

2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

ปัจจัยความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจของบริษัทที่อาจเกิดขึ้นและมีผลกระทบต่อการดำเนินงานในอนาคตของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ และแนวทางในการป้องกันความเสี่ยงสามารถสรุปได้ดังนี้

2.1 ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ

2.1.1 ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจที่มีการแข่งขันสูง

ปัจจุบันธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายโดยเฉพาะที่พักอาศัยเป็นธุรกิจที่มีการแข่งขันสูง บริษัทต้องเผชิญกับการแข่งขันทั้งจากจำนวนผู้ประกอบการรายใหม่ๆ ที่เพิ่มขึ้น การเปิดตัวโครงการใหม่ๆ เพิ่มขึ้นของผู้ประกอบการรายใหญ่ ส่งผลให้อุปทานของอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว รวมถึงการนำกลยุทธ์การตลาดต่างๆ มาใช้อย่างต่อเนื่อง เพื่อกระตุ้นยอดขายอสังหาริมทรัพย์ ทำให้การแข่งขันทวีความรุนแรงยิ่งขึ้น

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

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

ในส่วนของบริษัท “แมกโนเลีย” เอง สำหรับคอนโดมิเนียมตลาดบนแล้ว ถือว่าเป็นหนึ่งในแบรนด์ที่มีความโดดเด่นมาก ทั้งในแง่ของสินค้าและการพัฒนาโครงการ และสำหรับแบรนด์ “วิสซ์ดอม” ที่อาจจะไปชนกับหลาย ๆ แบรนด์ของผู้ประกอบการในตลาด แต่ด้วยอาศัยความประณีตและความใส่ใจในการพัฒนาโครงการ

ประกอบกับกลยุทธ์การเลือกซื้อที่ดินแต่ละแปลง ทำให้บริษัทมีความมั่นใจมากกว่า โครงการที่บริษัททยอยเปิดตัวสู่ตลาดนั้น ตรงกับความต้องการของผู้บริโภค เป็นที่กล่าวถึง และสร้างความพอใจและภูมิใจให้แก่ผู้ซื้อได้

2.1.2 ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต

บริษัทไม่มีนโยบายซื้อที่ดินเป็นจำนวนมากเพื่อเก็บไว้สำหรับรอการพัฒนาเป็นโครงการต่าง ๆ เนื่องจากจะเป็นการเพิ่มภาระต้นทุนทางการเงินซึ่งอาจก่อให้เกิดปัญหาสภาพคล่องกับบริษัทได้ และบริษัทต้องการลดความเสี่ยงเรื่องการปรับเปลี่ยนผังเมืองและแนวเวนคืนซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต

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

ดังนั้นบริษัทยังคงมีเวลาเพียงพอในการจัดหาที่ดิน ก่อนการเปิดตัวโครงการใหม่ โดยบริษัทจะซื้อที่ดินในราคาที่ทำการประเมินแล้วว่าสามารถนำมาพัฒนาขายแล้วสร้างรายได้และกำไรในระดับที่ผ่านเกณฑ์ของบริษัทเท่านั้น

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

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

2.1.3 ความเสี่ยงจากความเพียงพอของแหล่งเงินลงทุนเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ

ธุรกิจสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องใช้เงินลงทุนสูง เพื่อใช้ในการซื้อที่ดิน พัฒนาและก่อสร้างโครงการ ซึ่งเงินทุนส่วนหนึ่งมาจากส่วนตนจากผู้ถือหุ้น นอกจากนี้ยังมีเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงิน หรือการออกหุ้นกู้ หากบริษัทไม่สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนที่เพียงพอตามแผนพัฒนาโครงการที่บริษัทกำหนดไว้ก็อาจส่งผลกระทบต่อแผนการดำเนินงานและผลประกอบการได้ อย่างไรก็ตามตลอดระยะเวลาการดำเนินธุรกิจที่ผ่านมา บริษัทได้รับการสนับสนุนด้านการเงินเป็นอย่างดีจากสถาบันการเงินต่าง ๆ หลายแห่งซึ่งเป็นพันธมิตรทางธุรกิจของบริษัทมาเป็นระยะเวลานาน โดยการให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยและกิจการร่วมค้าซึ่งเป็นผู้พัฒนาโครงการต่างๆ ของ

บริษัท ในรูปแบบ Project loan ที่จะสามารถเบิกใช้ได้ตามความคืบหน้าของโครงการ ซึ่งในการดำเนินโครงการที่ผ่านมามีบริษัทจะดำเนินการจัดหาสินเชื่อจากสถาบันการเงินให้เสร็จสิ้นก่อนเริ่มดำเนินโครงการนอกจากนี้การที่บริษัทเป็นผู้ประกอบการอยู่ในอุตสาหกรรมมานานส่งผลให้บริษัทมีความน่าเชื่อถือ ทำให้บริษัทสามารถระดมทุนจากแหล่งเงินทุนที่หลากหลายมากขึ้นด้วย รวมถึงกลุ่มผู้บริหารของบริษัทล้วนแล้วแต่เป็นบุคคลที่มีชื่อเสียง และมีประสบการณ์ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มายาวนาน จึงเชื่อมั่นได้ว่าบริษัทจะสามารถจัดหาแหล่งเงินทุนที่เพียงพอสำหรับการพัฒนาโครงการต่าง ๆ

2.1.4 ความเสี่ยงจากแนวโน้มต้นทุนการก่อสร้างที่สูงขึ้น/ ความผันผวนของราคาราคาวัสดุก่อสร้าง

วัสดุก่อสร้างเป็นต้นทุนหลักที่สำคัญของการพัฒนาโครงการของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การปรับตัวสูงขึ้นของราคาราคาวัสดุก่อสร้างส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในการประมาณการต้นทุนและการกำหนดราคาซึ่งอาจมีความคลาดเคลื่อน อันจะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ในอนาคตได้อย่างไรก็ตามบริษัทบริหารความเสี่ยงด้วยการกระจายความเสี่ยงบางส่วนไปยังผู้รับเหมา โดยการทำสัญญาจัดซื้อจัดจ้างกับผู้รับเหมา บริษัทจะมีการกำหนดมูลค่างานตามสัญญาไว้เป็นจำนวนเงินที่แน่นอน โดยระบุรายละเอียดของวัสดุ รูปแบบ ปริมาณ ขนาด และลักษณะของผลงานไว้อย่างชัดเจน ทำให้สามารถลดความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาราคาวัสดุก่อสร้างลงได้สำหรับวัสดุก่อสร้างที่บริษัทเป็นผู้จัดหาเอง บริษัทติดต่อกับผู้ผลิตหรือตัวแทนจำหน่ายโดยตรง มีการสั่งซื้อเป็นจำนวนมากทำให้เกิดการประหยัดต่อขนาดของต้นทุนวัสดุก่อสร้าง และมีอำนาจต่อรองกับผู้ค้าวัสดุก่อสร้างค่อนข้างสูง ซึ่งจะช่วยให้บริษัทสามารถคาดการณ์ต้นทุนและอัตรากำไรขั้นต้นได้ในระดับหนึ่ง อีกทั้งบริษัทยังสามารถกำหนดราคาขายให้สอดคล้องกับต้นทุนของบริษัทได้นอกจากนี้บริษัทยังสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับคู่ค้าให้กลายเป็นพันธมิตรทางธุรกิจ ด้วยความเชื่อมั่นว่าพันธมิตรทางธุรกิจที่แข็งแกร่งจะช่วยลดความเสี่ยงจากอัตราค่าปรับราคาต้นทุนก่อสร้างในอนาคตได้

2.1.5 ความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมาและแรงงานที่มีคุณภาพ

การพัฒนาโครงการต่าง ๆ ต้องอาศัยผู้รับเหมา แรงงานผู้ออกแบบ วิศวกรที่ปรึกษา วิศวกรผู้ควบคุมงานที่มีความรู้ความชำนาญที่จะสามารถก่อสร้างอาคารให้มีคุณภาพที่ดี เสร็จทันเวลา และเพื่อให้เป็นที่พึงพอใจสูงสุดของลูกค้า บริษัทจึงให้ความสำคัญกับการควบคุมดูแลการก่อสร้างในโครงการต่าง ๆ เพื่อเป็นการรักษาคุณภาพและมาตรฐานของงานก่อสร้างดังนั้นบริษัทจึงอาจมีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถจัดจ้างผู้รับเหมาดังกล่าวได้ในบางช่วงเวลา โดยเฉพาะในช่วงสภาวะเศรษฐกิจเติบโตอย่างต่อเนื่อง ซึ่งมีความต้องการผู้รับเหมาและแรงงานคุณภาพจำนวนมาก จึงอาจส่งผลให้บริษัทไม่สามารถดำเนินโครงการได้ตามคุณภาพ ระยะเวลา และต้นทุนที่กำหนดไว้ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของบริษัทอย่างไรก็ตามบริษัทมีนโยบายบริหารความเสี่ยงโดยการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้รับเหมาของบริษัท โดยคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีคุณภาพจากประสบการณ์การทำงานที่เคยทำงานร่วมกันมาอย่างยาวนาน ทำให้มีความมั่นใจได้ในระดับหนึ่งว่างานก่อสร้างที่ได้จะมีคุณภาพเป็นไปตามมาตรฐาน สามารถส่งมอบงานตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ และบริษัทยังมีนโยบายเปิดโอกาสให้ผู้รับเหมารายใหม่ ๆ ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนสามารถรับเหมางานของบริษัทได้ รวมทั้งมีการพัฒนาความรู้ความสามารถและสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้รับเหมารายใหม่และรายเก่าอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ บริษัทยังมีนโยบายให้ผู้รับเหมาเบิกจ่ายตามงวดงานที่แล้วเสร็จจริง โดยควบคุมไม่ให้มีการจ่ายเบิกงวดงานเกินกว่าปริมาณงานที่แล้วเสร็จ ทำให้บริษัทสามารถลดความเสี่ยงจากการทิ้งงานของผู้รับเหมาได้ ในขณะที่เกี่ยวกับบริษัทสามารถพิจารณาคุณภาพงานได้ว่าผู้รับเหมาดังกล่าวมีความสามารถที่จะส่งมอบงานตามกำหนดการหรือไม่ หากบริษัทเห็นว่าผู้รับเหมาไม่มีแนวโน้มว่า

จะไม่สามารถส่งมอบงานได้ทันตามกำหนด บริษัทจะส่งบุคลากรเข้าไปช่วยเพื่อสนับสนุนให้งานเสร็จทันตามกำหนด โดยวิธีการจ้างเหมาแรงงานพิเศษเข้าไปช่วยในการทำงานให้เสร็จทันแผนงาน บริษัทยังมีผู้จัดการ โครงการ วิศวกรโครงการ และหัวหน้าผู้ควบคุมงานก่อสร้าง เข้าไปตรวจและควบคุมดูแลงานก่อสร้างเพื่อให้แน่ใจถึงคุณภาพงานของผู้รับเหมาแต่ละรายอย่างต่อเนื่อง และลดผลกระทบจากความเสียดังกล่าว

2.1.6 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางการกฎหมาย และกฎระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องที่อาจมีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

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

2.1.7 ความเสี่ยงด้านนโยบายการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน

จากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวและความกังวลของภาระหนี้สินครัวเรือนทำให้ธนาคารพาณิชย์มีความเข้มงวดในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และอาจมีความเสี่ยงสูงที่ธนาคารพาณิชย์จะไม่อนุมัติ ทำให้ลูกค้าที่จองซื้ออาคารชุดไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ ซึ่งส่งผลกระทบต่อรายได้ของบริษัท แต่อย่างไรก็ตามบริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวจึงวางแผนบริหารความเสี่ยงโดยจะทำการประเมินคุณสมบัติเบื้องต้นและความสามารถในการผ่อนชำระเงินกู้ของลูกค้าแล้วส่งผลให้ธนาคารพิจารณาการให้สินเชื่อก่อนการจองซื้อ การเตรียมความพร้อมให้แก่ลูกค้าในการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินก่อนครบกำหนดการโอนล่วงหน้าอย่างน้อย 6 เดือนโดยบริษัทได้มีการเจรจาร่วมกับธนาคารพาณิชย์เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าในการติดต่อขอสินเชื่อธนาคารพาณิชย์สนับสนุนให้ลูกค้าได้รับสินเชื่ออย่างรวดเร็ว ทั้งนี้บริษัทยังได้กำหนดกระบวนการในการนำห้องชุดจากการถูกปฏิเสธสินเชื่อดังกล่าวกลับมาขายใหม่ให้กับลูกค้าที่ยังคงมีความต้องการห้องชุดของโครงการต่อไป

2.1.8 ความเสี่ยงด้านมาตรการกำกับดูแลการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทย

ตั้งแต่วิกฤตโควิดเป็นต้นมา ส่งผลกระทบเป็นวงกว้าง ทำให้ประชาชนคนไทยประสบปัญหาทางการเงินและภาระหนี้สินเพื่อที่อยู่อาศัย ส่วนหนึ่งเกิดจากภาวะเศรษฐกิจที่มีปัญหาอย่างมาก หนี้ครัวเรือนสูง ทั้งภาระเงินเพื่ออัตราดอกเบี้ยขาขึ้น และค่าครองชีพสูงขึ้น ซึ่งด้วยภาวะการณ์เหล่านี้ล้วนส่งผลให้ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคลดลง และส่งผลกระทบต่อยอดขายที่ชะลอตัวลง ในปี 2568 ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ได้นำมาตรการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่เคยประกาศผ่อนปรนในช่วงปี 2565 กลับมาใช้ต่ออีกครั้งเป็นการชั่วคราว (สำหรับสัญญาเงินกู้ที่ทำสัญญาตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2569) ซึ่งมาตรการดังกล่าวเป็นการปรับเพดานสัดส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกันเป็น 100%

สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ทั้งกรณี (1) มูลค่าหลักประกันต่ำกว่า 10 ล้านบาท ตั้งแต่สัญญาที่ 2 เป็นต้นไป และ (2) มูลค่าหลักประกันตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป ตั้งแต่สัญญาที่ 1 เป็นต้นไป หรือที่เรียกว่า “มาตรการ LTV” (Loan-to-Value) เพื่อชะลอปัญหาหนี้สินครัวเรือนที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นรวมทั้งลดความรุนแรงของภาวะการแข่งขันในตลาดอสังหาริมทรัพย์จากความต้องการซื้อของนักลงทุนเพื่อการเก็งกำไร ป้องกันการเกิดภาวะฟองสบู่แตกอันมีผลต่อภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศ

2.1.9 ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่

ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2563 บริษัทได้เริ่มการพัฒนาโครงการเดอะ ฟอเรสเทียส์ (The Forestias) ซึ่งเป็นโครงการ Mixed-Use ขนาดใหญ่ ประกอบด้วยที่อยู่อาศัย รีเทล อาคารสำนักงาน ศูนย์สุขภาพ อาคารนันทนาการ แห่งอนาคต ป่าต้นทานตะวัน พื้นที่กิจกรรมสำหรับชุมชนเรียนรู้ และระบบนิเวศธรรมชาติขนาดใหญ่ บนพื้นที่ขนาดประมาณ 300 ไร่ ซึ่งจะใช้เวลาก่อสร้างนานโดยคาดว่าจะทยอยแล้วเสร็จตั้งแต่ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2566 – ไตรมาส 2 ปี 2571 และต้องใช้เงินลงทุนสูง บริษัทจึงจำเป็นต้องจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมในอนาคตเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ ดังนั้น บริษัทจึงมีความเสี่ยงจากการจัดหาแหล่งเงินทุนให้เพียงพอในอนาคต และมีความเสี่ยงหากระยะเวลาในการพัฒนาโครงการมีความล่าช้าหรือการรับรู้รายได้ไม่เป็นไปตามแผนที่บริษัทวางเอาไว้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัทในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ทำการศึกษาความเป็นไปได้และผลตอบแทนโครงการอย่างละเอียดก่อนพิจารณาตัดสินใจลงทุน และประสบความสำเร็จในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นแลนด์มาร์คสำคัญในการพัฒนาโครงการนี้ รวมอยู่ระหว่างจัดหาผู้ร่วมทุนที่มีความเชี่ยวชาญในด้านต่างซึ่งจะช่วยเพิ่มมูลค่าและลดความเสี่ยงของโครงการนี้

บริษัทมีแผนในการลดความเสี่ยงจากการพัฒนาโครงการนี้ โดยคาดว่าจะมีการขายเงินลงทุนในโครงการ The Forestias บางส่วน เพื่อเพิ่มสภาพคล่องในการดำเนินโครงการ และลดความเสี่ยงทางการเงินที่อาจจะเกิดขึ้นจากความไม่แน่นอนสถานะทางเศรษฐกิจในอนาคต

2.1.10 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ

สืบเนื่องจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวที่ประเทศเมียนมา และรับรู้แรงสั่นสะเทือนในพื้นที่กรุงเทพมหานคร และหลายจังหวัดในประเทศไทย เมื่อวันศุกร์ที่ 28 มีนาคม 2568 ที่ผ่านมา บริษัทได้มีการดำเนินการเข้าตรวจสอบอาคารทุกโครงการ โดยใช้ทีมวิศวกรของบริษัท พร้อมผู้เชี่ยวชาญลงพื้นที่ดำเนินการตรวจสอบอาคารพักอาศัยที่สร้างแล้วเสร็จ ครบทั้ง 17 โครงการ อาคารสูงไม่เกิน 8 ชั้น (Low Rise) จำนวน 6 โครงการ คิดเป็น 35% และอาคารสูงเกิน 14 ชั้น (High Rise) จำนวน 11 โครงการ คิดเป็น 65% โดยผลจากการตรวจสอบทั้ง 4 ขั้นตอนทำให้มั่นใจได้ว่าโครงการทั้งหมดของบริษัท มีความแข็งแรง ปลอดภัยตามมาตรฐานวิศวกรรม และตามข้อบังคับอาคารกฎกระทรวง ปี 2550 และมาตรฐานการออกแบบอาคารด้านทานการสั่นสะเทือนแผ่นดินไหว กรมโยธาธิการและผังเมือง 1301/1302 บริษัทจึงได้ให้ผู้อยู่อาศัยเข้าพักอาศัยได้ตามปกติแล้ว

โดยรายละเอียดของการดำเนินการตรวจสอบทั้ง 4 ขั้นตอน ได้แก่

1. การตรวจสอบเบื้องต้นบริษัท ได้จัดส่งทีมวิศวกรเข้าตรวจสอบโครงสร้างอาคารไม่พบความเสียหายที่รุนแรง ซึ่งดำเนินการแล้วเสร็จภายในวันที่ 29 มีนาคม 2568
2. การตรวจสอบโครงสร้างอย่างละเอียดจากทีมวิศวกรภายใน ได้ดำเนินการเข้าตรวจสอบในทุกโครงการ ในส่วนของงานโครงสร้าง งานสถาปัตย์ งานระบบป้องกันอัคคีภัย งานระบบลิฟต์โดยสารภายใน ระบบไฟฟ้า

สื่อสาร ระบบประปาสุขาภิบาล ระบายน้ำ ซึ่งดำเนินการตั้งแต่วันที่ 29 มีนาคม – 2 เมษายน 2568 ผลจากการตรวจสอบไม่พบความเสียหายด้านโครงสร้าง ที่มีผลกระทบต่อความปลอดภัย

3. การตรวจสอบโดยใช้ผู้เชี่ยวชาญภายนอก บริษัท ได้เชิญผู้เชี่ยวชาญภายนอก 4 บริษัท ประกอบด้วย
















- บริษัท INFRA GROUP จำกัด: ผู้ออกแบบและที่ปรึกษา งานด้านวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม
- บริษัท Stonehenge จำกัด: ผู้ออกแบบและบริหารงานก่อสร้าง
- บริษัท KCS & Associates จำกัด: ผู้ออกแบบงานวิศวกรรมและบริหารงานก่อสร้าง
- บริษัท C-Inight จำกัด: ผู้เชี่ยวชาญด้านวิศวกรรมโครงสร้าง ร่วมตรวจสอบโครงสร้างโดยละเอียด โดยเริ่มตั้งแต่วันที่ 29 มีนาคม ถึงวันที่ 3 เมษายน 2568

ผลจากการตรวจสอบพบว่า โครงการทั้งหมดของบริษัท ได้รับการออกแบบตามมาตรฐานการออกแบบอาคารให้สามารถรับแรงด้านข้างจากแรงลม และสามารถต้านทานการสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว มีการควบคุมการก่อสร้างโดยวิศวกรและสถาปนิกชำนาญการในทุกขั้นตอนตามหลักวิศวกรรมและหลักกฎหมายในทุกหมวดงาน ผู้เชี่ยวชาญภายนอกไม่พบความเสียหายของโครงสร้างหลักอันอาจทำให้ความมั่นคงแข็งแรงของอาคารลดลงจากที่ออกแบบไว้ มีเพียงความเสียหายในส่วนประกอบที่ไม่ใช่โครงสร้างหลักของอาคารซึ่งไม่มีผลต่อการรับน้ำหนักของโครงสร้าง จึงสามารถยืนยันว่าโครงการทั้งหมดมีความมั่นคงแข็งแรงและมีความปลอดภัยที่จะใช้งานตามปกติต่อไป



รายงานตรวจสอบที่ดำเนินการโดยฝ่ายบริหาร
โครงการและงานก่อสร้าง MQDC

 <p>งานโครงสร้าง: ฐานราก เสา คาน พื้น</p>	 <p>งานสถาปัตย์: ผนัง ฝ้า วัสดุปิดผิว รอยต่อ</p>
 <p>ระบบป้องกันอัคคีภัย : สปริงเกอร์ดับเพลิง สัญญาณแจ้งเหตุ เพลิงไหม้</p>	 <p>ระบบลิฟต์โดยสารภายใน</p>
 <p>ระบบไฟฟ้า - สื่อสาร</p>	 <p>ระบบประปา สุขาภิบาล ระบายน้ำ</p>

<div>  ผลการตรวจสอบอาคาร หลังเหตุการณ์แผ่นดินไหว ข้อมูล ณ วันที่ 2 เมษายน 2568 </div>								
โครงการ	ประเภท	วันที่เข้าตรวจสอบ	โครงสร้างหลัก	งานสถาปัตย์	งานระบบ			
					ป้องกันอัคคีภัย	ลิฟต์โดยสาร	งานระบบไฟฟ้า	ระบบประปา-สุขาภิบาล
THE RESIDENCES at Mandarin Oriental, Bangkok	High Rise	31/03/68						
MAGNOLIAS								
Waterfront Residences	High Rise	29/03/68						
Ratchadamri Boulevard	High Rise	02/04/68						
Southern California (Condominiums)	Low Rise	01/04/68						
THE STRAND Thonglor	High Rise	01/04/68						
MULBERRY GROVE The Forestias Condominiums	Low Rise	29/03/68						
THE ASPEN TREE The Forestias	Low Rise	29/03/68						
WHIZDOM								
Inspire Sukhumvit	High Rise	29/03/68						
Essence Sukhumvit	High Rise	29/03/68						
Connect Sukhumvit	High Rise	29/03/68						
The Forestias Petopia	High Rise	31/03/68						
The Forestias Destinia & Mytopia	High Rise	31/03/68						
Station Ratchada-Thapra	High Rise	31/03/68						
Avenue Ratchada-Ladprao	High Rise	31/03/68						
The Exclusive	Low Rise	01/04/68						
@ Punnawithi Station	Low Rise	01/04/68						
THE MUSE	Low Rise	01/04/68						
<div>  ปกติการใช้งานได้ตามปกติ  มีความเสียหายบางส่วน อยู่ระหว่างแก้ไข  แก้ไขด่วน </div>								

4. การตรวจสอบตามระเบียบของกรุงเทพมหานคร บริษัท อยู่ระหว่างการดำเนินการตามข้อกำหนดของกรุงเทพมหานคร และพร้อมจะทำงานร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอย่างใกล้ชิดต่อไป

นอกจากสิ่งที่ได้มีการดำเนินการทั้ง 4 ขั้นตอนดังกล่าว บริษัท ได้ดำเนินการประสานงานกับบริษัท ประกันภัยด้านการเรียกร้องค่าชดเชยในส่วนของลูกบ้าน พร้อมทั้งดำเนินการซ่อมแซมด้านสถาปัตยกรรมของโครงการให้กลับมาสวยงามดังเดิม โดยมีมาตรการเฝ้าระวังตรวจสอบสถานการณ์อย่างต่อเนื่อง อีกทั้งยังเปิดช่องทางให้ผู้พักอาศัยสามารถติดต่อสอบถามและแจ้งปัญหาผ่านทางนิติบุคคล Call center แอปพลิเคชัน MQDC Home เพื่อให้มั่นใจได้ว่าลูกบ้านทุกท่านจะสามารถกลับมาใช้ชีวิตตามปกติได้อย่างมั่นใจโดยเร็วที่สุด

ในส่วนของการใช้จ่ายในระยะยาวจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนในการก่อสร้าง จากการเพิ่มขึ้นของข้อกำหนดกฎเกณฑ์ในการก่อสร้างจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อการรองรับแผ่นดินไหว และค่าเบี้ยประกันภัยของอาคารที่อาจ

มีการปรับเปลี่ยน โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่ได้ส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานในระยะยาวของบริษัทอย่างมีสาระสำคัญ

บริษัทมีความเชื่อมั่นว่ามาตรฐานการก่อสร้างที่ถูกต้องและปลอดภัยตามหลักวิศวกรรมในทุกโครงการ รวมถึงมาตรการช่วยเหลือผู้ได้รับผลกระทบที่ดี จะช่วยรักษาชื่อเสียงและผลการดำเนินงานในระยะยาวได้

2.2 ความเสี่ยงด้านการเงิน

2.2.1 ความเสี่ยงจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย

2.2.1.1 ส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของบริษัท

การเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยส่งผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการของบริษัทโดยตรง เนื่องจากบริษัทมีการใช้แหล่งเงินลงทุนบางส่วนจากการกู้ยืมเงินสถาบันการเงิน และมีอัตราดอกเบี้ยลอยตัว อย่างไรก็ตาม บริษัทมีนโยบายจัดหาแหล่งเงินทุนโดยการกู้ยืมในระดับที่เหมาะสมและสอดคล้องกับแผนงานการก่อสร้าง ทั้งนี้ เพื่อการควบคุมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยให้มีประสิทธิภาพสูงสุด นอกจากนี้ด้วยโครงการที่มีศักยภาพด้านรูปแบบของโครงการที่ดี ตั้งอยู่บนบริเวณที่มีความสามารถในการแข่งขันสูงรวมถึงผลงานในอดีตที่ผ่านมาและชื่อเสียงของทีมผู้บริหาร อัตราดอกเบี้ยที่สถาบันการเงินเสนอให้บริษัทจึงอยู่ในระดับและเงื่อนไขที่มีความเหมาะสม

2.2.1.2 ส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้า

อัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้นจะส่งผลกระทบต่อพิจารณาตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้า อันอาจในการซื้อและความสามารถในการชำระหนี้ของลูกค้ารายย่อยลดลงดังนั้นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้และเงื่อนไขการผ่อนชำระหนี้จึงเป็นปัจจัยที่สำคัญมากต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้า ทำให้ความสามารถในการผ่อนชำระของลูกค้าลดลงลูกค้าอาจจะลดการตัดสินใจซื้อได้อย่างไรก็ตามจากการศึกษาเปรียบเทียบผลกระทบที่เพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยกับภาระค่าของของลูกค้าของบริษัท พบว่าไม่น่าจะมีผลกระทบที่รุนแรงจนเป็นสาเหตุให้กำลังซื้อของลูกค้าเป้าหมายของบริษัทลดลง เนื่องจากลูกค้าเป้าหมายของบริษัทอยู่ในระดับกลางถึงระดับบน ซึ่งเป็นกลุ่มที่ไม่ได้รับผลกระทบมากนักจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย

2.2.2 ความเสี่ยงจากการที่บริษัทพึ่งพิงแหล่งเงินทุนจากการระดมทุนจากตราสารหนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 บริษัทมีหนี้สินที่เป็นหุ้นกู้คงค้างสุทธิจำนวน 31,805.13 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 58.75 ของหนี้สินที่ภาระดอกเบี้ยทั้งหมด โดยบริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 54,131.90 ล้านบาท ที่ผ่านมามีบริษัทพึ่งพาแหล่งเงินทุนผ่านตราสารหนี้เป็นหลักเพื่อใช้ในการลงทุนในธุรกิจของบริษัทและกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 เมษายน 2569 ผู้ออกหุ้นกู้จะมียอดคงค้างหุ้นกู้ 22 รุ่น มีมูลค่ารวม 27,147.60 ล้านบาท

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

อย่างไรก็ตาม บริษัททราบถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงบริหารแหล่งเงินทุนสำรองจากเงินกู้ยืมจากกรรมการและ/หรือ การเพิ่มทุน และ/หรือการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย เพื่อนำมาชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระดังกล่าว

2.2.3 ความเสี่ยงจากการมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยอยู่ในระดับค่อนข้างสูง

บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยอยู่ในระดับค่อนข้างสูง อย่างไรก็ตามในปี 2568 บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยอยู่ที่ 54,131.90 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 ที่อยู่ที่ 55,599.82 ล้านบาท ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการออกและเสนอขายตราสารหนี้ลดลง แต่มีการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น ส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินของบริษัทเริ่มปรับตัวลดลง โดยในปี 2568 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 4,909.72 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 จำนวน 309.15 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5.92 ทั้งนี้ บริษัทไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Non-listed) และไม่ได้ทำการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (Non-Rated) ทำให้ต้นทุนทางการเงินของบริษัทอยู่ในระดับสูง

อย่างไรก็ตามบริษัทมีนโยบายจัดหาแหล่งเงินทุนโดยการออกตราสารหนี้ในระดับที่เหมาะสมและสอดคล้องกับแผนงานการก่อสร้าง ทั้งนี้เพื่อการควบคุมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยให้มีประสิทธิภาพสูงสุด นอกจากนี้ด้วยโครงการที่มีศักยภาพด้านรูปแบบของโครงการที่ดี ตั้งอยู่บนบริเวณที่มีความสามารถในการแข่งขันสูงรวมถึงผลงานในอดีตที่ผ่านมาและชื่อเสียงของทีมผู้บริหาร อัตราดอกเบี้ยของตราสารหนี้จึงอยู่ในระดับและเงื่อนไขที่มีความเหมาะสม

2.3 ความเสี่ยงของผู้ลงทุน การบริหาร การจัดการ

2.3.1 ความเสี่ยงจากการที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่มากกว่าร้อยละ 50 มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการบริหารงาน

ณ วันที่ 30 เมษายน 2569 กลุ่มตระกูลเจริญนนท์ มีสัดส่วนการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมในบริษัทเกินกว่าร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและเรียกชำระแล้ว ทำให้กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่มิอาจในการควบคุมบริษัทและมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจของบริษัทในทุกเรื่อง ดังนั้น นักลงทุนจึงอาจมีความเสี่ยงจากการที่ผู้ถือหุ้นใหญ่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการบริหารงานไปในทิศทางใดทิศทางหนึ่ง และมีความเสี่ยงจากการไม่สามารถรวบรวมเสียงเพื่อคัดค้านหรือตรวจสอบถ่วงดุลในวาระสำคัญ อย่างไรก็ตามคณะกรรมการบริษัทได้คำนึงถึงความสำคัญของบริษัทเกี่ยวกับกำกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี ดังนั้น จึงมั่นใจได้ว่าผู้ถือหุ้นทั้งหมด รวมทั้งผู้มีส่วนได้เสียกับบริษัท จะได้รับการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม

2.4 ความเสี่ยงจากการที่บริษัทมีรายได้ไม่สม่ำเสมอและมีผลประกอบการขาดทุนสุทธิ

เนื่องจากที่ผ่านมาบริษัทและบริษัทย่อยมีการรับรู้รายได้ที่ไม่สม่ำเสมอ ซึ่งเป็นลักษณะปกติของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ คือ จะรับรู้รายได้ได้ก็ต่อเมื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์ก่อสร้างแล้วเสร็จ และได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อแล้วเท่านั้น

ในปี 2567 บริษัทไม่มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ขณะที่ในปี 2568 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 5.84 ล้านบาท และบริษัทมีรายได้จากการให้บริการ และรายได้จากการขายสินค้าและบริการ เท่ากับ 602.04 ล้านบาท และ 85.09 ล้านบาท ตามลำดับ และมีผลการดำเนินงานขาดสุทธิเท่ากับ 1,757.75 ล้านบาท และขาดทุนสุทธิ 3,140.36 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งผลขาดทุนที่เพิ่มขึ้น เป็นผลมาจากบริษัทมีการเรียกเก็บค่าบริการบริหารงานลดลงจากการชะลอโครงการของกลุ่มบริษัท และมีรายได้จากดอกเบี้ยรับที่ลดลง ประกอบการที่บริษัทมีการตั้งค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าเงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับของบริษัทย่อย

อย่างไรก็ตาม บริษัทจะมีรายได้หลักมาจากดอกเบี้ยรับ ซึ่งมีรายได้ที่เกิดจากการดำเนินงานของบริษัท ดังแสดงตามตารางดังนี้

ปรับรายการผลกระทบ	ปี 2566 (ล้านบาท)	ปี 2567 (ล้านบาท)	ปี 2568 (ล้านบาท)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	117.94	(1,757.75)	(3,140.36)
ดอกเบี้ยรับ	4,146.07	4,803.66	3,682.45
เงินปันผลรับ	-	6.42	-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ หลังจากหักรายได้ ดอกเบี้ยรับและเงินปันผล	(4,028.13)	(6,567.83)	(6,822.81)

ดังนั้น ในปี 2566 - 2568 หลังจากหักรายได้ดอกเบี้ยรับและเงินปันผลแล้ว บริษัทจะมีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิ

ทั้งนี้ บริษัทตระหนักดีถึงช่วงระยะเวลาในการพัฒนาแต่ละโครงการ ก่อนบริษัทจะรับรู้รายได้ ทำให้บริษัทพยายามที่จะลดลงระยะเวลาในการพัฒนาโครงการลง โดย

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

2.5 ความเสี่ยงจากการดำเนินงานของบริษัท บริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า ที่ไม่สม่ำเสมอ โดยบริษัทย่อยและกิจการร่วมค้าหลายแห่งมีผลขาดทุนสุทธิจำนวนมาก

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

บริษัทย่อย

- บริษัท กรีน เวลท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 บริษัทขาดทุนสุทธิ 20.96 ล้านบาท 23.52 และ 38.33 ล้านบาท ตามลำดับ และขาดทุนสะสมที่ 62.22 ล้านบาท 85.74 ล้านบาท และ 124.06 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2566 ปี 2567 และ ปี 2568 ติดลบ 61.22 ล้านบาท ติดลบ 84.74 ล้านบาท และติดลบ 123.06 ล้านบาท ตามลำดับ
- บริษัท เมบิล กรีน สมาร์ท ลีฟวิ่ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด ปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 บริษัทขาดทุนสุทธิ 162.32 ล้านบาท 78.66 ล้านบาท และ 337.65 ล้านบาท ตามลำดับ และขาดทุนสะสมที่ 771.15 ล้านบาท 849.81 ล้านบาท และ 1,187.46 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 ติดลบ 770.15 ล้านบาท ติดลบ 848.81 ล้านบาท และติดลบ 1,186.46 ล้านบาทตามลำดับ
- บริษัท วิสซ์คอม ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 บริษัทขาดทุนสุทธิ 17.80 ล้านบาท 41.07 ล้านบาท และ 25.75 ล้านบาท ตามลำดับ และขาดทุนสะสมที่ 38.31 ล้านบาท 79.38 ล้านบาท และ 105.13 ล้านบาทตามลำดับ

- บริษัท วิชคอม ฟินนาเคิล คอร์ปอเรชั่น จำกัด ปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 บริษัทขาดทุนสุทธิ 180.59 ล้านบาท 154.50 ล้านบาท และ 36.56 ล้านบาท ตามลำดับ และขาดทุนสะสม 504.88 ล้านบาท 659.38 ล้านบาท และ 695.94 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 ติดลบ 394.88 ล้านบาท ติดลบ 549.38 ล้านบาท และติดลบ 585.94 ล้านบาท ตามลำดับ
- บริษัท วิชคอม คลับ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 บริษัทขาดทุนสุทธิ 133.78 ล้านบาท 150.17 ล้านบาท และ 95.41 ล้านบาท ตามลำดับ และขาดทุนสะสม 425.25 ล้านบาท 575.42 ล้านบาท และ 670.83 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 ติดลบ 405.25 ล้านบาท ติดลบ 555.42 ล้านบาทและติดลบ 650.83 ล้านบาท ตามลำดับ
- บริษัท เอ็มคิวดีซี พราว เอสเตท จำกัด ปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 บริษัทขาดทุนสุทธิ 178.17 ล้านบาท 98.63 ล้านบาท และ 101.94 ล้านบาท ตามลำดับ และขาดทุนสะสม 635.26 ล้านบาท 733.89 ล้านบาท และ 835.83 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 ติดลบ 634.26 ล้านบาท ติดลบ 732.89 ล้านบาท และติดลบ 834.83 ล้านบาท ตามลำดับ
- บริษัท วิชคอม เอลิแกนซ์ เฟส จำกัด ปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 บริษัทขาดทุนสุทธิ 684.86 ล้านบาท 336.72 ล้านบาท และ 337.75 ล้านบาท ตามลำดับ และขาดทุนสะสม 2,363.50 ล้านบาท 2,700.22 ล้านบาท และ 3,037.97 ล้านบาท โดยมีส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 ติดลบ 2,361.50 ล้านบาท ติดลบ 2,698.22 ล้านบาท และติดลบ 3,035.97 ตามลำดับ
- บริษัท วิชคอม เวลท์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ปี 2566 ปี 2567 ปี 2568 บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิ 5.69 ล้านบาท 5.73 ล้านบาท และ 4.19 ล้านบาท ตามลำดับ และขาดทุนสะสม 7.43 ล้านบาท 13.16 ล้านบาท และ 17.34 ล้านบาท ตามลำดับ
- บริษัท มัลเบอร์รี่ โกรฟ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิ 7.05 ล้านบาท 19.59 ล้านบาท และ 16.95 ล้านบาท ตามลำดับ และขาดทุนสะสม 4.61 ล้านบาท 24.20 ล้านบาท และ 41.15 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2567 และปี 2568 ติดลบ 4.20 ล้านบาท และติดลบ 21.15 ล้านบาท ตามลำดับ
- บริษัท เอ็มคิวดีซี ทาวน์ เวิลด์ จำกัด ปี 2568 บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิ 483.67 ล้านบาทและขาดทุนสะสม 470.31 ล้านบาท
- บริษัท เอ็มคิวดีซี ทาวน์ คอลเลกชั่น จำกัด ปี 2568 บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิ 13.69 ล้านบาท
- บริษัท เอ็มคิวดีซี ทาวน์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 บริษัทขาดทุนสุทธิ 619.34 ล้านบาท 2,011.80 ล้านบาท และ 1,295.70 ล้านบาท ตามลำดับ และขาดทุนสะสม 1,807.19 ล้านบาท 3,818.99 ล้านบาท และ 5,114.69 ล้านบาท โดยมีส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2566 และปี 2567 ติดลบ 1,707.19 ล้านบาท และติดลบ 3,718.99 ล้านบาท ตามลำดับ อย่างไรก็ตามในปี 2568 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นบวกที่ 2,355.31 ล้านบาท จากการเพิ่มทุน
- บริษัท รอยัล แอสเพน เอ็มคิวดีซี ทาวน์ จำกัด ปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 บริษัทขาดทุนสุทธิ 280.18 ล้านบาท 1,000.24 ล้านบาท และ 1,073.88 ล้านบาท ตามลำดับ และขาดทุนสะสม 1,856.54 ล้านบาท 2,856.78 ล้านบาท และ 3,930.66 ล้านบาท ตามลำดับโดยมีส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 ติดลบ 1,806.54 ล้านบาท ติดลบ 2,806.78 ล้านบาท และ 880.66 ล้านบาท ตามลำดับ บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นติดลบลดลงเนื่องจากการเพิ่มทุนในปี 2568

- บริษัท เอ็มคิวดีซี ทาวน์ รอยัล เฟลส จำกัด ปี 2566 และ ปี 2568 บริษัทขาดทุนสุทธิ 451.66 ล้านบาท และ 367.11 ล้านบาท ตามลำดับ ในขณะที่ปี 2567 บริษัทมีกำไรสุทธิ 231.46 ล้านบาท อย่างไรก็ตามบริษัทยังขาดทุนสะสมที่ 2,223.00 ล้านบาท 1,991.54 ล้านบาท และ 2,358.66 ล้านบาท ตามลำดับโดย มีส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2566 และปี 2567 คิดลบ 2,173.00 ล้านบาท และ คิดลบ 1,941.54 ล้านบาท ตามลำดับ อย่างไรก็ตามในปี 2568 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นบวกที่ 819.34 ล้านบาท จากการเพิ่มทุน
- บริษัท เอ็มคิวดีซี ทาวน์ รอยัล เรสซิเดนซ์ จำกัด ปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 บริษัทขาดทุนสุทธิ 579.94 ล้านบาท 400.37 และ 385.90 ล้านบาท ตามลำดับ และขาดทุนสะสม 3,171.63 ล้านบาท 3,572.00 ล้านบาท และ 3,957.90 ล้านบาท ตามลำดับโดยมี ส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2566 และปี 2567 คิดลบ 3,121.63 ล้านบาท และคิดลบ 3,522.00 ล้านบาท ตามลำดับ อย่างไรก็ตามในปี 2568 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นบวกที่ 862.10 ล้านบาท จากการเพิ่มทุน
- บริษัท เอ็มคิวดีซี ทาวน์ รอยัล แอสเซท จำกัด ปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 บริษัทขาดทุนสุทธิ 98.24 ล้านบาท 203.99 ล้านบาท และ 171.64 ล้านบาท ตามลำดับ และขาดทุนสะสม 378.39 ล้านบาท 582.38 ล้านบาท และ 754.02 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมี ส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 คิดลบ 328.39 ล้านบาท คิดลบ 532.38 ล้านบาท และคิดลบ 169.02 ล้านบาท ตามลำดับ
- บริษัท แมกโนเลียส์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 บริษัทขาดทุนสุทธิ 77.02 ล้านบาท 50.37 ล้านบาท และ 77.91 ล้านบาท ตามลำดับ และขาดทุนสะสม 199.87 ล้านบาท 250.24 ล้านบาท และ 328.15 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีส่วน ของผู้ถือหุ้นในปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 คิดลบ 199.62 ล้านบาท คิดลบ 249.99 ล้านบาท และ 327.90 ล้านบาท ตามลำดับ
- บริษัท คลาวด์ อีเลฟเว่น จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท สุขุมวิท ดิจิทัล พาร์คส์ จำกัด) ปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 บริษัทขาดทุนสุทธิ 377.65 ล้านบาท 116.26 ล้านบาท และ 174.06 ล้านบาท ตามลำดับ และขาดทุนสะสม 1,049.82 ล้านบาท 1,166.08 ล้านบาท 1,340.14 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2566 คิดลบ 1,048.82 ล้านบาท ตามลำดับ ในขณะที่ปี 2567 และปี 2568 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นบวกที่ 5,833.92 ล้านบาท และ 7,409.86 ล้านบาท จากการเพิ่มทุน
- บริษัท มัลเบอร์รี่ โกรฟ สุขุมวิท คอร์ปอเรชั่น จำกัด ปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 บริษัทขาดทุนสุทธิ 145.20 ล้านบาท 112.12 ล้านบาท และ 71.21 ล้านบาท ตามลำดับ และขาดทุนสะสม 793.31 ล้านบาท 905.43 ล้านบาท และ 976.64 ล้านบาท ตามลำดับ โดย มีส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 คิดลบ 743.31 ล้านบาท คิดลบ 855.43 ล้านบาท และ 926.64 ล้านบาท ตามลำดับ
- บริษัท เอ็มคิวดีซี รีเคครีเอชั่น คอร์ปอเรชั่น จำกัด ปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 ขาดทุนสุทธิ 35.30 ล้านบาท 31.35 ล้านบาท และ 62.67 ล้านบาท ตามลำดับ และขาดทุนสะสม 107.20 ล้านบาท 138.55 ล้านบาท และ 201.22 ล้านบาท โดยมีส่วนของผู้ถือ หุ้นในปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 คิดลบ 106.20 ล้านบาท คิดลบ 137.55 ล้านบาท และคิดลบ 200.22 ล้านบาท ตามลำดับ
- บริษัท เอ็มคิวดีซี โซเชี่ยล เอ็นเตอร์ไพรเซส จำกัด ปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 บริษัทขาดทุนสุทธิ 0.06 ล้านบาท 0.06 ล้าน บาท และ 0.06 ล้านบาท ตามลำดับ และขาดทุนสะสม 1.05 ล้านบาท 1.11 ล้านบาท และ 1.18 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีส่วน ของผู้ถือหุ้นในปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 คิดลบ 0.05 ล้านบาท คิดลบ 0.11 ล้านบาท และคิดลบ 0.12 ล้านบาท ตามลำดับ
- บริษัท เดอะ สแตนด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ปี 2568 บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิ 12.15 ล้านบาท

- บริษัท เอ็มคิวดีซี คัลเชอร์รัล คอลเล็กชั่น คอร์ปอเรชั่น จำกัด ปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 บริษัทขาดทุนสุทธิ 1.08 ล้านบาท 26.43 ล้านบาท และ 21.46 ล้านบาท ตามลำดับ และขาดทุนสะสม 1.10 ล้านบาท 27.54 ล้านบาท และ 49.00 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2567 และปี 2568 คิดลบ 22.54 ล้านบาท และคิดลบ 44.00 ล้านบาท ตามลำดับ
- บริษัท เอ็มคิวดีซี บลู โอเชียน โฮลดิ้ง จำกัด ปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 บริษัทขาดทุนสุทธิ 3.10 ล้านบาท 0.02 ล้านบาท และ 0.02 ล้านบาท ตามลำดับ และขาดทุนสะสม 3.12 ล้านบาท 3.14 ล้านบาท และ 3.16 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 คิดลบ 2.12 ล้านบาท คิดลบ 2.14 ล้านบาท และคิดลบ 2.16 ล้านบาท ตามลำดับ
- บริษัท อีเดน สุพรีม คอร์ปอเรชั่น จำกัด ปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 บริษัทขาดทุนสุทธิ 15.07 ล้านบาท 22.85 ล้านบาท และ 20.77 ล้านบาท ตามลำดับ และขาดทุนสะสม 16.11 ล้านบาท 38.96 ล้านบาท และ 59.73 ล้านบาท ตามลำดับ
- บริษัท แมกโนเลีย อินเตอร์เนชั่นแนล คอร์ปอเรชั่น จำกัด ปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 บริษัทขาดทุนสุทธิ 24.55 ล้านบาท 23.93 ล้านบาท และ 21.79 ล้านบาท
- บริษัท แมกโนเลีย ไฟแนนซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 บริษัทขาดทุนสุทธิ 413.50 ล้านบาท 378.70 ล้านบาท และ 460.22 ล้านบาท ตามลำดับ และขาดทุนสะสม 4,744.21 ล้านบาท 5,122.91 ล้านบาท และ 5,583.13 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 คิดลบ 1,086.16 ล้านบาท คิดลบ 1,464.86 ล้านบาท และคิดลบ 1,925.08 ล้านบาท ตามลำดับ

บริษัทร่วมทุน และ/หรือกิจการร่วมค้า

- บริษัท อีเดน เอสเตท คอร์ปอเรชั่น จำกัด ปี 2566 บริษัทมีกำไรสุทธิ 0.80 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2567 และปี 2568 บริษัทขาดทุนสุทธิ 4.66 ล้านบาท และ 3.04 ล้านบาท
- บริษัท ดี ไอคอนสยาม เจ้าพระยาริเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด ปี 2566 และปี 2568 บริษัทขาดทุนสุทธิ 137.75 ล้านบาท และ 348.76 ล้านบาท ตามลำดับ ขณะที่ปี 2567 บริษัทมีกำไรสุทธิ 9.11 ล้านบาท และในปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 บริษัทมีการขาดทุนสะสม 157.16 ล้านบาท 148.05 ล้านบาท และ 496.76 ล้านบาท ตามลำดับ
- บริษัท สยาม ริเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด ปี 2567 และปี 2568 บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิ 157.59 ล้านบาท และ 353.57 ล้านบาท ตามลำดับ และมีผลขาดทุนสะสมเท่ากับ 136.34 ล้านบาท และ 489.92 ล้านบาท ตามลำดับ
- บริษัท ดี ไอคอนสยาม ชูเปอร์ลักซ์ เรสซิเดนซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ปี 2568 บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิ 9.49 ล้านบาท และมีผลขาดทุนสะสมเท่ากับ 4.66 ล้านบาท
- บริษัท เดอะเวิลด์มาร์ค โฮลดิ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด ปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 บริษัทขาดทุนสุทธิ 0.11 ล้านบาท 0.10 ล้านบาท และ 0.03 ล้านบาท ตามลำดับ และขาดทุนสะสม 0.11 ล้านบาท 0.21 ล้านบาท และ 0.24 ล้านบาท ตามลำดับ
- บริษัท เดอะเวิลด์มาร์ค จำกัด ปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 บริษัทขาดทุนสุทธิ 374.44 ล้านบาท 68.52 ล้านบาท และ 127.98 ล้านบาท ตามลำดับ และขาดทุนสะสม 1,231.40 ล้านบาท 1,299.92 ล้านบาท และ 1,427.90 ล้านบาท ตามลำดับ

ซึ่งยังคงส่งผลกระทบต่อบริษัทในส่วนของรายได้ที่จะได้รับจากการให้บริการ ดอกเบี้ยรับ และเงินปันผล รวมถึงรายได้อื่นที่จะได้รับจากบริษัทย่อยและกิจการร่วมค้าในฐานะที่บริษัทเป็น Holding Company ทั้งนี้ สำหรับปี 2657 บริษัทมีเงินปันผล

รับจากบริษัท ดี ไอคอนสยาม เรสซิเดนซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (กิจการร่วมค้า) จำนวน 6.42 ล้านบาท ขณะที่ในปี 2568 บริษัทไม่มีเงินปันผลรับจากจากบริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า

2.6 ความเสี่ยงจากเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย กิจการร่วมค้า และบุคคล/บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ลูกหนี้อื่นและดอกเบี้ยค้างรับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย กิจการร่วมค้า และบุคคล/บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน จำนวนรวม 4,735.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2567 ซึ่งมีจำนวนอยู่ที่ 279.51 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินให้กู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน มีกำหนดชำระคืนดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาสและชำระคืนพร้อมเงินต้น ในมกราคม และเดือนมีนาคม 2569 และบริษัทให้เงินกู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินในรูปแบบตั๋วสัญญาใช้เงินและสัญญากู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน และมีกำหนดชำระคืนภายใน 12 เดือน ในขณะที่เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันมีจำนวนรวม 32,749.62 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2567 ซึ่งมีจำนวนอยู่ที่ 44,882.91 ล้านบาท และฝ่ายบริหารของบริษัท ได้พิจารณาความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ร่วมถึงการบริหารทุนหมุนเวียนของบริษัทแล้ว จึงมีความตั้งใจที่จะไม่เรียกคืนเงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับดังกล่าวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันภายใน 12 เดือน โดยสาเหตุที่เงินให้กู้ยืมดังกล่าวปรับลดลงเป็นผลมาจากการให้กู้ยืมที่ลดลงแก่ บจก. ดีทีจีไอ คอร์ปอเรชั่น และ บจก. เอ็มคิวดีซี ทาวน์ เวิลด์ เป็นหลัก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย กิจการร่วมค้า และบุคคล/บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน จำนวนรวม 279.50 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2566 ซึ่งมีจำนวนอยู่ที่ 1,082.01 ล้านบาท โดยเป็นเงินให้กู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน มีกำหนดชำระคืนในปี 2568 และเมื่อทวงถาม โดยลดลงจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่ บจก.ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี ซึ่งปีบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ในขณะที่เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันมีจำนวนรวม 44,883 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2566 ซึ่งมีจำนวนอยู่ที่ 51,325 ล้านบาท จากการให้กู้ยืมที่ลดลงแก่ บจก. วิสซ์คอม ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น และ บจก. คลาวด์อีเลฟเว่น เป็นหลัก

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

เงินให้กู้ยืมนั้นบริษัทให้เงื่อนไขแบบไม่รัดกุม รวมถึงการผ่อนผันให้ในลักษณะต่างๆ เช่น สามารถชำระคืนเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ได้เต็มจำนวน การขยายระยะเวลาชำระคืนหนี้ให้ การตั้งสำรองหนี้สงสัยจะสูญจนถึงการตัดเป็นหนี้สูญในที่สุด ดังนั้น บริษัทจึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับคืนเงินให้กู้ยืมสูงมาก และจะส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย และบุคคล/บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน และดอกเบี้ยค้างรับ ณ สิ้นปี 2566-2568

บริษัทที่ให้กู้ยืม	สถานะ	ปี 2566 เงินให้กู้ยืม (ล้านบาท)	ปี 2567 เงินให้กู้ยืม (ล้านบาท)	ปี 2568 เงินให้กู้ยืม (ล้านบาท)
บจก. ดีทีจีไอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	บริษัทใหญ่	-	2,157	-
บจก. เอ็มคิวดีซี ทาวน์ เวิลด์	บริษัทย่อย	25,173	23,303	15,306
บจก. วิสซ์คอม ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น	บริษัทย่อย	8,470	4,482	4,867
บจก. เอ็มคิวดีซี โซเชี่ยล อินเทอร์เน็ตไพรเวต	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	0.1	0.1
บจก. แมกโนเลีย อินเทอร์เน็ตแซนด์บ็อกซ์ คอร์ปอเรชั่น	บริษัทย่อย	544	439	623

บริษัทที่ให้ผู้ยืม	สถานะ	ปี 2566 เงินให้ผู้ยืม (ล้านบาท)	ปี 2567 เงินให้ผู้ยืม (ล้านบาท)	ปี 2568 เงินให้ผู้ยืม (ล้านบาท)
บจก. มัลเบอร์รี่ โกรฟ คอร์ปอเรชั่น	บริษัทย่อย	1,280	1,139	1,217
บจก. เมเบิล กรีน สมาร์ท ลีฟวิ่ง คอร์ปอเรชั่น	บริษัทย่อย	751	991	728
บจก. กรีน เวลท์ คอร์ปอเรชั่น	บริษัทย่อย	120	270	99
บจก. แมกโนเลียส์ คอร์ปอเรชั่น	บริษัทย่อย	281	315	333
บจก. ดี แอสเพน ทรี คอร์ปอเรชั่น	บริษัทย่อย	3	3	3
บจก. สเตรนจ์ โฮลดิ้ง คอร์ปอเรชั่น	บริษัทย่อย	-	-	-
บจก. คลาวด์ อีเลฟเว่น (เดิมชื่อ บจก. สุขุมวิท ดิจิทัล พาร์คส์)	บริษัทย่อย	5,750	1,585	1,666
บจก. เอ็มคิวดีซี รีเคกรีเอชั่นคอร์ปอเรชั่น	บริษัทย่อย	307	339	346
บจก. ดี ที จี เอ็กซ์คิม คอร์ปอเรชั่น	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	98	66	9
บจก.เอ็มคิวดีซี ทาวน์ รอยัล แอสเซท	บริษัทย่อย	853	854	124
บจก.ดี แพลนส์	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	56	56	56
บจก. อีเดน เอสเตท คอร์ปอเรชั่น	บริษัทร่วม	-	-	-
บจก. ทรี รูทส์ เอ็นเตอร์เทนเม้นท์ กรุ๊ป	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	4,571	4,774	4,060
บจก. ไอคิลเลียส์ คอร์ปอเรชั่น (เดิมชื่อ บจก. เอ็มคิวดีซี เมตาเวิร์ส คอร์ปอเรชั่น)	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	1,109	1,220	1,189
บจก. เดอะเวิลด์มาร์ค	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	449	630	793
บจก. ศรีเอทีพี โมชั่น	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	650	650	650
บจก. เอ็มคิวดีซี เคอร์เทซี เซอร์วิส คอร์ปอเรชั่น	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	23	-
บจก. เนบิวลา คอร์ปอเรชั่น	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	84	114	39
บจก. ไวบอล คอร์ปอเรชั่น	บริษัทย่อย	-	2	7
บจก. บอเบิลส์ แอนด์ บอคซ์เซสคอร์ปอเรชั่น	บริษัทย่อย	7	25	25
บจก. เอ็มคิวดีซี ดี อันคัมมันคอร์ปอเรชั่น	บริษัทย่อย	4	6	6
บจก. เอ็มคิวดีซี คัลเซอรัลคอลลีกชั่น คอร์ปอเรชั่น	บริษัทย่อย	766	1,303	1,303
บจก. สทอริด เฟลส	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	68	105
บจก. เอ็มคิวดีซี ไบรท์ คอร์ปอเรชั่น	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	49	49
บจก. สอทเพลย์ (ประเทศไทย)	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	15	15
DTP Infinites Limited กำหนดชำระ 31 ธ.ค. 2567	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่า	-	-	-	(868)
เงินให้ผู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		51,325	44,877	32,750
บจก. โคโกเพย์ (ไทยแลนด์)	บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	-	6	-
รวมเงินให้ผู้ยืมระยะยาว		51,325	44,883	32,750
บจก. ดีทีจีโอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	บริษัทใหญ่	-	-	-
บจก. ดี ที จี เอ็กซ์คิม คอร์ปอเรชั่น	บริษัทย่อย	-	-	-
บจก. เอ็มคิวดีซี เคอร์เทซี เซอร์วิสเซส คอร์ปอเรชั่น	บริษัทร่วม	22	-	23
บจก. ดี เอสเตท (ไทยแลนด์)	บริษัทย่อย	4	-	-
บจก. สอทเพลย์ (ประเทศไทย)	บริษัทร่วม	15	-	-
บจก.ทรานส์ลูเซีย เวนเจอร์สคอร์ปอเรชั่น	บริษัทย่อย	-	-	-

บริษัทที่ให้อยืม	สถานะ	ปี 2566 เงินให้อยืม (ล้านบาท)	ปี 2567 เงินให้อยืม (ล้านบาท)	ปี 2568 เงินให้อยืม (ล้านบาท)
บจก. เนบิวลา คอร์ปอเรชั่น	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	61
บจก. ทรี รูทส์ เอ็นเตอร์เทนเม้นท์ กรุ๊ป	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	415
บจก. เอ็มคิวดีซี ทาวน์ เวิลด์	บริษัทย่อย	-	-	3,516
บจก. กรีน เวลท์ คอร์ปอเรชั่น	บริษัทย่อย	-	-	171
บจก. เมเบิล กรีน สมาร์ท ลีฟวิ่ง คอร์ปอเรชั่น	บริษัทย่อย	-	-	264
เงินให้อยืมบริษัทซึ่งมีกรรมการและผู้อยู่หุ้นร่วมกัน (บจก. เอ็มคิวดีซี ไบรท์ คอร์ปอเรชั่น)	บริษัทที่มีกรรมการและ/ หรือผู้อยู่หุ้น คือคุณทิพพากรณ์ อริยารามณ์	49	-	-
บจก.เอ็มคิวดีซี โซเชียลเอ็นเตอร์ไพรเซส	บริษัทย่อย	-	-	-
บจก.ดีทีจีโอ พรอสเพอริตี*	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	731	-	-
กรรมการและบุคคลที่มีอุปการะคุณ	บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	7	26	26
เงินให้อยืมระยะสั้น		828	26	4,476
บจก.เค.แคปปิตอล โฮลดิ้ง (เดิม บจก.พีโก)	บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	250	250	250
บจก. โลโกเพย์ (ไทยแลนด์)	บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	4	4	10
รวมเงินให้อยืมระยะสั้น		1,082	280	4,736
รวมทั้งหมด		52,407	45,163	37,486

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

ดอกเบี้ยค้างรับ	ปี 2566 (ล้านบาท)	ปี 2567 (ล้านบาท)	ปี 2568 (ล้านบาท)
บจก. ดีทีจีโอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	-	14.16	-
บจก. เอ็มคิวดีซี เคอร์เทซี เซอร์วิสเชส คอร์ปอเรชั่น	7.83	9.71	11.82
บจก. ดี เอสเตท (ไทยแลนด์)	0.09	-	-
บจก. เนบิวลา คอร์ปอเรชั่น	4.65	12.25	22.72
บจก.เอ็มคิวดีซี ไบรท์ คอร์ปอเรชั่น	3.86	8.00	11.37
บจก.ครีเอทีฟ โมชั่น	76.10	129.88	183.50
บจก.ทราวิสส์เชียว เวนเจอร์สคอร์ปอเรชั่น	-	-	-
บจก.สอทเพลย์ (ประเทศไทย)	2.37	3.72	5.07
บจก.เค.แคปปิตอล โฮลดิ้ง (เดิม บจก.พีโก)	45.89	68.45	90.95
บจก. โลโกเพย์ (ไทยแลนด์)	0.04	0.94	1.94
บจก.กรีน เวลท์ คอร์ปอเรชั่น	57.81	75.03	101.21
บจก.มัลเบอร์รี่ โกรฟ คอร์ปอเรชั่น	293.33	386.51	489.11
บจก.เมเบิล กรีน สมาร์ท ลีฟวิ่งคอร์ปอเรชั่น	250.61	326.63	416.49
บจก.แมกโนเลียส์ คอร์ปอเรชั่น	78.33	105.25	134.49
บจก.วิเศษคอม ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น	2,291.13	2,282.60	2,675.23

ดอกเบี้ยค้างรับ	ปี 2566 (ล้านบาท)	ปี 2567 (ล้านบาท)	ปี 2568 (ล้านบาท)
บจก.เอ็มคิวดีซี ทาวน์ เวลด์	5,206.47	5,510.81	6,145.69
บจก.ดี แอสเพน ทรี คอร์ปอเรชั่น	0.61	0.82	1.04
บจก.ดีทีจี เอ็กซิม คอร์ปอเรชั่น	41.66	3.26	7.81
บจก.แมกโนเลีย อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล คอร์ปอเรชั่น	107.80	121.70	173.07
บจก.สแตรนด์ โฮลดิ้ง คอร์ปอเรชั่น	-	-	-
บจก.คลาวด์ อีเลฟเว่น (เดิมชื่อ บจก. สุขุมวิท ดิจิทัล พาร์ค)	387.26	84.00	243.97
บจก.เอ็มคิวดีซี รีเสิร์ชแอนด์คอร์ปอเรชั่น	47.46	76.30	106.05
บจก.เอ็มคิวดีซี ทาวน์ รอยัล แอสเซท	81.83	137.49	92.20
บจก.ดี แพลนส์	22.71	27.77	32.81
บจก.อีเดน เอสเตท คอร์ปอเรชั่น	-	-	-
บจก.ทีริ รูทส์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์กรุ๊ป	467.83	783.49	1,189.83
บจก.เดอะเวลด์มาร์ค	29.02	78.83	144.88
บจก. ไอคิลเลียส คอร์ปอเรชั่น (เดิมชื่อ บจก.เอ็มคิวดีซี เมตาเวิร์สคอร์ปอเรชั่น)	49.44	159.39	273.36
DTP Infinities	-	-	-
บจก.เอ็มคิวดีซี โซเชียลเอ็นเตอร์ไพรเซส	0.01	0.02	0.03
กรรมการและบุคคลที่มีอุปการะคุณ	0.04	0.55	2.36
บจก.บอเบิลส์ แอนด์ บอชเชสคอร์ปอเรชั่น	0.09	1.69	3.80
บริษัท เอ็มคิวดีซี ดี อันทันคอร์ปอเรชั่น จำกัด	0.11	0.49	1.07
บริษัท เอ็มคิวดีซี คลังเชอร์คอลลีเกชั่น คอร์ปอเรชั่น จำกัด	21.24	143.61	263.34
บจก.ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี*	5.28	-	-
บริษัท สทอริด เฟลส จำกัด	-	2.39	11.51
บจก. ไวบอล คอร์ปอเรชั่น	-	0.01	0.58
รวมดอกเบี้ยค้างรับทั้งหมด	9,580.90	10,555.77	12,843.31

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

2.7 ความเสี่ยงจากการที่บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วต่ำกว่า 1.0 เท่า

บริษัทได้ทำการคำนวณและเปิดเผยอัตราส่วนที่เกี่ยวข้องกับสภาพคล่อง ดังนี้

อัตราส่วนสภาพคล่อง	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio) (เท่า)	0.16	0.12	0.29

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว เท่ากับ 0.29 เท่า ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2567 ที่มีอัตราส่วนดังกล่าวเท่ากับ 0.12 เท่า เนื่องจากบริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่มากกว่าเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมระยะสั้นที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามการที่อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วที่ต่ำกว่า 1.0 เท่าแสดงให้เห็นว่าบริษัทมีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถชำระหนี้ระยะสั้นที่จะครบกำหนดชำระของบริษัทได้

2.8 ความเสี่ยงด้านการดำรงอัตราส่วนทางการเงินของบริษัท

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

“หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Interest Bearing Debt)” หมายถึง หนี้สินส่วนที่มีภาระดอกเบี้ยจ่าย (Interest Bearing Debt) ในงบการเงินของผู้ออกหุ้นกู้ที่ได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของผู้ออกหุ้นกู้แล้ว แต่ไม่รวมหนี้สินการค้ำปกติ และหนี้สินที่ไม่มีการระบุภาระดอกเบี้ย (Non-Interest Bearing Debt)

“ส่วนของผู้ถือหุ้น” หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมตามงบการเงินของผู้ออกหุ้นกู้ที่ได้ผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของผู้ออกหุ้นกู้แล้ว

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

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสิทธิฯ ของหุ้นกู้ เท่ากับ 3.81 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2567 ที่มีอัตราส่วนดังกล่าวเท่ากับ 3.41 เท่า

สำหรับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ครั้งที่ 1/2569 และ 2/2569 มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อใช้ชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดของบริษัท ซึ่งคาดว่าจะหลังจากออกและเสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2569 และ 2/2569 และชำระคืนหุ้นกู้ตามวัตถุประสงค์แล้วนั้น จะทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสิทธิฯ ของหุ้นกู้อยู่ที่ประมาณ 3.14 เท่า* (คำนวณโดยใช้หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 54,131.90 ล้านบาท บวกด้วยหุ้นกู้ชุดใหม่ที่ออกเสนอขายในช่วงเดือนมกราคม – กรกฎาคม 2569 จำนวน 5,106.50 และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 4,858.40 ล้านบาท ลบออกด้วยหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระในเดือนมกราคม – กรกฎาคม 2569 จำนวน 11,628.80 ล้านบาท และหารด้วยส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 14,206.88 ล้านบาท บวกกับส่วนที่รับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 2,500 ล้านบาท)

สำหรับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2569 นี้ มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อใช้ชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดของบริษัท ในช่วงเดือนกรกฎาคม 2569 ทางบริษัทคาดว่าจะการออกหุ้นกู้เพื่อ Rollover หุ้นกู้ชุดเดิมนั้น จะไม่ทำให้อัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) ตามข้อกำหนดสิทธิฯ ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ตาม ณ สิ้นปี 2569 หรือ ณ สิ้นปีในแต่ละปี บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) ตามข้อกำหนดสิทธิฯ ของหุ้นกู้ในอัตราส่วนไม่เกิน 5 : 1 เท่า หากไม่สามารถดำรงไว้ได้จะส่งผลให้บริษัทเข้าเหตุผิดนัดชำระหนี้ และหุ้นกู้ทั้งหมดจะเป็นอันถึงกำหนดชำระโดยพลัน โดยอาจเข้าเหตุผิดนัด (cross default) หุ้นกู้ที่เสนอขายครั้งนี้ได้ ณ วันที่ 30 เมษายน 2568 ผู้ออกหุ้นกู้จะมียอดคงค้างหุ้นกู้ตามข้อกำหนดสิทธิฯ 22 รุ่น มีมูลค่ารวม 27,147.60 ล้านบาท

บริษัทมีแผนในการลดความเสี่ยงจากการดำรงอัตราส่วนทางการเงินของบริษัท โดยอาจจะขายเงินลงทุนในโครงการ The Forestias และ/หรือ โครงการ Cloud 11 บางส่วนเพื่อเพิ่มสภาพคล่องในการดำเนินโครงการ และอาจพิจารณาชำระคืนหนี้บางส่วน เพื่อลดความเสี่ยงทางการเงินที่อาจจะเกิดขึ้นจากความไม่แน่นอนสถานะทางเศรษฐกิจในอนาคต รวมทั้งบริษัทยังสามารถเพิ่มทุนเพื่อรองรับภาระหนี้สินดังกล่าวได้

* หมายเหตุ: ตัวเลขข้างต้นเป็นเพียงการแสดงให้เห็นถึงตัวอย่างของผลกระทบของธุรกรรมที่จะเกิดขึ้นเท่านั้น โดยอ้างอิงฐานะทางการเงินของบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2568 เพียงเท่านั้น ไม่ได้เป็นการแสดงถึงการกระทำหรือการรับรองของบริษัทในการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามอัตราข้างต้น หรือเป็นการรับรองผลการดำเนินงานหรือฐานะทางการเงินของบริษัทในอนาคต ผลการดำเนินงานหรือฐานะทางการเงินของบริษัทที่จะเกิดขึ้นจึงอาจแตกต่างไปจากตัวเลขข้างต้นได้

ณ วันที่ 30 เมษายน 2569 บริษัทมีหน้าที่ตามข้อกำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้ โดยจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) ไว้ดังต่อไปนี้

[illegible]

หุ้นกู้	อัตราส่วน “หนี้สิน*” ต่อ “ส่วนของผู้ถือหุ้น” ตามข้อกำหนดสถิติฯ ¹ หุ้นกู้	อัตราส่วน “หนี้สิน*” ต่อ “ส่วนของผู้ถือหุ้น” ตามข้อกำหนดสถิติฯ ¹ หุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
15. หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกัน โดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 3/2568 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2572	ไม่เกิน 5.00:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของ แต่ละปี ตลอดอายุของหุ้นกู้	3.81
16. หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกัน โดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 4/2568 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571	ไม่เกิน 5.00:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของ แต่ละปี ตลอดอายุของหุ้นกู้	3.81
17. หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกัน โดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 4/2568 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2572	ไม่เกิน 5.00:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของ แต่ละปี ตลอดอายุของหุ้นกู้	3.81
18. หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกัน โดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 5/2568 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571	ไม่เกิน 5.00:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของ แต่ละปี ตลอดอายุของหุ้นกู้	3.81
19. หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกัน โดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 5/2568 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2572	ไม่เกิน 5.00:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของ แต่ละปี ตลอดอายุของหุ้นกู้	3.81
20. หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกัน โดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 1/2569 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571	ไม่เกิน 5.00:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของ แต่ละปี ตลอดอายุของหุ้นกู้	3.81
21. หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกัน โดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 1/2569 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2572	ไม่เกิน 5.00:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของ แต่ละปี ตลอดอายุของหุ้นกู้	3.81
22. หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกัน โดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 6/2568 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569	ไม่เกิน 5.00:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของ แต่ละปี ตลอดอายุของหุ้นกู้	3.81

2.9 ความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้

บริษัทได้ทำการคำนวณและเปิดเผยอัตราส่วนที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการชำระหนี้ ดังนี้

อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio : ICR) (เท่า)	1.05	0.67	0.37
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio : DSCR) (เท่า)	0.21	0.12	0.05
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนหักดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (Net Debt to EBITDA ratio) ¹⁾ (เท่า)	11.68	15.87	29.86

หมายเหตุ :

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (ICR) อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (DSCR) และอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนหักดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (Net

Debt to EBITDA ratio) อยู่ที่ 0.37 เท่า 0.05 เท่า และ 29.86 เท่า ตามลำดับ ขณะที่ ณ สิ้นปี 2567 มีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 0.67 เท่า 0.12 เท่า และ 15.87 เท่า ตามลำดับ อย่างไรก็ตามบริษัทยังคงมีการระดมทุนจากการออกหุ้นกู้อย่างต่อเนื่อง รวมถึงมีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและจากบุคคลอื่น เพื่อรองรับแผนการขยายธุรกิจตามการเติบโตของกลุ่มบริษัท จึงทำให้บริษัทยังคงมีความเสี่ยงจากภาระหนี้สินและต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มสูงขึ้น

ณ วันที่ 30 เมษายน 2569 บริษัทมียอดคงค้างหุ้นกู้ระยะยาวทั้งสิ้น 22 รุ่น มูลค่ารวม 27,147.60 ล้านบาท และไม่มียอดคงค้างหุ้นกู้ระยะสั้น

อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2569 บริษัทมียอดรอการรับรู้รายได้ (Backlog) จำนวน 6 โครงการ มูลค่ารวม 19,345 ล้านบาท (รวมโครงการที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 และโครงการร่วมทุนที่บริษัทถือหุ้นต่ำกว่าร้อยละ 50) ซึ่งได้ทยอยรับรู้รายได้แล้ว โดยคาดว่าแต่ละปีจะรับรู้รายได้ประมาณร้อยละไม่เกิน 25 ของยอดที่รอการรับรู้รายได้ทั้งหมด ทั้งนี้ หากการรับรู้รายได้ไม่เป็นไปตามแผนหรือเกิดการล่าช้าในการก่อสร้างโครงการ บริษัทยังสามารถใช้กระแสเงินสดจากการดำเนินงานหรือขายเงินลงทุนบางส่วนโครงการของบริษัทเพื่อเพิ่มสภาพคล่อง รวมทั้งบริษัทยังสามารถเพิ่มทุนเพื่อรองรับภาระหนี้สินดังกล่าวได้

2.10 ความเสี่ยงจากการที่บริษัทได้เข้าทำสัญญาค้ำประกันในการชำระหนี้ให้กับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัททำสัญญาค้ำประกัน รวมถึงให้กู้ยืมเงินทั้งระยะสั้นและระยะยาวแก่บริษัทย่อยและกิจการร่วมค้าจำนวนมาก โดยกำหนดเงื่อนไขการให้กู้ยืมแบบไม่รัดกุม นอกจากนี้บริษัทย่อยและกิจการร่วมค้าหลายแห่งที่บริษัทให้กู้ยืมเงินมีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิ และมีส่วนของผู้ถือหุ้นติดลบ ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าบริษัทอาจจะมีหนี้สูญในอนาคตเกิดขึ้นได้ ทั้งนี้ บริษัทให้กู้ยืมเงินทั้งระยะสั้นและระยะยาวแก่บริษัทย่อยและกิจการร่วมค้าเพื่อนำไปใช้ลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในโครงการต่างๆ เช่น โครงการ The Forestias โครงการ Cloud 11 เป็นต้น ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2569 บริษัทมี Backlog รวมทั้งสิ้น 19,345 ล้านบาท โดยโครงการ The Forestias สามารถทยอยโอนได้แล้วตั้งแต่ไตรมาส 4 ของปี 2566 และ โครงการ Cloud 11 ที่ปัจจุบันมีความคืบหน้าโครงการแล้วกว่า 98% คาดว่าจะเปิดให้บริการเต็มรูปแบบได้ในปี 2569

2.11 ความเสี่ยงจากการนำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทไปจำนองเป็นหลักประกันให้กับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน และการนำที่ดินของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันมาเป็นหลักประกันของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทได้นำต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของบริษัท ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันไปจดจำนองเป็นหลักประกันค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น และไปจดจำนองเป็นหลักประกันค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินของกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ขณะที่บริษัทยังมีความจำเป็นที่จะต้องจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม แต่บริษัทได้มีการนำสินทรัพย์ของบริษัทไปจำนองเป็นประกันให้กับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น จึงส่งผลให้บริษัทมีข้อจำกัดในการนำสินทรัพย์ของบริษัทไปจำนองเป็นประกันเมื่อบริษัทต้องการ รวมถึงส่งผลให้บริษัทต้องให้บริษัทใหญ่เข้ามาค้ำประกัน

2.12 ความเสี่ยงจากการที่บริษัทไม่ได้มีการจัดทำงบกระแสเงินสดและงบการเงินรวม

บริษัทจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ (Non-Publicly Accountable Entities) และไม่ได้มีการจัดทำงบกระแสเงินสดและงบการเงินรวม ส่งผลให้ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถวิเคราะห์เงินสดที่มีการใช้จ่ายภายในบริษัท การเปลี่ยนแปลงทางการเงินในแต่ละช่วงเวลามีการได้มาและใช้ไปแต่ละงวดมากนักน้อยเพียงใด เพื่อประเมินสภาพคล่องและความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัทที่เป็นปัจจุบันได้ นอกจากนี้บริษัทมีการให้กู้ยืมเงิน ค้ำ

ประกัน และก่อภาระผูกพัน ในลักษณะต่างๆ กับบริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้อง ซึ่งตามงบการเงินปี 2568 บริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้องบางรายมีผลขาดทุนสะสม และมีส่วนของผู้ถือหุ้นน้อยกว่าหนี้สินอย่างมาก และบางรายมีส่วนของผู้ถือหุ้นต่ำกว่าศูนย์ รวมทั้งรายได้ส่วนใหญ่ของบริษัทมาจากธุรกรรมระหว่างบริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้อง ซึ่งหากหักรายการดังกล่าวออกไปอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัท และภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดกับบริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้องอาจส่งผลอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินของบริษัทได้

2.13 ความเสี่ยงจากการที่บริษัทมีภาระหนี้สินที่อยู่ในระดับสูงเมื่อเทียบกับสินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยรวมทั้งสิ้น 54,131.90 ล้านบาท ซึ่งมีมูลค่าสูงกว่าสินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจที่มีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 773.36 ล้านบาท โดยเป็นสินทรัพย์ที่ปลอดภาระผูกพัน 565.75 ล้านบาท อย่างไรก็ตามบริษัทยังมีสินทรัพย์อื่น ได้แก่ เงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 13,192.63 ล้านบาท เงินลงทุนในการร่วมค้าจำนวน 3,072.13 ล้านบาท เงินลงทุนในบริษัทร่วมจำนวน 415.54 ล้านบาท เงินลงทุนระยะยาวอื่นจำนวน 75.00 ล้านบาท และเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย และบุคคล/บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันจำนวน 37,485.36 ล้านบาท เพื่อนำไปใช้ลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในโครงการต่างๆ เช่น โครงการ The Forestias โครงการ Cloud 11 เป็นต้น ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2569 บริษัทมี Backlog รวมทั้งสิ้น 19,345 ล้านบาท และโครงการ The Forestias สามารถทยอยโอนได้แล้วตั้งแต่ในช่วงไตรมาส 4 ของปี 2566 จึงทำให้บริษัทและ/หรือบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดเพิ่มขึ้น และคาดว่าจะสามารถลดการก่อหนี้ลงได้ นอกจากนี้บริษัทยังได้มีการพิจารณาหาแหล่งเงินทุนอื่นเพิ่มเติม เช่น อาจขายเงินลงทุนในโครงการ The Forestias บางส่วน หรือการเพิ่มทุนของผู้ถือหุ้นของบริษัท

2.14 ความเสี่ยงของตราสาร

2.14.1 ความเสี่ยงของผู้ค้ำประกัน (Guarantor Risk)

ผู้ค้ำประกันของหุ้นกู้ได้แก่ บริษัท ดีทีจีไอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ณ สิ้นปี 2568 มีสินทรัพย์ หนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 33,620.49 ล้านบาท 31,183.54 ล้านบาท และ 2,436.95 ล้านบาท ตามลำดับ และมีอัตราส่วนสภาพคล่อง 0.35 เท่า ในขณะที่มีภาระผูกพันจากการค้ำประกันหุ้นกู้ของบริษัทในกลุ่มจำนวนมาก โดย ณ วันที่ 7 พฤษภาคม 2569 บริษัท ดีทีจีไอ คอร์ปอเรชั่น จำกัดมีภาระผูกพันจากการค้ำประกันหุ้นกู้ของบริษัทในกลุ่ม โดยมีวงเงินค้ำประกันรวมทั้งสิ้น 43,570.88 ล้านบาท ประกอบไปด้วย

ลำดับที่	ชื่อหุ้นกู้	มูลค่าหุ้นกู้ (ล้านบาท)	วงเงินค้ำประกัน สูงสุด (ล้านบาท)
1	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 2/2566 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2569	4,663.90	5,657.31
2	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 3/2566 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2569	2,000.00	2,425.62
3	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2570	2,064.40	2,503.72
4	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 2/2567 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2569	1,738.80	2,032.06
5	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 3/2567 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2570	1,047.20	1,224.59

[illegible]

ลำดับที่	ชื่อหุ้นกู้	มูลค่าหุ้นกู้ (ล้านบาท)	วงเงินค้ำประกัน สูงสุด (ล้านบาท)
26	หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกัน โดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท มัลเบอร์รี่ โกรฟ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 1/2568 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2569	50.00	55.63
27	หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกัน โดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท เอ็มคิวดีซี ทาวน์ เวลด์ จำกัด ครั้งที่ 1/2569 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570	50.00	53.40
28	หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกัน โดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท วิสซ์คอม ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 1/2569 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569	50.00	52.43
29	หุ้นกู้เสี่ยงสูง มีประกัน โดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท มัลเบอร์รี่ โกรฟ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 1/2569 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570	156.00	156.00
30	หุ้นกู้ระยะสั้นเสี่ยงสูงมีประกัน โดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท ดีทีจีโอ พรอสเพอริตี้ จำกัด ครั้งที่ 1/2569 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569	50.00	50.00
31	หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีผู้ค้ำประกันของบริษัท วิซคอม เวลท์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ครั้งที่ 1/2568 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2569	50.00	53.40
32	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ดีทีจีโอ พรอสเพอริตี้ จำกัด ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	909.50	1,048.65
33	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ดีทีจีโอ พรอสเพอริตี้ จำกัด ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	1,887.70	2,289.78
34	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ดีทีจีโอ พรอสเพอริตี้ จำกัด ครั้งที่ 2/2567 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	672.60	771.48
35	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ดีทีจีโอ พรอสเพอริตี้ จำกัด ครั้งที่ 2/2567 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	932.00	1,144.50
36	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ดีทีจีโอ พรอสเพอริตี้ จำกัด ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	446.80	514.88
37	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ดีทีจีโอ พรอสเพอริตี้ จำกัด ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2571 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	670.90	825.74
38	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ดีทีจีโอ พรอสเพอริตี้ จำกัด ครั้งที่ 2/2568 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	327.90	374.78
39	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ดีทีจีโอ พรอสเพอริตี้ จำกัด ครั้งที่ 2/2568 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2571 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	746.50	908.19
40	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ดีทีจีโอ พรอสเพอริตี้ จำกัด ครั้งที่ 1/2569 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	331.20	382.92
41	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ดีทีจีโอ พรอสเพอริตี้ จำกัด ครั้งที่ 1/2569 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2572 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	618.80	759.67
42	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ดีทีจีโอ พรอสเพอริตี้ จำกัด ครั้งที่ 2/2569 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2571 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	137.80	161.54
43	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ดีทีจีโอ พรอสเพอริตี้ จำกัด ครั้งที่ 2/2569 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2572 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	736.80	895.52
รวม		36,122.10	43,570.88

ขณะที่ในปี 2568 บริษัทได้ทำการคำนวณและเปิดเผยงบการเงินรวมทั้งอัตราส่วนที่สำคัญ ดังนี้

	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ (ล้านบาท)	56.55	(1,441.69)	(1,960.87)
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) (เท่า)	0.18	0.14	0.35
อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	5.18	9.74	12.80

DTGO ในฐานะผู้ค้ำประกันและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“ผู้ออกหุ้นกู้”) ซึ่งผลประกอบการของผู้ออกหุ้นกู้นั้นย่อมส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของผู้ค้ำประกัน กล่าวคือ หากผลการดำเนินงานของผู้ออกหุ้นกุ่มีผลทางลบ อาจไม่สามารถจ่ายเงินปันผลไปยังผู้ค้ำประกันในฐานะบริษัทแม่ ดังนั้นก็อาจส่งต่อความสามารถในการค้ำประกันชำระหนี้ของ DTGO โดยในปี 2568 ผู้ค้ำประกันมีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 1,960.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 519.18 ล้านบาท จากในปี 2567 ที่มีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 1,441.69 ล้านบาท และผู้ค้ำประกันยังคงมีความเสี่ยงจากการที่มีอัตราส่วนสภาพคล่องต่ำกว่า 1.0 เท่า โดยในปี 2566 - 2568 ผู้ค้ำประกันมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 0.18 เท่า 0.14 เท่า และ 0.35 เท่า ตามลำดับ ประกอบกับอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของผู้ค้ำประกันมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2566 – 2568 ผู้ค้ำประกันมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 5.18 เท่า 9.74 เท่า และ 12.80 เท่า ตามลำดับ จึงทำให้ผู้ถือหุ้นกุ่มีความเสี่ยงจากการที่ผู้ค้ำประกันหุ้นกู้จะไม่สามารถชำระหนี้แทนผู้ออกหุ้นกู้ได้เต็มจำนวนหรืออาจชำระหนี้แทนได้บางส่วนหากเกิดกรณีที่หุ้นกู้ผิดนัดชำระ อย่างไรก็ตาม เมื่อมีเหตุผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้เกิดขึ้น ผู้ถือหุ้นกุ่มีสามารถเรียกร้องให้ผู้ค้ำประกันรับผิดชอบชำระหนี้ได้เต็มวงเงินที่มีการค้ำประกัน โดยผู้ถือหุ้นกุ่มีจะต้องทำการฟ้องร้องผู้ค้ำประกันให้รับผิดชอบร่วมกับผู้ออกหุ้นกู้ แต่ภาระค้ำประกันดังกล่าว ตามกฎหมายแล้วจำกัดเพียงผู้ค้ำประกันเท่านั้น ซึ่งไม่ผูกพันไปถึงผู้ถือหุ้นของผู้ค้ำประกัน ดังนั้นผู้ถือหุ้นกุ่มีจึงมีความเสี่ยงที่จะอาจไม่ได้รับการชำระหนี้ กรณีเลวร้ายสุดเสมือนกับไม่มีผู้ค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผู้ค้ำประกันมีทุนจดทะเบียน 6,660 ล้านบาท มีจำนวนหุ้นทั้งหมด 666,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10.00 บาท เป็นทุนชำระแล้ว 5,752.60 ล้านบาท

ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2568 บริษัท ดีทีจี โอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ได้รับชำระทุนจดทะเบียนเพิ่มเติมจากบริษัท ดีทีจี กรุ๊ป ออฟ คัมปะนีส์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด จำนวน 2,092.60 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีทุนที่ออกและชำระแล้วทั้งสิ้น 5,752.60 ล้านบาท จากเดิมที่บริษัทมีทุนที่ออกและชำระแล้ว 3,660 ล้านบาท

2.14.2 ความเสี่ยงด้านเครดิต (Credit Risk)

ความเสี่ยงที่ผู้ออกหุ้นกู้จะไม่สามารถจ่ายดอกเบี้ยหรือไม่สามารถคืนเงินต้นหรือเงินลงทุนไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ และเมื่อผู้ออกหุ้นกุ่มีเหตุจ่ายดอกเบี้ยหรือเงินต้นก็เป็นการผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ (Default) ซึ่งหากผู้ออกหุ้นกุ่มีตกเป็นบุคคลล้มละลายหรือผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ผู้ถือหุ้นกุ่มีและเจ้าหนี้อื่นของบริษัทผู้ออกหุ้นกุ่มีจะมีสิทธิเหนือผู้ถือหุ้นของบริษัทผู้ออกหุ้นกุ่มี

2.14.3 ความเสี่ยงด้านราคา (Price Risk)

เมื่อผู้ถือหุ้นกุ่มีต้องการขายหุ้นกุ่มีก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกุ่มีผู้ถือหุ้นกุ่มีอาจขายได้ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้หรือราคาที่ซื้อมา ซึ่งเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาดกล่าวคือหากอัตราดอกเบี้ยของตลาดสูงขึ้น ราคาหุ้นกุ่มีจะลดลงทั้งนี้โดยทั่วไปราคาของหุ้นกุ่มีที่มีอายุคงเหลือยาวกว่าจะได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาดมากกว่า

2.14.4 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง (Liquidity Risk)

เมื่อผู้ถือหุ้นผู้ประสงค์จะขายหุ้นในตลาดรองก่อนครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นผู้ถือหุ้นผู้อาจไม่สามารถขายหุ้นได้ทันทีในราคาที่ตนเองต้องการเนื่องจากการซื้อขายเปลี่ยนมือของตราสารในตลาดรองอาจมีไม่มาก ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นผู้สามารถซื้อขายหุ้นในตลาดรองได้กับผู้ค้าตราสารหนี้ หรือนิติบุคคลอื่นใด ที่มีใบอนุญาตค้าหลักทรัพย์อันเป็นตราสารแห่งหนึ่ง นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นผู้อาจไม่สามารถขายหุ้นในตลาดรองก่อนครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นได้ เนื่องจากผู้ออกหุ้นผู้ได้จัดซื้อจำกัดการโอนไว้กับสำนักงาน ก.ล.ด. ให้จำกัดการโอนหุ้นเฉพาะภายในกลุ่มนักลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ ตามความหมายในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการกำหนดบทนิยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายตราสารหนี้ทุกประเภท

2.14.5 ความเสี่ยงจากการไม่มีข้อจำกัดในการก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินเพิ่มเติม

เนื่องจากในการดำเนินธุรกิจตามปกติ ผู้ออกหุ้นผู้จำเป็นต้องมีความคล่องตัวในการขอกู้เงินสินเชื่อและการก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของผู้ออกหุ้นผู้ หุ้นผู้ที่เสนอขายในครั้งนี้จึงไม่มีข้อจำกัดในการก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินเพิ่มเติม ดังนั้น ผู้ออกหุ้นผู้จึงอาจนำทรัพย์สินที่ไม่มีภาระผูกพันดังกล่าวไปก่อภาระผูกพันภายหลังการเสนอขายหุ้นในครั้งนี้ ซึ่งจะส่งผลให้ผู้ถือหุ้นผู้ที่ไม่ใช่หลักประกันอาจมีสิทธิ์ที่ด้อยกว่าเจ้าหนี้ที่มีบุริมสิทธิ์เหนือทรัพย์สินดังกล่าวได้ อย่างไรก็ตาม ข้อกำหนดสิทธิของหุ้นผู้ได้กำหนดข้อจำกัดของการก่อภาระหนี้ของผู้ออกหุ้นผู้เอาไว้ โดยกำหนดให้ผู้ออกหุ้นผู้จะต้องดำรงอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) ในอัตราส่วนไม่เกิน 5 : 1 เท่า