

บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด

รายงาน และ งบการเงิน

31 ธันวาคม 2567

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (บริษัทฯ) ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 งบกำไรขาดทุน และงบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงหมายเหตุข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ (รวมเรียกว่า “งบการเงิน”)

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากบริษัทฯ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ งบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่นๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อพิจารณาอย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

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

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของบริษัทฯ ในการดำเนินงาน ต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ใน รายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผย ข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐาน การสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือ สถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้บริษัทฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้



วิไลพร เชาว์วิวัฒน์กุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 9309

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 28 มีนาคม 2568

บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีVELOPMENT คอร์ปอเรชั่น จำกัด
 งบฐานะการเงิน
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2567	2566
สินทรัพย์			
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		3,741,269	66,485,604
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	5	3,829,578,735	4,155,150,817
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	6	279,504,941	1,082,012,778
สินค้าคงเหลือ		1,395,680	1,973,006
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	7	69,223,422	69,223,422
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	8	65,749,359	120,426,762
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		4,249,193,406	5,495,272,389
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	9	943,280	940,486
ดอกเบี้ยค้างรับ	10	10,485,772,623	9,515,497,514
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	6	6,000,000	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	10	44,876,912,883	51,325,253,849
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	11	10,907,153,860	1,677,143,002
เงินลงทุนในการร่วมค้า	12	3,074,451,097	3,133,391,610
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	13	516,186,175	1,214,326,485
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	14	75,000,775	92,899,878
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	15	235,953,903	242,907,462
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	16	101,110,597	128,735,362
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	17	467,072,796	466,561,925
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		125,888,376	22,082,822
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		70,872,446,365	67,819,740,395
รวมสินทรัพย์		75,121,639,771	73,315,012,784

89w

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



(นายวิสิฐ มัลย์ศิริรัตน์)

กรรมการ

MAGNOLIA
 QUALITY DEVELOPMENT CORPORATION (LIMITED)



(นางวสุกานต์ วิศาลสวัสดิ์)

กรรมการ

บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีVELOPMENT คอร์ปอเรชั่น จำกัด
งบฐานะการเงิน (ต่อ)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2567	2566
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
หนี้สินหมุนเวียน			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	18	55,000,000	55,000,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	19	2,411,173,574	1,239,114,266
เงินกู้ยืมระยะสั้น	20	5,243,159,800	917,004,040
หุ้นกู้ระยะสั้น	23	50,000,000	-
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง		7,221,230	7,331,974
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนด			
ชำระภายในหนึ่งปี	21	512,288,855	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22	143,520,002	176,695,004
ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	23	22,452,806,754	21,286,294,341
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		-	31,552,707
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		680,110,271	409,643,115
รวมหนี้สินหมุนเวียน		31,555,280,486	24,122,635,447
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนด			
ชำระภายในหนึ่งปี	21	3,461,854,565	-
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22	1,228,848,125	208,397,502
หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	23	22,452,343,029	32,805,960,356
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	24	118,096,534	92,464,822
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	24	13,141,734	17,834,736
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		1,358,000	1,358,000
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		27,275,641,987	33,126,015,416
รวมหนี้สิน		58,830,922,473	57,248,650,863

99m

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



(นายวิสิทธิ์ วัลย์ศิริรัตน์)

กรรมการ

MAGNOLIA
QUALITY DEVELOPMENT CORPORATION LIMITED



(นางวสุกานต์ วิศาลสวัสดิ์)

กรรมการ

บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีVELOPMENT คอร์ปอเรชั่น จำกัด
 งบฐานะการเงิน (ต่อ)
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2567	2566
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนเรือนหุ้น	25		
ทุนจดทะเบียน			
หุ้นสามัญ 1,880,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท		18,800,000,000	18,800,000,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว			
หุ้นสามัญ 1,480,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท			
และหุ้นสามัญ 400,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 7.89 บาท			
(2566: หุ้นสามัญ 1,480,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท)			
และหุ้นสามัญ 400,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 2.89 บาท		17,956,000,000	15,956,000,000
กำไร (ขาดทุน) สะสม			
จัดสรรแล้ว - ดำรงตามกฎหมาย	26	47,560,370	47,560,370
ยังไม่ได้จัดสรร		(1,500,311,028)	257,434,493
ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	14	(212,532,044)	(194,632,942)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		16,290,717,298	16,066,361,921
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		75,121,639,771	73,315,012,784

39w

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



(นายวิศิษฐ์ มัลย์ศิริรัตน์)

กรรมการ

MAGNOLIA
 QUALITY DEVELOPMENT CORPORATION LIMITED



(นางวสุกานต์ วิศาลสวัสดิ์)

กรรมการ

บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีVELOPMENT คอร์ปอเรชั่น จำกัด
งบกำไรขาดทุน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2567	2566
รายได้			
รายได้จากการให้บริการ		574,319,272	2,267,281,599
รายได้จากการขายสินค้าและบริการ		27,719,822	5,499,769
ดอกเบี้ยรับ		4,803,662,257	4,146,067,739
เงินปันผลรับ	12	6,418,860	-
กำไรจากการขายเงินลงทุน	11	-	46,695,814
ส่วนแบ่งกำไรในการร่วมค้า	12	19,005,999	-
รายได้อื่น	15	188,717,392	161,695,898
รวมรายได้		5,619,843,602	6,627,240,819
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนการให้บริการ		459,368,060	1,513,639,467
ต้นทุนขายสินค้าและบริการ		26,087,217	4,842,652
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย		170,077,606	54,027,213
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		1,503,182,477	354,785,560
รวมค่าใช้จ่าย		2,158,715,360	1,927,294,892
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		3,461,128,242	4,699,945,927
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน		(5,218,873,763)	(4,507,780,105)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		(1,757,745,521)	192,165,822
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		-	(74,227,800)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี		(1,757,745,521)	117,938,022

วิญ

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(นายวิศิษฐ์ มาลัยศิริรัตน์)

กรรมการ

MAGNOLIA
QUALITY DEVELOPMENT CORPORATION LIMITED

(นางวสุกานต์ วิศาลสวัสดิ์)

กรรมการ

บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
 งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	กำไร (ขาดทุน) สะสม		ผลขาดทุนที่ยัง ไม่เกิดขึ้นจริงจาก การเปลี่ยนแปลง มูลค่าเงินลงทุน	รวม
		จัดสรรแล้ว - ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	13,102,000,000	40,264,680	241,512,161	(194,395,158)	13,189,381,683
เรียกชำระค่าหุ้นสามัญ (หมายเหตุ 25)	1,698,000,000	-	-	-	1,698,000,000
ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน (หมายเหตุ 25)	1,156,000,000	-	-	-	1,156,000,000
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรเป็น สำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 26)	-	7,295,690	(7,295,690)	-	-
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 27)	-	-	(94,720,000)	-	(94,720,000)
มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนใน หลักทรัพย์เพื่อขายลดลง (หมายเหตุ 14)	-	-	-	(237,784)	(237,784)
กำไรสุทธิสำหรับปี	-	-	117,938,022	-	117,938,022
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	15,956,000,000	47,560,370	257,434,493	(194,632,942)	16,066,361,921
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 14)	-	-	-	(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

84w

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



(นายวิศิษฐ์ มัลย์ศิริรัตน์)

กรรมการ

MAGNOLIA
 QUALITY DEVELOPMENT CORPORATION



(นางวสุกานต์ วิศาลสวัสดิ์)

กรรมการ

บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“บริษัทฯ”) จัดตั้งขึ้นเป็นบริษัทจำกัดและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย บริษัทฯมีบริษัท ดิทีจีโอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทยเป็นบริษัทใหญ่ และมีบริษัท ดิที กรุ๊ป ออฟ คัมปะนีส์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด เป็นบริษัทใหญ่ของกลุ่มบริษัท บริษัทฯดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การลงทุนในบริษัทอื่นๆ และขายอาหารและเครื่องดื่ม ที่อยู่ตามที่จดทะเบียนของบริษัทฯอยู่ที่ เลขที่ 695 หมู่ที่ 12 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

3. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

3.1 การรับรู้รายได้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อบริษัทฯได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่เป็นนัยสำคัญของความเป็นเจ้าของสินค้าให้กับผู้ซื้อแล้ว กล่าวคือ เมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว

รายได้จากการให้เช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้ในงบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า สำหรับรายได้จากการให้บริการที่เกี่ยวข้องรับรู้เมื่อได้ให้บริการแล้ว โดยพิจารณาถึงขั้นความสำเร็จของงาน

รายได้จากการขายสินค้าและการให้บริการ

รายได้จากการขายสินค้ารับรู้เมื่อบริษัทฯ ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่เป็นนัยสำคัญของความเป็นเจ้าของสินค้าให้กับผู้ซื้อแล้ว รายได้จากการขายแสดงมูลค่าตามราคาในใบกำกับสินค้าโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับสินค้าที่ได้ส่งมอบหลังจากหักส่วนลดแล้ว

รายได้จากการให้บริการรับรู้เมื่อได้ให้บริการแล้ว

ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อบริษัทฯ มีสิทธิในการรับเงินปันผล

3.2 ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าถมดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ในการคำนวณหาต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ ได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

3.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน นับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

3.4 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ บริษัทฯ บันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

3.5 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือ ประกอบด้วย สินค้าสำเร็จรูปประเภทอาหารและเครื่องดื่ม สินค้าคงเหลือแสดงมูลค่าตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่อย่างไรจะต่ำกว่า ราคาทุนคำนวณโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

3.6 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เกิดขึ้นจริง รวมถึงประมาณการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในงบกำไรขาดทุน

3.7 เงินลงทุน

ก) เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายแสดงตามมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์ดังกล่าวบันทึกเป็นรายการต่างหากในส่วนของผู้ถือหุ้น

ข) เงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาด เงินลงทุนในบริษัทย่อย การร่วมค้า บริษัทร่วม แสดงมูลค่าตามราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการลดลงของมูลค่า (ถ้ามี)

มูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดคำนวณจากราคาเสนอซื้อหลังสุด ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของปี

บริษัทฯ ใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

3.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการลดลงของมูลค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์ 5 และ 20 ปี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน โดยไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรั้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเภทที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนระหว่างการก่อสร้าง

บริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

3.9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการลดลงของมูลค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

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

บริษัทฯบันทึกค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน โดยไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้างและติดตั้ง

3.10 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการจัดหาหรือก่อสร้างสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

3.11 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการลดลงของมูลค่า (ถ้ามี)

บริษัทฯตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุการให้ประโยชน์ดังนี้

คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์	3 - 10 ปี
----------------------	-----------

บริษัทฯไม่มีการคิดค่าตัดจำหน่ายสำหรับสินทรัพย์ไม่มีตัวตนระหว่างติดตั้งและภาพยนตร์ระหว่างผลิต

3.12 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

3.13 เงินตราต่างประเทศ

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

3.14 ประเมินการหนี้สิน

บริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้น ได้อย่างน่าเชื่อถือ

สำหรับโครงการผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน บริษัทบันทึกผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานตามหลักเกณฑ์การประมาณการหนี้สินด้วยจำนวนประมาณการที่ดีที่สุดของรายการที่ต้องนำไปจ่ายชำระภาระผูกพัน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

3.15 ภาษีเงินได้

บริษัทบันทึกภาษีเงินได้ตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

4. การใช้ประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ในบางสถานการณ์ฝ่ายบริหารอาจต้องใช้การประมาณและการตั้งสมมติฐาน ซึ่งมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงิน ด้วยเหตุนี้ผลที่เกิดขึ้นจริงจึงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้

5. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

	(หน่วย: พันบาท)	
	2567	2566
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3,652,353	3,674,224
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	6,444	6,686
ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุน - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,223	-
ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุน - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	-	180,000
ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	546	19,475
ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	69,391	45,924
รายได้ค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	18,364	16,269
รายได้ค้างรับ - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	72,505	73,431
อื่น ๆ	9,937	142,108
รวม	3,830,763	4,158,117
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(1,184)	(2,966)
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	3,829,579	4,155,151

6. เงินให้กู้ยืมระยะสั้น/เงินให้กู้ยืมระยะยาว

(หน่วย: พันบาท)

	อัตราดอกเบี้ย		2567	2566
	2567	2566		
	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)		
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น				
<u>บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กรรมการ	6.0 - 9.65	6.0	25,505	7,018
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	8.25 - 9.65	-	820,995
รวม			25,505	828,013
<u>กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</u>				
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	9.0 - 10.0	9.0 - 10.0	254,000	254,000
รวม			254,000	254,000
รวมเงินให้กู้ยืมระยะสั้น			279,505	1,082,013
เงินให้กู้ยืมระยะยาว				
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	10.0	-	6,000	-
รวมเงินให้กู้ยืมระยะยาว			6,000	-

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ไม่มีหลักประกันและมีกำหนดชำระคืนในปี 2568 และเมื่อทวงถาม (2566: มีกำหนดชำระคืนในปี 2567 และเมื่อทวงถาม)

เมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2564 บริษัทฯ ได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงความร่วมมือระหว่างบริษัทฯ และบริษัทแห่งหนึ่ง เพื่อลงทุนใน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวนเงิน 250 ล้านบาท ต่อมาบันทึกข้อตกลงดังกล่าว ถูกยกเลิกเนื่องจากไม่สามารถปฏิบัติตามข้อตกลงดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทฯ มีให้เงินกู้ยืมกับบริษัทดังกล่าวแล้วเป็นจำนวนเงิน 250 ล้านบาท

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันจำนวนเงิน 4 ล้านบาท ไม่มีหลักประกันและมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม 2568 (2566: มีกำหนดชำระคืนในเดือนตุลาคมถึงธันวาคม 2567)

เมื่อวันที่ 11 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ ได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเงินให้กู้ยืม โดยขยายระยะเวลาชำระคืนเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันจำนวนเงิน 6 ล้านบาท (2566: ไม่มี) ไม่มีหลักประกัน จากเดิมกำหนดชำระคืนภายในเดือนมีนาคม 2568 เป็นชำระคืนภายในเดือนมีนาคม 2569

7. ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

(หน่วย: พันบาท)

	2567	2566
โครงการบ้านและอาคารชุด	7,801	7,801
โครงการระหว่างก่อสร้าง	97,674	97,674
รวม	105,475	105,475
หัก: ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่า	(36,252)	(36,252)
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย - สุทธิ	69,223	69,223

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทฯ ได้นำห้องชุด ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 5 ล้านบาท ไปจำหน่ายเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นของบริษัทฯตามที่กล่าวในหมายเหตุ 22

8. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	2567	2566
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า - กิจกรรมที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	5,418	11,764
เงินมัดจำ - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	16,401	19,125
เงินมัดจำ - กิจกรรมที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	2,682	12,646
อื่น ๆ	41,248	76,892
รวม	65,749	120,427

9. เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน

ยอดคงเหลือนี้ คือ เงินฝากประจำซึ่งบริษัทฯ ได้นำไปค้ำประกันหนังสือค้ำประกันตามที่กล่าวในหมายเหตุ 28.6

10. เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย: พันบาท)

	กำหนดชำระ	อัตราดอกเบี้ย		เงินให้กู้ยืมระยะยาว		ดอกเบี้ยค้างรับ	
		2567	2566	2567	2566	2567	2566
		(ร้อยละต่อปี) (ร้อยละต่อปี)					
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทใหญ่							
บริษัท ดีทีจี โอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	เมื่อทวงถาม	9.65	-	2,157,200	-	14,158	-
รวม				2,157,200	-	14,158	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย							
บริษัท กรีน เวลท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	เมื่อทวงถาม	8.25 - 10.5	8.25 - 10.5	270,313	119,920	75,030	57,809
บริษัท มัลเบอร์รี่ โกรฟ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	เมื่อทวงถาม	8.25 - 9.65	8.25 - 9.65	1,138,600	1,280,000	386,505	293,328
บริษัท เมเบิล กรีน สมาร์ท ลีฟวิ่ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด	เมื่อทวงถาม	8.25 - 10.5	8.25 - 10.5	991,469	751,131	326,626	250,611
บริษัท แมกโนเลียส์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	เมื่อทวงถาม	8.25 - 9.65	8.25 - 9.65	314,633	280,834	105,248	78,326
บริษัท วิสซ์คอม ควอลิตี้ ดีเวลอปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	เมื่อทวงถาม	8.25 - 9.65	8.25 - 9.65	4,481,500	8,470,109	2,282,600	2,291,131
บริษัท เอ็มคิวดีซี โซเชียล เอ็นเตอร์ ไพรเซส จำกัด	เมื่อทวงถาม	8.25	-	100	-	17	-
บริษัท เอ็มคิวดีซี ทาวน์ เวลด์ จำกัด	เมื่อทวงถาม	8.25 - 10.5	8.25 - 10.5	23,302,538	25,172,795	5,510,813	5,206,475
บริษัท ดี แอสเพน ทรี คอร์ปอเรชั่น จำกัด	เมื่อทวงถาม	-	8.25 - 9.0	-	2,500	-	608
บริษัท ดีทีจี เอ็กซิม คอร์ปอเรชั่น จำกัด	เมื่อทวงถาม	-	8.25 - 9.3	-	98,050	-	41,663
บริษัท แมกโนเลีย อินเทอร์เน็ตเซ็นแนล คอร์ปอเรชั่น จำกัด	เมื่อทวงถาม	9.65 - 9.75	-	439,000	-	121,702	-
บริษัท เนบิวลา คอร์ปอเรชั่น จำกัด	เมื่อทวงถาม	-	9.3 - 9.65	-	83,800	-	4,647
บริษัท คลาวด์ อีเลฟเว่น จำกัด	เมื่อทวงถาม	8.25 - 9.65	8.25 - 9.65	1,585,234	5,750,221	83,995	387,260
บริษัท ทรู หาส์ เอ็นเตอร์เทนเม้นท์ กรุ๊ป จำกัด	เมื่อทวงถาม	-	9.0 - 10.0	-	4,570,600	-	467,829
บริษัท เอ็มคิวดีซี รีเคกรีเอชั่น คอร์ปอเรชั่น จำกัด	เมื่อทวงถาม	8.25 - 9.65	8.25 - 9.65	339,285	307,335	76,297	47,460
บริษัท เอ็มคิวดีซี ทาวน์ รอยัล แอสเซท จำกัด	เมื่อทวงถาม	8.25 - 9.65	8.25 - 9.65	853,997	853,000	137,494	81,834
บริษัท ไอคิลเลียส์ คอร์ปอเรชั่น (เดิมชื่อ “บริษัท เอ็มคิวดีซี เมตาเวิร์ส คอร์ปอเรชั่น จำกัด”)	เมื่อทวงถาม	-	8.65 - 9.65	-	1,108,759	-	49,444
บริษัท เอ็มคิวดีซี คลัสเซอร์ส คอลเล็กชั่น คอร์ปอเรชั่น จำกัด	เมื่อทวงถาม	9.65	9.65	1,302,800	766,000	143,608	21,239
บริษัท ไวบอด คอร์ปอเรชั่น จำกัด	เมื่อทวงถาม	9.65	-	2,300	-	7	-
บริษัท เอ็มคิวดีซี ดี อันคัมมันท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	เมื่อทวงถาม	9.5 - 9.65	9.5 - 9.65	6,100	4,100	486	109
บริษัท บอเบิลส์ แอนด์ บอคซ์เซส คอร์ปอเรชั่น จำกัด	เมื่อทวงถาม	9.65	9.65	24,820	7,100	1,686	87
รวม				35,052,689	49,626,254	9,252,114	9,279,860

(หน่วย: พันบาท)

	กำหนดชำระ	อัตราดอกเบี้ย		เงินให้กู้ยืมระยะยาว		ดอกเบี้ยค้างรับ	
		2567	2566	2567	2566	2567	2566
		(ร้อยละต่อปี) (ร้อยละต่อปี)					
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทร่วม							
บริษัท แมกโนเลีย อินเทอร์เน็ตชั้นนำ	เมื่อทวงถาม	-	9.75 - 11.5	-	543,800	-	107,798
คอร์ปอเรชั่น จำกัด							
รวม				-	543,800	-	107,798
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน							
บริษัท ดีแพลนส์ จำกัด	เมื่อทวงถาม	9.0	9.0	56,000	56,000	27,768	22,714
บริษัท ครีเอทีฟ โมชั่น จำกัด	เมื่อทวงถาม	8.25	8.25	650,000	650,000	129,875	76,104
บริษัท เดอะเวิลด์มาร์ค จำกัด	เมื่อทวงถาม	8.65 - 9.65	8.65 - 9.65	629,610	449,200	78,829	29,022
บริษัท เอ็มคิวดีซี เคอร์เทจ เซอร์วิส	เมื่อทวงถาม	8.25 - 9.65	-	23,295	-	9,713	-
คอร์ปอเรชั่น จำกัด							
บริษัท เอ็มคิวดีซี ไบรท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	เมื่อทวงถาม	9.0 - 9.50	-	48,900	-	8,001	-
บริษัท สอเพลย์ (ประเทศไทย) จำกัด	เมื่อทวงถาม	9.00	-	15,000	-	3,721	-
บริษัท ดี แอสเพน ทรี คอร์ปอเรชั่น จำกัด	เมื่อทวงถาม	8.25 - 9.0	-	2,500	-	823	-
บริษัท ดีทีจี เอ็กซ์ิม คอร์ปอเรชั่น จำกัด	เมื่อทวงถาม	8.25 - 9.65	-	66,200	-	3,257	-
บริษัท เบนิวลา คอร์ปอเรชั่น จำกัด	เมื่อทวงถาม	9.3 - 9.65	-	113,580	-	12,246	-
บริษัท ทรี รูทส์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ กรุ๊ป จำกัด	เมื่อทวงถาม	9.0 - 10.0	-	4,774,447	-	783,490	-
บริษัท ไอคิเดิลส์ คอร์ปอเรชั่น	เมื่อทวงถาม	8.65 - 9.65	-	1,219,642	-	159,387	-
(เดิมชื่อ “บริษัท เอ็มคิวดีซี เมคาเวิร์ส							
คอร์ปอเรชั่น จำกัด”)							
บริษัท สทอริค เพลส จำกัด	เมื่อทวงถาม	9.65	-	67,850	-	2,391	-
รวม				7,667,024	1,155,200	1,219,501	127,840
รวมเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				44,876,913	51,325,254	10,485,773	9,515,498

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นตั๋วสัญญาใช้เงินและสัญญาเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันและมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทฯ แสดงเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน เนื่องจากบริษัทฯ มีความตั้งใจที่จะไม่เรียกคืนเงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับดังกล่าวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันภายใน 12 เดือนข้างหน้า

11. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

(หน่วย: ล้านบาท)

ชื่อบริษัท	หมายเหตุ	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าเงินลงทุน		มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ		เงินปันผลรับ	
			2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)								
MQDC Inter Holding Corporation Limited		ลงทุนในบริษัทต่างๆ	100.00	100.00	40,294	40,294	-	-	40,294	40,294	-	-
บริษัท กรีน เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด		อสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	1,000	1,000	-	-	1,000	1,000	-	-
บริษัท ดี เอสเค (ไทยแลนด์) จำกัด		นายหน้า	-	99.99	-	16,514	-	(13,637)	-	2,877	-	-
บริษัท มักเบอร์รี่ โกรฟ คอร์ปอเรชั่น จำกัด		ลงทุนในบริษัทต่างๆ	99.99	99.99	20,000	20,000	-	-	20,000	20,000	-	-
บริษัท ลูมิน 8 จำกัด	ก)	ลงทุนในบริษัทต่างๆ	-	99.99	-	1,000	-	-	-	1,000	-	-
บริษัท เมเบิ้ล กรีน สมาร์ท ลิฟวิ่ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด		อสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	1,000	1,000	-	-	1,000	1,000	-	-
บริษัท แมกโนเลียส์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด		ลงทุนในบริษัทต่างๆ	99.99	99.99	250	250	-	-	250	250	-	-
บริษัท วิสซ์คอม ควอลิตี้ ดีเวลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด		ลงทุนในบริษัทต่างๆ	99.99	99.99	445,100	445,100	-	-	445,100	445,100	-	-
บริษัท เอ็มคิวดีซี โซเชียลเอ็นเตอร์ไพรเซส จำกัด		ก่อสร้าง	99.99	99.99	1,000	1,000	-	-	1,000	1,000	-	-
บริษัท เอ็มคิวดีซี ฮาวน วิลด์ จำกัด		ลงทุนในบริษัทต่างๆ	99.99	99.99	300,000	300,000	-	-	300,000	300,000	-	-
บริษัท ดีเอสเคเพน ทรี คอร์ปอเรชั่น จำกัด		ลงทุนในบริษัทต่างๆ	-	99.99	-	1,000	-	-	-	1,000	-	-
บริษัท ดีพีอีเอ็ม คอร์ปอเรชั่น จำกัด		ส่งออกและนำเข้าสินค้าอุปโภคบริโภคและวัสดุก่อสร้างเพื่อจำหน่าย	-	75.00	-	3,000	-	(3,000)	-	-	-	-
บริษัท แมกโนเลีย อินเทอร์เน็ต คอร์ปอเรชั่น จำกัด		ลงทุนในบริษัทต่างๆ	51.00	-	1,742,217	-	-	-	1,742,217	-	-	-
บริษัท วิสซ์คอม เอลิเมนต์เทลส จำกัด		อสังหาริมทรัพย์	45.99	45.99	920	920	-	-	920	920	-	-
บริษัท สมเอนด์ โฮลดิ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด		ลงทุนในบริษัทต่างๆ	74.99	74.99	446,313	446,313	-	-	446,313	446,313	-	-
MQDC India Real Estate Private Limited		ให้บริการพื้นที่เช่า	100.00	100.00	305,515	288,315	-	-	305,515	288,315	-	-
บริษัท เนบิวลา คอร์ปอเรชั่น จำกัด		ให้บริการที่ปรึกษา	-	99.99	-	10,000	-	-	-	10,000	-	-
บริษัท คลาวด์ อีเลฟเวน จำกัด	ข)	อสังหาริมทรัพย์	100.00	99.99	7,000,000	1,000	-	-	7,000,000	1,000	-	-
บริษัท พี ฐาท์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ กรุ๊ป จำกัด		ผลิตภาพยนตร์และวีดิทัศน์	-	42.99	-	430	-	-	-	430	-	-
บริษัท เอ็มคิวดีซี รีคเคอเรนซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด		อสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	1,000	1,000	-	-	1,000	1,000	-	-
บริษัท เอ็มคิวดีซี ฮาวน รอยัล แอสเซท จำกัด		อสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	50,000	50,000	-	-	50,000	50,000	-	-
บริษัท ไอคิลเลียส์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ค)	ให้บริการแอปพลิเคชัน	-	50.99	-	127	-	-	-	127	-	-
บริษัท อีเคน สุฟารี คอร์ปอเรชั่น จำกัด		อสังหาริมทรัพย์	46.25	45.00	34,545	12,037	-	-	34,545	12,037	-	-
บริษัท เอ็มคิวดีซี คัลเชอร์วีก คอลเลกชั่น คอร์ปอเรชั่น จำกัด		ลงทุนในบริษัทต่างๆ	99.99	99.99	5,000	5,000	-	-	5,000	5,000	-	-
บริษัท เอ็มคิวดีซี บลู ไอเซ็น โฮลดิ้ง จำกัด		ลงทุนในบริษัทต่างๆ	99.97	99.97	1,000	1,000	-	-	1,000	1,000	-	-
บริษัท ไวบร่า คอร์ปอเรชั่น จำกัด		ลงทุนในบริษัทต่างๆ	100.00	100.00	60,000	43,480	-	-	60,000	43,480	-	-
บริษัท เอ็มคิวดีซี ดี อันคัมน์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด		อสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	1,000	1,000	-	-	1,000	1,000	-	-
บริษัท บอเบิ้ล แอนด์ บอค์ซัส คอร์ปอเรชั่น จำกัด		ให้บริการด้านการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า	99.99	99.99	1,000	1,000	-	-	1,000	1,000	-	-
บริษัท มาเรีย เมคคิลส์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด		โรงพยาบาล	-	99.99	-	2,000	-	-	-	2,000	-	-
บริษัท คริม วีเวอร์ส คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ก)	ให้บริการให้คำปรึกษาด้านการบริหารจัดการ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท อินเทอร์เน็ตบอด พัลส์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ง)	โรงแรม	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท สทอริค เทลส จำกัด		ให้บริการพื้นที่เช่า	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท โนเวล คอร์ปอเรชั่น จำกัด	จ)	โรงแรม	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท คริมทราฟเฟอร์ จำกัด	ด)	ลงทุนในบริษัทต่างๆ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท แมกโนเลีย โฮลดิ้ง แอนด์ รีสอร์ท จำกัด		โรงแรม	99.99	-	450,000	-	-	-	450,000	-	-	-
รวม					10,907,154	1,693,780	-	(16,637)	10,907,154	1,677,143	-	-

ก) เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2567 บริษัทย่อยได้จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์ เพื่อเปลี่ยนชื่อจาก “บริษัท เมเบิ้ล กรีน คอร์ปอเรชั่น จำกัด” เป็น “บริษัท ลูมิน 8 จำกัด”

ข) เมื่อวันที่ 29 มกราคม 2568 บริษัทย่อยได้จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์ เพื่อเปลี่ยนชื่อจาก “บริษัท เอ็มคิวดีซี เมตาเวิร์ส คอร์ปอเรชั่น จำกัด” เป็น “บริษัท ไอคิลเลียส์ คอร์ปอเรชั่น”

- ค) เมื่อวันที่ 21 มกราคม 2568 บริษัทย่อยได้จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์ เพื่อเปลี่ยนชื่อจาก “บริษัท เอ็มคิวดีซี ลีฟวิ่ง โซลูชั่นส์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด” เป็น “บริษัท ครีม วีเวอร์ส คอร์ปอเรชั่น จำกัด”
- ง) เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2567 บริษัทย่อยได้จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์ เพื่อเปลี่ยนชื่อจาก “บริษัท คลาวด์ อีเลฟเว่น สมาร์ท โฮสพิทาลิตี้ จำกัด” เป็น “บริษัท อินเตอร์โกลบอล พัลซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด”
- จ) เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2567 บริษัทย่อยได้จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์ เพื่อเปลี่ยนชื่อจาก “บริษัท สร้างสรรค์ แบงค็อก จำกัด” เป็น “บริษัท โนวेल คอร์ปอเรชั่น จำกัด”
- ฉ) เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2567 บริษัทย่อยได้จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์ เพื่อเปลี่ยนชื่อจาก “บริษัท เอ็มคิว เฮลท์แคร์ โซลูชั่นส์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด” เป็น “บริษัท ครีมกราฟเตอร์ จำกัด”
- ช) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ นำหุ้นของบริษัท คลาวด์ อีเลฟเว่น จำกัด เพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัทดังกล่าวกับธนาคารแห่งหนึ่ง

ในระหว่างปี 2567 และ 2566 มีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในบริษัทย่อยดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	หมายเหตุ	(หน่วย: พันบาท)	
		เพิ่มขึ้น	(ลดลง)
		2567	2566
บริษัท ดี เอส เทท (ไทยแลนด์) จำกัด	1)	(16,514)	-
บริษัท ลูมิน 8 จำกัด	2)	(1,000)	-
บริษัท ดี เอส เพน ทรี คอร์ปอเรชั่น จำกัด	3)	(1,000)	-
บริษัท ดีทีจี เอ็กซิม คอร์ปอเรชั่น จำกัด	4)	(3,000)	-
บริษัท แมกโนเลีย อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล คอร์ปอเรชั่น จำกัด	5)	1,742,217	(1,610,070)
MQDC India Real Estate Private Limited	6)	17,200	86,011
บริษัท เนบิวลา คอร์ปอเรชั่น จำกัด	7)	(10,000)	-
บริษัท คลาวด์ อีเลฟเว่น จำกัด	8)	6,999,000	-
บริษัท ทรี รูทส์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ กรุ๊ป จำกัด	9)	(430)	-
บริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี้ จำกัด	10)	-	(1,726,000)
บริษัท ไอคิลเลียส คอร์ปอเรชั่น จำกัด	11)	(127)	-
บริษัท อีเคน สุพรีม คอร์ปอเรชั่น จำกัด	12)	22,508	-
บริษัท เอ็มคิวดีซี คลัสเซอร์ส คอลเลกชั่น คอร์ปอเรชั่น จำกัด	13)	-	4,000
บริษัท ไวบอด คอร์ปอเรชั่น จำกัด	14)	16,520	43,480
บริษัท เอ็มคิวดีซี ดี อันทามัน คอร์ปอเรชั่น จำกัด	15)	-	1,000
บริษัท บอเบิลส์ แอนด์ บอชเชส คอร์ปอเรชั่น จำกัด	16)	-	1,000
บริษัท มาเทรีย เมคคิลล์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	17)	(2,000)	2,000
บริษัท ครีม วีเวอร์ส คอร์ปอเรชั่น จำกัด	18)	-	-
บริษัท อินเตอร์โกลบอล พัลซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	19)	-	-
บริษัท สทอริค เฟลส จำกัด	20)	-	-
บริษัท โนวेल คอร์ปอเรชั่น จำกัด	21)	-	-
บริษัท ครีมกราฟเตอร์ จำกัด	22)	-	-
บริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด	23)	450,000	-
รวม		<u>9,213,374</u>	<u>(3,198,579)</u>

- 1) ในเดือนพฤศจิกายน 2567 บริษัทฯจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท ดิ เอสเตท (ไทยแลนด์) จำกัด ทั้งจำนวนให้แก่บริษัท โนเวล คอร์ปอเรชั่น จำกัด ในราคา 0.01 บาทต่อหุ้น เพื่อปรับโครงสร้างผู้ถือหุ้น
- 2) ในเดือนธันวาคม 2567 บริษัทฯจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท ลูมิน8 จำกัด ทั้งจำนวนให้แก่บริษัท ครีมกราฟเตอร์ จำกัด ในราคา 3.56 บาทต่อหุ้น เพื่อปรับโครงสร้างผู้ถือหุ้น
- 3) ในเดือนพฤศจิกายน 2567 บริษัทฯจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท ดิแอสเพน ทรี คอร์ปอเรชั่น จำกัด ทั้งจำนวนให้แก่บริษัท โนเวล คอร์ปอเรชั่น จำกัด ในราคา 0.01 บาทต่อหุ้น เพื่อปรับโครงสร้างผู้ถือหุ้น
- 4) ในเดือนพฤศจิกายน 2567 บริษัทฯจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท ดีทีจี เอ็กซ์ิม คอร์ปอเรชั่น จำกัด ทั้งจำนวนให้แก่บริษัท อินเตอร์โกลบอล พัลซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ในราคา 0.01 บาทต่อหุ้น เพื่อปรับโครงสร้างผู้ถือหุ้น
- 5) ในเดือนตุลาคม 2566 บริษัทฯจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท แมกโนเลีย อินเตอร์เนชั่นแนล คอร์ปอเรชั่น จำกัด จำนวน 916 ล้านบาท ให้แก่บริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอร์ริส จำกัด ในราคาทุนบวกกำไรส่วนเพิ่ม การจำหน่ายเงินลงทุนดังกล่าวทำให้สัดส่วนการลงทุนของบริษัทฯในบริษัท แมกโนเลีย อินเตอร์เนชั่นแนล คอร์ปอเรชั่น จำกัด ลดลงจากร้อยละ 51.00 เป็นร้อยละ 21.99 ทำให้เงินลงทุนดังกล่าวเปลี่ยนสถานะจากเงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วม ต่อมาในเดือนธันวาคม 2567 บริษัทฯซื้อเงินลงทุนจำนวน 1,047.75 ล้านบาทจากบริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอร์ริส จำกัด ในราคาทุนบวกกำไรส่วนเพิ่ม ส่งผลให้สัดส่วนการลงทุนในบริษัทดังกล่าวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 21.99 เป็นร้อยละ 51.00 ทำให้เงินลงทุนดังกล่าวเปลี่ยนสถานะจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย
- 6) ในระหว่างปี 2566 และ 2567 บริษัทฯลงทุนเพิ่มใน MQDC India Real Estate Private Limited ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในประเทศอินเดีย จำนวน 86.01 ล้านบาท และ 17.20 ล้านบาท ตามลำดับ เพื่อยขยายธุรกิจ
- 7) ในเดือนพฤศจิกายน 2567 บริษัทฯจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท เนบิวลา คอร์ปอเรชั่น จำกัด ทั้งจำนวนให้แก่บริษัท โนเวล คอร์ปอเรชั่น จำกัด ในราคา 0.01 บาทต่อหุ้น เพื่อปรับโครงสร้างผู้ถือหุ้น
- 8) ในระหว่างปี 2567 บริษัทฯลงทุนเพิ่มในบริษัท คลาวด์ อีเลฟเว่น จำกัด จำนวน 6,999 ล้านบาท ตามข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้ยืมของบริษัทดังกล่าวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง
- 9) ในเดือนพฤศจิกายน 2567 บริษัทฯจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท ทรี รูทส์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ กรุ๊ป จำกัด ทั้งจำนวนให้แก่บริษัท ครีมกราฟเตอร์ จำกัด ในราคา 0.01 บาทต่อหุ้น เพื่อปรับโครงสร้างผู้ถือหุ้น

- 10) ในเดือนมีนาคม 2566 บริษัทฯลงทุนเพิ่มในบริษัท คีทีจีโอ พรอสเพอริตี้ จำกัด จำนวน 300 ล้านบาท เพื่อยขยายธุรกิจ ต่อมาในเดือนพฤศจิกายน 2566 บริษัทฯจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวทั้งจำนวนให้แก่บริษัท คีทีจีโอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (บริษัทใหญ่) ในราคาทุน
- 11) ในเดือนพฤศจิกายน 2567 บริษัทฯจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท ไอคิลเลียส คอร์ปอเรชั่น จำกัด ทั้งจำนวนให้แก่บริษัท ภูมิ8 จำกัด ในราคา 0.01 บาทต่อหุ้น เพื่อปรับโครงสร้างผู้ถือหุ้น
- 12) ในเดือนมิถุนายน 2567 บริษัทฯซื้อเงินลงทุนจำนวน 22.51 ล้านบาทของบริษัท อีเคน สุพรีม คอร์ปอเรชั่น จำกัดจากผู้ร่วมทุนจำนวน 0.1 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 225.07 บาท ตามเงื่อนไขของสัญญาร่วมลงทุนตามที่กล่าวในหมายเหตุ 28.2 ส่งผลให้สัดส่วนการลงทุนในบริษัทดังกล่าวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 45.00 เป็นร้อยละ 46.25
- 13) ในเดือนพฤษภาคม 2566 บริษัทฯลงทุนเพิ่มในบริษัท เอ็มคิวดีซี คัลเชอรัล คอลเล็กชั่น คอร์ปอเรชั่น จำกัด จำนวน 4 ล้านบาท เพื่อยขยายธุรกิจ
- 14) ในระหว่างปี 2566 และ 2567 บริษัทฯลงทุนในบริษัท ไวบอด คอร์ปอเรชั่น จำกัด จำนวน 43.48 ล้านบาท และ 16.52 ล้านบาท ตามลำดับ เพื่อยขยายธุรกิจ
- 15) ในเดือนพฤษภาคม 2566 บริษัทฯลงทุนในบริษัท เอ็มคิวดีซี ดี อันคัมน์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด จำนวน 1 ล้านบาท เพื่อยขยายธุรกิจ
- 16) ในเดือนมิถุนายน 2566 บริษัทฯลงทุนในบริษัท บอเบิลส์ แอนส์ บอชเชส คอร์ปอเรชั่น จำกัด จำนวน 1 ล้านบาท เพื่อยขยายธุรกิจ
- 17) ในเดือนธันวาคม 2566 บริษัทฯลงทุนในบริษัท มาเทรีย เมคคิลล์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด จำนวน 2 ล้านบาท เพื่อยขยายธุรกิจ ต่อมาในเดือนมิถุนายน 2567 บริษัทฯ มาเทรีย เมคคิลล์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด เพิ่มทุนจดทะเบียน โดยบริษัทฯลงทุนเพิ่มจำนวน 131.79 ล้านบาท และบริษัทฯได้เข้าทำสัญญาร่วมลงทุนกับผู้ร่วมทุนอีกรายหนึ่งตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาร่วมลงทุนทำให้สัดส่วนการลงทุนในบริษัทดังกล่าวลดลงจากร้อยละ 99.99 เป็นร้อยละ 19.01 ทำให้เงินลงทุนดังกล่าวเปลี่ยนสถานะจากเงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า
- 18) ในเดือนเมษายน 2567 บริษัทฯลงทุนในบริษัท ครีม วีเวอร์ส คอร์ปอเรชั่น จำกัด จำนวน 1 ล้านบาท เพื่อยขยายธุรกิจ ต่อมาในเดือนธันวาคม 2567 บริษัทฯจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าว ทั้งจำนวนให้แก่บริษัท ครีมคราฟเตอร์ จำกัด ในราคา 8.66 บาทต่อหุ้น เพื่อปรับโครงสร้างผู้ถือหุ้น
- 19) ในเดือนมกราคม 2567 บริษัทฯลงทุนในบริษัท อินเตอร์โกลบอล พัลซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด จำนวน 0.12 ล้านบาท เพื่อยขยายธุรกิจ ต่อมาในเดือนตุลาคม 2567 บริษัทฯจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าว ทั้งจำนวนให้แก่บริษัท คีทีจีโอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (บริษัทใหญ่) ในราคาทุน

- 20) ในเดือนมกราคม 2567 บริษัทฯลงทุนในบริษัท สทอริค เพลส จำกัด จำนวน 2 ล้านบาท เพื่อยขยายธุรกิจ ต่อมาในเดือนพฤศจิกายน 2567 บริษัทฯจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าว ทั้งจำนวนให้แก่บริษัท โนวेल คอร์ปอเรชั่น จำกัด ในราคา 0.01 บาทต่อหุ้น เพื่อปรับโครงสร้างผู้ถือหุ้น
- 21) ในเดือนมกราคม 2567 บริษัทฯลงทุนในบริษัท โนวेल คอร์ปอเรชั่น จำกัด จำนวน 0.12 ล้านบาท เพื่อยขยายธุรกิจ ต่อมาในเดือนตุลาคม 2567 บริษัทฯจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าว ทั้งจำนวนให้แก่บริษัท ดีทีจีไอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (บริษัทใหญ่) ในราคาหุ้น เพื่อปรับโครงสร้างผู้ถือหุ้น
- 22) ในเดือนพฤศจิกายน 2567 บริษัทฯลงทุนในบริษัท ครีมกราฟเตอร์ จำกัด จำนวน 1 ล้านบาท เพื่อยขยายธุรกิจ และในเดือนพฤศจิกายน 2567 บริษัทฯจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าว ทั้งจำนวนให้แก่บริษัท ครีมกราฟเตอร์ กรุ๊ป ออฟ คัมพานีส์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ในราคาหุ้น เพื่อปรับโครงสร้างผู้ถือหุ้น
- 23) ในเดือนธันวาคม 2567 บริษัทฯซื้อหุ้นสามัญของบริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด จากบริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี้ จำกัด และ DTP Inter Holdings Corporation PTE LTD. จำนวน 270 ล้านบาท และ 180 ล้านบาท ตามลำดับ ในราคาหุ้นบวกกำไรส่วนเพิ่ม เพื่อยขยายธุรกิจ

12. เงินลงทุนในการร่วมค้า

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าเงินลงทุน		มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ		เงินปันผลรับ	
		2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
		(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	-	25.50	-	110,670	-	-	-	110,670	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	15.00	30,150	30,150	(27,831)	-	2,319	30,150	-	-
บริษัท สยาม ริเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด	ลงทุนในบริษัทต่างๆ	15.72	14.70	406,422	326,862	-	-	406,422	326,862	-	-
บริษัท ยูนิซัส กรีน เอ็นเนอร์จี จำกัด	ให้บริการระบบ สิ่งแวดล้อม	37.00	37.00	395,051	395,051	-	-	395,051	395,051	-	-
บริษัท มาเทรีย เมคคิลล์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	โรงพยาบาล	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวม				3,102,282	3,133,392	(27,831)	-	3,074,451	3,133,392	6,419	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทฯจำหน่ายหุ้นของบริษัท ดี ไอคอนสยาม เจ้าพระยา ริเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัดเพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัท ดีทีจีไอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (บริษัทใหญ่) กับบริษัท สองแห่ง

ในระหว่างปี 2567 และ 2566 มีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในการร่วมค้าดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	หมายเหตุ	(หน่วย: พันบาท)	
		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
		2567	2566
บริษัท ดี โอคอนสยาม เรสซิเดนซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	1)	(110,670)	-
บริษัท สยาม รีเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด	2)	79,560	-
บริษัท เดอะเวลด์มาร์ค จำกัด	3)	-	(341,000)
บริษัท ยูนิซัส กรีน เอ็นเนอร์จี จำกัด	4)	-	3,680
บริษัท มาเทรีย เมดคัลล คอร์ปอเรชั่น จำกัด	5)	-	-
รวม		(31,110)	(337,320)

- 1) ในเดือนเมษายน 2567 บริษัท ดี โอคอนสยาม เรสซิเดนซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ได้ลดทุนจดทะเบียนจากเดิม 434 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 42.97 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท และหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 0.43 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) เป็น 108.5 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) บริษัทฯ ได้รับเงินจากการลดทุนจดทะเบียนแล้วในเดือนเมษายน บริษัทดังกล่าวได้จดทะเบียนลดทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2567 การลดทุนจดทะเบียนของบริษัทดังกล่าวไม่ทำให้ส่วนได้เสียของบริษัทฯ ในบริษัทดังกล่าวเปลี่ยนแปลง ต่อมาในเดือนกันยายน 2567 บริษัทฯ ได้รับเงินคืนจากการเลิกกิจการ จำนวน 46.66 ล้านบาท ปัจจุบันบริษัทดังกล่าวอยู่ในระหว่างการชำระบัญชี
- 2) ในเดือนเมษายน 2567 บริษัทฯ ลงทุนเพิ่มในบริษัท สยาม รีเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด จำนวน 79.56 ล้านบาท เพื่อขยายธุรกิจ ส่งผลให้สัดส่วนการลงทุนในบริษัทดังกล่าวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 14.70 เป็นร้อยละ 15.72
- 3) ในเดือนกันยายน 2566 บริษัทฯ โอนหุ้นที่บริษัทฯ ถืออยู่ทั้งหมดในบริษัท เดอะเวลด์มาร์ค จำกัด จำนวน 5.4 ล้านหุ้น ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีเป็นจำนวนเงิน 341 ล้านบาท ให้กับบริษัท เดอะเวลด์มาร์ค โฮลดิ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด เพื่อแลกกับหุ้นของบริษัท เดอะเวลด์มาร์ค โฮลดิ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด จำนวน 5.4 ล้านหุ้น ภายหลังการทำรายการ บริษัทฯ ถือหุ้นในบริษัท เดอะเวลด์มาร์ค โฮลดิ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด คิดเป็นร้อยละ 17 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วของบริษัทดังกล่าว โดยบริษัทจัดประเภทเงินลงทุนดังกล่าวเป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วม
- 4) ในเดือนกุมภาพันธ์ 2566 บริษัทฯ ลงทุนเพิ่มในบริษัท ยูนิซัส กรีน เอ็นเนอร์จี จำกัด จำนวน 3.68 ล้านบาท เพื่อชำระค่าหุ้นส่วนที่เรียกชำระเพิ่ม

- 5) ในเดือนมิถุนายน 2567 บริษัทลงทุนเพิ่มในบริษัท มาเทรีย เมคคิลล์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ตามที่กล่าวในหมายเหตุ 11 โดยบริษัทฯ จัดประเภทเงินลงทุนดังกล่าวเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า ต่อมาในเดือนพฤศจิกายน 2567 บริษัทฯ จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าว ทั้งจำนวนให้แก่บริษัท ซีพี เมคคิลล์ โฮลดิ้ง จำกัด ในราคาทุน

13. เงินลงทุนในบริษัทร่วม

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าเงินลงทุน		มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	
		2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
		(ร้อยละ)	(ร้อยละ)						
บริษัท เอ็มคิวดีซี เคอร์เทซี เซอร์วิส คอร์ปอเรชั่น จำกัด	บริหารงานนิติบุคคล	-	25.00	-	250	-	(250)	-	-
บริษัท อีเคน เอสเตท คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ให้บริการที่ปรึกษา	25.00	25.00	74,290	74,290	-	-	74,290	74,290
บริษัท ทรานส์ลูเซีย จำกัด	ให้บริการพื้นที่โฆษณาบนดิจิทัลแพลตฟอร์ม	-	10.00	-	200	-	-	-	200
บริษัท สุขุมวิท ลีฟวิ่ง จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	-	25.00	-	47,365	-	-	-	47,365
บริษัท สุขุมวิท มิกซ์-ยูส จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	25.00	25.00	100,646	56,756	-	-	100,646	56,756
บริษัท เดอะเวิลด์มาร์ค โฮลดิ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ	16.98	16.98	341,250	341,250	-	-	341,250	341,250
บริษัท แมกโนเลีย อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ลงทุนในบริษัทต่าง ๆ	-	21.99	-	694,466	-	-	-	694,466
รวม				516,186	1,214,577	-	(250)	516,186	1,214,327

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทฯ จำนำหุ้นของบริษัท สุขุมวิท มิกซ์-ยูส จำกัด เพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัทดังกล่าวกับธนาคารแห่งหนึ่ง

ในระหว่างปี 2567 และ 2566 มีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในบริษัทร่วม ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	หมายเหตุ	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
		2567	2566
บริษัท เอ็มคิวดีซี เคอร์เทซี เซอร์วิส คอร์ปอเรชั่น จำกัด	1)	(250)	-
บริษัท ทรานส์ลูเซีย จำกัด	2)	(200)	150
บริษัท สุขุมวิท ลีฟวิ่ง จำกัด	3)	(47,365)	47,365
บริษัท สุขุมวิท มิกซ์-ยูส จำกัด	4)	43,890	56,756
บริษัท เดอะเวิลด์มาร์ค โฮลดิ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด	5)	-	341,250
บริษัท แมกโนเลีย อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล คอร์ปอเรชั่น จำกัด	6)	(694,466)	694,466
รวม		(698,391)	1,139,987

- 1) ในเดือนธันวาคม 2567 บริษัทฯจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทบริษัท เอ็มคิวดีซี เคอร์เทซี เซอร์วิส คอร์ปอเรชั่น จำกัด ทั้งจำนวนให้แก่บริษัท โนวेल คอร์ปอเรชั่น จำกัด ในราคา 0.01 บาทต่อหุ้น เพื่อปรับโครงสร้างผู้ถือหุ้น
- 2) ในเดือนกรกฎาคม 2566 บริษัทฯลงทุนเพิ่มในบริษัท ทรานส์ลูเซีย จำกัด จำนวน 0.15 ล้านบาท เพื่อขยายธุรกิจ ต่อมาในเดือนพฤศจิกายน 2567 บริษัทฯจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าว ทั้งจำนวนให้แก่บริษัท ลูมิน 8 จำกัด ในราคา 0.01 บาทต่อหุ้น เพื่อปรับโครงสร้างผู้ถือหุ้น
- 3) ในระหว่างปี 2566 และ 2567 บริษัทฯลงทุนในบริษัท สุขุมวิท ลิฟวิ่ง จำกัด จำนวน 47.37 ล้านบาท และ 15.44 ล้านบาทตามลำดับ เพื่อขยายธุรกิจ ต่อมาในเดือนธันวาคม 2567 บริษัทฯจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าว ทั้งจำนวนให้แก่บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน) ในราคาทุน
- 4) ในระหว่างปี 2566 และ 2567 บริษัทฯลงทุนในบริษัท สุขุมวิท มิกซ์-ยูส จำกัด จำนวน 56.76 ล้านบาท และ 43.89 ล้านบาท ตามลำดับ เพื่อขยายธุรกิจ
- 5) ในเดือนมิถุนายน 2566 บริษัทฯลงทุนในบริษัท เดอะเวลด์มาร์ค โฮลดิ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด จำนวน 0.25 ล้านบาท เพื่อปรับโครงสร้างผู้ถือหุ้น ต่อมาในเดือนกันยายน 2566 บริษัทฯลงทุนเพิ่มในบริษัท เดอะเวลด์มาร์ค โฮลดิ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด ตามที่กล่าวในหมายเหตุ 12 โดยบริษัทฯจัดประเภทเงินลงทุนดังกล่าวเป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วม
- 6) ในเดือนธันวาคม 2567 เงินลงทุนในบริษัท แมกโนเลีย อินเตอร์เนชั่นแนล คอร์ปอเรชั่น จำกัด เปลี่ยนสถานะจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่กล่าวในหมายเหตุ 11

14. เงินลงทุนระยะยาวอื่น

	(หน่วย: พันบาท)	
	2567	2566
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย		
ราคาทุน	212,533	212,533
หัก: ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	(212,532)	(194,633)
	1	17,900
เงินลงทุนทั่วไป - ราคาทุน		
บริษัท โรงเรียนนานาชาติคอนคอร์เดีย คอร์ปอเรชั่น จำกัด	75,000	75,000
	75,000	75,000
เงินลงทุนระยะยาวอื่น - สุทธิ	75,001	92,900

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

เมื่อวันที่ 5 มกราคม 2566 บริษัทดังกล่าวได้ประกาศการปรับลดจำนวนหุ้นในอัตรา 20 หุ้นสามัญเดิมเป็น 1 หุ้นสามัญใหม่มีผลบังคับในวันที่ 6 มกราคม 2566 ทำให้บริษัทมีหุ้นสามัญคงเหลือจำนวน 229,500 หุ้น

15. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

	(หน่วย: พันบาท)					
	ที่ดิน	ที่ดิน รอการพัฒนา	ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง อาคาร	เครื่องตกแต่ง และ เครื่องใช้ สำนักงาน	รวม
ราคาทุน						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	50,560	144,944	20,362	148,665	6,792	371,323
ซื้อเพิ่ม	-	-	-	12,937	-	12,937
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(17,721)	-	-	-	(17,721)
โอนออกไปต้นทุนพัฒนา						
อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	-	-	-	(5,958)	-	(5,958)
โอนออกไปที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	-	-	-	-	(3,086)	(3,086)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	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
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	-	-	20,362	82,298	3,789	106,449
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	-	-	6,040	641	6,681
โอนออกไปต้นทุนพัฒนา						
อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	-	-	-	(967)	-	(967)
โอนออกไปที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	-	-	-	-	(3,086)	(3,086)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	-	-	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
ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่า						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	-	5,511	-	-	-	5,511
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	-	5,511	-	-	-	5,511
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-	5,511	-	-	-	5,511
มูลค่าสุทธิตามบัญชี						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	50,560	121,712	-	68,273	2,362	242,907
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	50,560	121,712	-	61,961	1,721	235,954

ในระหว่างปี 2566 บริษัทฯจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนามูลค่าตามบัญชี 17.7 ล้านบาทให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีกำไรจากการขายเป็นจำนวนเงิน 66.3 ล้านบาทแสดงรวมอยู่ในรายได้อื่นในงบกำไรขาดทุน (2567: ไม่มี)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯได้นำที่ดินรอการพัฒนาซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 68.42 ล้านบาท (2566: 22.20 ล้านบาท) ไปจดจำนองเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมจากบริษัทอื่นของกิจการและสถาบันการเงินของกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ ได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 100.00 ล้านบาท (2566: 106.20 ล้านบาท) ไปจำนองเป็นหลักประกันกู้ยืมระยะยาวอื่นของ บริษัทฯตามที่กล่าวในหมายเหตุ 22

16. ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

	(หน่วย: พันบาท)						
	ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง อาคาร	เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้ สำนักงาน	คอมพิวเตอร์ และอุปกรณ์	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระหว่าง ก่อสร้าง และติดตั้ง	รวม
ราคาทุน							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	32,630	296,215	125,984	46,382	-	4,831	506,042
ซื้อเพิ่ม	-	-	1,164	10,132	-	14,629	25,925
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(47,717)	-	-	-	-	(47,717)
โอนเข้า (โอนออก)	-	-	305	-	-	(305)	-
โอนจากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	-	-	-	-	3,086	-	3,086
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	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
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	-	220,111	81,403	36,078	-	-	337,592
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	5,870	19,876	6,431	-	-	32,177
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่ จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(41,124)	-	-	-	-	(41,124)
โอนจากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	-	-	-	-	3,086	-	3,086
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	-	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)
โอนจากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	-	-	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-	148,248	98,174	39,108	3,086	-	288,616
ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่า							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	19,176	7,694	-	-	-	-	26,870
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	19,176	7,694	-	-	-	-	26,870
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	19,176	7,694	-	-	-	-	26,870
มูลค่าสุทธิตามบัญชี							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	13,454	55,947	26,174	14,005	-	19,155	128,735
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	13,454	58,677	12,312	9,455	-	7,213	101,111

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทฯ ได้นำห้องชุด ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 9 ล้านบาท ไปจำนองเป็นหลักประกันกู้ยืมระยะยาวอื่นของ บริษัทฯตามที่กล่าวในหมายเหตุ 22

17. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

(หน่วย: พันบาท)

	คอมพิวเตอร์ ซอฟต์แวร์	คอมพิวเตอร์ ซอฟต์แวร์ ระหว่างติดตั้ง	ภาพยนตร์ ระหว่างผลิต	รวม
ราคาทุน				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	98,766	72,517	223,797	395,080
ซื้อเพิ่ม	59	44,415	72,713	117,187
โอนเข้า (โอนออก)	14,993	(14,993)	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	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
ค่าตัดจำหน่ายสะสม				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	35,461	-	-	35,461
ค่าตัดจำหน่ายระหว่างปี	10,244	-	-	10,244
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	45,705	-	-	45,705
ค่าตัดจำหน่ายระหว่างปี	16,551	-	-	16,551
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับส่วนที่จำหน่าย/ ตัดจำหน่าย	(176)	-	-	(176)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	62,080	-	-	62,080
มูลค่าสุทธิตามบัญชี				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	68,113	101,939	296,510	466,562
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	111,593	58,970	296,510	467,073

18. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	อัตราดอกเบี้ย			
	2567	2566	2567	2566
	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)		
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	5.50	5.50	55,000	55,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทฯ มีวงเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารจำนวน 10 ล้านบาท ค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งก่อสร้างของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินประกอบไปด้วยตั๋วสัญญาใช้เงิน โดยมีกำหนดชำระคืนในเดือนมิถุนายน 2568 (2566: เดือนมิถุนายน 2567) วงเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งก่อสร้างที่มีอยู่บนที่ดินบางส่วนของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

19. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	2567	2566
เจ้าหนี้การค้า - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	47,087	421,447
เจ้าหนี้การค้า - กิจกรรมที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	15,518	21,871
เจ้าหนี้อื่น - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	1,497,751	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	139,264	112,443
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจกรรมที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	27,070	18,648
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	21,883	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจกรรมที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	566,046	609,744
อื่น ๆ	96,555	54,961
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	2,411,174	1,239,114

20. เงินกู้ยืมระยะสั้น

(หน่วย: พันบาท)

	อัตราดอกเบี้ย/อัตราส่วนลด			
	2567	2566	2567	2566
	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)		
<u>เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	0.9 - 9.9	-	554,667	-
สัญญาเงินกู้ยืม	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	-	232,000	-
	และ 14.7			
รวม			786,667	-
หัก: ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย				
- สัญญาเงินกู้ยืม			(5,868)	-
รวม			780,799	-
<u>เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</u>				
สัญญาเงินกู้ยืม	MLR ถึง	6.00 - 9.25	4,466,820	768,500
	MLR + 1.0 และ			
	7.10 - 12.00			
ตั๋วแลกเงิน	-	5.50	-	150,000
รวม			4,466,820	918,500
หัก: ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย				
- สัญญาเงินกู้ยืม			(4,459)	-
- ตั๋วแลกเงิน			-	(1,496)
รวม			4,462,361	917,004
รวมเงินกู้ยืมระยะสั้น			5,243,160	917,004

เงินกู้ยืมระยะสั้นประกอบไปด้วยสัญญาใช้เงินที่ไม่มีหลักประกัน สัญญาเงินกู้ยืม และตั๋วแลกเงินที่
 คำประกันโดยบริษัทใหญ่ ซึ่งมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถามและมีกำหนดชำระคืนระหว่างเดือนมกราคมถึง
 ธันวาคม 2568 (2566: เดือนมกราคมถึงธันวาคม 2567)

21. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

	(หน่วย: พันบาท)	
	2567	2566
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	4,000,000	-
หัก: ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย	(25,857)	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	3,974,143	-
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(512,289)	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนด ชำระภายในหนึ่งปี	3,461,854	-

เงินกู้ยืมดังกล่าวคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR - 0.25 ต่อปี โดยมีกำหนดชำระคืนดอกเบี้ยเป็น
 รายไตรมาสและชำระคืนเงินต้นระหว่างเดือนกรกฎาคม 2568 ถึงเดือนมกราคม 2570 และคำประกันโดย
 บริษัทใหญ่ของบริษัทฯและจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดินของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
 แห่งหนึ่ง

ภายใต้สัญญาเงินกู้ บริษัทฯต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น
 การดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นและการดำรงสัดส่วนการถือหุ้นของ
 บริษัทใหญ่ เป็นต้น

22. เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น

	(หน่วย: พันบาท)			
	อัตราดอกเบี้ย			
	2567	2566	2567	2566
	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)		
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	MLR + 2.5	MLR + 2.5	335,000	145,000
	และ 11.0			
หัก: ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย			(8,343)	(1,207)
รวม			326,657	143,793
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	7.1 - 11.0	7.1 - 9.0	1,079,299	241,300
หัก: ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย			(33,588)	-
รวมเงินกู้ยืมระยะยาวบุคคลอื่น			1,045,711	241,300
รวมเงินกู้ยืมระยะยาว			1,372,368	385,093
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			(143,520)	(176,695)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี			1,228,848	208,398

เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นเป็นเงินกู้ยืมมีหลักประกันและมีกำหนดชำระเป็นงวดราย 3 เดือน จำนวน 8 งวด เริ่มชำระครั้งแรกในเดือนธันวาคม 2566

เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นเป็นเงินกู้ยืมไม่มีหลักประกันและมีกำหนดชำระคืนดอกเบี้ยเป็นรายเดือน และชำระคืนเงินต้นระหว่างเดือนกุมภาพันธ์ 2569 ถึงเดือนกุมภาพันธ์ 2571 (2566: เดือนมกราคม 2567 ถึง เดือนตุลาคม 2569)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น ค้ำประกันโดยการจดจำนองต้นทุนการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของบริษัทฯ และ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

23. หุ้นกู้ระยะสั้น/หุ้นกู้ระยะยาว

ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

หุ้นกู้	อายุหุ้นกู้	วันที่ออกหุ้นกู้	วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	จำนวนหน่วย (พันหน่วย)	2567	2566
หุ้นกู้ระยะสั้น							
1	1 ปี	24 ธันวาคม 2567	24 ธันวาคม 2568	6.15	20	20,000	-
2	1 ปี	24 ธันวาคม 2567	24 ธันวาคม 2568	6.15	10	10,000	-
3	1 ปี	24 ธันวาคม 2567	24 ธันวาคม 2568	6.15	5	5,000	-
4	1 ปี	24 ธันวาคม 2567	24 ธันวาคม 2568	6.15	5	5,000	-
5	1 ปี	24 ธันวาคม 2567	24 ธันวาคม 2568	6.15	3	3,000	-
6	1 ปี	24 ธันวาคม 2567	24 ธันวาคม 2568	6.15	2	2,000	-
7	1 ปี	24 ธันวาคม 2567	24 ธันวาคม 2568	6.15	5	5,000	-
รวม หุ้นกู้ระยะสั้น - ราคาตามมูลค่า						50,000	-
หุ้นกู้ระยะยาว							
1	3 ปี 1 เดือน	30 ธันวาคม 2563	28 มกราคม 2567	7.10	995	-	994,700
2	3 ปี	28 มกราคม 2564	28 มกราคม 2567	7.10	3,087	-	3,087,200
3	3 ปี	28 มกราคม 2564	28 มกราคม 2567	7.10	382	-	381,500
4	3 ปี	24 กุมภาพันธ์ 2564	28 มกราคม 2567	7.10	380	-	380,000
5	3 ปี	25 กุมภาพันธ์ 2564	28 มกราคม 2567	7.10	260	-	260,200
6	2 ปี 10 เดือน	25 มีนาคม 2564	28 มกราคม 2567	7.10	500	-	500,000
7	3 ปี	22 เมษายน 2564	22 เมษายน 2567	7.10	600	-	600,000
8	3 ปี	30 กรกฎาคม 2564	30 กรกฎาคม 2567	7.10	3,477	-	3,477,100
9	3 ปี	11 สิงหาคม 2564	9 สิงหาคม 2567	7.10	117	-	117,000
10	3 ปี	18 พฤศจิกายน 2564	18 พฤศจิกายน 2567	7.10	2,120	-	2,120,400
11	2 ปี	20 มกราคม 2565	20 มกราคม 2567	6.75	4,100	-	4,100,000
12	3 ปี	20 มกราคม 2565	20 มกราคม 2568	7.10	4,552	4,551,900	4,551,900
13	2 ปี	25 พฤษภาคม 2565	25 พฤษภาคม 2567	6.75	2,268	-	2,267,700
14	3 ปี	25 พฤษภาคม 2565	25 พฤษภาคม 2568	7.10	3,232	3,232,300	3,232,300
15	2 ปี	26 กรกฎาคม 2565	26 กรกฎาคม 2567	6.75	3,084	-	3,084,400
16	3 ปี	26 กรกฎาคม 2565	25 กรกฎาคม 2568	7.10	4,916	4,915,600	4,915,600
17	3 ปี	16 ธันวาคม 2565	16 ธันวาคม 2568	7.10	3,000	3,000,000	3,000,000
18	2 ปี	25 มกราคม 2566	24 มกราคม 2568	6.75	3,183	3,182,700	3,182,700

(หน่วย: พันบาท)

หุ้นกู้	อายุหุ้นกู้	วันที่ออกหุ้นกู้	วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	จำนวนหน่วย (พันหน่วย)	2567	2566
19	3 ปี	25 มกราคม 2566	23 มกราคม 2569	7.10	4,817	4,817,300	4,817,300
20	2 ปี 2 เดือน	25 กรกฎาคม 2566	25 กันยายน 2568	6.75	2,695	2,694,500	2,694,500
21	2 ปี 11 เดือน	25 กรกฎาคม 2566	24 กรกฎาคม 2569	7.10	4,664	4,663,900	4,663,900
22	2 ปี 11 เดือน	15 พฤศจิกายน 2566	13 พฤศจิกายน 2569	7.10	2,000	2,000,000	2,000,000
23	1 ปี 11 เดือน	17 มกราคม 2567	16 มกราคม 2569	6.75	2,148	2,147,600	-
24	2 ปี 11 เดือน	17 มกราคม 2567	15 มกราคม 2570	7.10	2,064	2,064,400	-
25	1 ปี 7 เดือน	27 มีนาคม 2567	28 ตุลาคม 2568	6.00	922	921,500	-
26	2 ปี 5 เดือน	27 มีนาคม 2567	25 กันยายน 2569	6.75	1,739	1,738,800	-
27	2 ปี 6 เดือน	19 กรกฎาคม 2567	21 มกราคม 2570	6.75	1,047	1,047,200	-
28	3 ปี 3 เดือน	19 กรกฎาคม 2567	21 ตุลาคม 2570	7.20	2,584	2,583,700	-
29	2 ปี 2 เดือน	8 พฤศจิกายน 2567	5 กุมภาพันธ์ 2570	6.75	452	452,200	-
30	3 ปี 2 เดือน	8 พฤศจิกายน 2567	4 กุมภาพันธ์ 2571	7.20	1,148	1,147,800	-
รวม หุ้นกู้ระยะยาว - ราคาตามมูลค่า						45,161,400	54,428,400
หัก: ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย						(256,250)	(336,145)
หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิ						44,905,150	54,092,255
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						(22,452,807)	(21,286,295)
หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						22,452,343	32,805,960

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหุ้นกู้ระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2567	2566
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	54,092,255	48,201,419
บวก: ออกหุ้นกู้ระหว่างปี	12,103,200	17,358,400
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย	260,728	292,515
หัก: จ่ายชำระคืนหุ้นกู้ระหว่างปี	(21,370,200)	(11,508,000)
ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย	(180,833)	(252,079)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	44,905,150	54,092,255

ณ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทฯมีวงเงินการออกและเสนอขายหุ้นกู้รวมไม่เกิน 65,000 ล้านบาท อายุหุ้นกู้สูงสุดไม่เกิน 5 ปี ในการออกหุ้นกู้แต่ละคราว โดยเสนอขายแก่ผู้ลงทุนทั่วไป และ/หรือบุคคล ในวงจำกัด และ/หรือผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ โดยเสนอขายทั้งหมดในคราวเดียวหรือ หลายคราวได้ เมื่อหุ้นกู้จำนวนใดจำนวนหนึ่งครบกำหนดสามารถออกและเสนอขายได้ใหม่ (Revolving)

หุ้นกู้ดังกล่าวข้างต้นเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ค้ำยสิทธิ มีประกัน และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิและ ไม่มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือนักลงทุนรายใหญ่ โดยกำหนดจ่ายชำระดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาสตลอดอายุหุ้นกู้

หุ้นกู้ข้างต้นได้ระบุถึงข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เป็นต้น

24. ประมาณการหนี้สินระยะยาว

	(หน่วย: พันบาท)	
	สำรองผลประโยชน์ ระยะยาวของพนักงาน	การรับประกัน ความเสียหาย
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	86,738	21,878
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	5,727	-
ลดลงจากรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง	-	(4,043)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	92,465	17,835
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	40,866	-
ลดลงจากรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง	(15,234)	(4,693)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	118,097	13,142

สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

ประมาณการหนี้สินนี้เป็นภาระผูกพันของบริษัทฯที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อเกษียณอายุ ซึ่งคำนวณขึ้น โดยพิจารณาจากอายุของพนักงาน อายุงาน อัตราการขึ้นเงินเดือน และข้อมูลอื่นๆ

ประมาณการหนี้สินการรับประกันความเสียหาย

บริษัทฯรับรู้ประมาณการหนี้สินการรับประกันความเสียหายเมื่อได้ขายสินค้าให้แก่ลูกค้าแล้ว โดยพิจารณา จากประวัติการจ่ายค่าประกันความเสียหายในอดีต และปัจจัยต่าง ๆ ที่อาจเกี่ยวข้องกับความน่าจะเป็นที่จะ เกิดความเสียหายดังกล่าว

25. ทุนเรือนหุ้น

ในเดือนมิถุนายน 2566 บริษัทฯได้เรียกชำระค่าหุ้นส่วนที่ยังชำระไม่เต็มมูลค่าจำนวน 300 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.17 บาท รวมเป็นเงิน 351 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯได้รับชำระค่าหุ้นเรียบร้อยแล้วในเดือน มิถุนายน 2566

ในเดือนพฤศจิกายน 2566 บริษัทฯได้เรียกชำระค่าหุ้นส่วนที่ยังชำระไม่เต็มมูลค่าจำนวน 300 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 4.49 บาท รวมเป็นเงิน 1,347 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯได้รับชำระค่าหุ้นเรียบร้อยแล้วในเดือน พฤศจิกายน 2566

เมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯมีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของ บริษัทฯจากเดิม 14,800 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 1,480 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) เป็น จำนวน 18,800 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 1,880 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) และบริษัทฯได้ เรียกชำระค่าหุ้นที่เพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้นเป็นจำนวน 400 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 2.89 บาท รวมเป็นเงิน 1,156 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯได้รับชำระค่าหุ้นเรียบร้อยแล้วในเดือนพฤศจิกายน 2566 โดยบริษัทฯจดทะเบียน เพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2566

ในเดือนมกราคม 2567 บริษัทฯได้เรียกชำระค่าหุ้นส่วนที่ยังชำระไม่เต็มมูลค่าจำนวน 400 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 5.00 บาท รวมเป็นเงิน 2,000 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯได้รับชำระค่าหุ้นเรียบร้อยแล้วในเดือน มกราคม 2567

รายการกระทบยอดจำนวนหุ้นสามัญ

	2567		2566	
	จำนวนหุ้น (พันหุ้น)	จำนวนเงิน (พันบาท)	จำนวนหุ้น (พันหุ้น)	จำนวนเงิน (พันบาท)
<u>หุ้นสามัญจดทะเบียน</u>				
ณ วันที่ 1 มกราคม	1,880,000	18,800,000	1,480,000	14,800,000
เพิ่มทุนในระหว่างปี	-	-	400,000	4,000,000
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	15,956,000	1,480,000	13,102,000
เพิ่มขึ้นจากการเรียกชำระค่าหุ้นสามัญ	-	2,000,000	-	1,698,000
เพิ่มขึ้นจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน	-	-	400,000	1,156,000
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	1,880,000	17,956,000	1,880,000	15,956,000

26. สำรองตามกฎหมาย

ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทฯต้องจัดสรรทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนผลกำไรซึ่งบริษัทฯทำมาหาได้ทุกคราวที่จ่ายเงินปันผลจนกว่าทุนสำรองนั้นจะมีจำนวนไม่น้อย กว่าร้อยละ 10 ของจำนวนทุนของบริษัทฯ สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเป็น เงินปันผลได้

27. เงินปันผล

เงินปันผล	อนุมัติโดย	เงินปันผลจ่าย (ล้านบาท)	เงินปันผลจ่ายต่อหุ้น (บาท)
เงินปันผลระหว่างกาล	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ		
สำหรับปี 2566	เมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2566	94,720	0.064
รวมเงินปันผลสำหรับปี 2566		94,720	0.064

28. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

28.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

- 1) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับส่วนของเงินลงทุนที่ยังไม่เรียกชำระในบริษัทย่อย การร่วมค้าและบริษัทร่วม ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2567	2566
บริษัทย่อย		
บริษัท ดี เอส เทท (ไทยแลนด์) จำกัด	-	50.0
บริษัท แมกโนเลียส์ คอรัปอเรชั่น จำกัด	0.7	0.7
บริษัท คลาวด์ อีเลฟเว่น จำกัด	2,000.0	-
บริษัท ไอคิลเลียส์ คอรัปอเรชั่น จำกัด	-	0.4
(เดิมชื่อ "บริษัท เอ็มคิวดีซี เมตาเวิร์ส คอรัปอเรชั่น จำกัด")		
บริษัท อีเดน สุพรีม คอรัปอเรชั่น จำกัด	23.9	23.9
บริษัท ไวบอด คอรัปอเรชั่น จำกัด	-	16.6
	2,024.6	91.6
การร่วมค้า		
บริษัท ดี ไอคอนสยาม เจ้าพระยา ริเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด	131.9	131.9
บริษัท สยาม ริเวอร์ โฮลดิ้ง จำกัด	85.6	85.6
บริษัท ยูนิซัส กรีน เอ็นเนอร์จี จำกัด	37.6	37.6
	255.1	255.1
บริษัทร่วม		
บริษัท สุขุมวิท ลีฟวิ่ง จำกัด	-	40.1
บริษัท สุขุมวิท มิกซ์-ยูส จำกัด	110.6	0.8
บริษัท เดอะเวิลด์มาร์ค โฮลดิ้ง คอรัปอเรชั่น จำกัด	198.7	198.7
	309.3	239.6
	2,589.0	586.3

- 2) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับการซื้อที่ดินจำนวน 47 ล้านบาท

28.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาร่วมลงทุน

บริษัทฯ และบริษัทที่เกี่ยวข้องกันได้เข้าทำสัญญาร่วมลงทุนกับผู้ร่วมทุนอีกรายหนึ่ง (“ผู้ร่วมทุนฯ”) เพื่อลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้สัญญาดังกล่าว ผู้ร่วมทุนฯ ตกลงซื้อหุ้นบุริมสิทธิของบริษัทร่วมลงทุนในวันที่ 10 พฤศจิกายน 2565 โดยบริษัทฯ และบริษัทที่เกี่ยวข้องกันตกลงซื้อหุ้นบุริมสิทธิดังกล่าวคืนจากผู้ร่วมทุนในสัดส่วนเท่า ๆ กันเมื่อบริษัทร่วมทุนได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาเสร็จสิ้น พร้อมผลประโยชน์ตอบแทนเพิ่มเติมในอัตราคงที่นับจากวันที่ผู้ร่วมทุนถือครองหุ้นบุริมสิทธิจนถึงวันที่บริษัทฯ และบริษัทที่เกี่ยวข้องกันซื้อคืนหุ้นบุริมสิทธิ ในเดือนพฤษภาคม 2567 บริษัทฯ ได้ซื้อหุ้นบุริมสิทธิดังกล่าวคืนจากผู้ร่วมทุนจำนวน 22.51 ล้านบาท ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มูลค่าหุ้นบุริมสิทธิตามสัดส่วนที่บริษัทฯ ต้องซื้อคงเหลือเป็นจำนวนเงิน 67.49 ล้านบาท (ไม่รวมผลประโยชน์ตอบแทนเพิ่มเติม)

28.3 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน

บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่ในอาคาร รถยนต์ อุปกรณ์ และสัญญาบริการต่าง ๆ อายุของสัญญา มีระยะเวลาตั้งแต่ 1 ถึง 5 ปี

บริษัทฯ มีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2567	2566
จ่ายชำระ		
ภายใน 1 ปี	12	22
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	3	21

28.4 ภาระผูกพันเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมการค้ำประกัน

บริษัทฯ มีภาระผูกพันเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมการค้ำประกันเงินกู้กับบริษัทใหญ่ ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2567	2566
จ่ายชำระ		
ภายใน 1 ปี	461	461
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 4 ปี	256	451

28.5 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการ

บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาบริการเกี่ยวกับสนับสนุนรวมด้านการตลาดและค่าบริหารจัดการ และสัญญาบริการอื่นกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันโดยภายใต้เงื่อนไขตามสัญญา บริษัทฯ ต้องจ่ายค่าใช้จ่ายเป็นรายเดือนตามที่ระบุในสัญญา ซึ่งในปี 2567 บริษัทฯ มีค่าบริการที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายภายใต้สัญญาดังกล่าวเป็นจำนวนเงินประมาณ 647 ล้านบาท (2566: 433 ล้านบาท)

28.6 การค้ำประกัน

- 1) บริษัทฯ ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อให้แก่บริษัทย่อยและการร่วมค้าในวงเงิน 37,035.6 ล้านบาท และ 1.3 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา (2566: 28,556.6 ล้านบาท และ 1.3 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา)
- 2) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทฯ มีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทฯ ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติของธุรกิจของบริษัทฯ ดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2567	2566
หนังสือค้ำประกันการบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภค	0.9	0.9

28.7 คดีฟ้องร้อง

- 1) ในปี 2564 ผู้พักอาศัยใกล้เคียงโครงการ The Forestias ฟ้องหน่วยงานราชการแห่งหนึ่ง ว่าได้รับความเดือดร้อนหรือความเสียหายจากการก่อสร้างโครงการดังกล่าวจากการที่หน่วยงานราชการไม่ได้ควบคุมดูแลการก่อสร้าง

ในเดือนมกราคม 2565 บริษัทฯ ได้รับหมายเรียกจากศาลปกครองกลางให้เข้าเป็นคู่กรณีและให้จัดทำคำให้การในฐานะผู้ร้องสอดเนื่องจากเป็นเจ้าของโครงการ The Forestias ซึ่งเป็นผู้มีส่วนได้เสียหรืออาจถูกระทบโดยผลแห่งคดี นอกจากนี้ ศาลยังมีคำสั่งให้บริษัทฯ ทำคำชี้แจงประกอบการพิจารณาคำร้องขอคุ้มครองชั่วคราวของผู้ฟ้องคดีเรื่องความเดือดร้อนจากการละเมิดทำงานหลัง 18.00 น. โดยบริษัทฯ ได้ยื่นคำชี้แจงคำร้องขอคุ้มครองชั่วคราวในเดือนมีนาคม 2565 ต่อมาในเดือนพฤษภาคม 2565 ศาลวินิจฉัยและมีคำสั่งยกคำขอบรรเทาทุกข์ชั่วคราวของผู้ฟ้องคดี

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

ในเดือนกันยายน 2565 บริษัทฯและผู้ร้องสองที่สองได้ยื่นคำให้การต่อศาล และในเดือนพฤศจิกายน 2565 ผู้ฟ้องคดียื่นคำคัดค้านคำให้การดังกล่าว ศาลจึงมีหมายเรียกให้บริษัทฯจัดทำคำให้การเพิ่มเติมแก้ คำคัดค้านคำให้การ บริษัทฯได้ยื่นคำให้การแก้คำคัดค้านดังกล่าวเรียบร้อยแล้วในเดือนกรกฎาคม 2566

ในเดือนตุลาคม 2565 ผู้ฟ้องคดียื่นคำฟ้องเพิ่มเติม ศาลจึงมีหมายเรียกให้บริษัทฯจัดทำคำให้การแก้ คำฟ้องเพิ่มเติม และบริษัทฯได้ยื่นคำให้การแก้คำฟ้องเพิ่มเติมเรียบร้อยแล้วในเดือนกุมภาพันธ์ 2566

ในเดือนธันวาคม 2566 ผู้ฟ้องคดียื่นคำขอให้ศาลกำหนดวิธีการชั่วคราวก่อนการพิพากษาต่อศาล ซึ่งคำขอดังกล่าวคือการให้ผู้ร้องสองทั้งสองเปิดช่องรั้วเมทัลชีทซึ่งอยู่ตรงข้ามบ้านของผู้ฟ้องคดีให้มีความยาวเท่ากับเขตที่ดินด้านหน้าบ้านของผู้ฟ้องคดี ในเดือนมกราคม 2567 ศาลมีคำสั่งให้ผู้ร้องสองทั้งสองดำเนินการตามคำร้องขอและผู้ร้องสองทั้งสองได้ปฏิบัติตามคำสั่งของศาลเรียบร้อยแล้วและยื่นคำชี้แจงรายงานการดำเนินการต่อศาลในเดือนมีนาคม 2567

ในเดือนมกราคม 2567 ผู้ฟ้องคดียื่นคำขอให้ศาลกำหนดวิธีการชั่วคราวก่อนการพิพากษาต่อศาล ซึ่งคำขอดังกล่าวคือการขอให้ระงับการก่อสร้างโครงการฯ ในเดือนกุมภาพันธ์ 2567 ศาลมีคำสั่งยก คำขอดังกล่าวของผู้ฟ้องคดี

ในเดือนมิถุนายน 2567 บริษัทฯและผู้ร้องสองที่สองได้รับหมายแจ้งคำสั่งศาล เห็นควรให้มีการ โกล่เกลี่ยข้อพิพาทในคดีนี้ โดยบริษัทฯยื่นความประสงค์จะโกล่เกลี่ยข้อพิพาทตามที่ศาลเห็นสมควร

ในเดือนสิงหาคม 2567 ผู้ฟ้องคดีได้ยื่นคำขอเพิ่มเติมคำฟ้องให้บริษัทฯ และผู้ร้องสองที่สองร่วมกัน ชดเชยค่าเสียหายเพิ่มเติมเป็นจำนวนเงิน 927,396 บาท โดยบริษัทฯได้ยื่นคำให้การแก้คำฟ้องเพิ่มเติมต่อ ศาลแล้วเมื่อเดือนกันยายน 2567

ในเดือนกันยายน 2567 ศาลปกครองกลางได้มีคำสั่งไม่รับคำขอให้ศาลกำหนดมาตรการหรือวิธีการ คุ่มครองเพื่อบรรเทาทุกข์ชั่วคราวก่อนการพิพากษาของผู้ฟ้องคดีไว้พิจารณา

ในเดือนมีนาคม 2568 ศาลปกครองกลางได้มีหมายแจ้งคำสั่งศาลระบุว่า คดีนี้ ผู้ฟ้องคดีได้ยื่นคำฟ้อง เพิ่มเติมต่อศาล ศาลพิจารณาแล้วมีคำสั่งรับคำฟ้องเพิ่มเติมดังกล่าว จึงมีคำสั่งให้ผู้ร้องสองทั้งสองทำ คำให้การ บริษัทฯอยู่ระหว่างจัดเตรียมร่างคำให้การแก้คำฟ้องเพิ่มเติมดังกล่าว

ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารโดยอาศัยความเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายของบริษัทฯพิจารณาแล้วเห็นว่า เนื่องจากบริษัทฯมีข้อต่อสู้คดีที่สมเหตุสมผล ฝ่ายบริหารจึงคาดว่าจะไม่เกิดผลเสียหายที่เป็น สาระสำคัญต่อบริษัทฯ

ขณะนี้คดีดังกล่าวอยู่ในระหว่างการพิจารณาคดีของศาลปกครอง

- 2) ในเดือนธันวาคม 2565 บริษัทฯถูกฟ้องร้องจากเจ้าของที่ดินและเจ้าของบ้านที่อาศัยอยู่พื้นที่ข้างเคียงการก่อสร้างของโครงการ The Forestias (โครงการฯ) โดยโจทก์ทั้งสองอ้างว่าได้รับผลกระทบจากการก่อสร้างโครงการฯ รวมความเสียหายที่ทางโจทก์ฟ้องเรียกให้บริษัทฯชดเชยให้กับโจทก์ทั้งสองเป็นเงินทั้งสิ้น 8,025,352 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 5 ต่อปี ของเงินต้นดังกล่าวนับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไป จนกว่าจะชำระเสร็จสิ้นแก่โจทก์ โดยศาลแพ่งกรุงเทพใต้ (ศาลฯ) กำหนดนัดยื่นคำให้การและนัดชี้สองสถานเพื่อกำหนดแนวทางการดำเนินคดีหรือสืบพยานโจทก์ในเดือนมีนาคม 2566 บริษัทฯได้ยื่นคำให้การต่อสู้คดีในวันนัดของเดือนดังกล่าว และศาลฯกำหนดนัดไกล่เกลี่ยในเดือนมิถุนายน 2566 โดยคดีไม่สามารถตกลงกันได้ในช่วงไกล่เกลี่ย จึงยื่นสำนวนกลับสู่กระบวนการพิจารณาของศาลและศาลกำหนดประเด็นข้อพิพาทแห่งคดีและกำหนดวันนัดสืบพยานโจทก์ในเดือนเมษายน 2567

ในเดือนมิถุนายน 2567 ศาลฯมีคำพิพากษาให้บริษัทฯชำระเงินให้กับโจทก์เป็นจำนวนเงิน 3,100,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 5 ต่อปีของเงินต้นดังกล่าว นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จสิ้นแก่โจทก์ทั้งสอง และบริษัทฯได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาของศาลชั้นต้นต่อศาลฯเมื่อเดือนตุลาคม 2567

ในเดือนพฤศจิกายน 2567 บริษัทฯได้รับสำเนาอุทธรณ์คำพิพากษาศาลชั้นต้นของโจทก์โดยสำนักงานทนายความอยู่ระหว่างจัดทำคำแก้อุทธรณ์ของโจทก์ โดยจะครบกำหนดยื่นคำแก้อุทธรณ์ของโจทก์ในเดือนมีนาคม 2568 และบริษัทฯได้ยื่นคำแก้อุทธรณ์ของโจทก์แล้วเมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2568

ฝ่ายบริหารโดยอาศัยความเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายของบริษัทฯพิจารณาแล้วเห็นว่าบริษัทฯมีข้อต่อสู้คดีที่สมเหตุสมผลและคดีดังกล่าวยังคงมีความไม่แน่นอน อย่างไรก็ตาม ในศาลชั้นอุทธรณ์ผลของคำพิพากษาอาจมีการเปลี่ยนแปลงไปจากคำพิพากษาศาลชั้นต้น ฝ่ายบริหารเชื่อว่าจะไม่เกิดผลเสียหายที่เป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯเกินกว่าที่ได้สำรองประมาณการค่าความเสียหายไว้ตามที่ศาลชั้นต้นมีคำพิพากษาไว้

ขณะนี้คดีดังกล่าวอยู่ในระหว่างการพิจารณาคดีของศาลแพ่งกรุงเทพใต้

- 3) ในเดือนกันยายน 2566 บริษัทฯได้รับหมายเรียกและคำฟ้องจากศาลแรงงาน (ศาลฯ) โดยอดีตพนักงานของบริษัทฯฟ้องบริษัทฯเป็นจำเลย มูลเหตุฟ้องคดีจากการที่โจทก์อ้างว่า บริษัทฯมีการเลิกจ้างโจทก์โดยไม่มีเหตุอันควร โดยโจทก์เรียกร้องค่าเสียหายเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,107,237 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 5 ต่อปีของเงินต้นดังกล่าว นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จสิ้นแก่โจทก์

ในเดือนมกราคม 2567 ศาลฯนัดไกล่เกลี่ยแต่เนื่องจากคู่ความอยู่ระหว่างการเจรจา ศาลฯจึงเลื่อนนัดไกล่เกลี่ยและกำหนดนัดพิจารณาเพื่อกำหนดประเด็นข้อพิพาทในเดือนมีนาคม 2567

ในเดือนมีนาคม 2567 คู่ความทั้งสองฝ่ายไม่สามารถตกลงได้ในชั้นไต่ถามและโจทก์ได้มีคำร้องขอแก้ไขคำฟ้องเพิ่มเติมและแก้ไขค่าเสียหายเป็นจำนวนเงิน 1,280,816 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 5 ต่อปีของเงินต้นดังกล่าวนับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จสิ้นแก่โจทก์ โดยศาลฯกำหนดนัดพิจารณาเพื่อกำหนดประเด็นข้อพิพาทในเดือนพฤษภาคม 2567 แต่คู่ความทั้งสองฝ่ายไม่สามารถตกลงกันได้ ศาลฯจึงได้กำหนดให้นัดสืบพยานจำเลยและโจทก์ในเดือนกันยายน 2567

เมื่อวันที่ 5 กันยายน 2567 โจทก์ประสงค์ขอลถอนฟ้องไม่ติดใจเรียกร้องค่าเสียหายตามฟ้องและเงินใดๆ จากบริษัทฯอีก ศาลฯเห็นสมควรอนุญาตให้ถอนฟ้องและจำหน่ายคดีออกจากสารบบความ คดีจึงเป็นที่สิ้นสุดเพียงเท่านี้

- 4) ในเดือนกรกฎาคม 2567 บริษัทฯได้รับหมายเรียกและคำฟ้องจากศาลแรงงาน (ศาลฯ) โดยอดีตพนักงานของบริษัทฯฟ้องบริษัทฯเป็นจำเลย มูลเหตุฟ้องคดีจากการที่โจทก์อ้างว่า บริษัทฯมีการเลิกจ้างโจทก์โดยไม่เป็นธรรมและไม่มีเหตุอันสมควรตามกฎหมาย โดยโจทก์เรียกร้องค่าเสียหายเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 2,909,653 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 5 ต่อปีของเงินต้นดังกล่าว นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จสิ้นแก่โจทก์ โดยศาลฯนัดไต่ถามในเดือนธันวาคม 2567 และนัดพิจารณาและกำหนดประเด็นในเดือนมกราคม 2568

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2568 บริษัทฯยื่นคำให้การต่อศาล และศาลได้กำหนดประเด็นข้อพิพาทพร้อมกำหนดนัดสืบพยานโจทก์และจำเลยในเดือนกรกฎาคม 2568

อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารโดยอาศัยความเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายของบริษัทฯคาดว่าจะไม่เกิดผลเสียหายที่เป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ

ขณะนี้ คดีดังกล่าวอยู่ในระหว่างการพิจารณาคดีของศาลแรงงานภาค 1 จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

- 5) ในเดือนกันยายน 2567 บริษัทฯได้รับหมายเรียกและคำฟ้องจากศาลแรงงาน (ศาลฯ) โดยอดีตที่ปรึกษาของบริษัทฯฟ้องบริษัทฯเป็นจำเลย มูลเหตุฟ้องคดีจากการที่โจทก์อ้างว่าบริษัทฯมีการเลิกจ้างโจทก์โดยไม่เป็นธรรมและไม่มีเหตุอันสมควรตามกฎหมาย โดยโจทก์เรียกร้องค่าเสียหายเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 3,465,280 บาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปีของเงินต้นดังกล่าว นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจำเลยจะชำระให้แก่โจทก์ โดยศาลฯนัดไต่ถามในเดือนมีนาคม 2568 และนัดพิจารณาและกำหนดประเด็นข้อพิพาทในเดือนเมษายน 2568

อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารโดยอาศัยความเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายของบริษัทฯคาดว่าจะไม่เกิดผลเสียหายที่เป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ

ขณะนี้ คดีดังกล่าวอยู่ในระหว่างการพิจารณาคดีของศาลแรงงานภาค 1 จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

- 6) ในเดือนตุลาคม 2567 บริษัทฯได้รับหมายเรียกและคำฟ้องจากศาลแรงงาน (ศาลฯ) โดยอดีตพนักงานของบริษัทฯฟ้องบริษัทฯเป็นจำเลย มูลเหตุฟ้องคดีจากการที่โจทก์อ้างว่าบริษัทฯมีการเลิกจ้างโจทก์โดยไม่เป็นธรรมและไม่มีเหตุอันควรตามกฎหมาย โดยโจทก์เรียกร้องค่าเสียหายเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,280,816 บาท โดยศาลฯนัดไต่ถามไต่สวนในเดือนเมษายน 2568 และนัดพิจารณาและกำหนดประเด็นในเดือนพฤษภาคม 2568

อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารโดยอาศัยความเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายของบริษัทฯคาดว่าจะไม่เกิดผลเสียหายที่เป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ

ขณะนี้ คดีดังกล่าวอยู่ในระหว่างการพิจารณาคดีของศาลแรงงานภาค 1 จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

- 7) ในเดือนธันวาคม 2567 บริษัทฯถูกฟ้องร้องจากเจ้าของที่ดินและเจ้าของบ้านที่อาศัยอยู่พื้นที่ข้างเคียงการก่อสร้างของโครงการ The Forestias (โครงการฯ) โดยโจทก์ทั้งสองอ้างว่าได้รับผลกระทบจากการก่อสร้างโครงการฯ รวมความเสียหายที่ทางโจทก์ฟ้องเรียกให้บริษัทฯชดเชยให้กับโจทก์ทั้งสองเป็นเงินทั้งสิ้น 1,136,833 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5 ต่อปีของต้นเงินดังกล่าว นับตั้งจากวันฟ้องเป็นต้นไป จนกว่าจะชำระเสร็จสิ้นให้แก่โจทก์ทั้งสองและขอให้จำเลยทั้งสองชำระค่าฤชาธรรมเนียมและค่าทนายความอย่างสูงแทนโจทก์ทั้งสอง โดยศาลจังหวัดสมุทรปราการ (ศาลฯ) มีคำสั่งให้บริษัทฯจัดทำคำให้การและบริษัทฯได้ยื่นคำให้การในเดือนกุมภาพันธ์ 2568 ทั้งนี้ ศาลฯได้นัดชี้สองสถานเพื่อกำหนดแนวทางการดำเนินคดีหรือสืบพยานโจทก์ในเดือนมีนาคม 2568 โดยคดีอยู่ระหว่างการไต่ถามไต่สวน

ศาลฯอนุญาตให้เลื่อนนัดไต่ถามไต่สวนออกไปอีกครั้งในเดือนเมษายน 2568 ซึ่งหากตกลงกันไม่ได้จะทำการชี้สองสถานและกำหนดแนวทางในการดำเนินกระบวนการพิจารณาต่อไป

ทั้งนี้ เนื่องจากคดีดังกล่าวอยู่ระหว่างการเจรจาไกล่เกลี่ยซึ่งแนวโน้มยังเป็นไปได้ด้วยดีฝ่ายบริหารโดยอาศัยความเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายของบริษัทฯคาดว่าจะไม่เกิดผลเสียหายที่เป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ

ขณะนี้ คดีดังกล่าวอยู่ในระหว่างการพิจารณาคดีของศาลจังหวัดสมุทรปราการ

- 8) ในเดือนมีนาคม 2568 บุคคลธรรมดา กับพวกในฐานะโจทก์ได้ยื่นฟ้องต่อศาลจังหวัดสมุทรปราการ (คดีคุ้มครองผู้บริโภค) ต่อบริษัทฯ กับพวกในฐานะจำเลยร่วม ในข้อหาพระราชบัญญัติอาชญากรรมและพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินเป็นคดีไม่มีทุนทรัพย์ โดยโจทก์เรียกร้องให้บริษัทฯยื่นคำขอแก้ไขแผนผังโครงการจัดสรรและวิธีการจัดสรรที่ดินให้มีรายการทรัพย์สินส่วนกลาง สาธารณูปโภค ให้ตรงกับที่ระบุไว้ในสื่อโฆษณาประชาสัมพันธ์ของโครงการฯของบริษัทฯ โดยศาลฯกำหนดนัดไต่ถามไต่สวนในเดือนเมษายน 2568

อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารโดยอาศัยความเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายของบริษัทฯคาดว่าจะไม่เกิดผลเสียหายที่เป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ

ขณะนี้ คดีดังกล่าวอยู่ในระหว่างการพิจารณาคดีของศาลจังหวัดสมุทรปราการ

29. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

- 29.1 ในเดือนมกราคม 2568 บริษัทฯออกหุ้นกู้ 3 ชุด เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ค้อยสิทธิ มีประกันผู้ออกหุ้นกู้ไม่มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ เพื่อเสนอขายให้แก่ นักลงทุนสถาบันและ/หรือนักลงทุนรายใหญ่ หุ้นกู้ชุดที่หนึ่งมูลค่า 410.8 ล้านบาท มีอายุ 1 ปี 9 เดือน 29 วัน นับจากวันที่ 15 มกราคม 2568 ครบกำหนดวันที่ 13 พฤศจิกายน 2569 และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.15 ต่อปี หุ้นกู้ชุดที่สองมูลค่า 248.6 ล้านบาท มีอายุ 2 ปี 6 เดือน นับจากวันที่ 15 มกราคม 2568 ครบกำหนดวันที่ 15 กรกฎาคม 2570 และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.75 ต่อปี หุ้นกู้ชุดที่สามมูลค่า 1,234.7 ล้านบาท มีอายุ 3 ปี 5 เดือน 29 วัน นับจากวันที่ 15 มกราคม 2568 ครบกำหนดวันที่ 14 กรกฎาคม 2571 และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.20 ต่อปี โดยกำหนดชำระดอกเบี้ยรายไตรมาสตลอดอายุหุ้นกู้
- 29.2 ในเดือนมกราคม 2568 บริษัทฯได้รับวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 5,000 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ย MLR โดยมีกำหนดชำระคืนสิบสองเดือนนับจากวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรกและสามารถขอขยายระยะเวลาได้ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา ในเดือนมกราคม 2568 บริษัทฯเบิกเงินกู้ยืมทั้งจำนวน
- 29.3 เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 บริษัทฯลงทุนเพิ่มจำนวน 1,000 ล้านบาทในบริษัท คลาวด์ อีเลฟเว่น จำกัด (บริษัทย่อย) ตามข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้ยืมของบริษัทดังกล่าวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง

30. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัทฯเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568


.....
(นายวิสิทธิ์ มัลย์ศิริรัตน์)

กรรมการ


QUALITY DENTISTRY AND COSMETOLOGY


.....
(นางวสุกานต์ วิศาลสวัสดิ์)

กรรมการ