

บริษัท ดีแฮสพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

และรายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

สำหรับไตรมาส 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ คณะกรรมการ บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลของบริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ประกอบด้วย งบฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน งบเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวมสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อ และได้สอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลของบริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วย งบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน งบเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน 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 10 พฤศจิกายน 2568

บริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568

พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2568	31 ธันวาคม 2567	30 กันยายน 2568	31 ธันวาคม 2567
	หมายเหตุ "ยังไม่ได้ตรวจสอบ"		"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"	
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	16,680	8,215	14,331
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น		1,100	564	463
รายได้ค้างรับ		263	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	-	32,900	28,500
สินค้าคงเหลือ		9,398	7,288	5,417
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	6	175,593	175,593	171,980
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		2,218	1,367	1,402
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		204,989	225,927	222,093
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินฝากธนาคารคิดภาระหลักประกัน		286	258	256
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	7	-	64,000	57,000
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	8	50,639	135,021	135,181
ที่ดินรอการพัฒนา	9	434,619	353,763	386,250
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	10	138,539	46,016	10,583
สินทรัพย์สิทธิการใช้		1,357	1,122	1,386
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		283	283	362
สินทรัพย์ถาวรที่ได้รับจากการตัดบัญชี		396	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		5,639	2,998	1,927
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		631,758	603,461	592,945
รวมสินทรัพย์		836,747	829,388	815,038

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	30 กันยายน 2568	31 ธันวาคม 2567	30 กันยายน 2568	31 ธันวาคม 2567	
	หมายเหตุ "ยังไม่ได้ตรวจสอบ"		"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"		
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและ					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	11	30,650	30,830	5,000	4,951
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น		6,183	5,154	5,783	4,327
เงินรับล่วงหน้า	6	340	2,330	340	2,330
เงินกู้ยืมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	12	7,697	8,654	1,962	3,513
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนด					
ชำระภายในหนึ่งปี		463	815	162	524
หุ้นกู้ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	13	55,992	175,008	55,992	175,008
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	99,500	106,000	138,200	136,600
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		859	651	616	569
รวมหนี้สินหมุนเวียน		201,684	329,442	208,055	327,822
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	12	39,405	32,898	13,783	5,746
หนี้สินตามสัญญาเช่า		1,676	1,952	1,177	1,226
หุ้นกู้	13	143,309	-	143,309	-
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน		3,078	4,581	2,889	4,528
ประมาณการหนี้สิน		2,234	2,213	2,234	2,213
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		2,576	2,644	6,940	7,256
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		192,278	44,288	170,332	20,969
รวมหนี้สิน		393,962	373,730	378,387	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		(39,754)	(17,687)	(31,538)	(16,292)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		442,785	464,852	451,001	466,247
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		836,747	838,582	829,388	815,038

บริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
รายได้				
รายได้จากการขาย	45,419	68,819	10,518	29,458
รายได้จากการบริการ	1,622	1,390	600	600
รวมรายได้	47,041	70,209	11,118	30,058
ต้นทุน				
ต้นทุนขาย	(40,150)	(49,901)	(7,151)	(12,878)
ต้นทุนบริการ	(1,070)	(949)	(480)	(361)
รวมต้นทุน	(41,220)	(50,850)	(7,631)	(13,239)
กำไรขั้นต้น	5,821	19,359	3,487	16,819
รายได้อื่น	206	4,949	695	5,014
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(1,607)	(2,329)	(624)	(1,288)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(5,048)	(5,396)	(2,745)	(4,161)
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน	(628)	16,583	813	16,384
กลับรายการ(ผลขาดทุน)ด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	53	-	(72)
ต้นทุนทางการเงิน	(5,598)	(4,597)	(5,416)	(4,619)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	(6,226)	12,039	(4,603)	11,693
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(104)	(138)	-	-
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด	(6,330)	11,901	(4,603)	11,693
กำไรเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม	(6,330)	11,901	(4,603)	11,693
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น				
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	(0.0070)	0.0131	(0.0051)	0.0129
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	906,666,660	906,666,660	906,666,660	906,666,660

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
รายได้					
รายได้จากการขาย	14	123,145	169,592	26,372	64,274
รายได้จากการบริการ	14	4,028	3,685	1,800	1,800
รวมรายได้		127,173	173,277	28,172	66,074
ต้นทุน					
ต้นทุนขาย		(111,619)	(133,062)	(19,813)	(34,399)
ต้นทุนบริการ		(2,925)	(2,767)	(1,352)	(1,075)
รวมต้นทุน		(114,544)	(135,829)	(21,165)	(35,474)
กำไรขั้นต้น		12,629	37,448	7,007	30,600
รายได้อื่น	14	461	5,133	1,928	5,331
ค่าใช้จ่ายในการขาย		(4,393)	(5,799)	(1,603)	(3,275)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		(16,393)	(15,495)	(8,925)	(13,314)
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน		(7,696)	21,287	(1,593)	19,342
กลับรายการ(ผลขาดทุน)ด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		-	49	-	(201)
ต้นทุนทางการเงิน		(16,506)	(13,604)	(15,706)	(13,465)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้		(24,202)	7,732	(17,299)	5,676
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	16	82	(315)	-	-
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด		(24,120)	7,417	(17,299)	5,676
กำไรเบ็ดเสร็จอื่น					
รายการไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
ผลกำไรจากประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย					
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน		2,053	-	2,053	-
กำไรเบ็ดเสร็จอื่น		2,053	-	2,053	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม		(22,067)	7,417	(15,246)	5,676
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น					
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)		(0.0266)	0.0082	(0.0191)	0.0063
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)		906,666,660	906,666,660	906,666,660	906,666,660

บริษัท ดีเอสส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
 สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 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	-	-	-	(22,067)	(22,067)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568	453,333	28,459	747	(39,754)	442,785
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	453,333	28,459	747	(22,627)	459,912
กำไรเบ็ดเสร็จรวม	-	-	-	7,417	7,417
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567	453,333	28,459	747	(15,210)	467,329

บริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบเปลี่ยนแปลงส่วนงานของเจ้าของ
 สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"

พบบท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	กำไร(ขาดทุน)สะสม		รวม
			จัดสรรแล้ว	ยังไม่จัดสรร	
			สำรองตามกฎหมาย		ส่วนของเจ้าของ
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	453,333	28,459	747	(16,292)	466,247
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	-	-	-	(15,246)	(15,246)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568	453,333	28,459	747	(31,538)	451,001
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	453,333	28,459	747	(20,455)	462,084
กำไรเบ็ดเสร็จรวม	-	-	-	5,676	5,676
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567	453,333	28,459	747	(14,779)	467,760

บริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด	(24,120)	7,417	(17,299)	5,676
รายการปรับกระทบกำไร(ขาดทุน)สำหรับงวดเป็นเงินสดรับ(จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	3,951	3,724	3,021	2,950
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น(กลับรายการ)	-	(49)	-	201
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	-	(3,468)	-	(3,468)
ผลประโยชน์พนักงาน	550	583	414	561
รายได้ทางการเงิน	(8)	(4)	(1,366)	-
ต้นทุนทางการเงิน	16,506	13,604	15,706	13,465
(รายได้)ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(82)	315	-	-
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์				
และหนี้สินดำเนินงาน	(3,203)	22,122	476	19,385
สินทรัพย์ดำเนินงาน ลดลง(เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(401)	(8,056)	29	(8,307)
รายได้ค้างรับ	263	-	-	-
สินค้าคงเหลือ	(1,964)	120	(1,871)	(338)
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(4,681)	7,458	(4,681)	7,458
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(563)	(599)	35	(1,016)
เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน	(30)	7	(2)	7
ที่ดินรอการพัฒนา	72	3,603	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(1,560)	31	(683)	(2)
หนี้สินดำเนินงาน เพิ่มขึ้น(ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(299)	(945)	(62)	(524)
เงินรับล่วงหน้า	(1,990)	45	(1,990)	45
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	208	(51)	47	(110)
ประมาณการหนี้สิน	21	138	21	138
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(68)	258	(315)	204
กระแสเงินสดได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	(14,195)	24,131	(8,996)	16,940

บริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
รับดอกเบี้ย	8	4	1,235	-
จ่ายภาษีเงินได้	(450)	(1,008)	(388)	(649)
รับเงินคืนภาษีเงินได้	-	358	-	358
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	(14,637)	23,485	(8,149)	16,649
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เพิ่มขึ้น	-	-	(4,400)	-
ลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(7,000)	-
ซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(1,032)	(1,686)	(1,192)	(2,017)
ซื้ออาคารและอุปกรณ์	(5,430)	(1,604)	(2,451)	(774)
จำหน่ายอุปกรณ์	-	5,700	-	5,700
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(6,462)	2,410	(15,043)	2,909
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน เพิ่มขึ้น(ลดลง)	(180)	10,526	49	49
รับเงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	96,500	31,000	148,500	78,000
จ่ายชำระหนี้คืนเงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(103,000)	(48,500)	(146,900)	(73,800)
รับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	12,705	4,940	9,207	2,850
จ่ายชำระหนี้คืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(7,155)	(6,304)	(2,721)	(2,275)
จ่ายชำระหนี้คืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(421)	(316)	(174)	(174)
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(13,541)	(13,072)	(12,581)	(12,701)
ออกหุ้นกู้	148,100	-	148,100	-
ไถ่ถอนหุ้นกู้	(120,000)	-	(120,000)	-
จ่ายชำระค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(6,404)	-	(6,404)	-
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	6,604	(21,726)	17,076	(8,051)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(14,495)	4,169	(6,116)	11,507
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	31,175	29,083	14,331	20,823
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	16,680	33,252	8,215	32,330

บริษัท ดีเฮาส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ดีเฮาส์พัฒนา 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
- สถานบริการน้ำมันเชื้อเพลิงและร้านค้าภายในสถานบริการ

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2568

2. เกณฑ์การจัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

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

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลไม่ได้รวมข้อมูลทางการเงินทั้งหมดตามข้อกำหนดสำหรับงบการเงินประจำปีแต่เน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ เพื่อไม่ให้ซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้เคยนำเสนอรายงานไปแล้ว ดังนั้นการอ่านข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลจึงควรอ่านควบคู่กับงบการเงินประจำปีล่าสุด

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยจัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นสกุลเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทและนำเสนอเพื่อวัตถุประสงค์ของการรายงานเพื่อใช้ในประเทศไทยเป็นทางการตามกฎหมาย และข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลจากข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทย

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

ประมาณการและข้อสมมติฐานใช้ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ การปรับประมาณการทางบัญชีบันทึกในงวดบัญชีประมาณการได้รับการทบทวน หากการปรับประมาณการกระทบเฉพาะงวดบัญชีนั้น และบันทึกในงวดบัญชีปรับประมาณการและงวดบัญชีในอนาคตหากการปรับประมาณการกระทบทั้งงวดบัญชีปัจจุบันและอนาคต

เกณฑ์การจัดทำงบการเงินรวม

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

			ร้อยละ	
บริษัท	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	ประเภทธุรกิจ	สัดส่วนการถือหุ้น	
			30 กันยายน	31 ธันวาคม
			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 แอนด์รีเทล จำกัด	ไทย	สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง และร้านค้าภายในสถานีบริการ	100	100

งบการเงินรวมจัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีเดียวกันสำหรับรายการบัญชีหรือเหตุการณ์ทางบัญชีที่เหมือนกันหรือคล้ายคลึงกัน

ตัดรายการในงบการเงินรวม

ยอดคงเหลือและรายการบัญชีระหว่างกิจการในกลุ่ม รวมถึงรายได้หรือค่าใช้จ่ายยังไม่เกิดขึ้นซึ่งเป็นผลมาจากรายการระหว่างกิจการในกลุ่ม ถูกตัดรายการในการจัดทำงบการเงินรวม

มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

มาตรฐานการรายงานทางการเงินเริ่มมีผลบังคับใช้ในช่วงปัจจุบัน

ระหว่างงวด กลุ่มบริษัทนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงรวมทั้งแนวปฏิบัติทางบัญชี จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีเริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและแนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฝ่ายบริหารประเมินว่าในงวดที่เริ่มนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลของกลุ่มบริษัท

3. นโยบายการบัญชีสำคัญ

เกณฑ์การวัดค่าการจัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลจัดทำโดยใช้หลักเกณฑ์ นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

4. รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทและบริษัทย่อยหรือถูกบริษัทและบริษัทย่อยควบคุมทั้งทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทและบริษัทย่อย

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันหมายรวมถึงบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งมีอิทธิพลต่อบริษัทและบริษัทย่อย ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยที่มีอำนาจการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลและกิจการที่บุคคลดังกล่าวมีอำนาจควบคุมหรือมีอิทธิพลทั้งทางตรงหรือทางอ้อม

รายการบัญชีที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และ 2567 แสดงดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
รายได้จากการขาย				
กรรมการบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้อง	-	34,392	-	34,392
รายได้จากการให้บริการ				
บริษัท ดีเพาเวอร์ โซลคิงส์ จำกัด	-	-	9	9
บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์รีเทล จำกัด	-	-	1,953	1,953
บริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด	-	-	41	23
รายได้อื่น				
บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์รีเทล จำกัด	-	-	9	44

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ดอกเบี้ยรับ				
บริษัท ดีเพาเวอร์ โฮสติ้งส์ จำกัด	-	-	5	-
บริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด	-	-	1,361	-
ขายอุปกรณ์				
บริษัท ฟาร์มมาร์ท คอร์ปอเรชั่น จำกัด	-	5,700	-	5,700
ซื้อวัสดุสิ้นเปลือง				
บริษัท ดี เอนเนอร์จี แอนด์ รีเทล จำกัด	-	-	47	31
บริษัท สารคาม ปีโตรเลียม จำกัด	21	51	21	51
บริษัท ฟาร์มมาร์ท คอร์ปอเรชั่น จำกัด	1	7	1	7
ค่าขนส่ง				
บริษัท สารคามออยล์ จำกัด	396	-	-	-
ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์สิทธิการใช้				
กรรมการบริษัท	264	264	264	264
ค่าใช้จ่ายอื่น				
กรรมการบริษัท	18	9	-	9
ดอกเบี้ยจ่าย				
บริษัท ดี เอนเนอร์จี แอนด์ รีเทล จำกัด	-	-	883	1,937
บริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด	-	-	-	21
กรรมการบริษัท	545	939	512	939
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	206	188	206	188

คำตอบแทนผู้บริหารและกรรมการ

คำตอบแทนผู้บริหารและกรรมการ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
คำตอบแทนผู้บริหาร				
ผลประโยชน์ระยะสั้น	3,499	3,240	1,987	2,970
ผลประโยชน์หลังออกจากราชการ	254	348	254	348
รวม	3,753	3,588	2,241	3,318
คำตอบแทนกรรมการ	379	363	315	363

คำตอบแทนกรรมการเป็นประโยชน์จ่ายให้แก่กรรมการบริษัท ตามมาตรา 90 ของพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 โดยไม่รวมเงินเดือนและผลประโยชน์เกี่ยวข้องซึ่งจ่ายให้กับกรรมการซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารกลุ่มบริษัท ยอดคงเหลือสินทรัพย์และหนี้สินที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 แสดงดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น				
บริษัท ดีเพาเวอร์ โซลดิ้งส์ จำกัด	-	-	3	1
บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์รีเทล จำกัด	-	-	267	267
บริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด	-	-	166	43
สินทรัพย์สิทธิการใช้				
กรรมการบริษัท	1,122	1,386	1,122	1,386
เจ้าหนี้การค้า				
บริษัท สารคามออยล์ จำกัด	26	-	-	-
ค่าเช่าค้างจ่าย				
กรรมการบริษัท	266	26	264	24

พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย				
กรรมการบริษัท	-	14	-	6
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด	-	-	114	28
บริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด	-	-	-	1
กรรมการบริษัท	58	167	58	41
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	25	21	25	21
หนี้สินตามสัญญาเช่า				
กรรมการบริษัท	1,262	1,502	1,262	1,502
เงินประกันค่าเช่า				
บริษัท ดีเพาเวอร์ โซลคิงส์ จำกัด	-	-	3	3
บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด	-	-	5,006	5,006

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบด้วย

	ร้อยละ		พันบาท	
	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
บริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด	6	6	32,700	28,500
บริษัท ดีเพาเวอร์ โซลคิงส์ จำกัด	6	-	200	-
รวม			32,900	28,500

รายการเพิ่มขึ้นและลดลงเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 แสดงดังนี้

	พันบาท
	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดยกมา	28,500
เพิ่มขึ้น	4,400
ลดลง	-
ยอดคงเหลือ	32,900

บริษัทให้กู้ยืมเงินแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน โดยออกตั๋วสัญญาใช้เงินประเภทจ่ายชำระหนี้คืนเมื่อทวงถาม และไม่มีหลักประกัน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบด้วย

	ร้อยละ		พันบาท			
	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567
บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด	1 - 3.80	1 - 6	-	-	38,700	30,600
กรรมการบริษัท	1 - 6.50	1 - 6	73,500	81,000	73,500	81,000
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	1 - 5	1	26,000	25,000	26,000	25,000
รวม			99,500	106,000	138,200	136,600

รายการเพิ่มขึ้นและลดลงเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และ 2567 แสดงดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ยอดยกมา	106,000	114,000	136,600	147,000
เพิ่มขึ้น	96,500	31,000	148,500	78,000
ลดลง	(103,000)	(48,500)	(146,900)	(73,800)
ยอดคงเหลือ	99,500	96,500	138,200	151,200

กลุ่มบริษัทกู้ยืมเงินจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน กรรมการบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยออกตั๋วสัญญาใช้เงินประเภทจ่ายชำระหนี้คืนเมื่อทวงถาม และไม่มีหลักประกัน

คำประกันหนี้สินระหว่างกัน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันค่าประกันหนี้สินระหว่างกัน ดังนี้

ผู้ประกัน/หลักประกัน	หมายเลข	คำประกัน	ผู้ได้รับค้ำประกัน	2568		2567		พันบาท
				วงเงิน	มูลค่าหนี้	วงเงิน	มูลค่าหนี้	
ก) บริษัท ดีเพาเวอร์ โซลดิ้งส์ จำกัด, บริษัท ดี เอนเนอร์จี แอนด์รีเทล จำกัด และกรรมการ	12	เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	บริษัท	39,000	2,330	39,000	2,850	
ข) กรรมการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	11	เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	บริษัท	5,000	5,000	5,000	4,951	
ค) กรรมการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	12	เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน		74,000	13,415	74,000	6,409	
	17	หนังสือค้ำประกัน	บริษัท	14,000	8,182	14,000	10,643	
ง) บริษัท, บริษัท ดีเพาเวอร์ โซลดิ้งส์ จำกัด และกรรมการ	11	เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	บริษัท ดี เอนเนอร์จี แอนด์รีเทล จำกัด	15,000	14,737	15,000	14,914	
บริษัทจดจำนองสิ่งทรมิตรทรัพย์เพื่อการลงทุน								
จ) บริษัท, บริษัท ดีเพาเวอร์ โซลดิ้งส์ จำกัด และกรรมการ	12	เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	บริษัท ดี เอนเนอร์จี แอนด์รีเทล จำกัด	36,590	25,346	36,590	29,143	
บริษัทจดจำนองสิ่งทรมิตรทรัพย์เพื่อการลงทุน								
ฉ) บริษัท, บริษัท ดีเพาเวอร์ โซลดิ้งส์ จำกัด และกรรมการ	11	เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	บริษัท ดี เอนเนอร์จี แอนด์รีเทล จำกัด	5,000	4,913	5,000	4,965	
บริษัทจดจำนองที่ดินรกรากพัฒนา								
ช) บริษัท, บริษัท ดีเพาเวอร์ โซลดิ้งส์ จำกัด และกรรมการ	11	เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	บริษัท ดี เอนเนอร์จี แอนด์รีเทล จำกัด	6,000	6,000	6,000	6,000	
บริษัทจดจำนองที่ดินรกรากพัฒนา								
ซ) บริษัท, บริษัท ดีเพาเวอร์ โซลดิ้งส์ จำกัด และกรรมการ	12	เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	บริษัท ดี เอนเนอร์จี แอนด์รีเทล จำกัด	7,810	6,011	7,810	3,150	
บริษัทจดจำนองสิ่งทรมิตรทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดินรกรากพัฒนา								
ฌ) กรรมการ		หนี้สินตามสัญญาเช่า	บริษัท แอสเสท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด	782	547	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 แอนด์รีเทล 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 กันยายน 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบด้วย

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เงินสด	170	297	24	16
เงินฝากธนาคาร	16,510	30,878	8,191	14,315
รวม	16,680	31,175	8,215	14,331

6. **ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**

ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบด้วย

	พันบาท	
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
อสังหาริมทรัพย์พร้อมขาย		
บ้านพร้อมที่ดิน	2,958	2,947
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา		
ที่ดิน	88,104	92,239
งานระหว่างก่อสร้าง	82,015	74,550
ต้นทุนการกู้ยืม	2,516	2,244
รวม	175,593	171,980

รายการเปลี่ยนแปลงต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และ 2567 แสดงดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ต้นทุนขาย	(19,802)	(34,383)
ค่าก่อสร้าง	22,662	23,747
ต้นทุนการกู้ยืมรวมเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	753	1,423
		ร้อยละ
อัตราดอกเบี้ย	7.00 - 7.50	7.00 - 7.50

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทจดทะเบียนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืมตามสัญญา ซึ่งต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์คิดภาระหลักประกันแสดงมูลค่าสุทธิทางบัญชี ดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา	79,096	68,011

ข้อมูลโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 แสดงดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ประมาณมูลค่าขายโครงการพัฒนา		
อสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่างดำเนินการขาย	292,260	329,501
มูลค่าขายส่วนที่โอนการควบคุมให้ลูกค้า	302,966	276,594
มูลค่าขายตามสัญญาจะซื้อจะขายรอโอน		
การควบคุมให้ลูกค้าในอนาคต	25,980	18,650
เงินรับล่วงหน้า	340	2,330

7. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 กันยายน 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 ดี เอนเนอร์จี แอนด์ รีเทล 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 ดี เอนเนอร์จี แอนด์ รีเทล จำกัด ส่วนที่เหลือ จำนวน 40,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 60 บาท จำนวนเงิน 2.40 ล้านบาท

8. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายการเปลี่ยนแปลงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 สรุปดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	49,607	135,181
เพิ่มขึ้น/ โอนเข้า	1,032	1,192
จำหน่าย/ โอนออก	-	-
ค่าเสื่อมราคา	-	(1,352)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2568	50,639	135,021

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทจดจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืมตามสัญญา ซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนติดภาระหลักประกันแสดงมูลค่าสุทธิทางบัญชี ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ที่ดิน	43,218	43,218	99,073	99,073
สิ่งปลูกสร้าง	7,421	6,389	35,948	36,108
รวม	50,639	49,607	135,021	135,181

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทแสดงจำนวนเงินขั้นต่ำจะได้รับในอนาคตตามสัญญาให้เข้าดำเนินงานของสินทรัพย์ให้เข้าดังนี้

ปี	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
1	769	696	1,369	3,096
2	563	-	563	-
3	328	-	328	-
รวม	1,660	696	2,260	3,096

9. ที่ดินรอการพัฒนา

รายการเปลี่ยนแปลงที่ดินรอการพัฒนา สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 แสดงดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ราคาทุน		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	467,178	386,250
ซื้อ/ โอนเข้า	1,822	1,822
โอนไปที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(34,309)	(34,309)
จำหน่าย	(72)	-
ณ วันที่ 30 กันยายน 2568	434,619	353,763

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

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ที่ดินรอการพัฒนา	284,275	386,203	212,697	386,203

10. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

รายการเปลี่ยนแปลงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 สรุปดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิทางบัญชี		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	102,330	10,583
ซื้อ/ โอนเข้า - ราคาทุน	5,430	2,451
รับโอนจากที่ดินรอการพัฒนา	34,309	34,309
จำหน่าย/ โอนออก - มูลค่าสุทธิทางบัญชี	-	-
ค่าเสื่อมราคา	(3,530)	(1,327)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2568	138,539	46,016
มูลค่าสุทธิทางบัญชี		
กรรมสิทธิ์บริษัท	136,832	45,211
สินทรัพย์สิทธิการใช้	1,707	805
ณ วันที่ 30 กันยายน 2568	138,539	46,016

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืมตามสัญญา ซึ่งที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างติดภาระหลักประกันแสดงมูลค่าสุทธิทางบัญชี ดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	
	2568	2567
ที่ดิน	55,855	55,855
สิ่งปลูกสร้าง	28,527	29,719
รวม	84,382	85,574

11. เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบด้วย

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	24,650	24,830	5,000	4,951
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	6,000	6,000	-	-
รวม	30,650	30,830	5,000	4,951

12. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบด้วย

บริษัท	งบการเงิน	พันธบัตร		ร้อยละ		จ่ายชำระดอกเบี้ย	ระยะเวลาจ่ายชำระหนี้	จ่ายชำระหนี้
		มูลค่า	2567	อ้างอิงอัตราดอกเบี้ย	ดอกเบี้ย			
ธนาคารพาณิชย์	วงเงิน	2568	2567					จ่ายชำระหนี้
	10,000	402	2,603	2.6	รายเดือน	พ.ย. 2564 - พ.ย. 2568	งวด 1 - 6	ปลอดชำระเงินทุนและดอกเบี้ย
							งวด 7 - 47	เงินทุนและดอกเบี้ย เดือนละ 0.24 ล้านบาท
ธนาคารพาณิชย์							งวด 48	เงินทุนและดอกเบี้ยส่วนที่เหลือ
	22,000	2,330	2,850	MLR	รายเดือน	ส.ค. 2567 - ส.ค. 2577	งวด 1 - 10	ปลอดชำระเงินทุน
							งวด 11 - 34	เงินทุน เดือนละ 0.13 ล้านบาท
ธนาคารพาณิชย์							งวด 35 - 58	เงินทุน เดือนละ 0.20 ล้านบาท
							งวด 59 - 119	เงินทุน เดือนละ 0.25 ล้านบาท
							งวด 120	เงินทุนส่วนที่เหลือ
ธนาคารพาณิชย์	13,500	7,565	3,046	SPRL	รายเดือน	ค.ค. 2567 - พ.ค. 2570	งวด 1 - 36	เงินทุน ร้อยละ 80 ของราคาขายเมื่อปลอดจำนอง
ธนาคารพาณิชย์	50,500	5,448	760	SPRL	รายเดือน	ค.ค. 2567 - พ.ค. 2570	งวด 1 - 36	เงินทุน ร้อยละ 80 ของราคาขายเมื่อปลอดจำนอง
รวม		15,745	9,259					
		(1,962)	(3,513)					
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี								
เงินกู้ยืมระยะยาว		13,783	5,746					

บริษัทย่อย	พันธบัตร		ร้อยละ		จ่ายชำระหนี้สิน	จ่ายชำระหนี้สิน	
	วงเงิน	มูลค่าหนี้	อ้างอิงอัตราดอกเบี้ย	จ่ายชำระหนี้สิน			
							ระยะเวลา
ธนาคารพาณิชย์	30,300	21,023	23,873	MLR	มี.ค. 2565 - มี.ค. 2575	งวด 1 - 10 งวด 11 - 119 งวด 120	ปลอดชำระหนี้ต้น เงินต้นและดอกเบี้ย เดือนละ 0.36 ล้านบาท เงินต้นและดอกเบี้ยส่วนที่เหลือ
ธนาคารพาณิชย์	5,000	3,130	3,980	MRR	ส.ค. 2566 - ก.ค. 2572	งวด 1 - 4 งวด 5 - 71 งวด 72	ปลอดชำระหนี้ต้น เงินต้น เดือนละ 0.09 ล้านบาท เงินต้นส่วนที่เหลือ
ธนาคารพาณิชย์	3,810	2,710	3,150	MLR	มี.ค. 2566 - ก.พ. 2576	งวด 1 - 6 งวด 7 - 119 งวด 120	ปลอดชำระหนี้ต้น เงินต้นและดอกเบี้ย เดือนละ 0.04 ล้านบาท เงินต้นและดอกเบี้ยส่วนที่เหลือ
ธนาคารพาณิชย์	1,290	1,193	1,290	MLR	ส.ค. 2567 - ส.ค. 2577	งวด 1 - 10 งวด 11 - 119 งวด 120	ปลอดชำระหนี้ต้น เงินต้นและดอกเบี้ย เดือนละ 0.03 ล้านบาท เงินต้นและดอกเบี้ยส่วนที่เหลือ
ธนาคารพาณิชย์	4,000	3,301	-	MLR	ก.พ. 2568 - ก.พ. 2578	งวด 1 - 119 งวด 120	เงินต้นและดอกเบี้ย เดือนละ 0.04 ล้านบาท เงินต้นและดอกเบี้ยส่วนที่เหลือ
รวม		31,357	32,293				
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		(5,735)	(5,141)				
เงินกู้ยืมระยะยาว		25,622	27,152				
รวมทั้งหมด		47,102	41,552				
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		(7,697)	(8,654)				
เงินกู้ยืมระยะยาว		39,405	32,898				

รายการเพิ่มขึ้นและลดลงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และ 2567 แสดงดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ยอดยกมา	41,552	40,667	9,259	5,623
บวก กู้ยืมเงินเพิ่ม	12,705	4,940	9,207	2,850
หัก จ่ายชำระหนี้คืน	(7,155)	(6,304)	(2,721)	(2,275)
ยอดคงเหลือ	47,102	39,303	15,745	6,198

13. หุ้นกู้

กลุ่มบริษัทออกหุ้นกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท แสดงรายละเอียด ดังนี้

วันที่ออก	จำนวน	พันบาท			ปี	วันครบกำหนด	ร้อยละ	
		มูลค่านี้	2568	2567			อัตรา	จ่ายชำระ
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 ต้นทุนการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย			(4,899)	(1,092)				
หุ้นกู้			199,301	175,008				
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			(55,992)	(175,008)				
หุ้นกู้ระยะยาว			143,309	-				

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

	พันบาท			
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	มูลค่าตามบัญชี		มูลค่ายุติธรรม	
	2568	2567	2568	2567
หุ้นกู้	204,200	176,100	206,133	176,271

มูลค่ายุติธรรมหุ้นกู้ซื้อขายในตลาดหุ้นกูกำนวนจากราคาซื้อขายประกาศอยู่ในสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย โดยใช้ราคาปิด ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

รายการเพิ่มขึ้นและลดลงหุ้นกู้ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 แสดงดังนี้

	พันบาท
	ราคาตามบัญชี
ยอดยกมา	176,100
ออกหุ้นกู้	148,100
จ่ายชำระหนี้คืน	(120,000)
ยอดคงเหลือ	204,200
ยอดยกมา	(1,092)
ต้นทุนการออกหุ้นกู้	(6,404)
ตัดเป็นต้นทุนการกู้ยืม	2,597
ยอดคงเหลือ	(4,899)
สุทธิ	199,301

หุ้นกู้

ระหว่างงวด 2568 กลุ่มบริษัทออกหุ้นกู้ โดยมีรายละเอียดการอนุมัติออกจำหน่ายหุ้นกู้ของกลุ่มบริษัท แสดงดังนี้

อนุมัติโดย	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2567
ชื่อ	หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันบริษัท ดีเอสพัฒนา จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2568 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด
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	ใช้ชำระคืนหนี้จากการออกตราสารหนี้ (Roll-Over) หุ้นกู้ของบริษัทและใช้เป็นเงินลงทุนพัฒนาโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
หลักประกัน	ผู้ออกหุ้นกู้ตกลงว่านับแต่วันทำสัญญาหลักประกันเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระหนี้หุ้นกู้เสร็จ ผู้ออกหุ้นกู้จะดำรงมูลค่าของทรัพย์สินเป็นหลักประกันต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ยังมีได้ไถ่ถอนหมดตลอดอายุหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1.4 : 1 โดยมีรายละเอียดดังนี้ จดจำนองที่ดินรอกการพัฒนา เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด เป็นบริษัทย่อยของผู้ออกหุ้นกู้ โดยมูลค่ารวมของทรัพย์สินเป็นประกัน ณ ขณะใดขณะหนึ่งจะต้องไม่น้อยกว่าเงื่อนไขตามที่กำหนดไว้
อนุมัติโดย	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568
ชื่อ	หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันบริษัท ดีแฮสพัฒนา จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2568 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด
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	ใช้ชำระคืนหนี้จากการออกตราสารหนี้ (Roll-Over) หุ้นกู้ของบริษัทและใช้เป็นเงินลงทุนพัฒนาโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
หลักประกัน	ผู้ออกหุ้นกู้ตกลงว่านับแต่วันทำสัญญาหลักประกันเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระหนี้หุ้นกู้เสร็จสิ้น ผู้ออกหุ้นกู้จะดำรงมูลค่าของทรัพย์สินเป็นหลักประกันต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ยังมีได้ไถ่ถอนทั้งหมดตลอดอายุหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1.4 : 1 โดยมีรายละเอียดดังนี้ จดจำนองที่ดินรอกการพัฒนา เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ออกหุ้นกู้ โดยมูลค่ารวมของทรัพย์สินเป็นประกัน ณ ขณะใดขณะหนึ่งจะต้องไม่น้อยกว่าเงื่อนไขตามที่กำหนดไว้

อนุมัติโดย	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2568
ชื่อ	หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันบริษัท ดีเฮาส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2568 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด
จำนวน	ไม่เกิน 100 ล้านบาท
อายุ	2 ปี
วันออกหุ้นกู้	วันที่ 30 ตุลาคม 2568
วันครบกำหนดไถ่ถอน	วันที่ 30 ตุลาคม 2570
อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ 7.50 ต่อปี
ประเภท	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ค้ำสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด
วิธีเสนอขาย	เสนอขายในวงจำกัดต่อผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่
วัตถุประสงค์	ใช้ชำระหนี้จากการออกตราสารหนี้ (Roll-Over) หุ้นกู้ของบริษัทและเป็นเงินทุนหมุนเวียน
หลักประกัน	ผู้ออกหุ้นกู้ตกลงว่านับแต่วันทำสัญญาหลักประกันเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระหนี้หุ้นกู้เสร็จสิ้น ผู้ออกหุ้นกู้จะดำรงมูลค่าของทรัพย์สินเป็นหลักประกันต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ยังมีได้ไถ่ถอนทั้งหมดตลอดอายุหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1.5 : 1 โดยมีรายละเอียดดังนี้ สิทธิเรียกร้องในเงินฝากทั้งจำนวนที่มีอยู่ในบัญชีดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (Escrow Account) ผู้ออกหุ้นกู้จะดำเนินการเปิดบัญชีดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (Escrow Account) เมื่อก่อสร้างโครงการพัฒนาริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา จดจำนองที่ดิน ที่ดินรกรการพัฒนา และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (โครงการพัฒนาริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา) เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ออกหุ้นกู้ โดยมูลค่ารวมของทรัพย์สินเป็นประกัน ณ ขณะใดขณะหนึ่งจะต้องไม่น้อยกว่าเงื่อนไขตามที่กำหนดไว้

การออกหุ้นกู้ กลุ่มบริษัทมีต้นทุนการออกหุ้นกู้บันทึกหักออกจากมูลค่าหุ้นกู้และกลุ่มบริษัทตัดจำหน่ายต้นทุนการออกหุ้นกู้เป็นต้นทุนการกู้ยืมโดยนำไปเพิ่มมูลค่าหุ้นกู้ตลอดอายุหุ้นกู้

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 กันยายน 2568 กลุ่มบริษัทยังไม่ได้ออกหุ้นกู้ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น จำนวนเงิน 176 ล้านบาท (ปี 2567 : 324 ล้านบาท)

14. รายได้จากสัญญาทำกับลูกค้า

จำแนกรายได้ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และ 2567 แสดงดังนี้

	ล้านบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ประเภทสินค้าหรือบริการ				
ขายอสังหาริมทรัพย์	26,670	70,250	26,372	64,274
ขายน้ำมันเชื้อเพลิงและอื่นๆ	96,475	99,342	-	-
ให้บริการ	4,028	3,685	1,800	1,800
รวม	127,173	173,277	28,172	66,074
รายได้ค่าเช่า	132	93	138	120
รายได้ค่าบริการ	-	-	158	158
ดอกเบี้ยรับ	8	4	1,366	-
กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน	-	3,468	-	3,468
กำไรจากการถูกเวนคืนที่ดิน	-	1,241	-	1,241
รายได้อื่น	321	327	266	344
รวม	461	5,133	1,928	5,331
รวมทั้งหมด	127,634	178,410	30,100	71,405
จังหวะเวลาการรับรู้รายได้				
ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	123,466	174,628	26,638	69,327
ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง	4,168	3,782	3,462	2,078
รวม	127,634	178,410	30,100	71,405

15. ส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานสอดคล้องกับรายงานภายในของกลุ่มบริษัทสำหรับผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน เพื่อใช้ในการตัดสินใจจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน โดยพิจารณาจากกำไร หรือขาดทุนจากการดำเนินงานตามส่วนงานวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

ส่วนงานธุรกิจ

กลุ่มบริษัทเสนอส่วนงานธุรกิจ ดังนี้

บริษัท ดีแฮสพัฒนา จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
บริษัท ดีเพาเวอร์ โซลคิงส์ จำกัด	ถือเงินลงทุน
บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด	สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงและร้านค้าภายในสถานีบริการ
บริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
รายได้ระหว่างส่วนงานถูกตัดออกจากงบการเงินรวม	

ส่วนงานดำเนินงานของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และ 2567 แสดงดังนี้

	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์		สถานีบริการ		ที่ดินลงทุน		รวม		พันบาท
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	
ผลการดำเนินงาน									
รายได้									
จังหวะเวลาการรับรู้รายได้									
ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	26,670	70,250	96,475	99,342	-	-	123,145	169,592	
ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง	-	-	4,028	3,685	-	-	4,028	3,685	
รวม	26,670	70,250	100,503	103,027	-	-	127,173	173,277	
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน	(9,704)	18,066	2,143	3,270	(135)	(49)	(7,696)	21,287	
รายได้(ค่าใช้จ่าย)อื่น	(14,842)	(11,714)	(1,664)	(1,841)	-	-	(16,506)	(13,555)	
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	(24,546)	6,352	479	1,429	(135)	(49)	(24,202)	7,732	
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	-	(315)	82	-	-	-	82	(315)	
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด	(24,546)	6,037	561	1,429	(135)	(49)	(24,120)	7,417	

สินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์		สถานบริการ		ถือเงินลงทุน		รวม		พันบาท
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	
สินทรัพย์									
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8,300	14,452	8,268	16,697	112	26	16,680	31,175	
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	136	238	829	461	135	-	1,100	699	
รายได้ค้างรับ	-	-	-	263	-	-	-	263	
สินค้าคงเหลือ	7,288	5,417	1,821	2,017	289	-	9,398	7,434	
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	175,593	171,980	-	-	-	-	175,593	171,980	
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,509	1,569	164	86	545	-	2,218	1,655	
เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน	274	256	12	-	-	-	286	256	
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	50,639	49,607	-	-	-	-	50,639	49,607	
ที่ดินรอการพัฒนา	434,619	467,178	-	-	-	-	434,619	467,178	
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	131,411	97,285	6,276	5,045	852	-	138,539	102,330	
สินทรัพย์สิทธิการใช้	1,122	1,386	235	313	-	-	1,357	1,699	
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	283	362	-	-	-	-	283	362	
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	-	396	314	-	-	396	314	
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	4,174	1,955	815	1,675	650	-	5,639	3,630	

	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์		สถานบริการ		ถือเงินลงทุน		รวม	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
หนี้สิน								
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและ								
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	5,000	4,951	25,650	25,879	-	-	30,650	30,830
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	5,682	4,548	501	581	-	25	6,183	5,154
เงินรับล่วงหน้า	340	2,330	-	-	-	-	340	2,330
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	99,500	106,000	-	-	-	-	99,500	106,000
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	702	620	153	31	4	-	859	651
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	15,745	9,259	31,357	32,293	-	-	47,102	41,552
หนี้สินตามสัญญาเช่า	1,886	2,437	253	330	-	-	2,139	2,767
หุ้นกู้	199,301	175,008	-	-	-	-	199,301	175,008
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	2,998	4,528	80	53	-	-	3,078	4,581
ประมาณการหนี้สิน	2,234	2,213	-	-	-	-	2,234	2,213
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1,973	2,259	603	385	-	-	2,576	2,644

16. ภาษีเงินได้

กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้(ค่าใช้จ่าย)เกี่ยวกับภาษีเงินได้สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และ 2567 ด้วยประมาณการที่ดีที่สุด โดยอัตราภาษีเงินได้ใช้ในการคำนวณเป็นอัตราภาษีเงินได้ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักทั้งปีคาดว่าจะเกิดขึ้นของรอบปีบัญชีนั้น กลุ่มบริษัทปรับปรุงจำนวนภาษีเงินได้ค้างจ่ายในงวดระหว่างกาลต่อมาของรอบปีบัญชีเดียวกัน หากประมาณการอัตราภาษีเงินได้ประจำปีเปลี่ยนแปลง

รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และ 2567 แสดงดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	
	2568	2567
ภาษีเงินได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน		
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน		
สำหรับงวดปัจจุบัน	-	(315)
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		
การเปลี่ยนแปลงผลแตกต่างชั่วคราว	82	-
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	82	(315)

17. ภาระผูกพัน

ภาระผูกพัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบด้วย

	พันบาท	
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ก) ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันในนามกลุ่มบริษัทเกี่ยวกับภาระผูกพันตามสัญญา		
จัดสรรที่ดินให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ	6,186	8,849
จัดหาและบำรุงรักษาสาธารณูปโภค	1,996	1,794
รวม	8,182	10,643

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ข) กลุ่มบริษัทที่มีภาระผูกพันตามสัญญา แสดงดังนี้				
อัตราดอกเบี้ย				
สัญญาจ้างรักษาความปลอดภัย	97	72	97	72
สัญญาค่าเช่า	4	-	2	-
มูลค่าคงเหลือ				
สัญญาก่อสร้าง	9,434	941	9,434	941
สัญญาจ้างบริการ	1,665	1,292	1,435	62
สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	8,400	-	-	-
ใบสั่งซื้อสินค้าและวัสดุ	1,630	-	-	-

18. เครื่องมือทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงิน หมายถึง สัญญาทำให้สินทรัพย์ทางการเงินของกิจการหนึ่ง และหนี้สินทางการเงินหรือตราสารทุนของอีกกิจการหนึ่งเพิ่มขึ้น

เครื่องมือทางการเงินสำคัญของกลุ่มบริษัทแสดงในงบฐานะการเงิน ประกอบด้วย เงินฝากธนาคาร ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หุ้นกู้ และหนี้สินตามสัญญาเช่า

มูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมเครื่องมือทางการเงินต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณมูลค่ายุติธรรม ดังนั้น มูลค่ายุติธรรมประมาณขึ้นซึ่งเปิดเผยในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลไม่จำเป็นต้องบ่งชี้ถึงจำนวนเงินซึ่งเกิดขึ้นจริงในตลาดแลกเปลี่ยนในปัจจุบัน การใช้ข้อสมมติฐานทางการตลาดและ/หรือวิธีการประมาณแตกต่างกันอาจมีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่อมูลค่ายุติธรรมประมาณขึ้น

19. ข้อพิพาท

กรมสรรพากรออกคำสั่งทางปกครองไม่อนุญาติให้ขยายระยะเวลาการยื่นแบบแจ้งรายชื้อผู้ถือหุ้น จำนวนหุ้น และมูลค่าหุ้นของบริษัทที่เข้าควบคุมกิจการ (แบบ ค.อ.1 - ค.อ.4) ตามหนังสือขอขยายเวลาขึ้นแบบ ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารกลุ่มบริษัทประเมินว่ากลุ่มบริษัทจะ ไม่ได้รับผลกระทบทำให้ไม่ได้บันทึกรับรู้ประมาณการหนี้สินจากผลกระทบดังกล่าว

20. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2568 มีมติอนุมัติออกและเสนอขายหุ้นกู้ ครั้งที่ 1/2569 วงเงินไม่เกิน จำนวนเงิน 100 ล้านบาท การออกตราสารนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ