**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.17/2569

**วันที่ 10 พฤศจิกายน 2569**

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท” หรือ “DHOUSE”) ขอเรียนชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

โดยบริษัทย่อยทั้งทางตรงและทางอ้อมของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย

- **บริษัท ดีเพาเวอร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด**
- **บริษัท ดี เอนเนอร์จี แอนด์ รีเทล จำกัด**
- **บริษัท แอสเซท กรุ๊ป ขอนแก่น จำกัด**

ปัจจุบัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 ธุรกิจของกลุ่มบริษัทสามารถแยกเป็น 2 ประเภทหลัก ประกอบด้วย

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2. ธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน และร้านค้าภายในสถานี

กลุ่มบริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่อยู่ระหว่างการดำเนินการจำนวน 3 โครงการ ได้แก่

- โครงการเดอะแกรนด์ คาแนล
- โครงการพฤกษภิรมย์ (ศาลากลาง)
- โครงการยูปาร์ค โฮม

และสถานีบริการน้ำมันจำนวน 1 แห่ง ทั้งนี้เป็นการช่วยให้กลุ่มบริษัทกระจายความเสี่ยงจากการพึ่งพิงรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพียงธุรกิจเดียว และสามารถสร้างรายได้ให้กับกิจการได้อย่างต่อเนื่อง

## ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ ไตรมาส 3 ปี 2569

ในไตรมาส 3 ปี 2569 เศรษฐกิจไทยมีทิศทางปรับตัวดีขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า โดยได้รับแรงสนับสนุนจากการส่งออกสินค้า การลงทุนภาคเอกชน และการบริโภคภายในประเทศที่ปรับตัวดีขึ้น โดยเฉพาะการลงทุนในเครื่องจักร อุปกรณ์ และธุรกิจศูนย์ข้อมูล (Data Center) ซึ่งได้รับแรงหนุนจากการขยายตัวของเทคโนโลยีและปัญญาประดิษฐ์ (AI) อย่างไรก็ตาม ภาคการท่องเที่ยวยังคงชะลอตัวจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ลดลง โดยเฉพาะกลุ่มตลาดระยะใกล้ ขณะที่ค่าครองชีพและต้นทุนการดำเนินธุรกิจยังคงเป็นปัจจัยกดดันต่อกำลังซื้อของภาคครัวเรือนและภาคธุรกิจ

สำหรับอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 3 ปี 2569 เริ่มมีสัญญาณฟื้นตัวในบางด้าน แต่ยังไม่สามารถฟื้นตัวได้อย่างทั่วถึง โดยผลประกอบการของผู้ประกอบการบางส่วนปรับตัวดีขึ้นจากการบริหารต้นทุนและการเร่งระบายสินค้าคงเหลือ

อย่างไรก็ตาม ยอดขายใหม่ยังคงมีความเปราะบาง เนื่องจากกำลังซื้อของผู้บริโภคยังมีข้อจำกัดจากภาระหนี้ครัวเรือนและความเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงิน ส่งผลให้ผู้ประกอบการยังคงระมัดระวังการลงทุนและการเปิดตัวโครงการใหม่ โดยมุ่งเน้นโครงการที่มีศักยภาพและสามารถตอบสนองความต้องการซื้อที่แท้จริงของตลาด

นอกจากนี้ ต้นทุนการก่อสร้างยังคงเป็นปัจจัยกดดันต่อความสามารถในการทำกำไรของผู้ประกอบการ โดยดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานในไตรมาส 3 ปี 2569 เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยเฉพาะงานวิศวกรรมโครงสร้างและผลิตภัณฑ์คอนกรีตที่มีต้นทุนเพิ่มขึ้นค่อนข้างสูง ขณะที่ผู้ประกอบการมีข้อจำกัดในการปรับราคาขายเพื่อชดเชยต้นทุนที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากกำลังซื้อของผู้บริโภคยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่

สำหรับตลาดอสังหาริมทรัพย์ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ พบว่าความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยยังคงมีอยู่ แต่มีความแตกต่างกันในแต่ละจังหวัด โดยจังหวัดขอนแก่นมีสัญญาณการเติบโตที่ดี ขณะที่จังหวัดนครราชสีมาและอุดรธานียังคงต้องให้ความสำคัญกับการบริหารสินค้าคงเหลือ ส่วนจังหวัดมหาสารคามเป็นตลาดขนาดเล็กที่กำลังซื้อยังมีข้อจำกัด และมีความอ่อนไหวต่อการเพิ่มขึ้นของอุปทานใหม่ ผู้ประกอบการจึงควรพัฒนาโครงการให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง โดยเน้นขนาดโครงการและระดับราคาที่เหมาะสมกับกำลังซื้อในพื้นที่

โดยภาพรวม อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 3 ปี 2569 ยังคงอยู่ในช่วงฟื้นตัวอย่างระมัดระวัง แม้จะมีปัจจัยสนับสนุนจากการปรับตัวดีขึ้นของเศรษฐกิจและมาตรการภาครัฐ แต่ยังคงเผชิญความท้าทายจากกำลังซื้อที่ยังไม่แข็งแกร่ง ภาระหนี้ครัวเรือน การเข้าถึงสินเชื่อ และต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น ผู้ประกอบการจึงจำเป็นต้องให้ความสำคัญกับการบริหารต้นทุน การควบคุมสินค้าคงเหลือ การคัดเลือกทำเลที่มีศักยภาพ และการพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้สอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขันและสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว

## 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

## สรุปผลการดำเนินงานสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569

### รายได้

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 กลุ่มบริษัทมีรายได้รวมจำนวน 139.89 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นรายได้ตามประเภทธุรกิจ ดังนี้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 22.89 ล้านบาท ธุรกิจสถานีบริการน้ำมันและร้านค้าภายในสถานี จำนวน 116.48 ล้านบาท รายได้อื่น จำนวน 0.52 ล้านบาท กลุ่มบริษัทมีรายได้รวมเพิ่มขึ้นจำนวน 12.26 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.60 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2568 ที่มีรายได้รวม 127.64 ล้านบาท โดยมีปัจจัยหลักจากรายได้จากธุรกิจสถานีบริการน้ำมันและร้านค้าภายในสถานีเพิ่มขึ้น 15.97 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.89 อย่างไรก็ตาม รายได้จากการขายบ้านปรับตัวลดลงจำนวน 3.78 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 14.16 เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านให้แก่ลูกค้าของโครงการยูปาร์ค โฮม (UPark Home) ซึ่งเดิมคาดว่าจะเกิดขึ้นในไตรมาส 3 ได้เลื่อนออกไปเป็นไตรมาส 4 ของปี 2569 ส่งผลให้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในงวดดังกล่าวต่ำกว่าที่ประมาณการไว้ นอกจากนี้ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ยังคงเผชิญแรงกดดันจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ยังไม่เต็มที่ ระดับหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงตลอดจนความเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงิน การแข่งขันด้านราคาในตลาดที่อยู่ในระดับสูงและการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายของผู้ประกอบการรายอื่น ยังเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อของลูกค้า

สำหรับธุรกิจสถานีบริการน้ำมันและร้านค้าภายในสถานี รายได้ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากการมีพื้นที่ให้เช่าและจำนวนผู้เช่าเพิ่มขึ้น ประกอบกับสถานการณ์ความขัดแย้งระหว่างประเทศส่งผลต่อราคาน้ำมันเชื้อเพลิงและระดับราคาจำหน่าย ซึ่งเป็นปัจจัยสนับสนุนรายได้จากธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน ส่งผลให้รายได้รวมของกลุ่มบริษัทในงวดดังกล่าวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

### ต้นทุนขาย

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายรวมจำนวน 133.01 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 95.08 ของรายได้รวม โดยสามารถจำแนกตามประเภทธุรกิจได้ดังนี้ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีต้นทุนขายจำนวน 25.08 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 109.55 ของรายได้จากธุรกิจดังกล่าว โดยอัตราต้นทุนขายปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการปรับปรุงค่าเผื่อการลดมูลค่าของสินค้าคงเหลือของโครงการ Upark Home ภายหลังการทดสอบมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ (Net Realizable Value: NRV) ประกอบกับต้นทุนวัสดุก่อสร้างและค่าแรงผู้รับเหมาที่ปรับตัวสูงขึ้น จึงส่งผลให้อัตราต้นทุนขายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น สำหรับธุรกิจสถานีบริการน้ำมันและร้านค้าภายในสถานี มีต้นทุนขายจำนวน 107.93 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 92.67 ของรายได้จากธุรกิจดังกล่าว โดยอัตราต้นทุนขายปรับลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน
ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาในภาพรวม กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายรวมเพิ่มขึ้นจำนวน 18.47 ล้านบาท หรือร้อยละ 16.12 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2568 ซึ่งมีต้นทุนขายรวมจำนวน 114.54 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของต้นทุนขายโดยรวมสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้ โดยเฉพาะธุรกิจสถานีบริการน้ำมันและร้านค้าภายในสถานีซึ่งมีต้นทุนขายที่แปรผันตามปริมาณการจำหน่าย ขณะที่ต้นทุนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากปัจจัยดังกล่าว ซึ่งเป็นปัจจัยที่ส่งผลให้อัตราต้นทุนขายของกลุ่มบริษัทในงวดดังกล่าวอยู่ในระดับสูง

### กำไรขั้นต้น

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นรวมจำนวน 6.36 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.56 ของรายได้รวม โดยสามารถจำแนกตามประเภทธุรกิจได้ดังนี้ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีขาดทุนขั้นต้น 2.19 ล้านบาท คิดเป็นอัตราขาดทุนขั้นต้นร้อยละ 9.55 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นจากการปรับปรุงค่าเผื่อการลดมูลค่าของสินค้าคงเหลือของโครงการ Upark Home จากการทดสอบมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ (NRV) จึงส่งผลให้เกิดขาดทุนขั้นต้น สำหรับธุรกิจสถานีบริการน้ำมันและร้านค้าภายในสถานี มีกำไรขั้นต้น 8.54 ล้านบาท

คิดเป็นร้อยละ 7.33 ของรายได้จากธุรกิจดังกล่าว เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีกำไรขั้นต้น 5.85 ล้านบาท พบว่ากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจำนวน 2.70 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 46.15 โดยได้รับปัจจัยสนับสนุนจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่ร้านค้าที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้กำไรขั้นต้นของธุรกิจดังกล่าวปรับตัวดีขึ้น
โดยภาพรวมกำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัทลดลงโดยมีสาเหตุหลักจากต้นทุนขายของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยมีสัดส่วนต้นทุนเพิ่มขึ้นจากปัจจัยดังกล่าว จึงส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

**ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร**

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวม จำนวน 20.51 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.66 ของรายได้รวม ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 4.25 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 16.26 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขายลดลงจำนวน 0.14 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.19 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากค่าใช้จ่ายที่แปรผันตามปริมาณการโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้น ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงจำนวน 0.13 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.79 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการควบคุมและบริหารจัดการต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น อาทิ การลดค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็น การบริหารอัตรากำลังให้สอดคล้องกับปริมาณงาน และการปรับปรุงกระบวนการทำงานเพื่อลดความซ้ำซ้อนและเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทมีการติดตามและควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารปรับตัวลดลง และสะท้อนถึงแนวทางการบริหารต้นทุนและเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

**กำไร(ขาดทุน)สุทธิ**

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนสุทธิรวมจำนวน 35.19 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราขาดทุนสุทธิร้อยละ 25.15 ของรายได้รวม กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนสุทธิเพิ่มขึ้นจำนวน 11.07 ล้านบาท หรือร้อยละ 45.90 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยที่ปรับตัวลดลงเนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านให้แก่ลูกค้าของโครงการยูปาร์ค โฮม (UPark Home) ซึ่งเดิมคาดว่าจะเกิดขึ้นในไตรมาส 3 ได้เลื่อนออกไปเป็นไตรมาส 4 ของปี 2569 ส่งผลให้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในงวดดังกล่าวต่ำกว่าที่ประมาณการไว้ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังมีต้นทุนขายเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยมีสาเหตุหลักจากการปรับปรุงค่าเผื่อการลดมูลค่าของสินค้าคงเหลือของโครงการยูปาร์ค โฮม ภายหลังจากการประเมินมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ (Net Realizable Value: NRV) เพื่อให้มูลค่าตามบัญชีของสินค้าคงเหลือสะท้อนมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับตามหลักการบัญชีที่เกี่ยวข้อง

ในส่วนของค่าใช้จ่าย กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 20.51 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงินจำนวน 21.49 ล้านบาท ขณะที่มีกำไรขั้นต้นเพียง 6.36 ล้านบาท ส่งผลให้กำไรขั้นต้นไม่เพียงพอต่อการรองรับค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร รวมถึงต้นทุนทางการเงินที่เกิดขึ้น จึงเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนสุทธิสำหรับงวดเก้าเดือนดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 กลุ่มบริษัทยังคงมีบ้านที่รอการโอนกรรมสิทธิ์ (Backlog) คิดเป็นมูลค่ารวม 79.89 ล้านบาท ประกอบด้วย โครงการเดอะ แกรนด์ คาแนล มูลค่า 4.33 ล้านบาท โครงการพฤกษ์ภิรมย์ ศาลากลาง มูลค่า 3.69 ล้านบาท และโครงการยูปาร์ค โฮม มูลค่า 71.87 ล้านบาท

กลุ่มบริษัทคาดว่าจะทยอยดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์บ้านตาม Backlog ดังกล่าวภายในไตรมาส 4 ปี 2569 ซึ่งจะเป็นปัจจัยสนับสนุนการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในช่วงที่เหลือของปี ทั้งนี้ หากสามารถดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ได้ตาม

แผนที่กำหนด จะช่วยเพิ่มรายได้และสนับสนุนผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทในงวดที่เหลือของปี อย่างไรก็ตาม ผลกระทบต่อกำไรสุทธิจะขึ้นอยู่กับต้นทุนขาย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และต้นทุนทางการเงินที่เกี่ยวข้องด้วย

## สรุปฐานะการเงิน

### สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวม 834.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2.56 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.31 จาก ณ สิ้นปี 2568 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นผลจากการดำเนินงานและการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ การเพิ่มขึ้นของต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สะท้อนถึงการลงทุนเพื่อรองรับการพัฒนาโครงการและการส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ตามแผนงานของกลุ่มบริษัท

### หนี้สิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวม 432.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 37.75 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.56 จาก ณ สิ้นปี 2568 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ระหว่างงวดจำนวน 65.10 ล้านบาท ขณะที่ในระหว่างงวดกลุ่มบริษัทมีการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 45.20 ล้านบาท ส่งผลให้หนี้สินรวมของกลุ่มบริษัทเพิ่มขึ้นสุทธิจาก ณ สิ้นปี 2568

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น 401.74 ล้านบาท ลดลง 35.19 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 8.05 จาก ณ สิ้นปี 2568 โดยมีสาเหตุหลักจากผลการดำเนินงานในงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 ที่มีผลขาดทุนสุทธิ ส่งผลให้ขาดทุนสะสมของกลุ่มบริษัทเพิ่มขึ้น และเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจาก ณ สิ้นปี 2568

## การวิเคราะห์อัตราส่วนนโยบายทางการเงิน

### อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio: ICR)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย ( Interest Coverage Ratio : ICR) เท่ากับ (0.43) เท่า ลดลงเมื่อเทียบกับงวดสิ้นปี 2568 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) จำนวน 9.16 ล้านบาท โดยมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 21.49 ล้านบาท ซึ่งแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงเนื่องมาจากบริษัทไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์เพื่อรับรู้รายได้ตามเป้าหมายของกลุ่มบริษัท เนื่องจากสถาบันการเงินปรับเปลี่ยนมาตรการโดยเพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย จนส่งผลให้มีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ที่ติดลบจึงจำเป็นต้องพึ่งพากระแสเงินสดจากแหล่งเงินอื่นนอกเหนือจากการดำเนินงานในการชำระดอกเบี้ย

### อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E ratio)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E Ratio) เท่ากับ 1.03 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2568 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ รวมถึงการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจากผลขาดทุนจากการดำเนินงาน ส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีภาระหนี้สินเมื่อเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น

**อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น**

กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio: D/E Ratio) เท่ากับ 1.08 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2568 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ รวมถึงการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจากผลขาดทุนจากการดำเนินงาน จึงส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีภาระหนี้สินเมื่อเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น

**อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น(ROE) และอัตราส่วนจากสินทรัพย์ (ROA)**

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 กลุ่มบริษัทมีอัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ROE) ร้อยละ (2.95) และอัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์ (ROA) ร้อยละ (1.49) สะท้อนว่ากลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานในงวดดังกล่าว ส่งผลให้ผลตอบแทนที่เกิดขึ้นจากเงินทุนของผู้ถือหุ้นและสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัทอยู่ในระดับติดลบ ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นและอัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์มีความสัมพันธ์กับผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท โดยมีแนวโน้มปรับตัวตามกำไร (ขาดทุน) สุทธิของกลุ่มบริษัท

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

*พงศ์พจน์ เลิศรุ้งพร*

( นายพงศ์พจน์ เลิศรุ้งพร )

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน)