย์ (Commercial) ที่บริษัทยังไม่มีประสบการณ์ บริษัทจะอาศัยความร่วมมือจากพันธมิตรที่มีชื่อเสียงทั้งในและนอกประเทศ มาช่วยเหลือให้คำปรึกษา หรือแม้แต่การดึงมาร่วมทุน

ในส่วนของบริษัท “แมกโนเลีย” เอง สำหรับคอนโดมิเนียมตลาดบนแล้ว ถือว่าเป็นหนึ่งในแบรนด์ที่มีความโดดเด่นมาก ทั้งในแง่ของสินค้าและพัฒนาการของโครงการ และสำหรับแบรนด์ “วิสซ์ดอม” ที่อาจจะไปชนกับหลาย ๆ แบรนด์ของผู้ประกอบการในตลาด แต่ด้วยอาศัยความประณีตและความใส่ใจในการพัฒนาโครงการ ประกอบกับกลยุทธ์การเลือกซื้อที่ดินแต่ละแปลง ทำให้บริษัทมีความมั่นใจมากกว่า โครงการที่บริษัททยอยเปิดตัวสู่ตลาดนั้น ตรงกับความต้องการของผู้บริโภค เป็นที่กล่าวถึง และสร้างความพอใจและภูมิใจให้แก่ผู้ซื้อได้

2.1.2 ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต

บริษัทไม่มีนโยบายซื้อที่ดินเป็นจำนวนมากเพื่อเก็บไว้สำหรับรอการพัฒนาเป็นโครงการต่าง ๆ เนื่องจากจะเป็นการเพิ่มภาระต้นทุนทางการเงินซึ่งอาจก่อให้เกิดปัญหาสภาพคล่องกับบริษัทได้ และบริษัทต้องการลดความเสี่ยงเรื่องการปรับเปลี่ยนผังเมืองและแนวเวนคืนซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต

ทั้งนี้บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการไม่สามารถซื้อที่ดินในบริเวณที่ต้องการได้หรือความเสี่ยงที่ราคาที่ดินมีราคาสูงขึ้น ทำให้บริษัทไม่มีที่ดินในบริเวณที่ดินในการพัฒนาหรือมีต้นทุนในการพัฒนาโครงการที่สูงขึ้น ทำให้บริษัทไม่สามารถพัฒนาโครงการได้ตามจำนวนที่วางแผนไว้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทได้ อย่างไรก็ตามบริษัทจะใช้วิธีวางแผนในการจัดซื้อที่ดินให้เพียงพอต่อรอบระยะเวลาในการพัฒนาโครงการของบริษัท โดยจัดทำแผนการจัดซื้อที่ดินล่วงหน้าให้สอดคล้องกับการนำไปพัฒนาโครงการของบริษัทในช่วง 3-5 ปีข้างหน้า เพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทจะมีที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง บริษัทจะติดตามและศึกษาข้อมูลเรื่องที่ดินอย่างใกล้ชิด เพื่อให้ทราบถึงแนวโน้มและศักยภาพในการพัฒนาของที่ดินในบริเวณต่าง ๆ โดยการศึกษาจากทิศทางการเจริญเติบโตของแหล่งที่อยู่อาศัย เส้นทางพัฒนาของโครงการระบบขนส่งมวลชน ข้อจำกัดทางกฎหมายและการตรวจสอบกรรมสิทธิ์อย่างละเอียดเพื่อลดความเสี่ยงในทุก ๆ ด้านก่อนการตัดสินใจซื้อที่ดิน รวมถึงการสำรวจและจัดทำการศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาดและทางการเงิน

ดังนั้นบริษัทยังคงมีเวลาเพียงพอในการจัดหาที่ดิน ก่อนการเปิดตัวโครงการใหม่ โดยบริษัทจะซื้อที่ดินในราคาที่ทำการประเมินแล้วว่าสามารถนำมาพัฒนาขายแล้วสร้างรายได้และกำไรในระดับที่ผ่านเกณฑ์ของบริษัทเท่านั้น

บริษัทได้มอบหมายให้ทีม Business Development ของแต่ละกลุ่มธุรกิจวิเคราะห์สถานการณ์ในอุตสาหกรรมอย่างใกล้ชิด เพื่อกำหนดกลยุทธ์ของกลุ่มธุรกิจในระยะสั้นและระยะยาว รวมถึงกลยุทธ์ในการพัฒนาโครงการและการจัดหาที่ดินอย่างเหมาะสมทั้งในพื้นที่กรุงเทพฯ และต่างจังหวัด กับช่วงเวลาการพัฒนาโครงการ (Short and Long term strategy) เพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทจะมีที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่องด้วยต้นทุนที่เหมาะสม

โดยในช่วงเวลา 3-5 ปี ข้างหน้า MQDC ยังคงให้ความสำคัญกับการสร้างการเติบโตของธุรกิจอย่างเข้มแข็งตามวิสัยทัศน์และแผนงานระยะยาวของบริษัท และยังคงให้ความสำคัญกับการขยายการเติบโตของธุรกิจในต่างประเทศอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะประเทศจีนและอินเดีย โดยได้มีการปรับโครงสร้างและรูปแบบการทำงานให้รองรับโอกาสทางธุรกิจใหม่ ๆ ทั้งในส่วนของธุรกิจสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง

2.1.3 ความเสี่ยงจากความเพียงพอของแหล่งเงินทุนเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ

ธุรกิจสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องใช้เงินลงทุนสูง เพื่อใช้ในการซื้อที่ดิน พัฒนาและก่อสร้างโครงการ ซึ่งเงินทุนส่วนหนึ่งมาจากส่วนทุนจากผู้ถือหุ้น นอกจากนี้ยังมีเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงิน หรือการออกหุ้นกู้ หากบริษัทไม่สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนที่เพียงพอตามแผนพัฒนาโครงการที่บริษัทกำหนดไว้ก็จะส่งผลกระทบต่อแผนการดำเนินงานและผลประกอบการได้ อย่างไรก็ตามตลอดระยะเวลาการดำเนินธุรกิจที่ผ่านมา บริษัทได้รับการสนับสนุนด้านการเงินเป็นอย่างดีจากสถาบันการเงินต่าง ๆ หลายแห่งซึ่งเป็นพันธมิตรทางธุรกิจของบริษัทมาเป็นระยะเวลานาน โดยการให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยและกิจการร่วมค้าซึ่งเป็นผู้พัฒนาโครงการต่างๆ ของบริษัท ในรูปแบบ Project loan ที่จะสามารถเบิกใช้ได้ตามความคืบหน้าของโครงการ ซึ่งในการดำเนินโครงการที่ผ่านมาบริษัทจะดำเนินการจัดหาสินเชื่อจากสถาบันการเงินให้เสร็จสิ้นก่อนเริ่มดำเนินโครงการนอกจากนี้การที่บริษัทเป็นผู้ประกอบการอยู่ในอุตสาหกรรมมานานส่งผลให้บริษัทมีความน่าเชื่อถือ ทำให้บริษัทสามารถระดมทุน

จากแหล่งเงินทุนที่หลากหลายมากขึ้นด้วย รวมถึงกลุ่มผู้บริหารของบริษัทล้วนแล้วแต่เป็นบุคคลที่มีชื่อเสียง และมีประสบการณ์ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มายาวนาน จึงเชื่อมั่นได้ว่าบริษัทจะสามารถจัดหาแหล่งเงินทุนที่เพียงพอสำหรับการพัฒนาโครงการต่าง ๆ

2.1.4 ความเสี่ยงจากแนวโน้มต้นทุนการก่อสร้างที่สูงขึ้น/ ความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง

วัสดุก่อสร้างเป็นต้นทุนหลักที่สำคัญของการพัฒนาโครงการของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การปรับตัวสูงขึ้นของราคาสีก่อสร้างส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในการประมาณการต้นทุนและการกำหนดราคาซึ่งอาจมีความคลาดเคลื่อน อันจะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ในอนาคตได้อย่างไรก็ตามบริษัทบริหารความเสี่ยงด้วยการกระจายความเสี่ยงบางส่วนไปยังผู้รับเหมา โดยการทำสัญญาจัดซื้อจัดจ้างกับผู้รับเหมา บริษัทจะมีการกำหนดมูลค่างานตามสัญญาไว้เป็นจำนวนเงินที่แน่นอน โดยระบุรายละเอียดของวัสดุ รูปแบบ ปริมาณ ขนาด และลักษณะของผลงานไว้อย่างชัดเจน ทำให้สามารถลดความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาสีวัสดุก่อสร้างลงได้สำหรับวัสดุก่อสร้างที่บริษัทเป็นผู้จัดหาเอง บริษัทติดต่อกับผู้ผลิตหรือตัวแทนจำหน่ายโดยตรง มีการสั่งซื้อเป็นจำนวนมากทำให้เกิดการประหยัดต่อขนาดของต้นทุนวัสดุก่อสร้าง และมีอำนาจต่อรองกับผู้ค้าวัสดุก่อสร้างค่อนข้างสูง ซึ่งจะช่วยให้บริษัทสามารถคาดการณ์ต้นทุนและอัตรากำไรขั้นต้นได้ในระดับหนึ่ง อีกทั้งบริษัทยังสามารถกำหนดราคาขายให้สอดคล้องกับต้นทุนของบริษัทได้นอกจากนี้บริษัทยังสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับคู่ค้าให้กลายเป็นพันธมิตรทางธุรกิจ ด้วยความเชื่อมั่นว่าพันธมิตรทางธุรกิจที่แข็งแกร่งจะช่วยลดความเสี่ยงจากอัตราค่าปรับราคาต้นทุนก่อสร้างในอนาคตได้

2.1.5 ความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมาและแรงงานที่มีคุณภาพ

การพัฒนาโครงการต่าง ๆ ต้องอาศัยผู้รับเหมา แรงงานผู้ออกแบบ วิศวกรที่ปรึกษา วิศวกรผู้ควบคุมงานที่มีความรู้ความชำนาญที่จะสามารถก่อสร้างอาคารให้มีคุณภาพที่ดี เร็วทันเวลา และเพื่อให้เป็นที่พึงพอใจสูงสุดของลูกค้า บริษัทจึงให้ความสำคัญกับการควบคุมดูแลการก่อสร้างในโครงการต่าง ๆ เพื่อเป็นการรักษาคุณภาพและมาตรฐานของงานก่อสร้างดังนั้นบริษัทจึงอาจมีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถจัดจ้างผู้รับเหมาดังกล่าวได้ในบางช่วงเวลา โดยเฉพาะในช่วงสภาวะเศรษฐกิจเติบโตอย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะมีความต้องการผู้รับเหมาและแรงงานคุณภาพจำนวนมาก จึงอาจส่งผลให้บริษัทไม่สามารถดำเนินโครงการได้ตามคุณภาพ ระยะเวลา และต้นทุนที่กำหนดไว้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของบริษัทอย่างไรก็ดีบริษัทมีนโยบายบริหารความเสี่ยงโดยการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้รับเหมาของบริษัท โดยคัดเลือกผู้รับเหมาที่ดีมีคุณภาพจากประสบการณ์การทำงานที่เคยทำงานร่วมกันมาอย่างยาวนาน ทำให้มีความมั่นใจได้ในระดับหนึ่งว่างานก่อสร้างที่ได้จะมีคุณภาพเป็นไปตามมาตรฐาน สามารถส่งมอบงานตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ และบริษัทยังมีนโยบายเปิดโอกาสให้ผู้รับเหมารายใหม่ ๆ ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนสามารถรับเหมางานของบริษัทได้ รวมทั้งมีการพัฒนาความรู้ความสามารถและสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้รับเหมารายใหม่และรายเก่าอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ บริษัทยังมีนโยบายให้ผู้รับเหมาเบิกจ่ายตามงวดงานที่แล้วเสร็จจริง โดยควบคุมไม่ให้มีการจ่ายเบิกงวดงานเกินกว่าปริมาณงานที่แล้วเสร็จ ทำให้บริษัทสามารถลดความเสี่ยงจากการทิ้งงานของผู้รับเหมาได้ ในขณะที่เดียวกับบริษัทสามารถพิจารณาคุณภาพงานได้ว่าผู้รับเหมาดังกล่าวมีความสามารถที่จะส่งมอบงานตามกำหนดการหรือไม่ หากบริษัทเห็นว่าผู้รับเหมาไม่แน่วแน่ว่าจะไม่สามารถส่งมอบงานได้ตามที่กำหนด บริษัทจะส่งบุคลากรเข้าไปช่วยเพื่อสนับสนุนให้งานเสร็จทันตามกำหนด โดยวิธีการจ้างเหมาแรงงานพิเศษเข้าไปช่วยในการทำงานให้เสร็จทันแผนงาน บริษัทยังมีผู้จัดการ โครงการ

วิศวกรโครงการ และหัวหน้าผู้ควบคุมงานก่อสร้าง เข้าไปตรวจและควบคุมดูแลงานก่อสร้างเพื่อให้แน่ใจถึงคุณภาพงานของผู้รับเหมาแต่ละรายอย่างต่อเนื่อง และลดผลกระทบจากความเสี่ยงดังกล่าว

2.1.6 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางการกฎหมาย และกฎระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องที่อาจมีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ และกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะส่งผลกระทบต่อต้นทุน และค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการของบริษัทโดยตรง เช่น ขอบเขตการประเมินและการจัดทำรายงานผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (EIA) การเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน ตาม พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน รวมถึงการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบเกี่ยวกับการกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning) ข้อบังคับของผังเมืองเรื่องอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ที่ดิน (FAR) นโยบายการกำหนดพื้นที่ส่วนกลาง เป็นต้น ซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงไปในทางที่เข้มงวดขึ้น ก็อาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของบริษัท อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดให้มีคณะทำงานที่ทำการศึกษาค้นคว้าและติดตามการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการปรับเปลี่ยนแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าวควบคู่ไปกับการศึกษาภาวะตลาดอย่างสม่ำเสมอ ทำให้มั่นใจได้ว่าบริษัทจะสามารถปรับเปลี่ยนได้ทันเหตุการณ์ โดยที่ผ่านมามีบริษัทได้ดำเนินการพัฒนาโครงการต่าง ๆ ที่มีอยู่ให้สอดคล้องกับนโยบายที่เปลี่ยนแปลงมาโดยตลอด

2.1.7 ความเสี่ยงด้านนโยบายการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน

จากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวและความกังวลของภาระหนี้สินครัวเรือนทำให้ธนาคารพาณิชย์มีความเข้มงวดในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และอาจมีความเสี่ยงสูงที่ธนาคารพาณิชย์จะไม่อนุมัติ ทำให้ลูกค้าที่จองซื้ออาคารชุดไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ ซึ่งส่งผลกระทบต่อรายได้ของบริษัท แต่อย่างไรก็ตามบริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวจึงวางแผนบริหารความเสี่ยงโดยจะทำการประเมินคุณสมบัติเบื้องต้นและความสามารถในการผ่อนชำระเงินกู้ของลูกค้าแล้วส่งผลให้ธนาคารพิจารณาการให้สินเชื่อก่อนการจองซื้อ การเตรียมความพร้อมให้แก่ลูกค้าในการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินก่อนครบกำหนดการโอนล่วงหน้าอย่างน้อย 6 เดือนโดยบริษัทได้มีการเจรจาร่วมกับธนาคารพาณิชย์เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าในการติดต่อขอสินเชื่อธนาคารพาณิชย์สนับสนุนให้ลูกค้าให้ได้รับสินเชื่ออย่างรวดเร็ว ทั้งนี้บริษัทยังได้กำหนดกระบวนการในการนำห้องชุดจากการถูกปฏิเสธสินเชื่อดังกล่าวกลับมาขายใหม่ให้กับลูกค้าที่ยังคงมีความต้องการห้องชุดของโครงการต่อไป

2.1.8 ความเสี่ยงด้านมาตรการกำกับดูแลการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทย

เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2562 ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ปรับหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย หรืออัตราส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกันสำหรับการซื้ออสังหาริมทรัพย์ทั้งประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และคอนโดมิเนียม โดยมีเป้าหมายเพื่อยกระดับการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยให้มีความเหมาะสม พร้อมกับการบริหารความเสี่ยงของทั้งผู้ให้กู้และผู้กู้ เพื่อลดผลกระทบจากการเก็งกำไรในรูปแบบต่าง ๆ จนอาจส่งผลกระทบต่อปัญหาด้านการชำระหนี้ของประชาชนจากการที่ได้นำเงินกู้ไปเก็งกำไรอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อเนื่องต่อการชำระหนี้ของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต

หลักเกณฑ์การปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตามเกณฑ์ใหม่ส่งผลกระทบต่อผู้ซื้อบ้านหรือห้องชุดหลังที่ 2 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นลูกค้ากลุ่มเป้าหมายของบริษัท เนื่องจากลูกค้ากลุ่มเป้าหมายของบริษัทจะเป็นผู้ใช้ชีวิตส่วนใหญ่อยู่ในตัวเมือง จึงมักหาซื้อบ้านหรือคอนโดมิเนียมหลังที่ 2 เพื่อให้การเดินทางมาทำงานในเมืองมีความ

สะดวกมากยิ่งขึ้น ดังนั้น ลูกค้ายกกลุ่มดังกล่าวจึงต้องเตรียมเงินค่านายหน้ามากขึ้น และอาจได้รับผลกระทบจากความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น เช่น การขอสินเชื่อไม่ผ่าน หรือใช้เวลานานในการอนุมัติสินเชื่อ หรืออาจทำให้ลูกค้าตัดสินใจชะลอการรับโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท

ทั้งนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทย มีการประกาศเพิ่มเติมเมื่อวันที่ 20 มกราคม 2563 ซึ่งได้ประกาศปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มเติม เพื่อช่วยให้ประชาชนกู้ซื้อบ้านเพื่ออยู่อาศัยจริงได้ง่ายขึ้น และบนพื้นฐานของหลักการและวัตถุประสงค์ของการมีมาตรการในการดูแลการเก็งกำไร และส่งเสริมการออมของประชาชน สรุปดังนี้

1. ส่งเสริมให้ประชาชนเป็นเจ้าของบ้านหลังแรกได้ง่ายขึ้น และช่วยบรรเทาภาระค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการเข้าอาศัย โดยในการกู้ซื้อบ้านหลังแรกที่ราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท แม้ว่ายังคงเพดาน LTV ร้อยละ 100 สำหรับสินเชื่อบ้าน แต่ผู้กู้สามารถกู้เพิ่มได้อีกร้อยละ 10 ของมูลค่าหลักประกันสำหรับค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการเข้าอาศัยอยู่จริง เช่น การตกแต่ง ซ่อมแซมหรือต่อเติม ซึ่งในส่วนนี้เมื่อกลายเป็นหนี้ที่มีบ้านเป็นหลักประกันจะมีดอกเบี้ยต่ำกว่าการกู้แบบไม่มีหลักประกัน นอกจากนี้ กำหนดให้วงเงินค่านายหน้าลดลงจากเดิมร้อยละ 20 เป็นร้อยละ 10 สำหรับการกู้ซื้อบ้านหลังแรกที่มีราคาตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป

2. ดูแลผู้จำเป็นต้องมีบ้าน 2 หลังที่มีวินัยการผ่อนชำระหนี้สัญญาที่ 1 มาพอสมควรให้เข้าถึงสินเชื่อได้ง่ายขึ้น ขณะที่ยังคงส่งเสริมให้มีการออมก่อนกู้ โดยผ่อนเกณฑ์ให้การกู้ซื้อบ้านสัญญาที่ 2 ที่ราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท ต้องมีเงินค่านายหน้าร้อยละ 10 หากผ่อนชำระสัญญาที่ 1 มาแล้วอย่างน้อย 2 ปี (จากเดิมกำหนด 3 ปี) แต่ยังไม่เหมาะสมที่จะยกเลิกเพดาน LTV สำหรับการกู้ซื้อบ้านสัญญาที่ 2 เพราะพบข้อมูลว่า มากกว่าครึ่งของผู้ที่ซื้อบ้าน 2 หลังพร้อมกันมีระยะห่างระหว่างการกู้สัญญาที่ 1 และสัญญาที่ 2 ไม่ถึง 1 ปี สะท้อนว่าเป็นการกู้เพื่อเก็งกำไรมากกว่าการอยู่อาศัยจริง

นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2564 ธนาคารแห่งประเทศไทย ได้ประกาศผ่อนคลายมาตรการ LTV ratio เป็นการชั่วคราว เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยมีผลสำหรับสัญญาเงินกู้ที่ทำสัญญาตั้งแต่วันที่ 20 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยการผ่อนคลายเพดาน LTV ratio เป็นร้อยละ 100 (สามารถกู้ได้เท่ากับมูลค่าหลักประกัน) สำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัย รวมถึงสินเชื่ออื่นนอกเหนือจากเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย และมีที่อยู่อาศัยนั้นเป็นหลักประกัน (สินเชื่อ Top-up) โดยให้มีผลบังคับใช้กับสินเชื่อ (1) กรณีมูลค่าหลักประกันต่ำกว่า 10 ล้านบาท ตั้งแต่สัญญาที่ 2 เป็นต้นไป (ปัจจุบัน LTV ratio ของสัญญาที่ 2 หลังแรกของการซื้อที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 10 ล้านบาท ได้กำหนดไว้ที่ร้อยละ 100 จึงไม่ผ่อนคลายเพิ่มเติม) และ (2) กรณีมูลค่าหลักประกันตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป ตั้งแต่สัญญาที่ 1 เป็นต้นไป ทั้งนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทย คาดว่าการผ่อนคลายมาตรการ LTV ratio ในครั้งนี้ จะช่วยดึงดูดเงินใหม่เข้าสู่เศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจเกี่ยวเนื่องที่มีสัดส่วนกว่าร้อยละ 9.8 ของ GDP และมีการจ้างงานรวมกว่า 2.8 ล้านคน

2.1.9 ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่

ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2563 บริษัทได้เริ่มการพัฒนาโครงการเดอะ ฟอเรสเทียส์ (The Forestias) ซึ่งเป็นโครงการ Mixed-Use ขนาดใหญ่ ประกอบด้วยที่อยู่อาศัย รีเทล อาคารสำนักงาน ศูนย์สุขภาพ อาคารนันทนาการแห่งอนาคต ป่าต้นทานการ พื้นที่กิจกรรมสำหรับชุมชนเรียนรู้ และระบบนิเวศธรรมชาติขนาดใหญ่ บนพื้นที่ขนาดประมาณ 300 ไร่ ซึ่งจะใช้ระยะเวลาก่อสร้างนานโดยคาดว่าจะทยอยแล้วเสร็จตั้งแต่ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2566 – ไตรมาส 2 ปี 2570 และต้องใช้เงินลงทุนสูง บริษัทจึงจำเป็นต้องจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมในอนาคตเพื่อใช้ในการ

พัฒนาโครงการ ดังนั้น บริษัทจึงมีความเสี่ยงจากการจัดหาแหล่งเงินทุนให้เพียงพอในอนาคต และมีความเสี่ยงหากระยะเวลาในการพัฒนาโครงการมีความล่าช้าหรือการรับรู้รายได้ไม่เป็นไปตามแผนที่บริษัทวางเอาไว้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัทในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ทำการศึกษาความเป็นไปได้และผลตอบแทนโครงการอย่างละเอียดก่อนพิจารณาตัดสินใจลงทุน และประสบการณ์ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นแลนด์มาร์คสำคัญในการพัฒนาโครงการนี้ รวมอยู่ระหว่างจัดหาผู้ร่วมทุนที่มีความเชี่ยวชาญในด้านต่างซึ่งจะช่วยเพิ่มมูลค่าและลดความเสี่ยงของโครงการนี้

บริษัทมีแผนในการลดความเสี่ยงจากการพัฒนาโครงการนี้ โดยคาดว่าจะมีการขายเงินลงทุนในโครงการ The Forestias บางส่วน เพื่อเพิ่มสภาพคล่องในการดำเนินโครงการ และลดความเสี่ยงทางการเงินที่อาจจะเกิดขึ้นจากความไม่แน่นอนสถานะทางเศรษฐกิจในอนาคต

2.2 ความเสี่ยงด้านการเงิน

2.2.1 ความเสี่ยงจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย

2.2.1.1 ส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของบริษัท

การเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยส่งผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการของบริษัทโดยตรง เนื่องจากบริษัทมีการใช้แหล่งเงินทุนบางส่วนจากการกู้ยืมเงินสถาบันการเงิน และมีอัตราดอกเบี้ยลอยตัว อย่างไรก็ตาม บริษัทมีนโยบายจัดหาแหล่งเงินทุนโดยการกู้ยืมในระดับที่เหมาะสมและสอดคล้องกับแผนงานการก่อสร้าง ทั้งนี้ เพื่อการควบคุมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยให้มีประสิทธิภาพสูงสุด นอกจากนี้ด้วยโครงการที่มีศักยภาพด้านรูปแบบของโครงการที่ดี ตั้งอยู่บนบริเวณที่มีความสามารถในการแข่งขันสูงรวมถึงผลงานในอดีตที่ผ่านมาและชื่อเสียงของทีมผู้บริหาร อัตราดอกเบี้ยที่สถาบันการเงินเสนอให้บริษัทจึงอยู่ในระดับและเงื่อนไขที่มีความเหมาะสม

2.2.1.2 ส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้า

อัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้นจะส่งผลต่อการพิจารณาตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้า อันอาจในการซื้อและความสามารถในการชำระเงินกู้ของลูกค้ารายย่อยลดลงดังนั้นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้และเงื่อนไขการผ่อนชำระเงินกู้จึงเป็นปัจจัยที่สำคัญมากต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้า ทำให้ความสามารถในการผ่อนชำระของลูกค้าลดลงลูกค้าอาจจะชะลอการตัดสินใจซื้อได้อย่างไรก็ตามจากการศึกษาเปรียบเทียบผลกระทบที่เพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยกับภาระค่าตัวของลูกค้าของบริษัท พบว่าไม่น่าจะมีผลกระทบที่รุนแรงจนเป็นสาเหตุให้กำลังซื้อของลูกค้าเป้าหมายของบริษัทลดลง เนื่องจากลูกค้าเป้าหมายของบริษัทอยู่ในระดับกลางถึงระดับบน ซึ่งเป็นกลุ่มที่ไม่ได้รับผลกระทบมากนักจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย

2.2.2 ความเสี่ยงจากการที่บริษัทพึ่งพิงแหล่งเงินทุนจากการระดมทุนจากตราสารหนี้

ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2567 บริษัทมีหนี้สินที่เป็นหุ้นกู้คงค้างจำนวน 48,424.41 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 82.40 ของหนี้สินที่ภาระดอกเบี้ยทั้งหมด โดยบริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 58,769.71 ล้านบาท ที่ผ่านมามีบริษัทพึ่งพาแหล่งเงินทุนผ่านตราสารหนี้เป็นหลักเพื่อใช้ในการลงทุนในธุรกิจของบริษัทและกลุ่มบริษัท โดยในปี 2567 บริษัทจะมีหุ้นกู้ครบกำหนดไถ่ถอนทั้งหมดจำนวน 21,370.20 ล้านบาท ซึ่งบริษัทมีแผนจะออกหุ้นกู้ชุดใหม่เพื่อใช้ชำระคืนหุ้นกู้และตัวแลกเงินที่จะครบกำหนดไถ่ถอน โดย ณ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2567 บริษัทมีหุ้นกู้

ระยะยาวและหุ้นกู้ระยะสั้นที่จะครบกำหนดไถ่ถอนในปี 2567 คงเหลือทั้งหมดจำนวน 2,120.40 ล้านบาท และ 230.00 ล้านบาท ตามลำดับ

ดังนั้น หากตลาดตราสารหนี้มีความผันผวน อัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องเป็นระยะเวลานาน บริษัทอาจจะมีผลกระทบในแง่ต้นทุนดอกเบี้ยสำหรับการออกหุ้นกู้ และหากบริษัทไม่สามารถเสนอขายหุ้นกู้ได้ครบตามจำนวนที่ต้องการ บริษัทอาจมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ และ/หรือตัวแลกเงิน ซึ่งอาจส่งผลให้หุ้นกู้คงค้างของบริษัททั้งหมดถือเป็นเหตุผิดนัดชำระหนี้ หุ้นกู้ทั้งหมดเป็นอันถึงกำหนดชำระโดยพลัน (Cross Default) ตามไปด้วย

อย่างไรก็ตาม บริษัททราบดีถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงบริหารแหล่งเงินทุนสำรองจากเงินกู้ยืมจากกรรมการเพื่อนำมาชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระดังกล่าว รวมถึงปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างติดต่อกับธนาคารพาณิชย์เพื่อขออนุมัติวงเงินกู้ยืมระยะยาว ซึ่งหากได้รับการอนุมัติ บริษัทจะมีแหล่งเงินทุนสำรองเพิ่มเติม

2.2.3 ความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจากการระดมทุนจากตราสารหนี้ การกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ซึ่งส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินของบริษัทเพิ่มสูงขึ้น และส่งผลต่อผลการดำเนินงานของบริษัท ในงวด 6 เดือน ปี 2567 บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 2,419.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2566 จำนวน 275.46 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.85 ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการกู้ยืมเงินระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เพิ่มมากขึ้น โดย ณ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2567 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2566 จำนวน 4,735.80 ล้านบาท และมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2566 จำนวน 3,699.50 ล้านบาท โดยที่บริษัทไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Non-listed) และไม่ได้ทำการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (Non-Rated) ทำให้ต้นทุนทางการเงินของบริษัทอยู่ในระดับสูง

อย่างไรก็ตามบริษัทมีนโยบายจัดหาแหล่งเงินทุนโดยการออกตราสารหนี้ในระดับที่เหมาะสมและสอดคล้องกับแผนงานการก่อสร้าง ทั้งนี้เพื่อการควบคุมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยให้มีประสิทธิภาพสูงสุด นอกจากนี้ด้วยโครงการที่มีศักยภาพด้านรูปแบบของโครงการที่ดี ตั้งอยู่บนบริเวณที่มีความสามารถในการแข่งขันสูงรวมถึงผลงานในอดีตที่ผ่านมาและชื่อเสียงของทีมผู้บริหาร อัตราดอกเบี้ยของตราสารหนี้จึงอยู่ในระดับและเงื่อนไขที่เหมาะสม

2.3 ความเสี่ยงของผู้ลงทุน การบริหาร การจัดการ

2.3.1 ความเสี่ยงจากการที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่มากกว่าร้อยละ 50 มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการบริหารงาน

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2567 กลุ่มตระกูลเจียรวนนท์ มีส่วนการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมในบริษัทเกินกว่าร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและเรียกชำระแล้ว ทำให้กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่อ้างว่ามีอำนาจในการควบคุมบริษัทและมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจของบริษัทในทุกเรื่อง ดังนั้น นักลงทุนจึงอาจมีความเสี่ยงจากการที่ผู้ถือหุ้นใหญ่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการบริหารงานไปในทิศทางใดทิศทางหนึ่ง และมีความเสี่ยงจากการไม่สามารถรวบรวมเสียงเพื่อคัดค้านหรือตรวจสอบถ่วงดุลในวาระสำคัญ อย่างไรก็ตามคณะกรรมการบริษัทได้คำนึงถึงความสำคัญของการมีนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี ดังนั้น จึงมั่นใจได้ว่าผู้ถือหุ้นทั้งหมด รวมทั้งผู้มีส่วนได้เสียกับบริษัท จะได้รับการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม

2.4 ความเสี่ยงจากการที่บริษัทมีรายได้ไม่สม่ำเสมอและมีผลประกอบการกำไรสุทธิที่มีได้มาจากการดำเนินงาน

เนื่องจากที่ผ่านมาบริษัทและบริษัทย่อยมีการรับรู้รายได้ที่ไม่สม่ำเสมอ ซึ่งเป็นลักษณะปกติของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ คือ จะรับรู้รายได้ได้ก็ต่อเมื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์ก่อสร้างแล้วเสร็จ และได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อแล้วเท่านั้น

ในปี 2565 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 22.64 ล้านบาท แต่สำหรับ ปี 2566 และงวด 6 เดือน ปี 2567 บริษัทไม่มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทมีรายได้จากการให้เช่าและให้บริการในปี 2565 - 2566 และงวด 6 เดือน ปี 2567 เท่ากับ 1,847.02 ล้านบาท 2,267.28 ล้านบาท และ 346.83 ล้านบาท และมีผลการดำเนินงานกำไรสุทธิเท่ากับ 216.86 ล้านบาท 117.94 ล้านบาท และขาดทุนสุทธิ 546.31 ล้านบาท ตามลำดับ

อย่างไรก็ตาม แม้ว่าในปี 2565 – 2566 บริษัทจะมีผลประกอบการกำไรสุทธิ ผลประกอบการนั้นเกิดจากดอกเบี้ยรับ ซึ่งมีรายได้ที่เกิดจากการดำเนินงานของบริษัท ดังแสดงตามตารางดังนี้

บรรยายการผลกระทบ	ปี 2565 (ล้านบาท)	ปี 2566 (ล้านบาท)	6 เดือน ปี 2566 (ล้านบาท)	6 เดือน ปี 2567 (ล้านบาท)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	216.86	117.94	87.82	(546.31)
ดอกเบี้ยรับ	3,218.88	4,146.07	1,965.95	2,408.61
เงินปันผลรับ	185.68	-	-	6.42
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ หลังจากหักรายได้ดอกเบี้ยรับและเงินปันผล	(3,187.70)	(4,028.13)	(1,878.13)	(2,961.34)

ดังนั้น ในปี 2565 – 2566 หลังจากหักรายได้ดอกเบี้ยรับและเงินปันผลแล้ว บริษัทจะมีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิ

ทั้งนี้ บริษัทตระหนักดีถึงช่วงระยะเวลาในการพัฒนาแต่ละโครงการ ก่อนบริษัทจะรับรู้รายได้ ทำให้บริษัทพยายามที่จะลดระยะเวลาในการพัฒนาโครงการลง โดย

- 1) ควบคุมระยะเวลาการก่อสร้างโดยการนำเทคโนโลยีที่ช่วยให้การก่อสร้างมีความแม่นยำมากขึ้น (Building Information Modeling) มาช่วยลดขั้นตอน ความผิดพลาดและระยะเวลาพัฒนา มาปรับใช้กับทุกโครงการ
- 2) เพิ่มสัดส่วนโครงการที่ใช้ระยะเวลาในการพัฒนาน้อย เช่น เพิ่มสัดส่วนโครงสร้างแนวราบ (บ้านเดี่ยว, ทาวน์โฮม) ที่ใช้ระยะเวลาในการพัฒนาน้อยกว่าโครงการที่เป็นอาคารสูง

2.5 ความเสี่ยงจากการดำเนินงานของบริษัท บริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า ที่ไม่สม่ำเสมอ โดยบริษัทย่อยและกิจการร่วมค้าหลายแห่งมีผลขาดทุนสุทธิจำนวนมาก

บริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า หลายแห่งของบริษัทยังคงมีผลการดำเนินงานขาดทุนต่อเนื่อง และมีผลการขาดทุนสะสมเป็นจำนวนมาก (รายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ปรากฏในส่วนที่ 2.2 (1) โครงสร้างและผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท) ซึ่งย่อมมีผลกระทบต่อบริษัทในส่วนรายได้ที่จะได้รับจากการให้บริการ ดอกเบี้ยรับ และเงินปันผล รวมถึงรายได้อื่นที่จะได้รับจากบริษัทย่อยและกิจการร่วมค้าในฐานะที่บริษัทเป็น Holding Company ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

บริษัทย่อย

- บริษัท กรีน เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ปี 2564 ปี 2565 และปี 2566 บริษัทขาดทุนสุทธิ 15.19 ล้านบาท 19.02 ล้านบาท และ 20.96 ล้านบาท ตามลำดับ และขาดทุนสะสมที่ 22.23 ล้านบาท 41.26 ล้านบาท และ 62.22 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2564 ปี 2565 และ ปี 2566 คิดลบ 21.23 ล้านบาท คิดลบ 40.26 ล้านบาท และคิดลบ 61.22 ล้านบาท ตามลำดับ
- บริษัท เมเบิ้ล กรีน สมาร์ท ลิฟวิ่ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด ปี 2564 ปี 2565 และปี 2566 บริษัทขาดทุนสุทธิ 138.35 ล้านบาท 74.13 ล้านบาท และ 162.32 ล้านบาท ตามลำดับ และขาดทุนสะสมที่ 543.70 ล้านบาท 608.83 ล้านบาท และ 771.15 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2564 ปี 2565 และปี 2566 คิดลบ 533.70 ล้านบาท คิดลบ 607.83 ล้านบาท และคิดลบ 770.15 ล้านบาท ตามลำดับ
- บริษัท วิสซ์คอม ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ปี 2564 ปี 2565 และปี 2566 บริษัทมีกำไร 416.41 ล้านบาท ขาดทุนสุทธิ 24.77 ล้านบาท และขาดทุนสุทธิ 17.80 ล้านบาท และ ปี 2565 และปี 2566 บริษัทบันทึกขาดทุนสะสม 20.51 ล้านบาท และ 38.31 ล้านบาท ตามลำดับ
- บริษัท วิซคอม ฟินนาเคิล คอร์ปอเรชั่น จำกัด ปี 2564 ปี 2565 และปี 2566 บริษัทขาดทุนสุทธิ 215.53 ล้านบาท 131.28 ล้านบาท และ 180.59 ล้านบาท ตามลำดับ และขาดทุนสะสม 183.02 ล้านบาท 324.29 ล้านบาท และ 504.88 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2564 ปี 2565 และปี 2566 คิดลบ 83.02 ล้านบาท คิดลบ 214.29 ล้านบาท และคิดลบ 394.88 ล้านบาท ตามลำดับ
- บริษัท วิซคอม คลับ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ปี 2564 ปี 2565 และปี 2566 บริษัทขาดทุนสุทธิ 78.47 ล้านบาท 157.66 ล้านบาท และ 133.78 ล้านบาท ตามลำดับ และขาดทุนสะสม 133.80 ล้านบาท 291.47 ล้านบาท และ 425.25 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2564 ปี 2565 และปี 2566 คิดลบ 113.80 ล้านบาท คิดลบ 291.47 ล้านบาท และคิดลบ 405.25 ล้านบาท ตามลำดับ
- บริษัท เอ็มคิวดีซี พราว เอสเตท จำกัด ปี 2564 ปี 2565 และปี 2566 บริษัทขาดทุนสุทธิ 64.36 ล้านบาท 193.70 ล้านบาท และ 178.17 ล้านบาท ตามลำดับ และขาดทุนสะสม 263.39 ล้านบาท 457.09 ล้านบาท และ 635.26 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2564 ปี 2565 และ ปี 2566 คิดลบ 262.39 ล้านบาท คิดลบ 456.09 ล้านบาท และคิดลบ 634.26 ล้านบาท ตามลำดับ
- บริษัท วิซคอม เอลิแกนซ์ เฟส จำกัด ปี 2564 ปี 2565 และ ปี 2566 บริษัทขาดทุนสุทธิ 410.67 ล้านบาท 410.11 ล้านบาท และ 684.86 ล้านบาท ตามลำดับ และขาดทุนสะสม 1,268.53 ล้านบาท 1,678.64 ล้านบาท และ 2,363.50 ล้านบาท โดยมีส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2564 ปี 2565 และ ปี 2566 คิดลบ 1,266.53 ล้านบาท คิดลบ 1,676.64 ล้านบาท และคิดลบ 2,361.50 ล้านบาท ตามลำดับ
- บริษัท วิซคอม เวิลด์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ปี 2564 ปี 2565 และปี 2566 บริษัทมีผลกำไรสุทธิ 432.44 ล้านบาท มีผลขาดทุนสุทธิ 2.33 ล้านบาท และผลขาดทุนสุทธิ 5.69 ล้านบาท ตามลำดับ และปี 2565 และปี 2566 ขาดทุนสะสม 1.74 ล้านบาท และ 7.43 ล้านบาท ตามลำดับ
- บริษัท มัลเบอร์รี่ โกรฟ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ปี 2565 และปี 2566 และปี 2566 บริษัทมีผลกำไรสุทธิ 0.25 ล้านบาท และ 0.57 ล้านบาท และมีขาดทุนสุทธิ 7.05 ล้านบาท และปี 2566 มีผลขาดทุนสะสม 4.61 ล้านบาท

- บริษัท เอ็มคิวดีซี ทาวน์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ปี 2564 ปี 2565 และปี 2566 บริษัทขาดทุนสุทธิ 303.96 ล้านบาท 342.55 ล้านบาท และ 619.34 ล้านบาท ตามลำดับ และขาดทุนสะสม 845.30 ล้านบาท 1,187.85 ล้านบาท และ 1,807.19 ล้านบาท โดยมีส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2564 ปี 2565 และ ปี 2566 ติดลบ 745.30 ติดลบ 1,087.85 ล้านบาท และติดลบ 1,707.19 ล้านบาท ตามลำดับ
- บริษัท รอยัล แอสเพน เอ็มคิวดีซี ทาวน์ จำกัด ปี 2564 ปี 2565 และปี 2566 บริษัทขาดทุนสุทธิ 382.84 ล้านบาท 354.96 ล้านบาท และ 280.18 ล้านบาท ตามลำดับ และขาดทุนสะสม 1,221.40 ล้านบาท 1,576.36 ล้านบาท และ 1,856.54 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2564 ปี 2565 และ ปี 2566 ติดลบ 1,171.40 ล้านบาท ติดลบ 1,526.36 ล้านบาท และติดลบ 1,806.54 ล้านบาท ตามลำดับ
- บริษัท เอ็มคิวดีซี ทาวน์ รอยัล เฟส จำกัด ปี 2564 ปี 2565 และปี 2566 บริษัทขาดทุนสุทธิ 367.28 ล้านบาท 601.95 ล้านบาท และ 451.66 ล้านบาท ตามลำดับ และขาดทุนสะสม 1,169.38 ล้านบาท 1,771.34 ล้านบาท และ 2,223.00 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2564 ปี 2565 และ ปี 2566 ติดลบ 1,119.38 ล้านบาท ติดลบ 1,721.34 ล้านบาท และติดลบ 2,173.00 ล้านบาท ตามลำดับ
- บริษัท เอ็มคิวดีซี ทาวน์ รอยัล เรสซิเดนซ์ จำกัด ปี 2564 ปี 2565 และปี 2566 บริษัทขาดทุนสุทธิ 607.05 ล้านบาท 594.11 ล้านบาท และ 579.94 ล้านบาท ตามลำดับ และขาดทุนสะสม 1,997.58 ล้านบาท 2,591.69 ล้านบาท และ 3,171.63 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2564 ปี 2565 และปี 2566 ติดลบ 1,947.58 ล้านบาท ติดลบ 2,541.69 ล้านบาท และติดลบ 3,121.63 ล้านบาท ตามลำดับ
- บริษัท เอ็มคิวดีซี ทาวน์ รอยัล แอสเซท จำกัด ปี 2564 ปี 2565 และปี 2566 ขาดทุนสุทธิ 124.89 ล้านบาท 48.58 ล้านบาท และ 98.24 ล้านบาท ตามลำดับ และขาดทุนสะสม 231.57 ล้านบาท 280.15 ล้านบาท และ 378.39 ล้านบาท โดยมีส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2564 ปี 2565 และปี 2566 ติดลบ 181.57 ล้านบาท ติดลบ 230.15 ล้านบาท และติดลบ 328.39 ล้านบาท ตามลำดับ
- บริษัท ดี เอส เติท (ไทยแลนด์) จำกัด ปี 2564 ปี 2565 และปี 2566 บริษัทมีผลกำไรสุทธิ 3.14 ล้านบาท กำไรสุทธิ 6.96 ล้านบาท และมีผลขาดทุนสุทธิ 16.11 ล้านบาท ตามลำดับ และในปี 2564 ปี 2565 และปี 2566 บริษัทขาดทุนสะสม 38.41 ล้านบาท 31.45 ล้านบาท และ 47.56 ล้านบาท ตามลำดับ และมีส่วนของผู้ถือหุ้นติดลบ 8.35 ล้านบาท ติดลบ 1.39 ล้านบาท และติดลบ 17.49 ล้านบาท ตามลำดับ
- บริษัท ดี แอสเพน ทรี คอร์ปอเรชั่น จำกัด ปี 2564 ปี 2565 และปี 2566 บริษัทขาดทุนสุทธิ 0.75 ล้านบาท 0.57 ล้านบาท และ 0.32 ล้านบาท ตามลำดับ และขาดทุนสะสม 3.14 ล้านบาท 3.72 ล้านบาท และ 4.03 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2564 ปี 2565 และปี 2566 ติดลบ 2.14 ล้านบาท ติดลบ 2.72 ล้านบาท และติดลบ 3.03 ล้านบาท ตามลำดับ
- บริษัท แมกโนเลียส์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ปี 2564 ปี 2565 และปี 2566 บริษัทขาดทุนสุทธิ 31.57 ล้านบาท 65.95 ล้านบาท และ 77.02 ล้านบาท ตามลำดับ และขาดทุนสะสม 56.90 ล้านบาท 122.85 ล้านบาท และ 199.87 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2564 ปี 2565 และปี 2566 ติดลบ 56.65 ล้านบาท ติดลบ 122.60 ล้านบาท และติดลบ 199.62 ล้านบาท ตามลำดับ
- บริษัท กลาวด์ อีเลฟเว่น จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท สุขุมวิท ดิจิทัล พาร์คส์ จำกัด) ปี 2564 ปี 2565 และปี 2566 บริษัทขาดทุนสุทธิ 298.46 ล้านบาท 372.03 ล้านบาท และ 377.65 ล้านบาท ตามลำดับ และขาดทุนสะสม 300.13 ล้านบาท 672.17 ล้านบาท และ 1,049.82 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2564 ปี 2565 และปี 2566 ติดลบ 299.13 ล้านบาท ติดลบ 671.17 ล้านบาท และติดลบ 1,048.82 ล้านบาท ตามลำดับ

- บริษัท เมเบิล กรีน คอร์ปอเรชั่น จำกัด ปี 2564 ปี 2565 และ ปี 2566 บริษัทขาดทุนสุทธิ 0.09 ล้านบาท 0.09 ล้านบาท และ 0.09 ล้านบาท ตามลำดับ และขาดทุนสะสม 0.39 ล้านบาท 0.48 ล้านบาท และ 0.57 ล้านบาท ตามลำดับ
- บริษัท เนบิวลา คอร์ปอเรชั่น จำกัด ปี 2564 ปี 2565 และ ปี 2566 บริษัทมีกำไรสุทธิ 34.74 ล้านบาท มีผลขาดทุนสุทธิ 10.63 ล้านบาท และมีผลขาดทุนสุทธิ 146.90 ล้านบาท ตามลำดับ และในปี 2566 บริษัทขาดทุนสะสม 140.20 ล้านบาท และมีส่วนของผู้ถือหุ้นติดลบ 129.20 ล้านบาท
- บริษัท ทรี รูทส์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ กรุ๊ป จำกัด ปี 2564 ปี 2565 และ ปี 2566 บริษัทขาดทุนสุทธิ 59.18 ล้านบาท 97.41 ล้านบาท และ 91.06 ล้านบาท ตามลำดับ และขาดทุนสะสม 66.86 ล้านบาท 164.27 ล้านบาท และ 255.33 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2564 ปี 2565 และ ปี 2566 ติดลบ 51.97 ล้านบาท และติดลบ 453.28 ล้านบาท และติดลบ 544.81 ล้านบาท ตามลำดับ
- บริษัท ดีทีจี เอ็กซิม คอร์ปอเรชั่น จำกัด ปี 2564 ปี 2565 และ ปี 2566 บริษัทขาดทุนสุทธิ 17.43 ล้านบาท 15.38 ล้านบาท และ 9.12 ล้านบาท ตามลำดับ และขาดทุนสะสม 129.82 ล้านบาท 145.20 ล้านบาท และ 154.32 ล้านบาท ตามลำดับโดยมีส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2564 ปี 2565 และ ปี 2566 ติดลบ 125.82 ล้านบาท ติดลบ 141.20 ล้านบาท และติดลบ 150.32 ล้านบาท ตามลำดับ
- บริษัท มัลเบอร์รี่ โกรฟ สุขุมวิท คอร์ปอเรชั่น จำกัด ปี 2564 ปี 2565 และ ปี 2566 บริษัทขาดทุนสุทธิ 195.93 ล้านบาท 211.83 ล้านบาท และ 145.20 ล้านบาท ตามลำดับ และขาดทุนสะสม 436.29 ล้านบาท 648.12 ล้านบาท และ 793.31 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2564 ปี 2565 และ ปี 2566 ติดลบ 416.29 ล้านบาท ติดลบ 628.12 ล้านบาท และติดลบ 743.31 ล้านบาท ตามลำดับ
- บริษัท เอ็มคิวดีซี รีเคอรี่เอชชั่น คอร์ปอเรชั่น จำกัด ปี 2564 ปี 2565 และ ปี 2566 ขาดทุนสุทธิ 13.02 ล้านบาท 58.46 ล้านบาท และ 35.30 ล้านบาท ตามลำดับ และขาดทุนสะสม 13.43 ล้านบาท 71.90 ล้านบาท และ 107.20 ล้านบาท โดยมีส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2564 ปี 2565 และ ปี 2566 ติดลบ 12.44 ล้านบาท ติดลบ 70.90 ล้านบาท และติดลบ 106.20 ล้านบาท ตามลำดับ
- บริษัท เอ็มคิวดีซี โซเชียล เอ็นเตอร์ไพรเซส จำกัด ปี 2564 ปี 2565 และ ปี 2566 บริษัทขาดทุนสุทธิ 0.05 ล้านบาท 0.05 ล้านบาท และ 0.06 ล้านบาท ตามลำดับ และขาดทุนสะสม 0.94 ล้านบาท 0.99 ล้านบาท และ 1.05 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2566 ติดลบ 0.05 ล้านบาท
- บริษัท สแตรนด์ โฮลดิ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด ปี 2564 ปี 2565 และ ปี 2566 บริษัทกำไร 1.62 ล้านบาท กำไร 1.19 ล้านบาท และ มีผลขาดทุนสุทธิ 1.08 ล้านบาท ตามลำดับ
- บริษัท เอ็มคิวดีซี คัลเชอร์รัล คอลเล็กชั่น คอร์ปอเรชั่น จำกัด ปี 2565 และ ปี 2566 บริษัทขาดทุนสุทธิ 0.03 ล้านบาท และ 1.08 ล้านบาท ตามลำดับ และขาดทุนสะสม 0.03 ล้านบาท และ 1.10 ล้านบาท ตามลำดับ
- บริษัท เอ็มคิวดีซี บลู โอเชียน โฮลดิ้ง จำกัด ปี 2565 และ ปี 2566 บริษัทขาดทุนสุทธิ 0.03 ล้านบาท และ 3.10 ล้านบาท ตามลำดับ และขาดทุนสะสม 0.03 ล้านบาท และ 3.12 ล้านบาท ตามลำดับ
- บริษัท อีเดน สุพรรณ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ปี 2565 และ ปี 2566 บริษัทขาดทุนสุทธิ 1.04 ล้านบาท และ 15.07 ล้านบาท ตามลำดับ และขาดทุนสะสม 1.04 ล้านบาท และ 16.11 ล้านบาท ตามลำดับ

บริษัทร่วมทุน และ/หรือกิจการร่วมค้า

- บริษัท วิชคอม แอสเซทส์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ปี 2565 และปี 2566 บริษัทขาดทุนสุทธิ 18.64 ล้านบาท และ 17.65 ล้านบาท ตามลำดับ
- บริษัท วิชคอม โซโซตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ปี 2565 และปี 2566 บริษัทขาดทุนสุทธิ 3.19 ล้านบาท และ 11.14 ล้านบาท ตามลำดับ
- บริษัท วิชคอม แลนด์มาร์ก คอร์ปอเรชั่น จำกัด ปี 2564 ปี 2565 และ ปี 2566 บริษัทขาดทุนสุทธิ 546.59 ล้านบาท 432.93 ล้านบาท และ 613.01 ล้านบาท ตามลำดับ และขาดทุนสะสม 2,718.07 ล้านบาท 3,151.00 ล้านบาท และ 3,764.01 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีส่วนของผู้อถือหุ้นในปี 2564 ปี 2565 และ ปี 2566 คิดลบ 1,764.07 ล้านบาท คิดลบ 2,127.00 ล้านบาท และ 2,740.01 ตามลำดับ
- บริษัท ดี ไอคอนสยาม เจ้าพระยา ริเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด ปี 2564 ปี 2565 และ ปี 2566 บริษัทขาดทุนสุทธิ 8.55 ล้านบาท มีผลกำไร 27.51 ล้านบาท และขาดทุน 137.75 ล้านบาท ตามลำดับ และในปี 2564 ปี 2565 และ ปี 2566 บริษัทมีการขาดทุนสะสม 46.92 ล้านบาท 19.41 ล้านบาท และ 157.16 ล้านบาท ตามลำดับ
- บริษัท เอ็มคิวดีซี เคอร์เทจ เซอร์วิส คอร์ปอเรชั่น จำกัด ปี 2564 ปี 2565 และ ปี 2566 บริษัทมีกำไร 0.01 ล้านบาท มีผลขาดทุนสุทธิ 1.49 ล้านบาท และ 7.15 ล้านบาท ตามลำดับ และในปี 2564 ปี 2565 และปี 2566 บริษัทขาดทุนสะสม 18.63 ล้านบาท 20.12 ล้านบาท และ 27.27 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีส่วนของผู้อถือหุ้นในปี 2564 ปี 2565 และปี 2566 คิดลบ 17.63 ล้านบาท คิดลบ 19.12 ล้านบาท และคิดลบ 26.27 ล้านบาทตามลำดับ
- บริษัท เดอะเวลด์มาร์ค จำกัด ปี 2564 ปี 2565 และปี 2566 บริษัทขาดทุนสุทธิ 215.59 ล้านบาท 251.03 ล้านบาท และ 374.44 ล้านบาท ตามลำดับ และขาดทุนสะสม 605.93 ล้านบาท 856.96 ล้านบาท และ 1,231.40 ล้านบาท ตามลำดับ
- บริษัท แมกโนเลีย อินเตอร์เนชั่นแนล คอร์ปอเรชั่น จำกัด ปี 2566 บริษัทขาดทุนสุทธิ 24.55 ล้านบาท
- บริษัท แมกโนเลีย ไฟน์เนสท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ปี 2564 ปี 2565 และ ปี 2566 บริษัทขาดทุนสุทธิ 778.66 ล้านบาท 491.03 ล้านบาท และ 4413.50 ล้านบาท ตามลำดับ และขาดทุนสะสม 3,839.68 ล้านบาท 4,330.71 ล้านบาท และ 4,744.21 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีส่วนของผู้อถือหุ้นในปี 2564 ปี 2565 และ ปี 2566 คิดลบ 2,059.68 ล้านบาท คิดลบ 672.66 ล้านบาท และคิดลบ 1,086.16 ล้านบาท ตามลำดับ

ซึ่งยังคงส่งผลกระทบต่อบริษัทในส่วนของรายได้ที่จะได้รับจากการให้บริการ ดอกเบี้ยรับ และเงินปันผล รวมถึงรายได้อื่นที่จะได้รับจากบริษัทย่อยและกิจการร่วมค้าในฐานะที่บริษัทเป็น Holding Company ทั้งนี้ ในปี 2564 บริษัทมีรายได้เงินปันผลรับจากบริษัท วิชคอม ควอลิตี้ ดีเวลล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (บริษัทย่อย) บริษัท ดี ไอคอนสยาม ซูเปอร์ลักซ์ เรสซิเดนซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด และบริษัท ดี ไอคอนสยาม เรสซิเดนซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (กิจการร่วมค้า) จำนวน 620.35 ล้านบาท แต่ยังคงมีดอกเบี้ยค้างรับที่เพิ่มขึ้นจำนวน 2,882.58 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2563 และในปี 2565 บริษัทมีเงินปันผลรับจากบริษัท ดี ไอคอนสยาม ซูเปอร์ลักซ์ เรสซิเดนซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด และบริษัท ดี ไอคอนสยาม เรสซิเดนซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (กิจการร่วมค้า) บริษัท เนบิวลา คอร์ปอเรชั่น จำกัด และบริษัท เอ็มคิวดีซี ทาวน์ เวิลด์ จำกัด จำนวนรวม 185.68 ล้านบาท แต่ยังคงมีดอกเบี้ยค้างรับที่เพิ่มขึ้นจำนวน 2,330.81 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2564 ขณะที่ในปี 2566 บริษัทไม่มีเงินปันผลรับจากจากบริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า แต่ยังคงมีดอกเบี้ยรับที่เพิ่มขึ้นจำนวน 927.19 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2565

2.6 ความเสี่ยงจากเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย กิจการร่วมค้า และบุคคล/บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ลูกหนี้อื่นและดอกเบี้ยค้างรับ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย กิจการร่วมค้า และบุคคล/บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน จำนวนรวม 355.14 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2566 ซึ่งมีจำนวนอยู่ที่ 1,082.01 ล้านบาท โดยเป็นเงินให้กู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน มีกำหนดชำระคืนในปี 2567 และเมื่อทวงถาม โดยลดลงจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่ บจก.ดิทีจีโอ พรอสเพอริตี ซึ่งปีบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ในขณะที่เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันมีจำนวนรวม 53,500.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2566 ซึ่งมีจำนวนอยู่ที่ 51,325.25 ล้านบาท จากการให้กู้ยืมที่เพิ่มขึ้นแก่ บจก. เอ็มคิวดีซี ทาวน์ เวิลด์ และ บจก. คลาวด์ อีเลฟเว่น เป็นหลัก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย กิจการร่วมค้า และบุคคล/บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน จำนวนรวม 1,082.01 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2565 ซึ่งมีจำนวนอยู่ที่ 759.07 ล้านบาท โดยเป็นเงินให้กู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน มีกำหนดชำระคืนในปี 2567 และเมื่อทวงถาม เนื่องจากบริษัทมีการให้กู้ยืมระยะสั้นแก่ บจก.ดิทีจีโอ พรอสเพอริตี ซึ่งปีบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้นมา ในขณะที่เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันมีจำนวนรวม 51,325.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2565 ซึ่งมีจำนวนอยู่ที่ 41,158.77 ล้านบาท จากการให้กู้ยืมที่เพิ่มขึ้นแก่ บจก. เอ็มคิวดีซี ทาวน์ เวิลด์ บจก. คลาวด์ อีเลฟเว่น บจก. ทรี รูทส์ เอ็นเตอร์เทนเม้นท์ กรุ๊ป และ บจก. เอ็มคิวดีซี เมตาเวิร์ส คอร์ปอเรชั่นเป็นหลัก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย กิจการร่วมค้า และบุคคล/บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน จำนวนรวม 759.07 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2564 ซึ่งมีจำนวนอยู่ที่ 1,852.20 ล้านบาท เป็นเงินให้กู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน มีกำหนดชำระคืนในปี 2566 และเมื่อทวงถาม ในขณะที่เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันมีจำนวนรวม 41,158.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2564 ซึ่งมีจำนวนอยู่ที่ 25,390.15 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการปรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นของ บจก. ทรี รูทส์ เอ็นเตอร์เทนเม้นท์ กรุ๊ป และ บจก. ครีเอทีฟ โมชัน ให้กลายเป็นเงินให้กู้ยืมระยะยาว รวมทั้งมีการให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อยเพิ่มเติมเพิ่มเติมแก่ บจก.วิเศษคอม ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น บจก.เอ็มคิวดีซี ทาวน์ เวิลด์ บจก. คลาวด์ อีเลฟเว่น (เดิมชื่อ บจก.สุขุมวิท ดิจิทัล พาร์คส์) บจก.เอ็มคิวดีซี ทาวน์ รอยัล แอสเซท บจก.มัลเบอร์รี่ โกรฟ คอร์ปอเรชั่น โดยบริษัทไม่มีกำหนดที่จะเรียกชำระคืนภายใน 12 เดือนข้างหน้า

เงินให้กู้ยืมนั้นบริษัทให้เงื่อนไขแบบไม่รัดกุม รวมถึงการผ่อนผันให้ในลักษณะต่างๆ เช่น สามารถชำระคืนเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ได้เต็มจำนวน การขยายระยะเวลาชำระคืนนี้ให้ การตั้งสำรองหนี้สงสัยจะสูญจนถึงการตัดเป็นหนี้สูญในที่สุด ดังนั้น บริษัทจึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับคืนเงินให้กู้ยืมสูงมาก และจะส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย และบุคคล/บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน และดอกเบี้ยค้างรับ ณ สิ้นปี 2565-2566 และสิ้นงวด 6 เดือนปี 2567

บริษัทที่ให้กู้ยืม	สถานะ	ปี 2565 เงินให้กู้ยืม (ล้านบาท)	ปี 2566 เงินให้กู้ยืม (ล้านบาท)	6 เดือนปี 2567 เงินให้กู้ยืม (ล้านบาท)
บจก. เอ็มคิวดีซี ทาวน์ เวิลด์	บริษัทย่อย	18,029	25,173	27,102
บจก. วิเศษคอม ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น	บริษัทย่อย	10,457	8,470	7,156
บจก. แมกโนเลีย อินเทอร์เน็ตแซนด์บ็อกซ์ คอร์ปอเรชั่น	บริษัทร่วม	815	544	586
บจก. มัลเบอร์รี่ โกรฟ คอร์ปอเรชั่น	บริษัทย่อย	1,116	1,280	944
บจก. เมเบิล กรีน สมาร์ท ลิฟวิ่ง คอร์ปอเรชั่น	บริษัทย่อย	723	751	762
บจก. กรีน เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น	บริษัทย่อย	120	120	120
บจก. แมกโนเลียส์ คอร์ปอเรชั่น	บริษัทย่อย	240	281	299
บจก. ดี แอสเพน ทรี คอร์ปอเรชั่น	บริษัทย่อย	3	3	3
บจก. สแตนด์ไฮด์ คอร์ปอเรชั่น	บริษัทย่อย	368	-	-

บริษัทที่ให้ผู้ยืม	สถานะ	ปี 2565 เงินให้ผู้ยืม (ล้านบาท)	ปี 2566 เงินให้ผู้ยืม (ล้านบาท)	6 เดือน ปี 2567 เงินให้ผู้ยืม (ล้านบาท)
บจก. คลาวด์ อีเลฟเว่น (เดิมชื่อ บจก. สุขุมวิท ดิจิทัล พาร์คส์)	บริษัทย่อย	1,971	5,750	6,656
บจก. เอ็มคิวดีซี เร็คครีเอชั่นคอร์ปอเรชั่น	บริษัทย่อย	204	307	328
บจก. ดี ที จี เอ็กซิม คอร์ปอเรชั่น	บริษัทย่อย	95	98	63
บจก.เอ็มคิวดีซี ทาวน์ รอยัล แอสเซท	บริษัทย่อย	1,317	853	827
บจก.ดีทีจีโอ พรอสเพอริตี้*	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
บจก.ดี แพลนส์	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	56	56	56
บจก. อีเคน เอสเตท คอร์ปอเรชั่น	บริษัทร่วม	122	-	-
บจก. ทรี รูทส์ เอ็นเตอร์เทนเม้นท์ กรุ๊ป	บริษัทย่อย	3,780	4,571	4,755
บจก. เอ็มคิวดีซี เมตาเวิร์ส คอร์ปอเรชั่น	บริษัทย่อย	186	1,109	1,154
บจก. เดอะเวิลด์มาร์ค	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	134	449	538
บจก. ครีเอทีฟ โมชั่น	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	650	650	650
บจก. เนบิวลา คอร์ปอเรชั่น	บริษัทย่อย	-	84	107
บจก. บอเบิลส์ แอนด์ บอซ์เซสคอร์ปอเรชั่น	บริษัทย่อย	-	7	18
บริษัท เอ็มคิวดีซี ดี อันดามันคอร์ปอเรชั่น จำกัด	บริษัทย่อย	-	4	6
บริษัท เอ็มคิวดีซี คัลเชอร์คอลลีกชั่น คอร์ปอเรชั่น จำกัด	บริษัทย่อย	-	766	1,300
บริษัท สทอริค เพลส จำกัด	บริษัทย่อย	-	-	23
เงินให้ผู้ยืมระยะยาว		40,386	51,325	53,501
DTP Infinities Limited กำหนดชำระ 31 ธ.ค. 2567	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	773	-	-
รวมเงินให้ผู้ยืมระยะยาว		41,159	51,325	53,501
บจก. ดี ที จี เอ็กซิม คอร์ปอเรชั่น	บริษัทย่อย	-	-	-
บจก. เอ็มคิวดีซี เคอร์เทซี เซอร์วิสเชส คอร์ปอเรชั่น	บริษัทร่วม	19	22	23
บจก. ดีทีจีโอ คอร์ปอเรชั่น	บริษัทใหญ่	-	-	-
บจก. ดี เอสเตท (ไทยแลนด์)	บริษัทย่อย	5	4	2
บจก. เนบิวลา คอร์ปอเรชั่น	บริษัทย่อย	8	-	-
บจก. ทรี รูทส์ เอ็นเตอร์เทนเม้นท์กรุ๊ป	บริษัทย่อย	-	-	-
บจก. เอ็มคิวดีซี ทาวน์ เวิลด์	บริษัทย่อย	-	-	-
บจก. ฮอทเพลย์ (ประเทศไทย)	บริษัทร่วม	15	15	15
บจก. เอ็มคิวดีซี เร็คครีเอชั่นคอร์ปอเรชั่น	บริษัทย่อย	-	-	-
บจก. เดอะเวิลด์มาร์ค	บริษัทร่วม	-	-	-
บจก.เอ็มคิวดีซี เมตาเวิร์สคอร์ปอเรชั่น	บริษัทย่อย	-	-	-
บจก.ทรานส์ลูเซีย เวเนเจอร์สคอร์ปอเรชั่น	บริษัทย่อย	402	-	-
เงินให้ผู้ยืมบริษัทซึ่งมีกรรมการและผู้ถือหุ้นร่วมกัน (บจก. เอ็มคิวดีซี ไบรท์ คอร์ปอเรชั่น)	บริษัทที่มีกรรมการและ/ หรือผู้ถือหุ้น คือคุณทิพพากรณ์ อริยารามณ์	51	49	49
บจก. ครีเอทีฟ โมชั่น	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
บจก.เอ็มคิวดีซี โซเชียลเอ็นเตอร์ไพรเซส	บริษัทย่อย	0.1	-	0.1

บริษัทที่ให้อุ้ม	สถานะ	ปี 2565 เงินให้อุ้ม (ล้านบาท)	ปี 2566 เงินให้อุ้ม (ล้านบาท)	6 เดือน ปี 2567 เงินให้อุ้ม (ล้านบาท)
บจก. ศรีสถาน คอร์ปอเรชั่น	บริษัทย่อย	-	-	-
บจก. เทวา โฮสเทลส์ คอร์ปอเรชั่น	บริษัทย่อย	-	-	-
บจก. อาคันตุกะ คอร์ปอเรชั่น	บริษัทย่อย	-	-	-
บจก. ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี*	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	731	-
กรรมการและบุคคลที่มีอุปการะคุณ	บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	9	7	6
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
รวมเงินให้อุ้มระยะสั้น		509	828	95
บจก.เค.แคปปิตอล โฮลดิ้ง (เดิม บจก.พีโก)	บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	250	250	250
บจก. โคโกะเพย์ (ไทยแลนด์)	บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	-	4	10
รวมเงินให้อุ้มระยะสั้น		759	1,082	355
รวมทั้งหมด		41,918	52,407	53,856

หมายเหตุ * บริษัทได้ขายเงินลงทุนทั้งหมดใน บริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด ให้แก่บริษัท ดีทีจีไอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด แล้วเมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2566

ดอกเบี้ยค้างรับ	ปี 2565 (ล้านบาท)	ปี 2566 (ล้านบาท)	6 เดือน ปี 2567 (ล้านบาท)
บจก. เอ็มคิวดีซี เคอร์เทซี เซอร์วิส คอร์ปอเรชั่น	5.96	7.83	8.87
บจก. ดี เอสเตท (ไทยแลนด์)	0.07	0.09	0.03
บจก. เนบิวลา คอร์ปอเรชั่น	0.07	4.65	9.23
บจก.เอ็มคิวดีซี ไบรท์ คอร์ปอเรชั่น	2.78	3.86	5.72
บจก.ครีเอทีฟ โมชั่น	22.48	76.10	102.84
บจก.ทรานส์ลูเซีย เวเนเจอร์สคอร์ปอเรชั่น	7.76	-	-
บจก.สอเพลย์ (ประเทศไทย)	1.02	2.37	3.04
บจก.เค.แคปปิตอล โฮลดิ้ง (เดิม บจก.พีโก)	23.39	45.89	57.11
บจก. โคโกะเพย์ (ไทยแลนด์)	-	0.04	0.44
บจก.กรีน เวลท์ คอร์ปอเรชั่น	46.15	57.81	63.62
บจก.มัลเบอร์รี่ โกรฟ คอร์ปอเรชั่น	195.51	293.33	344.72
บจก.เมเบิล กรีน สมาร์ท ลิฟวิ่งคอร์ปอเรชั่น	185.20	250.61	284.07
บจก.แมกโนเลียส คอร์ปอเรชั่น	55.65	78.33	91.23
บจก.วิศคอม ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น	1,668.11	2,291.13	2,579.54
บจก.เอ็มคิวดีซี ทาวน์ เวิลด์	3,458.24	5,206.47	6,376.62
บจก.ดี แอสเพน ทรี คอร์ปอเรชั่น	0.39	0.61	0.72
บจก.ดีทีจี เอ็กซ์ิม คอร์ปอเรชั่น	33.37	41.66	0.57
บจก.แมกโนเลีย อินเทอร์เน็ตช้อปปิ้ง คอร์ปอเรชั่น	61.40	107.80	135.87
บจก.สเตรนด์ โฮลดิ้ง คอร์ปอเรชั่น	54.38	-	-
บจก.ควาลิตี้ อีเลฟเว่น (เดิมชื่อ บจก. สุขุมวิท ดิจิทัล พาร์ค)	84.72	387.26	519.15
บจก.เอ็มคิวดีซี รีเคอร์เรนซ์คอร์ปอเรชั่น	24.33	47.46	61.64

ดอกเบี้ยค้างรับ	ปี 2565 (ล้านบาท)	ปี 2566 (ล้านบาท)	6 เดือน ปี 2567 (ล้านบาท)
บจก.เอ็มคิวดีซี ทาวน์ รอยัล แอสเซท	64.71	81.83	100.19
บจก.ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี้*	-	-	-
บจก.ดี แพลนส์	17.67	22.71	25.23
บจก.อีเคเน เอสเตท คอร์ปอเรชั่น	4.40	-	-
บจก.ทรี รูทส์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์กรุ๊ป	127.46	467.83	591.66
บจก.เดอะเวิลด์มาร์ค	1.89	29.02	52.27
บจก.เอ็มคิวดีซี เมตาเวิร์สคอร์ปอเรชั่น	2.05	49.44	102.78
DTP Infinities	8.22	-	-
บจก.เอ็มคิวดีซี โซเชียลเอ็นเตอร์ไพรเซส	-	0.01	0.01
บริษัท ศรีสถาน คอร์ปอเรชั่น จำกัด	-	-	-
บริษัท เทวา ไอส์แลนด์ คอร์ปอเรชั่น	-	-	-
บริษัท อาคันตุกะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	-	-	-
กรรมการและบุคคลที่มีอุปการะคุณ	-	0.04	-
บจก.บอเบิลส์ แอนด์ บอซ์เซสคอร์ปอเรชั่น	-	0.09	0.67
บริษัท เอ็มคิวดีซี ดี อันคัมคอร์ตคอร์ปอเรชั่น จำกัด	-	0.11	0.38
บริษัท เอ็มคิวดีซี คัลเชอร์คอลลีกส์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	-	21.24	80.31
บจก.ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี้*	-	5.28	-
บริษัท สทอริค เพลส จำกัด	-	-	0.23
รวมดอกเบี้ยค้างรับทั้งหมด	6,157.38	9,580.90	11,598.76

หมายเหตุ * บริษัทได้ขายเงินลงทุนทั้งหมดใน บริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี้ จำกัด ให้แก่บริษัท ดีทีจีไอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด แล้วเมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2566

2.7 ความเสี่ยงจากการที่บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วต่ำกว่า 1.0 เท่า

บริษัทได้ทำการคำนวณและเปิดเผยอัตราส่วนที่เกี่ยวข้องกับสภาพคล่อง ดังนี้

อัตราส่วนสภาพคล่อง	ปี 2565	ปี 2566	6 เดือน ปี 2567
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio) (เท่า)	0.43	0.16	0.12

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว เท่ากับ 0.12 เท่า ซึ่งลดลงจาก ณ สิ้นปี 2566 ที่มีอัตราส่วนดังกล่าวเท่ากับ 0.16 เท่า เนื่องจากในงวด 6 เดือน ปี 2567 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และถูกหนี้การค้ำที่ปรับตัวลดลง ในขณะที่เงินกู้ยืมระยะสั้นของบริษัทปรับตัวเพิ่มขึ้น ซึ่งการที่อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วที่ต่ำกว่า 1.0 เท่า แสดงให้เห็นว่าบริษัทมีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถชำระหนี้ระยะสั้นที่จะครบกำหนดชำระของบริษัทได้

2.8 ความเสี่ยงด้านการดำรงอัตราส่วนทางการเงินของบริษัท

บริษัทหรือผู้ออกหุ้นกู้มีหน้าที่ตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ โดยผู้ออกหุ้นกู้จะดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ณ วันสิ้นปีบัญชีของผู้ออกหุ้นกู้ตลอดอายุของหุ้นกู้ ตามงบการเงินของผู้ออกหุ้นกู้เป็นอัตราส่วนไม่เกิน 5 : 1 (ห้าต่อหนึ่ง) เท่า ซึ่งจะสูงกว่า

ข้อกำหนดสิทธิของหุ้นที่ออกและเสนอขายก่อนปี 2566 ที่กำหนดให้บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในอัตราส่วนไม่เกิน 4 : 1 (สี่ต่อหนึ่ง) เท่า จึงมีความเสี่ยงที่บริษัทจะสามารถก่อหนี้เพิ่มขึ้นได้อีก โดยที่

“**หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Interest Bearing Debt)**” หมายถึง หนี้สินส่วนที่มีภาระดอกเบี้ยจ่าย (Interest Bearing Debt) ในงบการเงินของผู้ถือหุ้นที่ได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของผู้ถือหุ้นแล้ว แต่ไม่รวมหนี้สินการค้าปกติ และหนี้สินที่ไม่มีการระบุภาระดอกเบี้ย (Non-Interest Bearing Debt)

“**ส่วนของผู้ถือหุ้น**” หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมตามงบการเงินของผู้ถือหุ้นที่ได้ผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของผู้ถือหุ้นแล้ว

“**งบการเงิน**” หมายถึง งบการเงินประจำปี (Annual Financial Statements) ของผู้ถือหุ้นที่ได้ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด.

สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสิทธิฯ ของหุ้นกู้เท่ากับ 3.36 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2566 ที่มีอัตราส่วนดังกล่าวเท่ากับ 3.45 เท่า

สำหรับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 3/2567 และครั้งที่ 4/2567 มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อใช้ชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดของบริษัท และใช้ลงทุนในโครงการต่างๆ ซึ่งคาดว่าหลังจากออกและเสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 3/2567 และครั้งที่ 4/2567 และชำระคืนหุ้นกู้ตามวัตถุประสงค์แล้วนั้น จะทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสิทธิฯ ของหุ้นกู้อยู่ที่ประมาณ 3.66 เท่า* (คำนวณโดยใช้หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 จำนวน 58,769.71 ล้านบาท บวกด้วยหุ้นกู้ชุดใหม่ที่ออกเสนอขายในช่วงเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2567 จำนวนรวม 7,130.90 ล้านบาท และบวกด้วยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 7,000 ล้านบาท ลบออกด้วยหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระในเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2567 จำนวน 8,798.90 ล้านบาท และหารด้วยส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 จำนวน 17,502.17 ล้านบาท)

อย่างไรก็ตาม ณ สิ้นปี 2567 หรือ ณ สิ้นปีในแต่ละปี บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) ตามข้อกำหนดสิทธิฯ ของหุ้นกู้ในอัตราส่วนไม่เกิน 5 : 1 เท่า (“ข้อกำหนดสิทธิใหม่”) ทั้งนี้ บริษัทยังมีหุ้นกู้คงค้างที่ต้องดำรงอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสิทธิฯ ไว้ที่ไม่เกิน 4 : 1 เท่า (“ข้อกำหนดสิทธิเดิม”) ดังนั้น บริษัทยังคงต้องดำรงอัตราส่วนดังกล่าว ณ สิ้นปีไว้ที่ไม่เกิน 4 เท่า ตามข้อกำหนดสิทธิเดิม จนกว่าหุ้นกู้คงค้างทั้งหมดจะครบกำหนดไถ่ถอน หากไม่สามารถดำรงไว้ได้จะส่งผลให้บริษัทเข้าเหตุผิดนัดชำระหนี้ และหุ้นกู้ทั้งหมดจะเป็นอันถึงกำหนดชำระโดยพลัน โดยอาจเข้าเหตุผิดนัด (cross default) หุ้นกู้ที่เสนอขายครั้งนี้ได้ ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2567 ผู้ถือหุ้นกู้จะมียอดคงค้างหุ้นกู้ตามข้อกำหนดสิทธิเดิมฯ 5 รุ่น และจะมียอดคงค้างหุ้นกู้ตามข้อกำหนดสิทธิใหม่ฯ 12 รุ่น โดยทั้ง 17 รุ่น มีมูลค่ารวม 45,911.80 ล้านบาท

บริษัทมีแผนในการลดความเสี่ยงจากการดำรงอัตราส่วนทางการเงินของบริษัท โดยอาจจะขายเงินลงทุนในโครงการ The Forestias บางส่วนเพื่อเพิ่มสภาพคล่องในการดำเนินโครงการ และอาจพิจารณาชำระคืนหนี้บางส่วน เพื่อลดความเสี่ยงทางการเงินที่อาจจะเกิดขึ้นจากความไม่แน่นอนสถานะทางเศรษฐกิจในอนาคต รวมทั้งบริษัทยังสามารถเพิ่มทุนเพื่อรองรับภาระหนี้สินดังกล่าวได้ โดยบริษัทได้มีการพิจารณาแนวทางในการปรับลดอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของ ณ สิ้นปี 2567 แล้ว จึงได้เรียกชำระทุนจดทะเบียนของบริษัทเพิ่มเติมอีกจำนวน 2,000.00 ล้านบาท ในวันที่ 19 มกราคม พ.ศ. 2567 โดยมีส่วนทุนที่ยังไม่เรียกชำระเหลืออยู่ที่ 844 ล้านบาท

* หมายเหตุ: ตัวเลขข้างต้นเป็นเพียงการแสดงให้เห็นถึงตัวอย่างของผลกระทบของธุรกรรมที่จะเกิดขึ้นเท่านั้น โดยอ้างอิงฐานะทางการเงินของบริษัท ณ สิ้นปี 2566 เพียงเท่านั้น ไม่ได้เป็นการแสดงถึงภาระหนี้ที่หรือการรับรองของบริษัทในการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามอัตราข้างต้น หรือเป็นการรับรองผลการดำเนินงานหรือฐานะทางการเงินของบริษัทในอนาคต ผลการดำเนินงานหรือฐานะทางการเงินของบริษัทที่เกิดขึ้นจึงอาจแตกต่างไปจากตัวเลขข้างต้นได้

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2567 บริษัทมีหน้าที่ตามข้อกำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้น โดยจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) ไว้ดังต่อไปนี้

[illegible]

2.9 ความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้

บริษัทได้ทำการคำนวณและเปิดเผยอัตราส่วนที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการชำระหนี้ ดังนี้

อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้	ปี 2565	ปี 2566	6 เดือน ปี 2567
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio : ICR) (เท่า)	1.10	1.05	0.78
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio : DSCR) (เท่า)	0.29	0.21	0.17
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนหักดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (Net Debt to EBITDA ratio) ¹⁾ (เท่า)	12.37	11.67	13.52

หมายเหตุ :

¹⁾ อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนหักดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Net Debt to EBITDA Ratio) คำนวณจาก (หนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย - เงินสดหรือรายการเทียบเท่าเงินสด) / (กำไรก่อนหักดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนและสินทรัพย์อื่น)

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (ICR) อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (DSCR) และอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนหักดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (Net Debt to EBITDA ratio) อยู่ที่ 0.78 เท่า 0.17 เท่า และ 13.52 เท่า ตามลำดับ ลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2566 ซึ่งมีอัตราส่วนอยู่ที่ 1.05 เท่า 0.21 เท่า และ 11.67 เท่า ตามลำดับ เนื่องจากบริษัทยังคงมีการระดมทุนจากการออกหุ้นกู้อย่างต่อเนื่องเพื่อรองรับแผนการขยายธุรกิจตามการเติบโตของกลุ่มบริษัท จึงทำให้บริษัทยังคงมีความเสี่ยงจากภาระหนี้สินและต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มสูงขึ้น

โดยเมื่อเดือนมกราคม เดือนมีนาคม และเดือนกรกฎาคม 2567 บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้อีกจำนวนรวม 4,212.00 ล้านบาท 2,660.30 ล้านบาท และ 3,630.90 ตามลำดับ ส่งผลให้ ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2567 บริษัทมียอดคงค้างหุ้นกู้ระยะยาวทั้งสิ้น 16 รุ่น มูลค่ารวม 45,681.80 ล้านบาท และมียอดคงค้างหุ้นกู้ระยะสั้น 1 รุ่น มูลค่า 230.00 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2567 บริษัทมียอดการรับรู้รายได้ (Backlog) จำนวน 8 โครงการ มูลค่ารวม 24,140 ล้านบาท (รวมโครงการที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 และโครงการร่วมทุนที่บริษัทถือหุ้นต่ำกว่าร้อยละ 50) ซึ่งได้ทยอยรับรู้รายได้แล้ว โดยคาดว่าแต่ละปีจะรับรู้รายได้ประมาณร้อยละไม่เกิน 25 ของยอดที่รอการรับรู้รายได้ทั้งหมด ทั้งนี้ หากการรับรู้รายได้ไม่เป็นไปตามแผนหรือเกิดการล่าช้าในการก่อสร้างโครงการ บริษัทยังสามารถใช้กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน หรือขายเงินลงทุนบางส่วนโครงการในบริษัทเพื่อเพิ่มสภาพคล่อง รวมทั้งบริษัทยังสามารถเพิ่มทุนเพื่อรองรับภาระหนี้สินดังกล่าวได้

2.10 ความเสี่ยงจากการที่บริษัทได้เข้าทำสัญญาค้ำประกันในการชำระหนี้ให้กับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทได้เข้าทำสัญญาค้ำประกันวงเงินสินเชื่อให้แก่บริษัทย่อยและการร่วมค้าในวงเงินรวม 28,265.10 ล้านบาท

ดังนั้น หากเกิดกรณีที่กิจการที่เกี่ยวข้องกันผิดนัดชำระหนี้ดังกล่าว บริษัทจะต้องรับผิดชอบชำระหนี้ตามวงเงินที่ค้ำประกันไว้ จึงมีความเสี่ยงที่บริษัทจะมีหนี้สินที่มีภาระผูกพันเพิ่มขึ้นและมีความสามารถในการชำระหนี้และภาระผูกพันลดลงจากการเข้าทำสัญญาค้ำประกันดังกล่าว

2.11 ความเสี่ยงจากการนำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทไปจำนองเป็นหลักประกันให้กับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน และการนำที่ดินของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันมาเป็นหลักประกันของบริษัท

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน และที่ดินรอการพัฒนาไปจดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นและสถาบันการเงินให้กับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน และจดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น ขณะที่บริษัทยังมีความจำเป็นที่จะต้องจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม แต่บริษัทได้มีการนำสินทรัพย์ของบริษัทไปจำนองเป็นประกันให้กับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น จึงส่งผลให้บริษัทมีข้อจำกัดในการนำสินทรัพย์ของบริษัทไปจำนองเป็นประกันเมื่อบริษัทต้องการ รวมถึงส่งผลให้บริษัทต้องให้บริษัทใหญ่เข้ามาค้ำประกัน

2.12 ความเสี่ยงจากผลกระทบของสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19

ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2563 ประเทศไทยเผชิญกับสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 หรือ COVID-19 ซึ่งต่อมากระทรวงสาธารณสุขได้ประกาศให้เป็นโรคติดต่ออันตราย ตามพระราชบัญญัติโรคติดต่อ พ.ศ. 2563 สถานการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบเป็นวงกว้างต่อภาวะเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ โดยเฉพาะภาคอสังหาริมทรัพย์ที่ลูกค้าส่วนใหญ่ยังคงชะลอการตัดสินใจซื้อหรือรับโอนกรรมสิทธิ์ เนื่องจากต้องการสำรองเงินสดไว้ใช้ยามจำเป็น สถานการณ์ดังกล่าวจึงมีแนวโน้มที่จะส่งผลกระทบต่อยอดขายและยอดโอนกรรมสิทธิ์ของบริษัทตั้งแต่ช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2563 เป็นต้นไป และส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยเฉพาะในด้านสภาพคล่องและต้นทุนในการประกอบธุรกิจ อันเนื่องมาจากยอดขายใหม่และยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่มีแนวโน้มจะลดลง รวมถึงโครงการโรงแรมและศูนย์การค้าที่ต้องปิดตัวลงจากมาตรการ Lockdown ของภาครัฐ จากผลกระทบดังกล่าวจะส่งผลให้บริษัทมีเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการพัฒนาโครงการที่ลดลง และอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อรายได้ ผลการดำเนินงาน และสภาพคล่องของบริษัท ในช่วงระยะเวลาหนึ่ง

อย่างไรก็ดี ภายใต้อาณัติความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทได้มีการติดตามและบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องอย่างใกล้ชิดมากขึ้น โดยการวางแผนกระแสเงินสดในอนาคต เพื่อสำรองเงินสดและบริหารสภาพคล่องให้เพียงพอต่อการชำระคืนเงินกู้ยืมประเภทต่าง ๆ

2.13 ความเสี่ยงจากการที่บริษัทไม่ได้มีการจัดทำงบกระแสเงินสดและงบการเงินรวม

บริษัทจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ (Non-Publicly Accountable Entities) และไม่ได้มีการจัดทำงบกระแสเงินสดและงบการเงินรวม ส่งผลให้ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถวิเคราะห์เงินสดที่มีการใช้จ่ายภายในบริษัท การเปลี่ยนแปลงทางการเงินในแต่ละช่วงเวลาว่ามีการได้มาและใช้ไปแต่ละงวดมากน้อยเพียงใด เพื่อประเมินสภาพคล่องและความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัทที่เป็นปัจจุบันได้ นอกจากนี้บริษัทมีการให้กู้ยืมเงิน ค้ำประกัน และก่อภาระผูกพัน ในลักษณะต่างๆ กับบริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้อง ซึ่งตามงบการเงินปี 2566 บริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้องบางรายมีผลขาดทุนสะสม และมีส่วนของผู้ถือหุ้นน้อยกว่าหนี้สินอย่างมาก และบางรายมีส่วนของผู้ถือหุ้นต่ำกว่าศูนย์รวมทั้งรายได้ส่วนใหญ่ของบริษัทมาจากธุรกรรมระหว่างบริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้อง ซึ่งหากหักรายการดังกล่าวออกไปอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัท และภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดกับบริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้องอาจส่งผลอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินของบริษัทได้

2.14 ความเสี่ยงจากการที่บริษัทมีภาระหนี้สินที่อยู่ในระดับสูงเมื่อเทียบกับสินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยรวมทั้งสิ้น 58,769.71 ล้านบาท ซึ่งมีมูลค่าสูงกว่าสินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจที่มีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 8,122.98 ล้านบาท โดยเป็นสินทรัพย์ที่ปลอดภาระผูกพัน 7,959.14 ล้านบาท อย่างไรก็ตามบริษัทยังมีสินทรัพย์อื่น ได้แก่ เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 53,855.84 ล้านบาท เพื่อ

นำไปใช้ลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในโครงการต่างๆ เช่น โครงการ The Forestias โครงการ Cloud 11 เป็นต้น ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2567 บริษัทมี Backlog รวมทั้งสิ้น 24,140 ล้านบาท และโครงการ The Forestias สามารถทยอยโอนได้แล้วตั้งแต่ในช่วงไตรมาส 4 ของปี 2566 จึงทำให้บริษัทและ/หรือบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดเพิ่มขึ้น และคาดว่าจะสามารถลดการก่อหนี้ได้ นอกจากนี้บริษัทยังได้มีการพิจารณาหาแหล่งเงินทุนอื่นเพิ่มเติม เช่น อาจจะขายเงินลงทุนในโครงการ The Forestias บางส่วน หรือการเพิ่มทุนของผู้ถือหุ้นของบริษัท

2.15 ความเสี่ยงของตราสาร

2.14.1 ความเสี่ยงของผู้ค้ำประกัน (Guarantor Risk)

ผู้ค้ำประกันของหุ้นกู้ได้แก่ บริษัท ดีทีจีไอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัท ดีทีจีไอ คอร์ปอเรชั่น จำกัดมีภาระผูกพันจากการค้ำประกันหุ้นกู้และตัวแลกเปลี่ยนของบริษัทในกลุ่ม โดยมีวงเงินค้ำประกันรวมทั้งสิ้น 70,091.89 ล้านบาท ประกอบไปด้วย

ลำดับ ที่	ชื่อหุ้นกู้	มูลค่าหุ้นกู้ (ล้านบาท)	วงเงินค้ำประกันสูงสุด (ล้านบาท)
1.	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 9/2564 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567	2,120.40	2,572.05
2.	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 1/2565 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568	4,551.90	5,521.46
3.	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 2/2565 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568	3,232.30	3,922.04
4.	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 3/2565 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568	4,915.60	5,962.62
5.	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 4/2565 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568	3,000.00	3,639.58
6.	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 1/2566 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568	3,182.70	3,612.37
7.	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 1/2566 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569	4,817.30	5,842.45
8.	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 2/2566 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568	2,694.50	3,058.76
9.	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 2/2566 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569	4,663.90	5,657.31
10.	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 3/2566 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569	2,000.00	2,425.62
11.	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569	2,147.60	2,437.53
12.	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570	2,064.40	2,503.72
13.	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 2/2567 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568	921.50	1,009.35

ลำดับ ที่	ชื่อหุ้นกู้	มูลค่าหุ้นกู้ (ล้านบาท)	วงเงินค้ำประกันสูงสุด (ล้านบาท)
14.	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 2/2567 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2569	1,738.80	2,032.06
15.	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 3/2567 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570	1,047.20	1,224.59
16.	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 3/2567 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570	2,583.70	3,189.69
17.	หุ้นกู้ระยะสั้นมีประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 2/2567 ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 8 พฤศจิกายน พ.ศ. 2567	230.00	235.10
18.	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท คีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด ครั้งที่ 1/2565 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	1,117.20	3,648.00
19.	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท คีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด ครั้งที่ 1/2565 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	1,805.60	
20.	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท คีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด ครั้งที่ 1/2566 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	1,681.30	6,080.00
21.	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท คีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด ครั้งที่ 1/2566 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	2,385.80	
22.	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท คีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	909.50	1,048.65
23.	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท คีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	1,887.70	2,289.78
24.	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท คีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด ครั้งที่ 2/2567 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	672.60	771.48
25.	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท คีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด ครั้งที่ 2/2567 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	932.00	1,144.50
26.	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท เอ็มคิวดีซี ทาวน์ เวิลด์ จำกัด ครั้งที่ 1/2567 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568	50.00	52.49
27.	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท เอ็มคิวดีซี ทาวน์ คอลเลกชั่น จำกัด ครั้งที่ 1/2567 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2568	50.00	52.45
28.	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท เอ็มคิวดีซี ทาวน์ รอยัล แอสเซท จำกัด ครั้งที่ 1/2567 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2568	50.00	52.45
29.	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท วิสซ์คอม ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 1/2567 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2568	50.00	52.43
30.	หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีผู้ค้ำประกันของบริษัท วิสซ์คอม เวลท์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 1/2567 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568	50.00	53.38
รวม		57,553.50	70,091.89

ขณะที่ในปี 2566 บริษัทได้ทำการคำนวณและเปิดเผยงบการเงินรวมทั้งอัตราส่วนที่สำคัญ ดังนี้

	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ (ล้านบาท)	720.12	(171.27)	56.55
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) (เท่า)	0.16	0.10	0.18
อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.06	3.40	5.18

DTGO ในฐานะผู้ค้าประกันและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“ผู้ถือหุ้น”) ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นนั้นย่อมส่งผลต่อผลการดำเนินงานของผู้ค้าประกัน กล่าวคือ หากผลการดำเนินงานของผู้ถือหุ้นมีผลทางลบ อาจไม่สามารถจ่ายเงินปันผลไปยังผู้ค้าประกันในฐานะบริษัทแม่ ดังนั้นก็อาจส่งต่อความสามารถในการค้าประกันชำระหนี้ของ DTGO โดยในปี 2565 ผู้ค้าประกันมีกำไรสุทธิอยู่ที่จำนวน 56.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 227.81 ล้านบาท จากในปี 2564 ที่มีผลขาดทุนจำนวน 171.27 ล้านบาท และผู้ค้าประกันยังคงมีความเสี่ยงจากการที่มีอัตราส่วนสภาพคล่องต่ำกว่า 1.0 เท่า โดยในปี 2564 - 2566 ผู้ค้าประกันมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 0.16 เท่า 0.10 เท่า และ 0.18 เท่า ตามลำดับ ประกอบกับอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของผู้ค้าประกันมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2564 - 2566 ผู้ค้าประกันมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 2.06 เท่า 3.40 เท่า และ 5.18 เท่า ตามลำดับ จึงทำให้ผู้ถือหุ้นมีความเสี่ยงจากการที่ผู้ค้าประกันหุ้นกู้จะไม่สามารถชำระหนี้แทนผู้ถือหุ้นกู้ได้เต็มจำนวนหรืออาจชำระหนี้แทนได้บางส่วนหากเกิดกรณีที่หุ้นกู้ผิดนัดชำระ อย่างไรก็ตาม เมื่อมีเหตุผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้เกิดขึ้น ผู้ถือหุ้นกู้สามารถเรียกร้องให้ผู้ค้าประกันรับผิดชอบชำระหนี้ได้เต็มวงเงินที่มีการค้าประกัน โดยผู้ถือหุ้นกู้จะต้องทำการฟ้องร้องผู้ค้าประกันให้รับผิดชอบร่วมกับผู้ถือหุ้นกู้ แต่การที่ผู้ค้าประกันดังกล่าว ตามกฎหมายแล้วจำกัดเพียงผู้ค้าประกันเท่านั้น ซึ่งไม่ผูกพันไปถึงผู้ถือหุ้นของผู้ค้าประกัน ดังนั้นผู้ถือหุ้นกู้จึงมีความเสี่ยงที่จะอาจไม่ได้รับการชำระหนี้ กรณีเลวร้ายสุดเสมือนกับไม่มีผู้ค้าประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผู้ค้าประกันมีทุนจดทะเบียน 6,660 ล้านบาท มีจำนวนหุ้นทั้งหมด 666,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10.00 บาท เป็นทุนชำระแล้ว 3,660 ล้านบาท

2.14.2 ความเสี่ยงด้านเครดิต (Credit Risk)

ความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นกู้จะไม่สามารถจ่ายดอกเบี้ยหรือไม่สามารถคืนเงินต้นหรือเงินลงทุนไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ และเมื่อผู้ถือหุ้นกู้หยุดจ่ายดอกเบี้ยหรือเงินต้นก็เป็นการผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ (Default) ซึ่งหากผู้ถือหุ้นกู้ตกเป็นบุคคลล้มละลายหรือผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ผู้ถือหุ้นกู้และเจ้าหนี้อื่นของบริษัทผู้ถือหุ้นกู้จะมีบุริมสิทธิเหนือผู้ถือหุ้นของบริษัทผู้ถือหุ้นกู้

2.14.3 ความเสี่ยงด้านราคา (Price Risk)

เมื่อผู้ถือหุ้นกู้ต้องการขายหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้หุ้นกู้ อาจขายได้ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้หรือราคาที่ซื้อเข้า ซึ่งเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาดกล่าวคือหากอัตราดอกเบี้ยของตลาดสูงขึ้น ราคาหุ้นกู้จะลดลงทั้งนี้โดยทั่วไปราคาของหุ้นกู้ที่มีอายุคงเหลือยาวกว่าจะได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาดมากกว่า

2.14.4 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง (Liquidity Risk)

เมื่อผู้ถือหุ้นกู้ประสงค์จะขายหุ้นกู้ในตลาดรองก่อนครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ผู้ถือหุ้นกู้ อาจไม่สามารถขายหุ้นกู้ได้ทันทีในราคาที่ตนเองต้องการเนื่องจากการซื้อขายเปลี่ยนมือของตราสารในตลาดรองอาจมีไม่มาก ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นกู้สามารถซื้อขายหุ้นกู้ในตลาดรองได้กับผู้ค้าตราสารหนี้ หรือนิติบุคคลอื่นใด ที่มีใบอนุญาตค้าหลักทรัพย์อันเป็นตราสารแห่งหนึ่ง นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นกู้ อาจไม่สามารถขายหุ้นกู้ในตลาดรองก่อนครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ เนื่องจากผู้ถือหุ้นกู้ได้จัดซื้อจำกัดการโอนไว้

กับสำนักงาน ก.ล.ต. ให้จำกัดการโอนหุ้นกู้เฉพาะภายในกลุ่มนักลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ ตามความหมายในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการกำหนดบทนิยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายตราสารหนี้ทุกประเภท