



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.8/2566

วันที่ 15 สิงหาคม 2566

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ ไตรมาสที่ 2 ปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) และบริษัทย่อย ขอเรียนชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือน ประจำไตรมาสที่ 2 ปี 2566 และงวดสะสมหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 ดังนี้

งบกำไร(ขาดทุน)	งบการเงินรวม				งบเฉพาะกิจการ				เปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น / (ลดลง) (งบการเงินรวม)	
	งวดสามเดือน ประจำไตรมาส 2 ปี 2566		งวดสามเดือน ประจำไตรมาส 2 ปี 2565		งวดสามเดือน ประจำไตรมาส 2 ปี 2566		งวดสามเดือน ประจำไตรมาส 2 ปี 2565			
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขาย	35.65	97.67%	4.08	100.00%	6.56	91.62%	4.08	100.00%	31.57	773.68%
รายได้จากการบริการ	0.85	2.33%	-	0.00%	0.60	8.38%	-	0.00%	0.85	N/A
รวมรายได้	36.50	100.00%	4.08	100.00%	7.16	100.00%	4.08	1.00	32.42	794.53%
ต้นทุนขาย	33.46	91.67%	2.46	60.25%	5.10	71.22%	2.46	60.29%	31.00	1,261.11%
ต้นทุนบริการ	0.51	1.39%	-	0.00%	0.22	3.12%	-	0.00%	0.51	N/A
รวมต้นทุน	33.96	93.05%	2.46	60.25%	5.32	74.34%	2.46	0.60	31.50	1,281.69%
กำไรขั้นต้น	2.54	6.95%	1.62	39.75%	1.84	25.66%	1.62	39.71%	0.91	56.29%
รายได้อื่น	0.08	0.21%	0.10	2.45%	0.12	1.66%	0.10	2.43%	(0.02)	(22.00%)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1.23	3.38%	0.60	14.68%	0.64	8.94%	0.60	14.68%	0.63	105.68%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	5.07	13.89%	5.05	123.87%	4.78	66.74%	5.00	122.57%	0.01	0.30%
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่ คาดว่าจะเกิดขึ้น	0.36	0.99%	-	-	-	-	-	-	0.36	N/A
ต้นทุนทางการเงิน	3.23	8.86%	1.31	32.16%	3.01	42.06%	1.23	30.22%	1.92	146.42%
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงิน ได้	-	0.00%	1.03	25.25%	-	0.00%	1.03	25.25%	(1.03)	(100.00%)
กำไรสุทธิสำหรับปี	(7.28)	(19.95%)	(4.21)	(103.26%)	(6.47)	(90.42%)	(4.08)	(100.10%)	(3.07)	72.82%



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

งบกำไร(ขาดทุน)	งบการเงินรวม				งบเฉพาะกิจการ				เปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น / (ลดลง) (งบการเงินรวม)	
	งวดสะสมหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน ปี 2566		งวดสะสมหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน ปี 2565		งวดสะสมหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน ปี 2566		งวดสะสมหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน ปี 2565			
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขาย	61.22	97.45%	17.04	100.00%	9.56	88.85%	17.04	100.00%	44.18	259.21%
รายได้จากการบริการ	1.60	2.55%	-	0.00%	1.20	11.15%	-	0.00%	1.60	N/A
รวมรายได้	62.83	100.00%	17.04	100.00%	10.76	100.00%	17.04	100.00%	45.78	268.61%
ต้นทุนขาย	58.04	92.38%	11.08	65.03%	7.79	72.37%	11.08	65.03%	46.95	423.65%
ต้นทุนบริการ	1.14	1.81%	-	0.00%	0.38	3.52%	-	0.00%	1.14	N/A
รวมต้นทุน	59.17	94.19%	11.08	65.03%	8.17	75.90%	11.08	65.03%	48.09	433.92%
กำไรขั้นต้น	3.65	5.81%	5.96	34.97%	2.59	24.10%	5.96	34.97%	(2.31)	(38.74%)
รายได้อื่น	7.68	12.22%	0.41	2.40%	7.76	72.16%	0.41	2.39%	7.27	1,776.53%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	2.12	3.38%	1.53	8.97%	1.10	10.25%	1.53	8.97%	0.60	39.01%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	10.26	16.34%	10.16	59.62%	9.67	89.85%	9.93	58.28%	0.10	1.00%
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	0.36	0.57%	-	-	-	-	-	-	0.36	N/A
ต้นทุนทางการเงิน	6.34	10.09%	2.83	16.60%	5.98	55.60%	2.44	14.33%	3.51	123.92%
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	-	0.00%	1.62	9.48%	-	0.00%	1.62	9.48%	(1.62)	(100.00%)
กำไรสุทธิสำหรับปี	(7.76)	(12.35%)	(6.54)	(38.34%)	(6.39)	(59.43%)	(5.92)	(34.75%)	(1.22)	18.71%

รายได้

สำหรับงวดสามเดือน ไตรมาสที่ 2 ปี 2566 บริษัทมีรายได้รวมเท่ากับ 36.58 ล้านบาท โดยมีรายได้จากการขายจำนวน 35.65 ล้านบาท แบ่งเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 6.56 ล้านบาท รายได้จากการขายจากบริษัทย่อยจำนวน 29.09 ล้านบาท มีรายได้จากการบริการจำนวน 0.85 ล้านบาท และมีรายได้อื่น จำนวน 0.08 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันปี 2565 ที่มีรายได้รวมเท่ากับ 4.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 32.40 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 775.12

สำหรับงวดสะสมหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทมีรายได้รวมเท่ากับ 70.50 ล้านบาท โดยมีรายได้จากการขายจำนวน 61.22 ล้านบาท แบ่งเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 9.56 ล้านบาท รายได้จากการขายจากบริษัทย่อยจำนวน 51.66 ล้านบาท มีรายได้จากการบริการจำนวน 1.60 ล้านบาท และมีรายได้อื่น จำนวน 7.68 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันปี 2565 ที่มีรายได้รวมเท่ากับ 17.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 53.06 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 304.07 โดยการเพิ่มขึ้นของรายได้มีสาเหตุหลักมาจาก ในช่วงต้นเดือนมกราคม ปี 2566 บริษัทย่อยได้เริ่มเปิดให้บริการ สถานีบริการน้ำมัน (PTT Station) จึงมีการรับรู้รายได้จากการขายเพิ่มขึ้น



ต้นทุนขายและกำไรขั้นต้น

สำหรับงวดสามเดือน ไตรมาสที่ 2 ปี 2566 บริษัทมีต้นทุนรวมเท่ากับ 33.96 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 93.05 ของรายได้ มีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 2.54 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 6.95 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันปี 2565 ที่มีต้นทุนรวมเท่ากับ 2.46 ล้านบาท และมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 1.62 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 39.75 โดยมีต้นทุนรวมที่เพิ่มขึ้นจำนวน 31.50 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1,281.69 และมีอัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลงร้อยละ 32.80

สำหรับงวดสะสมหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทมีต้นทุนรวม เท่ากับ 59.17 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 94.19 ของรายได้ โดยแบ่งเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และต้นทุนบริการ จำนวน 8.17 ล้านบาท และต้นทุนขายสินค้าและบริการจากบริษัท ย่อยจำนวน 51 ล้านบาท มีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 3.65 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 5.81 ของรายได้ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันปี 2565 ที่มีต้นทุนรวมเท่ากับ 11.08 ล้านบาท และมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 5.96 ล้านบาท โดยมีต้นทุนรวมที่เพิ่มขึ้น จำนวน 48.09 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 433.92 และมีกำไรขั้นต้นที่ลดลงร้อยละ 38.74

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

สำหรับงวดสามเดือน ไตรมาสที่ 2 ปี 2566 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร เท่ากับ 6.30 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17.26 ของรายได้ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันปี 2565 ที่มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 5.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 0.65 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.50

สำหรับงวดสะสมหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร เท่ากับ 12.39 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 19.72 ของรายได้ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันปี 2565 ที่มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 11.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 0.70 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.99 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานขาย เนื่องจากบริษัทย่อยได้เริ่มเปิดให้บริการสถานีบริการน้ำมัน (PTT Station)

กำไรสุทธิ

สำหรับงวดสามเดือน ไตรมาสที่ 2 ปี 2566 บริษัทมีขาดทุนสุทธิจำนวน 7.28 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรขาดทุนสุทธิร้อยละ 19.95 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันปี 2565 มีขาดทุนเพิ่มขึ้นจำนวน 3.07 ล้านบาท หรือคิดเป็นขาดทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 72.92

สำหรับงวดสะสมหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทมีขาดทุนสุทธิจำนวน 7.76 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรขาดทุนสุทธิร้อยละ 12.35 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันปี 2565 มีขาดทุนเพิ่มขึ้นจำนวน 1.22 ล้านบาท หรือคิดเป็นขาดทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.71 โดยมีสาเหตุหลักมาจากยอดขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง เนื่องจากทางธนาคารไม่อนุมัติสินเชื่อให้กับลูกค้าที่จะโอนกรรมสิทธิ์บ้านบางราย และบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการขายตัวธุรกิจในกลุ่มบริษัท



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

ฐานะทางการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย หน่วย : ล้านบาท

งบแสดงฐานะทางการเงิน	งบการเงินรวม		เปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น / (ลดลง)	
	ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์	744.03	737.65	6.38	0.86%
หนี้สิน	325.51	311.38	14.13	4.54%
ส่วนของผู้ถือหุ้น	418.52	426.27	(7.75)	(1.82%)
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) : เท่า	0.78	0.73	-	0.05

สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 744.03 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงสิ้นปี 2565 ที่มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 737.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 6.37 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.86 โดยมีสาเหตุหลักจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อาคารและอุปกรณ์ ที่เพิ่มขึ้น

หนี้สิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 325.51 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงสิ้นปี 2565 ที่มีหนี้สินรวมเท่ากับ 311.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 14.13 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.54 โดยมีสาเหตุหลักจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 418.52 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงสิ้นปี 2565 ที่มีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 426.27 ล้านบาท ลดลงจำนวน 7.76 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 1.82 โดยมีสาเหตุหลักจากผลการดำเนินงานของบริษัท

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นและอัตราผลตอบแทน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.78 เท่า มีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเท่ากับ ร้อยละ -1.74 และมีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์เท่ากับร้อยละ -0.98

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

พงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร

(นายพงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน)