



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

ที่ ดพ.11/2565

วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2565

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ งวดปี 2564 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) และบริษัทย่อย ขอเรียนชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงวด ปี 2563 และปี 2564 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2564 โดยมีรายละเอียดดังนี้

งบกำไร(ขาดทุน)	งบการเงินรวม		งบเฉพาะกิจการ					
	งวดปี 2564 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564		งวดปี 2564 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564		งวดปี 2563 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563		เปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น / (ลดลง)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขาย	60.75	100.00%	60.75	100.00%	92.12	100.00%	(31.37)	(34.05%)
ต้นทุนขาย	40.26	66.26%	40.26	66.26%	42.71	46.37%	(2.46)	(5.75%)
กำไรขั้นต้น	20.50	33.74%	20.50	33.74%	49.40	53.63%	(28.91)	(58.51%)
รายได้อื่น	1.25	2.05%	1.24	2.05%	0.58	0.63%	0.67	114.54%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	3.83	6.31%	3.83	6.31%	4.88	5.30%	(1.05)	(21.45%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	22.48	37.00%	22.25	36.63%	21.78	23.64%	0.70	3.21%
ต้นทุนทางการเงิน	3.95	6.50%	3.95	6.50%	6.71	7.29%	(2.77)	(41.22%)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1.69	2.78%	1.69	2.78%	1.68	1.82%	(3.37)	(200.35%)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	(6.83)	(11.24%)	(6.61)	(10.88%)	14.93	16.21%	(21.76)	(145.72%)

#### รายได้จากการขาย

สำหรับปี 2564 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 60.75 ล้านบาท เป็นรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ เดอะแกรนด์ เรสซิเดนซ์ จำนวน 3.58 ล้านบาท โครงการเดอะแกรนด์ คาแนล จำนวน 10.59 ล้านบาท โครงการแกรนด์ บิช จำนวน 13.90 ล้านบาท และโครงการ พฤกภิรมย์ ศาลากลาง จำนวน 32.69 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 ลดลงจำนวน 31.37 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 34.05 โดยสาเหตุหลักของรายได้ที่ปรับตัวลดลงเนื่องจาก สถานการณ์ COVID – 19 กลับมาแพร่ระบาดในประเทศและทวีความรุนแรงขึ้น ส่งผลให้ลูกค้าบางส่วนชะลอการเข้าเยี่ยมชมโครงการและการตัดสินใจซื้อออกไปชั่วคราว รวมทั้งทางธนาคารไม่อนุมัติเงินกู้ให้กับลูกค้าเป็นบางราย จึงไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ สำหรับบริษัทย่อยยังไม่มีรายได้จากการขาย

ยอดจองคงเหลือรอโอนโครงการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อโครงการ	ยอดจองกรรมสิทธิ์ (ยูนิต)	มูลค่า (ล้านบาท)
เดอะแกรนด์ คาแนล	5	10.64
พฤกภิรมย์ ศาลากลาง	3	9.56
รวม	8	20.20

**ต้นทุนขายและอัตรากำไรขั้นต้น**

สำหรับปี 2564 บริษัทมีต้นทุนขายเท่ากับ 40.26 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 66.26 ของรายได้จากการขาย และมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 20.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 33.74 ลดลงจำนวน 28.91 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 58.51 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 ที่มีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 49.10 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 53.63 โดยการลดลงของอัตรากำไรขั้นต้น เนื่องจากในช่วงการแพร่ระบาดของ COVID – 19 บริษัทมีการปรับเปลี่ยนนโยบายการส่งเสริมการขาย โดยจัดให้มีโปรโมชั่นของแถม และส่วนลดเงินสดพิเศษสำหรับลูกค้าที่ซื้อบ้านในช่วงดังกล่าว จึงส่งผลให้ภาพรวมของอัตรากำไรขั้นต้นลดลง

**ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร**

สำหรับปี 2564 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 26.31 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 43.31 ของรายได้จากการขาย ลดลงจำนวน 0.35 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 1.31 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 โดยค่าใช้จ่ายส่วนที่ลดลง ได้แก่ ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษา และค่าใช้จ่ายในการขาย เป็นต้น

**กำไรสุทธิ**

สำหรับปี 2564 บริษัทมีขาดทุนสุทธิ 6.83 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราขาดทุนสุทธิร้อยละ 11.24 โดยมีสาเหตุหลักมาจากยอดขายที่ลดลงเนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID – 19 กลับมาแพร่ระบาดในประเทศและทวีความรุนแรงขึ้น เป็นผลให้แผนการโอนกรรมสิทธิ์บ้านของบริษัทไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ ในส่วนค่าใช้จ่ายบริษัทยังมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร ที่มีอัตราเพิ่มสูงขึ้นเมื่อเทียบกับรายได้จากการขาย เนื่องจากบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการรองรับการขายตัวของธุรกิจในกลุ่มบริษัท

**ฐานะทางการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย** หน่วย : ล้านบาท

งบแสดงฐานะทางการเงิน	งบการเงินรวม		เปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น / (ลดลง)	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์	733.00	829.98	(96.98)	(11.68%)
หนี้สิน	282.92	346.41	(63.49)	(18.33%)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	450.08	483.57	(33.49)	(6.93%)
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) : เท่า	0.63	0.72	(0.09)	(12.50%)

**สินทรัพย์**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 733 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงสิ้นปี 2563 ที่มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 829.98 ล้านบาท ลดลงจำนวน 96.98 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 11.68 โดยมีสาเหตุหลักของการลดลง จากรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 97.17 ล้านบาท ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 7.16 ล้านบาท และสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นที่เพิ่มขึ้นจำนวน 7.35 ล้านบาท รวมทั้งสิ้นลดลงจำนวน 96.98 ล้านบาท จากการใช้สำหรับชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวให้กับสถาบันการเงินและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 63.49 ล้านบาท จ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นจำนวน 25.20 ล้านบาท และจากผลขาดทุนของบริษัท ส่งผลให้ภาพรวมของสินทรัพย์รวมลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงสิ้นปี 2563

**หนี้สิน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 282.92 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงสิ้นปี 2563 ที่มีหนี้สินรวมเท่ากับ 346.41 ล้านบาท ลดลงจำนวน 63.49 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 18.33 โดยมีสาเหตุหลักของการลดลงจากการชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 46.49 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 17 ล้านบาท ส่งผลให้ภาพรวมของหนี้สินรวมลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงสิ้นปี 2563



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

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

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

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 450.08 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงสิ้นปี 2563 ที่มีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 483.57 ล้านบาท ลดลงจำนวน 33.49 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ โดยมีสาเหตุหลักของการลดลงจากการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นจำนวน 25.20 ล้านบาทจากกำไรสะสม และผลขาดทุนของบริษัท

### อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.63 เท่า ลดลงจำนวน 0.09 เท่า เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงสิ้นปี 2563 เนื่องจากหนี้สินรวมลดลงจำนวน 63.49 ล้านบาท ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจำนวน 33.49 ล้านบาท จึงส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงสิ้นปี 2563

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

พงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร

( นายพงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร )

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน)