

ที่ ดพ.27/2564

วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ งวดปี 2563 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอเรียนชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงวดปี 2562 และปี 2563 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2563 โดยมีรายละเอียดดังนี้

งบกำไรขาดทุน	สำหรับปี					
	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562		เปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น / (ลดลง)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขาย	92.12	100.00%	142.13	100.00%	(50.01)	(35.19%)
ต้นทุนขาย	42.71	46.37%	66.66	46.79%	(23.95)	(35.93%)
กำไรขั้นต้น	49.41	53.63%	75.47	53.21%	(26.06)	(34.53%)
รายได้อื่น	0.58	0.63%	0.39	0.27%	0.19	48.72%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	4.88	5.30%	6.83	4.81%	(1.95)	(28.55%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	21.78	23.64%	14.62	10.31%	7.16	48.97%
ต้นทุนทางการเงิน	6.71	7.29%	4.09	2.89%	2.62	64.06%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1.68	1.82%	9.60	6.77%	(7.92)	(82.50%)
กำไรสุทธิสำหรับปี	14.94	16.21%	40.72	28.71%	(25.78)	(63.31%)

#### รายได้จากการขาย

สำหรับ ปี 2563 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 92.12 ล้านบาท ลดลงจากงวดปี 2562 จำนวน 50.01 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 35.19 เนื่องจากในช่วงต้นปี 2562 มียอดโอนกรรมสิทธิ์ค่อนข้างสูง จากการซื้อโครงการแกรนด์ บิช ของลูกค้ากลุ่มผู้ประกอบการ ซึ่งในงวดปี 2562 มียอดโอนจำนวน 40 ยูนิต คิดเป็น 142.13 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการเดอะแกรนด์ บิช จำนวน 26 ยูนิต มูลค่า 103.79 ล้านบาท โครงการเดอะแกรนด์ เรสซิเดนซ์ จำนวน 5 ยูนิต มูลค่า 17.44 ล้านบาท และโครงการเดอะแกรนด์ คาแนล จำนวน 9 ยูนิต มูลค่า 20.59 ล้านบาท เปรียบเทียบกับงวดปี 2563 ที่มียอดโอนจำนวน 29 ยูนิต ซึ่งเป็นยอดโอนจากโครงการเดอะแกรนด์ เรสซิเดนซ์ จำนวน 9 ยูนิต มูลค่า 30.46 ล้านบาท โครงการเดอะแกรนด์ คาแนล 12 ยูนิต มูลค่ารวม 28.80 ล้านบาท และโครงการแกรนด์ บิช จำนวน 8 ยูนิต มูลค่า 32.86 ล้านบาท ทั้งนี้การปรับตัวลดลงของยอดโอนโครงการเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า ส่วนหนึ่งเกิดจากผลกระทบทางอ้อมจากการแพร่ระบาดของ COVID – 19 ซึ่งส่งผลให้แรงงานที่ใช้ในการก่อสร้างไม่สามารถเคลื่อนย้ายพื้นที่ได้สะดวก ส่งผลให้มีการขาดแคลนแรงงานที่ใช้ในการก่อสร้างชั่วคราว เป็นผลให้เกิดความล่าช้าในการพัฒนาโครงการให้แล้วเสร็จตามแผนการก่อสร้าง

สำหรับยอดจองคงเหลือรอโอนโครงการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อโครงการ	ยอดจองกรรมสิทธิ์ (ยูนิต)	มูลค่า (ล้านบาท)
เดอะแกรนด์ เรสซิเดนซ์	1	3.87
เดอะแกรนด์ คาแนล	3	6.94
แกรนด์ บีช	1	3.35
พฤกษาริมย์ ศาลากลาง	14	40.70
<b>รวม</b>	<b>19</b>	<b>54.66</b>

### ต้นทุนขายและอัตรากำไรขั้นต้น

สำหรับงวดปี 2563 บริษัทมีต้นทุนขายเท่ากับ 42.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 46.37 ของรายได้จากการขาย และกำไรขั้นต้นเท่ากับ 49.41 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 53.63 ของรายได้จากการขาย ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นใกล้เคียงกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

### ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

สำหรับงวดปี 2563 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร เท่ากับ 26.66 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 28.94 ของรายได้จากการขาย เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันกับปีก่อนหน้าจำนวน 5.21 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นเนื่องจากค่าใช้จ่ายในการบริหารเนื่องมาจากบริษัทมีค่าใช้จ่ายที่ใช้เป็นค่าใช้จ่ายทางการตลาดสำหรับเตรียมการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนครั้งแรก (IPO) ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นครั้งเดียวเพื่อ IPO ซึ่งถ้าไม่นับค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารอยู่ในระดับใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า ประกอบกับในช่วงเดือนกุมภาพันธ์ ปี 2563 บริษัทมีการรับผู้บริหารเพิ่มอีก 1 ท่านในตำแหน่ง รองกรรมการผู้จัดการสายงานบริหารและก่อสร้างโครงการ ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทปรับตัวลดลงแปรผันตามรายได้จากการขาย

### ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับงวดปี 2563 บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน เท่ากับ 6.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.29 ของรายได้จากการขาย เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันกับปีก่อนหน้าจำนวน 2.62 ล้านบาท โดยสาเหตุของการเพิ่มขึ้นเนื่องจากการเริ่มคิดดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างกันตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 เพื่อให้ผลการดำเนินงานสะท้อนต้นทุนทางการเงินของบริษัท ซึ่งเป็นไปตามนโยบายรายการระหว่างกันของบริษัท

### กำไรสุทธิ

สำหรับงวดปี 2563 บริษัทมีกำไรสุทธิ 14.94 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 16.21 ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อนหน้าจำนวน 25.78 ล้านบาท โดยการลดลงของกำไรสุทธิเกิดจากรายได้ของบริษัทที่ปรับตัวลดลง ประกอบกับค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่เพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายทางการตลาดสำหรับเตรียมการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนครั้งแรก (IPO) ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นครั้งเดียว ประกอบกับการปรับขึ้นของเงินเดือนและสวัสดิการพนักงาน – ฝ่ายบริหาร ในขณะที่ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นจากการเริ่มคิดดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมระหว่างกันตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ประกอบกับการลดลงของรายได้เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้าเป็นผลสืบเนื่องมาจากสถานการณ์โควิด 19 ในช่วงไตรมาส 2 และ ไตรมาส 3 ลูกค้าไม่สามารถเข้ามาเยี่ยมชมโครงการได้จากมาตรการจำกัดการใช้งานพื้นที่ (Lockdown) จากภาครัฐ ประกอบกัน ดังนั้นจากปัจจัยข้างต้นส่งผลให้ภาพรวมของอัตรากำไรสุทธิสำหรับงวดปี 2563 ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงปีก่อนหน้า

**ฐานะทางการเงินของบริษัท**

หน่วย : ล้านบาท

งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่		เปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น / (ลดลง)	
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	จำนวน	%
สินทรัพย์	828.98	729.66	99.32	13.61 %
หนี้สิน	346.41	378.42	(32.01)	(8.46 %)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	482.57	351.24	131.33	37.39 %
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) : เท่า	0.72	1.08	(0.36)	(33.33%)

**สินทรัพย์**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 828.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วง ณ สิ้นปี 2562 จำนวน 99.32 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.61 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของรายการเงินสดหรือรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 102.48 ล้านบาทเนื่องมาจากบริษัทได้รับเงินสดจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนครั้งแรก (IPO) นอกจากนี้บริษัทมีสินทรัพย์สิทธิการใช้จำนวน 2.47 ล้านบาท เป็นการบันทึกมูลค่าสุทธิของสัญญาเช่าระยะยาว (มากกว่า 1 ปี) ซึ่งเป็นการปฏิบัติตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า และในแต่ละงวดที่มีการจ่ายชำระค่าเช่าของสัญญาดังกล่าว จะนำมาหักกับรายการสิทธิการใช้ให้เป็นรายการค่าใช้จ่าย ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้ ซึ่งมาตรฐานรายงานทางการเงินดังกล่าว เริ่มบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นมา ส่งผลให้ในงวดก่อนหน้าของปีก่อน ในงบแสดงฐานะทางการเงินไม่มีรายการสินทรัพย์สิทธิการใช้ปรากฏ และนอกจากนี้ยังมีรายการเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจำนวน 2.30 ล้านบาท ของรายการอาคารและอุปกรณ์เนื่องมาจากต่อเติมอาคารสำนักงานใหญ่และอาคารสำนักงานขายโครงการพฤกกรรมที่เปิดโครงการในปี 2563 เพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจ

**หนี้สิน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 346.41 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 41.79 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2562 จำนวน 32.01 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 8.46 โดยมีสาเหตุการลดลงจากการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น ส่งผลให้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันลดลง ในขณะที่ยอดเงินเบิกเกินบัญชีระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นซึ่งเป็นการกู้ยืมเพื่อนำมาทดแทนเงินกู้ยืมบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพื่อลดการพึ่งพิงทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและบริษัทได้ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่งผลให้เงินกู้ยืมระยะยาวลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปี 2562 นอกจากนี้บริษัทมียอดเงินรับล่วงหน้าจำนวน 14.20 ล้านบาท เป็นเงินรับล่วงหน้าจากโครงการพฤกกรรม ศาลากลาง จำนวน 14.15 ล้านบาท โครงการเดอะแกรนด์ คาแนล จำนวน 0.03 ล้านบาท โครงการแกรนด์ บิช จำนวน 0.01 ล้านบาท และโครงการเดอะแกรนด์ เรสซิเดนซ์ จำนวน 0.01 ล้านบาท

**ส่วนของผู้ถือหุ้น**

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 482.57 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 58.21 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัท เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปี 2562 จำนวน 131.33 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 37.39 โดยมีสาเหตุของการเพิ่มขึ้นจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนครั้งแรก (IPO) และเพิ่มขึ้นจากกำไรสุทธิสำหรับปี 2563 ซึ่งเป็นไปตามผลการดำเนินงานของบริษัท



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

### อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.72 เท่า ลดลงจำนวน 0.36 เท่า เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากภาพรวมของหนี้สินลดลงจำนวน 32.01 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักของการลดลงจากการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นบางส่วน และลดลงจากการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนครั้งแรก (IPO) และการเพิ่มขึ้นจากผลการดำเนินงานปี 2563 ซึ่งมีกำไรสุทธิ จำนวน 14.93 ล้านบาท จึงส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายพงศ์พันธ์ เลิศรุ่งพร)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน)