

# บริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี้ จำกัด

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

และ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต



KPMG Phoomchai Audit Ltd.  
50<sup>th</sup> Floor, Empire Tower  
1 South Sathorn Road, Yannawa  
Sathorn, Bangkok 10120, Thailand  
Tel +66 2677 2000  
Fax +66 2677 2222  
Website home.kpmg/th

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด  
ชั้น 50 เอ็มไพร์ทาวเวอร์  
1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา  
เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120  
โทร +66 2677 2000  
แฟกซ์ +66 2677 2222  
เว็บไซต์ home.kpmg/th

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท ดีทีจีโอ พรอสเพอริตี้ จำกัด

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของบริษัท ดีทีจีโอ พรอสเพอริตี้ จำกัด (บริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นและงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากบริษัทตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า



ความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2 ซึ่งระบุว่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนรวมสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนรวมจำนวน 634.88 ล้านบาท และมีหุ้นกู้ที่จะถึงกำหนดชำระในปี 2567 2568 และ 2569 เป็นจำนวน 1,106.42 ล้านบาท 3,438.32 ล้านบาท และ 2,345.39 ล้านบาทตามลำดับ อย่างไรก็ตาม บริษัทอยู่ระหว่างการเพิ่มทุนและวางแผนออกหุ้นกู้เพื่อแก้ไขปัญหาสภาพคล่องให้ดีขึ้น เหตุการณ์หรือสถานการณ์ดังกล่าว ตลอดจนเรื่องอื่นที่กล่าวถึงในหมายเหตุข้อ 2 แสดงให้เห็นว่า มีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญซึ่งอาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของบริษัท ทั้งนี้ความเห็นของข้าพเจ้าไม่ได้เปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากเรื่องนี้

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน


ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกบริษัท หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อการดำเนินการได้อย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปร่วมว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้บริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่ 



ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารในเรื่องต่างๆที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบ ในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

(นายวีระชัย รัตนจรสกุล)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 4323

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

31 มีนาคม 2567

บริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด

งบแสดงฐานะการเงิน

		31 ธันวาคม	
สินทรัพย์	หมายเหตุ	2566	2565
		(บาท)	
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		2,933,314	5,204,688
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	4	636,709,701	348,759,886
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6	944,283,297	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5, 9	-	3,634,609,390
งานให้บริการระหว่างทำตามสัญญา		-	10,980,464
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		16,095,052	4,983,580
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		1,600,021,364	4,004,538,008
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	6	5,369,494,477	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	7	1,758,121,836	517,379,886
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	7	962,300,004	-
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	7	94,844,730	99,539,730
อุปกรณ์		189,018	202,866
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		30,000	30,000
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		8,184,980,065	617,152,482
รวมสินทรัพย์		9,785,001,429	4,621,690,490

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ดีทีจีโอ พรอสเพอริตี จำกัด

งบแสดงฐานะการเงิน

		31 ธันวาคม	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	2566	2565
		(บาท)	
หนี้สินหมุนเวียน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	8	394,365,341	248,984,817
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	9	733,500,000	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น		-	100,000,000
หุ้นกู้ที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	10	1,106,421,799	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		610,470	2,781,960
รวมหนี้สินหมุนเวียน		2,234,897,610	351,766,777
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
หุ้นกู้	10	5,783,713,281	2,880,648,787
ประมาณการหนี้สินสำหรับการเกษียณของพนักงาน		348,645	234,102
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		5,784,061,926	2,880,882,889
รวมหนี้สิน		8,018,959,536	3,232,649,666
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนเรือนหุ้น			
ทุนจดทะเบียน	11	2,026,000,000	1,726,000,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว		2,026,000,000	1,726,000,000
ขาดทุนสะสม			
ขาดทุนสะสม		(259,958,107)	(336,959,176)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		1,766,041,893	1,389,040,824
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		9,785,001,429	4,621,690,490

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ดีทีจีโอ พรอสเพอริตี จำกัด

งบกำไรขาดทุน

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
	31 ธันวาคม	
หมายเหตุ	2566	2565
	(บาท)	
<b>รายได้</b>		
รายได้จากการให้บริการ	142,492,639	140,941,117
ดอกเบี้ยรับ	583,035,722	163,805,005
รายได้อื่น	3,876,778	160,736
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนสุทธิ	2,477,107	-
<b>รวมรายได้</b>	<b>731,882,246</b>	<b>304,906,858</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>		
ต้นทุนการให้บริการ	80,287,094	64,893,940
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	61,350,368	51,604,418
ค่าปรับขาดทุนจากค่าคำแนะนำในการลงทุนและค่าเสียโอกาส 8	-	23,800,000
ค่าธรรมเนียมค่าประกันหุ้นกู้	82,090,083	-
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนสุทธิ	-	5,260,689
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>223,727,545</b>	<b>145,559,047</b>
<b>กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน</b>	<b>508,154,701</b>	<b>159,347,811</b>
ต้นทุนทางการเงิน	(431,153,632)	(150,941,799)
<b>กำไรสำหรับปี</b>	<b>77,001,069</b>	<b>8,406,012</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท ดีทีจีโอ พรอสเพอริตี จำกัด

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

	ทุนเรือนหุ้น			
	ที่ออกและ			รวมส่วนของ
หมายเหตุ	ชำระแล้ว	ขาดทุนสะสม		ผู้ถือหุ้น
		(บาท)		
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	1,026,000,000	(345,365,188)		680,634,812
เพิ่มทุนหุ้นสามัญ	11 700,000,000	-		700,000,000
กำไรสำหรับปี	-	8,406,012		8,406,012
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	1,726,000,000	(336,959,176)		1,389,040,824
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	1,726,000,000	(336,959,176)		1,389,040,824
เพิ่มทุนหุ้นสามัญ	11 300,000,000	-		300,000,000
กำไรสำหรับปี	-	77,001,069		77,001,069
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	2,026,000,000	(259,958,107)		1,766,041,893

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด

งบกระแสเงินสด

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
	31 ธันวาคม	
หมายเหตุ	2566	2565
	(บาท)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
กำไรสำหรับปี	77,001,069	8,406,012
ปรับรายการที่กระทบกำไร (ขาดทุน) เป็นเงินสดรับ (จ่าย)		
ต้นทุนทางการเงิน	431,153,632	150,941,799
ค่าเสื่อมราคา	98,675	47,836
ประมาณการหนี้สินสำหรับการเกษียณของพนักงาน	114,543	234,102
ดอกเบี้ยรับ	(583,035,722)	(163,805,005)
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้น	1,915,210	7,250,966
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุน	7 4,695,000	-
กำไรจากการจำหน่ายอุปกรณ์	(22,349)	-
	(68,079,942)	3,075,710
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน		
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	34,382,203	10,764,019
งานให้บริการระหว่างทำตามสัญญา	10,980,464	(6,229,390)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(11,111,472)	(492,569)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	100,671,577	(207,000,513)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(2,171,490)	(4,884,637)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	64,671,340	(204,767,380)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่			
31 ธันวาคม			
หมายเหตุ	2566	2565	
(บาท)			
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>			
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	7	(1,240,741,950)	(40,000,000)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วม	7	(962,300,004)	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออุปกรณ์		(138,900)	(200,400)
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์		76,422	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	(3,821,500,000)	(4,991,576,732)
เงินสดรับจากการรับชำระหนี้จากเงินให้กู้ยืมระยะสั้น			
แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	3,521,500,000	117,150,000
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	6	(3,490,400,151)	-
เงินสดรับจากการรับชำระหนี้จากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	6	1,191,226,756	-
ดอกเบี้ยรับ		175,466,083	799,741
เงินฝากประจำธนาคารที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้ลดลง		-	355,269,600
<b>กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน</b>		<b>(4,626,811,744)</b>	<b>(4,558,557,791)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินสดรับจากการออกหุ้นทุน	11	300,000,000	700,000,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	9	825,000,000	2,056,129,363
เงินสดจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	9	(91,500,000)	(589,200,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น		-	350,000,000
เงินสดจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น		(100,000,000)	(368,000,000)
เงินสดจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		-	(241,674,300)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	10	4,009,486,293	2,880,648,787
ดอกเบี้ยจ่าย		(383,117,263)	(20,419,068)
<b>เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>		<b>4,559,869,030</b>	<b>4,767,484,782</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่

31 ธันวาคม

หมายเหตุ	2566	2565
	(บาท)	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (ลดลง) เพิ่มขึ้นสุทธิ	(2,271,374)	4,159,611
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	5,204,688	1,045,077
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>2,933,314</u>	<u>5,204,688</u>

รายการที่ไม่ใช่เงินสด

แปลงเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ

ไปเป็นบัญชีเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย

6 4,014,604,379 -

แปลงเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างชำระกับบริษัทใหญ่กับเงินให้กู้ยืมและ

ดอกเบี้ยค้างรับกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

- 2,389,839,827

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หมายเหตุ	สารบัญ
1	ข้อมูลทั่วไป
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
3	นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
4	ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น
5	เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน
6	เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย
7	เงินลงทุน
8	เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น
9	เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
10	หุ้นกู้
11	ทุนเรือนหุ้น
12	ภาระผูกพัน
13	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลาที่รายงาน

บริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกงบการเงินจากคณะกรรมการเมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2567

## 1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด “บริษัท” เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย มีที่อยู่จดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 695 หมู่ 12 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ระหว่างปีได้แก่ บริษัท ดีทีจีไอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (ถือหุ้นร้อยละ 99) (2565: บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (ถือหุ้นร้อยละ 99)) ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการลงทุนถือหุ้นและการให้บริการด้านที่ปรึกษา

## 2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ (ปรับปรุง 2565) ซึ่งออกและประกาศโดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ (“สภาวิชาชีพบัญชี”) ในระหว่างปี 2565 ทั้งนี้การถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ (ปรับปรุง 2565) (“มาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ”) ไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงิน

นอกจากนี้บริษัทได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่มีส่วนได้เสียสาธารณะ คือ มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 7 เรื่อง งบกระแสเงินสด

งบการเงินนี้จัดทำและนำเสนอเป็นเงินบาท นโยบายการบัญชีที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 3 ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ ผู้บริหารใช้วิจารณญาณ การประมาณและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของบริษัท ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณไว้ ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

## บริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

#### การใช้เกณฑ์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนรวมสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนรวมจำนวน 634.88 ล้านบาท และมีหุ้นกู้ที่จะถึงกำหนดชำระในปี 2567 2568 และ 2569 เป็นจำนวน 1,106.42 ล้านบาท 3,438.32 ล้านบาท และ 2,345.39 ล้านบาทตามลำดับ สถานการณ์ดังกล่าวแสดงให้เห็นว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญซึ่งอาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของบริษัท อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารของบริษัทเชื่อมั่นว่า บริษัทจะมีสภาพคล่องที่ดีขึ้น โดยบริษัทมีแผนที่จะใช้นโยบายและวิธีการเพื่อจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง ซึ่งประกอบไปด้วย การเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทและการวางแผนออกหุ้นกู้เพิ่มเติมในปี 2567 ซึ่งเป็นไปตามรูปแบบการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท ทั้งนี้ความสามารถในการจ่ายชำระหนี้สินขึ้นอยู่กับแผนการณ์ในอนาคตดังกล่าวข้างต้น

ผู้บริหารของบริษัทเชื่อมั่นว่าความสำเร็จของการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นจะทำให้บริษัทมีสภาพคล่องเพียงพอในการดำเนินธุรกิจและสามารถจ่ายชำระหนี้เมื่อถึงกำหนด งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยฝ่ายบริหารของบริษัทตามหลักเกณฑ์การดำเนินงานต่อเนื่อง ซึ่งมีข้อสมมติว่ากิจการมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอสำหรับการดำเนินธุรกิจตามที่บริษัทต้องการ ดังนั้นงบการเงินนี้จึงไม่ได้รวมรายการปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ในราคาที่เราคาดว่าจะได้รับคืนและหนี้สินตามจำนวนที่ต้องชำระคืน รวมถึงการจัดประเภทรายการใหม่ซึ่งอาจจำเป็นหากบริษัทไม่สามารถดำเนินงานอย่างต่อเนื่องต่อไปได้

### 3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

#### (ก) รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศรวมถึงสินทรัพย์และหนี้สินที่ไม่เป็นตัวเงินซึ่งเกิดจากรายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาท โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินและเป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่รายงาน

ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดขึ้นจากการแปลงค่ารับรู้ในงบกำไรขาดทุน

บริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(ข) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วยยอดเงินฝากธนาคารที่ต้องจ่ายคืนเมื่อทวงถาม

(ค) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นวัดมูลค่าด้วยราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญประเมิน โดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้  
ในอนาคตของลูกค้า หนี้สูญจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อเกิดขึ้น หนี้สูญที่ได้รับคืนรับรู้เป็นรายได้อื่นในงบกำไรขาดทุน

(ง) เงินลงทุน

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักขาดทุนจากการลดมูลค่า

เงินลงทุนในตราสารทุนอื่น

ตราสารทุนซึ่งเป็นหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดซึ่งถือไว้เพื่อค้า จะถูกวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนและ  
วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยใช้ราคาเสนอซื้อ ณ วันที่รายงาน กำไรหรือขาดทุนจากการปรับมูลค่า  
เงินลงทุนเพื่อคำนวณในงบกำไรขาดทุน

ตราสารทุนซึ่งเป็นหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาด นอกเหนือจากที่ถือไว้เพื่อค้าหรือตั้งใจถือไว้จนครบ  
กำหนดจัดประเภทเป็นเงินลงทุนเพื่อขาย จะถูกวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่า  
ยุติธรรม โดยใช้ราคาเสนอซื้อ ณ วันที่รายงาน รายได้ดอกเบี้ย เงินปันผลรับ ผลขาดทุนจากการลดมูลค่าและผลต่าง  
จากการแปลงค่าเงินตราต่างประเทศรับรู้ในงบกำไรขาดทุน กำไรและขาดทุนจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขาย  
รับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้น

เงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งไม่ใช่หลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักขาดทุนจากการลด  
มูลค่า

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างจำนวนเงินสุทธิที่ได้รับและมูลค่าตามบัญชีและรวมถึงกำไรหรือขาดทุน  
สะสมจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขายที่เคยบันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้น จะถูกบันทึกในงบกำไรขาดทุน



บริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

**(จ) อุปกรณ์**

อุปกรณ์วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการลดมูลค่า

ราคาทุนรวมถึงต้นทุนทางตรง ที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์ ต้นทุนทางตรงอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามความประสงค์ ต้นทุนในการรื้อถอน การขนย้าย การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ สำหรับเครื่องมือที่ควบคุมโดยลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ซึ่งไม่สามารถทำงานได้โดยปราศจากลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์นั้นให้ถือว่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของอุปกรณ์

ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของอุปกรณ์รับรู้ในงบกำไรขาดทุน

ต้นทุนที่เกิดขึ้นในภายหลัง

ต้นทุนในการเปลี่ยนแปลงส่วนประกอบจะรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของรายการอุปกรณ์ เมื่อบริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากรายการนั้น และสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ ชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงจะถูกตัดจำหน่ายตามมูลค่าตามบัญชี ต้นทุนที่เกิดขึ้นเป็นประจำในการซ่อมบำรุงอุปกรณ์จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของแต่ละส่วนประกอบของสินทรัพย์และรับรู้ในงบกำไรขาดทุน ประมาณการอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน

3 - 5 ปี

**(ฉ) ขาดทุนจากการลดมูลค่า**

ยอดสินทรัพย์ตามบัญชีของบริษัทได้รับการทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการลดลงของมูลค่าอย่างถาวรหรือไม่ ในกรณีที่ข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน ขาดทุนจากการลดมูลค่ารับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืน ขาดทุนจากการลดมูลค่าบันทึกในงบกำไรขาดทุน

**(ช) เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น และเงินกู้ยืม**

เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น และเงินกู้ยืมแสดงในราคาทุน

บริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(ซ) **ประมาณการหนี้สิน**

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้ก็ต่อเมื่อบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายที่เกิดขึ้นในปัจจุบันหรือที่ก่อตัวขึ้นอันเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีต และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระผูกพันดังกล่าว และสามารถประมาณจำนวนภาระหนี้สินได้อย่างน่าเชื่อถือ ประมาณการหนี้สินประมาณโดยวิธีการประมาณการที่ดีที่สุด

ประมาณการหนี้สินสำหรับการเกษียณของพนักงาน

หนี้สินสำหรับการเกษียณของพนักงานรับรู้ด้วยวิธีการประมาณการที่ดีที่สุด ณ วันที่รายงาน บริษัทตัดรายการประมาณการหนี้สินเมื่อมีการจ่ายชำระ

(ฌ) **รายได้**

รายได้ที่รับรู้ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม และแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

รายได้จากการให้บริการ

รายได้จากการให้บริการรับรู้เมื่อมีการให้บริการ

เงินปันผลรับและดอกเบี้ยรับ

เงินปันผลรับบันทึกในวันที่บริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล ดอกเบี้ยรับบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

(ญ) **ต้นทุนทางการเงิน**

ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในทำนองเดียวกันบันทึกโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

(ฎ) **ภาษีเงินได้**

ภาษีเงินได้คำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้ ณ วันที่รายงาน

บริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

4 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

	หมายเหตุ	2566	2565
		(พันบาท)	
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		234,648	301,673
คอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	358,230	30,655
รายได้ค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		43,781	6,442
คอกเบี้ยจ่ายรอตัดบัญชี		-	3,327
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		51	6,663
<b>รวม</b>		<b>636,710</b>	<b>348,760</b>

5 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	อัตราดอกเบี้ย			
	2566	2565	2566	2565
	(ร้อยละต่อปี)		(พันบาท)	
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	-	8.45 - 12.6	-	3,634,609

รายการเคลื่อนไหวในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีดังนี้

<b>เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>	2566
	(พันบาท)
ณ วันที่ 1 มกราคม	3,634,609
เพิ่มขึ้น	3,821,500
ลดลง	(3,521,500)
แปลงเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยทางอ้อม	
ไปเป็นเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยทางตรง	(3,934,609)
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม</b>	<b>-</b>

บริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

6 เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย

	อัตราดอกเบี้ย			
	2566	2565	2566	2565
	(ร้อยละต่อปี)		(พันบาท)	
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	8.1 - 10.3	-	6,313,778	-

รายการเคลื่อนไหวในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีดังนี้

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	2566
	(พันบาท)
ณ วันที่ 1 มกราคม	-
เพิ่มขึ้น	3,490,400
ลดลง	(1,191,226)
รับโอนเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (บริษัทย่อยทางอ้อม)	
ไปเป็นเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยทางตรง	3,934,609
รับโอนดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (บริษัทย่อยทางอ้อม)	
ไปเป็นเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยทางตรง	79,995
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>6,313,778</u>

เมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม 2566 บริษัทได้ทำสัญญา Assignment Agreement of Intercompany Loan กับบริษัทย่อยทางตรงแห่งหนึ่งและกิจการที่เกี่ยวข้องกันอีกแห่งหนึ่ง (บริษัทย่อยทางอ้อม) เพื่อทำการ โอนเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจำนวน 3,934.61 ล้านบาท และดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 79.99 ล้านบาท ไปเป็นเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยทางตรงทั้งจำนวน

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยเป็นเงินให้กู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน และมีกำหนดชำระคืนตามที่ระบุไว้ในสัญญา

บริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

7 เงินลงทุน

	2566	2565
	(พันบาท)	
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	1,758,122	517,380
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	962,300	-
<b>เงินลงทุนระยะยาวอื่น</b>		
ตราสารทุนอื่นที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาด	100,336	100,336
หัก ค่าเผื่อการลดมูลค่า	(5,491)	(797)
<b>สุทธิ</b>	<b>94,845</b>	<b>99,539</b>

บริษัท ดีทีจีโอ พรอสเพอริตี จำกัด

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

รายละเอียดเงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สำหรับแต่ละปี มีดังนี้

	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ		ทุนชำระแล้ว		ราคาทุน		ราคาทุน - สุทธิ	
	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565
	(ร้อยละ)				(ล้านบาท)			
เงินลงทุนในบริษัทย่อย								
DTP Inter Holdings Corporation Pte.	100.00	100.00	1,438,122	197,380	1,438,122	197,380	1,438,122	197,380
บริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด	60.00	60.00	375,000	375,000	270,000	270,000	270,000	270,000
บริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	99.99	99.99	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000
รวม					1,758,122	517,380	1,758,122	517,380

ในระหว่างปี 2566 DTP Inter Holdings Corporation Pte. “บริษัทย่อย” ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศสิงคโปร์ ได้เพิ่มทุนของบริษัทจากทุนจดทะเบียน 197 ล้านบาท เป็น 1,438 ล้านบาท โดยบริษัทได้ชำระเงินเต็มจำนวนสำหรับค่าหุ้นเพิ่มทุนทั้งหมดเป็นจำนวนเงิน 1,241 ล้านบาท

**บริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด**

**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**

**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566**

รายละเอียดเงินลงทุนในบริษัทร่วม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สำหรับแต่ละปี มีดังนี้

	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ		ทุนชำระแล้ว		ราคาทุน		ราคาทุน - สุทธิ	
	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565
	(ร้อยละ)				(ล้านบาท)			
เงินลงทุนในบริษัทร่วม								
บริษัท แมกโนเลีย อินเตอร์เนชั่นแนล คอร์ปอเรชั่น จำกัด	29.00	-	3,157,000	-	962,300	-	962,300	-
รวม					962,300	-	962,300	-

ในระหว่างปี 2566 บริษัทได้ซื้อเงินลงทุนในบริษัท แมกโนเลีย อินเตอร์เนชันแนล คอร์ปอเรชั่น จำกัด “บริษัทร่วม” ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย โดยบริษัทได้ชำระเงินเต็มจำนวนสำหรับค่าหุ้นทั้งหมดเป็นจำนวนเงิน 962 ล้านบาท

บริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

8 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

	2566	2565
	(พันบาท)	
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	107,817	4,644
เจ้าหนี้การค้า - กิจการอื่น	-	1,070
ขาดทุนจากค่าคำแนะนำในการลงทุนและค่าเสียโอกาสค้างจ่าย	208,400	208,400
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	66,836	22,127
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานค้างจ่าย	10,417	6,110
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	895	6,634
รวม	<u>394,365</u>	<u>248,985</u>

ขาดทุนจากค่าคำแนะนำในการลงทุนและค่าเสียโอกาสเป็นค่าใช้จ่ายในปี 2563 เนื่องจากบริษัทและบริษัทอื่นที่เป็นคู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามข้อตกลงตามสัญญาเป็นจำนวน 500 ล้านบาท บริษัทมีการจ่ายชำระบางส่วนไปแล้ว บริษัทจะจ่ายชำระส่วนที่เหลือพร้อมค่าปรับจากการชำระล่าช้าเป็นจำนวน 208.40 ล้านบาท ภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2566 อย่างไรก็ตามเมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2566 บริษัทได้ทำสัญญากับบริษัทอื่นที่เป็นคู่สัญญาดังกล่าวโดยบริษัทอื่นที่เป็นคู่สัญญาตกลงที่จะไม่เรียกชำระหนี้ส่วนที่เหลือจนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2567

9 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	อัตราดอกเบี้ย			
	2566	2565	2566	2565
	(ร้อยละต่อปี)		(พันบาท)	
เงินกู้ยืมระยะสั้น	<u>0.90 - 9.65</u>	<u>8.25 - 10.50</u>	<u>733,500</u>	<u>-</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีตัวสัญญาใช้เงินกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นจำนวนเงินรวม 733.50 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.90 - 9.65 ต่อปี และกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม



บริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

10 หุ้นกู้

	2566	2565
	(พันบาท)	
หุ้นกู้ - ส่วนที่มีหลักประกัน	6,890,135	2,880,649
<b>รวม</b>	<b>6,890,135</b>	<b>2,880,649</b>

รายการเคลื่อนไหวในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังนี้

	2566	2565
	(พันบาท)	
<b>หุ้นกู้</b>		
ณ วันที่ 1 มกราคม	2,880,649	-
เพิ่มขึ้นสุทธิจากค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	3,980,288	2,878,958
ดอกเบี้ยจ่ายตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	29,198	1,691
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม</b>	<b>6,890,135</b>	<b>2,880,649</b>

บริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

บริษัทได้ออกหุ้นกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิที่มีหลักประกัน ระบุชื่อผู้ถือ มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้และบริษัทมีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด โดยมีรายละเอียดยอคงเหลือดังนี้

ครั้งที่	วันที่	เงินต้น (พันบาท)	วัตถุประสงค์	อายุ	จำนวนเงิน (พันบาท)	อัตรา	กำหนดการ
				หุ้นกู้ (ปี)		ดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	จ่ายชำระคืน เงินต้นครั้งเดียววันที่
1/2565	22 พฤศจิกายน 2565	1,117,200	เพื่อให้บริษัทยืมกู้ยืมสำหรับใช้เป็นเงินทุนในการประกอบธุรกิจซึ่งอาจรวมถึงการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพและเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน	2	1,117,200	6.90	22 พฤศจิกายน 2567
2/2565	22 พฤศจิกายน 2565	1,805,600	เพื่อให้บริษัทยืมกู้ยืมสำหรับใช้เป็นเงินทุนในการประกอบธุรกิจซึ่งอาจรวมถึงการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพและเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน	3	1,805,600	7.20	22 พฤศจิกายน 2568
1/2566	11 พฤษภาคม 2566	1,681,300	เพื่อให้บริษัทยืมกู้ยืมสำหรับใช้เป็นเงินทุนในการประกอบธุรกิจซึ่งอาจรวมถึงการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพและเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน	2	1,681,300	6.90	11 พฤษภาคม 2568

บริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตีส์ จำกัด

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ครั้งที่	วันที่	เงินต้น (พันบาท)	วัตถุประสงค์	อายุ	จำนวนเงิน (พันบาท)	อัตรา	กำหนดการ
				หุ้นกู้ (ปี)		ดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	จ่ายชำระคืน เงินต้นครั้งเดียววันที่
2/2566	11 พฤษภาคม 2566	2,385,800	เพื่อให้บริษัทย่อยกู้ยืมสำหรับใช้เป็นเงินทุนในการประกอบธุรกิจซึ่งอาจรวมถึงการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพและเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน	3	2,385,800	7.20	11 พฤษภาคม 2569

หุ้นกุดังกล่าวได้รับการค้ำประกันโดยบริษัท ดีทีจีไอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่

บริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ที่กำหนดไว้ เช่น บริษัทต้องรักษาอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินของบริษัทตลอดระยะเวลาของหุ้นกู้ เป็นต้น

บริษัท ดีทีจีโอ พรอสเพอริตี จำกัด  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

11    **ทุนเรือนหุ้น**

	มูลค่าหุ้น	2566		2565	
	ต่อหุ้น	จำนวนหุ้น	จำนวนเงิน	จำนวนหุ้น	จำนวนเงิน
	(บาท)	(พันหุ้น/พันบาท)			
ทุนจดทะเบียน					
ณ วันที่ 1 มกราคม					
- หุ้นสามัญ	10	172,600	1,726,000	102,600	1,026,000
ออกหุ้นใหม่	10	30,000	300,000	70,000	700,000
ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
- หุ้นสามัญ	10	202,600	2,026,000	172,600	1,726,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
ณ วันที่ 1 มกราคม					
- หุ้นสามัญ	10	172,600	1,726,000	102,600	1,026,000
ออกหุ้นใหม่	10	30,000	300,000	70,000	700,000
ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
- หุ้นสามัญ	10	202,600	2,026,000	172,600	1,726,000

ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อ 28 มีนาคม 2566 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการเพิ่มทุนของบริษัทจากทุนจดทะเบียนจำนวน 1,726 ล้านบาท (จำนวน 172.6 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) เป็น 2,026 ล้านบาท (จำนวน 202.6 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) บริษัทเรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนทั้งหมด เป็นจำนวนเงิน 300 ล้านบาท บริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2566

ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อ 26 ธันวาคม 2565 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการเพิ่มทุนของบริษัทจากทุนจดทะเบียนจำนวน 1,026 ล้านบาท (จำนวน 102.6 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) เป็น 1,726 ล้านบาท (จำนวน 172.6 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) บริษัทเรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนทั้งหมด เป็นจำนวนเงิน 700 ล้านบาท บริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2565

บริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

12 ภาระผูกพัน

ภาระผูกพันตามสัญญาบริการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	2566	2565
	(พันบาท)	
ภายในหนึ่งปี	101,791	-
หลังจาก 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	82,385	-
รวม	<u>184,176</u>	<u>-</u>

สัญญาให้บริการออกหนังสือค้ำประกัน

บริษัทได้ทำสัญญารับบริการออกหนังสือค้ำประกันจาก บริษัท ดีทีจีไอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ โดยบริษัทดังกล่าวตกลงที่จะให้บริการในการออกหนังสือค้ำประกันหุ้นกู้ให้แก่บริษัท ซึ่งบริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการตามที่ระบุไว้ในสัญญา สัญญาดังกล่าวมีระยะเวลาครอบคลุมจนถึงวันที่หุ้นกู้ได้ถูกจ่ายชำระครบทั้งจำนวน

13 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2567 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการเพิ่มทุนของบริษัทจากทุนจดทะเบียนจำนวน 2,026 ล้านบาท (จำนวน 202.6 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) เป็น 2,626 ล้านบาท (จำนวน 262.6 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท)