



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 ดพต.2/2566

วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2566

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ งวดปี 2565 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) และบริษัทย่อย ขอเรียนชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับ งวดปี 2565 และงวดปี 2564 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 โดยมีรายละเอียดดังนี้

งบกำไร(ขาดทุน)	งบการเงินรวม				งบเฉพาะกิจการ				เปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น / (ลดลง) (งบการเงินรวม)	
	ปี 2565 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565		ปี 2564 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564		ปี 2565 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565		ปี 2564 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564			
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขาย	32.11	100.00%	60.75	100.00%	32.09	100.00%	60.75	100.00%	(28.65)	(47.15%)
ต้นทุนขาย	21.94	68.35%	40.26	66.26%	21.93	68.33%	40.26	66.26%	(18.32)	(45.50%)
กำไรขั้นต้น	10.16	31.65%	20.50	33.74%	10.16	31.67%	20.50	33.74%	(10.33)	(50.41%)
รายได้อื่น	1.21	3.78%	1.25	2.05%	0.98	3.05%	1.24	2.05%	(0.04)	(2.88%)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	3.02	9.41%	3.83	6.31%	2.95	9.18%	3.83	6.31%	(0.81)	(21.10%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	20.52	63.92%	22.48	37.00%	20.27	63.19%	22.25	36.63%	(1.96)	(8.71%)
ต้นทุนทางการเงิน	8.27	25.77%	3.95	6.50%	6.90	21.49%	3.95	6.50%	4.32	109.42%
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	(3.37)	(10.50%)	1.69	2.78%	(3.37)	(10.51%)	1.69	2.78%	(5.06)	(299.53%)
กำไรสุทธิสำหรับปี	(23.81)	(74.17%)	(6.83)	(11.24%)	(22.35)	(69.64%)	(6.61)	(10.88%)	(16.98)	248.62%

### รายได้

สำหรับปี 2565 บริษัทมีรายได้รวมเท่ากับ 33.32 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 32.09 ล้านบาท รายได้จากการขายสินค้าบริษัทย่อย จำนวน 0.02 ล้านบาท และมีรายได้อื่น จำนวน 1.21 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีรายได้รวมเท่ากับ 62 ล้านบาท ลดลงจำนวน 28.68 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 46.26 โดยมีสาเหตุหลักจากยอดขายที่ลดลงเนื่องจากลูกค้าชะลอการเข้าเยี่ยมชมโครงการและตัดสินใจการซื้อออกไปชั่วคราว

### ต้นทุนขายและกำไรขั้นต้น

สำหรับปี 2565 บริษัทมีต้นทุนขายเท่ากับ 21.94 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 68.35 ของรายได้จากการขาย และมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 10.16 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 31.65 ของรายได้จากการขาย เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีต้นทุนขายเท่ากับ 40.26 ล้านบาท และมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 20.50 ล้านบาท โดยมีต้นทุนขายที่ลดลง จำนวน 18.32 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 45.50 และมีกำไรขั้นต้นที่ลดลงจำนวน 10.33 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 50.41

### ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

สำหรับปี 2565 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร เท่ากับ 23.54 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 73.33 ของรายได้จากการขาย เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 26.31 ล้านบาท ลดลงจำนวน 2.77 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดจ้อยละ 10.53

### กำไรสุทธิ

สำหรับปี 2565 บริษัทมีขาดทุนสุทธิจำนวน 23.81 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราขาดทุนสุทธีย้อยละ 74.17 เพิ่มขึ้นจำนวน 16.98 ล้านบาท หรือคิดเป็นขาดทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 248.62 เมื่อเทียบกับปี 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากยอดขายที่ลดลง ทำให้แผนการโอนกรรมสิทธิ์บ้านไม่เป็นที่คาดการณ์ และในส่วนค่าใช้จ่ายของบริษัทยังมีค่าใช้จ่ายในการบริหารที่มีอัตราสูงขึ้นเมื่อเทียบกับรายได้จากการขาย เนื่องจากบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการรองรับการขยายตัวของธุรกิจในกลุ่มบริษัท

### ฐานะทางการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย หน่วย : ล้านบาท

งบแสดงฐานะทางการเงิน	งบการเงินรวม		เปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น / (ลดลง)	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์	737.65	733.01	4.64	0.63%
หนี้สิน	311.38	282.92	28.46	10.06%
ส่วนของผู้ถือหุ้น	426.27	450.09	(23.81)	(5.29%)
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) : เท่า	0.73	0.63	0.1	-

### สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 737.65 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงสิ้นปี 2564 ที่มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 733.01 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 4.64 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.63 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของอุปกรณ์สำนักงาน เครื่องมือเครื่องใช้และเครื่องจักร

### หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 311.38 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงสิ้นปี 2564 ที่มีหนี้สินรวมเท่ากับ 282.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 28.46 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.06 โดยมีสาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นจากหุ้นกู้



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

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 426.27 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงสิ้นปี 2564 ที่มีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 450.09 ล้านบาท ลดลงจำนวน 23.81 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 5.29 โดยมีสาเหตุหลักจากผลการดำเนินงานของบริษัท

### อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นและอัตราผลตอบแทน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.73 เท่า มีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเท่ากับ ร้อยละ -5.59 และมีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์เท่ากับร้อยละ -3.23

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

พงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร

( นายพงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร )

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน)