

**3. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ (Management Discussion and Analysis: MD&A)****3.1 สำหรับงวดปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565****ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน****3.1.1 บทวิเคราะห์สำหรับผู้บริหาร**

ในปี 2565 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังเผชิญกับปัจจัยลบที่ทำให้การขายการประกอบธุรกิจ โดยเฉพาะปัจจัยจากการเมือง เศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ย เงินเฟ้อ ภาวะสงครามรัสเซีย-ยูเครนที่ยืดเยื้อ ซึ่งส่งผลกระทบต่อราคาน้ำมัน และเกิดอัตราเงินเฟ้อ ทำให้ผู้บริโภคอาจจะชะลอการตัดสินใจซื้อออกไปจนกว่าสถานการณ์จะคลี่คลาย หรือ มีความชัดเจนมากยิ่งขึ้น

อย่างไรก็ตาม บริษัทบ้านแนวราบจะยังคงได้รับการสนใจในระดับสูง ส่วนของคอนโดมิเนียมจะเริ่มเห็นสัญญาณ การฟื้นตัวจากผู้ที่ต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยและการซื้อเพื่อลงทุนมากขึ้น การฟื้นตัวของกำลังซื้อเป็นไปอย่างช้าๆ เนื่องจาก สถานการณ์ COVID-19 เริ่มที่จะคลี่คลาย ทำให้ภาพรวมทิศทางธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2565 กลับมาเติบโตได้ แต่ยังไม่ กลับสู่ระดับปกติก่อนเกิดการระบาดของ COVID-19

และในปี 2565 มีโครงการที่ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ต่อเนื่องจากปี 2563 และ 2564 ได้แก่ โครงการวิสซ์ดอม อเวนิว รัชดา – ลาดพร้าว โครงการวิสซ์ดอม สเตชั่น รัชดา-ท่าพระ โครงการ Magnolia French Country โครงการวิสซ์ดอม สถานีปทุมวัน โครงการวิสซ์ดอม ดิ เอ็กซ์คลูซีฟ แมกโนเลียส์ วอเตอร์พรีออนท์ เรสซิเดนซ์, โครงการเดอะ เรสซิเดนซ์ แอท แมนดาริน โอเรียนเต็ล กรุงเทพฯ โครงการแมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด โครงการเดอะ สเตชั่น ทองหล่อ และยังมี โครงการภายในโครงการวิสซ์ดอม วัน-โอ-วัน (WHIZDOM 101) ดังนี้ โครงการวิสซ์ดอม เอสเซนส์ สุขุมวิท, โครงการวิสซ์ดอม คอนเนค สุขุมวิท และโครงการวิสซ์ดอม อินสปาย สุขุมวิท

ทั้งนี้ ในส่วนของแผนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยและ Mixed-use บริษัทยังคงมีแผนพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง ไม่ว่าจะเป็นการก่อสร้าง โครงการคอนโดมิเนียม Mulberry Grove Sukhumvit, โครงการคอนโดมิเนียม Whizdom The Forestias ทั้ง 2 อาคาร และโครงการที่พักอาศัยที่มุ่งเน้นด้านการดูแลผู้อยู่อาศัยตลอดชีวิต The Aspen Tree Residences at The Forestias, และ โครงการต่างๆ ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา เช่น โครงการคอนโดมิเนียม Whizdom ปิ่นเกล้า โครงการคอนโดมิเนียม Whizdom สามย่าน, โครงการพัฒนาคอนโดมิเนียมและอื่นๆ บริเวณ อโศก หัวลำโพง เป็นต้น โครงการ ทู ดิจิทัล พาร์ค (True Digital Park) Phase 2, โครงการ Mulberry Grove & Six Senses Residences the Forestias, โครงการ The Forestias Autograph Residence, โครงการ Hotel Indigo the Forestias เป็นต้น เพราะบริษัทเชื่อมั่นว่ายังมีโอกาสทางธุรกิจในทุกสถานการณ์ และยังคงเห็นศักยภาพการเติบโตของธุรกิจนี้ ทั้งในระดับประเทศและภูมิภาค

นอกจากนี้ ในปี 2565 บริษัทได้ร่วมมือกับเอกเซนเซอร์ (Accenture) บริษัทผู้ให้บริการด้านพัฒนาธุรกิจชั้นนำระดับโลก เพื่อพัฒนา Metaverse ให้กับบริษัท ซึ่งเป็นโครงการที่จะมอบประสบการณ์เชื่อมต่อระหว่างโลกความจริงและโลกเสมือนที่นำมาซึ่งความสุขอันยั่งยืนสมบูรณ์แบบเหนือจินตนาการ ซึ่งจะสร้างประสบการณ์ใหม่ไร้ขีดจำกัดให้แก่ลูกค้า และผู้ให้บริการ ตลอดจนพันธมิตรและผู้ที่เกี่ยวข้องในแวดวงนวัตกรรมใหม่อีกด้วย และในช่วงปลายปี 2565 บริษัทยังได้ร่วมมือกับทรานส์ลูเซีย อินโฟเอด ในการเปิดตัว “eArena MQDC BOOTCAMP” เพื่อพัฒนาโครงการอีสปอร์ตไทย โดยที่ eArena MQDC BOOTCAMP ถือว่าเป็น “World Class Standard” อย่างครบวงจรแห่งแรกของอาเซียน ในการพัฒนาระบบนิเวศวงการอีสปอร์ตไทย และจะสร้างอิโคซิสเต็มตั้งแต่วางฐานไปจนถึงการแข่งขันระดับโลก

### 3.1.2 สรุปผลการดำเนินงาน

ในปี 2565 บริษัทมีผลการดำเนินงานกำไรสุทธิ 216.86 ล้านบาท ลดลง 334.48 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 60.67 จากงวดเดียวกันของปี 2564 โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

#### 1. รายได้

รายได้รวมสำหรับปี 2565 ของบริษัทประกอบด้วยรายได้หลักจากการให้เช่าและให้บริการ ดอกเบี้ยรับ และเงินปันผลรับ มีรายละเอียดดังนี้

	ปี 2565		ปี 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	22.64	0.43	50.43	1.19
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	1,847.02	34.95	1,548.54	36.54
รายได้จากการขายสินค้าและบริการ	4.88	0.09	7.59	0.18
ดอกเบี้ยรับ	3,218.88	60.91	2,003.38	47.27
เงินปันผลรับ	185.68	3.51	620.35	14.64
หนี้สูญได้รับคืน	-	0.00	-	0.00
กำไรจากการขายเงินลงทุน	-	0.00	-	0.00
กำไรจากการขายที่ดิน	-	0.00	-	0.00
รายได้อื่น	5.56	0.11	7.60	0.18
<b>รวมรายได้</b>	<b>5,284.65</b>	<b>100</b>	<b>4,237.88</b>	<b>100.00</b>

#### 1) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2565 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 22.64 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2564 จำนวน 27.79 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 55.11 โดยในปี 2565 บริษัทมีรายได้จากการขายห้องชุดในโครงการ Whizdom The Exclusive และ Whizdom @ Punnavithi และรายได้จากการขายบ้านในโครงการ Magnolia French Country

#### 2) รายได้จากการให้บริการ

รายได้จากการให้บริการ ประกอบด้วยรายได้จาก (1) การบริหารโครงการให้กับบริษัทย่อยและบริษัทในกลุ่ม (2) งานการตลาดและประชาสัมพันธ์โครงการต่างๆของบริษัทย่อย (3) งานวิจัยและพัฒนาให้กับโครงการต่างๆของบริษัทย่อย บริษัทร่วมทุน

ในปี 2565 บริษัทมีรายได้จากการให้เช่าและให้บริการ จำนวน 1,847.02 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2564 จำนวน 298.48 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.27 โดยรายได้ส่วนใหญ่มาจากการบริหารจัดการโครงการภายใต้ Whizdom Brand การบริหารจัดการโครงการภายใต้ Mulberry Grove Brand และการบริหารจัดการโครงการในกลุ่ม mixed-use ต่างๆ เป็นหลัก

### 3) ดอกเบี้ยรับ

ในปี 2565 บริษัทมีรายได้จากดอกเบี้ยรับ จำนวน 3,218.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2564 จำนวน 1,215.50 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 60.67 โดยเพิ่มขึ้นจากการเพิ่มขึ้นของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ณ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมียอดเงินให้กู้ยืม รวมจำนวน 41,917.84 ล้านบาท

### 4) เงินปันผลรับ

ในปี 2565 บริษัทมีรายได้จากเงินปันผลรับ จำนวน 185.68 ล้านบาท จากบริษัท ดี ไอคอนสยาม ซูเปอร์ลักซ์ เรสซิเดนซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด จำนวน 23.90 ล้านบาท บริษัท ดี ไอคอนสยาม เรสซิเดนซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด จำนวน 61.77 ล้านบาท บริษัท เอ็มควิทีซี ทาวน์ เวิลด์ จำกัด จำนวน 60 ล้านบาท และ บริษัท เนบิวลา คอร์ปอเรชั่น จำกัด จำนวน 40 ล้านบาท ซึ่งรวมแล้วลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2564 จำนวน 434.67 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 70.07 เนื่องจากในปี 2563 Whizdom Society Development Corporation (“WSDC”) สามารถโอนห้องชุดทั้ง 3 ดิกลส่วนใหญ่ให้แก่ลูกค้าและมีกำไรสะสมจำนวนมาก ทำให้ในปี 2564 บริษัทสามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นได้ โดย WSDC เป็นผู้ถือหุ้นลำดับสูงสุดในกลุ่มนี้ และได้รับเงินปันผลจากบริษัทที่ตนเองไปลงทุนจำนวน 426.50 ล้านบาท โดยเมื่อหักค่าใช้จ่ายและขาดทุนสะสมที่มีอยู่แล้ว จึงสามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ MQDC ในปี 2564 ได้จำนวน 388 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ในปี 2564 WSDC จำนวนห้องชุดที่โอนมีจำนวนน้อยลงอย่างมาก เมื่อหักต้นทุนและค่าใช้จ่ายแล้ว คงเหลือกำไรสะสมจำนวนไม่มาก จึงไม่มีประกาศจ่ายเงินปันผล

### 5) รายได้อื่น

ในปี 2565 บริษัทมีรายได้อื่น เช่น กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน และอื่นๆ รวมจำนวน 5.56 ล้านบาท

## 2. ต้นทุนจากการดำเนินงาน

	ปี 2565		ปี 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	22.09	1.68	50.80	5.01
ต้นทุนการให้เช่าและให้บริการ	1,284.90	97.97	956.08	94.35
ต้นทุนขายสินค้าและบริการ	4.53	0.35	6.48	0.64
<b>รวมต้นทุนการขายและบริการ</b>	<b>1,311.52</b>	<b>100.00</b>	<b>1,013.37</b>	<b>100.00</b>

ในปี 2565 บริษัทมีต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 22.09 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2564 จำนวน 28.71 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 56.52 ซึ่งเป็นตามการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2565 บริษัทมีต้นทุนการให้บริการจำนวน 1,284.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2564 จำนวน 328.82 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 34.39 โดยสาเหตุหลักมาจากปี 2565 โครงการต่างๆ กลับมาดำเนินการเต็มที่ จึงทำให้มีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับ S&B ค่าทำการตลาดและส่งเสริมแบรนด์ ค่าที่ปรึกษา และค่าบริการ cloud server/POS/SW license

ในปี 2565 บริษัทมีต้นทุนการขายสินค้าและบริการ 4.53 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2564 จำนวน 1.95 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 30.09 เนื่องจาก Whizdom club สาขา 101 หยุดดำเนินการชั่วคราว

เมื่อพิจารณาต้นทุนโดยรวมของบริษัท ในปี 2565 บริษัทมีต้นทุนจากการดำเนินงาน รวมจำนวน 1,311.52 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 69.96 ของรายได้จากการดำเนินงานรวม

### 3. ค่าใช้จ่ายในการขาย จัดจำหน่าย และการบริหาร

	ปี 2565		ปี 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	83.08	27.35	62.49	14.87
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	220.65	72.65	357.75	85.13
รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	303.73	100.00	420.24	100.00

ในปี 2565 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย 83.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 20.59 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการตั้งประมาณการการรับประกัน ขณะที่บริษัทสามารถควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหารได้ดีขึ้น ณ สิ้นปี 2565 อยู่ที่จำนวน 220.65 ล้านบาท ลดลง 137.10 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2564 ซึ่งเมื่อรวมค่าใช้จ่ายในการขาย จัดจำหน่าย และการบริหารของปี 2565 ทั้งสิ้น 303.73 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2564 จำนวน 116.51 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 27.72

### 4. ต้นทุนทางการเงิน

ในปี 2565 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 3,408.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 1,204.04 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 54.62 ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ที่เพิ่มมากขึ้นในระหว่างปี โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมียอดหุ้นกู้คงค้าง จำนวนรวม 48,201.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2564 จำนวน 15,657.39 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 48.11 โดยที่บริษัทไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Non-listed) และไม่ได้ทำการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (Non-Rated) ทำให้ต้นทุนทางการเงินของบริษัทอยู่ในระดับสูง

### 5. กำไรสุทธิ

ในปี 2565 บริษัทมีกำไรสุทธิ 216.86 ล้านบาท ลดลง 334.48 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 60.67 จากปี 2564 เนื่องจากแม้บริษัทจะมีการรับรู้รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ และรายได้ดอกเบี้ยรับจากดอกเบี้ยรับที่เพิ่มขึ้น แต่การออกและเสนอขายหุ้นกู้เพิ่มเติมในระหว่างปีที่ผ่านมา ทำให้บริษัทมีต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นค่อนข้างมาก

### 3.1.3 การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

#### 1. สินทรัพย์

	ปี 2565		ปี 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3,853.23	5.99	2,004.31	4.58
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	2,659.58	4.14	1,393.08	3.18
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	759.07	1.18	1,852.20	4.23
ส่วนของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	-	-	1,017.94	2.32
สินค้ายคงเหลือ	2.79	0.00	3.61	0.01
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	64.23	0.10	86.32	0.20
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้นสามัญ	-	-	212.53	0.49
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	-	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	375.08	0.58	218.08	0.50
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>7,713.98</b>	<b>12.00</b>	<b>6,788.07</b>	<b>15.50</b>
เงินฝากสถาบันการเงินที่ติดภาระค้ำประกัน	3.42	0.01	3.41	0.01
ดอกเบี้ยค้างรับระยะยาว	6,116.34	9.51	3,785.53	8.64
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	41,158.77	64.02	25,390.15	57.96
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	4,875.72	7.58	3,803.82	8.68
เงินลงทุนในการร่วมค้า	3,470.71	5.40	3,305.57	7.55
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	74.34	0.12	-	-
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	93.14	0.14	75.00	0.17
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	259.36	0.40	226.45	0.52
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	141.58	0.22	179.48	0.41
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	359.62	0.56	195.00	0.45
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	24.82	0.04	53.99	0.12
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>56,577.83</b>	<b>88.00</b>	<b>37,018.40</b>	<b>84.50</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>64,291.81</b>	<b>100.00</b>	<b>43,806.47</b>	<b>100.00</b>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564-2565 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 43,806.47 ล้านบาท และจำนวน 64,291.81 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

1) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 3,853.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2564 จำนวน 1,848.92 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 92.25

2) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น จำนวนรวม 2,659.58 ล้านบาท โดยเป็นลูกหนี้การค้า จำนวน 2,119.40 ล้านบาท และลูกหนี้อื่น จำนวน 540.18 ล้านบาท รวมแล้วเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2564 จำนวน 1,266.50 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 90.91 จากการเพิ่มขึ้นของลูกหนี้การค้า ดอกเบี้ยค้างรับ รายได้ค้างรับ และเงินปันผลค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องและกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

3) เงินให้กู้ยืมระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะสั้น จำนวนรวม 759.07 ล้านบาท โดยเป็นเงินให้กู้ยืมระยะสั้น แก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 509.07 ล้านบาท และเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 250 ล้านบาท รวมแล้วลดลงจาก ณ สิ้นปี 2564 จำนวน 1,093.13 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 59.02 ซึ่งเงินให้กู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินให้กู้ยืมแบบไม่มีหลักประกัน และมีกำหนดชำระคืนในปี 2566 และเมื่อทวงถาม โดยเป็นการให้บริษัทย่อยกู้ยืมเพื่อนำไปใช้ในการก่อสร้างโครงการและดำเนินงาน

4) เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวนรวม 41,158.77 ล้านบาท โดยเป็นส่วนที่สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีทั้งหมด รวมแล้วเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2564 จำนวน 14,750.68 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 55.86 ซึ่งเงินกู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นตัวยุทธศาสตร์ใช้เงินและสัญญาเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทแสดงเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องที่ครบกำหนดชำระคืนในปี 2565 และเมื่อทวงถามเป็นเงินให้กู้ยืมระยะยาว เนื่องจากบริษัทมีความตั้งใจที่จะไม่เรียกคืนเงินให้กู้ยืมดังกล่าวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันภายใน 12 เดือนข้างหน้า

5) สินค้าคงเหลือ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีสินค้าคงเหลือ จำนวน 2.79 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2564 จำนวน 0.82 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 22.71

6) ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จำนวน 64.23 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2564 จำนวน 22.09 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 25.59

7) เงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้นสามัญ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทไม่มีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้นสามัญ ขณะที่ ณ สิ้นปี 2564 มีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้นสามัญ จำนวน 212.53 ล้านบาท เนื่องจากเมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2564 บริษัทได้เข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญผ่านบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัทแห่งหนึ่งที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งที่สองของประเทศ

สหรัฐอเมริกา (Nasdaq) 4.6 ล้านหุ้น จำนวนเงิน 212.5 ล้านบาท บริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นสามัญดังกล่าวให้แก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันในเดือนสิงหาคม 2564 และได้รับการโอนหุ้นสามัญดังกล่าวแล้วในเดือนสิงหาคม 2565

8) สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น จำนวน 375.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2564 จำนวน 157.00 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 71.99 สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ได้แก่ ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าและเงินมัดจำของกิจการที่เกี่ยวข้องและไม่เกี่ยวข้องกัน และอื่นๆ

9) เงินฝากสถาบันการเงินที่ติดภาระค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีเงินฝากสถาบันการเงินที่ติดภาระค้ำประกัน จำนวน 3.42 ล้านบาท โดยยอดคงเหลือนี้ คือ เงินฝากประจำซึ่งบริษัทได้นำไปค้ำประกันหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติของธุรกิจของบริษัท เช่น หนังสือค้ำประกันการบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภค หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า

10) ดอกเบี้ยค้างรับระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีดอกเบี้ยค้างรับระยะยาว จำนวน 6,116.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2564 จำนวน 2,330.81 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 61.57

11) เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อย จำนวน 4,875.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2564 จำนวน 1,071.90 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 28.18 จากการที่บริษัทลงทุนเพิ่มในทุนที่ออกและเรียกชำระแล้วของบริษัท สเตรนด์ โฮลดิ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด เพื่อปรับโครงสร้างผู้ถือหุ้น จำนวน 328 ล้านบาท และลงทุนเพิ่มในทุนที่ออกและเรียกชำระแล้วของบริษัท ดีทีจีโอ พรอสเพอริตี้ จำกัด เพื่อขยายธุรกิจ จำนวน 700 ล้านบาท เป็นหลัก

12) เงินลงทุนในการร่วมค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 3,470.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2564 จำนวน 165.14 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.00 เนื่องจากบริษัทได้ซื้อเงินลงทุนในทุนที่ออกและเรียกชำระแล้วของบริษัท ยูนิซัส กรีน เอ็นเนอร์จี จำกัด จากบริษัท ดีทีจีโอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (สำนักงานใหญ่) จำนวน 7.4 ล้านหุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 37 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วของบริษัทดังกล่าวเพื่อปรับปรุงโครงสร้างผู้ถือหุ้น

13) เงินลงทุนในบริษัทร่วม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทร่วม จำนวน 74.34 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้มีการเพิ่มเงินลงทุนในทุนที่ออกและเรียกชำระแล้วของบริษัท อีเดน เอสเตท คอร์ปอเรชั่น จำกัด และลงทุนในทุนที่ออกและเรียกชำระแล้วของบริษัท ทรานส์ลูเซีย จำกัด เพื่อขยายธุรกิจ

#### 14) เงินลงทุนระยะยาวอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีเงินลงทุนระยะยาวอื่น จำนวน 93.14 ล้านบาท โดยเป็นเงินลงทุนในบริษัท โรงเรียนนานาชาติคอนคอร์เดียน คอร์ปอเรชั่น จำกัด จำนวน 75 ล้านบาท และเป็นเงินจากการที่บริษัทได้เข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญผ่านบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัทแห่งหนึ่งที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งที่สองของประเทศสหรัฐอเมริกา (Nasdaq) จำนวน 4.6 ล้านหุ้น จำนวนเงิน 212.5 ล้านบาท ซึ่งหักส่วนขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง 194.40 ล้านบาทแล้ว อยู่ที่ 18.14 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 6 มกราคม 2566 บริษัทดังกล่าวได้ปรับลดจำนวนหุ้นในอัตรา 20 หุ้นสามัญเดิมเป็น 1 หุ้นสามัญใหม่ ทำให้บริษัทมีหุ้นสามัญคงเหลือจำนวน 229,500 หุ้น

#### 15) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 259.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2564 จำนวน 32.91 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.53 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทได้นำที่ดินพร้อมสตูดิโอสำหรับเช่าซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 55.62 ล้านบาท ไปจดจำนองเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของกิจการที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง (ซึ่งมีคุณทิพพาภรณ์ อริยวรากรมย์ กรรมการและผู้จัดการของ บริษัท เป็นกรรมการ) และได้นำที่ดินรอการพัฒนาซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 18.71 ล้านบาท ไปจดจำนองเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ซึ่งมีคุณทิพพาภรณ์ อริยวรากรมย์ กรรมการและผู้จัดการของ บริษัท เป็นกรรมการ)

#### 16) ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 141.58 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2564 จำนวน 37.90 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 21.12 อันเนื่องมาจากค่าเสื่อมราคาสำหรับปี

#### 17) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีสินทรัพย์ไม่มีตัวตน จำนวน 359.62 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2564 จำนวน 164.62 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 84.42 จากการซื้อเพิ่มระหว่างปี

#### 18) สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น จำนวน 24.82 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2564 จำนวน 29.17 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 54.03

### 2. หนี้สินรวม

	ปี 2565		ปี 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	55.00	0.11	55.00	0.16
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	710.04	1.39	447.84	1.28
เงินกู้ยืมระยะสั้น	1,490.05	2.92	1,058.50	3.03



	ปี 2565		ปี 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	5.74	0.01	6.46	0.02
รายได้รับล่วงหน้า	-	-	4.70	0.01
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	47.00	0.09	502.80	1.44
ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	11,418.79	22.34	9,308.82	26.64
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	9.10	0.02	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	165.82	0.32	87.83	0.25
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>13,901.53</b>	<b>27.20</b>	<b>11,471.95</b>	<b>32.83</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น – สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	308.30	0.60	159.00	0.46
หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	36,782.63	71.98	23,235.21	66.50
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวจากพนักงาน	86.74	0.17	71.30	0.20
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	21.88	0.04	4.05	0.01
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1.36	0.00	0.05	0.00
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>37,200.90</b>	<b>72.80</b>	<b>23,469.61</b>	<b>67.17</b>
<b>หนี้สินรวม</b>	<b>51,102.43</b>	<b>100.00</b>	<b>34,941.55</b>	<b>100.00</b>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564-2565 บริษัทมีหนี้สินรวม จำนวน 34,941.55 ล้านบาท และจำนวน 51,102.43 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

1) เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวนรวม 55.00 ล้านบาท โดยเป็นวงเงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร จำนวน 10 ล้านบาท ค่าประกันโดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งก่อสร้างของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เป็นตัวสัญญาใช้เงิน โดยมีกำหนดชำระในเดือนมิถุนายน 2566 วงเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินค่าประกัน โดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งก่อสร้างที่มีอยู่บนที่ดินบางส่วนของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

2) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวนรวม 710.04 ล้านบาท โดยเป็นเจ้าหนี้การค้าจำนวน 71.03 ล้านบาท ดอกเบี้ยค้างจ่าย จำนวน 504.33 ล้านบาท และ เจ้าหนี้อื่น จำนวน 134.68 ล้านบาท รวมแล้วเพิ่มขึ้น

จาก ณ สิ้นปี 2564 จำนวน 262.20 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 58.55 เจ้าหนี้อื่น ได้แก่ ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายของกิจการที่เกี่ยวข้องและไม่เกี่ยวข้องกัน เงินรับล่วงหน้าค่าบริการงานและอื่นๆ

### 3) เงินกู้ยืมระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้น จำนวนรวม 1,490.05 ล้านบาท โดยเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 105.30 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 1,384.75 ล้านบาท รวมแล้วเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2564 จำนวน 431.55 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 40.77 เงินกู้ยืมระยะสั้นประกอบไปด้วยตั๋วสัญญาใช้เงินที่ไม่มีหลักประกัน ตั๋วสัญญาใช้เงิน และตั๋วแลกเงินที่ค้ำประกันโดยบริษัทใหญ่ ซึ่งมีกำหนดชำระเมื่อทวงถามและมีกำหนดชำระคืนระหว่างเดือนมกราคม 2566 ถึงเดือนธันวาคม 2566 ทั้งนี้ ในเดือนมีนาคม 2566 บริษัทได้ชำระคืนตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 105.30 ล้านบาทเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

### 4) เงินประกันผลงานการก่อสร้าง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีเงินประกันผลงานการก่อสร้าง จำนวน 5.74 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2564 จำนวน 0.72 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 11.15

### 5) เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและกิจการอื่น จำนวนรวม 355.30 ล้านบาท โดยเป็นส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและกิจการอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 47 ล้านบาท และสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 308.30 ล้านบาท รวมแล้วลดลงจาก ณ สิ้นปี 2564 จำนวน 306.50 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 46.31 เงินกู้ยืมดังกล่าวไม่มีหลักประกันและมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.1-10.0 ต่อปี มีกำหนดชำระระหว่างเดือนกุมภาพันธ์ 2566 ถึง เดือนพฤศจิกายน 2568

### 6) หุ้นกู้ระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมียอดหุ้นกู้ระยะยาว จำนวนรวม 48,201.42 ล้านบาท โดยเป็นส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 11,418.79 ล้านบาท และสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 36,782.63 ล้านบาท รวมแล้วเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2564 จำนวน 15,657.39 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 48.11 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีวงเงินการออกและเสนอขายหุ้นกู้รวมไม่เกิน 45,000 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทมีมติเพิ่มวงเงินการออกและเสนอขายหุ้นกู้จำนวน 5,000 ล้านบาท รวมเป็นจำนวน 50,000 ล้านบาท อายุหุ้นกู้สูงสุดไม่เกิน 5 ปี ในการออกหุ้นกู้แต่ละคราว โดยเสนอขายแก่ผู้ลงทุนทั่วไป และ/หรือบุคคลในวงจำกัด และ/หรือผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ โดยเสนอขายทั้งหมดในคราวเดียวหรือหลายคราวได้ เมื่อหุ้นกู้จำนวนใดจำนวนหนึ่งครบกำหนดสามารถออกและเสนอขายได้ใหม่ (Revolving)

### 7) ภาษีเงินได้ค้างจ่าย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีภาษีเงินได้ค้างจ่าย จำนวน 9.10 ล้านบาท

8) หนี้สินหมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนอื่น จำนวน 165.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2564 จำนวน 77.99 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 88.80

9) สำรองผลประโยชน์ระยะยาวจากพนักงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทสำรองผลประโยชน์ระยะยาวจากพนักงาน จำนวน 86.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2564 จำนวน 15.44 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.65

10) ประมาณการหนี้สินระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทประมาณการหนี้สินระยะยาว จำนวน 21.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2564 จำนวน 17.83 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 440.25

11) หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น จำนวน 1.36 ล้านบาท ซึ่งเป็นเงินประกันการให้เช่าคลังจาก ณ สิ้นปี 2564

3. ส่วนของผู้ถือหุ้น

	ปี 2565		ปี 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ทุนจดทะเบียน	14,800.00	112.21	8,800.00	99.27
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	13,102.00	99.34	8,800.00	99.27
กำไร (ขาดทุน) สะสม	281.78	0.31	64.92	0.73
ผลการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	(194.40)	1.83	-	-
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>13,189.38</b>	<b>100.00</b>	<b>8,864.92</b>	<b>100.00</b>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564-2565 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 8,864.92 ล้านบาท และ 13,189.38 ล้านบาท โดยมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

เมื่อวันที่ 17 พฤศจิกายน 2564 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 6,700 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 670 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) เป็นจำนวน 8,800 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 880 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) และบริษัทได้เรียกชำระค่าหุ้นที่เพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้นเป็นจำนวน 210 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท รวมเป็นเงิน 2,100 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้รับชำระค่าหุ้นเรียบร้อยแล้วในเดือนพฤศจิกายน 2564 โดยบริษัทจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน 2564

เดือนพฤศจิกายน 2564 บริษัทได้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนส่วนที่เหลือจำนวน 80 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 4.58 บาท รวมเป็นเงิน 366.4 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้รับชำระค่าหุ้นเรียบร้อยแล้วในเดือนพฤศจิกายน 2564

เมื่อวันที่ 13 มิถุนายน 2565 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 8,800 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 880 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) เป็นจำนวน 11,800 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 1,180 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) และบริษัทได้เรียกชำระค่าหุ้นที่เพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้นเป็นจำนวน 300 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท รวมเป็นเงิน 3,000 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้รับชำระค่าหุ้นเรียบร้อยแล้วในเดือนมิถุนายน 2565 โดยบริษัทจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2565

เมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน 2565 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 11,800 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 1,180 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) เป็นจำนวน 14,800 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 1,480 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) และบริษัทได้เรียกชำระค่าหุ้นที่เพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้นเป็นจำนวน 300 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 4.34 บาท รวมเป็นเงิน 1,302 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้รับชำระค่าหุ้นเรียบร้อยแล้วในเดือนพฤศจิกายน 2565 โดยบริษัทจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2565

### 3.1.4 การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

#### 1. อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 0.55 เท่า ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งเท่ากับ 0.59 เท่า เนื่องจากใน ปี 2565 บริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มขึ้นจำนวน 925.91 ล้านบาท โดยเหตุผลหลักเพิ่มขึ้นจากรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ขณะที่บริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นจำนวน 2,429.58 ล้านบาท จากการเพิ่มขึ้นของรายการเงินกู้ยืมระยะสั้น และหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเป็นหลัก โดยบริษัทมีการออกหุ้นกู้ชุดใหม่เพื่อชำระหุ้นกู้ชุดเดิมที่ครบกำหนดได้ก่อน

#### 2. อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเท่ากับ 0.43 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งเท่ากับ 0.25 เท่า เนื่องจากในปี 2565 บริษัทมีรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น 1,848.92 ล้านบาท และมีรายการลูกหนี้การค้าเพิ่มขึ้น 1,198.17 ล้านบาท

#### 3. อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ

ปี 2565 บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 343.65 ล้านบาท มีอัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิเท่ากับร้อยละ 4.10 ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2564 ที่อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิเท่ากับร้อยละ 13.01 เนื่องจากบริษัทมีรายได้จากเงินปันผลรับลดลง ในขณะที่ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น

#### 4. อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์รวม และ อัตราผลตอบแทนส่วนผู้ถือหุ้นรวม

ปี 2565 บริษัทมีอัตราส่วนผลตอบแทนสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 6.79 และมีอัตราส่วนผลตอบแทนส่วนผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับร้อยละ 33.28

**5. อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย**

**(Interest Bearing Debt to EBITDA ratio)**

ปี 2565 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Interest Bearing Debt to EBITDA ratio) เท่ากับ 13.40 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2564 ที่มีอัตราส่วนดังกล่าวเท่ากับ 11.80 เท่า โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทมีการระดมทุนผ่านการออกเสนอขายหุ้นกู้เพิ่มขึ้นค่อนข้างมากในปี 2565

**6. อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio: ICR)**

ปี 2565 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio: ICR) เท่ากับ 1.10 เท่า ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2564 ซึ่งอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเท่ากับ 1.32 เท่า เนื่องจากบริษัทมีต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้น

**7. อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio : DSCR)**

ปี 2565 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio : DSCR) เท่ากับ 0.29 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2564 ซึ่งอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพันเท่ากับ 0.27 เท่า เนื่องจากบริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายที่เพิ่มขึ้น

**8. อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio)**

ปี 2565 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 3.87 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2564 ซึ่งอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 3.94 เท่า เนื่องจากในปี 2565 ที่ผ่านมามีการเพิ่มทุนจดทะเบียนบริษัท ทำให้ทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทเพิ่มขึ้น 4,302 ล้านบาท

**9. อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ตามข้อกำหนดสิทธิ**

**(Interest Bearing Debt to Equity Ratio)**

ปี 2565 บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to EBITDA ratio) เท่ากับ 3.80 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2564 ที่มีอัตราส่วนดังกล่าวเท่ากับ 3.87 เท่า จากการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 3,000 ล้านบาทในช่วงเดือนมิถุนายน ปี 2565 และการเพิ่มทุนจดทะเบียนอีก 1,302 ล้านบาทในช่วงเดือนพฤศจิกายน ปี 2565 ทำให้บริษัทยังคงอัตราส่วนนี้ไว้ได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดตามข้อกำหนดสิทธิฯ ของหุ้นกู้

อย่างไรก็ตาม ณ สิ้นปีในแต่ละปี บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) ตามข้อกำหนดสิทธิฯ ของหุ้นกู้ในอัตราส่วนไม่เกิน 5 : 1 เท่า (“ข้อกำหนดสิทธิใหม่”) ทั้งนี้ บริษัทยังมีหุ้นกู้คงค้างที่ต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสิทธิฯ ไว้ที่ไม่เกิน 4 : 1 เท่า (“ข้อกำหนดสิทธิเดิม”) ดังนั้น บริษัทยังคงต้องดำรงอัตราส่วนดังกล่าว ณ สิ้นปีไว้ที่ไม่เกิน 4 เท่า ตามข้อกำหนดสิทธิเดิม จนกว่าหุ้นกู้คงค้างทั้งหมดจะครบกำหนดไถ่ถอน หากไม่สามารถดำรงไว้ได้จะส่งผลให้บริษัทเข้าเหตุผิดนัดชำระหนี้ และหุ้นกู้ทั้งหมดเป็นอันถึงกำหนดชำระโดยพลัน โดย ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2566 ผู้ถือหุ้นกู้มียอดคงค้างหุ้นกู้ตามข้อกำหนดสิทธิเดิมฯ 23 รุ่น และหุ้นกู้มียอดคงค้างหุ้นกู้ตามข้อกำหนดสิทธิใหม่ฯ 2 รุ่น โดยทั้ง 25 รุ่น มูลค่ารวม 51,708.80 ล้านบาท

### 3.2 สำหรับงวดปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

#### ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

##### 3.2.1 บทวิเคราะห์สำหรับผู้บริหาร

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

ในปี 2566 บริษัทยังคงมีโครงการที่ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ต่อเนื่องจากปี 2565 ได้แก่ โครงการวิสซ์ดอม อเวนิว รัชดา-ลาดพร้าว โครงการแมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด โครงการเดอะ สแตนด์ ทองหล่อ และโครงการวิสซ์ดอม อินสปาย สุขุมวิท

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

##### 3.2.2 สรุปผลการดำเนินงาน

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

#### 1. รายได้

รายได้รวมสำหรับปี 2566 ของบริษัทประกอบด้วยรายได้หลักจากการให้บริการ และรายได้ดอกเบี้ยรับเป็นหลัก มีรายละเอียดดังนี้

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

1) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

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

2) รายได้จากการให้บริการ

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

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

3) ดอกเบี้ยรับ

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

4) เงินปันผลรับ

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

5) รายได้อื่น

ในปี 2566 บริษัทมีรายได้อื่นรวมจำนวน 161.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าที่มีรายได้อื่นอยู่ที่ 5.56 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากกำไรจากการที่บริษัทได้มีการขายที่ดินที่ปากช่อง และค่าจัดหาเงินทุน เป็นหลัก

2. ต้นทุนจากการดำเนินงาน

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

ในปี 2566 บริษัทไม่มีต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

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

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

เมื่อพิจารณาต้นทุนโดยรวมของบริษัทปี 2566 บริษัทมีต้นทุนจากการดำเนินงาน รวมจำนวน **1,518.48** ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.91 ของรายได้จากการดำเนินงานรวม

3. ค่าใช้จ่ายในการขาย จัดจำหน่าย และการบริหาร

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

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



#### 4. ต้นทุนทางการเงิน

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

#### 5. กำไรสุทธิ

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

### 3.2.3 การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

#### 1. สินทรัพย์

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

	ปี 2565		ปี 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	141.58	0.22	128.74	0.18
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	359.62	0.56	466.56	0.64
สินทรัพย์ไม่มีหมุนเวียนอื่น	24.82	0.04	22.08	0.03
<b>รวมสินทรัพย์ไม่มีหมุนเวียน</b>	<b>56,577.83</b>	<b>88.00</b>	<b>67,819.74</b>	<b>92.50</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>64,291.81</b>	<b>100.00</b>	<b>73,315.01</b>	<b>100.00</b>

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

1) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

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

2) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

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

3) เงินให้กู้ยืมระยะสั้น

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

4) เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

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

5) ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

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

6) สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

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

7) เงินฝากสถาบันการเงินที่ติดภาระค้ำประกัน

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

8) ดอกเบี้ยค้างรับระยะยาว

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

9) เงินลงทุนในบริษัทย่อย

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

10) เงินลงทุนในการร่วมค้า

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

11) เงินลงทุนในบริษัทร่วม

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

## 12) เงินลงทุนระยะยาวอื่น

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

## 13) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

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

## 14) ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

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

## 15) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

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

## 2. หนี้สินรวม

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

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

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

1) เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

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

2) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

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

3) เงินกู้ยืมระยะสั้น

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

4) เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการอื่น

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

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

#### 5) หุ้นกู้ระยะยาว

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

### 3. ส่วนของผู้ถือหุ้น

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

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

### 3.2.4 การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

#### 1. อัตราส่วนสภาพคล่อง

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

#### 2. อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว

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

#### 3. อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ

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

#### 4. อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์รวม และ อัตราผลตอบแทนส่วนผู้ถือหุ้นรวม

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

#### 5. อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย

##### (Interest Bearing Debt to EBITDA ratio)

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

#### 6. อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio: ICR)

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

#### 7. อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Service Coverage Ratio : DSCR)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Service Coverage Ratio : DSCR) เท่ากับ 0.21 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2565 ซึ่งอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้เท่ากับ 0.29 เท่า เนื่องจากบริษัทมีหนี้ที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีที่ปรับตัวสูงขึ้น

#### 8. อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio)

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

#### 9. อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ตามข้อกำหนดสิทธิ

##### (Interest Bearing Debt to Equity Ratio)

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

อย่างไรก็ตาม ณ สิ้นปีในแต่ละปี บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) ตามข้อกำหนดสิทธิฯ ของหุ้นกู้ในอัตราส่วนไม่เกิน 5 : 1 เท่า (“ข้อกำหนดสิทธิใหม่”) ทั้งนี้ บริษัทยังมีหุ้นกู้คงค้างที่ต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสิทธิฯ ไว้ที่ไม่เกิน 4 : 1 เท่า (“ข้อกำหนดสิทธิเดิม”) ดังนั้น บริษัทยังคงต้องดำรงอัตราส่วนดังกล่าว ณ สิ้นปีไว้ที่ไม่เกิน 4 เท่า ตามข้อกำหนดสิทธิเดิม จนกว่าหุ้นกู้คงค้างทั้งหมดจะครบกำหนดไถ่ถอน หากไม่สามารถดำรงไว้ได้จะส่งผลให้บริษัทเข้าเหตุผิดนัดชำระหนี้ และหุ้นกู้ทั้งหมดเป็นอันถึงกำหนดชำระโดยพลัน โดย ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2567 ผู้ถือหุ้นกู้มียอดคงค้างหุ้นกู้ตามข้อกำหนดสิทธิเดิมฯ 8 รุ่น และหุ้นกู้มียอดคงค้างหุ้นกู้ตามข้อกำหนดสิทธิใหม่ฯ 10 รุ่น โดยทั้ง 18 รุ่น มูลค่ารวม 48,969.40 ล้านบาท



### 3.3 สำหรับงวดปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567

#### ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

##### 3.3.1 บทวิเคราะห์สำหรับผู้บริหาร

คาดการณ์ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2567 ยังคงต้องเผชิญปัจจัยท้าทายต่อเนื่องมาจากปีก่อนหน้า ไม่ว่าจะเป็นการฟื้นตัวของสภาพเศรษฐกิจที่ไม่ดีเท่าที่ควร ขณะที่ภาวะหนี้ครัวเรือนและอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับสูง ซึ่งปัจจัยต่างๆ เหล่านี้ ล้วนส่งผลโดยตรงต่อกำลังซื้อของผู้บริโภค ส่งผลให้ผู้ประกอบการหันไปเน้นการพัฒนาโครงการเพื่อเจาะกลุ่มผู้บริโภคระดับกลาง-บน ซึ่งมีความพร้อมในการซื้อที่อยู่อาศัยมากกว่ากลุ่มผู้บริโภคระดับล่างที่อ่อนไหวต่อการเปลี่ยนแปลงของสภาพเศรษฐกิจมากกว่าและเป็นกลุ่มที่ถูกปฏิเสธสินเชื่อมากที่สุด อย่างไรก็ตาม การเติบโตของภาคอสังหาริมทรัพย์ต้องอาศัยแรงขับเคลื่อนทั้งจากภาครัฐ ผู้ประกอบการ และผู้บริโภคไปพร้อมๆ กัน หากสภาพเศรษฐกิจมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องและภาครัฐมีมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมอย่างเป็นรูปธรรม คาดว่าภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2567 จะเติบโตได้ประมาณร้อยละ 5-10 จากปีก่อนหน้า

ในปี 2567 บริษัทยังคงมีโครงการที่ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ต่อเนื่องจากปี 2566 ได้แก่ โครงการวิสซ์ดอม อเวนิว รัชดา – ลาดพร้าว โครงการเดอะ สแตรนด์ ทองหล่อ และโครงการวิสซ์ดอม อินสปาย สุขุมวิท นอกจากนี้บริษัทยังได้เริ่มมีการทยอยโอนคอนโดมิเนียม Whizdom The Forestias ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จตั้งแต่ในช่วงต้นปี 2567

ทั้งนี้ ในส่วนของแผนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยและ Mixed-use บริษัทยังคงมีแผนพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง ไม่ว่าจะเป็นการก่อสร้าง โครงการคอนโดมิเนียม Mulberry Grove Sukhumvit และโครงการที่พักอาศัยที่มุ่งเน้นด้านการดูแลผู้อยู่อาศัยตลอดชีวิต The Aspen Tree Residences at The Forestias และโครงการต่างๆ ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา เช่น โครงการคอนโดมิเนียม Whizdom ปิ่นเกล้า โครงการคอนโดมิเนียม Whizdom สามย่าน โครงการคอนโดมิเนียม Eden เอกมัย โครงการพัฒนาคอนโดมิเนียมและอื่นๆ บริเวณ โอโซน หัวลำโพง โครงการ Mulberry Grove & Six Senses Residences the Forestias และโครงการ The Forestias Signature Series รวมถึงการพัฒนาโครงการ Cloud 11 ที่เป็นเป็นฮับคอนเทนตอร์เตอร์ที่ใหญ่ที่สุดในเอเชีย เพราะบริษัทเชื่อมั่นว่ายังมีโอกาสทางธุรกิจในทุกสถานการณ์ และยังคงเห็นศักยภาพการเติบโตของธุรกิจนี้ ทั้งในระดับประเทศและภูมิภาค

##### 3.3.2 สรุปผลการดำเนินงาน

ในงวด 6 เดือน ปี 2567 บริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิ 546.31 ล้านบาท ลดลง 634.13 ล้านบาท จากงวดเดียวกันของปี 2566 ที่มีผลการดำเนินงานกำไรสุทธิ 87.82 ล้านบาทโดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

#### 1. รายได้

รายได้รวมสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2567 ของบริษัทประกอบด้วยรายได้หลักจากการให้บริการ และรายได้ดอกเบี้ยรับเป็นหลัก มีรายละเอียดดังนี้

	งวด 6 เดือน ปี 2566		งวด 6 เดือน ปี 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	-
รายได้จากการให้บริการ	1,154.00	36.09	346.83	12.07
รายได้จากการขายสินค้าและบริการ	2.60	0.08	13.79	0.48
ดอกเบี้ยรับ	1,965.95	61.48	2,408.61	83.80

	งวด 6 เดือน ปี 2566		งวด 6 เดือน ปี 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินปันผลรับ	-	-	6.42	0.22
กำไรจากการขายเงินลงทุน	-	-	-	-
รายได้อื่น	75.02	2.35	98.47	3.43
<b>รวมรายได้</b>	<b>3,197.57</b>	<b>100.00</b>	<b>2,874.12</b>	<b>100.00</b>

#### 1) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากบริษัทมีการดำเนินธุรกิจโดยลงทุนธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ผ่านการจัดตั้งบริษัทย่อยหรือกิจการร่วมค้า โดยบริษัทมีสถานะเป็น Holding Company ซึ่งปัจจุบันบริษัทมีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จากโครงการพร้อมโอนและยังไม่ปิดการขายเพียง 4 โครงการ ได้แก่ Whizdom The Exclusive, Whizdom @ Punnawithi, Whizdom Avenue Ratchada-Ladprao และ Whizdom Station Ratchada-Thapra และโครงการดังกล่าวเหลือห้องสำหรับรอขายเพียงเล็กน้อยเท่านั้น ทำให้ในงวด 6 เดือน ปี 2567 บริษัทยังไม่มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

#### 2) รายได้จากการให้บริการ

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

สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2567 บริษัทมีรายได้จากการให้บริการจำนวน 346.83 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2566 จำนวน 807.17 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 69.95 ซึ่งมีปัจจัยหลักมาจากการชะลอการพัฒนาโครงการใหม่ เช่น โครงการอูซุซยา, โครงการ Mabel Green, โครงการ COEX, โครงการ Chinatown, S6 Condo/Hotel, Forestias Phase 2 เพื่อมุ่งพัฒนาโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างให้แล้วเสร็จพร้อมโอน

#### 3) ดอกเบี่ยรับ

สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2567 บริษัทมีรายได้จากดอกเบี้ยรับ จำนวน 2,408.61 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2566 จำนวน 442.66 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.52 โดยเพิ่มขึ้นตามการเพิ่มขึ้นของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ได้แก่ บริษัท เอ็มคิวดีซี ทาวน์ เวิลด์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้พัฒนาโครงการ “THE FORESTIAS” และบริษัท คลาวด์ อีเลฟเวน จำกัด ซึ่งเป็นผู้พัฒนาโครงการ Cloud 11 เป็นหลัก ทั้งนี้ ณ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทมียอดเงินให้กู้ยืม รวมจำนวน 53,855.84 ล้านบาท

#### 4) รายได้อื่น

สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2567 บริษัทมีรายได้อื่นรวมจำนวน 98.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2566 จำนวน 23.45 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.26 โดยรายได้อื่นสำหรับงวด 6 เดือนปี 2567 เกิดจากรายได้การเรียกเก็บรายได้จากการที่บริษัทไปค้าประกันเงินกู้ยืมให้กับบริษัทในเครือ ขณะที่รายได้อื่นสำหรับงวด 6 เดือนปี 2566 เป็นกำไรจากการขายที่ดิน

## 2. ต้นทุนจากการดำเนินงาน

	งวด 6 เดือน ปี 2566		งวด 6 เดือน ปี 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	-
ต้นทุนการให้เช่าและให้บริการ	725.74	99.67	695.61	98.17
ต้นทุนขายสินค้าและบริการ	2.37	0.33	13.00	1.83
<b>รวมต้นทุนการขายและบริการ</b>	<b>728.11</b>	<b>100.00</b>	<b>708.61</b>	<b>100.00</b>

สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2567 บริษัทไม่มีต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2567 บริษัทมีต้นทุนการให้บริการจำนวน 695.61 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2566 จำนวน 30.13 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 4.15 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่ในงวด 6 เดือน ปี 2567 บริษัทได้ลดต้นทุนในส่วนของการโฆษณาประชาสัมพันธ์ Branding ของโครงการลง

สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2567 บริษัทมีต้นทุนการขายสินค้าและบริการ 13.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจากงวดเดียวกันของปี 2566 จำนวน 10.63 ล้านบาท

## 3. ค่าใช้จ่ายในการขาย จัดจำหน่าย และการบริหาร

	งวด 6 เดือน ปี 2566		งวด 6 เดือน ปี 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	26.62	13.62	22.11	7.56
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	168.79	86.38	270.35	92.44
<b>รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร</b>	<b>195.41</b>	<b>100.00</b>	<b>292.46</b>	<b>100.00</b>

สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2567 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย 22.11 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2566 จำนวน 4.51 ล้านบาท ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2567 ของบริษัทอยู่ที่จำนวน 270.35 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 101.56 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2566 ซึ่งเป็นผลมาจากค่าบริการบริหารงาน และค่า Office service fee เพิ่มขึ้น เมื่อรวมค่าใช้จ่ายในการขาย จัดจำหน่าย และการบริหารเป็นจำนวนทั้งสิ้น 292.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 97.05 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 49.66

## 4. ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2567 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 2,419.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจากงวดเดียวกันของปี 2566 จำนวน 275.46 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.85 ซึ่งการที่บริษัทไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Non-listed) และไม่ได้ทำการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (Non-Rated) ทำให้ต้นทุนทางการเงินของบริษัทอยู่ในระดับสูง

## 5. กำไรสุทธิ

สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2567 บริษัทขาดทุนสุทธิ 546.31 ล้านบาท ลดลง 634.13 ล้านบาท จากงวดเดียวกันของปี 2566 เนื่องจากบริษัทมีการเรียกเก็บค่าบริการบริหารงานลดลงจากการชะลอโครงการของกลุ่มบริษัท ในขณะที่ค่าใช้จ่ายจากค่าบริการบริหารงาน และค่า Office service fee ปรับตัวเพิ่มขึ้น

### 3.3.3 การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

#### 1. สินทรัพย์

	ปี 2566		6 เดือน ปี 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	66.49	0.09	22.63	0.03
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	4,155.15	5.67	3,788.83	4.87
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	1,082.01	1.48	355.14	0.46
ส่วนของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	-	-	-	-
สินค้าคงเหลือ	1.97	0.00	1.42	0.00
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	69.22	0.09	69.22	0.09
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	120.43	0.16	312.54	0.40
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>5,495.27</b>	<b>7.50</b>	<b>4,549.78</b>	<b>5.85</b>
เงินฝากสถาบันการเงินที่คิดการระค้ำประกัน	0.94	0.00	0.94	0.00
ดอกเบี้ยค้างรับระยะยาว	9,515.50	12.98	11,523.54	14.82
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	51,325.25	70.01	53,500.70	68.82
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	1,677.14	2.29	2,729.65	3.51
เงินลงทุนในการร่วมค้า	3,133.39	4.27	3,263.74	4.20
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	1,214.33	1.66	1,234.10	1.59
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	92.90	0.13	75.02	0.10
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	242.91	0.33	239.45	0.31
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	128.74	0.18	115.94	0.15
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	466.56	0.64	465.09	0.60
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	22.08	0.03	41.52	0.05
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>67,819.74</b>	<b>92.50</b>	<b>73,189.68</b>	<b>94.15</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>73,315.01</b>	<b>100.00</b>	<b>77,739.46</b>	<b>100.00</b>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 73,315.01 ล้านบาท และ 77,739.46 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

1) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 22.63 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2566 จำนวน 43.86 ล้านบาท เนื่องจากการจ่ายชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าเจ้าหนี้และหนี้อื่น รวมถึงเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยเงินกู้ยืม

2) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น จำนวนรวม 3,788.83 ล้านบาท โดยเป็นลูกหนี้การค้าจำนวน 3,359.30 ล้านบาท และลูกหนี้อื่น จำนวน 429.53 ล้านบาท รวมแล้วลดลงจาก ณ สิ้นปี 2566 จำนวน 366.32 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 8.82 จากการลดลงของลูกหนี้การค้าจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นหลัก

3) เงินให้กู้ยืมระยะสั้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะสั้น จำนวนรวม 355.14 ล้านบาท โดยเป็นเงินให้กู้ยืมระยะสั้น แก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 95.14 ล้านบาท และเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 260 ล้านบาท รวมแล้วลดลงจาก ณ สิ้นปี 2566 จำนวน 726.87 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 67.18 ซึ่งลดลงจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นหลัก โดยเงินให้กู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินให้กู้ยืมแบบไม่มีหลักประกัน และมีกำหนดชำระคืนในปี 2567 และเมื่อทวงถาม

4) เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวนรวม 53,500.70 ล้านบาท โดยเป็นส่วนที่สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีทั้งหมด รวมแล้วเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2566 จำนวน 2,175.45 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.24 ซึ่งเงินกู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นคำสัญญาใช้เงินและสัญญาเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทแสดงเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องที่ครบกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถามเป็นเงินให้กู้ยืมระยะยาว เนื่องจากบริษัทมีความตั้งใจที่จะไม่เรียกคืนเงินให้กู้ยืมดังกล่าวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันภายใน 12 เดือนข้างหน้า

5) สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น จำนวน 312.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2566 จำนวน 192.11 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 159.52 โดยส่วนของสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นที่เพิ่มขึ้น ได้แก่ ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าของกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เป็นหลัก

6) ดอกเบี้ยค้างรับระยะยาว

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทมีดอกเบี้ยค้างรับระยะยาว จำนวนรวม 11,523.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2566 จำนวน 2,008.04 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.10 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการให้กู้ยืมเงินที่เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2566 จำนวน 1,448.57 ล้านบาท

7) เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อย จำนวน 2,729.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2566 จำนวน 1,052.51 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 62.76 จากการเพิ่มเงินลงทุนในบริษัท คลาวด์ อีเลฟเว่น จำกัด จำนวน 999.75 ล้านบาท เป็นหลัก

8) เงินลงทุนในการร่วมค้า

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทมีเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 3,263.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2566 จำนวน 130.35 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.16 เนื่องจากบริษัทได้ลงทุนเพิ่มในบริษัท สยาม รีเวอร์ โฮลดิ้งเพื่อขยายธุรกิจ และลงทุนเพิ่มในบริษัท มาเทรีย เมคคิลล์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ในขณะที่บริษัท ดี ไอคอนสยาม เรสซิเดนซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ได้ลดทุนจดทะเบียนลงจากเดิม 434 ล้านบาท เป็น 108.5 ล้านบาท ซึ่งเป็นส่วนของบริษัท 83 ล้านบาท และบริษัท ได้รับเงินจากการลดทุนจดทะเบียนดังกล่าวแล้วในเดือนเมษายน 2567

9) เงินลงทุนในบริษัทร่วม

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทร่วม จำนวน 1,234.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2566 จำนวน 19.77 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.63 เนื่องจากบริษัทได้มีการเพิ่มเงินลงทุนในหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วของ บริษัท สุภูมิ ลิฟวิ่ง จำกัด และบริษัท สุภูมิ ลิฟวิ่ง มิกซ์-ยูส จำกัด

2. หนี้สินรวม

	ปี 2566		6 เดือน ปี 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	55.00	0.10	353.50	0.59
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,392.29	2.43	921.88	1.53
เงินกู้ยืมระยะสั้น	917.00	1.60	5,652.80	9.38
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	7.33	0.01	7.53	0.01
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	176.70	0.31	220.70	0.37
ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21,286.29	37.18	19,702.79	32.71
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	31.55	0.06	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	256.46	0.45	414.09	0.69
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>24,122.64</b>	<b>42.14</b>	<b>27,273.29</b>	<b>45.28</b>
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	3,966.50	6.58
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	208.40	0.36	151.80	0.25
หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	32,805.96	57.30	28,721.62	47.68
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวจากพนักงาน	92.46	0.16	108.62	0.18
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	17.83	0.03	14.10	0.02

	ปี 2566		6 เดือน ปี 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1.36	0.00	1.36	0.00
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>33,126.02</b>	<b>57.86</b>	<b>32,964.00</b>	<b>54.72</b>
<b>หนี้สินรวม</b>	<b>57,248.65</b>	<b>100.00</b>	<b>60,237.29</b>	<b>100.00</b>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทมีหนี้สินรวม 57,248.65 ล้านบาท และ 60,237.29 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

1) เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทมีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวนรวม 353.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2566 จำนวน 298.50 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 542.73 โดยเป็นวงเงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร จำนวน 10 ล้านบาท ค่าประกันโดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งก่อสร้างของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เป็นตัวสัญญาใช้เงิน โดยมีกำหนดชำระในเดือนมิถุนายน 2567 ถึงเดือนธันวาคม 2567 วงเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินค่าประกันโดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งก่อสร้างที่มีอยู่บนที่ดินบางส่วนของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

2) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวนรวม 921.88 ล้านบาท โดยเป็นเจ้าหนี้การค้า จำนวน 161.33 ล้านบาท และเจ้าหนี้อื่นจำนวน 760.55 ล้านบาท รวมแล้วลดลงจาก ณ สิ้นปี 2566 จำนวน 470.41 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 33.79 โดยลดลงจากเจ้าหนี้การค้าของกิจการที่เกี่ยวข้องและไม่เกี่ยวข้องกัน ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายของกิจการที่เกี่ยวข้องและไม่เกี่ยวข้องกัน และดอกเบี้ยค้างจ่ายของกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

3) เงินกู้ยืมระยะสั้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้น จำนวนรวม 5,652.80 ล้านบาท เป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากทั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน และกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2566 จำนวน 4,735.80 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 516.44 โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นประกอบไปด้วยตัวสัญญาใช้เงินที่ไม่มีหลักประกัน สัญญากู้ยืม และตั๋วแลกเงินที่ค่าประกันโดยบริษัทใหญ่ ซึ่งมีกำหนดชำระเมื่อทวงถามและมีกำหนดชำระคืนระหว่างเดือนสิงหาคม 2567 ถึงเดือนมิถุนายน 2568

4) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นมาจากสิ้นปี 2566 จำนวน 3,966.50 ล้านบาท โดยมีกำหนดชำระคืนระหว่างเดือนกรกฎาคม 2568 ถึงเดือนมกราคม 2570 ค่าประกันโดยบริษัทใหญ่ของบริษัท และจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดินของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง

5) เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการอื่น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและกิจการอื่น จำนวนรวม 372.50 ล้านบาท โดยเป็นส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและกิจการอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 220.70 ล้านบาท และสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 151.80 ล้านบาท รวมแล้วลดลงจาก ณ สิ้นปี 2566 จำนวน 12.60 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.27 ซึ่งเงินกู้ยืมดังกล่าวเป็นทั้งเงินกู้ยืมมีหลักประกัน มีกำหนดชำระเป็นรายงวด 3 เดือน จำนวน 8 งวด เริ่มชำระครั้งแรกในเดือนธันวาคม 2566 และเงินกู้ยืมไม่มีหลักประกัน มีกำหนดชำระระหว่างเดือนสิงหาคม 2567 ถึงเดือนเมษายน 2570

6) หุ้นกู้ระยะยาว

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทมียอดหุ้นกู้ระยะยาว จำนวนรวม 48,424.41 ล้านบาท โดยเป็นส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 19,702.79 ล้านบาท และสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 28,721.62 ล้านบาท รวมแล้วลดลงจาก ณ สิ้นปี 2566 จำนวน 5,667.84 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 10.48 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีวงเงินการออกและเสนอขายหุ้นกู้รวมไม่เกิน 60,000 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทมีมติอนุมัติเพิ่มวงเงินการออกและเสนอขายหุ้นกู้จำนวน 5,000 ล้านบาท รวมเป็นจำนวน 65,000 ล้านบาท อายุหุ้นกู้สูงสุดไม่เกิน 5 ปี ในการออกหุ้นกู้แต่ละคราว โดยเสนอขายแก่ผู้ลงทุนทั่วไป และ/หรือบุคคลในวงจำกัด และ/หรือผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ โดยเสนอขายทั้งหมดในคราวเดียวหรือหลายคราวได้ เมื่อหุ้นกู้จำนวนใดจำนวนหนึ่งครบกำหนดสามารถออกและเสนอขายได้ใหม่ (Revolving)

3. ส่วนของผู้ถือหุ้น

	ปี 2566		6 เดือน ปี 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ทุนจดทะเบียน	18,800.00		18,800.00	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	15,956.00	99.31	17,956.00	102.59
กำไร (ขาดทุน) สะสม	304.99	1.90	(241.31)	(1.38)
ผลการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	(194.63)	(1.21)	(212.52)	(1.21)
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>16,066.36</b>	<b>100.00</b>	<b>17,502.17</b>	<b>100.00</b>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 16,066.36 ล้านบาท และ 17,502.17 ล้านบาท โดยมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ คือ ในเดือนมกราคม 2567 บริษัทได้เรียกชำระค่าหุ้นส่วนที่ยังชำระไม่เต็มมูลค่าจำนวน 400 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 5.00 บาท รวมเป็นเงิน 2,000 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้รับชำระค่าหุ้นเรียบร้อยแล้วในเดือนมกราคม 2567



### 3.3.4 การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

#### 1. อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 0.17 เท่า ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ที่เท่ากับ 0.23 เท่า เนื่องจากในงวด 6 เดือน ปี 2567 บริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียนลดลงจำนวน 945.49 ล้านบาท จากรายการลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น และเงินให้กู้ยืมระยะสั้นที่ลดลงเป็นหลัก ขณะที่บริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนของบริษัทเพิ่มขึ้นจำนวน 3,150.65 ล้านบาท จากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้น

#### 2. อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเท่ากับ 0.12 เท่า ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ที่เท่ากับ 0.16 เท่า เนื่องจาก บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และลูกหนี้การค้าที่ปรับตัวลดลง ขณะที่เงินกู้ยืมระยะสั้นปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น

#### 3. อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทขาดทุนสุทธิจำนวน 546.31 ล้านบาท มีอัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิเท่ากับร้อยละ (19.01) ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2566 ที่อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิเท่ากับร้อยละ 1.78 เนื่องจากบริษัทมีรายได้จากการให้บริการที่ปรับตัวลดลงค่อนข้างมาก ในขณะที่ ต้นทุนการให้บริการปรับตัวลดลงเพียงเล็กน้อย

#### 4. อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์รวม และ อัตราผลตอบแทนส่วนผู้ถือหุ้นรวม

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทมีอัตราส่วนผลตอบแทนสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 5.69 ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2566 ที่มีอัตราส่วนดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 6.83 และบริษัทมีอัตราส่วนผลตอบแทนส่วนผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับร้อยละ 25.61 ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2566 ที่มีอัตราส่วนดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 32.13 ซึ่งเป็นผลมาจากกำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีของบริษัทที่ปรับตัวลดลง

#### 5. อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย

##### (Interest Bearing Debt to EBITDA ratio)

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Interest Bearing Debt to EBITDA ratio) เท่ากับ 13.53 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2566 ที่มีอัตราส่วนดังกล่าวเท่ากับ 11.68 เท่า เนื่องจากบริษัทมีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น ในขณะที่กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายของบริษัทปรับตัวลดลง

#### 6. อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio: ICR)

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio: ICR) เท่ากับ 0.78 เท่า ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2566 ซึ่งอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเท่ากับ 1.05 เท่า เนื่องมาจากบริษัทมีต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้น

## 7. อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio : DSCR)

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio : DSCR) เท่ากับ 0.17 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2566 ซึ่งอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพันเท่ากับ 0.21 เท่า เนื่องจากบริษัทมีตัวสัญญาใช้เงินและสัญญาเงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้น

## 8. อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio)

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 3.44 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2566 ซึ่งมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 3.56 เท่า เนื่องจากบริษัทมีการชำระทุนจดทะเบียนเพิ่มเติมจำนวน 2,000 ล้านบาท ในเดือนมกราคม 2567

## 9. อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ตามข้อกำหนดสิทธิ

### (Interest Bearing Debt to Equity Ratio)

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to EBITDA ratio) เท่ากับ 3.36 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2566 ที่มีอัตราส่วนดังกล่าวเท่ากับ 3.45 เท่า จากการชำระทุนจดทะเบียนเพิ่มเติมของบริษัท จำนวน 2,000 ล้านบาท ในเดือนมกราคม 2567

อย่างไรก็ตาม ณ สิ้นปีในแต่ละปี บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) ตามข้อกำหนดสิทธิฯ ของหุ้นกู้ในอัตราส่วนไม่เกิน 5 : 1 เท่า (“ข้อกำหนดสิทธิใหม่”) ทั้งนี้ บริษัทยังมีหุ้นกู้คงค้างที่ต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสิทธิฯ ไว้ที่ไม่เกิน 4 : 1 เท่า (“ข้อกำหนดสิทธิเดิม”) ดังนั้น บริษัทยังคงต้องดำรงอัตราส่วนดังกล่าว ณ สิ้นปีไว้ที่ไม่เกิน 4 เท่า ตามข้อกำหนดสิทธิเดิม จนกว่าหุ้นกู้คงค้างทั้งหมดจะครบกำหนดไถ่ถอน หากไม่สามารถดำรงไว้ได้จะส่งผลให้บริษัทเข้าเหตุผิดนัดชำระหนี้ และหุ้นกู้ทั้งหมดเป็นอันถึงกำหนดชำระโดยพลัน โดย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2567 ผู้ถือหุ้นกู้มียอดคงค้างหุ้นกู้ตามข้อกำหนดสิทธิเดิมฯ 5 รุ่น และหุ้นกู้มียอดคงค้างหุ้นกู้ตามข้อกำหนดสิทธิใหม่ฯ 12 รุ่น โดยทั้ง 17 รุ่น มูลค่ารวม 45,911.80 ล้านบาท

ทั้งนี้ เมื่อรวมกับที่บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 3/2567 ได้จำนวน 3,630.90 ล้านบาท และออกและเสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 4/2567 ได้จำนวน 3,500 ล้านบาท รวมทั้งชำระคืนหนี้หุ้นกู้ตามวัตถุประสงค์การใช้เงินของหุ้นกู้แล้วนั้น จะส่งผลให้ประมาณการอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสิทธิฯ ของหุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 3.66\* เท่า (คำนวณโดยใช้หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 จำนวน 58,769.71 ล้านบาท บวกด้วยหุ้นกู้ชุดใหม่ที่ออกเสนอขายในช่วงเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม ปี 2567 จำนวนรวม 7,130.90 ล้านบาท และบวกด้วยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 7,000 ล้านบาท ลบออกด้วยหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระในเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม ปี 2567 จำนวน 8,798.90 ล้านบาท และหารด้วยส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 จำนวน 17,502.17 ล้านบาท)

\* หมายเหตุ: ตัวเลขข้างต้นเป็นเพียงการแสดงให้เห็นถึงตัวอย่างของผลกระทบของธุรกรรมที่จะเกิดขึ้นเท่านั้น โดยอ้างอิงฐานะทางการเงินของบริษัท ณ สิ้นงวด 6 เดือน ปี 2567 เพียงเท่านั้น ไม่ได้เป็นการแสดงถึงภาระหน้าที่หรือการรับรองของบริษัทในการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามอัตราข้างต้น หรือเป็นการรับรองผลการดำเนินงานหรือฐานะทางการเงินของบริษัทในอนาคต ผลการดำเนินงานหรือฐานะทางการเงินของบริษัทที่จะเกิดขึ้นจึงอาจแตกต่างไปจากตัวเลขข้างต้นได้

### 3.4 ข้อมูลโดยย่อของผู้ถือหุ้น

#### 3.4.1 รายละเอียดของผู้ถือหุ้น

หุ้นที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้มีการรับประกันโดยบริษัท ดีทีจีไอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“ผู้รับประกัน”) สำนักงานตั้งอยู่ที่ 695 หมู่ที่ 12 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540 ซึ่งจดทะเบียนเมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2536 เพื่อดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการให้บริการ ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และการลงทุนในบริษัทอื่น (Holding Company) ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 6,660,000,000 บาท มีจำนวนหุ้นทั้งหมด 666,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10.00 บาท เป็นทุนชำระแล้ว 3,660,000,000 บาท โดยมีรายชื่อผู้ถือหุ้นดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ดีทีจีไอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2567 เป็นดังนี้

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

#### 3.4.2 ลักษณะการดำเนินธุรกิจของผู้ถือหุ้น

บริษัท ดีทีจีไอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“DTGO”) ประกอบธุรกิจหลักโดยการลงทุนในบริษัทอื่น (Holding Company) และการให้บริการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมที่ลงทุน โดยในปี 2564 – 2566 ผู้ถือหุ้นมีรายได้หลักมาจากการให้บริการในการบริหารจัดการ (Management) และการให้บริการงานระบบ (Back-office) แก่บริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม เช่น ระบบจัดซื้อ ระบบสารสนเทศ ระบบบัญชี เป็นต้น รายได้รองลงมาของผู้ถือหุ้นมาจากรายได้ดอกเบี้ยรับและเงินปันผลจากบริษัทที่ผู้ถือหุ้นลงทุน โดยในอดีตที่ผ่านมาเงินปันผลส่วนใหญ่มาจากบริษัท ดี ซูพรีม จำกัด และบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด เป็นหลัก ปัจจุบันบริษัทที่ผู้ถือหุ้นลงทุนนั้นมีอยู่ในหลากหลายธุรกิจและอุตสาหกรรม โดยแบ่งออกเป็น 3 ธุรกิจหลัก ได้แก่ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ นำเข้าสินค้าและวัตถุดิบ และ กิจการเพื่อสนับสนุนและระบบบริหารจัดการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

##### 1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจรที่มีแนวคิดในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย อาคารพาณิชย์ สถาบันการศึกษาและอื่นๆ ที่คำนึงถึงการพัฒนาชุมชนที่เป็นสุขอย่างยั่งยืน และเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมควบคู่กัน โดยยึดหลักการศึกษาวิจัยและพัฒนาเป็นพื้นฐานในการพัฒนาธุรกิจ

##### 2. ธุรกิจนำเข้าสินค้าและวัตถุดิบ

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

### 3. ธุรกิจสนับสนุนและระบบบริหารจัดการ

กลุ่มธุรกิจที่สนับสนุนในการพัฒนาระบบการบริหารจัดการให้กับบริษัทในกลุ่ม ดีที โดยนำเอาเทคโนโลยีมาปรับใช้ในการบริหารงานระบบ งานบริหารจัดการ การเงิน การตรวจสอบและการให้บริการลูกค้า ในกลุ่มธุรกิจภายใต้กลุ่มบริษัท ดีที เพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ได้มาตรฐานและมีการพัฒนาอย่างต่อเนื่องสอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงที่รวดเร็วในปัจจุบัน

ทั้งนี้ ผู้ค้าประกันยังคงมุ่งเน้นในแสวงหาโอกาสการลงทุนในบริษัทและธุรกิจที่มีศักยภาพและโอกาสในการเติบโตทั้งในประเทศและต่างประเทศ

#### ประวัติของผู้ค้าประกันและพัฒนาการที่สำคัญ

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

พ.ศ. 2565	บริษัทดีทีพี โกลบอลรีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (DTPRM) บริษัทบริหารกองทรัสต์ ในเครือบริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี้ จำกัด (DTP) ประกาศจัดตั้ง “กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อบริหารกิจการโรงแรมและสิทธิการเช่า ดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน” (DTPHREIT) มูลค่ากองทรัสต์รวมไม่เกิน 4,107 ล้านบาท พร้อมเข้าลงทุนกิจการ โรงแรมศักยภาพสูงของ MQDC ดังนี้ 1. โครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ 2. เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ในโครงการแมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด 3. โครงการโรงแรมยู เขาใหญ่
พ.ศ. 2566	บริษัทชำระทุนจดทะเบียนเพิ่มในบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (MQDC) จำนวน 2,503 ล้านบาท ทำให้ ณ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทถือหุ้นใน MQDC ทั้งสิ้น ร้อยละ 99.82
พ.ศ. 2567	บริษัทชำระทุนจดทะเบียนเพิ่มในบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (MQDC) จำนวน 2,000 ล้านบาท ทำให้ ณ 31 มิถุนายน 2567 บริษัทถือหุ้นใน MQDC ทั้งสิ้น ร้อยละ 99.84

### 3.4.3 สรุปงบการเงินและอัตราส่วนที่สำคัญของผู้ค้าประกัน

#### งบแสดงฐานะการเงินของบริษัท ดีทีจีไอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และวันที่ 31 ธันวาคม 2566

งบแสดงฐานะทางการเงิน	ปี 2564		ปี 2565		ปี 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์</b>						
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	44.73	0.38%	41.57	0.26%	42.89	0.19%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	288.85	2.44%	409.15	2.52%	2,056.37	8.88%
เงินปันผลค้างรับ	120.55	1.02%	-	-	-	-
ดอกเบี้ยค้างรับ	104.56	0.88%	-	-	189.74	0.82%
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	614.60	5.20%	413.10	2.54%	461.02	1.99%
ลูกหนี้กรมสรรพากร					63.83	0.28%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1.39	0.01%	166.33	1.02%	51.25	0.22%
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>1,174.69</b>	<b>9.94%</b>	<b>1,030.14</b>	<b>6.34%</b>	<b>2,865.11</b>	<b>12.38%</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>						
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	10,354.01	87.61%	14,910.76	91.76%	19,790.76	85.50%
เงินลงทุนในบริษัทร่วมค้า	19.89	0.17%	-	-	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	134.00	1.13%	128.43	0.79	237.40	1.03%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	9.88	0.04%	14.85	0.09	72.58	0.31%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	61.74	0.52%	101.17	0.62%	148.81	0.64%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	64.24	0.54%	64.36	0.40%	31.28	0.14%
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>10,643.75</b>	<b>90.06%</b>	<b>15,219.57</b>	<b>93.66%</b>	<b>20,280.84</b>	<b>87.62%</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>11,818.44</b>	<b>100.00%</b>	<b>16,249.71</b>	<b>100.00%</b>	<b>23,145.95</b>	<b>100.00%</b>

งบแสดงฐานะทางการเงิน	ปี 2564		ปี 2565		ปี 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	36.66	0.31%	140.94	0.87%	229.38	0.99%
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	21.91	0.19%	-	-	500.05	2.16%
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	9.16	0.08%	-	-	-	-
เจ้าหนี้กรมสรรพากร	20.03	0.17%	-	-	45.83	0.20%
เงินกู้ยืมระยะสั้น	6,777.30	57.35%	10,319.00	63.50%	13,696.31	59.17%
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	1,497.00	6.47%
รายได้ค่าบริการรับล่วงหน้า	434.31	3.67%	-	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	18.04	0.15%	295.65	1.82%	104.94	0.45%
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>7,317.41</b>	<b>61.92%</b>	<b>10,755.59</b>	<b>66.19%</b>	<b>16,073.50</b>	<b>69.44%</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>						
ดอกเบี้ยค้างจ่ายระยะยาว	-	-	68.43	0.42	136.86	0.59%
เงินกู้ยืมระยะยาว	570.24	4.82%	1,650.24	10.16%	3,100.24	13.39%
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	69.17	0.59%	85.10	0.52%	88.45	0.38%
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>639.41</b>	<b>5.41%</b>	<b>1,803.77</b>	<b>11.10%</b>	<b>3,325.54</b>	<b>14.37%</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>7,956.82</b>	<b>67.33%</b>	<b>12,559.36</b>	<b>77.29%</b>	<b>19,399.04</b>	<b>83.81%</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
<b>ทุนเรือนหุ้น</b>						
ทุนจดทะเบียน						
หุ้นสามัญ 666,000,000 หุ้น	6,660.00		6,660.00		6,660.00	
มูลค่าหุ้นละ 10.00 บาท						
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว						
หุ้นสามัญ 266,000,000 หุ้น	2,660.00	22.51%	2,660.00	16.37%	2,660.00	11.49%
มูลค่าหุ้นละ 10.00 บาท						
หุ้นสามัญ 400,000,000 หุ้น	1,000.00	8.46%	1,000.00	6.15%	1,000.00	4.32%
มูลค่าหุ้นละ 2.50 บาท						
กำไร (ขาดทุน) สะสม						
จัดสรรแล้ว - ดำรงตามกฎหมาย	62.65	0.53%	62.65	0.39%	62.65	0.27%
ยังไม่ได้จัดสรร	138.97	1.18%	(32.30)	(0.20)%	24.25	0.10%
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>3,861.62</b>	<b>32.67%</b>	<b>3,690.36</b>	<b>22.71%</b>	<b>3,746.90</b>	<b>16.19%</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>11,818.44</b>	<b>100.00%</b>	<b>16,249.71</b>	<b>100.00%</b>	<b>23,145.95</b>	<b>100.00%</b>

**งบกำไรขาดทุนรวมของบริษัท ดีทีจีโอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด**  
**ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และวันที่ 31 ธันวาคม 2566**

งบกำไรขาดทุน	ปี 2564		ปี 2565		ปี 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>รายได้</b>						
รายได้จากการให้บริการ	1,029.24	49.68%	1,186.30	66.18%	1,954.75	73.74%
รายได้จากการให้เช่า	1.58	0.08%	-	-	4.75	0.18%
รายได้ค่าธรรมเนียมการค้าประกัน	-	-	-	-	407.98	15.39%
ดอกเบี้ยรับ	167.30	8.07%	65.32	3.64%	50.20	1.89%
เงินปันผลรับ	643.83	31.07%	-	-	94.53	3.57%
กำไรจากการตีมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	-	114.10	4.30%
กำไรจากการขายเงินลงทุน	229.87	11.09%	-	-	-	-
รายได้อื่น	0.11	0.01%	540.82	30.17%	24.64	0.93%
<b>รวมรายได้</b>	<b>2,071.92</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,792.44</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,650.95</b>	<b>100.00%</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>						
ต้นทุนการให้บริการ	(626.94)	(30.26%)	(868.07)	(48.43)%	(1,069.95)	(40.36)%
ต้นทุนการให้เช่า	(1.61)	(0.08%)	(1.86)	(0.10)%	(3.99)	(0.15)%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(48.41)	(2.34%)	(78.30)	(4.37)%	(102.49)	(3.87)%
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>(676.96)</b>	<b>(32.67%)</b>	<b>(948.23)</b>	<b>52.90%</b>	<b>(1,176.42)</b>	<b>(44.38)%</b>
<b>กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงิน</b>	<b>1,394.96</b>	<b>67.33%</b>	<b>844.21</b>	<b>47.10%</b>	<b>1,474.52</b>	<b>55.62%</b>
ต้นทุนทางการเงิน	(653.63)	(31.55%)	(1,015.47)	(56.65)%	(1,417.98)	(53.49)%
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>741.33</b>	<b>35.78%</b>	<b>(171.27)</b>	<b>(9.56)%</b>	<b>56.55</b>	<b>2.13%</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(21.21)	(1.02%)	-	-	-	-
<b>กำไรสุทธิสำหรับปี</b>	<b>720.12</b>	<b>34.76%</b>	<b>(171.27)</b>	<b>(9.56)%</b>	<b>56.55</b>	<b>2.13%</b>

รายได้รวมของ DTGO ประกอบด้วยรายได้จากการให้บริการ รายได้จากการให้เช่า รายได้ค่าธรรมเนียมการค้าประกัน ดอกเบี้ยรับ เงินปันผลรับ กำไรจากการตีมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กำไรจากการขายเงินลงทุน และรายได้อื่น โดยในปี 2566 รายได้ของบริษัทปรับตัวเพิ่มขึ้น 858.51 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 47.90 เมื่อเทียบกับปี 2565 ปัจจัยหลักของการปรับตัวเพิ่มขึ้นมาจากรายได้จากการให้บริการเพิ่มขึ้นในปี 2566 จำนวน 768.45 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 64.78 เมื่อเทียบกับปี 2565 รวมไปถึงรายได้ค่าธรรมเนียมการค้าประกันและกำไรจากการตีมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ไม่มีในปี 2565 ในขณะที่รายได้บางส่วน เช่น ดอกเบี้ยรับและเงินปันผลรับ ที่ปรับตัวลดลง รวมไปถึงรายได้กำไรจากการขายเงินลงทุนที่ไม่มีในปี 2566

โดยในปี 2566 DTGO มีผลการดำเนินงานโดยมีกำไรสุทธิอยู่ที่จำนวน 56.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 227.81 ล้านบาท จากในปี 2565 ที่มีผลขาดทุนจำนวน 171.27 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายได้ที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 47.90 เมื่อเทียบกับปี 2565 ในขณะที่อัตรากำไรขั้นต้นในปี 2566 ที่เพิ่มขึ้น เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ที่สูงกว่าต้นทุน โดยเฉพาะรายได้จากการให้บริการที่มีรายได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 64.78 แต่ในขณะเดียวกันต้นทุนการให้บริการปรับตัวเพิ่มขึ้นในระดับที่ต่ำกว่าคือร้อยละ 23.26



สำหรับฐานะการเงินในปี 2566 DTGO มีสินทรัพย์รวมจำนวน 23,145.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6,896.23 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 42.44 เมื่อเทียบกับปี 2565 โดยการปรับตัวเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์เป็นผลมาจาก (1) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นที่เพิ่มขึ้นจำนวน 1,647.22 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 402.60 เมื่อเทียบกับปี 2565 ซึ่งโดยสาเหตุหลักมาจากหนี้การค้าจากบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน และ (2) เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่เพิ่มขึ้นจำนวน 4,880.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 32.73 เมื่อเทียบกับปี 2565 มาจากการเพิ่มทุนใน MQDC และการเข้าลงทุนใน DTP

ทั้งนี้ ในปี 2566 DTGO มีหนี้สินรวมจำนวน 19,399.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6,839.69 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 54.46 เมื่อเทียบกับปี 2565 ซึ่งสาเหตุหลักการเพิ่มขึ้นมาจาก (1) เงินกู้ยืมระยะสั้นที่เพิ่มขึ้น 3,377.31 ล้านบาท โดยมาจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่นและบริษัทอื่น และ (2) เงินกู้ยืมระยะยาวที่เพิ่มขึ้น 2,947.00 ล้านบาท โดยมาจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น และเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ในขณะที่มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 3,746.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 56.55 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.53 เมื่อเทียบกับปี 2565 เป็นการเพิ่มขึ้นมาจากผลการดำเนินงานที่เป็นกำไรสุทธิของ DTGO ในปี 2566 จำนวน 56.55 ล้านบาท

#### อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญสำหรับการเงินของบริษัท ดีทีจีไอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	0.16	0.10	0.18
อัตรากำไรขั้นต้น <sup>1</sup>	(ร้อยละ)	39.02	26.75	45.19
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	(ร้อยละ)	67.33	47.10	55.62
อัตรากำไรสุทธิ	(ร้อยละ)	34.76	(9.56)	2.13
อัตราหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	2.06	3.40	5.18
อัตราความสามารถในการชำระดอกเบี้ย <sup>2</sup>	(เท่า)	2.13	0.83	1.04
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น (ROE)	(ร้อยละ)	17.91	(4.54)	1.52
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (ROA)	(ร้อยละ)	6.76	(1.22)	0.29
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อ EBITDA (Net Debt to EBITDA) <sup>3</sup>	(เท่า)	5.61	14.54	12.92
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (DSCR) <sup>4</sup>	(เท่า)	0.21	0.08	0.10
อัตราส่วนตัวเงินจ่ายต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (BE to IBD) <sup>5</sup>	(เท่า)	-	-	-
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด	(เท่า)	0.92	0.86	0.82
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินรวม	(เท่า)	-	-	-

หมายเหตุ :

- 1/ อัตรากำไรขั้นต้น คำนวณจาก (รายได้จากการขายและบริการ - ต้นทุนขาย) / (รายได้จากการขายและบริการ)
- 2/ อัตราความสามารถในการชำระดอกเบี้ย คำนวณจาก กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี (EBIT) / ดอกเบี้ยจ่ายหรือต้นทุนทางการเงิน
- 3/ อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อ EBITDA (Net Debt to EBITDA) คำนวณจาก (หนี้สินทั้งหมด - เงินสดหรือรายการเทียบเท่าเงินสด) / (กำไรก่อนหักดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย)



4/ อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (DSCR) คำนวณจาก กำไรก่อนหักดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย/ (หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย + หนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี)

5/ อัตราส่วนตัวแลกเปลี่ยนต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (BE to IBD) คำนวณจาก ตัวแลกเปลี่ยนและตัวสัญญาใช้เงิน / หนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย ซึ่งสัดส่วนตัวแลกเปลี่ยนมีจำนวนน้อยมากเมื่อเทียบกับสัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

### 1. อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564-2566 DTGO มีอัตราส่วนสภาพคล่องอยู่ที่ 0.16 เท่า 0.10 เท่า และ 0.18 เท่า ตามลำดับ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 DTGO มีอัตราส่วนสภาพคล่องปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ซึ่งเป็นผลมาจากสินทรัพย์หมุนเวียนที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากลูกหนี้การค้าและลูกหนี้การเงิน

### 2. อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio: ICR)

สำหรับปี 2564-2566 DTGO มีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยอยู่ที่ 2.13 เท่า 0.83 เท่า และ 1.04 เท่า ตามลำดับ ในปี 2566 DTGO มีอัตราส่วนดังกล่าวที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น เนื่องจากกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย และภาษีเงินได้ ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้บริการ รายได้จากการให้เช่า รายได้ค่าธรรมเนียมการค้าประกัน และกำไรจากการตีมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน แสดงถึงความสามารถในการชำระดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นของ DTGO

### 3. อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio: DSCR)

สำหรับปี 2564-2566 DTGO มีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพันอยู่ที่ 0.21 เท่า 0.08 เท่า และ 0.10 เท่า ตามลำดับ โดยในปี 2566 DTGO มีอัตราส่วนดังกล่าวที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น ซึ่งมีสาเหตุมาจากกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 73.97 จากในปี 2564 ส่งผลทำให้ความสามารถในการชำระภาระผูกพันของ DTGO เพิ่มขึ้น

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

สำหรับปี 2564-2566 DTGO มีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวมอยู่ที่ 2.06 เท่า 3.40 เท่า และ 5.18 เท่า ตามลำดับ โดยอัตราส่วนดังกล่าวมีแนวโน้มของการปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราส่วนดังกล่าวในปี 2566 เป็นผลจากกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวที่ปรับตัวเพิ่มที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น

### 5. อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

สำหรับปี 2564-2566 DTGO มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยอยู่ที่ 0.92 เท่า 0.86 เท่า และ 0.82 เท่า ตามลำดับ ในปี 2566 อัตราส่วนดังกล่าวปรับตัวลดลง เป็นผลมาจากเงินกู้รวมที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ การกระจุกตัวของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของ DTGO ที่ส่วนมากยังคงอยู่ในรูปแบบของหนี้สินระยะสั้น