

บริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด

งบการเงิน

ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการ

บริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของบริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด (“บริษัท”) ซึ่งประกอบด้วย งบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และงบกำไรขาดทุน งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของบริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากบริษัทตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องอื่น

งบการเงินของบริษัท ดีทีจี โอ พรอสเพอร์ริส จำกัด สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่น ซึ่งแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข ตามรายงานลงวันที่ 25 เมษายน 2568

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัย
เยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุนและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน
ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อ
ตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็น
เกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็น
สาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริต
อาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การ
แสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการ
ตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมี
ประสิทธิผลของการควบคุมภายในของบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการ
ทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร
และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์
หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของบริษัทในการ
ดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้อง
กล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้สังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่
เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป
ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี
ของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้บริษัทต้องหยุดการ
ดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่า งบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า



วีร์ สุจริต

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 27 มีนาคม 2569

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7103

บริษัท ดีลอยท์ ทูช โทมัทส ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด

บริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	2568	2567
สินทรัพย์			
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		2,526,098	623,767
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	4	1,958,958,221	2,161,858,582
ส่วนของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน			
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5	490,700,000	145,620,000
งานให้บริการระหว่างทำตามสัญญา		-	16,681,821
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		30,423,720	27,915,601
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		2,482,608,039	2,352,699,771
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	4	145,274,131	145,416,575
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	10,546,669,368	9,152,023,838
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	6	1,513,121,922	1,491,206,926
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	6	74,535,430	79,619,358
อุปกรณ์		44,830	135,345
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	7	200,000,000	-
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		12,479,645,681	10,868,402,042
รวมสินทรัพย์		14,962,253,720	13,221,101,813

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	2568	2567
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
หนี้สินหมุนเวียน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	8	552,041,420	333,304,043
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	9	1,722,491,040	184,900,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	9	821,475,000	47,804,540
ส่วนของหุ้นกู้ที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	10	4,002,117,981	3,470,030,692
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		112,981,727	57,929,194
รวมหนี้สินหมุนเวียน		7,211,107,168	4,093,968,469
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
หุ้นกู้	10	4,947,802,119	6,702,371,473
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน		3,763,170	881,937
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		4,951,565,289	6,703,253,410
รวมหนี้สิน		12,162,672,457	10,797,221,879
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนเรือนหุ้น			
ทุนจดทะเบียน	11		
หุ้นสามัญ 304.6 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท		3,046,000,000	
หุ้นสามัญ 287.6 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท			2,876,000,000
ทุนที่ชำระแล้ว			
หุ้นสามัญ 304.6 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท ชำระครบแล้ว	11	3,046,000,000	-
หุ้นสามัญ 262.6 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท ชำระครบแล้ว		-	2,626,000,000
หุ้นสามัญ 25 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท ชำระแล้วร้อยละ 25		-	62,500,000
ขาดทุนสะสม		(246,418,737)	(264,620,066)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		2,799,581,263	2,423,879,934
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		14,962,253,720	13,221,101,813
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้			

บริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด
งบกำไรขาดทุน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	2568	2567
รายได้			
รายได้จากการให้บริการและการให้เช่า		125,651,863	120,665,696
ดอกเบี้ยรับ		1,038,607,529	804,996,931
เงินปันผลรับ		1,999,999	-
รายได้อื่น		148,875	669
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วม		-	85,451,438
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนสุทธิ		574,396	7,216,655
รวมรายได้		<u>1,166,982,662</u>	<u>1,018,331,389</u>
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนจากการให้บริการและการให้เช่า		105,853,227	74,282,551
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		47,589,021	133,549,593
ค่าธรรมเนียมค้ำประกันหุ้นกู้		150,581,370	116,440,641
รวมค่าใช้จ่าย		<u>304,023,618</u>	<u>324,272,785</u>
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน		862,959,044	694,058,604
ต้นทุนทางการเงิน		(844,757,715)	(698,720,563)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ		<u><u>18,201,329</u></u>	<u><u>(4,661,959)</u></u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ดีทีจีโอ พรอสเพอริตี้ จำกัด
งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	ทุนที่ ชำระแล้ว	ขาดทุนสะสม	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567		2,026,000,000	(259,958,107)	1,766,041,893
เพิ่มทุนหุ้นสามัญ	11	662,500,000	-	662,500,000
ขาดทุนสุทธิ		-	(4,661,959)	(4,661,959)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		<u>2,688,500,000</u>	<u>(264,620,066)</u>	<u>2,423,879,934</u>
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568		2,688,500,000	(264,620,066)	2,423,879,934
เพิ่มทุนหุ้นสามัญ	11	357,500,000	-	357,500,000
กำไรสุทธิ		-	18,201,329	18,201,329
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568		<u>3,046,000,000</u>	<u>(246,418,737)</u>	<u>2,799,581,263</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ดีทีจีโอ พรอสเพอริตี จำกัด
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ		18,201,329	(4,661,959)
รายการปรับปรุง			
ต้นทุนการเงิน		844,757,715	698,720,563
ค่าเสื่อมราคา		90,516	99,973
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน		2,881,233	533,292
ดอกเบี้ยรับ		(1,038,876,196)	(804,996,931)
(กำไร) ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง		(570,300)	4,064,272
ขาดทุนจากการลดมูลค่าของเงินลงทุน	6	4,403,886	12,232,092
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม		-	(85,451,438)
		(169,111,817)	(179,460,136)
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		1,213,369,711	(58,379,351)
งานให้บริการระหว่างทำสัญญา		16,681,821	(16,681,821)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		(2,508,119)	(11,820,549)
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		142,444	43,351,402
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		(200,000,000)	30,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		210,241,976	(65,080,394)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		55,052,533	57,318,724
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน		1,123,868,549	(230,722,125)

บริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน			
เงินรับจากการขายบริษัทย่อย	6	3,085,004	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อบริษัทย่อย	6	(25,000,000)	-
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนระยะยาวอื่น	6	680,042	2,993,280
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออุปกรณ์		-	(46,300)
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	(4,348,121,844)	(5,662,897,875)
เงินสดรับจากการรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะยาว			
แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	2,605,988,214	2,680,181,411
รับดอกเบี้ย		27,295,328	458,998,040
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุน		(1,736,073,256)	(2,520,771,444)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากการออกหุ้นทุน	11	357,500,000	662,500,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	9	1,722,691,040	205,861,601
เงินสดจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	9	(185,100,000)	(754,461,601)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	9	777,171,065	48,048,000
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	10	2,264,417,935	4,399,467,085
เงินสดจ่ายเพื่อชำระหุ้นกู้	10	(3,486,900,000)	(1,117,200,000)
จ่ายดอกเบี้ย		(835,673,002)	(695,031,063)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน		614,107,038	2,749,184,022
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ		1,902,331	(2,309,547)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม		623,767	2,933,314
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม		2,526,098	623,767

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอร์ริส จำกัด

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

1. ข้อมูลทั่วไปและการดำเนินงานต่อเนื่อง

บริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอร์ริส จำกัด (“บริษัท”) เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย มีที่อยู่จดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 695 หมู่ 12 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ บริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการลงทุนถือหุ้นและการให้บริการด้านที่ปรึกษา

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทคือ บริษัท ดีทีจี ไอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย โดยถือหุ้นของบริษัทเป็นจำนวนร้อยละ 99

บริษัทมีรายการและความสัมพันธ์อย่างมีสาระสำคัญกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น งบการเงินนี้อาจจะไม่แสดงถึงเงื่อนไขที่อาจมีอยู่หรือผลการดำเนินงาน ซึ่งอาจเกิดขึ้นในกรณีที่บริษัทได้ดำเนินงานโดยปราศจากความสัมพันธ์กันดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนรวมสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนรวมจำนวน 4,728.50 ล้านบาท และมีหุ้นกู้ที่จะถึงกำหนดชำระในปี 2569 2570 และ 2571 เป็นจำนวน 4,002.12 ล้านบาท 3,556.13 ล้านบาท และ 1,391.67 ล้านบาท ตามลำดับ สถานการณ์ดังกล่าวแสดงให้เห็นว่าบริษัทมีความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง และจำเป็นต้องมีการบริหารจัดการแหล่งเงินทุนอย่างมีประสิทธิภาพ

ผู้บริหารของบริษัทได้จัดทำแผนเพื่อบริหารจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง ซึ่งรวมถึงการออกหุ้นกู้ชุดใหม่และการพิจารณาการจำหน่ายสินทรัพย์บางส่วน นอกจากนี้ บริษัทมีประวัติในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนทั้งในรูปแบบตราสารหนี้และตราสารทุนอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งบริษัทยังได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากบริษัท ดีทีจีไอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ โดยบริษัทใหญ่รับรองว่าจะยังคงให้การสนับสนุนด้านการเงินให้แก่บริษัทอย่างต่อเนื่องตามความจำเป็น

ผู้บริหารของบริษัทเชื่อมั่นว่าความสำเร็จของการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นจะทำให้บริษัทมีสภาพคล่องเพียงพอในการดำเนินธุรกิจและสามารถจ่ายชำระหนี้เมื่อถึงกำหนด งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยฝ่ายบริหารของบริษัทตามเกณฑ์การดำเนินงานต่อเนื่อง ซึ่งมีข้อสมมติว่ากิจการมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอสำหรับการดำเนินธุรกิจตามที่บริษัทต้องการ ดังนั้นงบการเงินนี้จึงไม่ได้รวมรายการปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ในราคาที่เราคาดว่าจะได้รับคืนและหนี้สินตามจำนวนที่ต้องชำระคืนรวมถึงการจัดประเภทรายการใหม่ ซึ่งอาจจำเป็นหากบริษัทไม่สามารถดำเนินงานอย่างต่อเนื่องต่อไปได้

2. เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินของบริษัทได้จัดทำขึ้นและนำเสนอในสกุลเงินบาท ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ (ปรับปรุง 2565) ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี และวิธีปฏิบัติทางการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย นอกจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะแล้ว บริษัทยังเลือกที่จะปฏิบัติตามทางเลือกในการจัดทำงบกระแสเงินสด

บริษัท ดีทีอีโอ พรอสเพอริตี จำกัด

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

งบการเงินของบริษัทได้จัดทำขึ้นตามประกาศของกรมพัฒนาธุรกิจการค้าลงวันที่ 27 ตุลาคม 2566 เรื่อง กำหนดรายการย่อที่ต้องมีในงบการเงิน พ.ศ. 2566

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์คงค้าง โดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าด้วยราคาทุนเดิม ยกเว้นตามที่ได้เปิดเผยในนโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ดูหมายเหตุข้อ 3)

3. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้อธิบายโดยย่อโดยสม่าเสมอสำหรับงบการเงินทุกกรอบระยะเวลาที่รายงาน

(ก) รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศรวมถึงสินทรัพย์และหนี้สินที่ไม่เป็นตัวเงินซึ่งเกิดจากรายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาท โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินและเป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่รายงาน

ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดขึ้นจากการแปลงค่ารับรู้ในงบกำไรขาดทุน

(ข) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย เงินสดและเงินฝากทุกประเภทกับสถาบันการเงินซึ่งมีกำหนดจ่ายคืนในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน และไม่รวมเงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน

(ค) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นวัดมูลค่าด้วยราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ (ถ้ามี)

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกค้า หนี้สูญจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อเกิดขึ้น หนี้สูญที่ได้รับคืนรับรู้เป็นรายได้อื่นในงบกำไรขาดทุน

(ง) เงินลงทุน

เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักขาดทุนจากการลดมูลค่า

เงินลงทุนในตราสารทุนอื่น

บริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

เงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งไม่ใช่หลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักขาดทุนจากการลดมูลค่า

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างจำนวนเงินสุทธิที่ได้รับและมูลค่าตามบัญชีและรวมถึงกำไรหรือขาดทุนสะสมจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขายที่เคยบันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้น จะถูกบันทึกบกกำไรขาดทุน

(จ) อุปกรณ์

อุปกรณ์วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการลดมูลค่า

ราคาทุนรวมถึงต้นทุนทางตรง ที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์ต้นทุนทางตรงอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามความประสงค์ ต้นทุนในการรื้อถอน การขนย้าย การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ สำหรับเครื่องมือที่ควบคุมโดยลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ซึ่งไม่สามารถทำงานได้โดยปราศจากลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์นั้นให้ถือว่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของอุปกรณ์

ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของอุปกรณ์รับรู้ในงบกำไรขาดทุน

ต้นทุนที่เกิดขึ้นในภายหลัง

ต้นทุนในการเปลี่ยนแปลงส่วนประกอบจะรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของรายการอุปกรณ์ เมื่อบริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากรายการนั้น และสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ ชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงจะถูกตัดจำหน่ายตามมูลค่าตามบัญชี ต้นทุนที่เกิดขึ้นเป็นประจําในการซ่อมบำรุงอุปกรณ์จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของแต่ละส่วนประกอบของสินทรัพย์และรับรู้ในงบกำไรขาดทุน ประมาณการอายุใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน

3 - 5 ปี

บริษัท ดีทีจีโอ พรอสเพอริตี จำกัด

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(ฉ) ขาดทุนจากการลดมูลค่า

ยอดสินทรัพย์ตามบัญชีของบริษัทได้รับการทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการลดลงของมูลค่าอย่างถาวรหรือไม่ ในกรณีที่มิใช่ข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน ขาดทุนจากการลดมูลค่ารับรู้ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืน ขาดทุนจากการลดมูลค่าบันทึกในงบกำไรขาดทุน

(ซ) เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น และเงินกู้ยืม

เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น และเงินกู้ยืมแสดงในราคาทุน

(ซ) ประเมินการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้เมื่อบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายที่เกิดขึ้นในปัจจุบันหรือที่ก่อตัวขึ้นอันเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีต และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระผูกพันดังกล่าว และสามารถประมาณจำนวนภาระหนี้สินได้อย่างน่าเชื่อถือ ประมาณการหนี้สินประมาณโดยวิธีการประมาณการที่ดีที่สุด

ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานรับรู้ด้วยวิธีการประมาณการที่ดีที่สุด ณ วันที่รายงาน บริษัทตัดรายการประมาณการหนี้สินเมื่อมีการจ่ายชำระ

(ณ) รายได้

รายได้ที่รับรู้ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม และแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

รายได้จากการให้บริการและการให้เช่า

รายได้จากการให้บริการและการให้เช่ารับรู้เมื่อเมื่อมีการให้บริการ

เงินปันผลรับและดอกเบี้ยรับ

เงินปันผลรับบันทึกในวันที่บริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล ดอกเบี้ยรับบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

(ญ) ต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในทำนองเดียวกันบันทึกโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

บริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(ก) ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้คำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้ ณ วันที่รายงาน

(ข) การใช้ดุลพินิจของผู้บริหาร

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะและวิธีปฏิบัติทางการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย บริษัทต้องอาศัยดุลพินิจของผู้บริหารในการกำหนดนโยบายบัญชี การประมาณการและการตั้งข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการแสดงจำนวนสินทรัพย์ หนี้สิน และการเปิดเผยข้อมูลของสินทรัพย์ และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลารายงาน รวมทั้งการแสดงรายได้และค่าใช้จ่ายของงวดบัญชี ถึงแม้ว่าการประมาณการของผู้บริหาร ได้พิจารณาอย่างสมเหตุสมผลภายใต้เหตุการณ์ ณ ขณะนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างไปจากที่ได้ประมาณการนั้น

4. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	2568	2567
	(พันบาท)	
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	208,991	46,710
ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,715,541	704,228
รายได้ค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	30,848	92,404
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	1,317,751
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	3,578	766
รวม	<u>1,958,958</u>	<u>2,161,859</u>
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	145,274	145,417
รวม	<u>145,274</u>	<u>145,417</u>

เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 บริษัทได้ทำหนังสือเพิ่มเติมแนบท้ายสัญญา deferral agreement กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันโดยตกลงเลื่อนระยะเวลาการรับชำระหนี้ลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เป็นจำนวนเงิน 145.27 ล้านบาท และ 145.42 ล้านบาท ตามลำดับ ไปเป็นวันที่ 2 มกราคม 2570

บริษัท ดีทีจีโอ พรอสเพอริตี จำกัด

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

5. เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	วันที่	อัตราดอกเบี้ย			
		ครบกำหนดชำระ	2568	2567	2568
			(ร้อยละต่อปี)		(พันบาท)
บริษัทใหญ่	ตามเงื่อนไขหรือวันที่ในสัญญา		9.50	-	709,396
บริษัทย่อย	ตามเงื่อนไขหรือวันที่ในสัญญา		8.10 - 10.90	8.10 - 10.90	9,374,728
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ตามเงื่อนไขหรือวันที่ในสัญญา		8.10 - 14.67	8.10 - 14.67	953,245
รวม					11,037,369

2568 2567

(พันบาท)

ส่วนของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ที่ตั้งกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	490,700	145,620
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	10,546,669	9,152,024
รวม	11,037,369	9,297,644

รายการเคลื่อนไหวในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

	บริษัทใหญ่	บริษัทย่อย	กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	รวม
			(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	-	9,047,714	249,930	9,297,644
เพิ่มขึ้น	3,152,938	338,085	857,098	4,348,121
ลดลง	(2,443,542)	(11,071)	(151,375)	(2,605,988)
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	-	-	(2,408)	(2,408)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	709,396	9,374,728	953,245	11,037,369

บริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

6. เงินลงทุน

เงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	2568	2567
	(พันบาท)	
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	1,513,122	1,491,207
เงินลงทุนระยะยาวอื่น		
ตราสารทุนอื่นที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาด	96,663	97,343
หัก ค่าเพื่อการลดมูลค่า	(22,128)	(17,724)
สุทธิ	<u>74,535</u>	<u>79,619</u>

รายการเคลื่อนไหวในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	2568	2567
	(พันบาท)	
เงินลงทุนในบริษัทย่อย		
ณ วันที่ 1 มกราคม	1,491,207	1,758,122
เพิ่มขึ้น	25,000	3,085
ลดลง	(3,085)	(270,000)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>1,513,122</u>	<u>1,491,207</u>

	2568	2567
	(พันบาท)	
เงินลงทุนระยะยาวอื่น		
ณ วันที่ 1 มกราคม	79,619	94,845
ลดลง	(680)	(2,993)
หัก ค่าเพื่อการลดมูลค่า	(4,404)	(12,233)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>74,535</u>	<u>79,619</u>

บริษัท ดีทีไอ พรอสเพอริตี้ จำกัด
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

รายละเอียดเงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ		ทุนชำระแล้ว		ราคาทุน		ราคาทุน - สุทธิ	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
	(ร้อยละ)		(พันบาท)					
เงินลงทุนในบริษัทย่อย								
DTP inter Holdings Corporation. Pte.	100.00	100.00	1,438,122	1,438,122	1,438,122	1,438,122	1,438,122	1,438,122
บริษัท ดีทีพี โกลบอล ริทส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	99.99	99.99	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000
บริษัท ดีทีเอ็ม อินเตอร์เนชั่นแนล คอร์ปอเรชั่น จำกัด	-	99.99	-	5,000	-	3,085	-	3,085
บริษัท ดีทีพี พรีเมียร์ ฮอสพิแทลลิตี้ คอร์ปอเรชั่น	99.99	-	25,000	-	25,000	-	25,000	-
รวม					1,513,122	1,491,207	1,513,122	1,491,207

เมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทมีมติอนุมัติการขายเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัท ดีทีเอ็ม อินเตอร์เนชั่นแนล คอร์ปอเรชั่น จำกัด ให้แก่บริษัท อินเทอร์เน็ต โกลบอล พัลส์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เป็นจำนวนเงิน 3.08 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2568 บริษัทได้ซื้อเงินลงทุนในบริษัท ดีทีพี พรีเมียร์ ออสพิแทลลิตี้ คอร์ปอเรชั่น (“บริษัทย่อย”) ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย จากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและบุคคลอื่น โดยบริษัทได้ชำระเงินเต็มจำนวนสำหรับค่าหุ้นทั้งหมดเป็นจำนวนเงิน 25 ล้านบาท ในเดือนธันวาคม 2568

บริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

7. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2568 บริษัทได้ทำสัญญาเช่าโรงแรมอินทรา ริเจนท์ กรุงเทพมหานคร กับบริษัท ไอ อาร์ เอช วอเตอร์เกต จำกัด เพื่อประกอบกิจการประเภทโรงแรมและศูนย์การค้า โดยมีระยะเวลาการเช่า 20 ปี ตั้งแต่ 1 มกราคม 2569 จนถึง 31 ธันวาคม 2589 คิดค่าเช่าในอัตราปีละ 100 ล้านบาท บริษัทได้มีการวางเงินประกันการเช่าเป็นจำนวนเงิน 200 ล้านบาท โดยผู้ให้เช่าตกลงจะส่งมอบสถานที่เช่าให้แก่ผู้เช่าในวันที่ 1 กรกฎาคม 2568 โดยช่วงระยะเวลานับแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผู้ให้เช่าให้สิทธิผู้เช่าในการปรับปรุง คัดแปลง ติดตั้ง และตกแต่งสถานที่เช่า โดยไม่เสียค่าเช่า

8. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	2568	2567
	(พันบาท)	
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	160,619	619
ขาดทุนจากค่าคำแนะนำในการลงทุนและ		
ค่าเสียโอกาสค้างจ่าย	208,400	208,400
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	70,157	70,526
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานค้างจ่าย	52,047	3,455
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	3,085
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	60,818	47,219
รวม	<u>552,041</u>	<u>333,304</u>

ขาดทุนจากค่าคำแนะนำในการลงทุนและค่าเสียโอกาสเป็นค่าใช้จ่ายในปี 2563 เนื่องจากบริษัทและบริษัทอื่นที่เป็นคู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามข้อตกลงตามสัญญาเป็นจำนวน 500 ล้านบาท บริษัทมีการจ่ายชำระบางส่วนไปแล้วบริษัทจะจ่ายชำระส่วนที่เหลือพร้อมค่าปรับจากการชำระล่าช้าเป็นจำนวน 208.40 ล้านบาท ภายในเดือนมิถุนายน 2567 อย่างไรก็ตามเมื่อวันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทได้ทำสัญญากับบริษัทอื่นที่เป็นคู่สัญญาดังกล่าวโดยบริษัทอื่นที่เป็นคู่สัญญาตกลงที่จะไม่เรียกชำระหนี้ส่วนที่เหลือจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

บริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

9. เงินกู้ยืมระยะสั้น

เงินกู้ยืมระยะสั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	วันที่	อัตราดอกเบี้ย			
	ครบกำหนดชำระ	2568	2567	2568	2567
		(ร้อยละต่อปี)		(พันบาท)	
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	เมื่อทวงถาม	3.55 – 8.00	0.90 – 9.75	1,722,491	184,900
กิจการอื่น	ตามเงื่อนไขหรือ วันที่ในสัญญา	6.90 – 10.00	6.25 – 10.00	821,475	47,805
รวม				2,543,966	232,705

เงินกู้ยืมจากกิจการอื่นดังกล่าวได้รับการค้ำประกันโดยกรรมการ หรือ บริษัท ดีทีจีไอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่

10. หุ้นกู้

หุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	2568	2567
	(พันบาท)	
ส่วนของหุ้นกู้ที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4,002,118	3,470,031
หุ้นกู้	<u>4,947,802</u>	<u>6,702,371</u>
รวม	<u>8,949,920</u>	<u>10,172,402</u>

รายการเคลื่อนไหวในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	2568	2567
	(พันบาท)	
หุ้นกู้		
ณ วันที่ 1 มกราคม	10,172,402	6,890,135
เพิ่มขึ้น (สุทธิจากค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้)	2,197,995	4,327,875
ลดลง	(3,486,900)	(1,117,200)
ดอกเบี้ยจ่ายตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	66,423	71,592
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>8,949,920</u>	<u>10,172,402</u>

บริษัท ดีทีโอ พรอสเพอรัลส์ จำกัด
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

บริษัท ไดออกซัน กรุ๊ป จำกัด ไม่ค่อยสิทธิที่มีหลักประกัน ระงับซื้อผู้ถือหุ้น มีผู้แทนผู้ถือหุ้น และบริษัท สิทธิ ไดออกซัน กรุ๊ป ก่อนครบกำหนด โดยมีรายละเอียดคงเหลือดังนี้									
ครั้งที่	วันที่	เงินต้น (พันบาท)	วัตถุประสงค์	อายุผู้กู้ (ปี)	จำนวนเงิน (พันบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	เงินต้นคงค้างถึงวันที่	กำหนดการ จ่ายชำระคืน	
2/2566	11 พฤษภาคม 2566	2,385,800	เพื่อให้บริษัท ไดออกซัน กรุ๊ป ใช้เป็นเงินทุนในการประกอบธุรกิจซึ่งอาจรวมถึงการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพและเพื่อใช้เป็นเงินลงทุนหมุนเวียน	3	2,385,800	7.20	11 พฤษภาคม 2569		
1/2567	6 มิถุนายน 2567	909,500	เพื่อให้บริษัท ไดออกซัน กรุ๊ป ใช้เป็นเงินทุนในการประกอบธุรกิจซึ่งอาจรวมถึงการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพและเพื่อใช้เป็นเงินลงทุนหมุนเวียน	2.25	909,500	6.80	6 กันยายน 2569		
2/2567	6 มิถุนายน 2567	1,887,700	เพื่อให้บริษัท ไดออกซัน กรุ๊ป ใช้เป็นเงินทุนในการประกอบธุรกิจซึ่งอาจรวมถึงการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพและเพื่อใช้เป็นเงินลงทุนหมุนเวียน	3	1,887,700	7.10	6 มิถุนายน 2570		

บริษัท ดีทีโอ พรอสเพอริส จำกัด
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ครั้งที่	วันที่	เงินต้น (พันบาท)	วัตถุประสงค์	อายุหุ้นกู้ (ปี)	จำนวนเงิน (พันบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	กำหนดการ	
							จ่ายชำระคืน	เงินต้นครั้งสุดท้ายที่
3/2567	26 กันยายน 2567	672,600	เพื่อให้บริษัทช่วยเหลือผู้กู้ยืมสำหรับใช้เป็นเงินทุนในการประกอบธุรกิจซึ่งอาจรวมถึงการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพและเพื่อใช้เป็นเงินลงทุนหมุนเวียน	2.13	672,600	6.90	13 พฤศจิกายน 2569	
4/2567	26 กันยายน 2567	932,000	เพื่อให้บริษัทช่วยเหลือผู้กู้ยืมสำหรับใช้เป็นเงินทุนในการประกอบธุรกิจซึ่งอาจรวมถึงการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพและเพื่อใช้เป็นเงินลงทุนหมุนเวียน	3.17	932,000	7.20	26 พฤศจิกายน 2570	
1/2568	28 มีนาคม 2568	446,800	เพื่อให้บริษัทช่วยเหลือผู้กู้ยืมสำหรับใช้เป็นเงินทุนในการประกอบธุรกิจซึ่งอาจรวมถึงการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพและเพื่อใช้เป็นเงินลงทุนหมุนเวียน	2.21	446,800	6.90	11 มิถุนายน 2570	

บริษัท สีสรรไอ พรอสเพอรัลส์ จำกัด
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ครั้งที่	วันที่	เงินต้น (พันบาท)	วัตถุประสงค์	อายุหุ้นกู้ (ปี)	จำนวนเงิน (พันบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	กำหนดการ จ่ายชำระคืน เงินต้นครั้งเดียววันที่
2/2568	28 มีนาคม 2568	670,900	เพื่อให้บริษัทชื้อยืมกู้ยืมสำหรับใช้เป็นเงินทุนในการประกอบธุรกิจซึ่งอาจรวมถึงการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพและเพื่อใช้เป็นเงินลงทุนหมุนเวียน	3.20	670,900	7.20	9 มิถุนายน 2571
3/2568	31 ตุลาคม 2568	327,900	เพื่อให้บริษัทชื้อยืมกู้ยืมสำหรับใช้เป็นเงินทุนในการประกอบธุรกิจซึ่งอาจรวมถึงการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพและเพื่อใช้เป็นเงินลงทุนหมุนเวียน	2.07	327,900	6.90	26 พฤศจิกายน 2570
4/2568	31 ตุลาคม 2568	746,500	เพื่อให้บริษัทชื้อยืมกู้ยืมสำหรับใช้เป็นเงินทุนในการประกอบธุรกิจซึ่งอาจรวมถึงการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพและเพื่อใช้เป็นเงินลงทุนหมุนเวียน	3.01	746,500	7.20	3 พฤศจิกายน 2571

หุ้นกู้ดังกล่าวได้รับการค้ำประกัน โดยบริษัท ดีทีโอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่

บริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ที่กำหนดไว้ เช่น บริษัทต้องรักษายอดตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินของบริษัทตลอดระยะเวลาของหุ้นกู้ เป็นต้น

บริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

11. ทุนเรือนหุ้น

ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อ 27 มีนาคม 2567 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการเพิ่มทุนของบริษัทจากทุนจดทะเบียนจำนวน 2,026 ล้านบาท (จำนวน 202.6 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) เป็น 2,626 ล้านบาท (จำนวน 262.6 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) บริษัทเรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนทั้งหมด เป็นจำนวนเงิน 600 ล้านบาท บริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2567

ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อ 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) บริษัทเรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนบางส่วน เป็นจำนวนร้อยละ 25 ของทุนจดทะเบียนที่เพิ่มขึ้น เป็นจำนวนเงิน 62.5 ล้านบาท บริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2567 ต่อมาเมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2568 บริษัทได้เรียกชำระเงินค่าหุ้นสามัญเพิ่มเติมจากผู้ถือหุ้นจำนวน 25 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 7.5 บาท เป็นจำนวนเงินรวม 187.5 ล้านบาท และได้รับชำระเงินสดค่าหุ้นเต็มจำนวนเมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2568

ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อ 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

12. สัญญาเช่าระยะยาว

บริษัทมีสัญญาเช่าอาคารระยะยาว (ดูหมายเหตุข้อ 7) ณ วันที่ 31 ธันวาคม ซึ่งมีรายละเอียดค่าเช่าที่จะต้องจ่ายดังนี้

	2568	2567
	(พันบาท)	
ภายในหนึ่งปี	100,000	-
หลังจาก 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	400,000	-
เกิน 5 ปี	1,500,000	-
รวม	<u>2,000,000</u>	<u>-</u>

บริษัท ดีทีจีโอ พรอสเพอริตี จำกัด

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

13. ภาระผูกพัน

บริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาบริการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน วันที่ 31 ธันวาคม ซึ่งมีรายละเอียดภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายดังนี้

	2568	2567
	(พันบาท)	
ภายในหนึ่งปี	118,058	135,048
หลังจาก 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	68,106	98,509
รวม	<u>186,164</u>	<u>233,557</u>

สัญญาจ้างบริหารจัดการ

บริษัทได้ทำสัญญาจ้างบริหารจัดการกับ บริษัท ดีทีจีโอ คอร์पोเรชั่น จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ โดยบริษัทดังกล่าวตกลงที่จะให้บริการด้านธุรกรรมบางประเภท เช่น การวางแผนบุคคล ระบบข้อมูล การบริหารจัดการ ความช่วยเหลือด้านปฏิบัติการและบริการอื่นๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญา ซึ่งบริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการตามที่ระบุไว้ในสัญญา สัญญาดังกล่าวมีระยะเวลา 1 ปี โดยเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และต่ออายุได้

สัญญาให้บริการออกหนังสือค้ำประกัน

บริษัทได้ทำสัญญาให้บริการออกหนังสือค้ำประกันจาก บริษัท ดีทีจีโอ คอร์पोเรชั่น จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ โดยบริษัทดังกล่าวตกลงที่จะให้บริการในการออกหนังสือค้ำประกันหุ้นกู้ให้แก่บริษัท ซึ่งบริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการตามที่ระบุไว้ในสัญญา สัญญาดังกล่าวมีระยะเวลารอบคลุมจนถึงวันที่หุ้นกู้ได้ถูกจ่ายชำระครบทั้งจำนวน

14. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 6 มีนาคม 2569 บริษัทได้ออกขายหุ้นกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้และบริษัทมีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนด เป็นจำนวนเงินรวม 950 ล้านบาท

15. การอนุมัติงบการเงิน

คณะกรรมการของบริษัทได้อนุมัติให้ออกงบการเงินเมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2569