



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

ที่ ดพต.13/2569

วันที่ 10 สิงหาคม 2569

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท” หรือ “DHOUSE”) ขอเรียนชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 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 30 มิถุนายน 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 ไตรมาส 2 ปี 2569

ภาพรวมเศรษฐกิจ (Economic Overview)

ในไตรมาส 2 ปี 2569 เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวในระดับต่ำและยังไม่ทั่วถึง โดยได้รับแรงกดดันจากความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลกและสถานการณ์ความขัดแย้งในตะวันออกกลาง ซึ่งส่งผลต่อต้นทุนพลังงาน ค่าครองชีพ และกำลังซื้อของ

ภาคครัวเรือน ขณะที่การบริโภคภาคเอกชนมีแนวโน้มชะลอตัวลง อย่างไรก็ตาม การส่งออกสินค้าในกลุ่มอิเล็กทรอนิกส์และสินค้าที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยียังคงเป็นปัจจัยสนับสนุนเศรษฐกิจในบางส่วน ขณะที่ภาคการท่องเที่ยวมีการฟื้นตัวในตลาด แต่ยังเผชิญข้อจำกัดจากจำนวนนักท่องเที่ยวบางกลุ่มและการปรับลดเที่ยวบิน ทั้งนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทยยังคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ร้อยละ 1.00 ต่อปี ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2569 เพื่อสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจภายใต้ภาวะความไม่แน่นอนที่อยู่ในระดับสูง

ภาพรวมอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Industry Overview)

สำหรับอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ ตลาดที่อยู่อาศัยในไตรมาส 2 ปี 2569 มีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยได้รับแรงสนับสนุนจากอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับต่ำ มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนอง และการผ่อนคลายเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อที่อยู่อาศัย (LTV) ซึ่งช่วยเพิ่มความสามารถในการเข้าถึงที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคบางกลุ่ม อย่างไรก็ตาม ตลาดยังคงเผชิญข้อจำกัดจากภาวะหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ความระมัดระวังของสถาบันการเงินในการอนุมัติสินเชื่อ และกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ยังไม่ฟื้นตัวอย่างเต็มที่

ข้อมูลของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ในไตรมาส 1 ปี 2569 สะท้อนสัญญาณการฟื้นตัวของอุปสงค์ โดยยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศมีจำนวน 72,583 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และมีมูลค่า 187,182 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1 โดยกลุ่มที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 7 ล้านบาทยังเป็นกลุ่มที่มีการขยายตัวได้ดีกว่าตลาดระดับราคาสูง สะท้อนพฤติกรรมของผู้บริโภคที่ให้ความสำคัญกับความสามารถในการชำระหนี้และความคุ้มค่าของที่อยู่อาศัยมากขึ้น

ในด้านอุปทาน ผู้ประกอบการยังคงดำเนินธุรกิจอย่างระมัดระวัง โดยให้ความสำคัญกับการบริหารสินค้าคงเหลือ การเร่งระบายสต็อก และการพัฒนาโครงการที่สอดคล้องกับกำลังซื้อที่แท้จริงของผู้บริโภคมากกว่าการขยายโครงการใหม่ในวงกว้าง ส่งผลให้การแข่งขันในตลาดมีแนวโน้มมุ่งเน้นด้านราคา ทำเล คุณภาพผลิตภัณฑ์ และรูปแบบการชำระเงินมากขึ้น

โดยภาพรวม อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 2 ปี 2569 มีทิศทางฟื้นตัวอย่างระมัดระวัง โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากอัตราดอกเบี้ยและมาตรการภาครัฐ ขณะที่ปัจจัยด้านกำลังซื้อ หนี้ครัวเรือน การเข้าถึงสินเชื่อ และภาวะต้นทุนยังคงเป็นความท้าทายสำคัญ ผู้ประกอบการจึงจำเป็นต้องให้ความสำคัญกับการบริหารต้นทุน การควบคุมระดับสินค้าคงเหลือ การเลือกทำเลที่มีศักยภาพ และการพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้สอดคล้องกับกำลังซื้อของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขันและรองรับการฟื้นตัวของตลาดในระยะต่อไป

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 ความรับผิดชอบ และการต่อต้านการทุจริต 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

สรุปผลการดำเนินงานสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569

รายได้

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 กลุ่มบริษัทมีรายได้รวมจำนวน 93.24 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นรายได้ตามประเภทธุรกิจ ดังนี้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 19.60 ล้านบาท ธุรกิจสถานีบริการน้ำมันและร้านค้าภายในสถานี จำนวน 73.31 ล้านบาท รายได้อื่น จำนวน 0.33 ล้านบาท กลุ่มบริษัทมีรายได้รวมเพิ่มขึ้นจำนวน 12.86 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 16.00 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2568 ที่มีรายได้รวม 80.39 ล้านบาท โดยมีปัจจัยหลักจากรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวน 3.45 ล้านบาท และรายได้จากธุรกิจสถานีบริการน้ำมันและร้านค้าภายในสถานีเพิ่มขึ้นจำนวน 9.33 ล้านบาท ทั้งนี้ การเพิ่มขึ้นของรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีสาเหตุหลักจากการจำหน่ายที่ดินเปล่า อย่างไรก็ตาม รายได้จากการขายบ้านปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน สอดคล้องกับภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ยังคงเผชิญแรงกดดันจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ยังไม่เต็มที่ ระดับหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ตลอดจนความเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงิน นอกจากนี้ การแข่งขันด้านราคาในตลาดที่อยู่ในระดับสูงและการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายของผู้ประกอบการรายอื่น ยังเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อของลูกค้า

สำหรับธุรกิจสถานีบริการน้ำมันและร้านค้าภายในสถานี รายได้ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากการมีพื้นที่ให้เช่าและจำนวนผู้เช่าเพิ่มขึ้น ประกอบกับสถานการณ์ความขัดแย้งระหว่างประเทศส่งผลต่อราคาน้ำมันเชื้อเพลิงและระดับราคาจำหน่าย ซึ่งเป็นปัจจัยสนับสนุนรายได้จากธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน ส่งผลให้รายได้รวมของกลุ่มบริษัทในงวดดังกล่าวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

ต้นทุนขาย

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายรวมจำนวน 85.50 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 91.70 ของรายได้รวม โดยสามารถจำแนกตามประเภทธุรกิจได้ดังนี้ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีต้นทุนขายจำนวน 17.55 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 89.50 ของรายได้จากธุรกิจดังกล่าว โดยอัตราต้นทุนขายปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากต้นทุนวัสดุก่อสร้างและค่าแรงผู้รับเหมาที่ปรับตัวสูงขึ้น รวมถึงการปรับปรุงค่าเผื่อการลดมูลค่าของสินค้าคงเหลือของโครงการ Upark Home ภายหลังการทดสอบมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ (Net Realizable Value: NRV) จึงส่งผลให้อัตรากำไรของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น และธุรกิจสถานีบริการน้ำมันและร้านค้าภายในสถานี มีต้นทุนขายจำนวน 67.96 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 92.70 ของรายได้จากธุรกิจดังกล่าว โดยอัตราต้นทุนขายปรับลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาในภาพรวม กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายรวมเพิ่มขึ้นจำนวน 12.18 ล้านบาท หรือร้อยละ 16.61 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2568 ซึ่งมีต้นทุนขายรวมจำนวน 73.32 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของต้นทุนขายโดยรวมสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้ โดยเฉพาะธุรกิจสถานีบริการน้ำมันและร้านค้าภายในสถานีซึ่งมีต้นทุนขายที่แปรผันตามปริมาณการ

จำหน่าย ขณะที่ดินทุนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากปัจจัยดังกล่าว ซึ่งเป็นปัจจัยที่ส่งผลให้อัตราต้นทุนขายของกลุ่มบริษัทในงวดดังกล่าวอยู่ในระดับสูง

กำไรขั้นต้น

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นรวมจำนวน 7.41 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.81 ของรายได้รวม โดยสามารถจำแนกตามประเภทธุรกิจได้ดังนี้ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีกำไรขั้นต้น 2.06 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.50 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจสถานบริการน้ำมันและร้านค้าภายในสถานี มีกำไรขั้นต้น 5.35 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.30 ของรายได้จากธุรกิจดังกล่าว เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีกำไรขั้นต้นรวม 6.81 ล้านบาท พบว่ากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจำนวน 0.60 ล้านบาท หรือร้อยละ 8.81 โดยภาพรวมการเพิ่มขึ้นของกำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัทมีสาเหตุหลักจากการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างรายได้ โดยรายได้จากการจำหน่ายที่ดินเปล่าซึ่งมีอัตราต้นทุนขายต่ำกว่าธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยมีส่วนเพิ่มขึ้น ประกอบกับผลการดำเนินงานของธุรกิจสถานบริการน้ำมันและร้านค้าภายในสถานีที่ปรับตัวดีขึ้นจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่ร้านค้าที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวม จำนวน 13.78 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.78 ของรายได้รวม ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 3.01 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 10.77 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นจำนวน 0.22 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.89 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากค่าใช้จ่ายที่แปรผันตามปริมาณการโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้น ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงจำนวน 0.58 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.11 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการควบคุมและบริหารจัดการต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น อาทิ การลดค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็น การบริหารอัตรากำลังให้สอดคล้องกับปริมาณงาน และการปรับปรุงกระบวนการทำงานเพื่อลดความซ้ำซ้อนและเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทมีการติดตามและควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารปรับตัวลดลง และสะท้อนถึงแนวทางการบริหารต้นทุนและเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

กำไร(ขาดทุน)สุทธิ

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนสุทธิรวมจำนวน 19.96 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราขาดทุนสุทธิร้อยละ 21.41 ของรายได้รวม กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนสุทธิเพิ่มขึ้นจำนวน 2.17 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.20 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยที่ปรับตัวลดลง อันเป็นผลจากภาวะเศรษฐกิจและกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ยังฟื้นตัวได้ไม่เต็มที่ ระดับหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ตลอดจนความเข้มงวดในการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อของสถาบันการเงิน ประกอบกับการแข่งขันด้านราคาในตลาดที่อยู่ในระดับสูง ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อและยอดขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท

ในด้านค่าใช้จ่าย กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 13.78 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงินจำนวน 13.92 ล้านบาท ซึ่งเมื่อพิจารณาประกอบกับกำไรขั้นต้นจำนวน 7.41 ล้านบาทแล้ว พบว่ากำไรขั้นต้นไม่เพียงพอที่จะรองรับค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารและต้นทุนทางการเงินดังกล่าว ส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนสุทธิในงวดดังกล่าว

ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทได้ติดตามสถานการณ์ตลาดและปัจจัยแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่เกี่ยวข้องอย่างใกล้ชิด และอยู่ระหว่างการปรับกลยุทธ์การดำเนินงานให้สอดคล้องกับสภาวะตลาดและกำลังซื้อของผู้บริโภค โดยมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการให้สอดคล้องกับความต้องการของตลาด การกำหนดระดับราคาขายอย่างเหมาะสม การบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงการบริหารสภาพคล่องอย่างรอบคอบ เพื่อสนับสนุนความสามารถในการสร้างรายได้และทำกำไร ตลอดจนเสริมสร้างความมั่นคงทางการเงินของกลุ่มบริษัทในระยะยาว

สรุปฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวม 840.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 9.11 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.10 จาก ณ สิ้นปี 2568 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นผลจากการดำเนินงานและการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ การเพิ่มขึ้นของต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สะท้อนถึงการลงทุนเพื่อรองรับการพัฒนาโครงการและการส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ตามแผนงานของกลุ่มบริษัท

หนี้สิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวม 423.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 29.07 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.36 จาก ณ สิ้นปี 2568 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ระหว่างงวดจำนวน 65.10 ล้านบาท ขณะที่ในระหว่างงวดกลุ่มบริษัทมีการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 44.50 ล้านบาท ส่งผลให้หนี้สินรวมของกลุ่มบริษัทเพิ่มขึ้นสุทธิจาก ณ สิ้นปี 2568

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น 416.97 ล้านบาท ลดลง 19.96 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 4.57 จาก ณ สิ้นปี 2568 โดยมีสาเหตุหลักจากผลการดำเนินงานในงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 ที่มีผลขาดทุนสุทธิ ส่งผลให้ขาดทุนสะสมของกลุ่มบริษัทเพิ่มขึ้น และเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจาก ณ สิ้นปี 2568

การวิเคราะห์อัตราส่วนนโยบายทางการเงิน

อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio: ICR)

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio : ICR) เท่ากับ (0.22) เท่า ลดลงเมื่อเทียบกับงวดสิ้นปี 2568 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) จำนวน 3.10 ล้านบาท โดยมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 13.92 ล้านบาท ซึ่งแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงเนื่องมาจากบริษัทไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์เพื่อรับรู้รายได้ตามเป้าหมายของกลุ่มบริษัท เนื่องจากสถาบันการเงินปรับเปลี่ยนมาตรการโดยเพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย จนส่งผลให้มีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ที่ติดลบจึงจำเป็นต้องพึ่งพากระแสเงินสดจากแหล่งเงินอื่นนอกเหนือจากการดำเนินงานในการชำระดอกเบี้ย

อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E ratio)

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E Ratio) เท่ากับ 0.98 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2568 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ รวมถึงการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจากผลขาดทุนจากการดำเนินงาน ส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีภาระหนี้สินเมื่อเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio: D/E Ratio) เท่ากับ 1.02 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2568 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ รวมถึงการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจากผลขาดทุนจากการดำเนินงาน จึงส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีภาระหนี้สินเมื่อเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น(ROE) และอัตราส่วนจากสินทรัพย์ (ROA)

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 กลุ่มบริษัทมีอัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ROE) ร้อยละ (1.27) และอัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์ (ROA) ร้อยละ (0.66) สะท้อนว่ากลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานในงวดดังกล่าว ส่งผลให้ผลตอบแทนที่เกิดขึ้นจากเงินทุนของผู้ถือหุ้นและสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัทอยู่ในระดับติดลบ ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นและอัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์มีความสัมพันธ์กับผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท โดยมีแนวโน้มปรับตัวตามกำไร (ขาดทุน) สุทธิของกลุ่มบริษัท

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

พงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร

(นายพงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน)