

บริษัท ดีแฮัสพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

และรายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

สำหรับไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต**เสนอ คณะกรรมการ บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน)**

ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลของบริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ประกอบด้วย งบฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวมสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อ และได้สอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลของบริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วย งบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อ ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 “การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ” การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถามบุคลากรซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชีและการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมด ซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงไม่แสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทาน

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า



(นายชัยวัฒน์ แซ่เตียว)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 11042

บริษัท สยาม ทูธ สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 11 พฤษภาคม 2568

บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568

พันบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	
	"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"		"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"		
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	18,171	31,175	5,941	14,331
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น		610	699	518	463
รายได้ค้างรับ		311	263	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	-	-	28,500	28,500
สินค้าคงเหลือ		7,928	7,434	5,883	5,417
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	6	176,333	171,980	176,333	171,980
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		1,460	1,655	1,175	1,402
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		204,813	213,206	218,350	222,093
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารคิดภาระหลักประกัน		249	256	249	256
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	7	-	-	57,000	57,000
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	8	49,797	49,607	135,099	135,181
ที่ดินรอการพัฒนา	9	467,653	467,178	386,797	386,250
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	10	104,563	102,330	11,441	10,583
สินทรัพย์สิทธิการใช้		1,585	1,699	1,298	1,386
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		336	362	336	362
สินทรัพย์ภายในเงินได้รอการตัดบัญชี		378	314	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		3,320	3,630	2,014	1,927
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		627,881	625,376	594,234	592,945
รวมสินทรัพย์		832,694	838,582	812,584	815,038

บริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568

พันบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
	"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"		"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและ				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	11	30,476	30,830	4,951
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น		5,817	5,154	4,327
เงินรับล่วงหน้า	6	335	2,330	2,330
เงินกู้ยืมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	12	8,753	8,654	3,513
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนด				
ชำระภายในหนึ่งปี		735	815	441
หุ้นกู้ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	13	55,492	175,008	175,008
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	116,000	106,000	136,600
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		588	651	569
รวมหนี้สินหมุนเวียน		218,196	329,442	327,822
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	12	33,876	32,898	5,746
หนี้สินตามสัญญาเช่า		1,848	1,952	1,226
หุ้นกู้	13	113,207	-	113,207
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน		2,675	4,581	4,528
ประมาณการหนี้สิน		2,172	2,213	2,213
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		2,633	2,644	7,256
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		156,411	44,288	20,969
รวมหนี้สิน		374,607	373,730	348,791
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
หุ้นสามัญ		453,333	453,333	453,333
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ		28,459	28,459	28,459
กำไร(ขาดทุน)สะสม				
จัดสรรแล้ว				
สำรองตามกฎหมาย		747	747	747
ยังไม่ได้จัดสรร		(24,452)	(17,687)	(20,735)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		458,087	464,852	466,247
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		832,694	838,582	815,038

บริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568

พันบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2568	2567	2568	2567	
รายได้					
รายได้จากการขาย	14	36,880	61,412	3,869	27,786
รายได้จากการบริการ	14	1,135	1,241	600	600
รวมรายได้		38,015	62,653	4,469	28,386
ต้นทุน					
ต้นทุนขาย		(34,159)	(47,675)	(2,882)	(16,280)
ต้นทุนบริการ		(855)	(909)	(407)	(357)
รวมต้นทุน		(35,014)	(48,584)	(3,289)	(16,637)
กำไรขั้นต้น		3,001	14,069	1,180	11,749
รายได้อื่น	14	112	83	601	167
ค่าใช้จ่ายในการขาย		(1,139)	(2,091)	(367)	(1,369)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		(5,521)	(4,953)	(2,931)	(4,596)
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน		(3,547)	7,108	(1,517)	5,951
กลับรายการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		-	125	-	-
ต้นทุนทางการเงิน		(5,335)	(4,602)	(4,979)	(4,456)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้		(8,882)	2,631	(6,496)	1,495
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	16	64	(92)	-	-
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด		(8,818)	2,539	(6,496)	1,495
กำไรเบ็ดเสร็จอื่น					
รายการไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
ผลกำไรจากประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย					
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน		2,053	-	2,053	-
กำไรเบ็ดเสร็จอื่น		2,053	-	2,053	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม		(6,765)	2,539	(4,443)	1,495
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น					
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)		(0.0097)	0.0028	(0.0072)	0.0016
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)		906,666,660	906,666,660	906,666,660	906,666,660

บริษัท ดีไซน์พัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"
พันบาท

	งบการเงินรวม					
	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน		กำไร(ขาดทุน)สะสม		รวม
		มูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกิน	จัดสรรแล้ว	ยังไม่จัดสรร	
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	453,333	28,459	747	(17,687)	464,852	
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	-	-	-	(6,765)	(6,765)	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568	453,333	28,459	747	(24,452)	458,087	
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	453,333	28,459	747	(22,627)	459,912	
กำไรเบ็ดเสร็จรวม	-	-	-	2,539	2,539	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567	453,333	28,459	747	(20,088)	462,451	

บริษัท ดีอี้าพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568

พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					รวม
	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	กำไร(ขาดทุน)สะสม จัดสรรแล้ว	กำไร(ขาดทุน)สะสม ยังไม่จัดสรร	ส่วนของผู้ถือหุ้น	
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	453,333	28,459	747	(16,292)		466,247
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	-	-	-	(4,443)		(4,443)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568	453,333	28,459	747	(20,735)		461,804
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	453,333	28,459	747	(20,455)		462,084
กำไรเบ็ดเสร็จรวม	-	-	-	1,495		1,495
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567	453,333	28,459	747	(18,960)		463,579

บริษัท ดีแฮ้าพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"

สำหรับงวดตามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568

พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด	(8,818)	2,539	(6,496)	1,495
รายการปรับกระทบกำไร(ขาดทุน)สำหรับงวดเป็นเงินสดรับ(จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1,250	1,191	962	954
กลับรายการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	(125)	-	-
ผลประโยชน์พนักงาน	147	194	138	187
รายได้ทางการเงิน	-	(1)	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	5,335	4,602	4,979	4,456
(รายได้)ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(64)	92	-	-
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์				
และหนี้สินดำเนินงาน	(2,150)	8,492	(417)	7,092
สินทรัพย์ดำเนินงาน ลดลง(เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	89	357	(55)	(140)
รายได้ค้างรับ	(48)	-	-	-
สินค้าคงเหลือ	(494)	(1,613)	(466)	(267)
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(4,558)	5,847	(4,558)	5,847
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	195	32	227	(247)
เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน	7	(46)	7	(46)
ที่ดินรอการพัฒนา	72	442	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	400	(17)	(10)	(30)
หนี้สินดำเนินงาน เพิ่มขึ้น(ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(31)	691	144	931
เงินรับล่วงหน้า	(1,995)	10	(1,995)	10
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(63)	(129)	(97)	(103)
ประมาณการหนี้สิน	(41)	70	(41)	70
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(11)	88	(44)	89
กระแสเงินสดได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	(8,628)	14,224	(7,305)	13,206

บริษัท ดีแฮ้าพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568

พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
รับดอกเบี้ย	-	1	-	-
จ่ายภาษีเงินได้	(92)	(333)	(77)	(296)
รับเงินคืนภาษีเงินได้	-	358	-	358
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	(8,720)	14,250	(7,382)	13,268
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(190)	(884)	(325)	(951)
ซื้ออาคารและอุปกรณ์	(3,343)	(330)	(1,299)	(252)
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(3,533)	(1,214)	(1,624)	(1,203)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน เพิ่มขึ้น(ลดลง)	(354)	10,199	(4)	(30)
รับเงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	74,500	3,000	106,700	29,000
จ่ายชำระหนี้คืนเงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(64,500)	(22,000)	(94,500)	(38,000)
รับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	3,498	800	-	-
จ่ายชำระหนี้คืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(2,421)	(1,965)	(740)	(764)
จ่ายชำระหนี้คืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(140)	(88)	(58)	(58)
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(4,181)	(4,320)	(3,629)	(4,120)
ออกหุ้นกู้	116,400	-	116,400	-
ไถ่ถอนหุ้นกู้	(120,000)	-	(120,000)	-
จ่ายชำระค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(3,553)	-	(3,553)	-
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(751)	(14,374)	616	(13,972)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	(13,004)	(1,338)	(8,390)	(1,907)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	31,175	29,083	14,331	20,823
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	18,171	27,745	5,941	18,916

บริษัท ดีแฮ้าพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ดีแฮ้าพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เป็นนิติบุคคลจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย

สำนักงานจดทะเบียน ตั้งอยู่เลขที่ 99 ถนนสารคาม – วาปีปทุม ตำบลตลาด อำเภอเมืองมหาสารคาม จังหวัดมหาสารคาม

บริษัทจดทะเบียนหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย “ตลาดหลักทรัพย์เอ็ม เอ ไอ (mai)” เมื่อวันที่ 26 ตุลาคม 2563

บริษัทและบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) ดำเนินธุรกิจหลัก 2 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

- พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงและร้านค้าภายในสถานีบริการ

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2568

2. เกณฑ์การจัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง “การรายงานทางการเงินระหว่างกาล” รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ (“สภาวิชาชีพบัญชี”) และกฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงิน กลุ่มบริษัทเลือกนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อ และกลุ่มบริษัทแสดงรายการในงบฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นและงบกระแสเงินสดในรูปแบบเดียวกับงบการเงินประจำปี

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลไม่ได้รวมข้อมูลทางการเงินทั้งหมดตามข้อกำหนดสำหรับงบการเงินประจำปีแต่เน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ เพื่อไม่ให้ซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้เคยนำเสนอรายงานไปแล้ว ดังนั้นการอ่านข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลจึงควรอ่านควบคู่กับงบการเงินประจำปีล่าสุด

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยจัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นสกุลเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทและนำเสนอเพื่อวัตถุประสงค์ของการรายงานเพื่อใช้ในประเทศไทยเป็นทางการตามกฎหมาย และข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลจากข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทย

การจัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล ผู้บริหารต้องใช้ดุลยพินิจประมาณการและข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัทและการรายงานจำนวนเงินเกี่ยวกับสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย ประมาณการและข้อสมมติฐานมาจากประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยต่าง ๆ ผู้บริหารมีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลภายใต้สภาวะการณ์แวดล้อมนั้นซึ่งไม่อาจอาศัยข้อมูลจากแหล่งอื่นและนำไปสู่การตัดสินใจเกี่ยวกับการกำหนดจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินนั้น ๆ ดังนั้น ผลเกิดขึ้นจริงจากการตั้งข้อสมมติฐานต่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ และหนี้สินอาจแตกต่างไปจากประมาณการ

ประมาณการและข้อสมมติฐานใช้ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ การปรับประมาณการทางบัญชีบันทึกในงวดบัญชีประมาณการได้รับการทบทวน หากการปรับประมาณการกระทบเฉพาะงวดบัญชีนั้น และบันทึกในงวดบัญชีปรับประมาณการและงวดบัญชีในอนาคตหากการปรับประมาณการกระทบทั้งงวดบัญชีปัจจุบันและอนาคต

เกณฑ์การจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมจัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท ดีเฮาส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) โดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกับงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

			ร้อยละ	
			สัดส่วนการถือหุ้น	
			31 มีนาคม	31 ธันวาคม
บริษัท	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	ประเภทธุรกิจ	2568	2567
บริษัทย่อยทางตรง				
บริษัท ดีเพาเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด (เดิมชื่อบริษัท ดีกรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด)	ไทย	ถือเงินลงทุน	100	100
บริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100	100
บริษัทย่อยทางอ้อม				
บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด	ไทย	สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง และร้านค้าภายในสถานีบริการ	100	100

งบการเงินรวมจัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีเดียวกันสำหรับรายการบัญชีหรือเหตุการณ์ทางบัญชีที่เหมือนกันหรือคล้ายคลึงกัน

ตัดรายการในงบการเงินรวม

ยอดคงเหลือและรายการบัญชีระหว่างกิจการในกลุ่ม รวมถึงรายได้หรือค่าใช้จ่ายยังไม่เกิดขึ้นซึ่งเป็นผลมาจากรายการระหว่างกิจการในกลุ่ม ถูกตัดรายการในการจัดทำงบการเงินรวม

มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

มาตรฐานการรายงานทางการเงินเริ่มมีผลบังคับใช้ในงวดปัจจุบัน

ระหว่างงวด กลุ่มบริษัทนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงรวมทั้งแนวปฏิบัติทางบัญชี จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีเริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและแนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฝ่ายบริหารประเมินว่าในงวดที่เริ่มนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

3. นโยบายการบัญชีสำคัญ

เกณฑ์การวัดค่าการจัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลจัดทำโดยใช้หลักเกณฑ์ นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

4. รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทและบริษัทย่อยหรือถูกบริษัทและบริษัทย่อยควบคุมทั้งทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทและบริษัทย่อย

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันหมายรวมถึงบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งมีอิทธิพลต่อบริษัทและบริษัทย่อย ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยที่มีอำนาจการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลและกิจการที่บุคคลดังกล่าวมีอำนาจควบคุมหรือมีอิทธิพลทั้งทางตรงหรือทางอ้อม

รายการบัญชีที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 2567 แสดงดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
รายได้จากการขาย				
กรรมการบริษัท	-	9,456	-	9,456
รายได้จากการให้บริการ				
บริษัท ดีเพาเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด	-	-	3	3
บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด	-	-	651	651
บริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด	-	-	14	8
รายได้อื่น				
บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด	-	-	9	31
ดอกเบี้ยรับ				
บริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด	-	-	422	-

พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ซื้อวัสดุสิ้นเปลือง				
บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด	-	-	19	12
บริษัท สารคาม ปีโตรเลียม จำกัด	9	17	9	17
บริษัท ฟาร์มมาร์ท คอร์ปอเรชั่น จำกัด	1	4	1	4
ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์สิทธิการใช้				
กรรมการบริษัท	88	88	88	88
ค่าใช้จ่ายอื่น				
กรรมการบริษัท	6	9	-	9
ดอกเบี้ยจ่าย				
บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด	-	-	198	601
กรรมการบริษัท	144	279	144	279
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	71	62	62	62

ค่าตอบแทนผู้บริหารและกรรมการ

ค่าตอบแทนผู้บริหารและกรรมการ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ค่าตอบแทนผู้บริหาร				
ผลประโยชน์ระยะสั้น	1,162	1,080	658	1,080
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	85	120	85	120
รวม	1,247	1,200	743	1,200
ค่าตอบแทนกรรมการ	132	124	108	124

ค่าตอบแทนกรรมการเป็นประโยชน์จ่ายให้แก่กรรมการบริษัท ตามมาตรา 90 ของพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 โดยไม่รวมเงินเดือนและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องซึ่งจ่ายให้กับกรรมการซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารกลุ่มบริษัท

ยอดคงเหลือสินทรัพย์และหนี้สินที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 แสดงดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น				
บริษัท ดีเพาเวอร์ โซลคิงส์ จำกัด	-	-	1	1
บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด	-	-	217	267
บริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด	-	-	150	43
สินทรัพย์สิทธิการใช้				
กรรมกรบริษัท	1,298	1,386	1,298	1,386
ค่าเช่าค้างจ่าย				
กรรมกรบริษัท	2	26	-	24
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย				
บริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด	-	-	131	-
กรรมกรบริษัท	14	14	6	6
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด	-	-	126	28
บริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด	-	-	-	1
กรรมกรบริษัท	74	167	65	41
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	21	21	21	21
หนี้สินตามสัญญาเช่า				
กรรมกรบริษัท	1,447	1,502	1,447	1,502
เงินประกันค่าเช่า				
บริษัท ดีเพาเวอร์ โซลคิงส์ จำกัด	-	-	3	3
บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด	-	-	5,006	5,006

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบด้วย

	ร้อยละ		พันบาท	
	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
บริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด	6	6	28,500	28,500

บริษัทให้กู้ยืมเงินแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน โดยออกตั๋วสัญญาใช้เงินประเภทจ่ายชำระหนี้คืนเมื่อทวงถาม และไม่มีหลักประกัน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบด้วย

	ร้อยละ				พันบาท	
	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567
บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด	0.50 - 6	1 - 6	-	-	40,300	30,600
กรรมการบริษัท	1 - 6	1 - 6	91,000	81,000	83,500	81,000
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	1	1	25,000	25,000	25,000	25,000
รวม			116,000	106,000	148,800	136,600

รายการเพิ่มขึ้นและลดลงเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 2567 แสดงดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ยอดยกมา	106,000	114,000	136,600	147,000
เพิ่มขึ้น	74,500	3,000	106,700	29,000
ลดลง	(64,500)	(22,000)	(94,500)	(38,000)
ยอดคงเหลือ	116,000	95,000	148,800	138,000

กลุ่มบริษัทกู้ยืมเงินจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน กรรมการบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยออกตั๋วสัญญาใช้เงินประเภทจ่ายชำระหนี้คืนเมื่อทวงถาม และไม่มีหลักประกัน

คำประกันหนี้ระหว่างกัน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันหนี้ระหว่างกัน ดังนี้

	ผู้รับประกัน/หลักประกัน	หมายเลข	คำประกัน	2568		2567	
				วงเงิน	มูลค่า	วงเงิน	มูลค่า
ก) บริษัท ดีเพาเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด, บริษัท ดี เอนเนอร์จี แอนเนอร์จี โฮลดิ้งส์ จำกัด และกรรมการ	เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	12	บริษัท ดี เอนเนอร์จี โฮลดิ้งส์ จำกัด	39,000	2,850	39,000	2,850
ข) กรรมการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	11	บริษัท ดี เอนเนอร์จี โฮลดิ้งส์ จำกัด	5,000	4,947	5,000	4,951
ค) กรรมการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	12	บริษัท ดี เอนเนอร์จี โฮลดิ้งส์ จำกัด	74,000	5,669	74,000	6,409
ง) บริษัท, บริษัท ดีเพาเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด และกรรมการ	หนังสือค้ำประกัน	17	บริษัท ดี เอนเนอร์จี โฮลดิ้งส์ จำกัด	14,000	10,643	14,000	10,643
บริษัท จดจำนองสิ่งทอริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	11	บริษัท ดี เอนเนอร์จี โฮลดิ้งส์ จำกัด	15,000	14,581	15,000	14,914
จ) บริษัท, บริษัท ดีเพาเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด และกรรมการ	เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	12	บริษัท ดี เอนเนอร์จี โฮลดิ้งส์ จำกัด	36,590	27,670	36,590	29,143
บริษัท จดจำนองสิ่งทอริมทรัพย์เพื่อการลงทุน							
ฉ) บริษัท, บริษัท ดีเพาเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด และกรรมการ	เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	11	บริษัท ดี เอนเนอร์จี โฮลดิ้งส์ จำกัด	5,000	4,948	5,000	4,965
บริษัท จดจำนองที่ดินรอกการพัฒนา							
ช) บริษัท, บริษัท ดีเพาเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด และกรรมการ	เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	11	บริษัท ดี เอนเนอร์จี โฮลดิ้งส์ จำกัด	6,000	6,000	6,000	6,000
บริษัท จดจำนองที่ดินรอกการพัฒนา							
ช) บริษัท, บริษัท ดีเพาเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด และกรรมการ	เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	12	บริษัท ดี เอนเนอร์จี โฮลดิ้งส์ จำกัด	7,810	6,440	7,810	3,150
บริษัท จดจำนองสิ่งทอริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดินรอกการพัฒนา							
ณ) กรรมการ	หนี้สินตามสัญญาเช่า		บริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด	782	641	782	687

ลักษณะความสัมพันธ์

ชื่อ	ประเทศ/สัญชาติ	ความสัมพันธ์	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท ดีเพาเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อยทางตรง	ถือหุ้นทางตรง
บริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด	ไทย	บริษัทย่อยทางตรง	ถือหุ้นทางตรง
บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด	ไทย	บริษัทย่อยทางอ้อม	ถือหุ้นทางอ้อม
บริษัท สารคาม ปีโตรเลียม จำกัด	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	กรรมการร่วมกัน
บริษัท ฟาร์มมาร์ท คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	กรรมการร่วมกัน
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ไทย	บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	สมาชิกในครอบครัวใกล้ชิดผู้บริหารและ/หรือผู้ถือหุ้น

หลักเกณฑ์เรียกเก็บรายได้และค่าใช้จ่ายระหว่างกัน

	นโยบายกำหนดราคา
มูลค่าซื้อ - ขายสินค้า และอุปกรณ์	อ้างอิงราคาตลาด/ ราคาตกลงกันตามสัญญา
รายได้ - ค่าใช้จ่าย: ค่าเช่าและค่าบริการที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ราคาตกลงกันตามสัญญา
ค่าใช้จ่ายอื่น	อ้างอิงราคาตลาด
ดอกเบี้ยรับ-จ่าย	อ้างอิงอัตราดอกเบี้ยธนาคารพาณิชย์

5. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบด้วย

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เงินสด	166	297	14	16
เงินฝากธนาคาร	18,005	30,878	5,927	14,315
รวม	18,171	31,175	5,941	14,331

6. **ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**

ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบด้วย

	<i>พันบาท</i>	
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
อสังหาริมทรัพย์พร้อมขาย		
บ้านพร้อมที่ดิน	2,949	2,947
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา		
ที่ดิน	91,854	92,239
งานระหว่างก่อสร้าง	79,126	74,550
ต้นทุนการกู้ยืม	2,404	2,244
รวม	176,333	171,980

รายการเปลี่ยนแปลงต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 2567 แสดงดังนี้

	<i>พันบาท</i>	
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ต้นทุนขาย	(2,792)	(16,226)
ค่าก่อสร้าง	6,803	9,210
ต้นทุนการกู้ยืมรวมเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	342	400
		<i>ร้อยละ</i>
อัตราดอกเบี้ย	7.00 - 7.50	7.00 - 7.50

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทจดทะเบียนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินกู้ยืมตามสัญญา ซึ่งต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดีดภาระหลักประกันแสดงมูลค่าสุทธิทางบัญชี ดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา	70,791	68,011

ข้อมูลโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 แสดงดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ประมาณมูลค่าขายโครงการพัฒนา		
อสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่างดำเนินการขาย	320,962	329,501
มูลค่าขายส่วนที่โอนการควบคุมให้ลูกค้ำ	280,463	276,594
มูลค่าขายตามสัญญาจะซื้อจะขายรอโอน		
การควบคุมให้ลูกค้ำในอนาคต	20,090	18,650
เงินรับล่วงหน้า	335	2,330

7. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 แสดงรายละเอียดดังต่อไปนี้

บริษัท	ร้อยละ				พันบาท	
	ทุนชำระแล้ว		สัดส่วนการถือหุ้น		ราคาทุน	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567
บริษัทย่อยทางตรง						
บริษัท ดีเพาเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด	3,000	3,000	100	100	3,000	3,000
บริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด	54,000	54,000	100	100	54,000	54,000
รวม					57,000	57,000
บริษัทย่อยทางอ้อม						
ถือหุ้น โดยบริษัท ดีเพาเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด						
บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด	2,600	2,600	100	100	2,600	2,600

บริษัท ดี กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทเป็นบริษัท ดีเพาเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2568

8. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายการเปลี่ยนแปลงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 สรุปดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	49,607	135,181
เพิ่มขึ้น/ โอนเข้า	190	325
จำหน่าย/ โอนออก	-	-
ค่าเสื่อมราคา	-	(407)
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568	49,797	135,099

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทจดทะเบียนขอสงวนสิทธิ์เพื่อการลงทุน เพื่อเป็น หลักประกันวงเงินกู้ยืมตามสัญญา ซึ่งขอสงวนสิทธิ์เพื่อการลงทุนคิดภาระหลักประกันแสดงมูลค่าสุทธิทางบัญชี ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
	ที่ดิน	43,218	43,218	99,073
สิ่งปลูกสร้าง	6,579	6,389	36,026	36,108
รวม	49,797	49,607	135,099	135,181

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทแสดงจำนวนเงินขั้นต่ำจะได้รับในอนาคตตามสัญญาให้ เช่าดำเนินงานของสินทรัพย์ให้เข้าดังนี้

ปี	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
	1	590

9. ที่ดินรอการพัฒนา

รายการเปลี่ยนแปลงที่ดินรอการพัฒนา สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 แสดงดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ราคาทุน		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	467,178	386,250
ซื้อ/ โอนเข้า	547	547
จำหน่าย	(72)	-
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568	467,653	386,797

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทจดทะเบียนที่ดิรอกการพัฒนา เพื่อเป็นหลักประกันวงเงิน
กู้ยืมตามสัญญา และหลักประกันการออกหุ้นกู้ ซึ่งที่ดิรอกพัฒนาติดภาระหลักประกันแสดงมูลค่าสุทธิทางบัญชี ดังนี้

พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ที่ดิรอกการพัฒนา	248,652	386,203	177,074	386,203

10. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

รายการเปลี่ยนแปลงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 สรุปดังนี้

พันบาท

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิทางบัญชี		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	102,330	10,583
ซื้อ/ โอนเข้า - ราคาทุน	3,343	1,299
จำหน่าย/ โอนออก - มูลค่าสุทธิทางบัญชี	-	-
ค่าเสื่อมราคา	(1,110)	(441)
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568	104,563	11,441
มูลค่าสุทธิทางบัญชี		
กรรมสิทธิ์บริษัท	102,723	10,581
สินทรัพย์สิทธิการใช้	1,840	860
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568	104,563	11,441

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทจดทะเบียนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืมตามสัญญา ซึ่งที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างติดภาระหลักประกันแสดงมูลค่าสุทธิทางบัญชี ดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	
	2568	2567
ที่ดิน	55,855	55,855
สิ่งปลูกสร้าง	29,447	29,719
รวม	<u>85,302</u>	<u>85,574</u>

11. เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบด้วย

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	24,476	24,830	4,947	4,951
ตัวสัญญาใช้เงิน	6,000	6,000	-	-
รวม	<u>30,476</u>	<u>30,830</u>	<u>4,947</u>	<u>4,951</u>

12. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบด้วย

บริษัท	วงเงิน	พหุบาท		ร้อยละ	จ่ายชำระดอกเบี้ย	จ่ายชำระหนี้คืน	จ่ายชำระหนี้คืน
		มูลค่า	อ้างอิงอัตราดอกเบี้ย				
ธนาคารพาณิชย์	10,000	1,863	2,603	2.6	รายเดือน	พ.ย. 2564 - พ.ย. 2568	งวด 1 - 6 งวด 7 - 47 งวด 48
ธนาคารพาณิชย์	22,000	2,850	2,850	MLR	รายเดือน	ส.ค. 2567 - ส.ค. 2577	งวด 1 - 10 งวด 11 - 34 งวด 35 - 58 งวด 59 - 119 งวด 120
ธนาคารพาณิชย์	13,500	3,046	3,046	SPRL	รายเดือน	ค.ค. 2567 - ค.ค. 2570	งวด 1 - 36
ธนาคารพาณิชย์	50,500	760	760	SPRL	รายเดือน	ค.ค. 2567 - ค.ค. 2570	งวด 1 - 36
รวม		8,519	9,259				
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		(3,163)	(3,513)				
เงินกู้ยืมระยะยาว		5,356	5,746				เมื่อปลอดงานอง

บริษัทย่อย	งบการเงิน	พันบาท		ร้อยละ		จ่ายชำระหนี้สิน	จ่ายชำระหนี้สิน
		มูลค่าหนี้	มูลค่าหนี้	อ้างอิงอัตรา	จ่ายชำระ		
	วงเงิน	2568	2567	ดอกเบี้ย	ดอกเบี้ย	ระยะเวลา	จ่ายชำระหนี้สิน
ธนาคารพาณิชย์	30,300	22,740	23,873	MLR	รายเดือน	มี.ค. 2565 - มี.ค. 2575	งวด 1 - 10 งวด 11 - 119 งวด 120
							ปลอดชำระหนี้เงินต้น เงินต้นและดอกเบี้ย เดือนละ 0.36 ล้านบาท เงินต้นและดอกเบี้ยส่วนที่เหลือ
ธนาคารพาณิชย์	5,000	3,640	3,980	MRR	รายเดือน	ส.ค. 2566 - ก.ค. 2572	งวด 1 - 4 งวด 5 - 71 งวด 72
							ปลอดชำระหนี้เงินต้น เงินต้น เดือนละ 0.09 ล้านบาท เงินต้นส่วนที่เหลือ
ธนาคารพาณิชย์	3,810	2,974	3,150	MLR	รายเดือน	มี.ค. 2566 - ก.พ. 2576	งวด 1 - 6 งวด 7 - 119 งวด 120
							ปลอดชำระหนี้เงินต้น เงินต้นและดอกเบี้ย เดือนละ 0.04 ล้านบาท เงินต้นและดอกเบี้ยส่วนที่เหลือ
ธนาคารพาณิชย์	1,290	1,290	1,290	MLR	รายเดือน	ส.ค. 2567 - ส.ค. 2577	งวด 1 - 10 งวด 11 - 119 งวด 120
							ปลอดชำระหนี้เงินต้น เงินต้นและดอกเบี้ย เดือนละ 0.03 ล้านบาท เงินต้นและดอกเบี้ยส่วนที่เหลือ
ธนาคารพาณิชย์	4,000	3,466	-	MLR	รายเดือน	ก.พ. 2568 - ก.พ. 2578	งวด 1 - 119 งวด 120
							เงินต้นและดอกเบี้ย เดือนละ 0.04 ล้านบาท เงินต้นและดอกเบี้ยส่วนที่เหลือ
รวม		34,110	32,293				
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		(5,590)	(5,141)				
เงินผู้ชมระยะยาว		28,520	27,152				
รวมทั้งหมด		42,629	41,552				
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		(8,753)	(8,654)				
เงินผู้ชมระยะยาว		33,876	32,898				

รายการเพิ่มขึ้นและลดลงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 2567 แสดง ดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ยอดยกมา	41,552	40,667	9,259	5,623
บวก กู้ยืมเงินเพิ่ม	3,498	800	-	-
หัก จ่ายชำระหนี้คืน	(2,421)	(1,965)	(740)	(764)
ยอดคงเหลือ	42,629	39,502	8,519	4,859

13. หุ้นกู้

กลุ่มบริษัทออกหุ้นกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท แสดง รายละเอียด ดังนี้

วันที่ออก จำหน่าย	จำนวน หน่วย	วงเงิน	พันบาท		ปี อายุ	วันครบกำหนด ไถ่ถอน	ร้อยละ อัตรา ดอกเบี้ย	จ่ายชำระ ดอกเบี้ย
			มูลค่าหนี้ 2568	2567				
บริษัท								
19 ส.ค. 65	120,000	120,000	-	120,000	2 ปี 6 เดือน	18 ก.พ. 68	7.00	ทุก 3 เดือน
9 พ.ย. 66	56,100	56,100	56,100	56,100	2 ปี	9 พ.ย. 68	7.50	ทุก 3 เดือน
17 ม.ค. 68	116,400	116,400	116,400	-	2 ปี 6 เดือน	17 ก.ค. 70	7.50	ทุก 3 เดือน
รวม			172,500	176,100				
หัก ต้นทุนการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย			(3,801)	(1,092)				
หุ้นกู้			168,699	175,008				
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			(55,492)	(175,008)				
หุ้นกู้ระยะยาว			113,207	-				

มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมหุ้นกู้ (ยอดรวมก่อนหักค่าใช้จ่ายการออกหุ้นกู้) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 แสดงดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	มูลค่าตามบัญชี		มูลค่ายุติธรรม	
	2568	2567	2568	2567
หุ้นกู้	172,500	176,100	173,580	176,271

มูลค่ายุติธรรมหุ้นกู้ซื้อขายในตลาดหุ้นกูกำนวนจากราคาซื้อขายประกาศอยู่ในสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย โดยใช้ราคาปิด ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

รายการเพิ่มขึ้นและลดลงหุ้นกู้ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 แสดงดังนี้

	พันบาท
	ราคาตามบัญชี
ยอดยกมา	176,100
ออกหุ้นกู้	116,400
จ่ายชำระหนี้คืน	(120,000)
ยอดคงเหลือ	172,500
ต้นทุนการออกหุ้นกู้	(4,645)
ตัดเป็นต้นทุนการกู้ยืม	844
ยอดคงเหลือ	(3,801)
สุทธิ	168,699

หุ้นกู้

ระหว่างงวด 2568 กลุ่มบริษัทออกหุ้นกู้ โดยมีรายละเอียดการอนุมัติออกจำหน่ายหุ้นกู้ของกลุ่มบริษัท แสดงดังนี้

อนุมัติโดย	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2567
ชื่อ	หุ้นกู้เสียดวงมีประกันบริษัท ดีแฮสพัฒนา จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2568 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกุ่มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด
จำนวน	ไม่เกิน 135 ล้านบาท
อายุ	2 ปี 6 เดือน
อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ 7.50 ต่อปี

ประเภท	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิได้ ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด
วิธีเสนอขาย	เสนอขายในวงจำกัดต่อผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่
วัตถุประสงค์	ใช้ชำระคืนหนี้จากการออกตราสารหนี้ (Roll-Over) หุ้นกู้ของบริษัทและ ใช้เป็นเงินลงทุนพัฒนาโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
หลักประกัน	ผู้ออกหุ้นกู้ตกลงว่านับแต่วันทำสัญญาหลักประกันเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระหนี้หุ้นกู้เสร็จ ผู้ออกหุ้นกู้จะดำรงมูลค่าของทรัพย์สินเป็นหลักประกันต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ยังมีได้ไม่เกิน หมดตลอดอายุหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1.4 : 1 โดยมีรายละเอียดดังนี้ จดจำนองที่ดินรอกการพัฒนา ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด ซึ่งเป็น บริษัทย่อยของผู้ออกหุ้นกู้ โดยมูลค่ารวมของทรัพย์สินเป็นประกัน ณ ขณะใดขณะหนึ่งจะต้องไม่ น้อยกว่าเงื่อนไขตามที่กำหนดไว้
ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568 มีมติอนุมัติออกและเสนอขายหุ้นกู้ โดยมีรายละเอียดการ อนุมัติออกจำหน่ายหุ้นกู้ของกลุ่มบริษัท แสดงดังนี้	
ชื่อ	หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันบริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2568 ครบกำหนดไม่เกินปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิได้ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด
จำนวน	ไม่เกิน 120 ล้านบาท
อายุ	2 ปี 6 เดือน
อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ 7.25 ต่อปี
ประเภท	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิได้ถอน หุ้นกู้ก่อนครบกำหนด
วิธีเสนอขาย	เสนอขายในวงจำกัดต่อผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่
วัตถุประสงค์	ใช้ชำระคืนหนี้จากการออกตราสารหนี้ (Roll-Over) หุ้นกู้ของบริษัทและ ใช้เป็นเงินลงทุนพัฒนาโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
หลักประกัน	ผู้ออกหุ้นกู้ตกลงว่านับแต่วันทำสัญญาหลักประกันเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระหนี้หุ้นกู้เสร็จสิ้น ผู้ออก หุ้นกู้จะดำรงมูลค่าของทรัพย์สินเป็นหลักประกันต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ยังมีได้ไม่เกินทั้งหมดตลอด อายุหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1.4 : 1 โดยมีรายละเอียดดังนี้ จดจำนองที่ดินรอกการพัฒนา ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ออกหุ้นกู้ โดยมูลค่ารวมของทรัพย์สินเป็นประกัน ณ ขณะใดขณะหนึ่งจะต้องไม่น้อยกว่าเงื่อนไขตามที่กำหนดไว้

การออกหุ้นกู้ กลุ่มบริษัทมีต้นทุนการออกหุ้นกู้ซึ่งบันทึกหักออกจากมูลค่าหุ้นกู้และกลุ่มบริษัทจัดจำหน่ายต้นทุนการออกหุ้นกู้เป็นต้นทุนการกู้ยืม โดยนำไปเพิ่มมูลค่าหุ้นกู้ตลอดอายุหุ้นกู้

ภายใต้ข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้

กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ ดังนี้

การดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) ของงบการเงินไม่เกิน 2.5:1 ตลอดอายุหุ้นกู้

หนี้สิน หมายถึง หนี้สินทางการเงินสุทธิ ได้แก่ หนี้สินประเภทที่มีดอกเบี้ยของผู้ออกหุ้นกู้ รวมถึงภาระผูกพันทางการเงินที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ย และส่วนของหนี้สินที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ยที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ออกหุ้นกู้เข้าค่าประกันอาวัล หรือก่อภาระผูกพันอื่นในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใด ๆ หรือนิติบุคคลอื่นมิใช่บริษัทย่อยของผู้ออกหุ้นกู้ หักด้วยเงินสดและ/หรือรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 กลุ่มบริษัทยังไม่ได้ออกหุ้นกู้ตามมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น จำนวนเงิน 208 ล้านบาท (ปี 2567 : 324 ล้านบาท)

14. รายได้จากสัญญาทำกับลูกค้า

จำแนกรายได้ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 2567 แสดงดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ประเภทสินค้าหรือบริการ				
ขายอสังหาริมทรัพย์	4,167	28,725	3,869	27,786
ขายน้ำมันเชื้อเพลิงและอื่นๆ	32,713	32,687	-	-
ให้บริการ	1,135	1,241	600	600
รวม	38,015	62,653	4,469	28,386
รายได้ค่าเช่า	31	31	46	40
รายได้ค่าบริการ	-	-	53	53
ดอกเบี้ยรับ	-	1	422	-
รายได้อื่น	81	51	80	74
รวม	112	83	601	167
รวมทั้งหมด	38,127	62,736	5,070	28,553

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
จังหวัดเวลาการรับรู้รายได้				
ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	36,961	61,463	3,949	27,860
ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง	1,166	1,273	1,121	693
รวม	38,127	62,736	5,070	28,553

15. ส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานสอดคล้องกับรายงานภายในของกลุ่มบริษัทสำหรับผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน เพื่อใช้ในการตัดสินใจจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน โดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานตามส่วนงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน

ส่วนงานธุรกิจ

กลุ่มบริษัทเสนอส่วนงานธุรกิจ ดังนี้

บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
บริษัท ดีเพาเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด	ถือเงินลงทุน
บริษัท ดี เอนเนอร์จี แอนด์ รีเทล จำกัด	สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงและร้านค้าภายในสถานีบริการ
บริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รายได้ระหว่างส่วนงานถูกตัดออกจากงบการเงินรวม

ส่วนงานดำเนินงานของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดตามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 2567 แสดงดังนี้

	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์				พัฒนา	
	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สถานีบริการ	ถือเงินลงทุน	รวม	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	รวม
	2568	2567	2568	2567	2568	2567
ผลการดำเนินงาน						
รายได้						
จึงหวะเวลาการรับรายได้	4,167	28,725	32,713	32,687	-	61,412
ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	-	-	1,135	1,241	-	1,241
ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง	4,167	28,725	33,848	33,928	-	62,653
รวม						
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน	(4,188)	5,686	657	1,438	(16)	7,108
รายได้(ค่าใช้จ่าย)อื่น	(4,787)	(3,855)	(548)	(622)	-	(4,477)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	(8,975)	1,831	109	816	(16)	2,631
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	-	(92)	64	-	-	(92)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	(8,975)	1,739	173	816	(16)	2,539

สินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์		สถานีบริการ		ถือเงินลงทุน		รวม	พันบาท
	2568	2567	2568	2567	2568	2567		
สินทรัพย์								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5,963	14,452	12,187	16,697	21	26	18,171	31,175
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	203	238	407	461	-	-	610	699
รายได้ค้างรับ	-	-	311	263	-	-	311	263
สินค้าคงเหลือ	5,883	5,417	2,045	2,017	-	-	7,928	7,434
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	176,333	171,980	-	-	-	-	176,333	171,980
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,390	1,569	70	86	-	-	1,460	1,655
เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน	249	256	-	-	-	-	249	256
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	49,797	49,607	-	-	-	-	49,797	49,607
ที่ดินรอการพัฒนา	467,653	467,178	-	-	-	-	467,653	467,178
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	97,839	97,285	6,724	5,045	-	-	104,563	102,330
สินทรัพย์สิทธิการเช่า	1,298	1,386	287	313	-	-	1,585	1,699
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	336	362	-	-	-	-	336	362
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	-	378	314	-	-	378	314
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	2,392	1,955	928	1,675	-	-	3,320	3,630

พินบาท

	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์		สถานีบริการ		ถือเงินลงทุน		รวม
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2567
หนี้สิน							
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและ							
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	4,947	4,951	25,529	25,879	-	-	30,830
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	5,343	4,548	434	581	40	25	5,154
เงินรับล่วงหน้า	335	2,330	-	-	-	-	2,330
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	108,850	106,000	7,150	-	-	-	116,000
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	498	620	90	31	-	-	651
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	8,519	9,259	34,110	32,293	-	-	41,552
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2,278	2,437	305	330	-	-	2,767
หุ้นกู้	168,699	175,008	-	-	-	-	175,008
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	2,613	4,528	62	53	-	-	4,581
ประมาณการหนี้สิน	2,172	2,213	-	-	-	-	2,213
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	2,224	2,259	409	385	-	-	2,644

16. ภาษีเงินได้

กลุ่มบริษัทรับรัฐรายได้(ค่าใช้จ่าย)เกี่ยวกับภาษีเงินได้สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 2567 ด้วยประมาณการที่ดีที่สุด โดยอัตราภาษีเงินได้ใช้ในการคำนวณเป็นอัตราภาษีเงินได้ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักทั้งปีคาดว่าจะเกิดขึ้นของรอบปีบัญชีนั้น กลุ่มบริษัทปรับปรุงจำนวนภาษีเงินได้ค่าจ่ายในงวดระหว่างกาลต่อมาของรอบปีบัญชีเดียวกัน หากประมาณการอัตราภาษีเงินได้ประจำปีเปลี่ยนแปลง

รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 2567 แสดงดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	
	2568	2567
ภาษีเงินได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน		
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน		
สำหรับงวดปัจจุบัน	64	(92)
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		
การเปลี่ยนแปลงผลแตกต่างชั่วคราว	-	-
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	<u>64</u>	<u>(92)</u>

17. ภาระผูกพัน

ภาระผูกพัน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบด้วย

	พันบาท	
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ก) ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันในนามกลุ่มบริษัทเกี่ยวกับภาระผูกพันตามสัญญา		
จัดสรรที่ดินให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ	8,849	8,849
จัดหาและบำรุงรักษาสาธารณูปโภค	1,794	1,794
รวม	<u>10,643</u>	<u>10,643</u>

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ข) กลุ่มบริษัทที่มีภาระผูกพันตามสัญญา แสดงดังนี้				
อัตราเดือนละ				
สัญญาจ้างรักษาความปลอดภัย	85	72	85	72
สัญญาเช่า	4	-	2	-
มูลค่าคงเหลือ				
สัญญาก่อสร้าง	1,896	941	1,896	941
สัญญาจ้างบริการ	2,670	1,292	2,140	62
สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	9,225	-	-	-

18. เครื่องมือทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงิน หมายถึง สัญญาทำให้สินทรัพย์ทางการเงินของกิจการหนึ่ง และหนี้สินทางการเงินหรือตราสารทุนของอีกกิจการหนึ่งเพิ่มขึ้น

เครื่องมือทางการเงินสำคัญของกลุ่มบริษัทแสดงในงบฐานะการเงิน ประกอบด้วย เงินฝากธนาคาร ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หุ้นกู้ และหนี้สินตามสัญญาเช่า

มูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมเครื่องมือทางการเงินต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณมูลค่ายุติธรรม ดังนั้น มูลค่ายุติธรรมประมาณขึ้นซึ่งเปิดเผยในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลไม่จำเป็นต้องบ่งชี้ถึงจำนวนเงินซึ่งเกิดขึ้นจริงในตลาดแลกเปลี่ยนในปัจจุบัน การใช้ข้อสมมติฐานทางการตลาดและ/หรือวิธีการประมาณแตกต่างกันอาจมีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่อมูลค่ายุติธรรมประมาณขึ้น