

ที่ ดพ.37/2563

วันที่ 12 พฤศจิกายน 2563

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ ไตรมาส 3 ปี 2563 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอเรียนชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนประจำไตรมาสที่ 3 ปี 2563 และงวดสะสม 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 โดยมีรายละเอียดดังนี้

งบกำไรขาดทุน	งวด 3 เดือน					
	ไตรมาส 3 ปี 2563		ไตรมาส 3 ปี 2562		เปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น / (ลดลง)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขาย	23.64	100.00%	36.33	100.00%	(12.69)	(34.94%)
ต้นทุนขาย	11.38	48.14%	17.72	48.78%	(6.34)	(35.78%)
กำไรขั้นต้น	12.26	51.86%	18.61	51.22%	(6.35)	(34.12%)
รายได้อื่น	0.16	0.68%	0.09	0.25%	0.07	77.78%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1.23	5.20%	1.50	4.13%	(0.27)	(18.00%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	5.82	24.62%	3.28	9.03%	2.54	77.44%
ต้นทุนทางการเงิน	1.57	6.64%	0.98	2.70%	0.59	60.20%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	0.67	2.83%	2.58	7.10%	(1.91)	(74.03%)
กำไรสุทธิสำหรับปี	3.13	13.24%	10.36	28.52%	(7.23)	(69.79%)

งบกำไรขาดทุน	งวดสะสม 9 เดือน สิ้นสุดวันที่					
	30 กันยายน 2563		30 กันยายน 2562		เปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น / (ลดลง)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขาย	70.42	100.00%	119.73	100.00%	(49.31)	(41.19%)
ต้นทุนขาย	32.06	45.53%	56.38	47.09%	(24.32)	(43.13%)
กำไรขั้นต้น	38.36	54.47%	63.35	52.91%	(24.99)	(39.45%)
รายได้อื่น	0.46	0.65%	0.29	0.24%	0.17	56.16%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	3.66	5.20%	5.62	4.69%	(1.96)	(34.89%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	13.61	19.33%	9.61	8.03%	4.00	41.62%
ต้นทุนทางการเงิน	4.99	7.09%	3.32	2.77%	1.67	50.53%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	2.82	4.00%	8.76	7.32%	(5.94)	(67.89%)
กำไรสุทธิสำหรับปี	13.74	19.51%	36.33	30.34%	(22.59)	(62.18%)

รายได้จากการขาย

สำหรับงวดสามเดือน ประจําไตรมาส 3 ปี 2563 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 23.64 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาสเดียวกันกับปีก่อนหน้าร้อยละ 34.94 เกิดจากรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านให้ลูกค้าลดลงอันเนื่องมาจากสถานการณ์โควิด 19 ที่เป็นผลสืบเนื่องมาจากช่วงไตรมาสก่อนหน้าที่ลูกค้าไม่สามารถเข้ามาเยี่ยมชมโครงการได้จากมาตรการจำกัดการใช้งานพื้นที่ (Lockdown) จากภาครัฐ อย่างไรก็ตามภายหลังจากมีการผ่อนคลายมาตรการดังกล่าวในช่วงเดือนพฤษภาคม มีลูกค้าเข้ามาเยี่ยมชมโครงการมากยิ่งขึ้นกว่าในช่วงก่อนหน้า ซึ่งปัจจุบันการเยี่ยมชมโครงการของลูกค้าอยู่ในระดับใกล้เคียงกับปกติ สำหรับงวดสามเดือนไตรมาส 3 ปี 2563 บริษัทมีรายได้มาจากการโอนกรรมสิทธิ์ โครงการเดอะแกรนด์ เรสซิเดนซ์ จำนวน 1 ยูนิต โครงการเดอะแกรนด์ คาแนล จำนวน 5 ยูนิต และโครงการแกรนด์ บิซ จำนวน 2 ยูนิต รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 8 ยูนิต

สำหรับงวดเก้าเดือน ปี 2563 บริษัทมีรายได้จากการขายเท่ากับ 70.42 ล้านบาท ลดลงจากงวดเก้าเดือน ปี 2563 ร้อยละ 41.19 เนื่องมาจากช่วงต้นปี 2562 มียอดโอนกรรมสิทธิ์ค่อนข้างสูง ซึ่งเป็นปกติของธุรกิจของบริษัทในช่วงแรกของการโอนโครงการใหม่ที่เริ่มเปิดขาย จะมียอดโอนกรรมสิทธิ์ที่สูง จากการเปิดขายโครงการล่วงหน้าส่งผลให้มียอดจองสะสมก่อนเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ ประกอบกับช่วงไตรมาส 2 และไตรมาส 3 ของปี 2563 ที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์โควิด 19

สำหรับยอดจองคงเหลือรอโอนโครงการของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อโครงการ	ยอดจองกรรมสิทธิ์ (ยูนิต)	มูลค่า (ล้านบาท)
เดอะแกรนด์ เรสซิเดนซ์	2	7.34
เดอะแกรนด์ คาแนล	2	4.69
แกรนด์ บิซ	5	20.47
พฤกภิรมย์ ศาลากลาง	9	25.55
รวม	18	58.05

ต้นทุนขายและอัตรากำไรขั้นต้น

สำหรับงวดสามเดือน ประจําไตรมาส 3 ปี 2563 บริษัทมีต้นทุนขายเท่ากับ 11.38 ล้านบาท คิดเป็นกำไรขั้นต้นจำนวน 12.26 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 51.86 ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นใกล้เคียงกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

สำหรับงวดเก้าเดือน ปี 2563 บริษัทมีต้นทุนขายเท่ากับ 32.06 ล้านบาท คิดเป็นกำไรขั้นต้นจำนวน 38.36 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 54.47 สูงกว่าช่วงเดียวกันกับปีก่อนหน้าเล็กน้อย ซึ่งเป็นผลมาจากการปรับราคาของโครงการ

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

สำหรับงวดสามเดือน ประจําไตรมาส 3 ปี 2563 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร เท่ากับ 7.05 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 29.82 ของรายได้จากการขาย เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันกับปีก่อนหน้าจำนวน 2.27 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นเนื่องจากค่าใช้จ่ายในการบริหาร เนื่องมาจากบริษัทมีค่าใช้จ่ายที่ใช้เป็นค่าใช้จ่ายทางการตลาดสำหรับเตรียมการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนครั้งแรก (IPO) ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นครั้งเดียวเพื่อ IPO ประกอบกับในช่วงเดือนกุมภาพันธ์ ปี 2563 บริษัทมีการรับผู้บริหารเพิ่มอีก 1 ท่านในตำแหน่ง รองกรรมการผู้จัดการสายงานบริหารและก่อสร้างโครงการ ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทปรับตัวลดลงแปรผันตามรายได้จากการขาย

สำหรับงวดเก้าเดือน ปี 2563 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร เท่ากับ 17.27 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 24.52 ของรายได้จากการขาย ปรับเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันกับปีก่อนหน้าจำนวน 2.04 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทปรับตัวลดลงแปรผันตามรายได้จากการขาย ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารปรับตัวสูงขึ้นจากการรับผู้บริหารเพิ่มขึ้น 1 ท่านในช่วงเดือนกุมภาพันธ์

ปี 2563 และค่าใช้จ่ายทางการตลาดสำหรับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนครั้งแรก (IPO) ในไตรมาส 3 ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นครั้งเดียวเพื่อ IPO

กำไรสุทธิ

สำหรับงวดสามเดือน ประจำไตรมาส 3 ปี 2563 บริษัทมีกำไรสุทธิ 3.13 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 13.24 ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อนหน้า โดยการลดลงของกำไรสุทธิเกิดจากบริษัทมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายทางการตลาดสำหรับเตรียมการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนครั้งแรก (IPO) ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นครั้งเดียว ประกอบกับการลดลงของรายได้เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้าเป็นผลสืบเนื่องมาจากสถานการณ์โควิด 19 ในช่วงไตรมาสก่อนหน้าที่ลูกค้าไม่สามารถเข้ามาเยี่ยมชมโครงการได้จากมาตรการจำกัดการใช้งานพื้นที่ (Lockdown) จากภาครัฐ ประกอบกับตั้งนั้นจากปัจจัยข้างต้นส่งผลให้ภาพรวมของอัตรากำไรสุทธิสำหรับงวดสามเดือน ประจำไตรมาส 3 ปี 2563 ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงปีก่อนหน้า

สำหรับงวดเก้าเดือน ปี 2563 บริษัทมีกำไรสุทธิ 13.74 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 19.51 ปรับตัวลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อนหน้า โดยสาเหตุหลักมาจากการลดลง มาจากรายได้ที่ปรับตัวลดลงจากผลกระทบจากเหตุการณ์โควิด-19 ในขณะที่ค่าใช้จ่ายบริหารของบริษัทปรับตัวสูงขึ้นจาก การปรับขึ้นของเงินเดือนและสวัสดิการ – ฝ่ายบริหาร และค่าใช้จ่ายทางการตลาดสำหรับ IPO ในขณะที่ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นจากการเริ่มคิดดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมระหว่างกันตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 จึงส่งผลให้ภาพรวมของกำไรสุทธิสำหรับงวดเก้าเดือน ปี 2563 ปรับตัวลดลงจากปีก่อนหน้า

ฐานะทางการเงินของบริษัท

หน่วย : ล้านบาท

งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่		เปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น / (ลดลง)	
	30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2562	จำนวน	%
สินทรัพย์	727.81	729.66	(1.85)	(0.25 %)
หนี้สิน	362.83	378.42	(15.59)	(4.12 %)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	364.99	351.24	13.75	3.91 %
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) : เท่า	0.99	1.08	(0.09)	(8.33 %)

สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 727.81 ล้านบาท ลดลงจากช่วง ณ สิ้นปี 2562 จำนวน 1.85 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.25 ปรับลดลงเล็กน้อยโดยมีสาเหตุจากการลดลงของต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จากการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ของโครงการให้กับผู้ซื้อในระหว่างงวด ในขณะที่มีการเพิ่มขึ้นเล็กน้อยของรายการอาคารและอุปกรณ์เนื่องมาจากต่อเติมอาคารสำนักงานใหญ่ เพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจ

หนี้สิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 362.83 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 49.85 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2562 จำนวน 15.59 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 4.12 โดยมีสาเหตุการลดลงจากการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น ส่งผลให้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันลดลง ในขณะที่ยอดเงินเบิกเกินบัญชีระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นซึ่งเป็นการกู้ยืมเพื่อนำมาทดแทนเงินกู้ยืมบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพื่อลดการพึ่งพิงทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน



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

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

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

นอกจากนี้บริษัทมียอดเงินรับล่วงหน้าจำนวน 5.08 ล้านบาท เป็นเงินรับล่วงหน้าจากโครงการแกรนด์ บิช จำนวน 5.02 ล้านบาท โครงการเดอะแกรนด์ คาแนล จำนวน 0.01 ล้านบาท และโครงการพฤกภิรมย์ ศาลากลาง จำนวน 0.04 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 เท่ากับ 364.99 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 50.15 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัท เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปี 2562 จำนวน 13.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.91 โดยมีสาเหตุของการเพิ่มขึ้นจากกำไรสุทธิจากผลการดำเนินงานในรอบ 9 เดือนของปี 2563 ซึ่งเป็นไปตามผลการดำเนินงานของบริษัท

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.99 เท่า ลดลงจำนวน 0.09 เท่า เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากภาพรวมของหนี้สินลดลงจำนวน 15.59 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักของการลดลงจากการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นบางส่วน ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากผลการดำเนินงานสำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2563 ซึ่งมีกำไรสุทธิ จำนวน 13.74 ล้านบาท จึงส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงเล็กน้อย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวเป็ยทิพย์ ชันถม)

ผู้อำนวยการสายงานการเงิน และบัญชี

บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน)