

ที่ ดพ.31

วันที่ 22 ตุลาคม 2563

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ ไตรมาส 2 ปี 2563 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอเรียนชี้แจงผลการดำเนินงานรวมสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

งบกำไรขาดทุน สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 และ 2562	งวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่		เปลี่ยนแปลง	
	30 มิถุนายน 2563	30 มิถุนายน 2562	จำนวน	ร้อยละ
รายได้จากการขาย	46.78	83.30	(36.51)	(43.84)
ต้นทุนขาย	20.68	38.82	(18.14)	(46.73)
กำไรขั้นต้น	26.10	44.47	(18.37)	(41.31)
รายได้อื่น	0.29	0.20	0.09	44.20
ค่าใช้จ่ายในการขาย	2.42	3.86	(1.43)	(37.17)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	7.78	6.33	1.45	22.90
ต้นทุนทางการเงิน	3.42	2.33	1.09	46.94
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	2.15	6.18	(4.03)	(65.26)
กำไรสุทธิสำหรับปี	10.62	25.97	(15.36)	(59.13)

#### รายได้จากการขาย

สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2563 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 46.78 ล้านบาท ลดลงจากงวด 6 เดือน ปี 2562 จำนวน 36.51 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 43.84 เนื่องจากในช่วงต้นปี 2562 มียอดโอนกรรมสิทธิ์ค่อนข้างสูง จากการซื้อโครงการแกรนด์ บิช ของลูกค้ากลุ่มผู้ประกอบการ ซึ่งในงวด 6 เดือน ปี 2562 มียอดโอนจำนวน 22 ยูนิต แบ่งเป็นโครงการเดอะแกรนด์ บิช จำนวน 17 ยูนิต ซึ่งเป็นปกติธุรกิจของบริษัทในช่วงแรกของการเริ่มโอนโครงการใหม่ที่มีการเปิดขาย จะมียอดโอนกรรมสิทธิ์ที่สูง เกิดขึ้นจากบริษัทมีการเปิดขายโครงการก่อนล่วงหน้า ส่งผลให้มียอดจองสะสมก่อนจะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ โครงการเดอะแกรนด์ เรสซิเดนซ์ จำนวน 3 ยูนิต และโครงการเดอะแกรนด์ คาแนล จำนวน 2 ยูนิต เปรียบเทียบกับงวด 6 เดือน ปี 2563 ที่มียอดโอนจำนวน 14 ยูนิต ซึ่งเป็นยอดโอนจากโครงการเดอะแกรนด์ เรสซิเดนซ์ จำนวน 7 ยูนิต มูลค่า 24.57 ล้านบาท โครงการเดอะแกรนด์ คาแนล 4 ยูนิต แบ่งเป็นทาวน์โฮม 3 ยูนิต และโฮม ออฟฟิศ 1 ยูนิต มูลค่ารวม 10.07 ล้านบาท และโครงการแกรนด์ บิช จำนวน 3 ยูนิต มูลค่า 12.14 ล้านบาท

#### ต้นทุนขายและอัตรากำไรขั้นต้น

สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2563 บริษัทมีต้นทุนขายเท่ากับ 20.68 ล้านบาท คิดเป็นกำไรขั้นต้นจำนวน 26.10 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 55.79 ซึ่งสูงกว่าช่วงเดียวกันกับปีก่อนเล็กน้อย แบ่งเป็นกำไรขั้นต้นหลักมาจากโครงการเดอะแกรนด์ เรสซิเดนซ์ จำนวน 14.20 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 57.79 ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นของโครงการใกล้เคียงกับช่วงเดียวกันกับปีก่อนหน้า กำไรขั้นต้นจากโครงการแกรนด์ บิช จำนวน 6.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 55.64 สูงกว่าช่วง

เดียวกันกับปีก่อนเล็กน้อย เป็นผลมาจากการปรับราคาขายของโครงการ และกำไรขั้นต้นจากโครงการเดอะแกรนด์ คาแนล จำนวน 5.14 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 51.05 อยู่ในระดับใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า

#### ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2563 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร เท่ากับ 10.21 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 21.82 ของรายได้จากการขาย เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันกับปีก่อนหน้าจำนวน 0.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.17 โดยค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทปรับตัวลดลงแปรผันตามรายได้จากการขาย ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารปรับเพิ่มสูงขึ้น โดยมีสาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นเนื่องจากบริษัทมีการปรับค่าตอบแทนผู้บริหารเพิ่มขึ้นตั้งแต่ช่วงเดือนเมษายน 2562 เพื่อให้เกิดความสนใจในการปฏิบัติงานที่ และสามารถแข่งขันได้ในตลาดอุตสาหกรรมประเภทเดียวกัน ประกอบกับในช่วงเดือนกุมภาพันธ์ ปี 2563 บริษัทมีการรับผู้บริหารเพิ่มอีก 1 ท่านในตำแหน่ง รองกรรมการผู้จัดการสายงานบริหารและก่อสร้างโครงการ

#### กำไรสุทธิ

สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2563 บริษัทมีกำไรสุทธิ 10.62 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 22.69 โดยมีการรับรู้รายได้ต่อเนื่องจากโครงการเดอะแกรนด์ เรสซิเดนซ์ โครงการแกรนด์ บิช และโครงการเดอะแกรนด์ คาแนล ซึ่งรายได้ส่วนใหญ่มาจากโครงการเดอะแกรนด์ เรสซิเดนซ์ เป็นหลัก ในด้านกำไรขั้นต้นของบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นแต่ละโครงการใกล้เคียงกับช่วงเดียวกันกับปีก่อนหน้า สำหรับค่าใช้จ่ายบริหารของบริษัทปรับสูงขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องมาจากการปรับเพิ่มขึ้นของเงินเดือนและสวัสดิการ - ฝ่ายบริหาร เป็นหลัก ด้านต้นทุนทางการเงินบริษัทเพิ่มสูงขึ้นจากช่วงเดียวกันกับปีก่อนหน้าเนื่องมาจากเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันส่วนที่ยังไม่มีการคิดดอกเบี้ย ได้เริ่มมีการคิดดอกเบี้ยตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 จากปัจจัยข้างต้นส่งผลให้ภาพรวมของอัตรากำไรสุทธิสำหรับงวดหกเดือน ปี 2563 ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงปีก่อนหน้า

#### ฐานะทางการเงินของบริษัท

หน่วย : ล้านบาท

งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่		เปลี่ยนแปลง	
	30 มิถุนายน 2563	31 ธันวาคม 2562	จำนวน	ร้อยละ
สินทรัพย์	715.16	729.66	(14.50)	(1.99)
หนี้สิน	353.31	378.42	(25.11)	(6.63)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	361.85	351.24	10.61	3.02
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) : เท่า	0.98	1.08	(0.10)	(9.37)

#### สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 715.16 ล้านบาท ลดลงจากช่วง ณ สิ้นปี 2562 จำนวน 14.50 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.99 โดยมีสาเหตุหลักของการลดลงมาจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจากการชำระคืนเงินกู้ยืมบางส่วน และจากการลดลงของต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จากการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ของโครงการให้กับผู้ซื้อในระหว่างงวด นอกจากนี้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 บริษัทได้เริ่มใช้มาตรฐานรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ส่งผลให้บริษัทมีการบันทึกรายการสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกิดขึ้นจากการเช่าที่ดินระยะยาว และเช่าโกดังสำหรับเก็บวัสดุ จำนวน 2.64 ล้านบาท ซึ่งในงบแสดงฐานะทางการเงินในปีอื่นที่แสดงเปรียบเทียบไม่มีการบันทึกรายการดังกล่าว

### หนี้สิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 353.31 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 49.40 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2562 จำนวน 25.11 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 6.63 โดยสาเหตุหลักที่หนี้สินเนื่องจาก ในช่วงต้นปีมีการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น ส่งผลให้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันลดลง ในขณะที่ยอดเงินเบิกเกินบัญชีระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นซึ่งเป็นการกู้ยืมเพื่อนำมาทดแทนเงินกู้ยืมบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพื่อลดการพึ่งพิงทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน นอกจากนี้บริษัทมียอดเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจากช่วง ณ ปลายปีก่อนหน้าจำนวน 8.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเนื่องจากบริษัทได้รับเงินกู้ยืมตามมาตรการสินเชื่อดอกเบี้ยต่ำ (Soft Loan) ของธนาคารแห่งประเทศไทย วงเงิน 8 ล้านบาท

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 เท่ากับ 361.85 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 50.60 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัท เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปี 2562 จำนวน 10.61 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.02 โดยมีสาเหตุของการเพิ่มขึ้นจากกำไรสุทธิจากผลการดำเนินงานในรอบ 6 เดือนแรกของปี 2563 ซึ่งเป็นไปตามผลการดำเนินงานของบริษัท

### อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.98 เท่า ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากภาพรวมของหนี้สินลดลงจำนวน 25.11 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักของการลดลงจากการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นบางส่วน ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากผลการดำเนินงานสำหรับงวด 6 เดือนแรกของปี 2563 ซึ่งมีกำไรสุทธิจำนวน 10.62 ล้านบาท จึงส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงเล็กน้อย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นางสาวเป็ยทิพย์ ชันฉม)

ผู้อำนวยการสายงานการเงิน และบัญชี

บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน)