



บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) 99 ถนนสารคาม-วาปีปทุม ต.ตลาด อ.เมือง จ.มหาสารคาม 44000

DHouse Pattana Public Company Limited 99 Sarakham - Wapi Pathum Road, Talad, Muang, Maha Sarakham 44000

Registration No. 0107563000045 Tel ; 092-665-5656 dhp@dhouse.in.th

ที่ ดพต.9/2569

วันที่ 9 พฤษภาคม 2569

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท” หรือ “DHOUSE”) ขอเรียนชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ภาพรวมการดำเนินงานธุรกิจ

บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท” หรือ “DHOUSE”) ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายหลากหลายประเภทเช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ อาคารพาณิชย์ เป็นต้น และธุรกิจสถานีบริการน้ำมันและร้านค้าภายในสถานี

โดยบริษัทย่อยทั้งทางตรงและทางอ้อมของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย

- บริษัท ดีเพาเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด
- บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด
- บริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด

ปัจจุบัน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ธุรกิจของกลุ่มบริษัทสามารถแยกเป็น 2 ประเภทหลัก ประกอบด้วย

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2. ธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานี

กลุ่มบริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่อยู่ระหว่างการดำเนินการจำนวน 3 โครงการ ได้แก่

- โครงการเดอะแกรนด์ คาแนล
- โครงการพฤษภิมิรมย์ (ศาลากลาง)
- โครงการยูปาร์ค โฮม

และสถานีบริการน้ำมันจำนวน 1 แห่ง ทั้งนี้เป็นการช่วยให้กลุ่มบริษัทกระจายความเสี่ยงจากการพึ่งพิงรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพียงธุรกิจเดียว และสามารถสร้างรายได้ให้กับกิจการได้อย่างต่อเนื่อง

ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ ปี 2569

ภาพรวมเศรษฐกิจ (Economic Overview)

เศรษฐกิจไทยช่วงต้นปี 2569 แม้ยังได้รับแรงสนับสนุนจากภาคการท่องเที่ยวและการบริโภคภายในประเทศ แต่ยังคงเผชิญแรงกดดันจากเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัว ต้นทุนทางการเงินที่สูง และความไม่แน่นอนจากปัจจัยภูมิรัฐศาสตร์

โดยภาพรวม ภาวะสงครามส่งผลให้เศรษฐกิจไทยอยู่ในภาวะ “ฟื้นตัวอย่างเปราะบาง” และมีแนวโน้มเติบโตในอัตราที่จำกัด ขณะที่ภาคธุรกิจส่วนใหญ่ยังคงดำเนินงานอย่างระมัดระวังและมุ่งเน้นการรักษาสภาพคล่องทางการเงินเป็นสำคัญ

ภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Industry Overview)

ภาพรวมอุตสาหกรรม

ช่วงต้นปี 2569 ภาคอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ไทยได้รับผลกระทบจาก “ภาวะสงครามและความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์” อย่างมีนัยสำคัญ โดยเฉพาะสงครามในตะวันออกกลางและความตึงเครียดด้านการค้าระหว่างประเทศ ซึ่งส่งผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการ กำลังซื้อของผู้บริโภค และความเชื่อมั่นในการลงทุน

ภาพรวมอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ไทยช่วงต้นปี 2569 จึงอยู่ภายใต้แรงกดดันจากหลายปัจจัย ทั้งสงคราม ภูมิรัฐศาสตร์ ดอกเบี้ยที่ยังอยู่ในระดับสูง หนี้ครัวเรือน และกำลังซื้อที่ฟื้นตัวช้า ทำให้ผู้ประกอบการส่วนใหญ่เน้นรักษาสภาพคล่องและลดความเสี่ยงในการลงทุนมากกว่าการเร่งขยายธุรกิจ

ผลกระทบสำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้

▪ ต้นทุนวัสดุก่อสร้างและพลังงานปรับตัวสูงขึ้น

สงครามในตะวันออกกลางส่งผลให้ราคาน้ำมันโลกและต้นทุนพลังงานปรับตัวเพิ่มขึ้น ส่งผลโดยตรงต่อต้นทุนการผลิตวัสดุก่อสร้าง เช่น เหล็ก ปูนซีเมนต์ กระจก เบื้อง และคอนกรีต ซึ่งเป็นอุตสาหกรรมที่ใช้พลังงานสูง รวมถึงค่าขนส่งและค่าประกันภัยสินค้านำเข้าที่เพิ่มขึ้นด้วย

โดยเฉพาะกรณีความเสี่ยงต่อการปิดช่องแคบฮอร์มุซ ทำให้ราคาน้ำมันดิบโลกผันผวนและสร้างแรงกดดันต่อต้นทุนภาคก่อสร้างอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ต้องเผชิญ “ภาวะต้นทุนใหม่” (New Cost Base) ในการพัฒนาโครงการ

▪ 2. กำลังซื้อผู้บริโภคชะลอตัว

ภาวะสงครามและความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลก ส่งผลให้ค่าครองชีพและราคาพลังงานภายในประเทศปรับสูงขึ้น กระทั่งต่อกำลังซื้อของผู้บริโภค โดยเฉพาะกลุ่มรายได้ปานกลางถึงล่าง ทำให้การตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยชะลอตัว และสถาบันการเงินยังคงเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อที่อยู่อาศัย

นักวิเคราะห์หลายสำนักประเมินว่า ตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยในปี 2569 มีแนวโน้ม “ทรงตัวถึงหดตัวเล็กน้อย” จากปัจจัยกดดันด้านหนี้ครัวเรือนสูง อัตราปฏิเสธสินเชื่อ (Rejection Rate) ที่ยังอยู่ในระดับสูง และความเชื่อมั่นผู้บริโภคที่อ่อนตัว

■ 3. ผู้ประกอบการชะลอเปิดโครงการใหม่

จากต้นทุนที่เพิ่มขึ้นและยอดขายที่ชะลอตัว ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์หลายรายจึงเลือกชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่ และหันมาเน้นการระบายสต็อกโครงการเดิม รวมถึงจัดโปรโมชั่นลดราคาเพื่อเร่งยอดขายและบริหารสภาพคล่อง ส่งผลให้อัตรากำไร (Margin) ของธุรกิจลดลง นอกจากนี้ ผู้ประกอบการยังให้ความสำคัญกับการถือครองที่ดินก่อสร้างล่วงหน้า การควบคุมต้นทุนก่อสร้าง การพัฒนาโครงการขนาดเล็กหรือทยอยพัฒนาเป็นเฟส และการบริหารกระแสเงินสดอย่างระมัดระวัง เพื่อรองรับความผันผวนของเศรษฐกิจและต้นทุนที่อาจเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง

นโยบายและแนวปฏิบัติความยั่งยืนในด้านสังคม

บริษัทฯ มุ่งมั่นดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน โดยคำนึงถึงการสร้างสมดุลระหว่างการเติบโตทางเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ควบคู่กับการสร้างคุณค่าให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการลดผลกระทบจากการดำเนินธุรกิจ การใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ การพัฒนาโครงการตามแนวคิดอาคารสีเขียว การลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก และการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมอย่างเหมาะสม

ในด้านสังคม บริษัทฯ มุ่งเน้นการดูแลความปลอดภัยและคุณภาพชีวิตของพนักงาน ลูกค้า ชุมชน และคู่ค้า โดยยึดหลักสิทธิมนุษยชน การพัฒนาศักยภาพบุคลากร ความรับผิดชอบต่อลูกค้า การมีส่วนร่วมกับชุมชน และการบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทานอย่างยั่งยืน รวมถึงให้ความสำคัญกับการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล

ด้านธรรมาภิบาล บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยยึดถือความโปร่งใส ความรับผิดชอบต่อสังคม การต่อต้านการทุจริต มีระบบบริหารความเสี่ยง การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลที่เหมาะสม พร้อมทั้งรับฟังความคิดเห็นจากผู้มีส่วนได้เสียเพื่อนำมาพัฒนาการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการกำหนดประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน การจัดเก็บและติดตามข้อมูล ESG อย่างเป็นระบบ พร้อมรายงานผลการดำเนินงานและความเสี่ยงด้าน ESG ต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงเปิดเผยข้อมูลผ่านแบบ 56-1 One Report เพื่อสะท้อนการดำเนินธุรกิจสู่ความยั่งยืนในระยะยาว โดยมีการทบทวนนโยบายอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมาย มาตรฐาน และบริบททางธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไป

สรุปผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

รายได้

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมจำนวน 39.74 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นรายได้ตามประเภทธุรกิจ ดังนี้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 4.76 ล้านบาท ธุรกิจสถานีบริการน้ำมันและร้านค้าภายในสถานี จำนวน 34.82 ล้านบาท รายได้อื่น จำนวน 0.16 ล้านบาท บริษัทมีรายได้รวมเพิ่มขึ้นจำนวน 1.65 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.32 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2568 ที่มีรายได้รวม 38.10 ล้านบาท โดยมีปัจจัยหลักจากรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวน 0.60 ล้านบาท และรายได้จากธุรกิจสถานีบริการน้ำมันและร้านค้าภายในสถานีเพิ่มขึ้นจำนวน 0.98 ล้านบาท ทั้งนี้ การเพิ่มขึ้นของรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีสาเหตุหลักจากการจำหน่ายที่ดินเปล่า อย่างไรก็ตาม รายได้จากการขายบ้านปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีปัจจัยกดดันจากภาวะเศรษฐกิจและกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ยังฟื้นตัวไม่เต็มที่ ระดับหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง รวมถึงความเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงิน ประกอบกับการแข่งขันด้านราคาในตลาดที่รุนแรงขึ้น และการใช้กลยุทธ์ส่งเสริมการขายของผู้ประกอบการรายอื่น ซึ่งส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อของลูกค้าโดยรวม

อย่างไรก็ดี รายได้จากธุรกิจสถานีบริการน้ำมันและร้านค้าภายในสถานีปรับตัวเพิ่มขึ้นจากการมีพื้นที่เช่าและจำนวนผู้เช่าเพิ่มขึ้น ส่งผลให้ภาพรวมรายได้ของบริษัทปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

ต้นทุนขาย

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายรวมจำนวน 34.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 86.42 ของรายได้รวม โดยสามารถจำแนกตามประเภทธุรกิจได้ดังนี้ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีต้นทุนขายจำนวน 1.64 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 44.53 ของรายได้จากธุรกิจดังกล่าว โดยอัตราต้นทุนขายปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากต้นทุนส่วนใหญ่เกิดจากการจำหน่ายที่ดินเปล่า ซึ่งมีต้นทุนต่อหน่วยต่ำกว่าการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ส่งผลให้อัตราต้นทุนขายโดยรวมลดลง และธุรกิจสถานีบริการน้ำมันและร้านค้าภายในสถานี มีต้นทุนขายจำนวน 32.57 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 92.15 ของรายได้จากธุรกิจดังกล่าว โดยอัตราต้นทุนขายปรับลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาในภาพรวม บริษัทมีต้นทุนขายรวมลดลงจำนวน 0.81 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.29 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2568 (ซึ่งมีต้นทุนขายรวม 35.01 ล้านบาท) โดยการลดลงดังกล่าวสอดคล้องกับโครงสร้างรายได้ที่มีสัดส่วนจากการจำหน่ายที่ดินเปล่าเพิ่มขึ้น ซึ่งมีต้นทุนต่ำกว่าธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย

กำไรขั้นต้น

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรขั้นต้นรวมจำนวน 5.38 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.58 ของรายได้รวม โดยสามารถจำแนกตามประเภทธุรกิจได้ดังนี้ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีกำไรขั้นต้น 3.13 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 55.47 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจสถานีบริการน้ำมันและร้านค้าภายในสถานี มีกำไรขั้นต้น 2.25 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.85 ของรายได้จากธุรกิจดังกล่าว เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีกำไรขั้นต้นรวม 3.00 ล้านบาท พบว่ากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจำนวน 2.38 ล้านบาท หรือร้อยละ 79.33 การเพิ่มขึ้นดังกล่าวมีสาเหตุหลักจากการมีสัดส่วนรายได้จากการจำหน่ายที่ดินเปล่าเพิ่มขึ้น ซึ่งมีต้นทุนต่ำกว่าธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นโดยรวมสูงขึ้น นอกจากนี้ ธุรกิจสถานีบริการน้ำมันและร้านค้ามีผลการดำเนินงานดีขึ้นจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่ร้านค้าที่เพิ่มขึ้น ส่งผลสนับสนุนให้อัตรากำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัทปรับตัวดีขึ้นในภาพรวม

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวม 6.55 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 16.49 ของรายได้รวม โดยแบ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวน 1.44 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 5.11 ล้านบาท โดยมีค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นรวม 0.30 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.32 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันกับปีก่อน ซึ่งการเพิ่มขึ้นดังกล่าวแปรผันตามปริมาณยอดโอนกรรมสิทธิ์ และค่าใช้จ่ายในการบริหารปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการควบคุมและบริหารจัดการต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น อาทิ การลดค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็น การบริหารกำลังคนให้สอดคล้องกับปริมาณงาน รวมถึงการปรับปรุงกระบวนการทำงานให้มีความกระชับและลดความซ้ำซ้อน

นอกจากนี้ บริษัทมีการติดตามและควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างใกล้ชิด ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารโดยรวมลดลง และสอดคล้องกับแนวทางการเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

กำไร(ขาดทุน)สุทธิ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดทุนสุทธิรวมจำนวน 7.64 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราขาดทุนสุทธิร้อยละ 19.22 ของรายได้รวม โดยแบ่งเป็นผลขาดทุนสุทธิของบริษัทจำนวน 8.35 ล้านบาท และกำไรสุทธิของบริษัทย่อยจำนวน 0.71 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน กลุ่มบริษัทที่มีผลขาดทุนสุทธิลดลงจำนวน 1.18 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.38 โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากรายได้ของธุรกิจสถานีบริการน้ำมันและร้านค้าภายในสถานีที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น รวมถึงรายได้จากการจำหน่ายที่ดินเปล่าที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีสาเหตุหลักจากความเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน ส่งผลให้การโอนกรรมสิทธิ์ไม่เป็นไปตามแผนที่กำหนด ในด้านค่าใช้จ่าย กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 6.55 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงินจำนวน 6.62 ล้านบาท ซึ่งเมื่อรวมแล้วสูงกว่ากำไรขั้นต้นที่เกิดขึ้นในงวด ส่งผลให้ผลการดำเนินงานโดยรวมยังคงแสดงผลขาดทุนสุทธิ ทั้งนี้ บริษัทได้ติดตามภาวะตลาดและปัจจัยแวดล้อมที่เกี่ยวข้องอย่างใกล้ชิด พร้อมทั้งปรับกลยุทธ์ด้านการพัฒนาโครงการ การกำหนดระดับราคาขาย และการบริหารต้นทุนให้สอดคล้องกับกำลังซื้อและสภาพการแข่งขัน เพื่อเสริมสร้างสภาพคล่องและความสามารถในการทำกำไรในระยะยาว

สรุปฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 840.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2568 จำนวน 9.10 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.09 การเพิ่มขึ้นดังกล่าวสะท้อนถึงการดำเนินกลยุทธ์เร่งพัฒนาและส่งมอบโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง โดยต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวน 6.71 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.32 สอดคล้องกับความคืบหน้าของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ขณะเดียวกัน สินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้นจำนวน 2.32 ล้านบาท หรือร้อยละ 27.53 จากการบริหารจัดการวัสดุก่อสร้างล่วงหน้าเพื่อรองรับแผนการก่อสร้างและลดความเสี่ยงจากความผันผวนของต้นทุนวัสดุในอนาคต ทั้งนี้ การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นไปในทิศทางเดียวกับแผนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 411.54 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 48.94 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2568 จำนวน 16.74 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.24 โดยการเปลี่ยนแปลงหลักมาจากการระดมทุนผ่านการออกหุ้นกู้สุทธิจำนวน 64.00 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 8.11 ล้านบาท เพื่อรองรับการขยายตัวของโครงการและใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ ในขณะเดียวกัน บริษัทได้มีการบริหารโครงสร้างหนี้อย่างต่อเนื่อง โดยมีการลดลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสุทธิจำนวน 54.50 ล้านบาท ซึ่งสะท้อนถึงนโยบายในการปรับโครงสร้างแหล่งเงินทุนไปสู่แหล่งเงินทุนที่มีความเหมาะสมและเป็นระบบมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ โครงสร้างหนี้สินโดยรวมยังอยู่ในระดับที่บริษัทสามารถบริหารจัดการได้

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 429.29 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 51.06 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2568 จำนวน 7.64 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.75 โดยมีสาเหตุหลักจากผลการดำเนินงานในไตรมาส 1 ปี 2569 ที่ขาดทุน ซึ่งส่งผลให้ขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้น



บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) 99 ถนนสารคาม-วาปีปทุม ต.ตลาด อ.เมือง จ.มหาสารคาม 44000

DHouse Pattana Public Company Limited 99 Sarakhom - Wapi Pathum Road, Talad, Muang, Maha Sarakhom 44000

Registration No. 0107563000045 Tel ; 092-665-5656 dhp@dhouse.in.th

อย่างไรก็ตาม การลดลงดังกล่าวยังอยู่ในระดับที่ไม่ส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินโดยรวมของกลุ่มบริษัท และกลุ่มบริษัทยังคงมีโครงสร้างเงินทุนที่เหมาะสม รองรับการค้าเงินธุรกิจและแผนการลงทุนในระยะต่อไป

การวิเคราะห์อัตราส่วนนโยบายทางการเงิน

อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio: ICR)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 0.06 เท่า เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับงวดสิ้นปี 2568 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีผลกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) จำนวน 0.43 ล้านบาท โดยมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 6.61 ล้านบาท ซึ่งแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทมีความสามารถในการชำระดอกเบี้ยดีขึ้น เมื่อเทียบกับงวดสิ้นปี 2568 แสดงให้เห็นว่า สำหรับงวดไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดจากดำเนินงาน เพิ่มขึ้นในการชำระดอกเบี้ย

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E ratio)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 0.91 เท่า เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับงวดสิ้นปี 2568 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีหนี้สินเพิ่มขึ้นจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้และกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 0.96 เท่า เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับงวดสิ้นปี 2568 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีหนี้สินเพิ่มขึ้นจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้และกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) และอัตราส่วนจากสินทรัพย์ (ROA)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นร้อยละ -0.90 และมีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ร้อยละ -0.48 ซึ่งอัตราอัตราผลตอบแทนจะมีทิศทางผันแปรตามกำไร(ขาดทุน)สุทธิของบริษัท

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

พงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร

(นายพงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน)