

ที่ ดพ.30

วันที่ 22 ตุลาคม 2563

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอเรียนชี้แจงผลการดำเนินงานรวมสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

งบกำไรขาดทุน สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561	ปี		เปลี่ยนแปลง	
	2562	2561	จำนวน	ร้อยละ
รายได้จากการขาย	141.82	67.50	74.33	110.12
ต้นทุนขาย	66.36	26.82	39.54	147.45
กำไรขั้นต้น	75.46	40.68	34.78	85.50
รายได้อื่น	0.39	0.22	0.17	80.13
ค่าใช้จ่ายในการขาย	6.83	4.39	2.44	55.52
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	14.62	18.01	(3.38)	(18.78)
ต้นทุนทางการเงิน	4.09	6.56	(2.47)	(37.58)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	9.60	2.40	7.19	299.19
กำไรสุทธิสำหรับปี	40.71	9.54	31.18	326.86

#### รายได้จากการขาย

บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 141.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 74.33 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 110.12 โดยการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญของรายได้มีสาเหตุหลักมาจาก การรับรู้รายได้จากโครงการแกรนด์ บิช ซึ่งเป็นโครงการที่ได้รับการตอบรับจากลูกค้ากลุ่มผู้ประกอบการเป็นอย่างดี เนื่องจากลักษณะโครงการเป็นอาคารพาณิชย์ อยู่ติดกับถนนสายหลักที่จะเข้าสู่ตัวเมืองมหาสารคามเหมาะใช้เป็นพื้นที่ในการประกอบกิจการค้าขาย จึงมีลูกค้าที่เป็นผู้ประกอบการให้ความสนใจและจองซื้อมาตั้งแต่ช่วงปี 2560 โดยโครงการทยอยสร้างเสร็จและโอนให้กับลูกค้าตั้งแต่ปลายปี 2561 ต่อเนื่องมายังปี 2562 ซึ่งมียอดโอนจำนวน 26 ยูนิต มูลค่า 103.79 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 73.18 ของรายได้จากการขาย ซึ่งเป็นปกติธุรกิจของบริษัทที่ช่วงแรกของการเริ่มโอนโครงการใหม่ที่มีการเปิดขาย จะมียอดโอนกรรมสิทธิ์ที่สูง เนื่องจากบริษัทมีการเปิดขายโครงการก่อนล่วงหน้า และมียอดจองสะสมก่อนมีการเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ รองลงมาเป็นการรับรู้รายได้จากโครงการเดอะแกรนด์ คาแนล จำนวน 9 ยูนิต มูลค่า 20.59 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.52 ของรายได้จากการขาย และการรับรู้รายได้จากโครงการเดอะแกรนด์ เรสซิเดนซ์ จำนวน 5 ยูนิต มูลค่า 17.44 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.30 ของรายได้จากการขาย

#### ต้นทุนขายและอัตรากำไรขั้นต้น

ต้นทุนขายสำหรับปี 2562 เท่ากับ 66.36 ล้านบาท คิดเป็นกำไรขั้นต้นจำนวน 75.46 ล้านบาท (ไม่รวมรายการปรับปรุงบัญชี) คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 53.21 ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเนื่องจากมีการขายอาคารพาณิชย์ โครงการแกรนด์ บิช หลายยูนิต ที่ลูกค้าขอปรับเปลี่ยนแบบไปจากแบบมาตรฐานเพื่อนำไปใช้ในการประกอบธุรกิจส่วนตัว ส่งผลให้บริษัทปรับราคาขาย

เงื่อนไขในการจอง เพื่อเพื่อลดความเสี่ยงจากค่าใช้จ่ายที่จะเพิ่มขึ้นจากการปรับแบบกลับไปเป็นแบบมาตรฐานของบริษัทหากลูกค้าปฏิเสธการโอน นอกจากนี้บริษัทมีต้นทุนค่าก่อสร้างลดลงบางส่วนจาก ราคาวัสดุสำคัญที่ใช้ในการก่อสร้างปรับตัวลดลง จึงส่งผลให้ต้นทุนขายลดลง และเป็นผลให้ภาพรวมอัตรากำไรขั้นต้นของปี 2562 ปรับตัวสูงขึ้นจากปีก่อนหน้า

#### **ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร**

สำหรับปี 2562 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร เท่ากับ 21.45 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 15.12 ของรายได้จากการขาย ลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 0.99 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 4.24 โดยสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายบริหารของบริษัทที่ลดลง เนื่องจากในปี 2561 บริษัทมีการปรับปรุงระบบสารสนเทศของบริษัท ส่งผลให้มีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสำนักงานเพิ่มสูงขึ้น และปรับลดลงเมื่อมีการปรับปรุงระบบสารสนเทศของบริษัทแล้วเสร็จในปี 2562

#### **กำไรสุทธิ**

สำหรับปี 2562 บริษัทมีกำไรสุทธิ 40.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 28.71 โดยบริษัทมีการรับรู้รายได้จากการขายต่อเนื่องจากปีก่อนหน้าจำนวน 3 โครงการ ซึ่งรายได้ส่วนใหญ่เกิดจากการโอนโครงการแกรนด์ บิช ซึ่งเริ่มก่อสร้างแล้วเสร็จและทยอยโอนยูนิตแรกในช่วงปลายปี 2561 ต่อเนื่องมายังปี 2562 ซึ่งโครงการดังกล่าวได้รับความสนใจจากลูกค้าที่เป็นผู้ประกอบการจำนวนมาก ส่งผลให้บริษัทมีรายได้จากการขายสูงกว่าปีอื่นที่แสดงเปรียบเทียบ สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงจากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานลดลง เนื่องจากบริษัทปรับปรุงระบบ และโครงสร้างองค์กรให้เข้าที่มากขึ้น จึงส่งผลให้ภาพรวมของอัตรากำไรสุทธิสำหรับปี 2562 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงปีก่อนหน้า

#### **ฐานะทางการเงินของบริษัท**

หน่วย : ล้านบาท

งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561	ณ วันที่		เปลี่ยนแปลง	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	จำนวน	ร้อยละ
สินทรัพย์	729.66	735.72	(6.06)	(0.82)
หนี้สิน	378.42	425.19	(46.77)	(11.00)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	351.24	310.53	40.71	13.11
อัตราสวนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio)	1.08	1.37	(0.29)	(21.36)

#### **สินทรัพย์**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีสินทรัพย์เท่ากับ 729.66 ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้าจำนวน 6.06 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.82 โดยมีสาเหตุหลักของการลดลงจาก การโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ของโครงการให้กับผู้ซื้อจำนวนมาก ส่งผลให้ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 44.07 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 22.76 คงเหลือต้นทุนอสังหาริมทรัพย์จำนวน 149.59 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการขายโครงการแกรนด์ บิช เป็นหลัก นอกจากนี้ในระหว่างปีบริษัทยังมีการปรับปรุงอาคารสำนักงาน ทำให้รายการอาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นจาก 3.79 ล้านบาท เป็น 10.72 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 6.93 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 182.98 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันกับปีก่อนหน้า

#### **หนี้สิน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีหนี้สินเท่ากับ 378.42 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 51.86 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัท ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันกับปีก่อนหน้าจำนวน 46.77 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 11.00 โดยสาเหตุที่หนี้สินลดลงเนื่องจาก การจ่ายชำระคืนเงินต้นจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เพื่อปลดปล่อยก่อนการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ให้กับผู้ซื้อโครงการแกรนด์ บิช และโครงการเดอะแกรนด์ คาแนล และการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 351.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 48.14 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัท เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันกับปีก่อนหน้าจำนวน 40.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.11 เนื่องจากกำไรสุทธิจากผลการดำเนินงานของบริษัท ในระหว่างปีตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2562 เมื่อวันที่ 17 กรกฎาคม 2562 ของบริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด ได้มีมติลดทุนจดทะเบียนด้วยวิธีการลดมูลค่าที่ตราไว้ เดิมตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท คงเหลือมูลค่าที่ตราไว้ใหม่เท่ากับ 86.50 บาท เพื่อล้างขาดทุนสะสม ส่งผลให้ทุนจดทะเบียนชำระแล้วของบริษัทคงเหลือ 311.40 ล้านบาท และขาดทุนสะสมของบริษัทลดลงในจำนวนเดียวกัน ซึ่งไม่ได้ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทแต่อย่างใด

### อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.08 เท่า ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากภาพรวมของหนี้สินลดลงจำนวน 46.77 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักของการลดลงจากการทยอยชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินซึ่งเป็นผลมาจากการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าในระหว่างปี ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากผลการดำเนินงานสำหรับปี มีกำไรสุทธิ จำนวน 40.71 ล้านบาท จึงส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นางสาวเป็ยทิพย์ ชันฉม)

ผู้อำนวยการสายงานการเงิน และบัญชี

บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน)