

บริษัท ธานีรี กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
รายงานการสอบทาน และข้อมูลทางการเงินรวม  
และข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ  
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

## รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลทางการเงินรวมของบริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบไปด้วยงบฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวม สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาลแบบย่อ และได้สอบทานข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน (รวมเรียกว่า “ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล”) ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาลส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

### ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 เรื่อง การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถาม บุคลากรซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชี และการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานที่เกี่ยวกับการสอบบัญชีที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่ได้แสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทาน

### ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

น้ำมนต์ เกิดมงคลชัย

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 8368

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 15 พฤษภาคม 2569

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบฐานะการเงิน  
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

(หน่วย: ล้านบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2569 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2568 (ตรวจสอบแล้ว)	31 มีนาคม 2569 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2568 (ตรวจสอบแล้ว)
<b>สินทรัพย์</b>				
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	33,273	48,909	23,730	43,400
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	2, 3	27,972	18,984	20,932
ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	4	882,288	708,685	558,466
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2	26,600	26,600	6,600
ส่วนของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2	71,400	71,400	71,400
เงินมัดจำการซื้อที่ดิน		850	850	24,691
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		246	-	-
สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	7	11,661	-	-
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>1,054,290</b>	<b>921,016</b>	<b>850,249</b>	<b>725,489</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน		1,508	1,508	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	5	-	90,361	90,361
เงินลงทุนในการร่วมค้า	6	81,415	45,400	45,400
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสุทธิ จากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2	-	110,212	146,712
ที่ดินรอการพัฒนา	7	93,419	45,064	45,064
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	8	10,754	2,243	2,243
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์		3,759	3,240	3,063
สินทรัพย์สิทธิการเช่า		8,602	5,076	6,072
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		502	476	534
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม		13,908	10,139	7,638
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		5,198	3,861	3,748
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>219,065</b>	<b>224,053</b>	<b>317,580</b>	<b>350,835</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>1,273,355</b>	<b>1,145,069</b>	<b>1,167,829</b>	<b>1,076,324</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบฐานะการเงิน (ต่อ)  
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

(หน่วย: ล้านบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2569 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2568 (ตรวจสอบแล้ว)	31 มีนาคม 2569 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2568 (ตรวจสอบแล้ว)
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน	9	170,714	170,714	151,406
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	10	-	-	10,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	2	82,424	56,036	43,000
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	12	99,718	99,718	100,643
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2	15,760	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการและบุคคลอื่นที่ถึงกำหนด				
ชำระภายในหนึ่งปี	13	6,126	6,126	9,109
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนด				
ชำระภายในหนึ่งปี	2	3,904	2,691	3,279
เงินรับล่วงหน้าจากการขายที่ดิน	7	60,000	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		21,691	11,025	12,010
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>		<b>460,337</b>	<b>346,310</b>	<b>329,447</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>				
ตัวเงินจ่ายค่าซื้อที่ดินระยะยาว				
11	98,911	-	98,911	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ				
จากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	12	20,850	20,850	33,850
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการและบุคคลอื่น - สุทธิ				
จากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	13	107,355	107,355	107,355
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนด				
ชำระภายในหนึ่งปี	2	4,084	1,056	1,394
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน		31,246	30,469	29,288
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		-	-	-
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>		<b>262,446</b>	<b>258,641</b>	<b>171,887</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>722,783</b>	<b>604,951</b>	<b>501,334</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 งบฐานะการเงิน (ต่อ)  
 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

(หน่วย: ล้านบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2569 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2568 (ตรวจสอบแล้ว)	31 มีนาคม 2569 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2568 (ตรวจสอบแล้ว)
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 277,375,424 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	277,375	277,375	277,375	277,375
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ 277,375,424 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	277,375	277,375	277,375	277,375
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	80,148	80,148	80,148	80,148
ส่วนต่ำกว่าทุนอื่น	(908)	(908)	-	-
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	24,265	24,265	24,265	24,265
ยังไม่ได้จัดสรร	169,581	181,638	181,090	193,202
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น	-	-	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	550,461	562,518	562,878	574,990
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	111	840	-	-
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>550,572</b>	<b>563,358</b>	<b>562,878</b>	<b>574,990</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>1,273,355</b>	<b>1,145,069</b>	<b>1,167,829</b>	<b>1,076,324</b>
	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2569	2568	2569	2568
<b>กำไรขาดทุน:</b>				
<b>รายได้จากการขายและบริการ</b>				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	53,596	53,312	28,621	31,885
รายได้จากการให้บริการ	17,114	14,913	12,228	12,375
รายได้จากการขายสินค้า	2,092	170	-	-
<b>รวมรายได้จากการขายและบริการ</b>	<b>72,802</b>	<b>68,395</b>	<b>40,849</b>	<b>44,260</b>
<b>ต้นทุนขายและบริการ</b>				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	46,466	41,971	27,640	24,353
ต้นทุนการให้บริการ	7,558	4,366	1,363	1,796
ต้นทุนขายสินค้า	1,751	169	-	-
<b>รวมต้นทุนขายและบริการ</b>	<b>55,775</b>	<b>46,506</b>	<b>29,003</b>	<b>26,149</b>
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>17,027</b>	<b>21,889</b>	<b>11,846</b>	<b>18,111</b>
รายได้อื่น	172	272	3	230
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่าย</b>	<b>17,199</b>	<b>22,161</b>	<b>11,849</b>	<b>18,341</b>
ค่าใช้จ่ายในการขายและการจัดจำหน่าย	9,393	8,048	7,530	5,263
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	26,101	27,049	19,133	25,263
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>35,494</b>	<b>35,097</b>	<b>26,663</b>	<b>30,526</b>
<b>ขาดทุนจากการดำเนินงาน</b>	<b>(18,295)</b>	<b>(12,936)</b>	<b>(14,814)</b>	<b>(12,185)</b>
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	6.2 4,713	(453)	-	-
รายได้ทางการเงิน	1,405	937	3,634	4,801
ต้นทุนทางการเงิน	(3,423)	(4,671)	(3,433)	(4,427)
<b>ขาดทุนก่อนรายได้ภาษีเงินได้</b>	<b>(15,600)</b>	<b>(17,123)</b>	<b>(14,613)</b>	<b>(11,811)</b>
รายได้ภาษีเงินได้	2,814	1,299	2,501	1,259
<b>ขาดทุนสำหรับงวด</b>	<b>(12,786)</b>	<b>(15,824)</b>	<b>(12,112)</b>	<b>(10,552)</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2569	2568	2569	2568
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:</b>				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด</b>	<b>(12,786)</b>	<b>(15,824)</b>	<b>(12,112)</b>	<b>(10,552)</b>
<b>การแบ่งปันขาดทุน</b>				
ส่วนที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(12,057)	(15,113)	(12,112)	(10,552)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(729)	(711)		
	<b>(12,786)</b>	<b>(15,824)</b>		
<b>การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม</b>				
ส่วนที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(12,057)	(15,113)	(12,112)	(10,552)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(729)	(711)		
	<b>(12,786)</b>	<b>(15,824)</b>		

(หน่วย: บาท)

**ขาดทุนต่อหุ้น**

ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

ขาดทุนสำหรับงวด

(0.05) (0.05) (0.04) (0.04)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

(หน่วย:พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม							
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	ส่วนต่ำกว่าทุนอื่น	กำไรสะสม		รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ	ส่วนของผู้ที่มี ส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม ในบริษัทย่อย	รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น
				จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร			
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	277,375	80,148	(908)	24,265	193,630	574,510	(319)	574,191
ขาดทุนสำหรับงวด	-	-	-	-	(15,113)	(15,113)	(711)	(15,824)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	-	(15,113)	(15,113)	(711)	(15,824)
บริษัทย่อยเพิ่มทุน	-	-	-	-	-	-	3,924	3,924
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568	277,375	80,148	(908)	24,265	178,517	559,397	2,894	562,291
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2569	277,375	80,148	(908)	24,265	181,638	562,518	840	563,358
ขาดทุนสำหรับงวด	-	-	-	-	(12,057)	(12,057)	(729)	(12,786)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	-	(12,057)	(12,057)	(729)	(12,786)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	277,375	80,148	(908)	24,265	169,581	550,461	111	550,572
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)  
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

(หน่วย:พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	กำไรสะสม		รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น
			จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	277,375	80,148	24,265	207,830	589,618
ขาดทุนสำหรับงวด	-	-	-	(10,552)	(10,552)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	(10,552)	(10,552)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568	277,375	80,148	24,265	197,278	579,066
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2569	277,375	80,148	24,265	193,202	574,990
ขาดทุนสำหรับงวด	-	-	-	(12,112)	(12,112)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	(12,112)	(12,112)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	277,375	80,148	24,265	181,090	562,878
	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกระแสเงินสด  
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2569	2568	2569	2568
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>				
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(15,600)	(17,123)	(14,613)	(11,811)
รายการปรับกระทบยอดขาดทุนก่อนภาษีเงินได้ เป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง				
จากการโอนเป็นต้นทุนขาย	46,466	42,034	27,640	24,931
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1,915	1,964	1,253	1,373
โอนกลับค่าเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือ	(696)	(539)	(700)	(539)
สำรองค่าเพื่อผลเสียหายจากคดีฟ้องร้อง	2	-	2	-
ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงิน	117	-	107	-
ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(4,713)	453	-	-
กำไรที่ยังไม่รับรู้จากรายการระหว่างบริษัทกับการร่วมค้า	1,020	547	-	-
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	1,210	1,210	1,182	1,181
รายได้ดอกเบี้ย	(1,405)	(1,297)	(3,634)	(4,801)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	3,423	4,671	3,433	4,427
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ และหนี้สินดำเนินงาน	31,739	31,920	14,670	14,761
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(4,684)	(3,887)	2,626	1,510
ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(82,705)	(19,861)	(76,107)	(14,131)
สินทรัพย์อื่น	(47)	639	(2,839)	(55)
เงินมัดจำการซื้อที่ดิน	23,841	-	23,841	-
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	18,792	9,954	13,090	5,792
เงินรับล่วงหน้าจากการขายที่ดิน	30,000	-	-	-
หนี้สินอื่น	1,436	(384)	(986)	(165)
เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	18,372	18,381	(25,705)	7,712
จ่ายภาษีเงินได้	(997)	(1,668)	(678)	(808)
<b>เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>17,375</b>	<b>16,713</b>	<b>(26,383)</b>	<b>6,904</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกระแสเงินสด (ต่อ)  
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2569	2568	2569	2568
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>				
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้เพิ่มขึ้น	(1,508)	-	(1,508)	-
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	(20,000)	-	(30,500)	(15,300)
รับชำระหนี้ให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	47,000	8,800
เงินสดรับจากส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม ของบริษัทย่อยจากการเพิ่มทุนของบริษัทย่อย	-	3,924	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(614)	(154)	(376)	(29)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	(91)	-	(89)
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	4,152	1,297	6,360	3,504
<b>เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมลงทุน</b>	<b>(17,970)</b>	<b>4,976</b>	<b>20,976</b>	<b>(3,114)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>				
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง)	19,307	(1,172)	19,307	(1,172)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	10,381	-	6,944
ชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(13,495)	(21,544)	(13,250)	(17,421)
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	(10,000)	-	(10,000)	-
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่น	(2,983)	-	(2,983)	-
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(15,000)	-	-
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(3,925)	-	-
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมทางการเงิน	(783)	-	(783)	-
ชำระคืนเงินต้นของหนี้สินตามสัญญาเช่า จ่ายดอกเบี้ย	(1,301)	(1,192)	(926)	(906)
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(15,041)</b>	<b>(41,666)</b>	<b>(14,263)</b>	<b>(19,673)</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ</b>	<b>(15,636)</b>	<b>(19,977)</b>	<b>(19,670)</b>	<b>(15,883)</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	48,909	45,308	43,400	28,892
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด</b>	<b>33,273</b>	<b>25,331</b>	<b>23,730</b>	<b>13,009</b>
	-	-	-	-
<b>ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม</b>				
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
ดอกเบี้ยจ่ายส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนของที่ดิน และต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	2,310	3,339	2,142	2,810
ที่ดินและต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น จากการออกตั๋วอาวัล	98,911	-	98,911	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**  
**หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาลแบบย่อ**  
**สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569**

**1. ข้อมูลทั่วไป**

**1.1 ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ**

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย บริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ที่อยู่ตามที่ดินทะเบียนของบริษัทฯอยู่ที่ เลขที่ 650, 652 ถนนบรมราชชนนี แขวงบางบำหรุ เขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร

**1.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล**

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล โดยบริษัทฯเลือกนำเสนองบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ บริษัทฯได้แสดงรายการในงบฐานะการเงินงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสดในรูปแบบเช่นเดียวกับงบการเงินประจำปี และจัดทำหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลในรูปแบบย่อ

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่น่าเสนอครั้งล่าสุด ดังนั้นข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินประจำปีล่าสุด

งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นข้อมูลทางการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยนี้

**1.3 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม**

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “บริษัทย่อย”) (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) โดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกับงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และไม่มีเปลี่ยนแปลงโครงสร้างที่สำคัญเกี่ยวกับบริษัทย่อยในระหว่างงวด

**1.4 นโยบายการบัญชี**

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569 ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการของงบการเงินของกลุ่มบริษัท

## 2. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้นซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ ทั้งนี้ไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญในนโยบายการกำหนดราคาของรายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2569	2568	2569	2568
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>				
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)				
รายได้ค่าบริการ	-	-	-	0.1
รายได้ดอกเบี้ย	-	-	-	3.5
ต้นทุนขายสินค้า	-	-	0.5	0.4
<u>รายการธุรกิจกับการร่วมค้า</u>				
รายได้ค่าบริการ	13.8	11.7	11.7	11.7
รายได้จากการขายสินค้า	2.0	1.9	-	-
รายได้ดอกเบี้ย	1.4	1.3	1.4	1.3
<u>รายการธุรกิจกับผู้ถือหุ้นบริษัทย่อยทางอ้อม</u>				
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	0.1	0.1	-	-

ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2569	2568	2569	2568
	(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)	
<u>ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 3)</u>				
บริษัทย่อย	-	-	1,803	1,765
การร่วมค้า	8,070	7,522	7,443	8,453
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	8,070	7,522	9,246	10,218
<u>เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
บริษัทย่อย	-	-	1	4
การร่วมค้า	1,321	1,321	1,321	1,321
รวมเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,321	1,321	1,322	1,325

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2569	2568	2569	2568
	(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)	
<b>หนี้สินตามสัญญาเช่า</b>				
การร่วมค้า	713	713	-	-
กรรมการ	1,033	1,638	738	1,170
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า	1,746	2,351	738	1,170

### เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมดังกล่าว มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	ลักษณะความสัมพันธ์	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	
		เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	ลดลงระหว่างงวด	เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	ลดลงระหว่างงวด
บริษัท ธนาสิริ โลฟิส (ประเทศไทย) จำกัด	การร่วมค้า	6,600	-	-	6,600
บริษัท อนามูทิ ธนาสิริ (ประเทศไทย) จำกัด	การร่วมค้า	-	20,000	-	20,000
รวม		6,600	20,000	-	26,600

(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืมระยะยาว	ลักษณะความสัมพันธ์	งบการเงินรวม			
		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	
		เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	ลดลงระหว่างงวด	เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	ลดลงระหว่างงวด
บริษัท ธนาสิริ โลฟิส (ประเทศไทย) จำกัด	การร่วมค้า	71,400	-	-	71,400
รวม		71,400	-	-	71,400
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		(71,400)			(71,400)
สุทธิ		-			-

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ยอดคงเหลือ			ยอดคงเหลือ
		ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ณ วันที่
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	ลักษณะความสัมพันธ์	31 ธันวาคม 2568	ระหว่างงวด	ระหว่างงวด	31 มีนาคม 2569
บริษัท ธนาสิริ พร็อพเพอร์ตี้	บริษัทย่อย				
ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด		146,712	10,500	(47,000)	110,212
บริษัท ธนาสิริ โลฟิส	การร่วมค้า				
(ประเทศไทย) จำกัด		71,400	-	-	71,400
รวม		218,112	10,500	(47,000)	181,612
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระ					
ภายในหนึ่งปี		(71,400)			(71,400)
สุทธิ		146,712			110,212

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย จำนวน 110 ล้านบาท มีกำหนดชำระดอกเบี้ยเป็นงวดราย 3 เดือน มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างกันใช้อัตราร้อยละ MLR บวกอัตราคงที่ ครอบคลุมชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2570

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการร่วมค้า จำนวน 71 ล้านบาท มีกำหนดชำระดอกเบี้ยเป็นงวดราย 3 เดือน มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างกันใช้อัตราร้อยละ MLR บวกอัตราคงที่ ครอบคลุมชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยภายในวันที่ 8 สิงหาคม 2569

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการร่วมค้า จำนวน 6.6 ล้านบาท และ 20 ล้านบาท ตามลำดับ มีกำหนดชำระดอกเบี้ยเป็นงวดราย 3 เดือน มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างกันใช้อัตราร้อยละ MLR บวกอัตราคงที่ ครอบคลุมชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยภายในวันที่ 8 สิงหาคม 2569 และ 31 ธันวาคม 2569

#### เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินกู้ยืมระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมดังกล่าว มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินรวม			
		ยอดคงเหลือ			ยอดคงเหลือ
		ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ณ วันที่
เงินกู้ยืมระยะยาว	ลักษณะความสัมพันธ์	31 ธันวาคม 2568	ระหว่างงวด	ระหว่างงวด	31 มีนาคม 2569
บริษัท อีสานพิมานกรุ๊ป จำกัด	ผู้ถือหุ้นบริษัทย่อยทางอ้อม	13,870	-	-	13,870
นายรัชกร แต่ศิริเวช และ	กรรมการและผู้ถือหุ้นบริษัท				
นายศุภชัย นูริสตระกูล	ย่อยทางอ้อม	1,890	-	-	1,890
รวม		15,760	-	-	15,760
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		(15,760)			(15,760)
สุทธิ		-			-

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นบริษัทย่อยทางอ้อม จำนวน 13.9 ล้านบาท โดยไม่มีหลักประกัน และมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างกันในอัตราร้อยละ MLR บวกอัตราราคงที่ ครอบคลุมชำระภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2569

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมจากกรรมการและผู้ถือหุ้นบริษัทย่อยทางอ้อม จำนวน 1.9 ล้านบาท โดยไม่มีหลักประกัน และมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างกันในอัตราร้อยละ MLR บวกอัตราราคงที่ ครอบคลุมชำระภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2569

ภาระค้ำประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯค้ำประกันวงเงินกู้ยืมให้แก่การร่วมค้าในวงเงินจำนวน 2,004 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯย่อยได้นำที่ดินรอปพัฒนาไปจดจำนองเพื่อค้ำประกันวงเงินกู้ยืมแก่บริษัทฯในวงเงินจำนวน 227 ล้านบาท

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2569	2568	2569	2568
ผลประโยชน์ระยะสั้น	5,531	6,300	4,176	6,300
ผลประโยชน์เมื่อออกจากงาน	169	187	146	187
รวม	5,700	6,487	4,322	6,487

## 3. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2569	2568	2569	2568
	(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)	
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 2)</u>				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	4,845	5,700	4,759	5,622
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	2,437	185	2,437	185
3 - 6 เดือน	247	-	247	-
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7,529	5,885	7,443	5,807
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</u>				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	164	361	-	129
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	51	-	51	-
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	215	361	51	129
รวมลูกหนี้การค้า	7,744	6,246	7,494	5,936
<u>ลูกหนี้อื่น</u>				
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 2)	541	1,637	1,803	4,411
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	21,723	19,191	11,723	12,621
รวม	22,264	20,828	13,526	17,032
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(2,036)	(2,036)	(2,036)	(2,036)
รวมลูกหนี้อื่น - สุทธิ	20,228	18,792	11,490	14,996
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	27,972	25,038	18,984	20,932

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

#### 4. ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2569	31 ธันวาคม 2568	31 มีนาคม 2569	31 ธันวาคม 2568
		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	701,493	625,568	592,868	482,795
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	178,484	117,188	113,844	74,729
อื่น ๆ	2,991	2,745	2,414	2,083
รวม	882,968	745,501	709,126	559,607
หัก: สำรองค่าเพื่อผลขาดทุนจากการลดลง ของสินค้าคงเหลือ	(680)	(1,368)	(441)	(1,141)
สุทธิ	882,288	744,133	708,685	558,466

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการของกลุ่มบริษัท ไปจดจำนองเป็นหลักประกันกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงินของบริษัทฯ ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 9 11 และ 12 ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2569	31 ธันวาคม 2568	31 มีนาคม 2569	31 ธันวาคม 2568
มูลค่าสุทธิตามบัญชีของที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้างที่ติดภาระค้ำประกัน	740,952	546,269	679,402	469,879

#### 5. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

รายละเอียดเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน	
	31 มีนาคม 2569	31 ธันวาคม 2568	31 มีนาคม 2569	31 ธันวาคม 2568	31 มีนาคม 2569	31 ธันวาคม 2568
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)		(ตรวจสอบแล้ว)
บริษัท ธนาสิริ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	100,000	100,000	99.80	99.80	90,361	90,361
บริษัท พิมานสิริ จำกัด <sup>(1)</sup>	90,000	90,000	60.75	60.75	-	-
รวม					90,361	90,361

<sup>(1)</sup> ถือหุ้นทางอ้อมโดยบริษัท ธนาสิริ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 60.75

ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 บริษัทฯ ไม่มีเงินปันผลรับจากบริษัทย่อย

## 6. เงินลงทุนในการร่วมค้า

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินลงทุนในการร่วมค้าสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2569	77,722	45,400
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	4,713	-
กำไรที่ยังไม่รับรู้จากรายการระหว่างบริษัทฯ กับการร่วมค้า	(1,020)	-
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569</b>	<b>81,415</b>	<b>45,400</b>

## 6.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

การร่วมค้า	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	มูลค่าตามบัญชี ตามวิธีส่วนได้เสีย		มูลค่าตามบัญชี ตามวิธีราคาทุน - สุทธิ	
	31 มีนาคม 2569	31 ธันวาคม 2568	31 มีนาคม 2569	31 ธันวาคม 2568
		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)
บริษัท อนุภาณี ธนาสิริ (ประเทศไทย) จำกัด	49,764	48,742	25,000	25,000
บริษัท ธนาสิริ โลฟิส (ประเทศไทย) จำกัด	31,267	28,561	20,400	20,400
บริษัท โฮมมี่ เวลเนส จำกัด <sup>(1)</sup>	384	419	-	-
<b>รวม</b>	<b>81,415</b>	<b>77,722</b>	<b>45,400</b>	<b>45,400</b>

(1) ถือหุ้นทางอ้อมโดยบริษัท ธนาสิริ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 50

## 6.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ในระหว่างงวด บริษัทฯรับรู้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวม ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวมสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม

การร่วมค้า	ส่วนแบ่งกำไรขาดทุน		ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	
	2569	2568	2569	2568
บริษัท อนาคต วิสาหกิจ (ประเทศไทย) จำกัด	2,148	(997)	-	-
บริษัท อนาคต โลฟิส (ประเทศไทย) จำกัด	2,599	658	-	-
บริษัท โฮมมี่ เวลเนส จำกัด <sup>(1)</sup>	(34)	(114)	-	-
รวม	4,713	(453)	-	-

<sup>(1)</sup> ถือหุ้นทางอ้อมโดยบริษัท อนาคต วิสาหกิจ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 50

ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 บริษัทฯไม่มีเงินปันผลรับจากการร่วมค้า

## 7. ที่ดินรอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินรอพัฒนามูลค่า 93 ล้านบาทและ 105 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัทฯ: 45 ล้านบาท) ไปจดจำนองค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และการออกหนังสือค้ำประกัน

เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติให้บริษัท อนาคต วิสาหกิจ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“TPD”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทย่อยกับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง (“ผู้จะซื้อ”) โดยมีเงื่อนไขจะต้องได้รับมติอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมซื้อขายที่ดินที่จะซื้อขายจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเปลี่ยนสินทรัพย์ที่ยังไม่มีแผนพัฒนาและยังไม่ก่อให้เกิดรายได้กับบริษัท เป็นกระแสเงินสดเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจปกติและปรับโครงสร้างทางการเงิน เพื่อลดภาระดอกเบี้ยจ่ายของกลุ่มบริษัท

เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2568 บริษัท อนาคต วิสาหกิจ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“TPD”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้ลงนามทำสัญญาจะซื้อขายที่ดิน ต.กมลา อ.กระทุ่ม จ.ภูเก็ต จำนวน 3 แปลง โฉนดเลขที่ 1413, 12683 และ 17790 เนื้อที่รวมประมาณ 105-2-76.9 ไร่ มูลค่าตามสัญญาประมาณ 898 ล้านบาท โดยที่ดินดังกล่าวแบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม และผู้จะซื้อสามารถเลือกเข้าทำธุรกรรมได้ภายใน 3 เดือนนี้ ดังนี้

1. รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินทั้งหมดพร้อมกันในคราวเดียว ภายในปี 2569 หรือ
2. ทอยรับโอนกรรมสิทธิ์ โดยรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินกลุ่มที่ 1 ภายในปี 2569 และรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินกลุ่มที่ 2 กับกลุ่มที่ 3 พร้อมกัน ภายในปี 2570 หรือ

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

3. ทายอรับโอนกรรมสิทธิ์ โดยรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินกลุ่มที่ 1 ภายในปี 2569 และผู้จะซื้อสามารถแจ้งความ  
จ้างในการแยกซื้อและรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินกลุ่มที่ 2 หรือกลุ่มที่ 3 ภายในปี 2570 ก่อน พร้อมขอใช้สิทธิ์  
ขยายระยะเวลาการซื้อและรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินกลุ่มที่เหลือออกไปได้ภายในไม่เกินปี 2571

ทั้งนี้ TPD ได้รับเงินมัดจำจำนวน 30 ล้านบาท ในวันทำบันทึกข้อตกลงร่วมกันเมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2568  
และรับเงินมัดจำงวดที่ 2 จำนวน 30 ล้านบาทในวันทำสัญญาเมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2568 โดยเป็นเช็คลงวันที่  
ล่วงหน้าวันที่ 30 มกราคม 2569 และบริษัทฯ ได้รับเงินเรียบร้อยแล้ว

ต่อมาในวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2569 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไป  
ซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทฯคาดว่า การขายดังกล่าวจะเสร็จสมบูรณ์ภายในปี 2570 ภายใต้เงื่อนไขตามที่  
กำหนดไว้ในสัญญา

การกระทบมูลค่าสุทธิตามบัญชีของที่ดินรอพัฒนา มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2569	105,080	45,064
โอนไปเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	(11,661)	-
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	93,419	45,064

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทได้นำสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายมูลค่า 12 ล้านบาท ไปจดจำนองค้ำประกัน  
เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (31 ธันวาคม 2568: ไม่มี)

#### 8. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม  
2569 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2569	10,890	2,243
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(136)	-
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	10,754	2,243

**9. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน**

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารคิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR ลบ อัตราคงที่ และอัตรา MOR ลบอัตราคงที่ ค่าประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการ อสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนาของกลุ่มบริษัท

ภายใต้สัญญาเงินกู้ บริษัทฯต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เป็นต้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้ เบิกใช้เป็นจำนวน 78 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2568: 19 ล้านบาท)

**10. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น จำนวน 10 ล้านบาท คิดดอกเบี้ยในอัตราคงที่ โดยเป็นเงิน กู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน ในระหว่างงวดบริษัทฯได้ชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยครบถ้วนแล้วทั้งจำนวน

**11. ทรัพย์สินจำนองที่ดินระยะยาว**

ทรัพย์สินจำนองที่ดินเป็นทรัพย์สินที่กลุ่มบริษัทออกให้แก่ผู้ขายที่ดินหลายราย โดยไม่มีการคิดดอกเบี้ย ทรัพย์สิน ดังกล่าวค่าประกันโดยอวัลจากธนาคารพาณิชย์ โดยมีหลักประกัน คือ ที่ดินรวมสิ่งปลูกสร้างของโครงการ ของกลุ่มบริษัท

**12. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน**

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 มีรายละเอียด ดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)	
	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
ยอดเงินต้นคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2569	135,145	134,900
หัก: จ่ายชำระคืน	(13,495)	(13,250)
ยอดเงินต้นคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	121,650	121,650
หัก: ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินรอดัดจำหน่าย	(1,082)	(1,082)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	120,568	120,568

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัทคิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR ลบอัตราคงที่ MLR บวก อัตราคงที่ โดยมีกำหนดชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอนและชำระคืน เป็นรายเดือน รายไตรมาสและรายปี

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวน 121 ล้านบาท และ 333 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท 121 ล้านบาท และ 241 ล้านบาท ตามลำดับ)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 เงินกู้ยืมระยะยาวของกลุ่มบริษัทจำนวน 122 ล้านบาท และ 135 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัทฯ: 122 ล้านบาท และ 134 ล้านบาท ตามลำดับ) มีหลักประกันคือที่ดินรวมทั้งสิ่งปลูกสร้างของโครงการของกลุ่มบริษัท

ทั้งนี้ สัญญาเงินกู้ยืมส่วนใหญ่ได้ระบุข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการ เช่น การค้ำประกันหนี้สินและการชำระอัตราส่วนทางการเงินบางประการ เป็นต้น

### 13. เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการและบุคคลอื่น

เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น คิดดอกเบี้ยอัตราคงที่มีกำหนดชำระคืนเงินต้นในวันที่ 30 มิถุนายน 2570

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่น คิดดอกเบี้ยอัตราคงที่ โดยมีกำหนดชำระคืนเงินต้นเป็นรายเดือนให้เสร็จสิ้นภายในปี 2570 มีหลักประกันคือที่ดินของกลุ่มบริษัท

### 14. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงาน 2 ส่วนงาน คือ ส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และส่วนงานด้านการให้บริการ โดยข้อมูลรายได้และต้นทุนของแต่ละส่วนงาน แสดงตามงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย

### 15. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

#### 15.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างโครงการ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างโครงการดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2569	31 ธันวาคม 2568	31 มีนาคม 2569	31 ธันวาคม 2568
สัญญาก่อสร้างโครงการ	21	10	16	6

(ตรวจสอบแล้ว)

(ตรวจสอบแล้ว)

**15.2 การค้ำประกัน**

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามกลุ่มบริษัท ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทฯคงเหลือดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2569	31 ธันวาคม 2568	31 มีนาคม 2569	31 ธันวาคม 2568
		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)
หนังสือค้ำประกันการจัดการจัดหาและบำรุง				
สาธารณูปโภค	79	48	74	43
หนังสือค้ำประกันการซื้อวัสดุก่อสร้าง	1	1	1	1

**15.3 รายจ่ายเพื่อที่ดินในการพัฒนาโครงการ**

บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินซึ่งมีมูลค่ารวม 17 ล้านบาท โดยได้ชำระเงินมัดจำแล้วจำนวน 0.9 ล้านบาท และบริษัทฯ ได้ชำระภาระผูกพันส่วนที่เหลือจำนวน 16.1 ล้านบาทแล้วในเดือนเมษายน 2569

**16. เครื่องมือทางการเงิน****16.1 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน**

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

**16.2 ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม**

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทไม่มีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม

**17. การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล**

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทฯเมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2569