

บริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอรัลส์ จำกัด

งบการเงิน

งวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอคณะกรรมการ

บริษัท ดีทีจีโอ พรอสเพอร์ริตี จำกัด

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบการเงินของบริษัท ดีทีจีโอ พรอสเพอร์ริตี จำกัด (“บริษัท”) ซึ่งประกอบด้วย งบฐานะการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 และงบกำไรขาดทุน งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสดสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 และหมายเหตุประกอบ งบการเงินแบบย่อ ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงิน ระหว่างกาลเหล่านี้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง “การรายงานทางการเงินระหว่างกาล” ส่วนข้าพเจ้า เป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกालดังกล่าวจากผลการสอบทาน ของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 “การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ” การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบตามบุคลากร ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชีและการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถ ได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้า จึงไม่อาจแสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทานได้

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง “การรายงานทางการเงินระหว่างกาล” ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อข้อ 1 ซึ่งระบุว่าความสามารถของบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องขึ้นอยู่กับความสามารถในการปฏิบัติตามแผนเพื่อบริหารจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง ทั้งนี้ข้อสรุปของข้าพเจ้าไม่ได้เปลี่ยนแปลงไปจากเรื่องนี้



วีร์ สุจริต

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 28 กันยายน 2569

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7103

บริษัท ดีลอยท์ ทูช โทมัทสு ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด

บริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี้ จำกัด

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
		“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”	
สินทรัพย์			
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		742,628	2,526,098
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	3	2,809,171,894	1,958,958,221
ส่วนของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4	1,430,474,200	490,700,000
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		51,006,427	30,423,720
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		4,291,395,149	2,482,608,039
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	3	-	145,274,131
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	9,315,507,777	10,546,669,368
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	5	1,529,121,910	1,513,121,922
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	5	74,535,430	74,535,430
อุปกรณ์		16,415	44,830
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	6	-	200,000,000
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		10,919,181,532	12,479,645,681
รวมสินทรัพย์		15,210,576,681	14,962,253,720

ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

บริษัท ดีทีจีโอ พรอสเพอริตีส์ จำกัด

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 “ยังไม่ได้ตรวจสอบ”	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
หนี้สินหมุนเวียน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		488,541,786	552,041,420
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7	2,493,611,820	1,722,491,040
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	7	921,475,000	821,475,000
ส่วนของหุ้นกู้ที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	8	3,898,993,687	4,002,117,981
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		218,251,633	112,981,727
รวมหนี้สินหมุนเวียน		8,020,873,926	7,211,107,168
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
หุ้นกู้	8	4,439,023,704	4,947,802,119
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน		4,638,369	3,763,170
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		4,443,662,073	4,951,565,289
รวมหนี้สิน		12,464,535,999	12,162,672,457
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนเรือนหุ้น			
ทุนจดทะเบียน			
หุ้นสามัญ 304.6 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท	9	3,046,000,000	3,046,000,000
ทุนที่ชำระแล้ว			
หุ้นสามัญ 304.6 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท ชำระครบแล้ว		3,046,000,000	3,046,000,000
ขาดทุนสะสม		(299,959,318)	(246,418,737)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		2,746,040,682	2,799,581,263
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		15,210,576,681	14,962,253,720

ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

บริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตีส์ จำกัด
งบกำไรขาดทุน
สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569
“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

	หน่วย : บาท	
	2569	2568
รายได้		
รายได้จากให้บริการและการให้เช่า	59,275,190	24,701,365
ดอกเบี้ยรับ	562,429,334	504,431,025
รายได้อื่น	1,149,808	148,875
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนสุทธิ	2,320,903	5,139,131
รวมรายได้	625,175,235	534,420,396
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนในการให้บริการและการให้เช่า	42,866,596	13,492,711
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	87,521,948	26,423,558
ค่าธรรมเนียมค่าประกันหุ้นกู้	68,419,507	77,112,618
รวมค่าใช้จ่าย	198,808,051	117,028,887
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน	426,367,184	417,391,509
ต้นทุนทางการเงิน	479,907,765	414,804,924
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	(53,540,581)	2,586,585

บริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด
 งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
 สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569
 “ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	ทุนที่ ชำระแล้ว	ขาดทุนสะสม	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568		2,688,500,000	(264,620,066)	2,423,879,934
เพิ่มทุนหุ้นสามัญ	9	357,500,000	-	357,500,000
กำไรสำหรับงวด		-	2,586,585	2,586,585
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568		<u>3,046,000,000</u>	<u>(262,033,481)</u>	<u>2,783,966,519</u>
สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2569		3,046,000,000	(246,418,737)	2,799,581,263
ขาดทุนสำหรับงวด		-	(53,540,581)	(53,540,581)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569		<u>3,046,000,000</u>	<u>(299,959,318)</u>	<u>2,746,040,682</u>

ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

บริษัท ดีทีจีโอ พรอสเพอริตี จำกัด
งบกระแสเงินสด
สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569
“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	2569	2568
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด		(53,540,581)	2,586,585
รายการปรับปรุง			
ต้นทุนทางการเงิน		479,907,765	414,804,924
ค่าเสื่อมราคา		28,414	46,232
(กำไร) ขาดทุนจากการขายอุปกรณ์		(45,930)	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน		875,199	626,819
ดอกเบี้ยรับ		(562,429,334)	(504,431,025)
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง		(2,289,304)	(5,135,035)
		<u>(137,493,771)</u>	<u>(91,501,500)</u>
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		(300,388,013)	1,216,744,549
งานให้บริการระหว่างทำตามสัญญา		-	(4,470,448)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		(20,582,707)	(2,373,612)
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		145,274,131	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		200,000,000	(200,000,000)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		(111,431,976)	128,311,541
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		<u>105,269,906</u>	<u>(5,280,451)</u>
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน		<u>(119,352,430)</u>	<u>1,041,430,079</u>

บริษัท ดีทีจีโอ พรอสเพอริตี จำกัด
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569
“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม	
		2569	2568
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินสดรับจากการขายบริษัทย่อย	5	15,000,000	3,085,004
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อบริษัทย่อย	5	(30,999,988)	(250,000)
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	(1,132,845,026)	(2,915,983,056)
เงินสดรับจากการรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะยาว			
แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	1,425,915,117	2,068,870,000
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์		45,931	-
รับดอกเบี้ย		17,182,538	8,579,470
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน		294,298,572	(835,698,582)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากการออกหุ้นทุน	9	-	357,500,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		1,510,913,820	1,000,000
เงินสดจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		(739,793,040)	(174,100,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น		100,000,000	512,475,000
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	8	1,793,620,117	1,147,392,350
เงินสดจ่ายเพื่อชำระหุ้นกู้	8	(2,435,800,000)	(1,681,300,000)
จ่ายดอกเบี้ย		(405,670,509)	(369,135,729)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน		(176,729,612)	(206,168,379)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ		(1,783,470)	(436,882)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม		2,526,098	623,767
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 30 มิถุนายน		742,628	186,885

ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

บริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตีส์ จำกัด

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 “ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

1. ข้อมูลทั่วไปและการดำเนินงานต่อเนื่อง

บริษัท บริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตีส์ จำกัด (“บริษัท”) เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย มีที่อยู่ที่จดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 695 หมู่ 12 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ บริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการลงทุนถือหุ้นและการให้บริการด้านที่ปรึกษา

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทคือ บริษัท ดีทีจีไอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ซึ่งจดทะเบียนในประเทศไทย โดยถือหุ้นของบริษัทเป็นจำนวนร้อยละ 99

บริษัทมีรายการและความสัมพันธ์อย่างมีสาระสำคัญกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันดังนั้นงบการเงินนี้อาจจะไม่แสดงถึงเงื่อนไขที่อาจมีอยู่หรือผลการดำเนินงานซึ่งอาจเกิดขึ้นในกรณีที่บริษัทได้ดำเนินงานโดยปราศจากความสัมพันธ์กันดังกล่าว

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนรวมสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนรวมจำนวน 3,729.48 ล้านบาท และมีหุ้นกู้ที่จะถึงกำหนดชำระในปี 2569 2570 2571 และ 2572 เป็นจำนวน 1,578.68 ล้านบาท 3,567.40 ล้านบาท 1,858.15 ล้านบาท และ 1,333.78 ล้านบาท ตามลำดับ สถานการณ์ดังกล่าวแสดงให้เห็นว่าบริษัทมีความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและจำเป็นต้องมีการบริหารจัดการแหล่งเงินทุนอย่างมีประสิทธิภาพ

ผู้บริหารของบริษัทได้จัดทำแผนเพื่อบริหารจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง ซึ่งรวมถึงการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ การบริหารจัดการเงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อย โดยให้บริษัทย่อยจัดหาแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินหรือแหล่งเงินทุนภายนอกอื่นเพื่อนำมาชำระคืนเงินกู้ยืมแก่บริษัทและพิจารณาการจำหน่ายสินทรัพย์บางส่วน นอกจากนี้บริษัทมีประวัติในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนทั้งในรูปแบบตราสารหนี้และตราสารทุนอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งบริษัทยังได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากบริษัท ดีทีจีไอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ โดยบริษัทใหญ่รับรองว่าจะยังคงให้การสนับสนุนด้านการเงินให้กับบริษัทอย่างต่อเนื่องตามความจำเป็น

ผู้บริหารของบริษัทเชื่อมั่นว่าความสำเร็จของการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นจะทำให้บริษัทมีสภาพคล่องเพียงพอในการดำเนินธุรกิจและสามารถจ่ายชำระหนี้เมื่อถึงกำหนด งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยฝ่ายบริหารของบริษัทตามเกณฑ์การดำเนินงานต่อเนื่อง ซึ่งมีข้อสมมติว่ากิจการมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอสำหรับการดำเนินธุรกิจตามที่บริษัทต้องการ ดังนั้นงบการเงินนี้จึงไม่ได้รวมรายการปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ในราคาที่คาดว่าจะได้รับคืนและหนี้สินตามจำนวนที่ต้องชำระคืนรวมถึงการจัดประเภทรายการใหม่ ซึ่งอาจจำเป็นหากบริษัทไม่สามารถดำเนินงานอย่างต่อเนื่องต่อไปได้

2. เกณฑ์การจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลแบบย่อนี้นำเสนอรายการในงบการเงินในรูปแบบเดียวกับงบการเงินประจำปี และจัดทำหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลในรูปแบบย่อ (“งบการเงินระหว่างกาล”) ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะและมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี งบการเงินระหว่างกาลนี้มีได้รวมข้อมูลทางการเงินทั้งหมดตามข้อกำหนดสำหรับงบการเงินประจำปี แต่เน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรมเหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อไม่ให้ซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้เคยนำเสนอไปแล้วในงบการเงินประจำปี ดังนั้นการอ่านงบการเงินระหว่างกาลนี้จึงควบคู่กับงบการเงินของบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

นอกจากนี้ บริษัทได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่มีส่วนได้เสียสาธารณะ คือมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 7 เรื่อง งบกระแสเงินสด

ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล ผู้บริหารได้มีการใช้วิจารณญาณและการประมาณการในการถือปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของบริษัท ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ นโยบายการบัญชีวิธีการคำนวณและแหล่งข้อมูลสำคัญที่ใช้ในการประมาณการที่อาจมีความไม่แน่นอนนั้นไม่แตกต่างจากที่ได้อธิบายไว้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

3. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

	หน่วย : พันบาท	
	30 มิถุนายน 2569	31 ธันวาคม 2568
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	453,714	208,991
คอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,260,898	1,715,541
รายได้ค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	32,269	30,848
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	62,290	3,578
รวม	<u>2,809,171</u>	<u>1,958,958</u>
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	145,274
รวม	<u>-</u>	<u>145,274</u>

เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 บริษัทได้ทำหนังสือเพิ่มเติมแนบท้ายสัญญา deferral agreement กับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน โดยตกลงเลื่อนระยะเวลาการรับชำระหนี้ลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 เป็นจำนวนเงิน 146.26 ล้านบาท และ 145.27 ล้านบาท ตามลำดับ ไปเป็นวันที่ 2 มกราคม 2570

4. เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

		หน่วย : พันบาท			
	วันที่ ครบกำหนดชำระ	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)			
		30 มิถุนายน 2569	31 ธันวาคม 2568	30 มิถุนายน 2569	31 ธันวาคม 2568
บริษัทใหญ่	ตามเงื่อนไขหรือ วันที่ในสัญญา	10.20	9.50	328,520	709,396
บริษัทย่อย	ตามเงื่อนไขหรือ วันที่ในสัญญา	8.10 - 10.90	8.10 - 10.90	9,654,873	9,374,728
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ตามเงื่อนไขหรือ วันที่ในสัญญา	5.00-14.67	8.10 - 14.67	762,589	953,245
รวม				<u>10,745,982</u>	<u>11,037,369</u>

		หน่วย : พันบาท	
		30 มิถุนายน 2569	31 ธันวาคม 2568
ส่วนของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		1,430,474	490,700
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		<u>9,315,508</u>	<u>10,546,669</u>
รวม		<u>10,745,982</u>	<u>11,037,369</u>

รายการเคลื่อนไหวในระหว่างงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	บริษัทใหญ่	บริษัทย่อย	กิจการที่	รวม
			เกี่ยวข้องกัน	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2569	709,396	9,374,728	953,245	11,037,369
เพิ่มขึ้น	852,700	280,145	-	1,132,845
ลดลง	(1,234,000)	-	(191,915)	(1,425,915)
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	-	-	1,683	1,683
ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569	328,096	9,654,873	763,013	10,745,982

5. เงินลงทุน

	หน่วย : พันบาท	
	30 มิถุนายน 2569	31 ธันวาคม 2568
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	1,529,122	1,513,122
เงินลงทุนระยะยาวอื่น		
ตราสารทุนอื่นที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาด	96,663	96,663
หัก ค่าเพื่อการลดมูลค่า	(22,128)	(22,128)
สุทธิ	74,535	74,535

รายการเคลื่อนไหวในระหว่างงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน

	หน่วย : พันบาท	
	2569	2568
เงินลงทุนในบริษัทย่อย		
ณ วันที่ 1 มกราคม	1,513,122	1,491,207
เพิ่มขึ้น	31,000	250
ลดลง	(15,000)	(3,085)
ณ วันที่ 30 มิถุนายน	1,529,122	1,488,372

หน่วย : พันบาท

	2569	2568
เงินลงทุนระยะยาวอื่น		
ณ วันที่ 1 มกราคม	74,535	79,619
ลดลง	-	-
หัก ค่าเพื่อการลดมูลค่า	-	-
ณ วันที่ 30 มิถุนายน	<u>74,535</u>	<u>79,619</u>

ในระหว่างงวด บริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ได้ดำเนินการลงทุนจดทะเบียนจำนวน 1.5 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 15 ล้านบาท และบริษัท ดีทีพี พรีเมียร์ ซอสพิแทลลิตี คอร์ปอเรชั่น จำกัด ได้ดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนโดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 9,999,996 หุ้น ในราคาหุ้นละ 3.10 บาท โดยบริษัทเป็นผู้จองซื้อหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวทั้งจำนวน และได้ชำระค่าหุ้นครบถ้วนแล้วเป็นจำนวนเงิน 31 ล้านบาท

เงินลงทุนในบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ถูกนำไปวางเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมของบริษัทย่อยดังกล่าวจำนวน 46 ล้านเหรียญสหรัฐ

6. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2568 บริษัท ได้ทำสัญญาเช่าโรงแรมอินทรา รีเจนท์ กรุงเทพมหานคร กับบริษัท ไออาร์ เอช วอเตอร์เกต จำกัด เพื่อประกอบกิจการประเภทโรงแรมและศูนย์การค้า โดยมีระยะเวลาเช่า 20 ปี ตั้งแต่ 1 มกราคม 2569 จนถึง 31 ธันวาคม 2589 คิดค่าเช่าในอัตราปีละ 100 ล้านบาท บริษัท ได้มีการวางเงินประกันการเช่าเป็นจำนวนเงิน 200 ล้านบาท

ต่อมาเมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2569 คณะกรรมการบริษัท ได้มีมติอนุมัติการปรับโครงสร้างการถือสิทธิการเช่าที่เกี่ยวข้องกับโครงการดังกล่าว โดยมีการเข้าทำสัญญายกเลิกสัญญาเช่าช่วง และโอนสิทธิและภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องไปยังบริษัทย่อย ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัท ไม่มีเงินประกันการเช่าคงเหลือภายใต้สัญญาดังกล่าว

7. เงินกู้ยืมระยะสั้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นจำนวนเงินรวม 2,493.61 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.55-15.00 ต่อปี และกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่นหลายแห่งเป็นจำนวนเงินรวม 921.48 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50-10.00 ต่อปี และกำหนดชำระคืนตามเงื่อนไขหรือวันที่ในสัญญาเงินกู้ยืมดังกล่าวกำกับโดยกรรมการ หรือ บริษัท ดีทีจี โอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่

8. หุ้นกู้

	หน่วย : พันบาท	
	30 มิถุนายน 2569	31 ธันวาคม 2568
ส่วนของหุ้นกู้ที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,898,993	4,002,118
หุ้นกู้	4,439,024	4,947,802
รวม	<u>8,338,017</u>	<u>8,949,920</u>

รายการเคลื่อนไหวในระหว่างงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน

	หน่วย : พันบาท	
	2569	2568
ณ วันที่ 1 มกราคม	8,949,920	10,172,402
เพิ่มขึ้น (สุทธิจากค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้)	1,793,620	1,147,392
ลดลง	(2,435,800)	(1,681,300)
ดอกเบี้ยจ่ายตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	<u>30,277</u>	<u>34,515</u>
ณ วันที่ 30 มิถุนายน	<u>8,338,017</u>	<u>9,673,009</u>

บริษัท ได้ออกหุ้นกู้ประเภท ไม่ค่อยสิทธิที่มีหลักประกัน ระบุดังกล่าว มีผู้ถือหุ้น มีผู้แทนผู้ถือหุ้น และบริษัท มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด โดยมีรายละเอียด
ยอดคงเหลือดังนี้

ครั้งที่	วันที่	เงินต้น (พันบาท)	วัตถุประสงค์	อายุ หุ้นกู้ (ปี)	จำนวนเงิน (พันบาท)	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	กำหนดการ จ่ายชำระคืน เงินต้นครั้งเดียววันที่
1/2567	6 มิถุนายน 2567	909,500	เพื่อให้บริษัทชดเชยผู้ถือหุ้นสำหรับใช้เป็นเงินทุนในการประกอบธุรกิจ ซึ่งอาจรวมถึงการลงทุนใน โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพ และเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน	2.25	909,500	6.80	6 กันยายน 2569
2/2567	6 มิถุนายน 2567	1,887,700	เพื่อให้บริษัทชดเชยผู้ถือหุ้นสำหรับใช้เป็นเงินทุนในการประกอบธุรกิจ ซึ่งอาจรวมถึงการลงทุนใน โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพ และเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน	3	1,887,700	7.10	6 มิถุนายน 2570

ครั้งที่	วันที่	เงินต้น (พันบาท)	วัตถุประสงค์	อายุ หุ้นกู้ (ปี)	จำนวนเงิน (พันบาท)	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	กำหนดการ จ่ายชำระคืน เงินต้นครั้งเดียววันที่
3/2567	26 กันยายน 2567	672,600	เพื่อให้บริษัทชื่อย่ออยู่ยืมกู้สำหรับใช้เป็นเงินทุนในการประกอบธุรกิจ ซึ่งอาจรวมถึงการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพ และเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน	2.13	672,600	6.90	13 พฤศจิกายน 2569
4/2567	26 กันยายน 2567	932,000	เพื่อให้บริษัทชื่อย่ออยู่ยืมกู้สำหรับใช้เป็นเงินทุนในการประกอบธุรกิจ ซึ่งอาจรวมถึงการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพ และเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน	3.17	932,000	7.20	26 พฤศจิกายน 2570
1/2568	28 มีนาคม 2568	446,800	เพื่อให้บริษัทชื่อย่ออยู่ยืมกู้สำหรับใช้เป็นเงินทุนในการประกอบธุรกิจ ซึ่งอาจรวมถึงการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพ และเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน	2.21	446,800	6.90	11 มิถุนายน 2570
2/2568	28 มีนาคม 2568	670,900	เพื่อให้บริษัทชื่อย่ออยู่ยืมกู้สำหรับใช้เป็นเงินทุนในการประกอบธุรกิจ ซึ่งอาจรวมถึงการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพ และเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน	3.20	670,900	7.20	9 มิถุนายน 2571

ครั้งที่	วันที่	เงินต้น (พันบาท)	วัตถุประสงค์	อายุ หุ้นกู้ (ปี)	จำนวนเงิน (พันบาท)	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	กำหนดการ จ่ายชำระคืน เงินต้นครั้งเดียววันที่
3/2568	31 ตุลาคม 2568	327,900	เพื่อให้บริษัทयोชัยสัมสำหรับใช้เป็นเงินทุนในการประกอบธุรกิจ ซึ่งอาจรวมถึงการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพ และเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน	2.07	327,900	6.9	26 พฤศจิกายน 2570
4/2568	31 ตุลาคม 2568	746,500	เพื่อให้บริษัทयोชัยสัมสำหรับใช้เป็นเงินทุนในการประกอบธุรกิจ ซึ่งอาจรวมถึงการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพ และเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน	3.01	746,500	7.2	3 พฤศจิกายน 2571
1/2569	6 มีนาคม 2569	331,200	เพื่อให้บริษัทयोชัยสัมสำหรับใช้เป็นเงินทุนในการประกอบธุรกิจ ซึ่งอาจรวมถึงการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพ และเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน	2.26	331,200	6.9	9 มิถุนายน 2571
2/2569	6 มีนาคม 2569	618,800	เพื่อให้บริษัทयोชัยสัมสำหรับใช้เป็นเงินทุนในการประกอบธุรกิจ ซึ่งอาจรวมถึงการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพ และเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน	3.16	618,800	7.2	3 พฤษภาคม 2572
3/2569	7 พฤษภาคม 2569	137,800	เพื่อให้บริษัทयोชัยสัมสำหรับใช้เป็นเงินทุนในการประกอบธุรกิจ ซึ่งอาจรวมถึงการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพ และเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน	2.50	137,800	6.9	3 พฤศจิกายน 2571

ครั้งที่	วันที่	เงินต้น (พันบาท)	วัตถุประสงค์	อายุ หุ้นกู้ (ปี)	จำนวนเงิน (พันบาท)	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	กำหนดการ จ่ายชำระคืน เงินต้นครั้งเดียววันที่
4/2569	7 พฤษภาคม 2569	736,800	เพื่อให้บริษัทอยู่คู่กับสำหรับใช้เป็นเงินทุนในการประกอบธุรกิจ ซึ่งอาจรวมถึงการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพ และเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน	2.99	736,800	7.2	3 พฤษภาคม 2572

หุ้นกู้ดังกล่าวได้รับการค้ำประกันโดยบริษัท ดิจิทัล คอร์ปอเรชั่น จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่

บริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ที่กำหนดไว้ เช่น บริษัทต้องรักษาค่าตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินของบริษัทตลอดระยะเวลาของหุ้นกู้
เป็นต้น

9. **ทุนเรือนหุ้น**

ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อวันที่ 23 กันยายน 2567 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการเพิ่มทุนของบริษัทจากทุนจดทะเบียนจำนวน 2,626 ล้านบาท (จำนวน 262.6 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) เป็น 2,876 ล้านบาท (จำนวน 287.6 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) บริษัทเรียกชำระหุ้นเพิ่มทุนบางส่วน เป็นจำนวนร้อยละ 25 ของทุนจดทะเบียนที่เพิ่มขึ้น เป็นจำนวนเงิน 62.5 ล้านบาท บริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2567 ต่อมาเมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2568 บริษัทได้เรียกชำระเงินค่าหุ้นสามัญเพิ่มเติมจากผู้ถือหุ้น จำนวน 25 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 7.5 บาท เป็นจำนวนเงินรวม 187.5 ล้านบาท และได้รับชำระเงินสดค่าหุ้นเต็มจำนวนเมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2568

ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2568 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการเพิ่มทุนของบริษัทจากทุนจดทะเบียนจำนวน 2,876 ล้านบาท (จำนวน 287.6 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) เป็น 3,046 ล้านบาท (จำนวน 304.6 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) บริษัทเรียกชำระหุ้นเพิ่มทุนทั้งหมด เป็นจำนวนเงิน 170 ล้านบาท บริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2568

10. **สัญญาเช่าระยะยาว**

บริษัทมีสัญญาเช่าอาคารระยะยาว ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย : พันบาท	
	30 มิถุนายน	31 ธันวาคม
	2569	2568
ภายในหนึ่งปี	-	100,000
หลังจาก 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	-	400,000
เกิน 5 ปี	-	1,500,000
รวม	-	2,000,000

ในระหว่างงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทได้ทำสัญญายกเลิกสัญญาเช่าช่วง และโอนสิทธิและการผูกพันที่เกี่ยวข้องไปยังบริษัทย่อย (ดูหมายเหตุข้อ 6) ซึ่งส่งผลให้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทไม่มีภาระผูกพันตามสัญญาเช่าดังกล่าวคงเหลืออยู่แล้ว

11. ภาระผูกพัน

ภาระผูกพันตามสัญญาบริการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย : พันบาท	
	30 มิถุนายน	31 ธันวาคม
	2569	2568
ภายในหนึ่งปี	114,730	118,058
หลังจาก 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	78,100	68,106
รวม	<u>192,830</u>	<u>186,164</u>

สัญญาจ้างบริหารจัดการ

บริษัทได้ทำสัญญาจ้างบริหารจัดการกับบริษัท ดีทีจีไอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ โดยบริษัทดังกล่าวตกลงที่จะให้บริการด้านธุรกรรมบางประเภท เช่น การวางแผนบุคคล ระบบข้อมูล การบริหารจัดการและความช่วยเหลือด้านปฏิบัติการและบริการอื่น ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญา ซึ่งบริษัทมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายค่าบริการตามที่ระบุไว้ในสัญญา สัญญาดังกล่าวมีระยะเวลา 1 ปี โดยเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2569 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569 และต่ออายุได้

สัญญาให้บริการออกหนังสือค้ำประกัน

บริษัทได้ทำสัญญารับบริการออกหนังสือค้ำประกันจากบริษัท ดีทีจีไอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ โดยบริษัทดังกล่าวจะตกลงที่จะให้บริการในการออกหนังสือค้ำประกันหุ้นกู้ให้กับบริษัท ซึ่งบริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการตามที่ระบุไว้ในสัญญา สัญญาดังกล่าวมีระยะเวลาครอบคลุมจนถึงวันที่หุ้นกู้ได้ถูกจ่ายชำระครบจำนวน

12. การอนุมัติข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 28 กันยายน 2569