

บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด

รายงาน และ งบการเงิน

31 ธันวาคม 2568

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (บริษัทฯ) ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุน และงบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงหมายเหตุข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ (รวมเรียกว่า “งบการเงิน”)

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากบริษัทฯตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ งบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงานการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อการคำนวณอย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริง หรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ



Shape the future
with confidence

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของบริษัทฯ ในการดำเนินงาน ต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้บริษัทฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

วิไลพร

วิไลพร เชาววิวัฒน์กุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 9309

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 27 มีนาคม 2569

บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีVELOPMENT คอร์ปอเรชั่น จำกัด

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

| | หมายเหตุ | 2568 | 2567 |
|--|----------|----------------|----------------|
| สินทรัพย์ | | | |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | | 32,357,920 | 3,741,269 |
| เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ | 9 | 30,082,891 | - |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น | 5 | 6,013,942,848 | 3,829,578,735 |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้น | 6 | 260,000,000 | 254,000,000 |
| เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 7 | 4,475,739,911 | 25,504,941 |
| สินค้าคงเหลือ | | 1,216,016 | 1,395,680 |
| ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | 8 | 2,810,017 | 69,223,422 |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | | 62,019,991 | 65,749,359 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | | 10,878,169,594 | 4,249,193,406 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | | |
| เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ | 9 | 946,082 | 943,280 |
| ดอกเบี้ยค้างรับ | 7 | 9,695,906,615 | 10,485,772,623 |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาว | | - | 6,000,000 |
| เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 7 | 32,749,624,813 | 44,876,912,883 |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย | 10 | 13,192,626,980 | 10,907,153,860 |
| เงินลงทุนในการร่วมค้า | 11 | 3,072,131,609 | 3,074,451,097 |
| เงินลงทุนในบริษัทร่วม | 12 | 415,539,925 | 516,186,175 |
| เงินลงทุนระยะยาวอื่น | 13 | 75,000,738 | 75,000,775 |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 14 | 240,760,159 | 235,953,903 |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | 15 | 82,071,399 | 101,110,597 |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน | 16 | 450,523,593 | 467,072,796 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | | 144,049,742 | 125,888,376 |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | 60,119,181,655 | 70,872,446,365 |
| รวมสินทรัพย์ | | 70,997,351,249 | 75,121,639,771 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(นายวิสิทธิ์ วัลย์ศิริรัตน์)

กรรมการ

MAGNOLIA
QUALITY DEVELOPMENT CORPORATION LIMITED

(นางวสุกานต์ วิศาลสวัสดิ์)

กรรมการ

บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีVELOPMENT คอร์ปอเรชั่น จำกัด

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

| | หมายเหตุ | 2568 | 2567 |
|---|----------|----------------|----------------|
| หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น | | | |
| หนี้สินหมุนเวียน | | | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | 17 | 5,046,666,663 | 55,000,000 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น | 18 | 1,490,350,361 | 2,418,394,804 |
| ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 19 | - | 512,288,855 |
| ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 20 | 1,084,642,789 | 143,520,002 |
| ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 21 | 15,743,272,955 | 22,452,806,754 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น | 22 | 6,037,603,818 | 4,464,360,072 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 23 | 7,502,626,797 | 778,799,728 |
| หุ้นกู้ระยะสั้น | 21 | 50,000,000 | 50,000,000 |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | | 1,117,499,925 | 680,110,271 |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน | | 38,072,663,308 | 31,555,280,486 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียน | | | |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | | | |
| ชำระภายในหนึ่งปี | 19 | 2,444,271,369 | 3,461,854,565 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 20 | 210,950,000 | 1,228,848,125 |
| หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 21 | 16,011,861,290 | 22,452,343,029 |
| ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน | 24 | 36,771,993 | 118,096,534 |
| ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | | 12,590,840 | 13,141,734 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | | 1,358,000 | 1,358,000 |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน | | 18,717,803,492 | 27,275,641,987 |
| รวมหนี้สิน | | 56,790,466,800 | 58,830,922,473 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(นายวิศิษฐ์ มาลัยศิริรัตน์)

กรรมการ

(นางสุกานต์ วิศาลสวัสดิ์)

กรรมการ

MAGNOLIA
QUALITY DEVELOPMENT CORPORATION LIMITED

บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีVELOPMENT คอร์ปอเรชั่น จำกัด
 งบฐานะการเงิน (ต่อ)
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

| | หมายเหตุ | 2568 | 2567 |
|---|----------|-----------------|-----------------|
| ส่วนของผู้ถือหุ้น | | | |
| ทุนเรือนหุ้น | 25 | | |
| ทุนจดทะเบียน | | | |
| หุ้นสามัญ 1,880,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท | | 18,800,000,000 | 18,800,000,000 |
| ทุนที่ออกและชำระแล้ว | | | |
| หุ้นสามัญ 1,880,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท | | | |
| (2567: หุ้นสามัญ 1,480,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท | | | |
| และหุ้นสามัญ 400,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 7.89 บาท) | | 18,800,000,000 | 17,956,000,000 |
| กำไร (ขาดทุน) สะสม | | | |
| จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย | 26 | 47,560,370 | 47,560,370 |
| ยังไม่ได้จัดสรร | | (4,640,675,921) | (1,500,311,028) |
| ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน | 13 | - | (212,532,044) |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้น | | 14,206,884,449 | 16,290,717,298 |
| รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น | | 70,997,351,249 | 75,121,639,771 |

39w

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(นายวิสิทธิ์ วัลย์ศิริรัตน์)

กรรมการ

MAGNOLIA
 QUALITY DEVELOPMENT CORPORATION LIMITED

(นางวสุกานต์ วิศาลสวัสดิ์)

กรรมการ

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น
 ครั้งที่ 1 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2569

บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีVELOPMENT คอร์ปอเรชั่น จำกัด
งบกำไรขาดทุน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

| | หมายเหตุ | 2568 | 2567 |
|--|----------|-----------------|-----------------|
| รายได้ | | | |
| รายได้จากการให้บริการ | | 63,833,797 | 555,117,533 |
| รายได้ค่าเช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง | | 19,588,791 | 19,201,739 |
| รายได้จากการขายสินค้า | | 1,669,227 | 27,719,822 |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | | 5,837,583 | - |
| ดอกเบี้ยรับ | | 3,682,447,429 | 4,803,662,257 |
| เงินปันผลรับ | 11 | - | 6,418,860 |
| รายได้อื่น | | 289,988,886 | 207,723,391 |
| รวมรายได้ | | 4,063,365,713 | 5,619,843,602 |
| ค่าใช้จ่าย | | | |
| ต้นทุนการให้บริการ | | 57,877,130 | 455,360,328 |
| ต้นทุนค่าเช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง | | 3,974,661 | 4,007,732 |
| ต้นทุนขายสินค้า | | 1,478,923 | 26,087,217 |
| ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ | | 4,991,635 | - |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย | | 101,586,214 | 170,077,606 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | | 502,648,627 | 1,494,021,937 |
| ค่าใช้จ่ายอื่น | 27 | 1,619,336,367 | 9,160,540 |
| รวมค่าใช้จ่าย | | 2,291,893,557 | 2,158,715,360 |
| กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ | | 1,771,472,156 | 3,461,128,242 |
| ค่าใช้จ่ายทางการเงิน | | (4,909,721,749) | (5,218,873,763) |
| ขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ | | (3,138,249,593) | (1,757,745,521) |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ | | (2,115,300) | - |
| ขาดทุนสุทธิสำหรับปี | | (3,140,364,893) | (1,757,745,521) |

ฐนพ

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



(นายวิสิทธิ์ นวลศิริธน์)

กรรมการ



(นางวสุกานต์ วิศาลสวัสดิ์)

กรรมการ

MAGNOLIA
QUALITY DEVELOPMENT CORPORATION LIMITED

บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีVELOPMENT คอร์ปอเรชั่น จำกัด
 งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

| | ทุนที่ออก และชำระแล้ว | กำไร (ขาดทุน) สะสม | | ผลขาดทุน ที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง จากการเปลี่ยนแปลง | รวม |
|---|--------------------------|---------------------------|-----------------|--|-----------------|
| | | จัดสรรแล้ว - ตามกฎหมาย | ยังไม่ได้จัดสรร | มูลค่าเงินลงทุน | |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 | 15,956,000,000 | 47,560,370 | 257,434,493 | (194,632,942) | 16,066,361,921 |
| เรียกชำระค่าหุ้นสามัญ (หมายเหตุ 25) | 2,000,000,000 | - | - | - | 2,000,000,000 |
| มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนใน | | | | | |
| หลักทรัพย์เพื่อขายลดลง (หมายเหตุ 13) | - | - | - | (17,899,102) | (17,899,102) |
| ขาดทุนสุทธิสำหรับปี | - | - | (1,757,745,521) | - | (1,757,745,521) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 | 17,956,000,000 | 47,560,370 | (1,500,311,028) | (212,532,044) | 16,290,717,298 |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568 | 17,956,000,000 | 47,560,370 | (1,500,311,028) | (212,532,044) | 16,290,717,298 |
| เรียกชำระค่าหุ้นสามัญ (หมายเหตุ 25) | 844,000,000 | - | - | - | 844,000,000 |
| มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนใน | | | | | |
| หลักทรัพย์เพื่อขายลดลง (หมายเหตุ 13) | - | - | - | (38) | (38) |
| โอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน (หมายเหตุ 13) | - | - | - | 212,532,082 | 212,532,082 |
| ขาดทุนสุทธิสำหรับปี | - | - | (3,140,364,893) | - | (3,140,364,893) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 | 18,800,000,000 | 47,560,370 | (4,640,675,921) | - | 14,206,884,449 |

39W

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้


 (นายวิสิทธิ์ มลัยศิริรัตน์)
 กรรมการ

MAGNOLIA
 QUALITY DEVELOPMENT CORPORATION LIMITED


 (นางวสุกานต์ วัฒนสวัสดิ์)
 กรรมการ

บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีVELOPMENT คอร์ปอเรชั่น จำกัด

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ

บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีVELOPMENT คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“บริษัทฯ”) จัดตั้งขึ้นเป็นบริษัทจำกัดและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย บริษัทฯมีบริษัท ดิจิทัลโอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทยเป็นบริษัทใหญ่ และมีบริษัท ดิจิทัล กรุ๊ป ออฟ ลัมพะนีส์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด เป็นบริษัทใหญ่ของกลุ่มบริษัท บริษัทฯดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การลงทุนในบริษัทอื่น ๆ และขายอาหารและเครื่องดื่ม ที่อยู่ตามที่ตั้งทะเบียนของบริษัทฯอยู่ที่ เลขที่ 695 หมู่ที่ 12 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

1.2 ข้อสมมติทางการบัญชี

ในปีที่ผ่านมา บริษัทฯได้ชะลอการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์หลายโครงการ เนื่องจากบริษัทฯอยู่ระหว่างการปรับโครงสร้างเงินทุนสำหรับโครงการ และสถานะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว ซึ่งส่งผลให้บริษัทฯต้องชะลอการเรียกชำระลูกหนี้และเงินให้กู้ยืมคืนจากบริษัทฯย่อย และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯมีหนี้สินหมุนเวียนรวมสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนรวมเป็นจำนวน 27,194 ล้านบาท และมีขาดทุนสะสมรวมจำนวน 4,641 ล้านบาท

ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ดำเนินมาตรการต่าง ๆ ได้แก่ เจรจาขอขยายระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ยืม และเปลี่ยนประเภทหนี้เพื่อให้มีโครงสร้างสอดคล้องกับธุรกิจ จัดหาเงินจากสถาบันการเงินให้กับบริษัทฯย่อย เพื่อให้สามารถก่อสร้างโครงการจนแล้วเสร็จและรับรู้รายได้ตามกำหนดเวลาที่วางไว้ จำหน่ายสินทรัพย์บางส่วนเพื่อเพิ่มสภาพคล่องให้กับบริษัทฯ และเพิ่มทุนเพื่อเพิ่มเสถียรภาพทางการเงินและรองรับการดำเนินธุรกิจในระยะยาว โดยฝ่ายบริหารของบริษัทฯเชื่อมั่นว่ามาตรการเหล่านี้จะช่วยทำให้บริษัทฯสามารถดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่อง ดังนั้น งบการเงินนี้จึงยังลงจัดทำขึ้นตามเกณฑ์การดำเนินงานต่อเนื่อง

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

(นายวิศิษฐ์ มาลัยศิริรัตน์)

กรรมการ

MAGNOLIA
QUALITY DEVELOPMENT CORPORATION LIMITED

(นางวสุกานต์ วิศาลสวัสดิ์)

กรรมการ

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

3. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

3.1 การรับรู้รายได้

รายได้จากการให้บริการ

รายได้จากการให้บริการรับรู้เมื่อได้ให้บริการแล้ว

รายได้ค่าเช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง

รายได้ค่าเช่ารับรู้ในงบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า สำหรับรายได้จากการให้บริการที่เกี่ยวข้องรับรู้เมื่อได้ให้บริการแล้ว

รายได้จากการขายสินค้า

รายได้จากการขายสินค้านับรับรู้เมื่อบริษัทฯ ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่เป็นนัยสำคัญของความเป็นเจ้าของสินค้าให้กับผู้ซื้อแล้ว รายได้จากการขายแสดงมูลค่าตามราคาในใบกำกับสินค้าโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับสินค้าที่ได้ส่งมอบหลังจากหักส่วนลดแล้ว

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ รับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อบริษัทฯ ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่เป็นนัยสำคัญของความเป็นเจ้าของสินค้าให้กับผู้ซื้อแล้ว กล่าวคือ เมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว

ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อบริษัทฯ มีสิทธิในการรับเงินปันผล

3.2 ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าถมดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

(นายวิสิทธิ์ มัลลย์ศิริรัตน์)

กรรมการ

MAGNOLIA
QUALITY DEVELOPMENT CORPORATION LIMITED

(นางวสุกานต์ วิศาลสวัสดิ์)

กรรมการ

ในการคำนวณหาต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ ได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

3.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน นับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้แสดงไว้ภายใต้สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนในงบฐานะการเงิน

3.4 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ บริษัทฯ บันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

3.5 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือ ประกอบด้วย สินค้าสำเร็จรูปประเภทอาหารและเครื่องดื่ม สินค้าคงเหลือแสดงมูลค่าตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่อย่างใดจะต่ำกว่า ราคาทุนคำนวณโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

3.6 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่าราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง คอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เกิดขึ้นจริง รวมถึงประมาณการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ จะบันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในงบกำไรขาดทุน

3.7 เงินลงทุน

ก) เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายแสดงตามมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์ดังกล่าวบันทึกเป็นรายการต่างหากในส่วนของผู้ถือหุ้น

ข) เงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาด เงินลงทุนในบริษัทย่อย การร่วมค้า บริษัทร่วม แสดงมูลค่าตามราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการลดลงของมูลค่า (ถ้ามี)

(นายวิสิทธิ์ มาลัยศิริรัตน์)

กรรมการ

MAGNOLIA
QUALITY DEVELOPMENT CORPORATION LIMITED

(นางวสุกานต์ วิสาลสวัสดิ์)

กรรมการ

มูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดคำนวณจากราคาเสนอซื้อหลังสุด ณ สิ้นวันทำการ
สุดท้ายของปี

บริษัทฯ ใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

3.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการลดลงของ
มูลค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้
ประโยชน์ 5 และ 20 ปี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผล
การดำเนินงาน โดยไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเภทที่ดินและ
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนระหว่างการก่อสร้าง

บริษัทฯ รับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ใน
งบกำไรขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

3.9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และ
ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้
ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

| | |
|------------------------------------|----------------|
| อาคาร | 20 ปี |
| ส่วนปรับปรุงอาคาร | 1.67 - 5.75 ปี |
| เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน | 3 - 6 ปี |
| คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์ | 3 - 5 ปี |
| ยานพาหนะ | 5 ปี |

บริษัทบันทึกค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน โดยไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับ
ที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้างและติดตั้ง



(นายวิสิษฐ์ มาลัยศิริรัตน์)

กรรมการ

MAGNOLIA
QUALITY DEVELOPMENT CORPORATION LIMITED



(นางวสุกานต์ วิศาลสวัสดิ์)

กรรมการ

3.10 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการจัดหาหรือก่อสร้างสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

3.11 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการลดลงของมูลค่า (ถ้ามี)

บริษัทตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุการใช้ประโยชน์ดังนี้

คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์

3 - 10 ปี

บริษัทไม่มีการคิดค่าตัดจำหน่ายสำหรับสินทรัพย์ไม่มีตัวตนระหว่างติดตั้งและภาพยนตร์ระหว่างผลิต

3.12 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่มีความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

3.13 เงินตราต่างประเทศ

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

3.14 ประเมินการหนี้สิน

บริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ก่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

สำหรับโครงการผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน บริษัทจะบันทึกผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานตามหลักเกณฑ์การประมาณการหนี้สินด้วยจำนวนประมาณการที่ดีที่สุดของรายจ่ายที่ต้องนำไปจ่ายชำระภาระผูกพัน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน



(นายวิสิทธิ์ มัลย์ศิริรัตน์)

กรรมการ



(นางวสุกานต์ วิสาลสวัสดิ์)

กรรมการ

3.15 ภาษีเงินได้

บริษัทบันทึกภาษีเงินได้ตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

4. การใช้ประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ในบางสถานการณ์ฝ่ายบริหารอาจต้องใช้การประมาณและการตั้งสมมติฐาน ซึ่งมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงิน ด้วยเหตุนี้ผลที่เกิดขึ้นจริงจึงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้

5. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

| | (หน่วย: พันบาท) | |
|--|-----------------|-----------|
| | 2568 | 2567 |
| ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 3,328,447 | 3,652,353 |
| ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน | 1,731 | 6,444 |
| ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุน - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 1,000 | 1,223 |
| ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 2,779,882 | 546 |
| ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน | 92,891 | 69,391 |
| รายได้ค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 26,623 | 18,364 |
| รายได้ค้างรับ - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน | 73,185 | 72,505 |
| อื่น ๆ | 9,913 | 9,937 |
| รวม | 6,313,672 | 3,830,763 |
| หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ | (299,729) | (1,184) |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ | 6,013,943 | 3,829,579 |

6. เงินให้กู้ยืมระยะสั้น

| | (หน่วย: พันบาท) | | | |
|-----------------------|-----------------|---------------|---------|---------|
| | อัตราดอกเบี้ย | | | |
| | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
| | (ร้อยละต่อปี) | (ร้อยละต่อปี) | | |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้น | 9.00 - 10.00 | 9.00 - 10.00 | 260,000 | 254,000 |
| รวม | | | 260,000 | 254,000 |


 (นายวิสิทธิ์ มาลัยศิริรัตน์)

กรรมการ


 (นางวสุกานต์ วิสาลสวัสดิ์)

กรรมการ

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นข้างต้นเป็นเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันแบบไม่มีหลักประกัน โดยมีกำหนดชำระคืนดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาสและชำระคืนพร้อมเงินต้น ทั้งนี้ เงินกู้ยืมดังกล่าวมีกำหนดชำระคืนเงินต้นในเดือนมกราคม และเดือนมีนาคม 2569 (2567: เดือนธันวาคม 2568 และเดือนมีนาคม 2569)

7. เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน/ดอกเบี้ยค้างรับ

| | | อัตราดอกเบี้ย | | เงินให้กู้ยืม | | ดอกเบี้ยค้างรับ | | (หน่วย: พันบาท) |
|--|-------------|---------------|---------------|---------------|------------|-----------------|-----------|-----------------|
| กำหนดชำระ | | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 | |
| | | (ร้อยละต่อปี) | (ร้อยละต่อปี) | | | | | |
| <u>เงินให้กู้ยืมแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u> | | | | | | | | |
| บริษัทใหญ่ | | | | | | | | |
| บริษัท ดีทีจีไอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด | เมื่อทวงถาม | - | 9.65 | - | 2,157,200 | - | 14,158 | |
| บริษัทย่อย | | | | | | | | |
| บริษัท กรีน เวลท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด | เมื่อทวงถาม | 8.25 - 10.50 | 8.25 - 10.50 | 270,313 | 270,313 | 101,206 | 75,030 | |
| บริษัท มัลเบอร์รี่ โกรฟ คอร์ปอเรชั่น จำกัด | เมื่อทวงถาม | 8.25 - 9.65 | 8.25 - 9.65 | 1,216,820 | 1,138,600 | 489,110 | 386,505 | |
| บริษัท เมเบิล กรีน สมาร์ท ลีฟวิ่ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด | เมื่อทวงถาม | 8.25 - 10.50 | 8.25 - 10.50 | 992,320 | 991,469 | 416,492 | 326,626 | |
| บริษัท แมกโนเลียส์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด | เมื่อทวงถาม | 8.25 - 9.65 | 8.25 - 9.65 | 332,533 | 314,633 | 134,492 | 105,248 | |
| บริษัท วิสซ์คอม ควอลิตี้ ดีเวลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด | เมื่อทวงถาม | 8.25 - 9.65 | 8.25 - 9.65 | 4,866,710 | 4,481,500 | 2,675,225 | 2,282,600 | |
| บริษัท เอ็มคิวดีซี โซเชียล เอ็นเตอร์ไพรเซส จำกัด | เมื่อทวงถาม | - | 8.25 | - | 100 | - | 17 | |
| บริษัท เอ็มคิวดีซี ทาวน์ วิลด์ จำกัด | เมื่อทวงถาม | 8.25 - 10.50 | 8.25 - 10.50 | 18,821,737 | 23,302,538 | 6,145,693 | 5,510,813 | |
| บริษัท ดี แอสเพน ทรี คอร์ปอเรชั่น จำกัด | เมื่อทวงถาม | 8.25 - 9.65 | - | 2,600 | - | 1,042 | - | |
| บริษัท แมกโนเลีย อินเทอร์เน็ตช้อปปิ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด | เมื่อทวงถาม | 9.65 - 9.75 | 9.65 - 9.75 | 622,700 | 439,000 | 173,074 | 121,702 | |
| บริษัท คลาวด์ อีเลฟเว่น จำกัด | เมื่อทวงถาม | 8.25 - 9.65 | 8.25 - 9.65 | 1,665,854 | 1,585,234 | 243,968 | 83,995 | |
| บริษัท เอ็มคิวดีซี เร็คครีเอชั่น คอร์ปอเรชั่น จำกัด | เมื่อทวงถาม | 8.25 - 9.65 | 8.25 - 9.65 | 346,095 | 339,285 | 106,053 | 76,297 | |
| บริษัท เอ็มคิวดีซี ทาวน์ รอยัล แอสเซท จำกัด | เมื่อทวงถาม | 8.25 - 9.65 | 8.25 - 9.65 | 124,173 | 853,997 | 92,195 | 137,494 | |
| บริษัท เอ็มคิวดีซี คัลเชอร์ลิตี คอลเล็กชั่น คอร์ปอเรชั่น จำกัด | เมื่อทวงถาม | 9.65 | 9.65 | 1,303,210 | 1,302,800 | 269,343 | 143,608 | |
| บริษัท ไวบอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด | เมื่อทวงถาม | 9.65 | 9.65 | 6,850 | 2,300 | 577 | 7 | |
| บริษัท เอ็มคิวดีซี ดี อิมเมจัน คอร์ปอเรชั่น จำกัด | เมื่อทวงถาม | 9.50 - 9.65 | 9.50 - 9.65 | 6,100 | 6,100 | 1,072 | 486 | |
| บริษัท บอเบิลส์ แอนด์ บอซ์เชส คอร์ปอเรชั่น จำกัด | เมื่อทวงถาม | 9.65 | 9.65 | 25,320 | 24,820 | 3,800 | 1,686 | |

(นายวิศิษฐ์ มาลัยศิริรัตน์)

กรรมการ

(นางวสุกานต์ วิศาลสวัสดิ์)

กรรมการ

| | | อัตราดอกเบี้ย | | เงินให้กู้ยืม | | (หน่วย: พันบาท) ดอกเบี้ยค้างรับ | |
|--|-------------|---------------|---------------|---------------|------------|------------------------------------|------------|
| | กำหนดชำระ | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
| | | (ร้อยละต่อปี) | (ร้อยละต่อปี) | | | | |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | | | | | | | |
| บริษัท ดีแพลนส์ จำกัด | เมื่อทวงถาม | 9.00 | 9.00 | 56,000 | 56,000 | 32,808 | 27,768 |
| บริษัท ศรีเอทีพี โมชั่น จำกัด | เมื่อทวงถาม | 8.25 | 8.25 | 650,000 | 650,000 | 183,501 | 129,875 |
| บริษัท เดอะเวสต์มาร์ค จำกัด | เมื่อทวงถาม | 8.65 - 9.65 | 8.65 - 9.65 | 792,680 | 629,610 | 144,878 | 78,829 |
| บริษัท เอ็มคิวดีซี เคอร์เทจ เซอร์วิส คอร์ปอเรชั่น จำกัด | เมื่อทวงถาม | 8.25 - 9.65 | 8.25 - 9.65 | 23,295 | 23,295 | 11,820 | 9,713 |
| บริษัท เอ็มคิวดีซี ไบรท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด | เมื่อทวงถาม | 9.00 - 9.50 | 9.00 - 9.50 | 48,900 | 48,900 | 11,368 | 8,001 |
| บริษัท สอทเพลย์ (ประเทศไทย) จำกัด | เมื่อทวงถาม | 9.00 | 9.00 | 15,000 | 15,000 | 5,071 | 3,721 |
| บริษัท ดี แอสเพน ทรี คอร์ปอเรชั่น จำกัด | เมื่อทวงถาม | 8.25 - 9.00 | 8.25 - 9.00 | - | 2,500 | - | 823 |
| บริษัท ดีทีจี เอ็กซิม คอร์ปอเรชั่น จำกัด | เมื่อทวงถาม | 8.25 - 9.65 | 8.25 - 9.65 | 9,450 | 66,200 | 7,810 | 3,257 |
| บริษัท เนบิวลา คอร์ปอเรชั่น จำกัด | เมื่อทวงถาม | 9.30 - 9.65 | 9.30 - 9.65 | 100,480 | 113,580 | 22,724 | 12,246 |
| บริษัท ทรู รูทส์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ กรุ๊ป จำกัด | เมื่อทวงถาม | 9.00 - 10.00 | 9.00 - 10.00 | 4,474,967 | 4,774,447 | 1,189,834 | 783,490 |
| บริษัท ไอคิลเล็คส์ คอร์ปอเรชั่น | เมื่อทวงถาม | 8.65 - 9.65 | 8.65 - 9.65 | 1,188,535 | 1,219,642 | 273,361 | 159,387 |
| บริษัท สทอริค เฟลส จำกัด | เมื่อทวงถาม | 9.65 | 9.65 | 105,370 | 67,850 | 11,506 | 2,391 |
| บริษัท เอ็มคิวดีซี โซเชียล เอ็นเตอร์ไพรเซส จำกัด | เมื่อทวงถาม | 8.25 - 9.65 | - | 150 | - | 29 | - |
| บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน | | | | | | | |
| ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ | เมื่อทวงถาม | 6.00 - 9.65 | 6.00 - 9.65 | 25,505 | 25,505 | 2,363 | 546 |
| รวม | | | | 38,093,667 | 44,902,418 | 12,750,415 | 10,486,319 |
| หัก: ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่า | | | | (868,302) | - | (274,626) | - |
| สุทธิ | | | | 37,225,365 | 44,902,418 | 12,475,789 | 10,486,319 |
| หัก: ส่วนที่คาดว่าจะได้รับชำระภายในหนึ่งปี | | | | (4,475,740) | (25,505) | (2,779,882) | (546) |
| เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิจากส่วนที่คาดว่าจะได้รับชำระ ภายในหนึ่งปี | | | | 32,749,625 | 44,876,913 | 9,695,907 | 10,485,773 |

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินให้กู้ยืมในรูปแบบตั๋วสัญญาใช้เงินและสัญญาเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน บริษัทฯ แสดงเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับบางส่วนเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน เนื่องจาก ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ได้พิจารณาความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ร่วมถึงการบริหารทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ แล้วจึงมีความตั้งใจที่จะไม่เรียกคืนเงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับดังกล่าวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันภายใน 12 เดือนข้างหน้า

(นายวิศิษฐ์ มาลัยศิริรัตน์)

กรรมการ

MAGNOLIA
QUALITY DEVELOPMENT CORPORATION LIMITED

(นางวสุกานต์ วิศาลสวัสดิ์)

กรรมการ

8. ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

| | (หน่วย: พันบาท) | |
|--|-----------------|----------|
| | 2568 | 2567 |
| ห้องชุด | 2,810 | 7,801 |
| โครงการระหว่างก่อสร้าง | - | 97,674 |
| รวม | 2,810 | 105,475 |
| หัก: การปรับลดราคาทุนให้เป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ | - | (36,252) |
| ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย - สุทธิ | 2,810 | 69,223 |

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯมีการกลับรายการปรับลดมูลค่าต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นจำนวน 36 ล้านบาท (2567: ไม่มี) โดยนำไปหักจากค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน เนื่องจาก บริษัทฯมีการตัดจำหน่ายในระหว่างปีและได้โอนต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 12 ล้านบาท (2567: ไม่มี) ไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯได้นำห้องชุดซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 3 ล้านบาท (2567: 8 ล้านบาท) ไปจดจำนองเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นของบริษัทฯตามที่กล่าวในหมายเหตุ 22 (2567: ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นของบริษัทฯตามที่กล่าวในหมายเหตุ 20)

9. เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้

ยอดคงเหลือ คือ เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้ เพื่อสำรองการจ่ายดอกเบี้ยตามข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้ยืมของบริษัทฯกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งในปีปัจจุบัน และยอดเงินฝากประจำซึ่งบริษัทฯได้นำไปค้ำประกันหนังสือค้ำประกันตามที่กล่าวในหมายเหตุ 28.6

(นายวิสิทธิ์ มัลลศิริรัตน์)

กรรมการ

MAGNOLIA
QUALITY DEVELOPMENT CORPORATION LIMITED

(นางวสุกานต์ วิศาลสวัสดิ์)

กรรมการ

10. เงินลงทุนในบริษัทย่อย
10.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

| บริษัท | ลักษณะธุรกิจ | สัดส่วนเงินลงทุน | | ราคาทุน | | ค่าเผื่อการลดลง ของมูลค่าเงินลงทุน | | มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ | | เงินปันผลรับในระหว่างปี |
|--|----------------------|------------------|----------|-----------|-----------|---------------------------------------|------|------------------------|-----------|-------------------------|
| | | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 | |
| | | (ร้อยละ) | (ร้อยละ) | | | | | | | |
| MQDC Inter Holding Corporation Limited | ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ | 100.00 | 100.00 | 40,294 | 40,294 | - | - | 40,294 | 40,294 | - |
| บริษัท กรีน เวสต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด | อสังหาริมทรัพย์ | 99.99 | 99.99 | 1,000 | 1,000 | (1,000) | - | - | 1,000 | - |
| บริษัท มัลเบอร์รี่ โกรฟ คอร์ปอเรชั่น จำกัด | ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ | 99.99 | 99.99 | 20,000 | 20,000 | - | - | 20,000 | 20,000 | - |
| บริษัท แมเบิล กรีน สมาร์ท ลีฟวิ่ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด | อสังหาริมทรัพย์ | 99.99 | 99.99 | 1,000 | 1,000 | (1,000) | - | - | 1,000 | - |
| บริษัท แมกโนเลียส์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด | ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ | 99.99 | 99.99 | 250 | 250 | - | - | 250 | 250 | - |
| บริษัท วิสซ์คอม ควอลิตี้ ดีเวลอปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด | ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ | 99.99 | 99.99 | 445,100 | 445,100 | - | - | 445,100 | 445,100 | - |
| บริษัท เอ็มคิวดีซี โซเซียล เอ็นเตอร์ไพรเซส จำกัด | ก่อสร้าง | - | 99.99 | - | 1,000 | - | - | - | 1,000 | - |
| บริษัท เอ็มคิวดีซี ทาวน์ เวิลด์ จำกัด | ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ | 99.99 | 99.99 | 300,000 | 300,000 | - | - | 300,000 | 300,000 | - |
| บริษัท ดีเอสพี ทรี คอร์ปอเรชั่น จำกัด | ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ | 99.99 | - | 1 | - | - | - | 1 | - | - |
| บริษัท แมกโนเลีย อินเวสเมนต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด | ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ | 51.00 | 51.00 | 1,742,217 | 1,742,217 | - | - | 1,742,217 | 1,742,217 | - |
| บริษัท วิสซ์คอม เอเจนซี่ เฟส จำกัด | อสังหาริมทรัพย์ | 45.99 | 45.99 | 920 | 920 | - | - | 920 | 920 | - |
| บริษัท สเตรนส์ โฮลดิ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด | ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ | 74.99 | 74.99 | 446,313 | 446,313 | - | - | 446,313 | 446,313 | - |
| MQDC India Real Estate Private Limited | ให้บริการพื้นที่เช่า | 100.00 | 100.00 | 309,987 | 305,515 | - | - | 309,987 | 305,515 | - |
| บริษัท คลาวด์ อีเลฟเวน จำกัด | อสังหาริมทรัพย์ | 100.00 | 100.00 | 8,750,000 | 7,000,000 | - | - | 8,750,000 | 7,000,000 | - |
| บริษัท เอ็มคิวดีซี เร็คคริเอชั่น คอร์ปอเรชั่น จำกัด | อสังหาริมทรัพย์ | 99.99 | 99.99 | 1,000 | 1,000 | - | - | 1,000 | 1,000 | - |
| บริษัท เอ็มคิวดีซี ทาวน์ รอยัล แอสเซท จำกัด | อสังหาริมทรัพย์ | 100.00 | 99.99 | 585,000 | 50,000 | - | - | 585,000 | 50,000 | - |
| บริษัท อีเดน สุฟาร์ม คอร์ปอเรชั่น จำกัด | อสังหาริมทรัพย์ | 46.25 | 46.25 | 34,545 | 34,545 | - | - | 34,545 | 34,545 | - |
| บริษัท เอ็มคิวดีซี คัลเชอรัล คอลเลกชั่น คอร์ปอเรชั่น จำกัด | ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ | 99.99 | 99.99 | 5,000 | 5,000 | - | - | 5,000 | 5,000 | - |
| บริษัท เอ็มคิวดีซี บลู โอเชียน โฮลดิ้ง จำกัด | ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ | 99.97 | 99.97 | 1,000 | 1,000 | - | - | 1,000 | 1,000 | - |

(นายวิศิษฐ์ มัลลัทธิรัตน์)

(นางสุกานต์ วิชาลสวัสดิ์)

กรรมการ

กรรมการ

MAGNOLIA

QUALITY DEVELOPMENT CORPORATION LIMITED

(หน่วย: พันบาท)

| บริษัท | ลักษณะธุรกิจ | สัดส่วนเงินลงทุน | | ราคาทุน | | ค่าเผื่อการลดลง ของมูลค่าเงินลงทุน | | มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ | | เงินปันผลรับในระหว่างปี | |
|--|---|------------------|----------|------------|------------|---------------------------------------|------|------------------------|------------|-------------------------|------|
| | | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
| | | (ร้อยละ) | (ร้อยละ) | | | | | | | | |
| บริษัท ไวบอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด | ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ | 100.00 | 100.00 | 60,000 | 60,000 | - | - | 60,000 | 60,000 | - | - |
| บริษัท เอ็มคิวดีดี อินดามัน คอร์ปอเรชั่น จำกัด | อสังหาริมทรัพย์ | 99.99 | 99.99 | 1,000 | 1,000 | - | - | 1,000 | 1,000 | - | - |
| บริษัท บอเบิ้ลส์ แอนด์ บอคซ์เซต คอร์ปอเรชั่น จำกัด | ให้บริการด้านการขนส่ง และสถานที่เก็บสินค้า | 99.99 | 99.99 | 1,000 | 1,000 | (1,000) | - | - | 1,000 | - | - |
| บริษัท แมกโนเลีย โฮลดิ้ง แอนด์ รีเสิร์ช จำกัด | โรงแรม | 99.99 | 99.99 | 450,000 | 450,000 | - | - | 450,000 | 450,000 | - | - |
| รวม | | | | 13,195,627 | 10,907,154 | (3,000) | - | 13,192,627 | 10,907,154 | - | - |



(นายวิสุทธิ์ มาลัยศิริรัตน์)

กรรมการ



(นางสุกานต์ วัฒนสวัสดิ์)

กรรมการ

MAGNOLIA
 QUALITY DEVELOPMENT CORPORATION LIMITED

10.2 รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของเงินลงทุนในบริษัทย่อยมีดังต่อไปนี้

ปี 2567

- 1) ในเดือนมกราคม 2567 บริษัทฯลงทุนในบริษัท อินเตอร์โกลบอล พัลซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด จำนวน 0.12 ล้านบาท เพื่อขยายธุรกิจ ต่อมาในเดือนตุลาคม 2567 บริษัทฯจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวทั้งจำนวนให้แก่บริษัท ดีทีจีโอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (บริษัทใหญ่) ในราคาทุน
- 2) ในเดือนมกราคม 2567 บริษัทฯลงทุนในบริษัท สทอริค เพลส จำกัด จำนวน 2 ล้านบาท เพื่อขยายธุรกิจ ต่อมาในเดือนพฤศจิกายน 2567 บริษัทฯจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวทั้งจำนวนให้แก่บริษัท โนวেল คอร์ปอเรชั่น จำกัด ในราคา 0.01 บาทต่อหุ้น เพื่อปรับโครงสร้างผู้ถือหุ้น
- 3) ในเดือนมกราคม 2567 บริษัทฯลงทุนในบริษัท โนวেল คอร์ปอเรชั่น จำกัด จำนวน 0.1 ล้านบาท เพื่อขยายธุรกิจ ต่อมาในเดือนตุลาคม 2567 บริษัทฯจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าว ทั้งจำนวนให้แก่บริษัท ดีทีจีโอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (บริษัทใหญ่) ในราคาทุน เพื่อปรับโครงสร้างผู้ถือหุ้น
- 4) ในเดือนมกราคมและเดือนกุมภาพันธ์ 2567 บริษัทฯลงทุนเพิ่มใน MQDC India Real Estate Private Limited ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในประเทศอินเดียจำนวน 10 ล้านบาท และ 7 ล้านบาท ตามลำดับ เพื่อขยายธุรกิจ
- 5) ในเดือนเมษายน 2567 บริษัทฯลงทุนในบริษัท ครีม วีเวอร์ส คอร์ปอเรชั่น จำกัด จำนวน 1 ล้านบาท เพื่อขยายธุรกิจ ต่อมาในเดือนธันวาคม 2567 บริษัทฯจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวทั้งจำนวนให้แก่บริษัท ครีมกราฟเตอร์ จำกัด ในราคา 8.66 บาทต่อหุ้น เพื่อปรับโครงสร้างผู้ถือหุ้น
- 6) ในเดือนมิถุนายน 2567 บริษัทฯซื้อเงินลงทุนในบริษัท อีเดน สุพรีม คอร์ปอเรชั่น จำกัด จากผู้ร่วมทุนจำนวน 0.1 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 225.07 บาท จำนวนเงิน 23 ล้านบาท ตามเงื่อนไขของสัญญาร่วมลงทุนตามที่กล่าวในหมายเหตุ 28.2 ส่งผลให้สัดส่วนการลงทุนในบริษัทดังกล่าวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 45.00 เป็นร้อยละ 46.25
- 7) ในเดือนมิถุนายน 2567 บริษัทฯ มาตรฐาน เมดคัลคัล คอร์ปอเรชั่น จำกัด เพิ่มทุนจดทะเบียน โดยบริษัทฯ ลงทุนเพิ่มจำนวน 132 ล้านบาท และบริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาร่วมลงทุนกับผู้ร่วมทุนอีกรายหนึ่งตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาร่วมลงทุนทำให้สัดส่วนการลงทุนในบริษัทดังกล่าวลดลงจากร้อยละ 99.99 เป็นร้อยละ 19.01 ทำให้เงินลงทุนดังกล่าวเปลี่ยนสถานะจากเงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า
- 8) ในเดือนมิถุนายนและเดือนกันยายน 2567 บริษัทฯลงทุนเพิ่มในบริษัท คลาวด์ อีเลฟเว่น จำกัด จำนวน 1,000 ล้านบาทและ 6,000 ล้านบาท ตามลำดับ ตามข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้ยืมของบริษัทดังกล่าวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง

(นายวิศิษฐ์ มาลัยศิริรัตน์)

กรรมการ

MAGNOLIA
QUALITY DEVELOPMENT CORPORATION LIMITED

(นางวสุกานต์ วิศาลสวัสดิ์)

กรรมการ

- 9) ในเดือนพฤศจิกายน 2567 บริษัทฯจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท ดีเอสเพน ทรี คอร์ปอเรชั่น จำกัด ทั้งจำนวนให้แก่บริษัท โนวेल คอร์ปอเรชั่น จำกัด ในราคา 0.01 บาทต่อหุ้น เพื่อปรับโครงสร้างผู้ถือหุ้น
- 10) ในเดือนพฤศจิกายน 2567 บริษัทฯจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท ดี เอสเตท (ไทยแลนด์) จำกัด ทั้งจำนวนให้แก่บริษัท โนวेल คอร์ปอเรชั่น จำกัด ในราคา 0.01 บาทต่อหุ้น เพื่อปรับโครงสร้างผู้ถือหุ้น
- 11) ในเดือนพฤศจิกายน 2567 บริษัทฯจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท ดีทีจี เอ็กซิม คอร์ปอเรชั่น จำกัด ทั้งจำนวนให้แก่บริษัท อินเตอร์โกลบอล พัลซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ในราคา 0.01 บาทต่อหุ้น เพื่อปรับโครงสร้างผู้ถือหุ้น
- 12) ในเดือนพฤศจิกายน 2567 บริษัทฯจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท เนบิวลา คอร์ปอเรชั่น จำกัด ทั้งจำนวนให้แก่บริษัท โนวेल คอร์ปอเรชั่น จำกัด ในราคา 0.01 บาทต่อหุ้น เพื่อปรับโครงสร้างผู้ถือหุ้น
- 13) ในเดือนพฤศจิกายน 2567 บริษัทฯจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท ทรี รูทส์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ กรุ๊ป จำกัด ทั้งจำนวนให้แก่บริษัท ครีมกราฟเตอร์ จำกัด ในราคา 0.01 บาทต่อหุ้น เพื่อปรับโครงสร้างผู้ถือหุ้น
- 14) ในเดือนพฤศจิกายน 2567 บริษัทฯจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท ไอคิลเลียส คอร์ปอเรชั่น จำกัด ทั้งจำนวนให้แก่บริษัท ลูมิน8 จำกัด ในราคา 0.01 บาทต่อหุ้น เพื่อปรับโครงสร้างผู้ถือหุ้น
- 15) ในเดือนพฤศจิกายน 2567 บริษัทฯลงทุนในบริษัท ครีมกราฟเตอร์ จำกัด จำนวน 1 ล้านบาท เพื่อยขยายธุรกิจ และในเดือนเดียวกัน บริษัทฯได้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวทั้งจำนวนให้แก่บริษัท ครีมกราฟเตอร์ กรุ๊ป ออฟ คัมพานีส์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ในราคาทุนเพื่อปรับโครงสร้างผู้ถือหุ้น
- 16) ในเดือนธันวาคม 2567 บริษัทฯซื้อเงินลงทุนในบริษัท แมกโนเลีย อินเทอร์เน็ต แอนด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด จากบริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอร์ริตี จำกัด จำนวน 1,048 ล้านบาท ในราคาทุนบวกกำไรส่วนเพิ่ม ส่งผลให้สัดส่วนการลงทุนในบริษัทดังกล่าวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 21.99 เป็นร้อยละ 51.00 ทำให้เงินลงทุนดังกล่าวเปลี่ยนสถานะจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย
- 17) ในเดือนธันวาคม 2567 บริษัทฯซื้อเงินลงทุนของบริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด จากบริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอร์ริตี จำกัด และ DTP Inter Holdings Corporation PTE LTD. จำนวน 270 ล้านบาท และ 180 ล้านบาท ตามลำดับ ในราคาทุนบวกกำไรส่วนเพิ่มเพื่อยขยายธุรกิจ
- 18) ในเดือนธันวาคม 2567 บริษัทฯจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท ลูมิน8 จำกัด ทั้งจำนวนให้แก่บริษัท ครีมกราฟเตอร์ จำกัด ในราคา 3.56 บาทต่อหุ้น เพื่อปรับโครงสร้างผู้ถือหุ้น
- 19) ในระหว่างปี 2567 บริษัทฯลงทุนเพิ่มในบริษัท ไวบอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด จำนวน 17 ล้านบาท เพื่อยขยายธุรกิจ

(นายวิศิษฐ์ มาลัยศิริรัตน์)

กรรมการ

MAGNOLIA
QUALITY DEVELOPMENT CORPORATION LIMITED

(นางวสุกานต์ วิศาลสวัสดิ์)

กรรมการ

ปี 2568

- 1) ในเดือนเมษายน 2568 บริษัทฯลงทุนเพิ่มในบริษัท เอ็มคิวดีซี ทาวน์ รอยัล แอสเซท จำกัด จำนวน 535 ล้านบาท เพื่อยขยายธุรกิจ
- 2) ในเดือนพฤษภาคม 2568 บริษัทฯลงทุนเพิ่มใน MQDC India Real Estate Private Limited ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในประเทศอินเดียจำนวน 4 ล้านบาท เพื่อยขยายธุรกิจ
- 3) ในเดือนมิถุนายน 2568 บริษัทฯจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท เอ็มคิวดีซี โซเซียล เอ็นเตอร์ไพรเซส จำกัด จำนวน 1 ล้านบาท เพื่อปรับโครงสร้างผู้ถือหุ้น
- 4) ในเดือนมิถุนายน 2568 บริษัทฯซื้อเงินลงทุนในบริษัท ดีเอสเพน ทรี คอร์ปอเรชั่น จำกัด จากบริษัท โนวेल คอร์ปอเรชั่น จำกัด จำนวน 1 พันบาท
- 5) ในระหว่างปี 2568 บริษัทฯลงทุนเพิ่มในบริษัท คลาวด์ อีเลฟเว่น จำกัด 1,750 ล้านบาท ตามข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้ยืมของบริษัทดังกล่าวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง
- 6) ในระหว่างปี 2568 บริษัท เอ็มคิวดีซี ทาวน์ เวิลด์ จำกัด (บริษัทย่อย) ได้ออกหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 2,600 ล้านบาท โดยในสัญญาระหว่างบริษัทย่อย ผู้ถือของบริษัทฯและผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิ (ผู้ถือ) ได้ระบุเรื่องสำคัญ คือ ผู้ถือสามารถใช้สิทธิบังคับผู้ถือหุ้นของบริษัทฯซื้อหุ้นบุริมสิทธิคืนจากผู้ถือ หรือโอนสิทธิซื้อคืนดังกล่าวให้บริษัทฯ บริษัทในกลุ่มบริษัทหรือบริษัทใหญ่เป็นผู้ซื้อคืนแทนได้

11. เงินลงทุนในการร่วมค้า

11.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

(หน่วย: พันบาท)

| บริษัท | ลักษณะธุรกิจ | สัดส่วนเงินลงทุน | | ราคาทุน | | ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าเงินลงทุน | | มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ | | เงินปันผลรับในระหว่างปี | |
|--|---------------------------------------|------------------|----------|-----------|-----------|-----------------------------------|----------|------------------------|-----------|-------------------------|-------|
| | | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
| | | (ร้อยละ) | (ร้อยละ) | | | | | | | | |
| บริษัท ดี ไอคอนสยาม ซูเปอร์ลักซ์ เรสซิเดนซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด | อสังหาริมทรัพย์ | 25.50 | 25.50 | 105,600 | 105,600 | - | - | 105,600 | 105,600 | - | - |
| บริษัท ดี ไอคอนสยาม เรสซิเดนซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด | อสังหาริมทรัพย์ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 6,419 |
| บริษัท ดี ไอคอนสยาม เจ้าพระยา ริเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด | ลงทุนในบริษัทต่างๆ | 14.70 | 14.70 | 2,165,059 | 2,165,059 | - | - | 2,165,059 | 2,165,059 | - | - |
| บริษัท ภาคภูมิแผ่นดิน จำกัด | ให้คำปรึกษาทางธุรกิจ | - | 15.00 | - | 30,150 | - | (27,831) | - | 2,319 | - | - |
| บริษัท สยาม ริเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด | ลงทุนในบริษัทต่างๆ | 15.72 | 15.72 | 406,422 | 406,422 | - | - | 406,422 | 406,422 | - | - |
| บริษัท ยูนิซัส กรีน เอ็นเนอร์จี จำกัด | ให้บริการระบบ สิ่งแวดล้อมความสะอาด | 37.00 | 37.00 | 395,051 | 395,051 | - | - | 395,051 | 395,051 | - | - |
| รวม | | | | 3,072,132 | 3,102,282 | - | (27,831) | 3,072,132 | 3,074,451 | - | 6,419 |

(นายวิสิทธิ์ วัลย์ศิริรัตน์)

กรรมการ

MAGNOLIA
QUALITY DEVELOPMENT CORPORATION LIMITED

(นางวสุกานต์ วิศาลสวัสดิ์)

กรรมการ

11.2 รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของเงินลงทุนในการร่วมค้ามีดังนี้

ปี 2567

- 1) ในเดือนเมษายน 2567 บริษัท ดิ โอคอนสยาม เรสซิเดนซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ได้ลดทุนจดทะเบียนจากเดิม 434 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 42.97 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท และหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 0.43 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) เป็น 109 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 10.74 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท และหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 0.11 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) ซึ่งเป็นส่วนของบริษัทจำนวน 83 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 8.3 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) และบริษัทฯ ได้รับเงินจากการลดทุนจดทะเบียนแล้วในเดือนเมษายน 2567 โดยบริษัทดังกล่าวได้จดทะเบียนลดทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2567 การลดทุนจดทะเบียนของบริษัทดังกล่าวไม่ทำให้ส่วนได้เสียของบริษัทฯ ในบริษัทดังกล่าวเปลี่ยนแปลงต่อมาในเดือนกันยายน 2567 บริษัทฯ ได้รับเงินคืนจากการเลิกกิจการจำนวน 47 ล้านบาท
- 2) ในเดือนเมษายน 2567 บริษัทฯ ลงทุนเพิ่มในบริษัท สยาม ริเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด จำนวน 80 ล้านบาท เพื่อขยายธุรกิจ ส่งผลให้สัดส่วนการลงทุนในบริษัทดังกล่าวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 14.70 เป็นร้อยละ 15.72
- 3) ในเดือนมิถุนายน 2567 บริษัทฯ ลงทุนเพิ่มในบริษัท มาเทรีย เมดิคัล คอร์ปอเรชั่น จำกัด ตามที่กล่าวในหมายเหตุ 10 โดยบริษัทฯ จัดประเภทเงินลงทุนดังกล่าวเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้าต่อมาในเดือนพฤศจิกายน 2567 บริษัทฯ จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวทั้งจำนวนให้แก่บริษัท ซีพี เมดิคัล โฮลดิ้ง จำกัด ในราคาราคาทุน

ปี 2568

- 1) ในเดือนเมษายน 2568 บริษัท ภาคภูมิแผ่นดิน จำกัด ได้จดทะเบียนเลิกกิจการ ต่อมาบริษัทดังกล่าวได้ดำเนินการชำระบัญชีเสร็จสิ้นในเดือนธันวาคม 2568 โดยบริษัทฯ ได้รับเงินคืนจำนวน 2 ล้านบาท

11.3 การจำหน่ายหุ้นของเงินลงทุนในการร่วมค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ จำหน่ายหุ้นของบริษัท ดิ โอคอนสยาม เจ้าพระยา ริเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด และบริษัท สยาม ริเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด เพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินของบริษัทฯ (2567: บริษัทฯ จำหน่ายหุ้นของบริษัท ดิ โอคอนสยาม เจ้าพระยา ริเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด เพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัท ดีทีจีโอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (บริษัทใหญ่) กับบริษัทสองแห่ง)

(นายวิศิษฐ์ มาลัยศิริรัตน์)

กรรมการ

MAGNOLIA
QUALITY DEVELOPMENT CORPORATION LIMITED

(นางวสุกานต์ วิศาลสวัสดิ์)

กรรมการ

12. เงินลงทุนในบริษัทร่วม

12.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทร่วม

(หน่วย: พันบาท)

| บริษัท | ลักษณะธุรกิจ | สัดส่วนเงินลงทุน | | ราคาทุน | | ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าเงินลงทุน | | มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ | |
|---|---------------------|------------------|----------|---------|---------|-----------------------------------|------|------------------------|---------|
| | | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
| | | (ร้อยละ) | (ร้อยละ) | | | | | | |
| บริษัท อีเดน เอสเตท คอร์ปอเรชั่น จำกัด | ให้บริการที่ปรึกษา | 25.00 | 25.00 | 74,290 | 74,290 | - | - | 74,290 | 74,290 |
| บริษัท สุขุมวิท มิกซ์-ยูส จำกัด | อสังหาริมทรัพย์ | - | 25.00 | - | 100,646 | - | - | - | 100,646 |
| บริษัท เดอะเวลด์มาร์ค โฮลดิ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด | ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ | 16.98 | 16.98 | 341,250 | 341,250 | - | - | 341,250 | 341,250 |
| รวม | | | | 415,540 | 516,186 | - | - | 415,540 | 516,186 |

12.2 รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของเงินลงทุนในบริษัทร่วมมีดังนี้

ปี 2567

- 1) ในเดือนพฤศจิกายน 2567 บริษัทฯ จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท ทรานส์ลูเซีย จำกัด ทั้งจำนวนให้แก่บริษัท ลูมิน 8 จำกัด ในราคา 0.01 บาทต่อหุ้น เพื่อปรับโครงสร้างผู้ถือหุ้น
- 2) ในเดือนธันวาคม 2567 บริษัทฯ จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท เอ็มคิวดีซี เคอร์เทซี เซอร์วิส คอร์ปอเรชั่น จำกัด ทั้งจำนวนให้แก่บริษัท โนวेल คอร์ปอเรชั่น จำกัด ในราคา 0.01 บาทต่อหุ้น เพื่อปรับโครงสร้างผู้ถือหุ้น
- 3) ในเดือนธันวาคม 2567 เงินลงทุนในบริษัท แมกโนเลีย อินเตอร์เนชั่นแนล คอร์ปอเรชั่น จำกัด เปลี่ยนสถานะจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่กล่าวในหมายเหตุ 10
- 4) ในระหว่างปี 2567 บริษัทฯ ลงทุนในบริษัท สุขุมวิท มิกซ์-ยูส จำกัด จำนวน 44 ล้านบาท เพื่อขยายธุรกิจ
- 5) ในระหว่างปี 2567 บริษัทฯ ลงทุนในบริษัท สุขุมวิท ลีฟวิ่ง จำกัด จำนวน 15 ล้านบาท เพื่อขยายธุรกิจ ต่อมาในเดือนธันวาคม 2567 บริษัทฯ จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวทั้งจำนวนให้แก่บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน) ในราคาทุน

ปี 2568

- 1) ในเดือนสิงหาคม 2568 บริษัทฯ ลงทุนในบริษัท สุขุมวิท มิกซ์-ยูส จำกัด จำนวน 139 ล้านบาท ต่อมาในเดือนพฤศจิกายน 2568 บริษัทฯ จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวทั้งจำนวนให้แก่บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน) ในราคาทุน

(นายวิสิทธิ์ มัลลย์ศิริรัตน์)

กรรมการ

MAGNOLIA
QUALITY DEVELOPMENT CORPORATION LIMITED

(นางวสุกานต์ วิศาลสวัสดิ์)

กรรมการ

12.3 การจำหน่ายหุ้นของเงินลงทุนในบริษัทร่วม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯจำหน่ายหุ้นของบริษัท สุชุมวิท มิกซ์-ยูส จำกัด จำนวนประมาณ 58 ล้านบาท เพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัทดังกล่าวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง (2568: ไม่มี)

13. เงินลงทุนระยะยาวอื่น

| | (หน่วย: พันบาท) | |
|---|-----------------|---------------|
| | 2568 | 2567 |
| เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย | | |
| ราคาทุน | - | 212,533 |
| หัก: ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน | - | (212,532) |
| | - | 1 |
| เงินลงทุนทั่วไป - ราคาทุน | | |
| เงินลงทุนในบริษัท โรงเรียนนานาชาติคอนคอร์เดียน คอร์เปอร์เรชั่น จำกัด | 75,000 | 75,000 |
| เงินลงทุนในบริษัทต่างประเทศ | 212,533 | - |
| รวม | 287,533 | 75,000 |
| หัก: ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่า | (212,532) | - |
| เงินลงทุนระยะยาวอื่น - สุทธิ | 75,001 | 75,001 |

เมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2564 บริษัทฯได้เข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญผ่านบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัทแห่งหนึ่งที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งที่สองของประเทศสหรัฐอเมริกา (Nasdaq) 4.6 ล้านหุ้น จำนวนเงิน 212.5 ล้านบาท บริษัทฯได้จ่ายชำระค่าหุ้นสามัญดังกล่าวให้แก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันในเดือนมีนาคม 2564 โดยบริษัทฯได้รับการโอนหุ้นสามัญดังกล่าวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันในเดือนสิงหาคม 2565

เมื่อวันที่ 5 มกราคม 2566 บริษัทดังกล่าวได้ประกาศการปรับลดจำนวนหุ้นในอัตรา 20 หุ้นสามัญเดิม เป็น 1 หุ้นสามัญใหม่มีผลบังคับในวันที่ 6 มกราคม 2566 ทำให้บริษัทฯมีหุ้นสามัญคงเหลือจำนวน 229,500 หุ้น

ต่อมาบริษัทดังกล่าวได้ออกจากตลาดหลักทรัพย์แห่งที่สองของประเทศสหรัฐอเมริกา บริษัทฯจึงจัดประเภทเงินลงทุนดังกล่าวเป็นเงินลงทุนทั่วไป

(นายวิศิษฐ์ มัลลศิริรัตน์)

กรรมการ

MAGNOLIA
QUALITY DEVELOPMENT CORPORATION LIMITED

(นางวสุกานต์ วิศาลสวัสดิ์)

กรรมการ

14. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

(หน่วย: พันบาท)

| | ที่ดิน | ที่ดิน รอการพัฒนา | ส่วนปรับปรุง ที่ดิน | อาคารและ ส่วนปรับปรุง อาคาร | เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้ สำนักงาน | รวม |
|---------------------------------|--------|----------------------|------------------------|-----------------------------------|--|---------|
| ราคาทุน | | | | | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 | 50,560 | 127,223 | 20,362 | 155,644 | 3,706 | 357,495 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 | 50,560 | 127,223 | 20,362 | 155,644 | 3,706 | 357,495 |
| รับโอนจากต้นทุนการพัฒนา | | | | | | |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | - | 11,760 | - | - | - | 11,760 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 | 50,560 | 138,983 | 20,362 | 155,644 | 3,706 | 369,255 |
| ค่าเสื่อมราคาสะสม | | | | | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 | - | - | 20,362 | 87,371 | 1,344 | 109,077 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | - | - | - | 6,312 | 641 | 6,953 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 | - | - | 20,362 | 93,683 | 1,985 | 116,030 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | - | - | - | 6,312 | 642 | 6,954 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 | - | - | 20,362 | 99,995 | 2,627 | 122,984 |
| ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่า | | | | | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 | - | 5,511 | - | - | - | 5,511 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 | - | 5,511 | - | - | - | 5,511 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 | - | 5,511 | - | - | - | 5,511 |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชี | | | | | | |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 | 50,560 | 121,712 | - | 61,961 | 1,721 | 235,954 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 | 50,560 | 133,472 | - | 55,649 | 1,079 | 240,760 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ ได้นำที่ดินและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีรวมจำนวน 200 ล้านบาท (2567: 168 ล้านบาท) ไปจดจำนองเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินของกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นของบริษัทฯ ตามที่กล่าวในหมายเหตุ 22 และเงินกู้ยืมของผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทใหญ่สูงสุดเพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ (2567: ค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินของกิจการที่เกี่ยวข้องกันและเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นของบริษัทฯ)

(นายวิสิทธิ์ วัลย์ศิริรัตน์)

กรรมการ

MAGNOLIA
QUALITY DEVELOPMENT CORPORATION LIMITED

(นางวสุกานต์ วิศาลสวัสดิ์)

กรรมการ

15. ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

| | (หน่วย: พันบาท) | | | | | | |
|--|-----------------|-----------------------------------|--|---------------------------|----------|--|----------|
| | ที่ดิน | อาคารและ ส่วนปรับปรุง อาคาร | เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้ สำนักงาน | คอมพิวเตอร์ และอุปกรณ์ | ยานพาหนะ | สินทรัพย์ ระหว่างก่อสร้าง และติดตั้ง | รวม |
| ราคาทุน | | | | | | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 | 32,630 | 248,498 | 127,453 | 56,514 | 3,086 | 19,155 | 487,336 |
| ซื้อเพิ่ม | - | - | 95 | 734 | - | 1,363 | 2,192 |
| จำหน่าย/ตัดจำหน่าย | - | (41,456) | (18,015) | (11,760) | - | - | (71,231) |
| โอนเข้า (โอนออก) | - | 7,577 | 953 | 3,075 | - | (11,605) | - |
| โอนไปเป็นสินทรัพย์ ไม่มีตัวตน | - | - | - | - | - | (1,700) | (1,700) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 | 32,630 | 214,619 | 110,486 | 48,563 | 3,086 | 7,213 | 416,597 |
| ซื้อเพิ่ม | - | - | - | - | - | 199 | 199 |
| จำหน่าย/ตัดจำหน่าย | - | - | - | (464) | (281) | (43) | (788) |
| โอนเข้า (โอนออก) | - | 12 | - | 3,401 | - | (3,413) | - |
| โอนไปเป็นสินทรัพย์ ไม่มีตัวตน | - | - | - | - | - | (356) | (356) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 | 32,630 | 214,631 | 110,486 | 51,500 | 2,805 | 3,600 | 415,652 |
| ค่าเสื่อมราคาสะสม | | | | | | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 | - | 184,857 | 101,279 | 42,509 | 3,086 | - | 331,731 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | - | 4,847 | 14,880 | 8,356 | - | - | 28,083 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่ จำหน่าย/ตัดจำหน่าย | - | (41,456) | (17,985) | (11,757) | - | - | (71,198) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 | - | 148,248 | 98,174 | 39,108 | 3,086 | - | 288,616 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | - | 4,850 | 6,252 | 7,641 | - | - | 18,743 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่ จำหน่าย/ตัดจำหน่าย | - | - | - | (367) | (281) | - | (648) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 | - | 153,098 | 104,426 | 46,382 | 2,805 | - | 306,711 |
| ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่า | | | | | | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 | 19,176 | 7,694 | - | - | - | - | 26,870 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 | 19,176 | 7,694 | - | - | - | - | 26,870 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 | 19,176 | 7,694 | - | - | - | - | 26,870 |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชี | | | | | | | |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 | 13,454 | 58,677 | 12,312 | 9,455 | - | 7,213 | 101,111 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 | 13,454 | 53,839 | 6,060 | 5,118 | - | 3,600 | 82,071 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ ได้นำห้องชุดซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 8 ล้านบาท (2567: 9 ล้านบาท) ไปจำหน่ายเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นของบริษัทฯตามที่กล่าวในหมายเหตุ 22

(นายวิศิษฐ์ มัลลย์ศิริรัตน์)

กรรมการ

MAGNOLIA
QUALITY DEVELOPMENT CORPORATION LIMITED

(นางวสุกานต์ วิศาลสวัสดิ์)

กรรมการ

16. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

(หน่วย: พันบาท)

| | คอมพิวเตอร์ ซอฟต์แวร์ | คอมพิวเตอร์ ซอฟต์แวร์ ระหว่างติดตั้ง | ภาพยนตร์ ระหว่างผลิต | รวม |
|--|--------------------------|--|-------------------------|---------|
| ราคาทุน | | | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 | 113,818 | 101,939 | 296,510 | 512,267 |
| ซื้อเพิ่ม | 91 | 15,282 | - | 15,373 |
| จำหน่าย/ตัดจำหน่าย | (187) | - | - | (187) |
| โอนเข้า (โอนออก) | 58,251 | (58,251) | - | - |
| รับโอนมาจากที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ | 1,700 | - | - | 1,700 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 | 173,673 | 58,970 | 296,510 | 529,153 |
| ซื้อเพิ่ม | - | 6,692 | - | 6,692 |
| จำหน่าย/ตัดจำหน่าย | - | (6,432) | - | (6,432) |
| โอนเข้า (โอนออก) | 38,804 | (38,804) | - | - |
| รับโอนมาจากที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ | 356 | - | - | 356 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 | 212,833 | 20,426 | 296,510 | 529,769 |
| ค่าตัดจำหน่ายสะสม | | | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 | 45,705 | - | - | 45,705 |
| ค่าตัดจำหน่ายระหว่างปี | 16,551 | - | - | 16,551 |
| ค่าตัดจำหน่ายสำหรับส่วนที่จำหน่าย/ ตัดจำหน่าย | (176) | - | - | (176) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 | 62,080 | - | - | 62,080 |
| ค่าตัดจำหน่ายระหว่างปี | 17,165 | - | - | 17,165 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 | 79,245 | - | - | 79,245 |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชี | | | | |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 | 111,593 | 58,970 | 296,510 | 467,073 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 | 133,588 | 20,426 | 296,510 | 450,524 |

(นายวิสิทธิ์ กล้วยศิริรัตน์)

กรรมการ

(นางวสุกานต์ วิศาลสวัสดิ์)

กรรมการ

17. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

| | อัตราดอกเบี้ย | | 2568 | 2567 |
|--|---------------|---------------|-----------|--------|
| | 2568 | 2567 | | |
| | (ร้อยละต่อปี) | (ร้อยละต่อปี) | | |
| ตัวสัญญาใช้เงิน | 5.50 | 5.50 | 55,000 | 55,000 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | MLR | - | 5,000,000 | - |
| รวม | | | 5,055,000 | 55,000 |
| หัก: ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย | | | (8,333) | - |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน - สุทธิ | | | 5,046,667 | 55,000 |

เงินกู้ยืมระยะสั้นข้างต้นมีกำหนดชำระคืนดอกเบี้ยเป็นรายเดือน และชำระคืนเงินต้นในเดือนมิถุนายนและเดือนกรกฎาคม 2569 (2567: เดือนมิถุนายน 2568) และค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งก่อสร้างที่มีอยู่บนที่ดินบางส่วนของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันและจำนำหุ้นของการร่วมค้าตามที่กล่าวในหมายเหตุ 11.3

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทฯมีวงเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารที่ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวน 10 ล้านบาท ซึ่งค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งก่อสร้างของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

18. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

| | 2568 | 2567 |
|---|-----------|-----------|
| เจ้าหนี้การค้า - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน | 209,197 | 47,087 |
| เจ้าหนี้การค้า - กิจกรรมที่ไม่เกี่ยวข้องกัน | 18,678 | 15,518 |
| เจ้าหนี้ค่าหุ้น - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน | 180,000 | 1,497,751 |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน | 11,834 | 139,264 |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจกรรมที่ไม่เกี่ยวข้องกัน | 42,138 | 27,070 |
| ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน | 247,193 | 21,883 |
| ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจกรรมที่ไม่เกี่ยวข้องกัน | 683,985 | 566,046 |
| เงินประกันผลงานการก่อสร้าง | 7,087 | 7,221 |
| อื่น ๆ | 90,238 | 96,555 |
| รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น | 1,490,350 | 2,418,395 |

(นายวิสิทธิ์ มาลัยศิริรัตน์)

กรรมการ

MAGNOLIA
QUALITY DEVELOPMENT CORPORATION LIMITED

(นางวสุกานต์ วิศาลสวัสดิ์)

กรรมการ

19. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

| | 2568 | 2567 |
|---|-----------|-----------|
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 2,456,435 | 4,000,000 |
| หัก: ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย | (12,164) | (25,856) |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ | 2,444,271 | 3,974,144 |
| หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | (512,289) |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 2,444,271 | 3,461,855 |

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| | 2568 | 2567 |
|---|-------------|-----------|
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม | 3,974,144 | - |
| บวก: กู้เพิ่มระหว่างปี | - | 4,000,000 |
| ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย | 13,692 | 14,144 |
| หัก: จ่ายชำระคืนเงินกู้ระหว่างปี | (1,543,565) | - |
| ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย | - | (40,000) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม | 2,444,271 | 3,974,144 |

เงินกู้ยืมดังกล่าวคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR - 0.25 ต่อปี โดยมีกำหนดชำระคืนดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาสและชำระคืนเงินต้นระหว่างในเดือนกรกฎาคม 2568 ถึงเดือนมกราคม 2570 และค้ำประกันโดยบริษัทใหญ่ และจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดินของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง

ภายใต้สัญญาเงินกู้ บริษัทฯต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นและการดำรงสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทใหญ่ เป็นต้น

(นายวิสิทธิ์ มาลัยศิริรัตน์)

กรรมการ

MAGNOLIA
QUALITY DEVELOPMENT CORPORATION LIMITED

(นางวสุกานต์ วิศาลสวัสดิ์)

กรรมการ

20. เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น

(หน่วย: พันบาท)

| | อัตราดอกเบี้ย | | 2568 | 2567 |
|---|---------------|-------------------------------|-------------|-----------|
| | 2568 | 2567 | | |
| | (ร้อยละต่อปี) | (ร้อยละต่อปี) | | |
| เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น | 7.10 - 11.00 | MLR +2.50 และ 7.10 - 11.00 | 1,329,949 | 1,414,299 |
| หัก: ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย | | | (34,356) | (41,931) |
| สุทธิ | | | 1,295,593 | 1,372,368 |
| หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | | | (1,084,643) | (143,520) |
| เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น - สุทธิจากส่วนที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี | | | 210,950 | 1,228,848 |

เงินกู้ยืมระยะยาวอื่นเป็นเงินกู้ยืมจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน โดยมีกำหนดชำระคืนดอกเบี้ยเป็นรายเดือน และชำระคืนเงินต้นในระหว่างเดือนกุมภาพันธ์ 2569 ถึงเดือนธันวาคม 2571 (2567: เดือนกุมภาพันธ์ 2569 ถึงเดือนกุมภาพันธ์ 2571)

เงินกู้ยืมระยะยาวอื่นดังกล่าวบางส่วนเป็นเงินกู้ยืมแบบไม่มีหลักประกัน และบางส่วนเป็นเงินกู้ยืมแบบมีหลักประกัน โดยการจดจำนองที่ดินของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (2567: จดจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขายและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน)

21. หุ้นกู้ระยะสั้น/หุ้นกู้ระยะยาว

ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

| หุ้นกู้ | อายุหุ้นกู้ | วันที่ออกหุ้นกู้ | วันที่ครบ | อัตราดอกเบี้ย | จำนวน | 2568 | 2567 | |
|------------------------------------|-------------|------------------|-----------------|---------------|---------------|------------|--------|--|
| | | | กำหนดไถ่ถอน | | หน่วย | | | |
| | | | | | (ร้อยละต่อปี) | (พันหน่วย) | | |
| หุ้นกู้ระยะสั้น | | | | | | | | |
| 1 | 1 ปี | 24 ธันวาคม 2568 | 24 ธันวาคม 2569 | 6.25 | 20 | 20,000 | 20,000 | |
| 2 | 1 ปี | 24 ธันวาคม 2568 | 24 ธันวาคม 2569 | 6.25 | 10 | 10,000 | 10,000 | |
| 3 | 1 ปี | 24 ธันวาคม 2568 | 24 ธันวาคม 2569 | 6.25 | 5 | 5,000 | 5,000 | |
| 4 | 1 ปี | 24 ธันวาคม 2568 | 24 ธันวาคม 2569 | 6.25 | 5 | 5,000 | 5,000 | |
| 5 | 1 ปี | 24 ธันวาคม 2568 | 24 ธันวาคม 2569 | 6.25 | 3 | 3,000 | 3,000 | |
| 6 | 1 ปี | 24 ธันวาคม 2568 | 24 ธันวาคม 2569 | 6.25 | 2 | 2,000 | 2,000 | |
| 7 | 1 ปี | 24 ธันวาคม 2568 | 24 ธันวาคม 2569 | 6.25 | 5 | 5,000 | 5,000 | |
| รวมหุ้นกู้ระยะสั้น - ราคาตามมูลค่า | | | | | | 50,000 | 50,000 | |

(นายวิศิษฐ์ มัลลย์ศิริรัตน์)

กรรมการ

(นางวสุกานต์ วิศาลสวัสดิ์)

กรรมการ

MAGNOLIA
QUALITY DEVELOPMENT CORPORATION LIMITED

(หน่วย: พันบาท)

| หุ้นกู้ | อายุหุ้นกู้ | วันที่ออกหุ้นกู้ | วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน | อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี) | จำนวน หน่วย (พันหน่วย) | 2568 | 2567 |
|--|----------------------|-------------------|----------------------|--------------------------------|------------------------------|--------------|--------------|
| หุ้นกู้ระยะยาว | | | | | | | |
| 1 | 3 ปี | 20 มกราคม 2565 | 20 มกราคม 2568 | 7.10 | 4,552 | - | 4,551,900 |
| 2 | 3 ปี | 25 พฤษภาคม 2565 | 25 พฤษภาคม 2568 | 7.10 | 3,232 | - | 3,232,300 |
| 3 | 3 ปี | 26 กรกฎาคม 2565 | 25 กรกฎาคม 2568 | 7.10 | 4,916 | - | 4,915,600 |
| 4 | 3 ปี | 16 ธันวาคม 2565 | 16 ธันวาคม 2568 | 7.10 | 3,000 | - | 3,000,000 |
| 5 | 2 ปี | 25 มกราคม 2566 | 24 มกราคม 2568 | 6.75 | 3,183 | - | 3,182,700 |
| 6 | 3 ปี | 25 มกราคม 2566 | 23 มกราคม 2569 | 7.10 | 4,817 | 4,817,300 | 4,817,300 |
| 7 | 2 ปี 2 เดือน | 25 กรกฎาคม 2566 | 25 กันยายน 2568 | 6.75 | 2,695 | - | 2,694,500 |
| 8 | 2 ปี 11 เดือน 29 วัน | 25 กรกฎาคม 2566 | 24 กรกฎาคม 2569 | 7.10 | 4,664 | 4,663,900 | 4,663,900 |
| 9 | 2 ปี 11 เดือน 29 วัน | 15 พฤศจิกายน 2566 | 13 พฤศจิกายน 2569 | 7.10 | 2,000 | 2,000,000 | 2,000,000 |
| 10 | 1 ปี 11 เดือน 30 วัน | 17 มกราคม 2567 | 16 มกราคม 2569 | 6.75 | 2,148 | 2,147,600 | 2,147,600 |
| 11 | 2 ปี 11 เดือน 29 วัน | 17 มกราคม 2567 | 15 มกราคม 2570 | 7.10 | 2,064 | 2,064,400 | 2,064,400 |
| 12 | 1 ปี 7 เดือน 1 วัน | 27 มีนาคม 2567 | 28 ตุลาคม 2568 | 6.00 | 922 | - | 921,500 |
| 13 | 2 ปี 5 เดือน 29 วัน | 27 มีนาคม 2567 | 25 กันยายน 2569 | 6.75 | 1,739 | 1,738,800 | 1,738,800 |
| 14 | 2 ปี 6 เดือน 2 วัน | 19 กรกฎาคม 2567 | 21 มกราคม 2570 | 6.75 | 1,047 | 1,047,200 | 1,047,200 |
| 15 | 3 ปี 3 เดือน 2 วัน | 19 กรกฎาคม 2567 | 21 ตุลาคม 2570 | 7.20 | 2,584 | 2,583,700 | 2,583,700 |
| 16 | 2 ปี 2 เดือน 28 วัน | 8 พฤศจิกายน 2567 | 5 กุมภาพันธ์ 2570 | 6.75 | 452 | 452,200 | 452,200 |
| 17 | 3 ปี 2 เดือน 27 วัน | 8 พฤศจิกายน 2567 | 4 กุมภาพันธ์ 2571 | 7.20 | 1,148 | 1,147,800 | 1,147,800 |
| 18 | 1 ปี 9 เดือน 29 วัน | 15 มกราคม 2568 | 13 พฤศจิกายน 2569 | 6.15 | 411 | 410,800 | - |
| 19 | 2 ปี 6 เดือน | 15 มกราคม 2568 | 15 กรกฎาคม 2570 | 6.75 | 249 | 248,600 | - |
| 20 | 3 ปี 5 เดือน 29 วัน | 15 มกราคม 2568 | 14 กรกฎาคม 2571 | 7.20 | 1,235 | 1,234,700 | - |
| 21 | 2 ปี 5 เดือน | 22 พฤษภาคม 2568 | 22 ตุลาคม 2570 | 6.90 | 400 | 399,700 | - |
| 22 | 3 ปี 1 เดือน 19 วัน | 22 พฤษภาคม 2568 | 22 กรกฎาคม 2571 | 7.20 | 790 | 792,400 | - |
| 23 | 2 ปี 5 เดือน 30 วัน | 22 กรกฎาคม 2568 | 21 มกราคม 2571 | 6.90 | 548 | 548,300 | - |
| 24 | 3 ปี 5 เดือน 28 วัน | 22 กรกฎาคม 2568 | 19 มกราคม 2572 | 7.20 | 882 | 882,200 | - |
| 25 | 2 ปี 6 เดือน | 23 กันยายน 2568 | 23 มีนาคม 2571 | 6.90 | 881 | 880,500 | - |
| 26 | 3 ปี 6 เดือน | 23 กันยายน 2568 | 23 มีนาคม 2572 | 7.20 | 1,470 | 1,469,500 | - |
| 27 | 2 ปี 2 เดือน 27 วัน | 12 ธันวาคม 2568 | 10 มีนาคม 2571 | 6.90 | 867 | 867,000 | - |
| 28 | 3 ปี 6 เดือน | 12 ธันวาคม 2568 | 12 มิถุนายน 2572 | 7.20 | 1,560 | 1,559,400 | - |
| รวมหุ้นกู้ระยะยาว - ราคาตามมูลค่า | | | | | | 31,956,000 | 45,161,400 |
| หัก: ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย | | | | | | (200,866) | (256,250) |
| หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิ | | | | | | 31,755,134 | 44,905,150 |
| หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | | | | | | (15,743,273) | (22,452,807) |
| หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | | | | | | 16,011,861 | 22,452,343 |

(นายวิสิทธิ์ กล้วยศิริรัตน์)

กรรมการ

MAGNOLIA
 QUALITY DEVELOPMENT CORPORATION LIMITED

(นางวสุกานต์ วิศาลสวัสดิ์)

กรรมการ

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหุ้นกู้ระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

| | (หน่วย: พันบาท) | |
|---|-----------------|--------------|
| | 2568 | 2567 |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม | 44,905,150 | 54,092,255 |
| บวก: ออกหุ้นกู้ระหว่างปี | 9,293,100 | 12,103,200 |
| ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินรอดักจ่าย | 192,639 | 260,728 |
| หัก: จ่ายชำระคืนหุ้นกู้ระหว่างปี | (22,498,500) | (21,370,200) |
| ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอดักจ่าย | (137,255) | (180,833) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม | 31,755,134 | 44,905,150 |

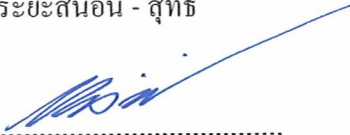
ณ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทมีวงเงินการออกและเสนอขายหุ้นกู้รวมไม่เกิน 65,000 ล้านบาท อายุหุ้นกู้สูงสุดไม่เกิน 5 ปี ในการออกหุ้นกู้แต่ละคราว โดยเสนอขายแก่ผู้ลงทุนทั่วไป และ/หรือบุคคลในวงจำกัด และ/หรือผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ โดยเสนอขายทั้งหมดในคราวเดียวหรือหลายคราวได้ เมื่อหุ้นกู้จำนวนใดจำนวนหนึ่งครบกำหนดสามารถออกและเสนอขายได้ใหม่ (Revolving)

หุ้นกุดังกล่าวข้างต้นเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ค้ำยสิทธิ์ มีประกัน และผู้ออกหุ้นกุ่มีสิทธิและไม่มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ เสนอขายให้แก่นักลงทุนสถาบันและ/หรือนักลงทุนรายใหญ่ โดยกำหนดจ่ายชำระดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาสตลอดอายุหุ้นกู้

หุ้นกู้ข้างต้นได้ระบุถึงข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เป็นต้น

22. เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น

| | (หน่วย: พันบาท) | | | |
|--------------------------------------|------------------|------------------|-----------|-----------|
| | อัตราดอกเบี้ย | | | |
| | 2568 | 2567 | 2568 | 2567 |
| | (ร้อยละต่อปี) | (ร้อยละต่อปี) | | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น | ไม่มีดอกเบี้ย | ไม่มีดอกเบี้ย | 6,037,851 | 4,468,820 |
| | MLR ถึง | MLR ถึง | | |
| | MLR + 1.00 | MLR + 1.00 | | |
| | และ 3.00 - 12.00 | และ 7.10 - 12.00 | | |
| หัก: ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอดักจ่าย | | | (247) | (4,460) |
| รวมเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น - สุทธิ | | | 6,037,604 | 4,464,360 |


 (นายวิสิทธิ์ มัลลย์ศิริรัตน์)

กรรมการ

MAGNOLIA
 QUALITY DEVELOPMENT CORPORATION LIMITED


 (นางวสุกานต์ วิศาลสวัสดิ์)

กรรมการ

เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นเป็นเงินกู้ยืมจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันและมีกำหนดชำระคืนดอกเบี้ยเป็นรายเดือน รายไตรมาสและเมื่อครบกำหนดสัญญา และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นในระหว่างเดือนมกราคมถึงเดือน ธันวาคม 2569 และเมื่อทวงถาม (2567: เดือนมกราคมถึงเดือนธันวาคม 2568) เงินกู้ยืมดังกล่าวบางส่วนไม่มี หลักประกันและบางส่วนมีหลักประกันซึ่งค้ำประกัน โดยการจดจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ และของบริษัทใหญ่ และจดจำนองต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ของบริษัทฯ และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

23. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย: พันบาท)

| | อัตราดอกเบี้ย | | 2568 | 2567 |
|---|-----------------|---------------|------------------|----------------|
| | 2568 | 2567 | | |
| | (ร้อยละต่อปี) | (ร้อยละต่อปี) | | |
| บริษัทใหญ่ | | | | |
| บริษัท คีทีจีโอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด | MLR +1 และ 9.75 | - | 6,220,327 | - |
| บริษัทย่อย | | | | |
| บริษัท แมกโนเลีย โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด | 8.80 | 8.80 | 15,300 | 20,000 |
| บริษัท คลาวด์ อีเลฟเวน จำกัด | 8.50 | - | 235,620 | - |
| บริษัท อีเคน สุพรีม คอร์ปอเรชั่น จำกัด | - | 5.4 | - | 22,507 |
| บริษัทร่วม | | | | |
| บริษัท อีเคน เอสเตท คอร์ปอเรชั่น จำกัด | 8.5 | 8.5 | 114,700 | 133,000 |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | | | | |
| บริษัท คีทีจีโอ พรอสเพอริตี จำกัด | 5.00 และ 8.10 | 8.10 - 9.90 | 534,280 | 208,100 |
| บริษัท ครีม วีเวอร์ส คอร์ปอเรชั่น จำกัด | 0.90 | - | 800 | - |
| บริษัท อุบลกาญจน์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด | 7.00 | 7.00 | 154,000 | 154,000 |
| บริษัท แมกโนเลีย โฟนเนสส์คอร์ปอเรชั่น จำกัด | - | 9.85 | - | 16,260 |
| บริษัท เอ็มคิวดีซี ลีฟวิ่ง โซลูชั่นคอร์ปอเรชั่น จำกัด | - | 0.90 | - | 800 |
| บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน | | | | |
| ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ | 6.00 - 14.70 | 14.70 | 227,600 | 230,000 |
| รวมเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | | | 7,502,627 | 784,667 |
| หัก: ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย | | | - | (5,867) |
| สุทธิ | | | 7,502,627 | 778,800 |

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ยืมแบบไม่มีหลักประกัน และมีกำหนดชำระคืนเงินต้น พร้อมดอกเบี้ยในระหว่างเดือนมกราคมถึงเดือนธันวาคม 2569 และเมื่อทวงถาม (2567: เดือนมกราคมถึง เดือนธันวาคม 2568)



(นายวิศิษฐ์ มัลลย์ศิริรัตน์)

กรรมการ

MAGNOLIA
QUALITY DEVELOPMENT CORPORATION LIMITED



(นางวสุกานต์ วิศาลสวัสดิ์)

กรรมการ

24. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

(หน่วย: พันบาท)

| | |
|---|----------|
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 | 92,465 |
| เพิ่มขึ้นในระหว่างปี | 40,866 |
| ลดลงจากรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง | (15,234) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 | 118,097 |
| เพิ่มขึ้นในระหว่างปี | 19,206 |
| ลดลงจากรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง | (2,331) |
| โอนกลับประมาณการหนี้สินจากการโอนพนักงานไปบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | (98,200) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 | 36,772 |

ประมาณการหนี้สินนี้เป็นภาระผูกพันของบริษัทที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อเกษียณอายุ ซึ่งคำนวณขึ้นโดยพิจารณาจากอายุของพนักงาน อายุงาน อัตราการขึ้นเงินเดือน และข้อมูลอื่น ๆ

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ ได้โอนย้ายพนักงานของบริษัทฯ ให้แก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยบริษัทฯ และบริษัทที่เกี่ยวข้องกันตกลงให้บริษัทผู้รับโอนพนักงานเป็นผู้รับภาระหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานทั้งหมด บริษัทฯ บันทึกกลับรายการประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานที่เคยรับรู้ในอดีตสำหรับพนักงานที่โอนย้ายในงบกำไรขาดทุนในระหว่างปีปัจจุบัน

25. ทุนเรือนหุ้น

ปี 2567

ในเดือนมกราคม 2567 บริษัทฯ ได้เรียกชำระค่าหุ้นสามัญส่วนที่ยังชำระไม่เต็มมูลค่าจำนวน 400 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 5.00 บาท รวมเป็นเงิน 2,000 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้รับชำระค่าหุ้นเรียบร้อยแล้วในเดือนมกราคม 2567

ปี 2568

ในเดือนสิงหาคม 2568 บริษัทฯ ได้เรียกชำระค่าหุ้นสามัญส่วนที่ยังชำระไม่เต็มมูลค่าจำนวน 400 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 2.11 บาท รวมเป็นเงิน 844 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้รับชำระค่าหุ้นเรียบร้อยแล้วในเดือนสิงหาคม 2568

(นายวิศิษฐ์ มาลัยศิริรัตน์)

กรรมการ

MAGNOLIA
QUALITY DEVELOPMENT CORPORATION LIMITED

(นางวสุกานต์ วิศาลสวัสดิ์)

กรรมการ

รายการกระหนดยอดจำนวนหุ้นสามัญ

| | 2568 | | 2567 | |
|-----------------------------------|-----------|------------|-----------|------------|
| | จำนวนหุ้น | จำนวนเงิน | จำนวนหุ้น | จำนวนเงิน |
| | (พันหุ้น) | (พันบาท) | (พันหุ้น) | (พันบาท) |
| <u>หุ้นสามัญจดทะเบียน</u> | | | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม | 1,880,000 | 18,800,000 | 1,880,000 | 18,800,000 |
| เพิ่มทุนในระหว่างปี | - | - | - | - |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม | 1,880,000 | 18,800,000 | 1,880,000 | 18,800,000 |
| <u>หุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้ว</u> | | | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม | 1,880,000 | 17,956,000 | 1,880,000 | 15,956,000 |
| เรียกชำระค่าหุ้นสามัญ | - | 844,000 | - | 2,000,000 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม | 1,880,000 | 18,800,000 | 1,880,000 | 17,956,000 |

26. สำรองตามกฎหมาย

ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทฯต้องจัดสรรทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนผลกำไรซึ่งบริษัทฯทำมาหาได้ทุกคราวที่จ่ายเงินปันผลจนกว่าทุนสำรองนั้นจะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนทุนของบริษัทฯ สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลได้

27. ค่าใช้จ่ายอื่น

| | (หน่วย: พันบาท) | |
|---|-----------------|---------|
| | 2568 | 2567 |
| ค่าเผื่อนี้สงฆ์จะสูญเสีย (โอนกลับ) | 298,545 | (1,782) |
| ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าเงินให้กู้ยืมและคอกเบี้ยค้างรับ | 1,142,928 | - |
| ตัดจำหน่ายสินทรัพย์ | 60,537 | - |
| ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าเงินลงทุน | 2,994 | 10,943 |
| ขาดทุนจากการเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน | 212,532 | - |
| โอนกลับรายการผลประโยชน์พนักงานจากการ โอนพนักงานไปบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | (98,200) | - |
| | 1,619,336 | 9,161 |

(นายวิสิทธิ์ มัลย์ศิริรัตน์)

กรรมการ

MAGNOLIA
QUALITY DEVELOPMENT CORPORATION LIMITED

(นางวสุกานต์ วิศาลสวัสดิ์)

กรรมการ

28. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

28.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

- 1) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับส่วนของเงินลงทุนที่ยังไม่เรียกชำระ ในบริษัทย่อย การร่วมค้าและบริษัทร่วม ดังนี้

| | (หน่วย: ล้านบาท) | |
|---|------------------|----------------|
| | 2568 | 2567 |
| บริษัทย่อย | | |
| บริษัท แมกโนเลียส์ คอรัปอเรชั่น จำกัด | 0.7 | 0.7 |
| บริษัท คลาวด์ อีเลฟเว่น จำกัด (หมายเหตุ 29.3) | 250.0 | 2,000.0 |
| บริษัท อีเดน สุพรีม คอรัปอเรชั่น จำกัด | 23.9 | 23.9 |
| | <u>274.6</u> | <u>2,024.6</u> |
| การร่วมค้า | | |
| บริษัท ดิ ไอคอนสยาม เจ้าพระยา ริเวอร์ โฮตลิ่งส์ จำกัด | 131.9 | 131.9 |
| บริษัท สยาม ริเวอร์ โฮตลิ่ง จำกัด | 85.6 | 85.6 |
| บริษัท ยูนิซัส กรีน เอ็นเนอร์จี จำกัด | 37.6 | 37.6 |
| | <u>255.1</u> | <u>255.1</u> |
| บริษัทร่วม | | |
| บริษัท สุขุมวิท มิกซ์-ยูส จำกัด | - | 110.6 |
| บริษัท เดอะเวิลด์มาร์ค โฮตลิ่ง คอรัปอเรชั่น จำกัด | 198.7 | 198.7 |
| | <u>198.7</u> | <u>309.3</u> |
| | <u>728.4</u> | <u>2,589.0</u> |

- 2) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับการซื้อที่ดินจำนวน 47 ล้านบาท

28.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาร่วมลงทุน

บริษัทฯและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันได้เข้าทำสัญญาร่วมลงทุนกับผู้ร่วมทุนอีกรายหนึ่ง (“ผู้ร่วมทุนฯ”) เพื่อลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้สัญญาดังกล่าว ผู้ร่วมทุนฯตกลงซื้อหุ้นบุริมสิทธิของบริษัทร่วมทุนในวันที่ 10 พฤศจิกายน 2565 โดยบริษัทฯและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันตกลงซื้อหุ้นบุริมสิทธิดังกล่าวคืนจากผู้ร่วมทุนในสัดส่วนเท่า ๆ กันเมื่อบริษัทร่วมทุนได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาเสร็จสิ้นพร้อมผลประโยชน์ตอบแทนเพิ่มเติมในอัตราคงที่นับจากวันที่ผู้ร่วมทุนถือครองหุ้นบุริมสิทธิจนถึงวันที่บริษัทฯและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันซื้อคืนหุ้นบุริมสิทธิ

(นายวิสิทธิ์ มัลลย์ศิริรัตน์)

กรรมการ

MAGNOLIA
QUALITY DEVELOPMENT CORPORATION LIMITED

(นางวสุกานต์ วิศาลสวัสดิ์)

กรรมการ

ในเดือนพฤษภาคม 2567 บริษัทฯ ได้ซื้อหุ้นบุริมสิทธิดังกล่าวคืนจากผู้ร่วมทุนจำนวน 23 ล้านบาท ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มูลค่าหุ้นบุริมสิทธิตามสัดส่วนที่บริษัทฯ ต้องซื้อคงเหลือเป็นจำนวนเงิน 66 ล้านบาท (ไม่รวมผลประโยชน์ตอบแทนเพิ่มเติม) (2567: 66 ล้านบาท)

28.3 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาบริการอื่น

บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่ในอาคาร รถยนต์ อุปกรณ์ และสัญญาบริการต่าง ๆ อายุของสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 1 ถึง 5 ปี

บริษัทฯ มีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาบริการที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

| | (หน่วย: ล้านบาท) | |
|------------------------------|---------------------|------|
| | ณ วันที่ 31 ธันวาคม | |
| | 2568 | 2567 |
| จ่ายชำระ | | |
| ภายใน 1 ปี | 2 | 12 |
| มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี | 1 | 3 |

28.4 ภาระผูกพันเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมการค้ำประกัน

บริษัทฯ มีภาระผูกพันเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมการค้ำประกันเงินกู้กับบริษัทใหญ่ ดังนี้

| | (หน่วย: ล้านบาท) | |
|------------------------------|---------------------|------|
| | ณ วันที่ 31 ธันวาคม | |
| | 2568 | 2567 |
| จ่ายชำระ | | |
| ภายใน 1 ปี | 376 | 461 |
| มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี | 362 | 256 |

28.5 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการ

บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาบริการเกี่ยวกับสนับสนุนรวมด้านการตลาดและค่าบริหารจัดการ และสัญญาบริการอื่นกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันโดยภายใต้เงื่อนไขตามสัญญา บริษัทฯ ต้องจ่ายค่าใช้จ่ายเป็นรายเดือนตามที่ระบุในสัญญา ซึ่งในปี 2568 บริษัทฯ มีค่าบริการที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายภายใต้สัญญาดังกล่าวเป็นจำนวนเงินประมาณ 151 ล้านบาท (2567: 647 ล้านบาท)

(นายวิสิทธิ์ มาลัยศิริรัตน์)

กรรมการ

MAGNOLIA
QUALITY DEVELOPMENT CORPORATION LIMITED

(นางวสุกานต์ วิศาลสวัสดิ์)

กรรมการ

28.6 การค้าประกัน

- 1) บริษัทฯค้าประกันวงเงินสินเชื่อให้แก่บริษัทย่อยและการร่วมค้าในวงเงิน 35,921 ล้านบาท และ 1.3 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา (2567: 37,036 ล้านบาท และ 1.3 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา)
- 2) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทฯมีหนังสือค้าประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทฯ ซึ่งเกี่ยวข้องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติของธุรกิจของบริษัทฯคงเหลือดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| | 2568 | 2567 |
|--|------|------|
| หนังสือค้าประกันการบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภค | 0.9 | 0.9 |

28.7 คดีฟ้องร้อง

- 1) ในปี 2564 ผู้พักอาศัยใกล้เคียงโครงการ The Forestias ฟ้องหน่วยงานราชการแห่งหนึ่งว่าได้รับความเดือดร้อนหรือความเสียหายจากการก่อสร้างโครงการดังกล่าวจากการที่หน่วยงานราชการไม่ได้ควบคุมดูแลการก่อสร้าง

ในเดือนมกราคม 2565 บริษัทฯได้รับหมายเรียกจากศาลปกครองกลางให้เข้าเป็นคู่กรณีและให้จัดทำคำให้การในฐานะผู้ร้องสอดเนื่องจากเป็นเจ้าของโครงการ The Forestias

ในเดือนมิถุนายน 2565 ศาลปกครองกลางมีคำสั่งเรียกบริษัท เอ็มคิวดีซี ทาวน์ รอยัล เฟลส จำกัด (บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน) เข้าเป็นคู่กรณีและให้ทำคำให้การในฐานะผู้ร้องสอด เนื่องจากศาลพิจารณาว่าเป็นเจ้าของโครงการ Whizdom Condominiums ซึ่งเป็นโครงการที่อยู่ติดกับบ้านพักอาศัยของผู้ฟ้องคดีและกำหนดตัวคู่กรณีในคดีนี้ใหม่ โดยกำหนดให้บริษัทฯเป็นผู้ร้องสอดที่หนึ่งและกำหนดให้บริษัท เอ็มคิวดีซี ทาวน์ รอยัล เฟลส จำกัด เป็นผู้ร้องสอดที่สอง

ในเดือนธันวาคม 2566 ผู้ฟ้องคดียื่นคำขอให้ศาลกำหนดวิธีการชั่วคราวก่อนการพิพากษาต่อศาลขอให้เปิดช่องรั้วเมทัลชีทซึ่งอยู่ตรงข้ามบ้านของผู้ฟ้องคดี ทั้งนี้ ศาลมีคำสั่งให้บริษัทฯปฏิบัติตามคำขอของผู้ฟ้องคดีในส่วนของการเปิดช่องรั้วเมทัลชีทให้มีความยาวเท่ากับเขตที่ดินด้านหน้าบ้านของผู้ฟ้องคดีเท่านั้น และบริษัทฯได้ดำเนินการตามคำสั่งศาลเรียบร้อยแล้ว

ในเดือนมกราคม 2567 ผู้ฟ้องคดียื่นคำขอให้ศาลกำหนดวิธีการชั่วคราวก่อนการพิพากษาต่อศาลซึ่งคำขอดังกล่าวคือการขอให้ระงับการก่อสร้างโครงการฯ ในเดือนกุมภาพันธ์ 2567 ศาลมีคำสั่งยกคำขอดังกล่าวของผู้ฟ้องคดี

ในเดือนมิถุนายน 2567 บริษัทฯและผู้ร้องสอดที่สองได้รับหมายแจ้งคำสั่งศาล เห็นควรให้มีการไกล่เกลี่ยข้อพิพาทในคดีนี้ โดยบริษัทฯยื่นความประสงค์จะไกล่เกลี่ยข้อพิพาทตามที่ศาลเห็นสมควร



(นายวิสิฐ มัลย์ศิริรัตน์)

กรรมการ

MAGNOLIA
QUALITY DEVELOPMENT CORPORATION LIMITED



(นางวสุกานต์ วิศาลสวัสดิ์)

กรรมการ

ในเดือนสิงหาคม 2567 ผู้ฟ้องคดีได้ยื่นคำขอเพิ่มเติมคำฟ้องให้บริษัทฯและผู้ร้องสอดทั้งสองร่วมกันชดใช้ค่าเสียหายเพิ่มเติมเป็นจำนวนเงินประมาณ 1 ล้านบาท โดยบริษัทฯได้ยื่นคำให้การแก้คำฟ้องเพิ่มเติมต่อศาลแล้วเมื่อเดือนกันยายน 2567

ในเดือนกันยายน 2567 ศาลปกครองกลางได้มีคำสั่งไม่รับคำขอให้ศาลกำหนดมาตรการหรือวิธีการคุ้มครองเพื่อบรรเทาทุกข์ชั่วคราวก่อนการพิพากษาของผู้ฟ้องคดีไว้พิจารณา

ในเดือนมีนาคม 2568 ศาลปกครองกลางได้มีหมายแจ้งคำสั่งศาลระบุว่าคดีนี้ผู้ฟ้องคดีได้ยื่นคำฟ้องเพิ่มเติมต่อศาล ศาลพิจารณาแล้วมีคำสั่งรับคำฟ้องเพิ่มเติมดังกล่าว จึงมีคำสั่งให้ผู้ร้องสอดทั้งสองทำคำให้การ บริษัทฯและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันได้ยื่นแก้ไขคำสั่งฟ้องเพิ่มเติมแล้วในเดือนมิถุนายน 2568 ต่อมาในเดือนกุมภาพันธ์ 2569 ผู้ฟ้องคดียื่นคำร้องขอถอนฟ้องคดีนี้ต่อศาลฯ และศาลปกครองกลางมีคำสั่งอนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีถอนคำฟ้องและจำหน่ายคดีออกจากสารบบความแล้ว คดีจึงเป็นอันสิ้นสุดเพียงเท่านี้

- 2) ในเดือนธันวาคม 2565 บริษัทฯถูกฟ้องร้องจากเจ้าของที่ดินและเจ้าของบ้านที่อาศัยอยู่พื้นที่ข้างเคียงการก่อสร้างของโครงการ The Forestias (โครงการฯ) โดยโจทก์ทั้งสองอ้างว่าได้รับผลกระทบจากการก่อสร้างโครงการฯ รวมความเสียหายที่ทางโจทก์ฟ้องเรียกให้บริษัทฯชดเชยให้กับโจทก์ทั้งสองเป็นเงินประมาณ 8 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 5 ต่อปี ของเงินต้นดังกล่าวนับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไป จนกว่าจะชำระเสร็จสิ้นแก่โจทก์ บริษัทฯได้ยื่นคำให้การต่อสู้คดีในเดือนมีนาคม 2566 และศาลฯกำหนดนัดไต่สวนในเดือนมิถุนายน 2566 โดยคดีไม่สามารถตกลงกันได้ในวันนัดไต่สวน จึงยื่นคำทูลขอกลับสู่กระบวนการพิจารณาของศาล

ในเดือนมิถุนายน 2567 ศาลฯมีคำพิพากษาให้บริษัทฯชำระเงินให้กับโจทก์เป็นจำนวนเงินประมาณ 3 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 5 ต่อปี ของเงินต้นดังกล่าว นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จสิ้นแก่โจทก์ทั้งสอง บริษัทฯได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาของศาลเมื่อเดือนตุลาคม 2567

ต่อมาในเดือนกุมภาพันธ์ 2569 คดีสามารถตกลงกันได้ โจทก์ยื่นคำร้องไม่ติดใจบังคับคดีและขอถอนฟ้องคดีต่อศาลอุทธรณ์ ขณะนี้คดีดังกล่าวอยู่ระหว่างการพิจารณาคดีของศาลอุทธรณ์

- 3) ในเดือนกรกฎาคม 2567 บริษัทฯได้รับหมายเรียกและคำฟ้องจากศาลแรงงาน (ศาลฯ) โดยอดีตพนักงานของบริษัทฯฟ้องบริษัทฯเป็นจำเลย มูลเหตุฟ้องคดีจากการที่โจทก์อ้างว่าบริษัทฯมีการเลิกจ้างโจทก์โดยไม่เป็นธรรมและไม่มีเหตุอันสมควรตามกฎหมาย โดยโจทก์เรียกร้องค่าเสียหายเป็นจำนวนเงิน ประมาณ 3 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 5 ต่อปี ของเงินต้นดังกล่าว นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จสิ้นแก่โจทก์ โดยศาลฯนัดสืบพยานโจทก์และจำเลยในเดือนกรกฎาคม 2568

(นายวิศิษฐ์ มัลลย์ศิริรัตน์)

กรรมการ

MAGNOLIA
QUALITY DEVELOPMENT CORPORATION LIMITED

(นางวสุกานต์ วิศาลสวัสดิ์)

กรรมการ

ในเดือนกรกฎาคม 2568 คู่ความทั้งสองฝ่ายสามารถตกลงกันได้ในชั้นใกล้เคียง จึงได้ตกลงกันทำสัญญาประนีประนอมยอมความโดยบริษัทฯตกลงให้เงินช่วยเหลือแก่โจทก์เป็นจำนวนเงินประมาณ 0.6 ล้านบาท โดยแบ่งชำระเป็น 4 งวด หากผิดนัดในงวดใดงวดหนึ่งให้ถือว่าผิดชำระหนี้ทั้งหมด และต้องชำระดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 5 ต่อปี ที่ค้างชำระในแต่ละงวด นับแต่วันที่ผิดนัดชำระหนี้ไปจนกว่าจะชำระให้เสร็จสิ้นศาลได้มีคำพิพากษามาโดยแล้ว คดีความนี้จึงเป็นอันสิ้นสุดเพียงเท่านี้

- 4) ในเดือนกันยายน 2567 บริษัทฯได้รับหมายเรียกและคำฟ้องจากศาลแรงงาน (ศาลฯ) โดยอดีตที่ปรึกษาของบริษัทฯฟ้องบริษัทฯเป็นจำเลย มูลเหตุฟ้องคดีจากการที่โจทก์อ้างว่าบริษัทฯมีการเลิกจ้างโจทก์โดยไม่เป็นธรรมและไม่มีเหตุอันสมควรตามกฎหมาย โดยโจทก์เรียกร้องค่าเสียหายเป็นจำนวนเงินประมาณ 3 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ของเงินต้นดังกล่าวนับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจำเลยจะชำระให้แก่โจทก์ โดยศาลฯนัดใกล้เคียงในเดือนมีนาคม 2568

ในเดือนมีนาคม 2568 โจทก์เสนอให้จำเลยชดเชยค่าเสียหายรวมเป็นเงินประมาณ 2 ล้านบาท คู่ความทั้งสองฝ่ายไม่สามารถตกลงกันได้ จึงส่งคืนสำนวนกลับสู่กระบวนการพิจารณาของศาล

ในเดือนพฤษภาคม 2568 คู่ความทั้งสองฝ่ายสามารถตกลงกันได้ในชั้นใกล้เคียง จึงได้ตกลงกันทำสัญญาประนีประนอมยอมความโดยบริษัทฯตกลงให้เงินช่วยเหลือแก่โจทก์จำนวนเงินประมาณ 2 ล้านบาท ศาลได้มีคำพิพากษามาโดยแล้ว คดีความนี้จึงเป็นอันสิ้นสุดเพียงเท่านี้

- 5) ในเดือนตุลาคม 2567 บริษัทฯได้รับหมายเรียกและคำฟ้องจากศาลแรงงาน (ศาลฯ) โดยอดีตพนักงานของบริษัทฯฟ้องบริษัทฯเป็นจำเลย มูลเหตุฟ้องคดีจากการที่โจทก์อ้างว่าบริษัทฯมีการเลิกจ้างโจทก์โดยไม่เป็นธรรมและไม่มีเหตุอันสมควรตามกฎหมาย โดยโจทก์เรียกร้องค่าเสียหายเป็นจำนวนเงินประมาณ 1 ล้านบาท

ในเดือนเมษายน 2568 คู่ความทั้งสองฝ่ายไม่สามารถตกลงได้ในชั้นใกล้เคียง ศาลนัดฟังคำพิพากษาในเดือนตุลาคม 2568

ในเดือนตุลาคม 2568 ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้องโจทก์ คดีถึงที่สุดแล้ว คดีนี้จึงเป็นอันสิ้นสุดเพียงเท่านี้

- 6) ในเดือนธันวาคม 2567 บริษัทฯถูกฟ้องร้องจากเจ้าของที่ดินและเจ้าของบ้านที่อาศัยอยู่พื้นที่ข้างเคียง การก่อสร้างของโครงการ The Forestias (โครงการฯ) โดยโจทก์ทั้งสองอ้างว่าได้รับผลกระทบจากการก่อสร้างโครงการฯ รวมความเสียหายที่ทางโจทก์ฟ้องเรียกให้บริษัทฯชดเชยให้กับโจทก์ทั้งสองเป็นเงินประมาณ 1 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 5 ต่อปี ของเงินต้นดังกล่าว นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จสิ้นให้แก่โจทก์ทั้งสองและขอให้จำเลยทั้งสองชำระค่าฤชาธรรมเนียมและค่าทนายความอย่างสูงแทนโจทก์ทั้งสอง

(นายวิสิทธิ์ มัลลศิริรัตน์)

กรรมการ

MAGNOLIA
QUALITY DEVELOPMENT CORPORATION LIMITED

(นางวสุกานต์ วิศาลสวัสดิ์)

กรรมการ

ในเดือนมิถุนายน 2568 คู่ความทั้งสองฝ่ายไม่สามารถตกลงได้ในชั้นไกล่เกลี่ย ศาลจึงกำหนดสืบพยานโจทก์และจำเลยในเดือนกุมภาพันธ์ 2569

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2569 คดีสามารถตกลงกันได้ จำเลยตกลงชำระเงินให้แก่โจทก์ทั้งสองจำนวน 4 ล้านบาท โดยแบ่งชำระเป็น 4 งวด ตั้งแต่เดือนกรกฎาคมถึงเดือนตุลาคม 2569 หากผิดนัดในงวดใดงวดหนึ่งให้ถือว่าผิดนัดชำระทั้งหมดโดยต้องชำระเงินในยอดคงค้างให้โจทก์ทันทีพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5 ต่อปีของยอดเงินที่ค้างชำระ ศาลจึงมีคำพิพากษาตามยอมแล้ว คดีความนี้จึงเป็นอันสิ้นสุดเพียงเท่านี้ ทั้งนี้บริษัทฯ ได้บันทึกประมาณการหนี้สินจากคดีความดังกล่าวไว้แล้วทั้งจำนวน

- 7) ในเดือนมีนาคม 2568 บุคคลธรรมดา กับพวก ในฐานะ โจทก์ ได้ยื่นฟ้องต่อศาล (คดีคุ้มครองผู้บริโภค) ต่อบริษัทฯ กับพวก ในฐานะ จำเลยร่วม ในข้อหาผิดพระราชบัญญัติอาคารชุดและพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน เป็นคดีไม่มีทุนทรัพย์ โดยโจทก์เรียกร้องให้บริษัทฯ ยื่นคำขอแก้ไขแผนผังโครงการจัดสรรและวิธีการจัดสรรที่ดินให้มีรายการทรัพย์สินส่วนกลาง สาธารณูปโภค ให้ตรงกับที่ระบุไว้ในสื่อโฆษณาประชาสัมพันธ์ของโครงการฯ ของบริษัทฯ โดยศาลฯ กำหนดนัดไกล่เกลี่ยในเดือนเมษายน 2568

ในเดือนเมษายน 2568 คู่ความทั้งสองไม่สามารถตกลงกันได้ ในชั้นไกล่เกลี่ย ศาลจึงกำหนดสืบพยานโจทก์และจำเลยในเดือนมกราคม 2569

ในเดือนมกราคม 2569 ศาลฯ นัดสืบพยานโจทก์และจำเลย และเมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2569 ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้องโจทก์ คดียังไม่ถึงที่สุดอยู่ระหว่างระยะเวลาที่โจทก์อาจใช้สิทธิอุทธรณ์คำพิพากษา

อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารโดยอาศัยความเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายของบริษัทฯ คาดว่าจะไม่เกิดผลเสียหายที่เป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ

29. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

- 29.1 เมื่อวันที่ 12 มกราคม 2569 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนโดยการออกหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนให้แก่บริษัทใหญ่จำนวน 250 ล้านหุ้น ในราคาเสนอขายหุ้นละ 10 บาท คิดเป็นเงินทั้งสิ้น 2,500 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 14 มกราคม 2569

ภายใต้ข้อบังคับของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิพิเศษ ดังต่อไปนี้

- (1) ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิออกเสียงเท่ากับ 1 หุ้นต่อ 1 เสียงและในปีที่มีการประกาศจ่ายเงินปันผล ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิที่จะได้รับเงินปันผลก่อนผู้ถือหุ้นสามัญในอัตราร้อยละ 15 ของมูลค่าหุ้นที่ได้ชำระไว้แล้วในแต่ละหุ้น
- (2) หากมีการเลิกกิจการและชำระบัญชี หุ้นบุริมสิทธิจะมีสิทธิได้รับเงินทุน และเงินปันผลค้างจ่าย (หากมี) คืนก่อนหุ้นสามัญ

(นายวิสิทธิ์ มัลย์ศิริรัตน์)

กรรมการ

MAGNOLIA
QUALITY DEVELOPMENT CORPORATION LIMITED

(นางวสุกานต์ วิศาลสวัสดิ์)

กรรมการ

29.2 ในเดือนมกราคม 2569 บริษัทฯออกหุ้นกู้ 2 ชุด เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกันผู้ออกหุ้นกู้ไม่มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ เพื่อเสนอขายให้แก่ นักลงทุนสถาบันและ/หรือนักลงทุนรายใหญ่ หุ้นกู้ชุดที่หนึ่งมูลค่า 699 ล้านบาท มีอายุ 2 ปี 6 เดือน นับจากวันที่ 21 มกราคม 2569 ครบกำหนดวันที่ 21 มกราคม 2571 และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.9 ต่อปี หุ้นกู้ชุดที่สองมูลค่า 1,408 ล้านบาท มีอายุ 3 ปี 4 เดือน 22 วัน นับจากวันที่ 21 มกราคม 2569 ครบกำหนดวันที่ 12 มิถุนายน 2572 และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.2 ต่อปี

29.3 ในเดือนมกราคมและเดือนกุมภาพันธ์ 2569 บริษัทฯได้ลงทุนเพิ่มในหุ้นสามัญของบริษัท กลาวด์ อีเลฟเว่น จำกัด (บริษัทย่อย) จำนวน 250 ล้านบาท ตามข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้ยืมของบริษัทดังกล่าวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง

30. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัทฯเมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2569

(นายวิสิทธิ์ กล้วยศิริรัตน์)

กรรมการ

MAGNOLIA
QUALITY DEVELOPMENT CORPORATION LIMITED

(นางวสุกานต์ วิศาลสวัสดิ์)

กรรมการ