

ที่ ดพ.46/2564

**วันที่ 14 พฤษภาคม 2564**

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ ไตรมาส 1 ปี 2564 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) และบริษัทย่อย ขอเรียนชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือน ประจำไตรมาสที่ 1 ปี 2564 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 ดังนี้

ตามที่บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) (“DHOUSE”) หรือ “บริษัท” ได้แจ้งสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง การจัดตั้งบริษัทย่อย และการให้บริษัทย่อยที่อยู่ระหว่างการจัดตั้งเข้าซื้อกิจการบริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2564 นั้น และได้ดำเนินการเสร็จสิ้นเมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2564 จึงส่งผลให้กลุ่มบริษัทประกอบด้วย

บริษัท	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	สัดส่วนการถือหุ้น
<b>บริษัทใหญ่</b> บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน)	ไทย	420.00	-
<b>บริษัทย่อยทางตรง</b> บริษัท ดีกรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด	ไทย	10.00	100.00
<b>บริษัทย่อยทางอ้อม</b> บริษัท ดี เอนเนอร์จี้ แอนด์ รีเทล จำกัด	ไทย	1.00	100.00

ดังนั้นสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 บริษัท จึงได้จัดทำงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย และงบเฉพาะกิจการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

งบกำไรขาดทุน	งบการเงินรวม		งบเฉพาะกิจการ					
	สำหรับ 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564		สำหรับ 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564		สำหรับ 3 เดือน สิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2563		เปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น / (ลดลง)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขาย	26.29	100%	26.29	100%	22.90	100.00%	3.40	14.83%
ต้นทุนขาย	17.97	68.35%	17.97	68.35%	9.84	42.99%	8.13	82.56%
กำไรขั้นต้น	<b>8.32</b>	<b>31.65%</b>	<b>8.32</b>	<b>31.65%</b>	<b>13.05</b>	<b>57.01%</b>	<b>(4.73)</b>	<b>(36.25%)</b>
รายได้อื่น	0.13	0.51%	0.13	0.51%	0.19	0.84%	<b>(0.06)</b>	<b>(31.08%)</b>
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1.41	5.35%	1.41	5.35%	1.22	5.28%	0.19	15.82%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	5.83	22.19%	5.78	21.87%	4.13	17.88%	1.65	40.02%
ต้นทุนทางการเงิน	0.96	3.64%	0.96	3.64%	1.84	7.95%	<b>(0.87)</b>	<b>(47.58%)</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	0.07	0.27%	0.07	0.27%	1.18	5.09%	<b>(1.10)</b>	<b>(93.88%)</b>
กำไรสุทธิสำหรับปี	<b>0.17</b>	<b>0.66%</b>	<b>0.23</b>	<b>0.85%</b>	<b>4.89</b>	<b>21.16%</b>	<b>(4.66)</b>	<b>(95.39%)</b>

### รายได้จากการขาย

สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งสิ้น 26.29 ล้านบาท เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันปี 2563 ที่มีรายได้จากการขายเท่ากับ 22.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 3.40 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.83 ซึ่งเกิดรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านโครงการเดอะแกรนด์ บิช จำนวน 6.92 ล้านบาท โครงการเดอะแกรนด์ คาแนล จำนวน 2.10 ล้านบาท และโครงการพฤทธิรมย์ จำนวน 17.27 ล้านบาท รวมทั้งสิ้นจำนวน 26.29 ล้านบาท และสำหรับบริษัทย่อยยังไม่มีรายได้จากการขาย

### ยอดจองคงเหลือรอโอนโครงการของบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อโครงการ	ยอดจองกรรมสิทธิ์ (ยูนิต)	มูลค่า (ล้านบาท)
เดอะแกรนด์ เรสซิเดนซ์	1	3.60
เดอะแกรนด์ คาแนล	3	6.45
แกรนด์ บิช	1	3.50
พฤทธิรมย์ ศาลากลาง	10	29.58
<b>รวม</b>	<b>15</b>	<b>43.13</b>

### ต้นทุนขายและอัตรากำไรขั้นต้น

สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 บริษัทมีต้นทุนขายเท่ากับ 17.97 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 68.35 ของรายได้จากการขาย และมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 8.32 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 31.65 ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลงเมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันปี 2563 ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 57.01 ลดลงร้อยละ 25.36 โดยการลดลงของกำไรขั้นต้นเนื่องมาจากการจัดโปรโมชั่นในช่วงแรกของการเปิดขายโครงการพฤทธิรมย์ ซึ่งเป็นโครงการใหม่ของบริษัทในปี 2563 ประกอบกับในช่วงการแพร่ระบาดของ COVID - 19 ที่ผ่านมามีการปรับเปลี่ยนนโยบายการส่งเสริมการขายในโครงการอื่น โดยจัดให้มีโปรโมชั่น ของแถม และส่วนลดเงินสดพิเศษสำหรับลูกค้าที่ซื้อบ้านในช่วงดังกล่าว จากปัจจัยข้างต้นจึงส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

### ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร เท่ากับ 7.25 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 27.56 ของรายได้จากการขาย เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันปี 2563 ที่มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 5.35 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 23.17 ของรายได้จากการขาย เพิ่มขึ้นจำนวน 1.89 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 35.47 โดยค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้น เนื่องมาจากบริษัทมีค่าใช้จ่ายเงินโบนัสของพนักงานบริษัทประจำปี 2563 จำนวน 0.45 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายด้านพนักงานเพิ่มขึ้นจากการเปิดรับพนักงานใหม่เพื่อรองรับการขยายธุรกิจของกลุ่มบริษัท และค่าใช้จ่ายสำหรับการประชาสัมพันธ์โครงการใหม่ของบริษัท จึงเป็นผลให้ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อนหน้า สำหรับบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายหลักมาจากค่าผู้ตรวจสอบบัญชี และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ

### กำไรสุทธิ

สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 บริษัทมีกำไรสุทธิ 0.17 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 0.66 ของรายได้จากการขาย เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2563 ที่มีกำไรสุทธิอยู่ที่ 4.89 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 21.16 ของรายได้รวม

ปรับตัวลดลงจำนวน 4.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 96.47 โดยการลดลงของกำไรสุทธิเกิดจากการจัดโปรโมชั่นในช่วงแรกของการเปิดขายโครงการทุกกรรมสิทธิ์ ประกอบกับในช่วงการแพร่ระบาดของ COVID – 19 ที่ผ่านมา บริษัทได้มีการปรับเพิ่มนโยบายการส่งเสริมการขายในโครงการอื่น โดยจัดให้มีโปรโมชั่น ของแถม และส่วนลดเงินสดพิเศษสำหรับลูกค้าที่ซื้อบ้านในช่วงดังกล่าว รวมถึงการปรับเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ส่งผลให้กำไรสุทธิของบริษัทปรับตัวลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงที่ผ่านมา

### ฐานะทางการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย

หน่วย : ล้านบาท

งบแสดงฐานะทางการเงิน	งบการเงินรวม		เปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น / (ลดลง)	
	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์	764.08	828.98	(64.90)	(7.94 %)
หนี้สิน	281.34	346.41	(65.07)	(18.78%)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	482.74	482.57	0.17	0.04 %
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) : เท่า	0.58	0.72	(0.13)	(18.65%)

#### สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 764.08 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงสิ้นปี 2563 ที่มีสินทรัพย์เท่ากับ 828.98 ล้านบาท ลดลงจำนวน 64.90 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.94 โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 64.72 ล้านบาท จากการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 40.10 ล้านบาท และชำระเงินกู้บุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 10 ล้านบาท ประกอบกับต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการโอนขายบ้านและอาคารพาณิชย์ให้กับลูกค้า จึงส่งผลให้ภาพรวมของสินทรัพย์รวมลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

#### หนี้สิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 281.34 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 36.82 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท เมื่อเทียบกับช่วงสิ้นปี 2563 ที่มีหนี้สินเท่ากับ 346.41 ล้านบาท ลดลงจำนวน 65.07 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 18.78 โดยมีสาเหตุหลักของการลดลงจากการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 40.10 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 10 ล้านบาท รวมถึงการลดลงของรายการเงินรับล่วงหน้า จากการโอนการควบคุมของบ้านในโครงการให้ลูกค้าเพื่อรับรู้เป็นรายได้จำนวน 13.82 ล้านบาท

#### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 เท่ากับ 482.74 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 63.18 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท เมื่อเทียบกับช่วงสิ้นปี 2563 ที่มีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 482.57 เพิ่มขึ้นจำนวน 0.17 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.04

#### อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.58 เท่า ลดลงจำนวน 0.13 เท่า เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงสิ้นปี 2563 เนื่องจากภาพรวมของหนี้สินลดลงจำนวน 65.07 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักของการลดลงจากการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นบางส่วน ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงเล็กน้อย จึงส่งผลให้ภาพรวมอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง



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

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

พงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร

( นายพงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร )

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน)