

บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน)

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

และรายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

สำหรับไตรมาส 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ คณะกรรมการ บริษัท ดีเฮาส์พัฒนา จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลของบริษัท ดีเฮาส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ประกอบด้วย งบฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน งบเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวมสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อ และได้สอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลของบริษัท ดีเฮาส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วย งบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน งบเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อ ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่องการรายงานทางการเงินระหว่างกาล ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

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

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่องการรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า



(นายชัยวัฒน์ แซ่เตียว)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 11042

บริษัท สยาม ทูธ สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 13 สิงหาคม 2568

บริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568

พันบาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		30 มิถุนายน 2568	31 ธันวาคม 2567	30 มิถุนายน 2568	31 ธันวาคม 2567
		"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"		"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"	
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	26,490	31,175	11,590	14,331
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น		617	699	427	463
รายได้ค้างรับ		386	263	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	-	-	31,500	28,500
สินค้าคงเหลือ		7,792	7,434	5,788	5,417
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	6	174,650	171,980	174,650	171,980
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		1,910	1,655	1,465	1,402
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		211,845	213,206	225,420	222,093
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารคิดภาระหลักประกัน		230	256	230	256
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	7	-	-	64,000	57,000
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	8	49,970	49,607	134,819	135,181
ที่ดินรอการพัฒนา	9	433,708	467,178	352,852	386,250
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	10	138,560	102,330	46,162	10,583
สินทรัพย์สิทธิการใช้		1,471	1,699	1,210	1,386
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		309	362	309	362
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		500	314	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		4,093	3,630	2,048	1,927
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		628,841	625,376	601,630	592,945
รวมสินทรัพย์		840,686	838,582	827,050	815,038

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	30 มิถุนายน 2568	31 ธันวาคม 2567	30 มิถุนายน 2568	31 ธันวาคม 2567	
	"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"		"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"		
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและ					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	11	30,045	30,830	4,925	4,951
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น		5,669	5,154	5,280	4,327
เงินรับล่วงหน้า	6	4,030	2,330	4,030	2,330
เงินกู้ยืมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	12	8,371	8,654	2,689	3,513
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนด					
ชำระภายในหนึ่งปี		587	815	289	524
หุ้นกู้ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	13	55,743	175,008	55,743	175,008
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	102,000	106,000	137,000	136,600
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		890	651	713	569
รวมหนี้สินหมุนเวียน		207,335	329,442	210,669	327,822
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	12	32,045	32,898	4,966	5,746
หนี้สินตามสัญญาเช่า		1,762	1,952	1,187	1,226
หุ้นกู้	13	142,572	-	142,572	-
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน		2,916	4,581	2,751	4,528
ประมาณการหนี้สิน		2,211	2,213	2,211	2,213
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		2,730	2,644	7,090	7,256
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		184,236	44,288	160,777	20,969
รวมหนี้สิน		391,571	373,730	371,446	348,791
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
หุ้นสามัญ		453,333	453,333	453,333	453,333
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ		28,459	28,459	28,459	28,459
กำไร(ขาดทุน)สะสม					
จัดสรรแล้ว					
สำรองตามกฎหมาย		747	747	747	747
ยังไม่ได้จัดสรร		(33,424)	(17,687)	(26,935)	(16,292)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		449,115	464,852	455,604	466,247
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		840,686	838,582	827,050	815,038

บริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568

พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
รายได้				
รายได้จากการขาย	40,846	39,361	11,985	7,030
รายได้จากการบริการ	1,271	1,054	600	600
รวมรายได้	42,117	40,415	12,585	7,630
ต้นทุน				
ต้นทุนขาย	(37,310)	(35,486)	(9,780)	(5,241)
ต้นทุนบริการ	(1,000)	(909)	(465)	(357)
รวมต้นทุน	(38,310)	(36,395)	(10,245)	(5,598)
กำไรขั้นต้น	3,807	4,020	2,340	2,032
รายได้อื่น	143	101	632	150
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(1,647)	(1,379)	(612)	(618)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(5,824)	(5,146)	(3,249)	(4,557)
ขาดทุนจากการดำเนินงาน	(3,521)	(2,404)	(889)	(2,993)
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	(129)	-	(129)
ต้นทุนทางการเงิน	(5,573)	(4,405)	(5,311)	(4,390)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(9,094)	(6,938)	(6,200)	(7,512)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	122	(85)	-	-
ขาดทุนสำหรับงวด	(8,972)	(7,023)	(6,200)	(7,512)
กำไรเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	(8,972)	(7,023)	(6,200)	(7,512)
ขาดทุนต่อหุ้น				
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	(0.0099)	(0.0077)	(0.0068)	(0.0083)
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	906,666,660	906,666,660	906,666,660	906,666,660

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
รายได้				
รายได้จากการขาย	14	77,726	100,773	15,854
รายได้จากการบริการ	14	2,406	2,295	1,200
รวมรายได้		80,132	103,068	17,054
ต้นทุน				
ต้นทุนขาย		(71,469)	(83,161)	(12,662)
ต้นทุนบริการ		(1,855)	(1,818)	(872)
รวมต้นทุน		(73,324)	(84,979)	(13,534)
กำไรขั้นต้น		6,808	18,089	3,520
รายได้อื่น	14	255	184	1,233
ค่าใช้จ่ายในการขาย		(2,786)	(3,470)	(979)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		(11,345)	(10,099)	(6,180)
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน		(7,068)	4,704	(2,406)
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		-	(4)	-
ต้นทุนทางการเงิน		(10,908)	(9,007)	(10,290)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้		(17,976)	(4,307)	(12,696)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	16	186	(177)	-
ขาดทุนสำหรับงวด		(17,790)	(4,484)	(12,696)
กำไรเบ็ดเสร็จอื่น				
รายการไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลกำไรจากประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย				
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน		2,053	-	2,053
กำไรเบ็ดเสร็จอื่น		2,053	-	2,053
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม		(15,737)	(4,484)	(10,643)
ขาดทุนต่อหุ้น				
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)		(0.0196)	(0.0049)	(0.0140)
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)		906,666,660	906,666,660	906,666,660

บริษัท ดีส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
 สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"
 พันบาท

	งบการเงินรวม				
	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	กำไร(ขาดทุน)สะสม		
			จัดสรรแล้ว	ยังไม่จัดสรร	รวม
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	453,333	28,459	747	(17,687)	464,852
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	-	-	-	(15,737)	(15,737)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568	453,333	28,459	747	(33,424)	449,115
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	453,333	28,459	747	(22,627)	459,912
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	-	-	-	(4,484)	(4,484)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567	453,333	28,459	747	(27,111)	455,428

บริษัท ลิซ่าพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 ที่เปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
 สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"
 พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	กำไร(ขาดทุน)สะสม		รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น
			ชำระแล้ว	ยังไม่ได้ชำระ	
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	453,333	28,459	747	(16,292)	466,247
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	-	-	-	(10,643)	(10,643)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568	453,333	28,459	747	(26,935)	455,604
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	453,333	28,459	747	(20,455)	462,084
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	-	-	-	(6,017)	(6,017)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567	453,333	28,459	747	(26,472)	456,067

บริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568

พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
ขาดทุนสำหรับงวด	(17,790)	(4,484)	(12,696)	(6,017)
รายการปรับกระทบขาดทุนสำหรับงวดเป็นเงินสดรับ(จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	2,588	2,427	1,988	1,938
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	4	-	129
ผลประโยชน์พนักงาน	389	389	276	374
รายได้ทางการเงิน	(8)	(4)	(874)	-
ต้นทุนทางการเงิน	10,908	9,007	10,290	8,846
(รายได้)ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(186)	177	-	-
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์				
และหนี้สินดำเนินงาน	(4,099)	7,516	(1,016)	5,270
สินทรัพย์ดำเนินงาน ลดลง(เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	82	550	160	70
รายได้ค้างรับ	(123)	-	-	-
สินค้าคงเหลือ	(358)	(67)	(371)	(208)
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(3,064)	697	(3,064)	697
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(255)	(855)	(63)	(1,107)
เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน	26	(25)	26	(25)
ที่ดินรอการพัฒนา	72	868	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(322)	(8)	122	(32)
หนี้สินดำเนินงาน เพิ่มขึ้น(ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(698)	1,357	(438)	1,787
เงินรับล่วงหน้า	1,700	10	1,700	10
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	239	(387)	144	(384)
ประมาณการหนี้สิน	(2)	73	(2)	73
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	84	166	(166)	129
กระแสเงินสดได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	(6,718)	9,895	(2,968)	6,280

บริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568

พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
รับดอกเบี้ย	8	4	750	-
จ่ายภาษีเงินได้	(142)	(637)	(243)	(400)
รับเงินคืนภาษีเงินได้	-	358	-	358
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	(6,852)	9,620	(2,461)	6,238
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เพิ่มขึ้น	-	-	(3,000)	-
ลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(7,000)	-
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(363)	(1,040)	(510)	(1,232)
ซื้ออาคารและอุปกรณ์	(4,228)	(991)	(2,158)	(447)
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(4,591)	(2,031)	(12,668)	(1,679)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน เพิ่มขึ้น(ลดลง)	(785)	7,948	(26)	(87)
รับเงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	87,500	27,500	130,500	57,000
จ่ายชำระหนี้คืนเงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(91,500)	(37,000)	(130,100)	(55,000)
รับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	3,498	800	-	-
จ่ายชำระหนี้คืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(4,634)	(3,930)	(1,604)	(1,523)
จ่ายชำระหนี้คืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(281)	(176)	(116)	(116)
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(8,736)	(8,520)	(7,962)	(8,279)
ออกหุ้นกู้	148,100	-	148,100	-
ไถ่ถอนหุ้นกู้	(120,000)	-	(120,000)	-
จ่ายชำระค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(6,404)	-	(6,404)	-
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	6,758	(13,378)	12,388	(8,005)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	(4,685)	(5,789)	(2,741)	(3,446)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	31,175	29,083	14,331	20,823
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	26,490	23,294	11,590	17,377

บริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

1. ข้อมูลทั่วไป

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

สำนักงานจดทะเบียน ตั้งอยู่เลขที่ 99 ถนนสารคาม – วาปีปทุม ตำบลตลาด อำเภอเมืองมหาสารคาม จังหวัดมหาสารคาม

บริษัทจดทะเบียนหลักทรัพ์ในตลาดหลักทรัพ์แห่งประเทศไทย “ตลาดหลักทรัพ์เอ็ม เอ ไอ (mai)” เมื่อวันที่ 26 ตุลาคม 2563

บริษัทและบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) ดำเนินธุรกิจหลัก 2 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

- พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงและร้านค้าภายในสถานีบริการ

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2568

2. เกณฑ์การจัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

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

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลไม่ได้รวมข้อมูลทางการเงินทั้งหมดตามข้อกำหนดสำหรับงบการเงินประจำปีแต่เน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ เพื่อไม่ให้ซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้เคยนำเสนอรายงานไปแล้ว ดังนั้นการอ่านข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลจึงควรอ่านควบคู่กับงบการเงินประจำปีล่าสุด

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยจัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นสกุลเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทและนำเสนอเพื่อวัตถุประสงค์ของการรายงานเพื่อใช้ในประเทศไทยเป็นทางการตามกฎหมาย และข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลจากข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทย

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

ประมาณการและข้อสมมติฐานใช้ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ การปรับประมาณการทางบัญชีบันทึกในงวดบัญชีประมาณการได้รับการทบทวน หากการปรับประมาณการกระทบเฉพาะงวดบัญชีนั้น และบันทึกในงวดบัญชีปรับประมาณการและงวดบัญชีในอนาคตหากการปรับประมาณการกระทบทั้งงวดบัญชีปัจจุบันและอนาคต

เกณฑ์การจัดทำงบการเงินรวม

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

บริษัท	จัดตั้งขึ้น		ร้อยละ	
			สัดส่วนการถือหุ้น	
	ในประเทศ	ประเภทธุรกิจ	30 มิถุนายน 2568	31 ธันวาคม 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 เอนเนอร์จี แอนด์รีเทล จำกัด	ไทย	สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง และร้านค้าภายในสถานีบริการ	100	100

งบการเงินรวมจัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีเดียวกันสำหรับรายการบัญชีหรือเหตุการณ์ทางบัญชีที่เหมือนกันหรือคล้ายคลึงกัน

คัดรายการในงบการเงินรวม

ยอดคงเหลือและรายการบัญชีระหว่างกิจการในกลุ่ม รวมถึงรายได้หรือค่าใช้จ่ายยังไม่เกิดขึ้นซึ่งเป็นผลมาจากรายการระหว่างกิจการในกลุ่ม ถูกคัดรายการในการจัดทำงบการเงินรวม

มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

มาตรฐานการรายงานทางการเงินเริ่มมีผลบังคับใช้ในงวดปัจจุบัน

ระหว่างงวด กลุ่มบริษัทนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงรวมทั้งแนวปฏิบัติทางบัญชี จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีเริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและแนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฝ่ายบริหารประเมินว่าในงวดที่เริ่มนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลของกลุ่มบริษัท

3. นโยบายการบัญชีสำคัญ

เกณฑ์การวัดค่าการจัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลจัดทำโดยใช้หลักเกณฑ์ นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

4. รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทและบริษัทย่อยหรือถูกบริษัทและบริษัทย่อยควบคุมทั้งทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทและบริษัทย่อย

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันหมายรวมถึงบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งมีอิทธิพลต่อบริษัทและบริษัทย่อย ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยที่มีอำนาจการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลและกิจการที่บุคคลดังกล่าวมีอำนาจควบคุมหรือมีอิทธิพลทั้งทางตรงหรือทางอ้อม

รายการบัญชีที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2567 แสดงดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
รายได้จากการขาย				
กรรมการบริษัท	-	9,456	-	9,456
รายได้จากการให้บริการ				
บริษัท ดีเพาเวอร์ โซลคิงส์ จำกัด	-	-	6	6
บริษัท ดี เอนเนอร์จี แอนด์รีเทล จำกัด	-	-	1,302	1,302
บริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด	-	-	27	15
รายได้อื่น				
บริษัท ดี เอนเนอร์จี แอนด์รีเทล จำกัด	-	-	9	33
ดอกเบี้ยรับ				
บริษัท ดีเพาเวอร์ โซลคิงส์ จำกัด	-	-	2	-
บริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด	-	-	872	-

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ซื้อวัสดุสิ้นเปลือง				
บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด	-	-	33	24
บริษัท สารคาม ปีโตรเลียม จำกัด	16	33	16	33
บริษัท ฟาร์มมาร์ท คอร์ปอเรชั่น จำกัด	1	6	1	6
ค่าขนส่ง				
บริษัท สารคามออยล์ จำกัด	139	-	-	-
ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์สิทธิการใช้				
กรรมการบริษัท	176	176	176	176
ค่าใช้จ่ายอื่น				
กรรมการบริษัท	12	9	-	9
ดอกเบี้ยจ่าย				
บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด	-	-	556	1,254
กรรมการบริษัท	365	549	332	549
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	130	125	130	125

ค่าตอบแทนผู้บริหารและกรรมการ

ค่าตอบแทนผู้บริหารและกรรมการ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ค่าตอบแทนผู้บริหาร				
ผลประโยชน์ระยะสั้น	2,331	2,160	1,323	2,160
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	170	241	170	241
รวม	2,501	2,401	1,493	2,401
ค่าตอบแทนกรรมการ	259	251	211	251

ค่าตอบแทนกรรมการเป็นประโยชน์จ่ายให้แก่กรรมการบริษัท ตามมาตรา 90 ของพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 โดยไม่รวมเงินเดือนและผลประโยชน์เกี่ยวข้องซึ่งจ่ายให้กับกรรมการซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารกลุ่มบริษัท

ยอดคงเหลือสินทรัพย์และหนี้สินที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 แสดงดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น				
บริษัท ดีเพาเวอร์ โซลคิงส์ จำกัด	-	-	3	1
บริษัท ดี เอนเนอร์จี แอนด์รีเทล จำกัด	-	-	217	267
บริษัท แอสเซท กรุป ขอนแก่น จำกัด	-	-	159	43
สินทรัพย์สิทธิการใช้				
กรรมการบริษัท	1,210	1,386	1,210	1,386
เจ้าหนี้การค้า				
บริษัท สารคามออยล์ จำกัด	21	-	-	-
ค่าเช่าค้างจ่าย				
กรรมการบริษัท	184	26	184	24
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย				
กรรมการบริษัท	42	14	6	6
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
บริษัท ดี เอนเนอร์จี แอนด์รีเทล จำกัด	-	-	111	28
บริษัท แอสเซท กรุป ขอนแก่น จำกัด	-	-	-	1
กรรมการบริษัท	60	167	60	41
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	25	21	25	21
หนี้สินตามสัญญาเช่า				
กรรมการบริษัท	1,342	1,502	1,342	1,502
เงินประกันค่าเช่า				
บริษัท ดีเพาเวอร์ โซลคิงส์ จำกัด	-	-	3	3
บริษัท ดี เอนเนอร์จี แอนด์รีเทล จำกัด	-	-	5,006	5,006

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบด้วย

	ร้อยละ		พันบาท	
	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
บริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด	6	6	31,300	28,500
บริษัท ดีเพาเวอร์ โซลคิงส์ จำกัด	6	-	200	-
รวม			31,500	28,500

รายการเพิ่มขึ้นและลดลงเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 แสดงดังนี้

	พันบาท
	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดยกมา	28,500
เพิ่มขึ้น	3,000
ลดลง	-
ยอดคงเหลือ	31,500

บริษัทให้กู้ยืมเงินแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน โดยออกตั๋วสัญญาใช้เงินประเภทจ่ายชำระหนี้คืนเมื่อทวงถาม และไม่มีหลักประกัน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบด้วย

	ร้อยละ				พันบาท	
	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567
บริษัท ดี เอนเนอจี้ แอนด์ รีเทล จำกัด	1 - 3.80	1 - 6	-	-	35,000	30,600
กรรมการบริษัท	1 - 6.50	1 - 6	76,000	81,000	76,000	81,000
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	1 - 5	1	26,000	25,000	26,000	25,000
รวม			102,000	106,000	137,000	136,600

รายการเพิ่มขึ้นและลดลงเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2567 แสดงดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ยอดยกมา	106,000	114,000	136,600	147,000
เพิ่มขึ้น	87,500	27,500	130,500	57,000
ลดลง	(91,500)	(37,000)	(130,100)	(55,000)
ยอดคงเหลือ	102,000	104,500	137,000	149,000

กลุ่มบริษัทกู้ยืมเงินจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน กรรมการบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยออกตั๋วสัญญาใช้เงินประเภทจ่ายชำระหนี้คืนเมื่อทวงถาม และไม่มีหลักประกัน

คำประกันหนี้ระหว่างกัน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันค้ำประกันหนี้สินระหว่างกัน ดังนี้

ผู้ค้ำประกัน/หลักประกัน	หมายเหตุ	ค้ำประกัน	ผู้ได้รับค้ำประกัน	2568		2567		พัฒนา
				วงเงิน	มูลค่า	วงเงิน	มูลค่า	
ก) บริษัท ดีเพาเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด, บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด และกรรมการ	12	เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	บริษัท	39,000	2,720	39,000	2,850	
ข) กรรมการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	11	เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	บริษัท	5,000	4,925	5,000	4,951	
ค) กรรมการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	12	เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน		74,000	4,935	74,000	6,409	
ง) บริษัท, บริษัท ดีเพาเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด และกรรมการ	17	หนังสือค้ำประกัน	บริษัท	14,000	10,643	14,000	10,643	
บริษัทจดจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	11	เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด	15,000	14,154	15,000	14,914	
จ) บริษัท, บริษัท ดีเพาเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด และกรรมการ	12	เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด	36,590	26,534	36,590	29,143	
บริษัทจดจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน								
ฉ) บริษัท, บริษัท ดีเพาเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด และกรรมการ	11	เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด	5,000	4,966	5,000	4,965	
บริษัทจดจำนองที่ดินรกรการพัฒนา								
ช) บริษัท, บริษัท ดีเพาเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด และกรรมการ	11	เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด	6,000	6,000	6,000	6,000	
บริษัทจดจำนองที่ดินรกรการพัฒนา								
ซ) บริษัท, บริษัท ดีเพาเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด และกรรมการ	12	เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด	7,810	6,227	7,810	3,150	
บริษัทจดจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดินรกรการพัฒนา								
ณ) กรรมการ		หนี้สินตามสัญญาเช่า	บริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด	782	594	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
บริษัท สารคามออยล์ 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 30 มิถุนายน 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบด้วย

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เงินสด	190	297	9	16
เงินฝากธนาคาร	26,300	30,878	11,581	14,315
รวม	26,490	31,175	11,590	14,331

6. ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบด้วย

	พันบาท	
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
อสังหาริมทรัพย์พร้อมขาย		
บ้านพร้อมที่ดิน	2,955	2,947
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา		
ที่ดิน	90,093	92,239
งานระหว่างก่อสร้าง	79,204	74,550
ต้นทุนการกู้ยืม	2,398	2,244
รวม	174,650	171,980

รายการเปลี่ยนแปลงต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2567 แสดงดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ต้นทุนขาย	(12,283)	(21,629)
ค่าก่อสร้าง	14,436	18,258
ต้นทุนการกู้ยืมรวมเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	517	900
		ร้อยละ
อัตราดอกเบี้ย	7.00 - 7.50	7.00 - 7.50

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทจดทะเบียนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพื่อเป็นหลักประกัน
วงเงินกู้ยืมตามสัญญา ซึ่งต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ติดภาระหลักประกันแสดงมูลค่าสุทธิทางบัญชี ดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา	74,466	68,011

ข้อมูลโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 แสดงดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ประมาณมูลค่าขายโครงการพัฒนา		
อสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่างดำเนินการขาย	299,134	329,501
มูลค่าขายส่วนที่โอนการควบคุมให้ลูกค้า	292,448	276,594
มูลค่าขายตามสัญญาจะซื้อจะขายรอโอน		
การควบคุมให้ลูกค้าในอนาคต	30,458	18,650
เงินรับล่วงหน้า	4,030	2,330

7. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 แสดงรายละเอียดดังต่อไปนี้

บริษัท	ร้อยละ				พันบาท	
	ทุนชำระแล้ว		สัดส่วนการถือหุ้น		ราคาทุน	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567
บริษัทย่อยทางตรง						
บริษัท ดีเพาเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด	10,000	3,000	100	100	10,000	3,000
บริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด	54,000	54,000	100	100	54,000	54,000
รวม					64,000	57,000
บริษัทย่อยทางอ้อม						
ถือหุ้นโดยบริษัท ดีเพาเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด						
บริษัท ดีเอนเนอร์จี แอนด์รีเทล จำกัด	5,000	2,600	100	100	5,000	2,600

บริษัท ดีกรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทเป็นบริษัท ดีเพาเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2568

บริษัท

เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2568 บริษัทจ่ายชำระค่าหุ้นสามัญของบริษัท ดีเพาเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด ส่วนที่เหลือ จำนวน 1 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 7 บาท จำนวนเงิน 7 ล้านบาท

บริษัท ดีเพาเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด

เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2568 บริษัทย่อยจ่ายชำระค่าหุ้นสามัญของบริษัท ดีเอนเนอร์จี แอนด์รีเทล จำกัด ส่วนที่เหลือ จำนวน 40,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 60 บาท จำนวนเงิน 2.40 ล้านบาท

8. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายการเปลี่ยนแปลงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 สรุปดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	49,607	135,181
เพิ่มขึ้น/ โอนเข้า	363	510
จำหน่าย/ โอนออก	-	-
ค่าเสื่อมราคา	-	(872)
ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568	49,970	134,819

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทจดจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืมตามสัญญา ซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคิดภาระหลักประกันแสดงมูลค่าสุทธิทางบัญชี ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ที่ดิน	43,218	43,218	99,073	99,073
สิ่งปลูกสร้าง	6,752	6,389	35,746	36,108
รวม	49,970	49,607	134,819	135,181

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทแสดงจำนวนเงินขั้นต่ำจะได้รับในอนาคตตามสัญญา ให้เช่าดำเนินงานของสินทรัพย์ให้เชาดังนี้

ปี	พันบาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
1	875	696
2	563	-
3	469	-
รวม	1,907	696

9. ที่ดินรอการพัฒนา

รายการเปลี่ยนแปลงที่ดินรอการพัฒนา สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 แสดงดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ราคาทุน		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	467,178	386,250
ซื้อ/ โอนเข้า	911	911
โอนไปที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(34,309)	(34,309)
จำหน่าย	(72)	-
ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568	433,708	352,852

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทจดทะเบียนที่ดินรอการพัฒนา เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืมตามสัญญา และหลักประกันการออกหุ้นกู้ ซึ่งที่ดินรอพัฒนาติดภาระหลักประกันแสดงมูลค่าสุทธิทางบัญชี ดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ที่ดินรอการพัฒนา	284,010	386,203	212,432	386,203

10. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

รายการเปลี่ยนแปลงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 สรุปดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิทางบัญชี		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	102,330	10,583
ซื้อ/ โอนเข้า - ราคาทุน	4,228	2,158
รับโอนจากที่ดินรอการพัฒนา	34,309	34,309
จำหน่าย/ โอนออก - มูลค่าสุทธิทางบัญชี	-	-
ค่าเสื่อมราคา	(2,307)	(888)
ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568	138,560	46,162
มูลค่าสุทธิทางบัญชี		
กรรมสิทธิ์บริษัท	136,790	45,334
สินทรัพย์สิทธิการใช้	1,770	828
ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568	138,560	46,162

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทจดทะเบียนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืมตามสัญญา ซึ่งที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างติดภาระหลักประกันแสดงมูลค่าสุทธิทางบัญชี ดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	
	2568	2567
ที่ดิน	55,855	55,855
สิ่งปลูกสร้าง	28,994	29,719
รวม	84,849	85,574

11. เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบด้วย

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	24,045	24,830	4,925	4,951
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	6,000	6,000	-	-
รวม	30,045	30,830	4,925	4,951

12. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบด้วย

บริษัท	งบการเงิน	พันบาท		ร้อยละ		ระยะเวลา จ่ายชำระหนี้สิน	จ่ายชำระหนี้สิน
		มูลค่า	2567	อ้างอิงอัตรา ดอกเบี้ย	จ่ายชำระ ดอกเบี้ย		
		2568					
ธนาคารพาณิชย์	10,000	1,129	2,603	2, 6	รายเดือน	พ.ย. 2564 - พ.ย. 2568	งวด 1 - 6 งวด 7 - 47 งวด 48
							ปลอดชำระหนี้ต้นและดอกเบี้ย เงินต้นและดอกเบี้ย เดือนละ 0.24 ล้านบาท เงินต้นและดอกเบี้ยส่วนที่เหลือ
	22,000	2,720	2,850	MLR	รายเดือน	ส.ค. 2567 - ส.ค. 2577	งวด 1 - 10 งวด 11 - 34 งวด 35 - 58 งวด 59 - 119 งวด 120
							ปลอดชำระหนี้ต้น เงินต้น เดือนละ 0.13 ล้านบาท เงินต้น เดือนละ 0.20 ล้านบาท เงินต้น เดือนละ 0.25 ล้านบาท เงินต้นส่วนที่เหลือ
ธนาคารพาณิชย์	13,500	3,046	3,046	SPRL	รายเดือน	ค.ค. 2567 - ค.ค. 2570	งวด 1 - 36
							เงินต้น ร้อยละ 80 ของราคาขาย เมื่อปลอดจำนอง
ธนาคารพาณิชย์	50,500	760	760	SPRL	รายเดือน	ค.ค. 2567 - ค.ค. 2570	งวด 1 - 36
							เงินต้น ร้อยละ 80 ของราคาขาย เมื่อปลอดจำนอง
รวม		7,655	9,259				
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		(2,689)	(3,513)				
เงินกู้ยืมระยะยาว		4,966	5,746				

สถาบันการเงิน	พันบาท		ร้อยละ		จ่ายชำระหนี้ต้น
	มูลค่า		อ้างอิงอัตราดอกเบี้ย	ระยะเวลาจ่ายชำระหนี้ต้น	
	2568	2567	ดอกเบี้ย	ดอกเบี้ย	
บริษัทย่อย					
ธนาคารพาณิชย์	30,300	21,884	23,873	MLR	มี.ค. 2565 - มี.ค. 2575
				รายเดือน	งวด 1 - 10
					งวด 11 - 119
					งวด 120
ธนาคารพาณิชย์	5,000	3,385	3,980	MRR	ส.ค. 2566 - ก.ค. 2572
				รายเดือน	งวด 1 - 4
					งวด 5 - 71
					งวด 72
ธนาคารพาณิชย์	3,810	2,842	3,150	MLR	มี.ค. 2566 - ก.พ. 2576
				รายเดือน	งวด 1 - 6
					งวด 7 - 119
					งวด 120
ธนาคารพาณิชย์	1,290	1,265	1,290	MLR	ส.ค. 2567 - ส.ค. 2577
				รายเดือน	งวด 1 - 10
					งวด 11 - 119
					งวด 120
ธนาคารพาณิชย์	4,000	3,385	-	MLR	ก.พ. 2568 - ก.พ. 2578
				รายเดือน	งวด 1 - 119
					งวด 120
รวม					
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		32,761	32,293		
		(5,682)	(5,141)		
		27,079	27,152		
เงินกู้ยืมระยะยาว					
รวมทั้งหมด		40,416	41,552		
		(8,371)	(8,654)		
		32,045	32,898		
เงินกู้ยืมระยะยาว					

รายการเพิ่มขึ้นและลดลงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2567 แสดงดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ยอดยกมา	41,552	40,667	9,259	5,623
บวก กู้ยืมเงินเพิ่ม	3,498	800	-	-
หัก จ่ายชำระหนี้คืน	(4,634)	(3,930)	(1,604)	(1,523)
ยอดคงเหลือ	40,416	37,537	7,655	4,100

13. หุ้นกู้

กลุ่มบริษัทออกหุ้นกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท แสดงรายละเอียด ดังนี้

วันที่ออก	จำนวน	วงเงิน	พันบาท		ปี	วันครบกำหนด	ร้อยละ	
			มูลค่านี้				อัตรา	จ่ายชำระ
			2568	2567				
จำหน่าย	หน่วย				อายุ	ไถ่ถอน	ดอกเบี้ย	ดอกเบี้ย
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
9 พ.ค. 68	31,700	31,700	31,700	-	2 ปี 6 เดือน	9 พ.ย. 70	7.25	ทุก 3 เดือน
รวม			204,200	176,100				
หัก ต้นทุนการออกหุ้นกู้ลดจ่าย			(5,885)	(1,092)				
หุ้นกู้			198,315	175,008				
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			(55,743)	(175,008)				
หุ้นกู้ระยะยาว			142,572	-				

มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมหุ้นกู้ (ยอดรวมก่อนหักค่าใช้จ่ายการออกหุ้นกู้) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 แสดงดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	มูลค่าตามบัญชี		มูลค่ายุติธรรม	
	2568	2567	2568	2567
หุ้นกู้	204,200	176,100	205,828	176,271

มูลค่ายุติธรรมหุ้นกู้ซื้อขายในตลาดหุ้นกู่คำนวณจากราคาซื้อขายประกาศอยู่ในสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย โดยใช้ราคาปิด ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

รายการเพิ่มขึ้นและลดลงหุ้นกู้ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 แสดงดังนี้

	พันบาท
	ราคาตามบัญชี
ยอดยกมา	176,100
ออกหุ้นกู้	148,100
จ่ายชำระหนี้คืน	(120,000)
ยอดคงเหลือ	204,200
ยอดยกมา	(1,092)
ต้นทุนการออกหุ้นกู้	(6,404)
ตัดเป็นต้นทุนการกู้ยืม	1,611
ยอดคงเหลือ	(5,885)
สุทธิ	198,315

หุ้นกู้

ระหว่างงวด 2568 กลุ่มบริษัทออกหุ้นกู้ โดยมีรายละเอียดการอนุมัติออกจำหน่ายหุ้นกู้ของกลุ่มบริษัท แสดงดังนี้

อนุมัติโดย	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2567
ชื่อ	หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันบริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2568 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด
จำนวน	ไม่เกิน 135 ล้านบาท
อายุ	2 ปี 6 เดือน

อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ 7.50 ต่อปี
ประเภท	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด
วิธีเสนอขาย	เสนอขายในวงจำกัดต่อผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่
วัตถุประสงค์	ใช้ชำระหนี้จากการออกตราสารหนี้ (Roll-Over) หุ้นกู้ของบริษัทและ ใช้เป็นเงินลงทุนพัฒนาโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
หลักประกัน	ผู้ออกหุ้นกู้ตกลงว่านับแต่วันทำสัญญาหลักประกันเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระหนี้หุ้นกู้เสร็จ ผู้ออกหุ้นกู้จะดำรงมูลค่าของทรัพย์สินเป็นหลักประกันต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ยังมีได้ไถ่ถอนหมดตลอดอายุหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1.4 : 1 โดยมีรายละเอียดดังนี้ จดจำนองที่ดินรอกการพัฒนา ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของผู้ออกหุ้นกู้ โดยมูลค่ารวมของทรัพย์สินเป็นประกัน ณ ขณะใดขณะหนึ่งจะต้องไม่น้อยกว่าเงื่อนไขตามที่กำหนดไว้
อนุมัติโดย	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568
ชื่อ	หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันบริษัท ดีแฮสพัฒนา จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2568 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด
จำนวน	ไม่เกิน 120 ล้านบาท
อายุ	2 ปี 6 เดือน
อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ 7.25 ต่อปี
ประเภท	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด
วิธีเสนอขาย	เสนอขายในวงจำกัดต่อผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่
วัตถุประสงค์	ใช้ชำระหนี้จากการออกตราสารหนี้ (Roll-Over) หุ้นกู้ของบริษัทและ ใช้เป็นเงินลงทุนพัฒนาโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
หลักประกัน	ผู้ออกหุ้นกู้ตกลงว่านับแต่วันทำสัญญาหลักประกันเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระหนี้หุ้นกู้เสร็จสิ้น ผู้ออกหุ้นกู้จะดำรงมูลค่าของทรัพย์สินเป็นหลักประกันต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ยังมีได้ไถ่ถอนทั้งหมดตลอดอายุหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1.4 : 1 โดยมีรายละเอียดดังนี้ จดจำนองที่ดินรอกการพัฒนา ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ออกหุ้นกู้ โดยมูลค่ารวมของทรัพย์สินเป็นประกัน ณ ขณะใดขณะหนึ่งจะต้องไม่น้อยกว่าเงื่อนไขตามที่กำหนดไว้

การออกหุ้นกู้ กลุ่มบริษัทมีต้นทุนการออกหุ้นกู้ซึ่งบันทึกหักออกจากมูลค่าหุ้นกู้และกลุ่มบริษัทตัดจำหน่ายต้นทุนการออกหุ้นกู้เป็นต้นทุนการกู้ยืมโดยนำไปเพิ่มมูลค่าหุ้นกู้ตลอดอายุหุ้นกู้

ภายใต้ข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้

กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ ดังนี้

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

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

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 กลุ่มบริษัทยังไม่ได้ออกหุ้นกู้ตามมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น จำนวนเงิน 176 ล้านบาท (ปี 2567 : 324 ล้านบาท)

14. รายได้จากสัญญาทำกับลูกค้า

จำแนกรายได้ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2567 แสดงดังนี้

	ล้านบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ประเภทสินค้าหรือบริการ				
ขายอสังหาริมทรัพย์	16,152	36,882	15,854	34,816
ขายน้ำมันเชื้อเพลิงและอื่นๆ	61,574	63,891	-	-
ให้บริการ	2,406	2,295	1,200	1,200
รวม	80,132	103,068	17,054	36,016
รายได้ค่าเช่า	76	62	92	80
รายได้ค่าบริการ	-	-	105	105
ดอกเบี้ยรับ	8	4	874	-
รายได้อื่น	171	118	162	132
รวม	255	184	1,233	317
รวมทั้งหมด	80,387	103,252	18,287	36,333

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
จังหวัดเวลาการรับรู้รายได้				
ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	77,897	100,891	16,016	34,948
ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง	2,490	2,361	2,271	1,385
รวม	80,387	103,252	18,287	36,333

15. ส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานสอดคล้องกับรายงานภายในของกลุ่มบริษัทสำหรับผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน เพื่อใช้ในการตัดสินใจจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน โดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานตามส่วนงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

ส่วนงานธุรกิจ

กลุ่มบริษัทเสนอส่วนงานธุรกิจ ดังนี้

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

รายได้ระหว่างส่วนงานถูกตัดออกจากงบการเงินรวม

ส่วนงานดำเนินงานของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2567 แสดงดังนี้

	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์		สถานีบริการ		ถือเงินลงทุน		รวม		พันบาท
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	
ผลการดำเนินงาน									
รายได้									
จึงหวะเวลาการรับรู้รายได้									
ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	16,152	36,882	61,574	63,891	-	-	77,726	100,773	
ตลอดช่วงเวลานี้	-	-	2,406	2,295	-	-	2,406	2,295	
รวม	16,152	36,882	63,980	66,186	-	-	80,132	103,068	
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน	(7,821)	2,309	790	2,428	(37)	(33)	(7,068)	4,704	
รายได้(ค่าใช้จ่าย)อื่น	(9,748)	(7,721)	(1,160)	(1,290)	-	-	(10,908)	(9,011)	
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	(17,569)	(5,412)	(370)	1,138	(37)	(33)	(17,976)	(4,307)	
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	-	(177)	186	-	-	-	186	(177)	
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด	(17,569)	(5,589)	(184)	1,138	(37)	(33)	(17,790)	(4,484)	

สินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์		สถานีบริการ		ถือเงินลงทุน		รวม	พันบาท
	2568	2567	2568	2567	2568	2567		
สินทรัพย์								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	11,672	14,452	14,692	16,697	126	26	26,490	31,175
ถูกหนการค้าและลูกหนี้อื่น	65	238	501	461	51	-	617	699
รายได้ค้างรับ	-	-	386	263	-	-	386	263
สินค้าคงเหลือ	5,788	5,417	1,748	2,017	256	-	7,792	7,434
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	174,650	171,980	-	-	-	-	174,650	171,980
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,679	1,569	185	86	46	-	1,910	1,655
เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน	230	256	-	-	-	-	230	256
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	49,970	49,607	-	-	-	-	49,970	49,607
ที่ดินรอการพัฒนา	433,708	467,178	-	-	-	-	433,708	467,178
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	132,070	97,285	6,490	5,045	-	-	138,560	102,330
สินทรัพย์สิทธิการใช้	1,210	1,386	261	313	-	-	1,471	1,699
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	309	362	-	-	-	-	309	362
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	-	500	314	-	-	500	314
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	3,225	1,955	804	1,675	64	-	4,093	3,630

	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์		สถานีบริการ		ถือเงินลงทุน		รวม	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
หนี้สิน								
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและ								
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	4,925	4,951	25,120	25,879	-	-	30,045	30,830
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	5,210	4,548	450	581	9	25	5,669	5,154
เงินรับล่วงหน้า	4,030	2,330	-	-	-	-	4,030	2,330
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	102,000	106,000	-	-	-	-	102,000	106,000
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	742	620	148	31	-	-	890	651
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	7,655	9,259	32,761	32,293	-	-	40,416	41,552
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2,070	2,437	279	330	-	-	2,349	2,767
หุ้นกู้	198,315	175,008	-	-	-	-	198,315	175,008
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	2,846	4,528	70	53	-	-	2,916	4,581
ประมาณการหนี้สิน	2,211	2,213	-	-	-	-	2,211	2,213
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	2,113	2,259	617	385	-	-	2,730	2,644

16. ภาษีเงินได้

กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้(ค่าใช้จ่าย)เกี่ยวกับภาษีเงินได้สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2567 ด้วยประมาณการที่ดีที่สุด โดยอัตราภาษีเงินได้ใช้ในการคำนวณเป็นอัตราภาษีเงินได้ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักทั้งปีคาดว่าจะเกิดขึ้นของรอบปีบัญชีนั้น กลุ่มบริษัทปรับปรุงจำนวนภาษีเงินได้ค้างจ่ายในงวดระหว่างกาลต่อมาของรอบปีบัญชีเดียวกัน หากประมาณการอัตราภาษีเงินได้ประจำปีเปลี่ยนแปลง

รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2567 แสดงดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	
	2568	2567
ภาษีเงินได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน		
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน		
สำหรับงวดปัจจุบัน	-	(177)
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		
การเปลี่ยนแปลงผลแตกต่างชั่วคราว	186	-
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	186	(177)

17. ภาระผูกพัน

ภาระผูกพัน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบด้วย

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

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ข) กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญา แสดงดังนี้				
อัตราดอกเบี้ย				
สัญญาจ้างรักษาความปลอดภัย	97	72	97	72
สัญญาเช่า	4	-	2	-
มูลค่าคงเหลือ				
สัญญาก่อสร้าง	1,334	941	1,334	941
สัญญาจ้างบริการ	1,785	1,292	1,520	62
สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	8,400	-	-	-

18. เครื่องมือทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงิน หมายถึง สัญญาทำให้สินทรัพย์ทางการเงินของกิจการหนึ่ง และหนี้สินทางการเงินหรือตราสารทุนของอีกกิจการหนึ่งเพิ่มขึ้น

เครื่องมือทางการเงินสำคัญของกลุ่มบริษัทแสดงในงบฐานะการเงิน ประกอบด้วย เงินฝากธนาคาร ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หนี้กู้ยืมและหนี้สินตามสัญญาเช่า

มูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมเครื่องมือทางการเงินต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณมูลค่ายุติธรรม ดังนั้น มูลค่ายุติธรรมประมาณขึ้นซึ่งเปิดเผยในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลไม่จำเป็นต้องบ่งชี้ถึงจำนวนเงินซึ่งเกิดขึ้นจริงในตลาดแลกเปลี่ยนในปัจจุบัน การใช้ข้อสมมติฐานทางการตลาดและ/หรือวิธีการประมาณแตกต่างกันอาจมีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่อมูลค่ายุติธรรมประมาณขึ้น

19. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2568 มีมติอนุมัติออกและเสนอขายหุ้นกู้ ครั้งที่ 3/2568 วงเงินไม่เกินจำนวนเงิน 100 ล้านบาท การออกตราสารหนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ