

IPO FOCUS



แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ (แบบ 69-1) และหนังสือชี้ชวน



บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน)

DHouse Pattana Public Company Limited

เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนครั้งแรก จำนวนไม่เกิน 217,200,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.60 บาท
(การจัดสรรหุ้นที่เสนอขายเป็นไปตามดุลยพินิจของผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย / บริษัท)

ระยะเวลาเสนอขาย

ตั้งแต่วันที่ 9.00 น. ถึง 16.00 น. วันที่ 16 และวันที่ 19 - 20 ตุลาคม 2563
(โดยชำระเงิน : วันที่ 16 - 20 ตุลาคม 2563 และนำส่งเอกสารการจองซื้อ วันที่ 16 และวันที่ 19 - 20 ตุลาคม 2563)
(โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 3.6 การจอง การจำหน่าย และการจัดสรร)

ที่ปรึกษาทางการเงิน

บริษัท แอสเซท โพร แมเนจเม้นท์ จำกัด

ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย

บริษัทหลักทรัพย์ ฟิลลิป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และร่างหนังสือชี้ชวน

วันที่ 15 มิถุนายน 2563

วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับ

วันที่ 12 ตุลาคม 2563

คำเตือน

“ก่อนตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนต้องใช้วิจารณญาณในการพิจารณาข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับผู้ออกหลักทรัพย์และเงื่อนไขของหลักทรัพย์ รวมทั้งความเหมาะสมในการลงทุน และความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี การมีผลใช้บังคับของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวนนี้ มิได้เป็นการแสดงว่า คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แนะนำให้ลงทุนในหลักทรัพย์ที่เสนอขาย หรือมิได้ประกันราคาหรือผลตอบแทนของหลักทรัพย์ที่เสนอขาย หรือรับรองความครบถ้วนและถูกต้องของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวนนี้แต่อย่างใด ทั้งนี้ การรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนนี้เป็นความรับผิดชอบของผู้เสนอขายหลักทรัพย์

หากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวนมีข้อความหรือรายการที่เป็นเท็จ หรือขาดข้อความที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ ผู้ถือหลักทรัพย์ที่ได้ซื้อหลักทรัพย์ไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวนนั้นมีผลบังคับใช้และยังเป็นเจ้าของหลักทรัพย์อยู่ มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากบริษัทหรือเจ้าของหลักทรัพย์ได้ตามมาตรา 82 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 ทั้งนี้ ภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่รู้หรือควรจะรู้ว่าแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวนเป็นเท็จ หรือขาดข้อความที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ แต่ไม่เกินสองปีนับจากวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวนดังกล่าวมีผลใช้บังคับ”

บุคคลทั่วไปสามารถขอตรวจสอบหรือขอสำเนาแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายและหนังสือชี้ชวนได้ที่ศูนย์สารสนเทศ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เลขที่ 333/3 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 โทรศัพท์ 0-2695-9999 ในทุกวันทำการของสำนักงาน ระหว่างเวลา 09.00 น. - 12.00 น. และ 13.00 น. - 16.00 น. หรือทาง <http://www.sec.or.th>

คำเตือน : การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ก่อนการตัดสินใจลงทุน

สารบัญ

หน้า

ส่วนที่ 1 ข้อมูลสรุป (Executive Summary)	1.1 - 1
ส่วนที่ 2 บริษัทที่ออกหลักทรัพย์	
ส่วนที่ 2.1 วัตถุประสงค์การใช้เงิน	2.1 - 1
ส่วนที่ 2.2 การประกอบธุรกิจ	
1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	2.2.1 - 1
2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ	2.2.2 - 1
3. ปัจจัยความเสี่ยง	2.2.3 - 1
4. การวิจัยและพัฒนา	2.2.4 - 1
5. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ	2.2.5 - 1
6. โครงการในอนาคต	2.2.6 - 1
7. ข้อพิพาททางกฎหมาย	2.2.7 - 1
8. ข้อมูลสำคัญอื่น	2.2.8 - 1
ส่วนที่ 2.3 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ	
9. ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น	2.3.9 - 1
10. โครงสร้างการจัดการ	2.3.10 - 1
11. การกำกับดูแลกิจการ	2.3.11 - 1
12. ความรับผิดชอบต่อสังคม	2.3.12 - 1
13. การควบคุมภายในและบริหารจัดการความเสี่ยง	2.3.13 - 1
14. รายการระหว่างกัน	2.3.14 - 1
ส่วนที่ 2.4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	
15. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	2.4.15 - 1
16. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	2.4.16 - 1
ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหลักทรัพย์	
1. รายละเอียดของหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	3.1 - 1
2. ข้อจำกัดการโอนหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	3.2 - 1
3. ที่มาของราคาหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	3.3 - 1
4. ข้อมูลทางการเงินเพื่อประกอบการประเมินราคาหุ้นที่เสนอขาย	3.4 - 1
5. ราคาหุ้นสามัญในตลาดรอง	3.5 - 1
6. การจอง การจำหน่าย และการจัดสรร	3.6 - 1
ส่วนที่ 4 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	4 - 1

เอกสารแนบ

- เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท
- เอกสารแนบ 2 รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน
- เอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท
- เอกสารแนบ 4 แบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน
- เอกสารแนบ 5 ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน
- เอกสารแนบ 6 งบการเงิน บริษัท ดีเฮ้าส์ โฮมเซ็นเตอร์ จำกัด สำหรับงวดบัญชี ปี 2560 สิ้นสุดวันที่ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
งบการเงิน บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (ก่อนควบรวม) สำหรับงวดบัญชี ปี 2560 สิ้นสุดวันที่ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
งบการเงินรวมเสมือน สำหรับงวดบัญชี ปี 2560 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560
งบการเงิน บริษัท ดีเฮ้าส์ โฮมเซ็นเตอร์ จำกัด สำหรับ สำหรับงวดบัญชี วันที่ 1 มกราคม 2561 – 18 เมษายน 2561 (วันควบรวมกิจการ)
งบการเงิน บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (ก่อนควบรวม) สำหรับงวดบัญชี วันที่ 1 มกราคม 2561 – 18 เมษายน 2561 (วันควบรวมกิจการ)
งบการเงิน สำหรับงวดบัญชี วันที่ 18 เมษายน 2561 (วันควบรวมกิจการ) – 31 ธันวาคม 2561
งบการเงิน สำหรับงวดบัญชีปี 2562 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562
งบการเงิน สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563

คำจำกัดความ

บริษัท หรือ DHOUSE	หมายถึง	บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน)
DH	หมายถึง	บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (ก่อนการควบรวมกิจการกับ DHC)
DHC	หมายถึง	บริษัท ดีเฮ้าส์ โฮมเซ็นเตอร์ จำกัด
ตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือ SET	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
mai	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ
สำนักงาน ก.ล.ต.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์	หมายถึง	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน หรือ APM	หมายถึง	บริษัท แอสเซท โพร แมเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้ตรวจสอบภายในอิสระ	หมายถึง	บริษัท ออนเนอร์ ออดิท แอนด์ แอดไวซอรี จำกัด
ผู้สอบบัญชี	หมายถึง	บริษัท สยาม ทูธ สอบบัญชี จำกัด
ที่ปรึกษากฎหมาย	หมายถึง	บริษัท วุฒิสาล จำกัด

ส่วนที่ 1
ข้อมูลสรุป (Executive Summary)

ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวน ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของบริษัทที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ (“บริษัท”) ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องศึกษาข้อมูลในรายละเอียดจากหนังสือชี้ชวนฉบับเต็ม ซึ่งสามารถขอได้จากผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์และบริษัท หรืออาจศึกษาข้อมูลได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวนที่บริษัทยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ที่ website ของสำนักงาน ก.ล.ต.

ข้อมูลสรุปของการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (“IPO”) เพื่อซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ

บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน)

ระยะเวลาการเสนอขาย : วันที่ 16 และวันที่ 19 – 20 ตุลาคม 2563

(โดยชำระเงิน : วันที่ 16 – 20 ตุลาคม 2563 และนำส่งเอกสารการจองซื้อ วันที่ 16 และวันที่ 19 - 20 ตุลาคม 2563)

(โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 3.6 การจอง การจำหน่าย และการจัดสรร)

ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขาย

ผู้เสนอขาย: บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “DHOUSE”)

เลขทะเบียนบริษัท: 0107563000045

ประเภทธุรกิจ: ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย

จำนวนหุ้นที่เสนอขาย : 217,200,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 25.86 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทภายหลังจากเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้

สัดส่วนการเสนอขายหุ้น :

ประเภทผู้ลงทุน	จำนวนหุ้นที่เสนอขาย (หุ้น)	สัดส่วนที่เสนอขาย (ร้อยละ)
กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานของบริษัท	21,720,000	10.00 %
ผู้มีอุปการคุณของบริษัท	32,580,000	15.00 %
บุคคลตามดุลยพินิจของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ หรือผู้ลงทุนสถาบัน	162,900,000	75.00 %

เงื่อนไขในการจำหน่าย

- รับประกันการจำหน่ายอย่างแน่นอนทั้งจำนวน (Firm Underwriting)
 ไม่รับประกันการจำหน่าย (Best effort)

หมายเหตุ : 1.การเสนอขายหุ้นในครั้งนี้ไม่มีการเสนอขายให้กับผู้จองซื้อรายย่อย เนื่องจากจำนวนหุ้นที่เสนอขายในครั้งนี้มีจำนวนจำกัด ไม่เพียงพอต่อการเสนอขายต่อประชาชนในวงกว้าง

2.ผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย (Underwriter) มีสิทธิยกเลิกการจัดจำหน่ายหุ้นในครั้งนี้เมื่อเกิดเหตุการณ์ต่างๆ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย (รายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ 3.6 หัวข้อที่ 6.3.1 เรื่องเงื่อนไขการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์)

ราคาเสนอขายต่อประชาชน : 0.60 บาท/หุ้น

มูลค่าการเสนอขาย : 130,320,000 บาท

มูลค่าที่ตราไว้ (par) : 0.50 บาท/หุ้น

มูลค่าตามราคาบัญชี (book value) : 0.58 บาท/หุ้น กรณีคำนวณจากมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 ซึ่งเท่ากับ 361.85 ล้านบาท หาดด้วยจำนวนหุ้นสามัญปัจจุบันก่อนการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้ ซึ่งเท่ากับ 622.80 ล้านหุ้น

การเสนอขายหุ้นหรือหลักทรัพย์แปลงสภาพในช่วง 6 เดือนก่อนหน้ายื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงานจนถึงช่วงเสนอขาย:

- ไม่มี
 มี

ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ออกและเสนอขายหลักทรัพย์กับกลุ่มที่ปรึกษาทางการเงินและ/หรือกลุ่มผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์
 เช่น การถือหุ้นระหว่างกัน การมีกรรมการ ผู้บริหาร บุคลากร ของที่ปรึกษาทางการเงินและ/หรือกลุ่มผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของผู้ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ การกู้ยืมเงินจากกลุ่มที่ปรึกษาทางการเงินและ/หรือกลุ่มผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และความสัมพันธ์อื่นที่อาจทำให้ที่ปรึกษาทางการเงินและ/หรือกลุ่มผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ขาดความเป็นอิสระในการทำหน้าที่

- ไม่มี มี.....

ที่มาของการกำหนดราคาเสนอขายและข้อมูลทางการเงินเพื่อประกอบการประเมินราคาหุ้นที่เสนอขาย

การกำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทที่เสนอขายในครั้งนี้ พิจารณาจากอัตราส่วนราคาหุ้นต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น (Price to Earnings Ratio : P/E) ทั้งนี้ ราคาเสนอขายหุ้นสามัญของบริษัทในครั้งนี้ที่ราคา 0.60 บาทต่อหุ้น คิดเป็นอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น (Price to Earnings Ratio : P/E) เท่ากับ 19.87 เท่า โดยคำนวณกำไรสุทธิต่อหุ้นจากผลกำไรสุทธิในช่วง 4 ไตรมาสย้อนหลัง ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 ซึ่งมีกำไรสุทธิเท่ากับ 25.35 ล้านบาทหารด้วยจำนวนหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัทหลังจากการเสนอขายหุ้นในครั้งนี้ ซึ่งเท่ากับ 840.00 ล้านหุ้น (Fully Diluted) จะได้กำไรสุทธิต่อหุ้น (Earnings Per Share) เท่ากับ 0.03 บาทต่อหุ้น

และหากคำนวณกำไรสุทธิต่อหุ้นจากผลกำไรสุทธิสำหรับปี 2562 ซึ่งมีกำไรสุทธิเท่ากับ 40.71 ล้านบาท หารด้วยจำนวนหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัทหลังจากการเสนอขายหุ้นในครั้งนี้ ซึ่งเท่ากับ 840.00 ล้านหุ้น (Fully Diluted) จะได้กำไรสุทธิต่อหุ้น (Earnings Per Share) เท่ากับ 0.05 บาท คิดเป็นอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น (Price to Earnings Ratio : P/E) เท่ากับ 12.40 เท่า

อย่างไรก็ตามผู้ลงทุนควรทราบว่าอัตราส่วนราคาหุ้นต่อกำไรสุทธิ (P/E Ratio) ดังกล่าว คำนวณจากผลการดำเนินงานในอดีต 4 ไตรมาสย้อนหลัง ซึ่งไม่สะท้อนถึงผลการดำเนินงานหรือความสามารถในการทำกำไรของบริษัทในปัจจุบันหรือในอนาคต และไม่ได้เป็นอัตราส่วนที่สามารถนำมาเปรียบเทียบได้โดยตรง เนื่องจากเป็นอัตราส่วนในช่วงเวลาที่ต่างกัน

โดยอัตราส่วนราคาหุ้นต่อกำไรสุทธิต่อหุ้นเฉลี่ยของบริษัทเทียบเคียงที่มีการประกอบธุรกิจคล้ายคลึงกันกับธุรกิจของบริษัทในช่วงระยะเวลา 3 เดือน ตั้งแต่วันที่ 2 กรกฎาคม 2563 จนถึงวันที่ 1 ตุลาคม 2563 ที่ใช้ในการพิจารณาราคาเสนอขายหุ้น โดยที่ยังมิได้พิจารณาถึงผลการดำเนินงานในอนาคต มีรายละเอียดดังนี้

บริษัท	ชื่อย่อหลักทรัพย์	กลุ่มอุตสาหกรรม	ราคา ¹ (บาท)	P/E Ratio ² (เท่า)
บมจ. วิลล่า คุณาลัย	KUN	อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง	0.89	10.12
บมจ. บ้านริออคการ์เด็น จำกัด	BROCK	อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง	1.49	90.00
บมจ. ธนาสิริ กรุ๊ป	THANA	อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง	0.86	N/A ³
P/E Ratio เฉลี่ย				50.06

ที่มา : SETSMART

หมายเหตุ : 1 เป็นราคาตลาดเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ตั้งแต่วันที่ 2 กรกฎาคม 2563 จนถึงวันที่ 1 ตุลาคม 2563

2 อัตราส่วนราคาหุ้นต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น (P/E Ratio) คำนวณจากข้อมูลการซื้อขายในช่วงระยะเวลา 3 เดือนย้อนหลัง ตั้งแต่วันที่ 2 กรกฎาคม 2563 จนถึงวันที่ 1 ตุลาคม 2563

3 อ้างอิงจากงบการเงิน 4 ไตรมาสย้อนหลัง (ไตรมาสที่ 3 ปี 2562 จนถึง ไตรมาสที่ 2 ปี 2563) ผลการดำเนินงานของบริษัทขาดทุนสุทธิจำนวน 56.13 ล้านบาท จึงไม่สามารถคำนวณ P/E Ratio ได้

สัดส่วนหุ้นของ “ผู้มีส่วนร่วมในการบริหาร” ที่ไม่ติด Silent Period : จำนวน 113,006,667 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 13.45 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทภายหลังการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้

ตลาดรอง : SET mai

หมวดธุรกิจ (Sector) : อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง

เกณฑ์เข้าจดทะเบียน : Profit test Market capitalization test

วัตถุประสงค์การใช้เงิน :

วัตถุประสงค์การใช้เงิน	จำนวนเงินลงทุนที่ใช้จากการระดมทุน (ล้านบาท)	ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ
1. เพื่อใช้เป็นเงินลงทุนในการพัฒนาโครงการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาด ในโครงการพฤกษิรมย์โครงการ U Park และโครงการแกรนด์ บิซ 2 ¹	60.00	ปี 2563 – 2564
2. เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	20.00	ปี 2563
3. เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ	35.41	ปี 2563 – 2564
รวม	115.41	

หมายเหตุ : ¹รายละเอียดตามส่วนที่ 2.2.6 โครงการในอนาคต

นโยบายการจ่ายเงินปันผล :

บริษัทได้กำหนดนโยบายจ่ายเงินปันผลในแต่ละปีในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังจากหักเงินสำรองต่าง ๆ ทุกประเภทตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับบริษัทและกฎหมาย หากไม่มีเหตุจำเป็นอื่นใด และการจ่ายเงินปันผลนั้น ไม่มีผลกระทบต่อ การดำเนินงานปกติของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ตามการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลง โดยขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงาน ฐานะทางการเงินของบริษัท สภาพคล่อง แผนการลงทุน รวมถึงปัจจัยที่เกี่ยวข้องในการบริหารงาน ความจำเป็นและความเหมาะสมอื่น ๆ ในอนาคต ซึ่งการ จ่ายเงินปันผลดังกล่าวอยู่ในอำนาจของคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณา ทั้งนี้มติคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการอนุมัติจ่ายเงิน ปันผลจะต้องนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณา เว้นแต่เป็นการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล ซึ่งคณะกรรมการบริษัทมีอำนาจ อนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้ โดยต้องแจ้งที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมครั้งต่อไป

ทั้งนี้บริษัทไม่มีประวัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างปี 2560 – 2562 และงวด 6 เดือนแรก ปี 2563

รายละเอียดเกี่ยวกับผู้เสนอขายหลักทรัพย์ :

บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “DHOUSE”) เกิดจากการควบรวมกิจการกันระหว่างบริษัท ดีเฮ้าส์ โฮม เซ็นเตอร์ จำกัด (“DHC”) กับบริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (“DH”) โดย DHC จัดทะเบียนก่อตั้งเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2553 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มต้นเท่ากับ 3,000,000 บาท โดยกลุ่มครอบครัวเลิศรุ่งพร และครอบครัวครอบครัวแก้ววิศิษฐ์ (ทั้งสองครอบครัวมีความสัมพันธ์เป็นเครือญาติกัน)¹ ภายใต้การบริหารงานของนายพงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร ดร.พงศ์นรินทร์ เลิศรุ่งพร และนายอรุณ เลิศรุ่งพร (เดิมชื่อนายพงศ์ทัศน์ เลิศรุ่งพร) เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย ต่อมาได้ร่วมกันจัดตั้ง DH เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2554 ด้วยทุนจดทะเบียน 200,000,000 บาท ทั้งสองบริษัทบริหารงานภายใต้กลุ่มผู้บริหารชุดเดียวกัน ภายหลังจากกลุ่มผู้ถือหุ้นได้ตัดสินใจควบรวมกิจการโดยมี วัตถุประสงค์เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการประกอบธุรกิจสำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเพื่อป้องกันความขัดแย้ง ทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น และเพื่อเตรียมความพร้อมในการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ การควบรวมกิจการมีผลบังคับใช้ ตั้งแต่วันที่ 18 เมษายน 2561 การดำเนินธุรกิจก็ได้ทำในนาม บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (“DHOUSE”) มีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว เท่ากับ 360,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญเท่ากับ 3,600,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 ต่อมาในปี 2562 ตามที่ประชุมวิสามัญ ผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 2/2562 เมื่อวันที่ 17 กรกฎาคม 2562 ได้มีมติลดทุนจดทะเบียนจาก 360,000,000 บาท คงเหลือ 311,400,000 บาท เพื่อล้างขาดทุนสะสม ด้วยวิธีลดมูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้นจากหุ้นละ 100 บาท คงเหลือ 86.50 บาท ทำให้ภายหลังจาก การลดทุนจดทะเบียนแล้ว บริษัทมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วเท่ากับ 311,400,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 3,600,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 86.50 บาท

บริษัทดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายหลากหลายรูปแบบประกอบด้วย บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ และอาคารพาณิชย์ ในปัจจุบันมีโครงการในพื้นที่จังหวัดมหาสารคามเป็นหลักและมีเป้าหมายที่จะขยายเข้าสู่ พื้นที่จังหวัดอื่นในภาคตะวันออกเฉียงเหนือต่อไป การพัฒนาโครงการของบริษัทจะพิจารณาทำเล ที่ตั้ง แนวโน้มสภาวะตลาด ความ ต้องการของผู้บริโภค กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และความเหมาะสมของระดับราคา โดยเน้นการสร้างคุณค่า ความประทับใจแก่ลูกค้า ความเรียบง่ายแต่ตอบสนองความต้องการของลูกค้า มีราคาเหมาะสม ให้ความสำคัญกับคุณภาพการก่อสร้าง และการให้บริการหลัง การขายที่มีคุณภาพ ตั้งแต่อดีตจนกระทั่งปัจจุบันเป็นเวลามากกว่าสิบปีที่กลุ่มผู้บริหารได้พัฒนาโครงการเพื่อตอบโจทย์ความต้องการ ของลูกค้ามาอย่างต่อเนื่อง ทำผู้บริหารเข้าใจความต้องการของลูกค้า และมีความชำนาญในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะใน พื้นที่จังหวัดมหาสารคาม โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 บริษัทมีโครงการที่ขายหมดและปิดไปแล้วจำนวน 1 โครงการ และมี โครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการจำนวน 4 โครงการ และโครงการในอนาคตจำนวน 2 โครงการ (รายละเอียดตาม 2.2.2 ลักษณะ การประกอบธุรกิจ และ 2.2.6 โครงการในอนาคต)

ผู้ถือหุ้น :

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท (นับรวมผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 ตามพระราชบัญญัติ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 และผู้ถือหุ้นที่อยู่ภายใต้ผู้มีอำนาจควบคุมเดียวกัน) มีรายละเอียด ดังนี้

หมายเหตุ ¹ นายไชยยุทธ เลิศรุ่งพร ซึ่งเป็นบิดาของนายพงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร นายอรุณ เลิศรุ่งพร และ ดร.พงศ์นรินทร์ เลิศรุ่งพร มีสถานะเป็นน้องชายของนางระพีพรรณ แก้ววิศิษฐ์ ซึ่งเป็นมารดา ของนายชาญณรงค์ แก้ววิศิษฐ์ นายชายชาญ แก้ววิศิษฐ์ และ นายชาญวิทย์ แก้ววิศิษฐ์

รายชื่อ	ก่อนเสนอขายหุ้น IPO (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท)		หลังเสนอขายหุ้น IPO (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท)	
	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน
1. นายอรรถ เลิศรุ่งพร	147,050,000	23.61%	147,050,000	17.50%
2. ดร.พงศ์นรินทร์ เลิศรุ่งพร	145,320,000	23.33%	145,320,000	17.30%
3. นายพงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร	145,320,000	23.33%	145,320,000	17.30%
4. นายชาญวิทย์ แก้ววิศิษฐ์	63,145,000	10.14%	63,145,000	7.52%
5. นายชายชาญ แก้ววิศิษฐ์	63,145,000	10.14%	63,145,000	7.52%
6. นายชาญณรงค์ แก้ววิศิษฐ์	58,820,000	9.45%	58,820,000	7.00%
จำนวนหุ้นรวม ก่อน IPO	622,800,000	100.00%	622,800,000	74.14%
เสนอขายประชาชนเป็นครั้งแรก(IPO)	-	-	217,200,000	25.86%
จำนวนหุ้นรวม หลัง IPO	622,800,000	100.00%	840,000,000	100.00%

หมายเหตุ : ผู้ถือหุ้นแต่ละราย ไม่มีลักษณะความสัมพันธ์หรือพฤติกรรมที่เข้าลักษณะเป็นการกระทำร่วมกับบุคคลอื่น (Acting in Concert) ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 7/2552 เรื่อง กำหนดลักษณะความสัมพันธ์หรือพฤติกรรมที่เข้าลักษณะเป็นการกระทำร่วมกับบุคคลอื่น และการปฏิบัติการ ตามมาตรา 246 และมาตรา 247 แต่อย่างใด

คณะกรรมการบริษัท :

คณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 มีจำนวน 11 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	ผศ.ดร.ธีรพรรณ อิงภากรณ์	ประธานกรรมการ/ กรรมการตรวจสอบ/ กรรมการอิสระ
2	นายไชยยุทธ เลิศรุ่งพร	รองประธานกรรมการ
3	นางปราณี เลิศรุ่งพร	กรรมการ
4	นายพงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร	กรรมการ/ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
5	ดร.พงศ์นรินทร์ เลิศรุ่งพร	กรรมการ/ กรรมการผู้จัดการสายงานสนับสนุนงานระบบ
6	นายอรรถ เลิศรุ่งพร	กรรมการ/ กรรมการผู้จัดการสายงานพัฒนาธุรกิจ การตลาด และการขาย
7	นายชายชาญ แก้ววิศิษฐ์	กรรมการ
8	นายชาญณรงค์ แก้ววิศิษฐ์	กรรมการ
9	ดร.องอาจ ชาญประสิทธิ์ชัย	ประธานกรรมการตรวจสอบ/ กรรมการอิสระ
10	นายอภิชา นิธิอนันตกร	กรรมการตรวจสอบ/ กรรมการอิสระ
11	ผศ.ดร.อุทิศ พงศ์จิรวัดนา	กรรมการอิสระ

โดยมีนายธนพล พัฒนาศุภย์ เป็นเลขานุการบริษัท

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท คือ นายพงศ์พจน์ เลิศรุ่งพร นายอรรถ เลิศรุ่งพร ดร.พงศ์นรินทร์ เลิศรุ่งพร นายชายชาญ แก้ววิศิษฐ์ และนายชาญณรงค์ แก้ววิศิษฐ์ กรรมการสองในห้าท่านนี้ ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

คุณสมบัติกรรมการตรวจสอบและกรรมการตรวจสอบผู้มีความรู้ทางบัญชีการเงิน

กรรมการตรวจสอบทั้ง 3 ท่าน มีคุณสมบัติในการเป็นกรรมการตรวจสอบครบถ้วนตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด โดย ผศ.ดร.ธีรพรรณ อิงภากรณ์ เป็นกรรมการตรวจสอบผู้ที่มีความรู้ทางด้านบัญชีการเงิน สำเร็จการศึกษาปริญญาเอก “Doctoral of Philosophy in Finance University of Birmingham, United Kingdom

โครงสร้างรายได้ :

บริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์หลายรูปแบบ สามารถแยกเป็นรายโครงการ สำหรับปี 2560 – 2562 และงวด 6 เดือน ปี 2563 ได้ดังนี้

รายได้จากการขายแยกตามโครงการ	งบการเงินรวมเสมือน		งบการเงิน (ฉบับตรวจสอบ)				งบการเงิน (สอบทานแล้ว)			
	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562		งวด 6 เดือน ปี 2562		งวด 6 เดือน ปี 2563	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
โครงการ เดอะแกรนด์ เรสซิเดนซ์	16.98	35.83%	25.92	38.40%	17.44	12.30%	10.10	12.12%	24.57	52.53%
โครงการ เดอะแกรนด์ คาแนล	17.51	36.93%	7.41	10.98%	20.59	14.52%	5.06	6.08%	10.07	21.52%
โครงการ แกรนด์ บีช	-	0.00%	3.46	5.13%	103.79	73.18%	68.13	81.80%	12.14	25.95%
โครงการพฤกษ์วิมย์	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
รวมรายได้จากโครงการ	34.49	72.76%	36.79	54.51%	141.82	100.00%	83.30	100.00%	46.78	100.00%
รายได้จากการขายที่ดิน	12.91	27.24%	30.71	45.49%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
รวมรายได้จากการขาย	47.40	100.00%	67.50	100.00%	141.82	100.00%	83.30	100.00%	46.78	100.00%

สรุปปัจจัยความเสี่ยง :

- ความเสี่ยงจากการดำเนินงาน**
 - ความเสี่ยงจากประกอบธุรกิจในอนาคตที่มีการแข่งขันสูง
 - ความเสี่ยงจากการความสำเร็จของโครงการที่เริ่มพัฒนาและโครงการในอนาคต
 - ความเสี่ยงจากโครงการที่การกระจุกตัวในพื้นที่จังหวัดมหาสารคาม
 - ความเสี่ยงจากผลประกอบการในอนาคต ไม่ตรงตามเป้าหมาย เนื่องจากลูกค้าไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ตามกำหนด
 - ความเสี่ยงจากการว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง (Contractor) รายหลัก
 - ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลง กฎหมาย กฎระเบียบ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท
- ความเสี่ยงด้านการเงิน**
 - ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย
- ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน**
 - ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
- ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการ**
 - ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงบุคลากรและผู้บริหาร
 - ความเสี่ยงจากการมีกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการบริหารงาน
- ความเสี่ยงเกี่ยวกับการเสนอขายหลักทรัพย์**
 - ความเสี่ยงจากการที่บริษัทอยู่ระหว่างการยื่นคำขออนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สรุปผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินที่สำคัญ :

สรุปผลการดำเนินงานสำหรับปี 2560-2562 และงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 และงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 สามารถสรุปได้ดังนี้

รายการ	งบการเงินรวมเสมือน		งบการเงินตรวจสอบ				งบการเงินสอบทาน			
	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562		งวด 6 เดือน ปี 2562		งวด 6 เดือน ปี 2563	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
รายได้จากการขาย	47.40	100.00%	67.50	100.00%	141.82	100.00%	83.30	100.00%	46.78	100.00%
ต้นทุนขาย	27.00	56.97%	26.82	39.73%	66.36	46.79%	38.82	46.61%	20.68	44.21%
กำไรขั้นต้น	20.39	43.03%	40.68	60.27%	75.46	53.21%	44.47	53.39%	26.10	55.79%
รายได้อื่น	0.84	1.78%	0.22	0.32%	0.39	0.27%	0.20	0.24%	0.29	0.63%
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย ต้นทุนทางการเงิน และภาษี	21.24	44.81%	40.90	60.59%	75.85	53.48%	44.68	53.64%	26.39	56.42%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	4.48	9.44%	4.39	6.50%	6.83	4.81%	3.86	4.63%	2.42	5.18%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	14.45	30.48%	18.01	26.68%	14.62	10.31%	6.33	7.60%	7.78	16.64%

รายการ	งบการเงินรวม เสมือน		งบการเงินตรวจสอบ				งบการเงินสอบทาน			
	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562		งวด 6 เดือน ปี 2562		งวด 6 เดือนปี 2563	
	ล้าน บาท	สัดส่วน	ล้าน บาท	สัดส่วน	ล้าน บาท	สัดส่วน	ล้าน บาท	สัดส่วน	ล้าน บาท	สัดส่วน
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุน ทางการเงิน และภาษี	2.31	4.88%	18.50	27.41%	54.40	38.36%	34.49	41.40%	16.19	34.60%
ต้นทุนทางการเงิน	7.10	14.98%	6.56	9.72%	4.09	2.89%	2.33	2.80%	3.42	7.32%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(4.78)	(10.09%)	11.94	17.69%	50.31	35.47%	32.16	38.61%	12.76	27.28%
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	0.93	1.96%	2.40	3.56%	9.60	6.77%	6.18	7.42%	2.15	4.59%
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(5.71)	(12.05%) ¹	9.54	14.13% ¹	40.71	28.71% ¹	25.97	31.18% ¹	10.62	22.69% ¹

หมายเหตุ : ¹ อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ คำนวณจากกำไร (ขาดทุน) สุทธิ หารด้วยรายได้จากการขาย

สรุปฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560-2562 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 สามารถสรุปได้ดังนี้

รายการ	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	30 มิถุนายน 2563
สินทรัพย์รวม (ล้านบาท)	722.14	735.72	729.66	715.16
หนี้สินรวม (ล้านบาท)	420.93	425.19	378.42	353.31
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (ล้านบาท)	301.21	310.53	351.24	361.85
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า) (D/E ratio)	1.40	1.37	1.08	0.98
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%) (ROA)	(0.79)%	1.31%	5.56%	2.94% ¹
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (%) (ROE)	(1.90)%	3.12%	12.30%	5.95% ¹

หมายเหตุ : ¹ อัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวเป็นการปรับปรุงเต็มปี (Annualized) เพื่อใช้ในการเปรียบเทียบเท่านั้น

คำอธิบายเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน :

ผลการดำเนินงาน

สำหรับปี 2560 ปี 2561 ปี 2562 และงวด 6 เดือนปี 2563 บริษัทมีรายได้จากการขายจำนวน 47.40 ล้านบาท 67.50 ล้านบาท 141.82 ล้านบาท และ 46.78 ล้านบาท ตามลำดับ บริษัทมีรายได้เติบโตเพิ่มขึ้นจากการเติบโตของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยในปี 2560 บริษัทมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์จาก 2 โครงการ ได้แก่ โครงการเดอะแกรนด์ เรสซิเดนซ์ และโครงการเดอะแกรนด์ คาแนล และมีรายได้จากการขายที่ดินเปล่า² ต่อมาในปี 2561 บริษัทเริ่มมีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการใหม่อีก 1 โครงการ ได้แก่ โครงการแกรนด์ บิช ส่งผลให้ในปี 2561 บริษัทมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์รวมเป็น 3 โครงการ ได้แก่ โครงการเดอะแกรนด์ เรสซิเดนซ์ โครงการเดอะแกรนด์ คาแนล และโครงการแกรนด์ บิช อย่างไรก็ตามบริษัทเริ่มรับรู้รายได้จากโครงการแกรนด์ บิช ในช่วงปลายปี ส่งผลให้รายได้จากการขายจึงไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ และในปี 2561 มีรายได้จากการขายที่ดินเปล่า³ สำหรับปี 2562 บริษัทมีรายได้ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2561 อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากผลตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดีของโครงการแกรนด์ บิช จึงส่งผลให้รายได้ในปี 2562 ปรับตัวเพิ่มขึ้น ซึ่งในปี 2562 บริษัทมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการเดอะแกรนด์ เรสซิเดนซ์ โครงการเดอะแกรนด์ คาแนล และโครงการแกรนด์ บิช และในปี 2562 บริษัทไม่มีรายได้จากการขายที่ดินเปล่า สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2563 บริษัทรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ต่อเนื่องใน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการเดอะแกรนด์ เรสซิเดนซ์ โครงการเดอะแกรนด์ คาแนล และโครงการแกรนด์ บิช

ปี 2560 ปี 2561 ปี 2562 และงวด 6 เดือนปี 2563 บริษัทมีกำไร (ขาดทุน) สุทธิ จำนวน (5.71) ล้านบาท 9.54 ล้านบาท 40.71 ล้านบาท และ 10.62 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อรายได้เท่ากับร้อยละ (12.05) ร้อยละ 14.13 ร้อยละ 28.71 และร้อยละ 22.69 ตามลำดับ

หมายเหตุ : ^{2,3} การขายที่ดินดังกล่าวเป็นการขายที่ดินให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ทั้งนี้รายการดังกล่าวเป็นการปรับโครงสร้างทรัพย์สินระหว่างกลุ่มผู้ถือหุ้นและบริษัท ซึ่งที่ดินดังกล่าวไม่ได้อยู่ในแผนพัฒนาโครงการของบริษัท โดยการเกิดรายการดังกล่าวมีการกำหนดราคาโดยอ้างอิงจากรายงานผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เทียบเคียงกับราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์ประกอบการทำรายการ ซึ่งรายการดังกล่าวเป็นรายการต่อเนื่องกัน กล่าวคือเป็นรายการที่เกิดขึ้นในช่วงปลายปี 2560 และต้นปี 2561

รายได้จากการขาย

รายได้จากการขายสามารถแบ่งเป็นรายละเอียดการขายแยกตามโครงการสำหรับปี 2560 ปี 2561 ปี 2562 และงวด 6 เดือนปี 2563 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อโครงการ	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562		งวด 6 เดือนปี 2562		งวด 6 เดือนปี 2563	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
เดอะแกรนด์ เรสซิเดนซ์	16.98	35.83%	25.92	38.40%	17.44	12.30%	10.10	12.12%	24.57	52.53%
เดอะแกรนด์ คาแนล	17.51	36.93%	7.41	10.98%	20.59	14.52%	5.06	6.08%	10.07	21.52%
แกรนด์ บีช	-	0.00%	3.46	5.13%	103.79	73.18%	68.13	81.80%	12.14	25.95%
รวมรายได้จากโครงการ	34.49	72.76%	36.79	54.51%	141.82	100.00%	83.30	100.00%	46.78	100.00%
ที่ดินเปล่า	12.91	27.24%	30.71	45.49%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
รวมรายได้จากการขาย	47.40	100.00%	67.50	100.00%	141.82	100.00%	83.30	100.00%	46.78	100.00%

หมายเหตุ : งบการเงินสำหรับงวด 6 เดือนปี 2562 มีการจัดประเภทรายการทางบัญชีใหม่ เพื่อแสดงเปรียบเทียบกับงวด 6 เดือนปี 2563 (รายละเอียดตามหัวข้อ 16.1.3)

กำไรขั้นต้น

สำหรับปี 2560 ปี 2561 ปี 2562 และงวด 6 เดือนปี 2563 บริษัทมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 20.39 ล้านบาท 40.68 ล้านบาท 75.46 ล้านบาท และ 26.10 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 43.03 ร้อยละ 60.27 ร้อยละ 53.21 และร้อยละ 55.79 ตามลำดับ โดยอัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทจะแปรผันตามรายได้จากการขาย และต้นทุนขายของอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นในแต่ละช่วงเวลา และยังมีปัจจัยอื่นเข้ามาเกี่ยวข้องได้แก่ การควบคุมต้นทุนการพัฒนาโครงการ ประเภทของอสังหาริมทรัพย์ การปรับราคาขายของอสังหาริมทรัพย์ภายในโครงการ การจัดโปรโมชั่นในแต่ละช่วงเวลา และการปรับแบบบ้าน (Custom) ตามความต้องการของลูกค้า เป็นต้น ซึ่งอาจส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นมีความแตกต่างกันได้ในแต่ละช่วงเวลา

โดยมีรายละเอียดกำไรขั้นต้น และอัตรากำไรขั้นต้นแต่ละโครงการ สำหรับปี 2560 ปี 2561 ปี 2562 และงวด 6 เดือนปี 2563 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อโครงการ	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562		งวด 6 เดือนปี 2562		งวด 6 เดือนปี 2563	
	ล้านบาท	อัตรากำไรขั้นต้น	ล้านบาท	อัตรากำไรขั้นต้น	ล้านบาท	อัตรากำไรขั้นต้น	ล้านบาท	อัตรากำไรขั้นต้น	ล้านบาท	อัตรากำไรขั้นต้น
เดอะแกรนด์ เรสซิเดนซ์	6.09	35.88%	12.58	48.54%	10.26	58.82%	5.83	57.76%	14.20	57.79%
เดอะแกรนด์ คาแนล	4.50	25.73%	3.16	42.58%	10.22	49.65%	2.57	50.66%	5.14	51.05%
แกรนด์ บีช	-	0.00%	1.60	46.12%	55.91	53.87%	37.35	54.83%	6.75	55.64%
รายการปรับปรุงทางบัญชี	(0.02)		(0.01)		(0.92)		(1.28)		0.01	
รวม	10.57	30.66%	17.32	47.08%	75.46	53.21%	44.47	53.39%	26.10	55.79%
ที่ดินเปล่า	9.82	76.07%	23.36	76.07%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
รวมกำไรขั้นต้น	20.39	43.03%	40.68	60.27%	75.46	53.21%	44.47	53.39%	26.10	55.79%

หมายเหตุ : งบการเงินสำหรับงวด 6 เดือนปี 2562 มีการจัดประเภทรายการทางบัญชีใหม่ เพื่อแสดงเปรียบเทียบกับงวด 6 เดือนปี 2563 (รายละเอียดตามหัวข้อ 16.1.3)

ค่าใช้จ่ายในการขาย

สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับปี 2560 ปี 2561 ปี 2562 และงวด 6 เดือนปี 2563 เท่ากับ 4.48 ล้านบาท 4.39 ล้านบาท 6.83 ล้านบาท และ 2.42 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.44 ร้อยละ 6.50 ร้อยละ 4.81 และร้อยละ 5.18 ของรายได้จากการขายตามลำดับ ซึ่งมีรายละเอียดสามารถสรุปได้ดังนี้

ค่าใช้จ่ายในการขาย	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562		งวด 6 เดือน ปี 2562		งวด 6 เดือน ปี 2563	
	ล้านบาท	สัดส่วนต่อ รายได้ ขาย	ล้านบาท	สัดส่วนต่อ รายได้ ขาย	ล้านบาท	สัดส่วนต่อ รายได้ ขาย	ล้านบาท	สัดส่วนต่อ รายได้ ขาย	ล้านบาท	สัดส่วนต่อ รายได้ ขาย
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานขาย	1.45	3.06%	0.95	1.40%	1.44	1.01%	0.70	0.84%	0.67	1.43%
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับส่งเสริมการขาย	0.44	0.94%	0.52	0.77%	0.05	0.04%	0.04	0.05%	0.02	0.03%
ค่าใช้จ่ายในการขายบ้าน	2.50	5.28%	2.70	4.01%	5.24	3.69%	3.07	3.68%	1.69	3.61%
ค่าใช้จ่ายขายอื่นๆ	0.08	0.16%	0.22	0.32%	0.10	0.07%	0.05	0.06%	0.05	0.10%
รวมค่าใช้จ่ายในการขาย	4.48	9.44%	4.39	6.50%	6.83	4.81%	3.86	4.63%	2.42	5.18%

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปี 2560 ปี 2561 ปี 2562 และงวด 6 เดือน ปี 2563 เท่ากับ 14.45 ล้านบาท 18.01 ล้านบาท 14.62 ล้านบาท และ 7.78 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 30.48 ร้อยละ 26.68 ร้อยละ 10.31 และร้อยละ 16.64 ของรายได้จากการขาย ตามลำดับ ซึ่งมีรายละเอียดสามารถสรุปได้ดังนี้

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562		งวด 6 เดือน ปี 2562		งวด 6 เดือน ปี 2563	
	ล้านบาท	สัดส่วนต่อ รายได้ ขาย	ล้านบาท	สัดส่วนต่อ รายได้ ขาย	ล้านบาท	สัดส่วนต่อ รายได้ ขาย	ล้านบาท	สัดส่วนต่อ รายได้ ขาย	ล้านบาท	สัดส่วน ต่อรายได้ ขาย
เงินเดือนและสวัสดิการ - ฝ่ายบริหาร	5.30	11.19%	8.45	12.53%	7.56	5.33%	3.42	4.10%	4.67	9.98%
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสำนักงาน	1.80	3.80%	1.83	2.71%	0.79	0.55%	0.40	0.48%	0.35	0.75%
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคาร และอุปกรณ์	3.03	6.39%	2.31	3.42%	1.28	0.90%	0.65	0.78%	0.88	1.88%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ - ค่าที่ปรึกษา	1.62	3.43%	2.46	3.65%	3.41	2.41%	1.25	1.51%	1.33	2.85%
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	2.69	5.67%	2.95	4.38%	1.59	1.12%	0.62	0.74%	0.55	1.18%
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร	14.45	30.48%	18.01	26.68%	14.62	10.31%	6.34	7.61%	7.78	16.64%

กำไรสุทธิ และอัตรากำไรสุทธิ

บริษัทมีกำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี 2560 ปี 2561 ปี 2562 และงวด 6 เดือน ปี 2563 เท่ากับ (5.71) ล้านบาท 9.54 ล้านบาท 40.71 ล้านบาท และ 10.62 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิร้อยละ (12.05) ร้อยละ 14.13 ร้อยละ 28.71 และร้อยละ 22.69 ของรายได้จากการขาย ตามลำดับ

รายการ	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562		งวด 6 เดือน ปี 2562		งวด 6 เดือน ปี 2563	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
รายได้จากการขาย	47.40	100.00%	67.50	100.00%	141.82	100.00%	83.30	100.00%	46.78	100.00%
ต้นทุนขาย	27.00	56.97%	26.82	39.73%	66.36	46.79%	38.82	46.61%	20.68	44.21%
รายได้อื่น	0.84	1.78%	0.22	0.32%	0.39	0.27%	0.20	0.24%	0.29	0.63%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	4.48	9.44%	4.39	6.50%	6.83	4.81%	3.86	4.63%	2.42	5.18%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	14.45	30.48%	18.01	26.68%	14.62	10.31%	6.33	7.60%	7.78	16.64%
ต้นทุนทางการเงิน	7.10	14.98%	6.56	9.72%	4.09	2.89%	2.33	2.80%	3.42	7.32%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	0.93	1.96%	2.40	3.56%	9.60	6.77%	6.18	7.42%	2.15	4.59%
กำไรสุทธิสำหรับปี	(5.71)	(12.05)%¹	9.54	14.13%¹	40.71	28.71%¹	25.97	31.18%¹	10.62	22.69%¹

หมายเหตุ : ¹ อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ คำนวณจากกำไร (ขาดทุน) สุทธิ หารด้วยรายได้จากการขาย

ปี 2560 บริษัทมีขาดทุนสุทธิ เท่ากับ 5.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นขาดทุนร้อยละ 12.05 ของรายได้จากการขาย โดยบริษัทมีรายได้การขายมาจาก 2 โครงการ คือ โครงการเดอะแกรนด์ เรสซิเดนซ์ และโครงการเดอะแกรนด์ คาแนล และมีรายได้จากการขายที่ดินเปล่าให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ด้านค่าใช้จ่ายสำหรับปี 2560 ค่าใช้จ่ายบริหารของบริษัทสูงขึ้นจากการปรับโครงสร้างองค์กร และการปรับปรุงระบบควบคุมภายในของบริษัท ส่งผลให้บริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุนสำหรับปี

ปี 2561 บริษัทมีกำไรสุทธิ เท่ากับ 9.54 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 14.13 ของรายได้จากการขาย โดยบริษัทมีรายได้มาจากการขายมาจาก 3 โครงการ คือ โครงการเดอะแกรนด์ เรสซิเดนซ์ โครงการเดอะแกรนด์ คาแนล และเริ่มรับรู้รายได้จากการโอนขายโครงการแกรนด์ บิช ในช่วงปลายปี นอกจากนี้มีรายได้จากการขายที่ดินเปล่าให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยรายได้ของโครงการเดิมเพิ่มสูงขึ้นส่วนหนึ่งจากการพิจารณาปรับเพิ่มราคาขายของทุกโครงการให้สอดคล้องกับภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ และคู่แข่งในจังหวัดมหาสารคามส่งผลให้ภาพรวมของรายได้จากการขายแต่ละโครงการเพิ่มสูงขึ้น ด้านของค่าใช้จ่ายสำหรับปี 2561 ค่าใช้จ่ายบริหารของบริษัทเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเนื่องจากบริษัทมีการปรับปรุงระบบสารสนเทศ ส่งผลต่อค่าใช้จ่ายพนักงานที่เพิ่มสูงขึ้น อย่างไรก็ตามเนื่องจากบริษัทมีรายได้จากการขายเพิ่มขึ้น ถึงแม้ว่าบริษัทจะมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่ม แต่เมื่อเทียบเป็นสัดส่วนต่อรายได้จากการขายแล้วพบว่าลดลงจากปีก่อนหน้า จึงส่งผลให้บริษัทมีผลการดำเนินงานสำหรับปี 2561 เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า

ปี 2562 บริษัทมีกำไรสุทธิ 40.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 28.71 ของรายได้จากการขาย โดยบริษัทมีการรับรู้รายได้จากการขายต่อเนื่องจากปีก่อนจำนวน 3 โครงการ ซึ่งรายได้ส่วนใหญ่เกิดจากการโอนโครงการแกรนด์ บิช ซึ่งเริ่มก่อสร้างแล้วเสร็จและทยอยโอนยูนิตแรกในช่วงปลายปี 2561 ต่อเนื่องมายังปี 2562 ซึ่งโครงการดังกล่าวได้รับความสนใจจากลูกค้าที่เป็นผู้ประกอบการจำนวนมาก ส่งผลให้บริษัทมีรายได้จากการขายสูงกว่าปีก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงจากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานลดลง เนื่องจากบริษัทปรับปรุงระบบ และโครงสร้างองค์กรให้เข้าที่มากขึ้น จึงส่งผลให้ภาพรวมของอัตรากำไรสุทธิสำหรับปี 2562 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงปีก่อนหน้า

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

ผลการดำเนินงานในกรณีที่ไม่นับรวมรายการขายให้บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ	ปี 2560			ปี 2561			ปี 2562			งวด 6 เดือนปี 2562			งวด 6 เดือนปี 2563		
	หน่วย : ล้านบาท			หน่วย : ล้านบาท			หน่วย : ล้านบาท			หน่วย : ล้านบาท			หน่วย : ล้านบาท		
	งบกำไร ขาดทุน	รายการ ขายให้ บุคคลที่ เกี่ยว โยงกัน	กรณีไม่นับ รวมรายการ ขายให้ บุคคลที่ เกี่ยวข้องกัน	งบกำไร ขาดทุน	รายการ ขายให้ บุคคลที่ เกี่ยว โยงกัน	กรณีไม่นับ รวมรายการ ขายให้ บุคคลที่ เกี่ยวข้องกัน	งบกำไร ขาดทุน	รายการ ขายให้ บุคคลที่ เกี่ยว โยงกัน	กรณีไม่นับ รวมรายการ ขายให้ บุคคลที่ เกี่ยวข้องกัน	งบกำไร ขาดทุน	รายการ ขายให้ บุคคลที่ เกี่ยว โยงกัน	กรณีไม่นับ รวมรายการ ขายให้ บุคคลที่ เกี่ยวข้องกัน	งบกำไร ขาดทุน	รายการ ขายให้ บุคคลที่ เกี่ยว โยงกัน	กรณีไม่นับ รวมรายการ ขายให้ บุคคลที่ เกี่ยวข้องกัน
รายได้จากการขาย	47.40	(12.91)	34.49	67.50	(30.71)	36.79	141.82	(34.13)	107.70	83.30	(7.96)	75.33	46.78	-	46.78
ต้นทุนขาย	27.00	(3.09)	23.91	26.82	(7.35)	19.47	66.36	(16.47)	49.89	38.82	(3.78)	35.05	20.68	-	20.68
กำไรขั้นต้น	20.39	-	10.57	40.68	-	17.32	75.46	-	57.81	44.47	-	40.29	26.10	-	26.10
อัตรากำไรขั้นต้น	43.03%		30.66%	60.27%		47.08%	53.21%		53.68%	53.39%		53.48%	55.79%		55.79%
รายได้อื่น	0.84	-	0.84	0.22	-	0.22	0.39	-	0.39	0.20	-	0.20	0.29	-	0.29
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	21.24	-	11.42	40.90	-	17.54	75.85	-	58.20	44.68	-	40.49	26.39	-	26.39
ค่าใช้จ่ายในการขาย	4.48	(0.69)	3.79	4.39	(1.63)	2.76	6.83	(1.35)	5.48	3.86	(0.32)	3.54	2.42	-	2.42
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	14.45	-	14.45	18.01	-	18.01	14.62	-	14.62	6.33	-	6.33	7.78	-	7.78
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	2.31	-	(6.82)	18.50	-	(3.23)	54.40	-	38.10	34.49	-	30.62	16.19	-	16.19
อัตรากำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงินและ ภาษีเงินได้	4.88%		(19.77)%	27.41%		(8.78)%	38.36%		35.38%	41.40%		40.65%	34.60%		34.60%
ต้นทุนทางการเงิน	7.10	-	7.10	6.56	-	6.56	4.09	-	4.09	2.33	-	2.33	3.42	-	3.42
กำไรก่อนภาษีเงินได้	(4.78)	-	(13.92)	11.94	-	(9.79)	50.31	-	34.00	32.16	-	28.29	12.76	-	12.76
ภาษีเงินได้	0.93	(1.83)	(0.90)	2.40	(4.35)	(1.94)	9.60	(3.26)	6.33	6.18	(0.77)	5.41	2.15	-	2.15
กำไรสุทธิ	(5.71)	-	(13.02)	9.54	-	(7.85)	40.71	-	27.67	25.97	-	22.88	10.62	-	10.62
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ ¹	(12.05)%		(37.75)%	14.13%		(21.33)%	28.71%		25.69%	31.18%		30.37%	22.69%		22.69%

หมายเหตุ : ¹ อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ คำนวณจากกำไร (ขาดทุน) สุทธิ หารด้วยรายได้จากการขาย

ผลการดำเนินการกรณีไม่รับรวมรายการขายให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

สำหรับปี 2560 บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 12.91 ล้านบาท ต้นทุนขายจำนวน 3.09 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายจำนวน 0.69 ล้านบาท และภาษีบวกกลับเสมือนว่าไม่เกิดรายการข้างต้นจำนวน 1.83 ล้านบาท ทั้งนี้หากไม่นับรวมรายการขายที่ดินให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะส่งผลให้ผลการดำเนินงานของบริษัทมีรายได้จากการขายคงเหลือจำนวน 34.49 ล้านบาท มีกำไรขั้นต้นคงเหลือจำนวน 10.57 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 30.66 ส่งผลให้ผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิจำนวน 13.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรขาดทุนสุทธिर้อยละ 37.75

สำหรับปี 2561 บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 30.71 ล้านบาท ต้นทุนขายจำนวน 7.35 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายจำนวน 1.63 ล้านบาท และภาษีบวกกลับเสมือนว่าไม่เกิดรายการข้างต้นจำนวน 4.35 ล้านบาท ทั้งนี้หากไม่นับรวมรายการขายที่ดินให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะส่งผลให้ผลการดำเนินงานของบริษัทมีรายได้จากการขายคงเหลือจำนวน 36.79 ล้านบาท มีกำไรขั้นต้นคงเหลือจำนวน 17.32 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 47.08 ส่งผลให้ผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิเท่ากับ 7.85 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรขาดทุนสุทธिर้อยละ 21.33

ทั้งนี้การขายที่ดินดังกล่าวเป็นการขายที่ดินให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท เพื่อเป็นการปรับโครงสร้างทรัพย์สินระหว่างกลุ่มผู้ถือหุ้นและบริษัท ซึ่งที่ดินดังกล่าวไม่ได้อยู่ในแผนพัฒนาโครงการของบริษัท นอกจากนี้สำหรับรายการดังกล่าวมีการกำหนดราคาขายโดยอ้างอิงจากรายงานผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เทียบเคียงกับราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์ประกอบการทำรายการ ซึ่งรายการดังกล่าวเป็นรายการต่อเนื่องกัน กล่าวคือเป็นรายการที่เกิดขึ้นในช่วงปลายปี 2560 และต้นปี 2561 อย่างไรก็ตามหากไม่นับรวมรายได้จากการขายที่ดินเปล่าให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะส่งผลให้ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2560 และปี 2561 ขาดทุนสุทธิประมาณ 13.02 ล้านบาท และ 7.85 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้เนื่องจากในช่วงดังกล่าวบริษัทอยู่ระหว่างการปรับปรุงระบบงานต่างๆ ภายในบริษัทเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงาน ซึ่งถ้าหากมีการเร่งพัฒนาโครงการในช่วงนั้นอาจส่งผลให้เพิ่มข้อผิดพลาดในระหว่างปรับปรุงระบบงานได้ ซึ่งภายหลังเมื่อบริษัทปรับปรุงระบบงานแล้วเสร็จช่วงปลายปี 2561 จึงกลับสู่การดำเนินธุรกิจปกติ

สำหรับปี 2562 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 9 ยูนิต แบ่งเป็น อาคารพาณิชย์จากโครงการแกรนด์ บิช จำนวน 8 ยูนิต มูลค่า 31.85 ล้านบาท และทาวน์โฮมจากโครงการเดอะแกรนด์ คาแนล จำนวน 1 ยูนิต มูลค่า 2.28 ล้านบาท รวมคิดเป็นรายได้จากการขายจำนวน 34.13 ล้านบาท ซึ่งราคาและเงื่อนไขในการขายให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันทั้ง 9 ยูนิตเป็นไปตามเงื่อนไขเสมือนการขายให้บุคคลภายนอก ต้นทุนขายจำนวน 16.47 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายจำนวน 1.35 ล้านบาท และภาษีบวกกลับเสมือนว่าไม่เกิดรายการข้างต้นจำนวน 3.26 ล้านบาท ทั้งนี้หากไม่นับรวมรายการขายให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะส่งผลให้บริษัทมีรายได้จากการขายคงเหลือ 107.70 ล้านบาท กำไรขั้นต้นจำนวน 57.81 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 53.68 ส่งผลให้ผลการดำเนินงานกำไรสุทธิคงเหลือ 27.67 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธिर้อยละ 25.69 อย่างไรก็ตามรายการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นรายการที่เกิดขึ้นตามธุรกิจปกติของบริษัท ซึ่งมีราคาและเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป เช่นเดียวกับการขายให้กับลูกค้าทั่วไป ซึ่งบริษัทมิได้เอื้อประโยชน์ให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2562 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 2 ยูนิต เป็นการขายอาคารพาณิชย์จากโครงการแกรนด์ บิช จำนวน 2 ยูนิต เป็นรายได้จากการขายจำนวน 7.96 ล้านบาท ซึ่งราคาและเงื่อนไขในการขายให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นไปตามเงื่อนไขเสมือนการขายให้บุคคลภายนอก ต้นทุนขายจำนวน 3.78 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายจำนวน 0.32 ล้านบาท และภาษีบวกกลับเสมือนว่าไม่เกิดรายการข้างต้นจำนวน 0.77 ล้านบาท ทั้งนี้หากไม่นับรวมรายการขายให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะส่งผลให้บริษัทมีรายได้คงเหลือ 75.33 ล้านบาท กำไรขั้นต้นจำนวน 40.29 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 53.48 ส่งผลให้ผลการดำเนินงานกำไรสุทธิคงเหลือ 22.88 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธिर้อยละ 30.37 อย่างไรก็ตามรายการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นรายการที่เกิดขึ้นตามธุรกิจปกติของบริษัท ซึ่งมีราคาและเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป เช่นเดียวกับการขายให้กับลูกค้าทั่วไป ซึ่งบริษัทมิได้เอื้อประโยชน์ให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

สำหรับงวดงวด 6 เดือน ปี 2563 บริษัทไม่มีรายได้จากการขายให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งมีรายได้จากการขาย 46.78 ล้านบาท กำไรขั้นต้นจำนวน 26.10 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 55.79 เป็นกำไรสุทธิจำนวน 10.62 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธिर้อยละ 22.69 มีผลการดำเนินงานลดลงจากช่วงเดียวกันกับปีก่อนหน้าเนื่องมาจากในช่วงปีก่อนหน้าบริษัทได้เริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์โครงการแกรนด์ บิช ซึ่งเป็นโครงการที่เริ่มรับรู้รายได้ครั้งแรกในช่วงปลายปี 2561 ต่อเนื่องมาในปี 2562 ส่งผลให้มี

การโอนกรรมสิทธิ์จำนวนมาก ซึ่งเป็นปกติธุรกิจของบริษัทในช่วงแรกของการเริ่มโอนโครงการใหม่ที่มีการเปิดขาย จะมียอดโอนกรรมสิทธิ์ที่สูง จากการที่บริษัทมีการเปิดขายโครงการก่อนล่วงหน้า และมียอดจองสะสมก่อนมีการเริ่มโอนกรรมสิทธิ์

ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 วันที่ 31 ธันวาคม 2561 วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 722.14 ล้านบาท 735.72 ล้านบาท 729.66 ล้านบาท และ 715.16 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์หลักของบริษัท มี 2 รายการ คือ ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และที่ดินรอพัฒนา ซึ่งเป็นสินทรัพย์หลักที่บริษัทใช้ในการประกอบธุรกิจ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 722.14 ล้านบาท โดยมีต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วย 3 โครงการ ได้แก่ โครงการเดอะแกรนด์ เรสซิเดนซ์ โครงการเดอะแกรนด์ คาแนล และโครงการแกรนด์ บีช เท่ากับ 175.01 ล้านบาท และที่ดินรอพัฒนาเท่ากับ 536.25 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 735.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้าจำนวน 13.58 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.88 โดยมีสาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้น มาจากต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการพัฒนาโครงการเพื่อรอขาย ซึ่งประกอบด้วย 3 โครงการ ได้แก่ โครงการเดอะแกรนด์ เรสซิเดนซ์ โครงการเดอะแกรนด์ คาแนล และโครงการแกรนด์ บีช มียอดรวมเท่ากับ 193.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 จำนวน 18.65 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.66 นอกจากนี้บริษัทมีรายการที่ดินรอพัฒนาลดลงจำนวน 7.35 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.37 เกิดจากการขายที่ดินรอพัฒนาออกไปบางส่วนในระหว่างปี ส่งผลให้คงเหลือที่ดินรอพัฒนาเท่ากับ 528.90 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 729.66 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้าจำนวน 6.06 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.82 โดยมีสาเหตุหลักของการลดลงจาก การโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ของโครงการให้กับผู้ซื้อจำนวนมาก ส่งผลให้ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 44.07 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 22.76 คงเหลือต้นทุนอสังหาริมทรัพย์จำนวน 149.59 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการขายโครงการแกรนด์ บีช เป็นหลัก นอกจากนี้ในระหว่างปีบริษัทยังมีการปรับปรุงอาคารสำนักงาน ทำให้รายการอาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นจาก 3.79 ล้านบาท เป็น 10.72 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 6.93 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 182.98 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันกับปีก่อนหน้า

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 715.16 ล้านบาท ลดลงจากช่วง ณ สิ้นปี 2562 จำนวน 14.50 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.99 โดยมีสาเหตุหลักของการลดลงมาจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ที่มียอดเท่ากับ 20.39 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2562 จำนวน 10.88 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 34.79 เนื่องจากบริษัทได้มีการชำระคืนเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องบางส่วน และจากการลดลงของต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 9.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 6.49 เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ของโครงการให้กับผู้ซื้อในระหว่างงวด นอกจากนี้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 บริษัทได้เริ่มใช้มาตรฐานรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ส่งผลให้บริษัทมีการบันทึกรายการสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกิดขึ้นจากการเช่าที่ดินระยะยาว และเช่าโกดังสำหรับเก็บวัสดุ จำนวน 2.64 ล้านบาท ซึ่งในงบแสดงฐานะทางการเงินในปีอื่นที่แสดงเปรียบเทียบไม่มีการบันทึกรายการดังกล่าว

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 วันที่ 31 ธันวาคม 2561 วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 บริษัทมีหนี้สินรวม เท่ากับ 420.93 ล้านบาท 425.19 ล้านบาท 378.42 ล้านบาท และ 353.31 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 58.29 ร้อยละ 57.79 ร้อยละ 51.86 และร้อยละ 49.40 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ ซึ่งรายการหนี้สินที่สำคัญของบริษัท ประกอบด้วย เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เงินรับล่วงหน้า และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดยหนี้สินส่วนใหญ่ของบริษัทจะอยู่ในรายการเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเป็นหลัก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 420.93 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 58.29 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัท โดยบริษัทมียอดเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง 256.31 ล้านบาท ซึ่งเงินกู้ยืมดังกล่าวไม่ได้มีการคิดดอกเบี้ยกับบริษัท เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน 142.59 ล้านบาท และเงินรับล่วงหน้าจำนวน 12.11 ล้านบาท นอกจากนี้สำหรับปี 2560 บริษัทกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อนำมาใช้พัฒนาโครงการเดอะแกรนด์ คาแนล และโครงการแกรนด์ บีช เป็นหลักจึงส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีการเบิกเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินมากกว่าปีอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 425.19 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 57.79 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันกับปีก่อนหน้าจำนวน 4.26 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.01 โดยสาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าจำนวน 27.46 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.72 เนื่องจากบริษัทได้มีการกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ และในระหว่างปีมีการชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ส่งผลให้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินลดลงจำนวน 25.62 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 17.97 จากการทยอยชำระคืนเงินต้นจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเป็นหลัก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 378.42 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 51.86 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัท ลดลงจากช่วงเดียวกันกับปีก่อนหน้าจำนวน 46.77 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 11.00 โดยสาเหตุที่หนี้สินลดลงอย่างมากเนื่องจาก การจ่ายชำระคืนเงินต้นจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เพื่อปลอดจำนองก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ อสังหาริมทรัพย์ให้กับผู้ซื้อโครงการแกรนด์ บีช และโครงการเดอะแกรนด์ คาแนล ซึ่งยอดเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินลดลงจำนวน 94.27 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 80.60 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีที่ผ่านมา นอกจากนี้ในระหว่างปีมีการกู้ยืมเพิ่มจากเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เพิ่มขึ้นจำนวน 134.69 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 2,366.73 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อนหน้า เพื่อนำมาใช้หมุนเวียนในกิจการ และชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อลดการพึ่งพิงจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันลดลงจำนวน 83.60 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 29.46 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อนหน้า เป็นผลมาจากการชำระคืนดังกล่าว

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 ในช่วงต้นปีมีการชำระคืนเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ส่งผลให้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันลดลงจำนวน 44.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 31.51 ในขณะที่ยอดเงินเบิกเกินบัญชีระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2562 จำนวน 44.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.51 โดยกู้ยืมเพื่อนำมาทดแทนเงินกู้ยืมบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพื่อลดการพึ่งพิงทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน นอกจากนี้บริษัทมียอดเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 30.73 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วง ณ ปลายปีก่อนหน้าจำนวน 8.04 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 33.26 เพิ่มขึ้นเนื่องจากบริษัทได้รับเงินกู้ยืมตามมาตรการสินเชื่อดอกเบี้ยต่ำ (Soft Loan) ของธนาคารแห่งประเทศไทย วงเงิน 8 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 วันที่ 31 ธันวาคม 2561 วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 บริษัทมีรายการส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 301.21 ล้านบาท 310.53 ล้านบาท 351.24 ล้านบาท และ 361.85 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 41.71 ร้อยละ 42.21 ร้อยละ 48.14 และร้อยละ 50.60 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัท ตามลำดับ

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 301.21 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 41.71 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัท โดยแบ่งเป็นทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 360.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 49.85 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของ ซึ่งในระหว่างปี 2560 มีการเรียกชำระทุนจดทะเบียนของบริษัท ดีแฮส โฮมเซ็นเตอร์ จำกัด ที่ยังชำระไม่เต็มมูลค่า จำนวน 1.55 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 29.0362 บาทต่อหุ้น รวมเป็นเงินทั้งสิ้นจำนวน 45.01 ล้านบาท ส่งผลให้ทุนจดทะเบียนชำระแล้วในงบการเงินรวมเสมือนเท่ากับ 360.00 ล้านบาท และมีขาดทุนสะสมจำนวน 58.79 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ (8.14) ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ซึ่งเกิดจากผลการดำเนินงานในอดีต

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 310.53 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 42.21 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัท เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันกับปีก่อนหน้าจำนวน 9.32 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.09 เนื่องจากกำไรสุทธิจากผลการดำเนินงานของบริษัท และในระหว่างปีตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2560 วันที่ 2 มกราคม 2561 ของบริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด และ บริษัท ดีเฮ้าส์ โฮมเซ็นเตอร์ จำกัด มีมติควมรวมกิจการกันในวันดังกล่าว ควมรวมกันเป็นบริษัทใหม่โดยใช้ชื่อเดิม บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด เสร็จสิ้นเมื่อวันที่ 18 เมษายน 2561 ซึ่งมีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 360.00 ล้านบาท จำนวนหุ้น 3.60 ล้านหุ้น ราคาที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท อย่างไรก็ตามการควมรวมดังกล่าวไม่ได้ส่งผลกระทบต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทแต่อย่างใด

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 351.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 48.14 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัท เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันกับปีก่อนหน้าจำนวน 40.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.11 เนื่องจากกำไรสุทธิจากผลการดำเนินงานของบริษัท ในระหว่างปีตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2562 เมื่อวันที่ 17 กรกฎาคม 2562 ของบริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด ได้มีมติลดทุนจดทะเบียนด้วยวิธีการลดมูลค่าที่ตราไว้ เดิมตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท คงเหลือมูลค่าที่ตราไว้ใหม่เท่ากับ 86.50 บาท เพื่อล้างขาดทุนสะสม ส่งผลให้ทุนจดทะเบียนชำระแล้วของบริษัทคงเหลือ 311.40 ล้านบาทและขาดทุนสะสมของบริษัทลดลงในจำนวนเดียวกัน ซึ่งไม่ได้ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทแต่อย่างใด

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

อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 วันที่ 31 ธันวาคม 2561 วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 0.50 เท่า 0.50 เท่า 0.52 เท่า และ 0.52 เท่า ตามลำดับ ซึ่งอัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทแปรผันตามการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์หมุนเวียน และหนี้สินหมุนเวียน โดยสินทรัพย์หมุนเวียนมีการเปลี่ยนแปลงหลักมาจากรายการต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ปรับเปลี่ยนสอดคล้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และปริมาณการโอนขายอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละโครงการตามแต่ละช่วงเวลา สำหรับด้านหนี้สินหมุนเวียน มียอดเปลี่ยนแปลงหลักมาจากรายการหนี้สินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งรายการหนี้สินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเปลี่ยนแปลงไปตามประมาณการยอดโอนกรรมสิทธิ์ภายในหนึ่งปีของอสังหาริมทรัพย์ที่มีภาระผูกพันกับสัญญาเงินกู้ยืมสถาบันการเงินของแต่ละช่วงเวลา

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 วันที่ 31 ธันวาคม 2561 วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.40 เท่า 1.37 เท่า 1.08 เท่า และ 0.98 เท่า ตามลำดับ โดยอัตราหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นจะเพิ่มขึ้นจากปริมาณเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อนำมาใช้พัฒนาโครงการเป็นหลัก และจะปรับลดลงจากการทยอยโอนกรรมสิทธิ์และชำระคืนเงินต้นกับสถาบันการเงิน นอกจากนี้การผลการดำเนินงานในแต่ละช่วงเวลาที่มิก้าไร หรือขาดทุนสุทธิจะส่งผลกระทบต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งจะส่งผลต่ออัตราส่วนดังกล่าว

บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

บาท

	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	1 มกราคม 2561
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	31,266,237	245,076	2,603,711
ลูกหนี้อื่น		5,413	14,331	26,927
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	4, 6	149,588,416	193,655,928	175,006,511
สินค้าคงเหลือ		1,072,422	2,027,061	2,430,159
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		483,554	1,591,246	108,873
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		182,416,042	197,533,642	180,176,181
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน		236,178	119,889	-
ที่ดินรอการพัฒนา	7	528,899,875	528,899,875	536,248,433
อาคารและอุปกรณ์	8	10,720,406	3,788,453	3,342,386
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		840,404	669,474	653,436
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี	9	882,821	391,122	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	10	5,665,835	4,318,854	1,719,640
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		547,245,519	538,187,667	541,963,895
รวมสินทรัพย์		729,661,561	735,721,309	722,140,076

บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

บาท

	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	1 มกราคม 2561
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและ				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	11	140,386,169	5,691,178	3,508,532
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	4, 12	2,313,833	4,682,879	4,250,210
หนี้สินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	13	671,696	88,805,599	81,250,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	4	200,180,927	283,776,699	256,312,628
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		3,673,638	585,857	608,691
เงินรับล่วงหน้า		599,860	11,090,000	12,112,000
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		977,008	694,511	509,051
รวมหนี้สินหมุนเวียน		348,803,131	395,326,723	358,551,112
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	14	22,691,290	28,156,124	61,336,044
หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	15	1,480,366	-	-
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	16	1,448,181	1,145,962	613,298
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		3,995,192	562,006	425,624
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		29,615,029	29,864,092	62,374,966
รวมหนี้สิน		378,418,160	425,190,815	420,926,078
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน	17			
หุ้นสามัญ 3,600,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 86.50 บาท				
ในปี 2562 และมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในปี 2561		311,400,000	360,000,000	360,000,000
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ 3,600,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 86.50 บาท				
ในปี 2562 และมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในปี 2561				
ชำระเต็มมูลค่าแล้ว		311,400,000	360,000,000	360,000,000
กำไร(ขาดทุน)สะสม		39,843,401	(49,469,506)	(58,786,002)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		351,243,401	310,530,494	301,213,998

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

<u>729,661,561</u>	<u>735,721,309</u>	<u>722,140,076</u>
--------------------	--------------------	--------------------

บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

บาท

	หมายเหตุ	2562	2561
รายได้จากการขาย	4	141,822,883	67,497,244
ต้นทุนขาย	6, 18	(66,357,913)	(26,817,138)
กำไรขั้นต้น		75,464,970	40,680,106
รายได้อื่น		387,347	215,033
ค่าใช้จ่ายในการขาย	18	(6,825,047)	(4,388,526)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4, 18	(14,623,299)	(18,005,165)
ต้นทุนทางการเงิน	4, 19	(4,094,743)	(6,559,769)
กำไรก่อนภาษีเงินได้		50,309,228	11,941,679
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	20	(9,596,321)	(2,403,933)
กำไรสำหรับปี		40,712,907	9,537,746
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น			
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุน			
ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย			
สำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงาน	16	-	(276,562)
ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวกับรายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่			
เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุน	9, 20	-	55,312
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น - สุทธิจากภาษีเงินได้		-	(221,250)
กำไรเบ็ดเสร็จรวม		40,712,907	9,316,496
กำไรต่อหุ้น			
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน		11.31	2.29
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)		3,600,000	4,161,850

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

บาท

	ทุนที่ออก			รวม
	หมายเหตุ	และชำระแล้ว	กำไร(ขาดทุน)สะสม	
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2561		360,000,000	(58,786,002)	301,213,998
กำไรเบ็ดเสร็จรวม		-	9,316,496	9,316,496
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561		360,000,000	(49,469,506)	310,530,494
ลดทุนหุ้นสามัญ	17	(48,600,000)	48,600,000	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวม		-	40,712,907	40,712,907
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562		311,400,000	39,843,401	351,243,401

บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

บาท

	2562	2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
กำไรก่อนภาษีเงินได้	50,309,228	11,941,679
ปรับกระทบกำไรก่อนภาษีเงินได้เป็นเงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมดำเนินงาน		
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1,017,136	1,093,087
ต้นทุนทางการเงิน	4,016,578	6,416,645
กระแสเงินสดก่อนการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	55,342,942	19,451,411
การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน		
ลูกหนี้อื่น	8,919	12,596
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	44,532,154	(8,365,820)
สินค้าคงเหลือ	954,639	403,098
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,107,692	(1,482,373)
เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน	(116,289)	(119,889)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(1,348,632)	(2,377,213)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(2,031,087)	556,550
เงินรับล่วงหน้า	(10,490,140)	(1,022,000)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	282,497	185,460
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	302,219	256,102
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	3,433,186	136,382
เงินสดรับจากการดำเนินงาน	91,978,100	7,634,304
จ่ายภาษีเงินได้	(6,998,588)	(2,984,579)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	84,979,512	4,649,725

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

บาท

	2562	2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน		
ซื้ออาคารและอุปกรณ์	(5,114,802)	(1,467,057)
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(258,458)	(88,134)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(5,373,260)	(1,555,191)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้น		
จากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น	134,694,991	2,182,646
รับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	94,580,000	196,559,248
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	(178,175,772)	(169,095,177)
รับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	49,361,438
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(94,270,433)	(74,985,759)
จ่ายชำระคืนหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	(594,697)	-
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(4,819,180)	(9,475,565)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(48,585,091)	(5,453,169)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	31,021,161	(2,358,635)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	245,076	2,603,711
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	31,266,237	245,076

รายละเอียดเพิ่มเติมที่ไม่เป็นตัวเลข

ปี 2562 บริษัทซื้อยานพาหนะ ราคาทุน จำนวนเงิน 3.92 ล้านบาท ชำระเป็นเงินสด จำนวนเงิน 1.17 ล้านบาท

ส่วนที่เหลือทำสัญญาเช่าการเงิน

บริษัท ดีแฮ้าพัฒนา จำกัด (มหาชน)

(เดิมชื่อบริษัท ดีแฮ้าพัฒนา จำกัด)

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563

พันบาท

		30 มิถุนายน 2563	31 ธันวาคม 2562
		"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"	
	หมายเหตุ	"สอบทานแล้ว"	"ตรวจสอบแล้ว"
สินทรัพย์			
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		20,387	31,266
ลูกหนี้อื่น		1	5
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	5, 6	139,875	149,588
สินค้าคงเหลือ		1,010	1,073
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		977	484
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		162,250	182,416
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน		229	236
ที่ดินรอการพัฒนา		528,900	528,900
อาคารและอุปกรณ์	7	11,770	10,720
สินทรัพย์สิทธิการใช้	4, 5, 8	2,642	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		790	841
สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชี	4	845	883
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		7,739	5,666
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		552,915	547,246
รวมสินทรัพย์		715,165	729,662

บริษัท ดีแฮ้าพัฒนา จำกัด (มหาชน)

(เดิมชื่อบริษัท ดีแฮ้าพัฒนา จำกัด)

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563

พันบาท

		30 มิถุนายน 2563	31 ธันวาคม 2562
	หมายเหตุ	"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"	"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"
		"สอบทานแล้ว"	"ตรวจสอบแล้ว"
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
หนี้สินหมุนเวียน			
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	9	184,624	140,386
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	4, 5	2,392	2,314
หนี้สินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4, 5, 10	1,483	672
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	5	118,100	200,181
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		5,307	3,674
เงินรับล่วงหน้า		940	600
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		595	977
รวมหนี้สินหมุนเวียน		313,441	348,804
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	11	30,239	22,691
หนี้สินตามสัญญาเช่าระยะยาว	4, 5, 12	3,731	1,480
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน		1,608	1,448
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		4,293	3,996
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		39,871	29,615
รวมหนี้สิน		353,312	378,419
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนเรือนหุ้น			
ทุนจดทะเบียน	13		
หุ้นสามัญ 840,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ในงวด 2563 และ			
หุ้นสามัญ 3,600,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 86.50 บาท ในปี 2562		420,000	311,400
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว			
หุ้นสามัญ 622,800,000 หุ้น ในงวด 2563 และ			
หุ้นสามัญ 3,600,000 หุ้น ในปี 2562 ชำระเต็มมูลค่าแล้ว		311,400	311,400
กำไรสะสม	4	50,453	39,843
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		361,853	351,243
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		715,165	729,662

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน)

(เดิมชื่อบริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด)

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

"สอบทานแล้ว"

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563

พันบาท

หมายเหตุ	งวดสามเดือน		งวดหกเดือน		
	2563	2562	2563	2562	
รายได้จากการขาย	5	23,887	19,826	46,782	83,296
ต้นทุนขาย	6	(10,837)	(9,474)	(20,681)	(38,823)
กำไรขั้นต้น		13,050	10,352	26,101	44,473
รายได้อื่น		99	112	294	204
ค่าใช้จ่ายในการขาย		(1,203)	(982)	(2,423)	(3,856)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	5	(3,656)	(3,234)	(7,784)	(6,334)
ต้นทุนทางการเงิน	5	(1,589)	(1,054)	(3,425)	(2,331)
กำไรก่อนภาษีเงินได้		6,701	5,194	12,763	32,156
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	14	(971)	(777)	(2,147)	(6,182)
กำไรสำหรับงวด		5,730	4,417	10,616	25,974
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น		-	-	-	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวม		5,730	4,417	10,616	25,974
กำไรต่อหุ้น	3				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)		0.01	0.01	0.02	0.04
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)		622,800,000	720,000,000	622,800,000	720,000,000

บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน)

(เดิมชื่อบริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด)

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

"สอบทานแล้ว"

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563

พันบาท

	หมายเหตุ	ทุนที่ออก		
		และชำระแล้ว	กำไร(ขาดทุน)สะสม	รวม
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 - ตามที่รายงานไว้เดิม		311,400	39,843	351,243
ผลกระทบสะสมของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี	4	-	(6)	(6)
ยอดยกมาที่ปรับปรุงแล้ว		311,400	39,837	351,237
กำไรเบ็ดเสร็จรวม		-	10,616	10,616
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563		311,400	50,453	361,853
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2562		360,000	(49,470)	310,530
กำไรเบ็ดเสร็จรวม		-	25,974	25,974
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562		360,000	(23,496)	336,504

บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน)

(เดิมชื่อบริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด)

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"

งบกระแสเงินสด

"สอบทานแล้ว"

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563

พันบาท

	2563	2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
กำไรก่อนภาษีเงินได้	12,763	32,156
ปรับกระทบกำไรก่อนภาษีเงินได้เป็นเงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมดำเนินงาน		
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	784	535
ต้นทุนทางการเงิน	3,425	2,292
กระแสเงินสดก่อนการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	16,972	34,983
การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน		
ลูกหนี้อื่น	4	7
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	9,733	26,284
สินค้าคงเหลือ	63	563
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(493)	620
เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน	7	(65)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(2,073)	(411)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(378)	1,185
เงินรับล่วงหน้า	340	(8,745)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(382)	203
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	160	151
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	298	1,491
เงินสดรับจากการดำเนินงาน	24,251	56,266
จ่ายภาษีเงินได้	(475)	(1,425)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	23,776	54,841

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด

(เดิมชื่อบริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด)

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"

งบกระแสเงินสด

"สอบทานแล้ว"

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563

พันบาท

	2563	2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน		
ซื้ออาคารและอุปกรณ์	(1,606)	(3,305)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(1,606)	(3,305)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น	44,238	1,705
รับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	16,600	38,930
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	(98,681)	(24,455)
รับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	8,000	-
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	(63,426)
จ่ายชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(308)	(268)
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(2,898)	(3,152)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(33,049)	(50,666)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(10,879)	870
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	31,266	245
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	20,387	1,115



บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (มหาชน)
DHOUSE PATTANA Public Company Limited

ส่วนที่ 2.4
ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

15. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

15.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

งบการเงินรวมเสมือน : งบการเงินรวมเสมือน สำหรับงวดบัญชีปี 2560 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

ผู้สอบบัญชี : นายไกรสิทธิ์ ศิลปมงคลกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9429 จากบริษัท สยาม ทูรช สอบบัญชี จำกัด (เป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.)

การแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชี : รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นว่า งบการเงินรวมข้างต้นได้รวบรวมตาม หลักเกณฑ์และสมมติฐานที่ใช้ในการรวบรวม

งบตรวจสอบ : งบการเงิน สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 18 เมษายน 2561 (วันที่ควมรวมกิจการ)

ผู้สอบบัญชี : นายไกรสิทธิ์ ศิลปมงคลกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9429 จากบริษัท สยาม ทูรช สอบบัญชี จำกัด (เป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.)

การแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชี : รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 18 เมษายน 2561 และผลการดำเนินงานสำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 18 เมษายน 2561 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ

งบตรวจสอบ : งบการเงิน สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 18 เมษายน 2561 (วันที่ควมรวมกิจการ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ผู้สอบบัญชี : นายไกรสิทธิ์ ศิลปมงคลกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9429 จากบริษัท สยาม ทูรช สอบบัญชี จำกัด (เป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.)

การแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชี : รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และผลการดำเนินงานสำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 18 เมษายน 2561 (วันจดทะเบียนควบบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดย ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ

งบตรวจสอบ : งบการเงิน สำหรับงวดบัญชีปี 2562 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ผู้สอบบัญชี : นายไกรสิทธิ์ ศิลปมงคลกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9429 จากบริษัท สยาม ทูรุษ
สอบบัญชี จำกัด (เป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.)

การแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชี : รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินแสดงฐานะ
ทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดสำหรับปี
สิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทาง
การเงิน

งบสอบทาน : งบการเงินระหว่างกาล งวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563

ผู้สอบบัญชี : นายไกรสิทธิ์ ศิลปมงคลกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9429 จากบริษัท สยาม ทูรุษ
สอบบัญชี จำกัด (เป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.)

การแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชี : รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินแสดงฐานะ
ทางการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดสำหรับ
งวดหกเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่าง
กาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่องการรายงานทาง
การเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญของการสอบทาน

ก่อนการจัดโครงสร้างกลุ่มบริษัทที่ดำเนินธุรกิจประเภทเดียวกันประกอบด้วย 2 บริษัท ได้แก่

- 1.) บริษัท ดีเฮ้าส์ โฮมเซ็นเตอร์ จำกัด
- 2.) บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด

ตามที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2560 เมื่อวันที่ 2 มกราคม 2561 ของ DHC และที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2560
เมื่อวันที่ 2 มกราคม 2561 ของ DH มีมติอนุมัติการควบรวมทั้ง 2 บริษัทเข้าด้วยกัน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการ
ประกอบธุรกิจ ในการพัฒนาโครงการ รวมถึงเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต และเพื่อเตรียมความ
พร้อมในการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ โดยการควบรวมดังกล่าวมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 18 เมษายน 2561 ซึ่งภายหลัง
การควบรวมแล้วเสร็จ ดำเนินธุรกิจในนาม บริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด (“บริษัท” หรือ “DHOUSE”) มีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว
เท่ากับ 360,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 3,600,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

ดังนั้นเพื่อเป็นการแสดงผลกระทบของเหตุการณ์เสมือนหนึ่งว่าการควบรวมบริษัทได้เกิดขึ้นตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560
ผู้บริหารของบริษัทจึงได้รวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด จากงบการเงินของบริษัท ดี
เฮ้าส์พัฒนา จำกัด และบริษัท ดีเฮ้าส์ โฮมเซ็นเตอร์ จำกัด สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ซึ่งรายงานการตรวจสอบ
เผยแพร่ต่อสาธารณะชนแล้ว มาจัดทำเป็นงบการเงินรวมเสมือนเพื่อแสดงเปรียบเทียบ

15.2 ตารางสรุปงบการเงิน

(1) งบแสดงฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงิน	งบการเงินรวมเสมือน ¹		งบการเงิน (ฉบับตรวจสอบ)				งบการเงิน (สอบทานแล้ว)	
	สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2560		สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2561		สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2562		สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2563	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
สินทรัพย์หมุนเวียน								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2.60	0.36%	0.25	0.03%	31.27	4.29%	20.39	2.85%
ลูกหนี้อื่น	0.03	0.00%	0.01	0.00%	0.01	0.00%	0.00	0.00%
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	175.01	24.23%	193.66	26.32%	149.59	20.50%	139.87	19.56%
สินค้าคงเหลือ	2.43	0.34%	2.03	0.28%	1.07	0.15%	1.01	0.14%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	0.11	0.02%	1.59	0.22%	0.48	0.07%	0.98	0.14%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	180.18	24.95%	197.53	26.85%	182.42	25.00%	162.25	22.69%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน								
เงินฝากธนาคารติดภาระค้ำประกัน	-	0.00%	0.12	0.02%	0.24	0.03%	0.23	0.03%
ที่ดินรอการพัฒนา	536.25	74.26%	528.90	71.89%	528.90	72.49%	528.90	73.96%
อาคารและอุปกรณ์	3.34	0.46%	3.79	0.51%	10.72	1.47%	11.77	1.65%
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	2.64	0.37%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	0.65	0.09%	0.67	0.09%	0.84	0.12%	0.79	0.11%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	0.00%	0.39	0.05%	0.88	0.12%	0.85	0.12%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1.72	0.24%	4.32	0.59%	5.67	0.78%	7.74	1.08%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	541.96	75.05%	538.19	73.15%	547.25	75.00%	552.91	78.93%
รวมสินทรัพย์	722.14	100.00%	735.72	100.00%	729.66	100.00%	715.16	100.00%
หนี้สินหมุนเวียน								
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น จากสถาบันการเงิน	3.51	0.49%	5.69	0.77%	140.39	19.24%	184.62	25.82%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	4.25	0.59%	4.68	0.64%	2.31	0.32%	2.39	0.33%
หนี้สินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	81.25	11.25%	88.81	12.07%	0.67	0.09%	1.48	0.21%
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	256.31	35.49%	283.78	38.57%	200.18	27.43%	118.10	16.51%
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	0.61	0.08%	0.59	0.08%	3.67	0.50%	5.31	0.74%
เงินรับล่วงหน้า	12.11	1.68%	11.09	1.51%	0.60	0.08%	0.94	0.13%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	0.51	0.07%	0.69	0.09%	0.98	0.13%	0.59	0.08%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	358.55	49.65%	395.33	53.73%	348.80	47.80%	313.44	43.83%
หนี้สินไม่หมุนเวียน								
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	61.34	8.49%	28.16	3.83%	22.69	3.11%	30.24	4.23%
หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	0.00%	-	0.00%	1.48	0.20%	3.73	0.52%
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	0.61	0.08%	1.15	0.16%	1.45	0.20%	1.61	0.22%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	0.43	0.06%	0.56	0.08%	4.00	0.55%	4.29	0.60%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	62.37	8.64%	29.86	4.06%	29.62	4.06%	39.87	5.58%
รวมหนี้สิน	420.93	58.29%	425.19	57.79%	378.42	51.86%	353.31	49.40%

งบแสดงฐานะทางการเงิน	งบการเงินรวมเสมือน ¹		งบการเงิน (ฉบับตรวจสอบ)				งบการเงิน (สอบทานแล้ว)	
	สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2560		สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2561		สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2562		สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2563	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
ส่วนของผู้ถือหุ้น								
ทุนจดทะเบียน	360.00	49.85%	360.00	48.93%	311.40	42.68%	420.00	58.73%
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	360.00	49.85%	360.00	48.93%	311.40	42.68%	311.40	43.54%
สำรองตามกฎหมาย	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(58.79)	(8.14%)	(49.47)	(6.72%)	39.84	5.46%	50.45	7.05%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	301.21	41.71%	310.53	42.21%	351.24	48.14%	361.85	50.60%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	722.14	100.00%	735.72	100.00%	729.66	100.00%	715.16	100.00%

หมายเหตุ : ¹ งบการเงินรวมเสมือน หมายถึง ข้อมูลทางการเงินที่รวบรวมโดยฝ่ายบริหารของบริษัท เพื่อรวบรวมข้อมูลทางการเงินของบริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด และบริษัท ดีเฮ้าส์ โฮมเซ็นเตอร์ จำกัด ที่มีการควบรวมกิจการกันในวันที่ 18 เมษายน 2561 เสมือนว่าการควบรวมบริษัทได้เกิดขึ้นตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 เพื่อแสดงฐานะทางการเงินรวมเสมือน ผลการดำเนินงานรวมเสมือน และงบกระแสเงินสดรวมเสมือน สำหรับปี 2560 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

(ง) งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และงวดหกเดือน สิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน 2562 และ 30 มิถุนายน 2563

รายการ	งบการเงินรวมเสมือน ¹		งบการเงินตรวจสอบ				งบการเงินสอบทาน			
	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562		งวด 6 เดือน ปี 2562		งวด 6 เดือนปี 2563	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
รายได้จากการขาย	47.40	100.00 %	67.50	100.00%	141.82	100.00%	83.30	100.00%	46.78	100.00%
ต้นทุนขาย	27.00	56.97 %	26.82	39.73 %	66.36	46.79 %	38.82	46.61%	20.68	44.21%
กำไรขั้นต้น	20.39	43.03 %	40.68	60.27 %	75.46	53.21 %	44.47	53.39%	26.10	55.79%
รายได้อื่น	0.84	1.78 %	0.22	0.32 %	0.39	0.27 %	0.20	0.24%	0.29	0.63%
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย ต้นทุนทางการเงิน และภาษี	21.24	44.81 %	40.90	60.59 %	75.85	53.48 %	44.68	53.64%	26.39	56.42%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	4.48	9.44 %	4.39	6.50 %	6.83	4.81 %	3.86	4.63%	2.42	5.18%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	14.45	30.48 %	18.01	26.68 %	14.62	10.31 %	6.33	7.60%	7.78	16.64%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงิน และภาษี	2.31	4.88 %	18.50	27.41 %	54.40	38.36 %	34.49	41.40%	16.19	34.60%
ต้นทุนทางการเงิน	7.10	14.98 %	6.56	9.72 %	4.09	2.89 %	2.33	2.80%	3.42	7.32%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(4.78)	(10.09 %)	11.94	17.69 %	50.31	35.47 %	32.16	38.61%	12.76	27.28%
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	0.93	1.96 %	2.40	3.56 %	9.60	6.77 %	6.18	7.42%	2.15	4.59%
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(5.71)	(12.05 %)⁴	9.54	14.13 %⁴	40.71	28.71 %⁴	25.97	31.18%⁴	10.62	22.69%⁴
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปในกำไรหรือขาดทุน										
ขาดทุนจากประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงาน	-	0.00 %	(0.28)	(0.41%)	-	0.00 %	-	0.00%	-	0.00%
ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่จะไม่จัดประเภทใหม่เข้าไปในกำไรหรือขาดทุน	-	0.00 %	0.06	0.08 %	-	0.00 %	-	0.00%	-	0.00%
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น – สุทธิจากภาษีเงินได้	-	0.00 %	0.22	0.33 %	-	0.00 %	-	0.00%	-	0.00%
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม	(5.71)	(12.05 %)⁴	9.32	13.80 %⁴	40.71	28.71 %⁴	25.97	31.18%⁴	10.62	22.69%⁴
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน										
กำไรต่อหุ้น (คำนวณจากมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท)	(1.59)		2.65		11.31		7.22		2.95	
กำไรต่อหุ้น (คำนวณจากมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 86.50 บาท) ²	(1.59)		2.65		11.31		7.22		2.95	
กำไรต่อหุ้น (คำนวณจากมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท) ³	(0.01)		0.02		0.07		0.04		0.02	

 หมายเหตุ : ¹ งบการเงินรวมเสมือน หมายถึง ข้อมูลทางการเงินที่รวบรวมโดยฝ่ายบริหารของบริษัท เพื่อรวบรวมข้อมูลทางการเงินของบริษัท ดีเฮ้าส์พัฒนา จำกัด และบริษัท ดีเฮ้าส์ โฮมเซ็นเตอร์ จำกัด ที่มีการควบรวมกิจการกันในวันที่ 18 เมษายน

2561 เสมือนว่าการควบรวมบริษัทได้เกิดขึ้นตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 เพื่อแสดงฐานะทางการเงินรวมเสมือน ผลการดำเนินงานรวมเสมือน และงบกระแสเงินสดรวมเสมือน สำหรับปี 2560 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

² จากการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2562 เมื่อวันที่ 17 กรกฎาคม 2562 มีมติลดทุนจดทะเบียนเพื่อล้างขาดทุนสะสม จากทุนจดทะเบียน 360,000,000 บาท ลงเหลือ 311,400,000 บาท โดยการลดมูลค่าจากหุ้นเดิมมูลค่าหุ้นละ 100 บาท ลงเหลือมูลค่าหุ้นละ 86.50 บาท ในขณะที่จำนวนหุ้น 3,600,000 หุ้นไม่เปลี่ยนแปลง ส่งผลให้กำไรต่อหุ้นในแต่ละช่วงเวลาไม่เปลี่ยนแปลง

³ จากการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ปี 2563 เมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2563 มีมติเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 86.50 บาท เป็นหุ้นละ 0.50 บาท จึงคำนวณกำไรต่อหุ้น สำหรับปี 2560 – 2562 และงวด 6 เดือน ปี 2563 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 จากจำนวนหุ้นสามัญที่ปรับมูลค่าไว้เท่ากับ 0.50 บาทต่อหุ้น เพื่อเป็นประโยชน์ในการเปรียบเทียบกำไรต่อหุ้น ณ ปัจจุบัน)

⁴ อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ คำนวณจากกำไร (ขาดทุน) สุทธิ หักด้วยรายได้จากการขาย

(3) งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2560 วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน 2562 และวันที่ 30 มิถุนายน 2563

รายการ	งบการเงินรวมเสมือน			งบตรวจสอบ	
	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	งวด 6 เดือนปี 2562	งวด 6 เดือนปี 2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน					
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(4.78)	11.94	50.31	32.16	12.76
ปรับกระทบกำไรก่อนภาษีเงินได้เป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน					
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	2.55	1.09	1.02	0.54	0.78
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์	0.00	-	-	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	7.10	6.42	4.02	2.29	3.42
กระแสเงินสดก่อนการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	4.87	19.45	55.34	34.98	16.97
การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน					
ลูกหนี้อื่น	(0.03)	0.01	0.01	0.01	0.00
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(28.77)	(8.37)	44.53	26.28	9.73
สินค้างเหลือ	14.77	0.40	0.95	0.56	0.06
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(0.11)	(1.48)	1.11	0.62	(0.49)
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระหลักประกัน	2.15	(0.12)	(0.12)	(0.07)	0.01
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	0.45	(2.38)	(1.35)	(0.41)	(2.07)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	3.37	0.56	(2.03)	1.19	(0.38)
เงินรับล่วงหน้า	7.93	(1.02)	(10.49)	(8.75)	0.34
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	0.44	0.19	0.28	0.20	(0.38)
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	0.61	0.26	0.30	0.15	0.16
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(0.06)	0.14	3.43	1.49	0.30
เงินสดรับจากการดำเนินการ	5.63	7.63	91.98	56.27	24.25
จ่ายภาษีเงินได้	(0.64)	(2.98)	(7.00)	(1.43)	(0.47)
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมดำเนินงาน	4.99	4.65	84.98	46.50	23.78
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน					
ซื้ออาคารและอุปกรณ์	(0.75)	(1.47)	(5.11)	(3.31)	(1.61)
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(0.67)	(0.09)	(0.26)		
ซื้อที่ดินรอพัฒนา	(0.23)	-	-		
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุน	(1.64)	(1.56)	(5.37)	(3.31)	(1.61)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการจัดหาเงิน					
เงินเบิกเกินบัญชีและกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น	0.09	2.18	134.69	1.71	44.24
รับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	83.68	196.56	94.58	38.93	16.60
จ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	(121.85)	(169.10)	(178.18)	(24.46)	(98.68)
รับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	25.00	49.36	-	-	8.00
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(29.93)	(74.99)	(94.27)	(63.43)	-
จ่ายชำระคืนหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	(0.15)	-	(0.59)	(0.27)	(0.31)
รับเงินเพิ่มทุนหุ้นสามัญ	45.01	-	-	-	-
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(10.98)	(9.48)	(4.82)	(3.15)	(2.90)
เงินสดสุทธิ (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(9.14)	(5.45)	(48.59)	(50.67)	(33.05)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(5.79)	(2.36)	31.02	0.87	(10.88)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด - ยอดต้นปี	8.40	2.60	0.25	0.25	31.27
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด - ยอดสิ้นปี	2.60	0.25	31.27	1.12	20.39

15.3 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

รายการ	หน่วย	งบการเงินรวมเสมือน	งบตรวจสอบ		งบสอบทาน
		ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	งวด 6 เดือนปี 2563
อัตราส่วนสภาพคล่อง					
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	0.50	0.50	0.52	0.52
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.01	0.001	0.09	0.07
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.01	0.01	0.23	0.07
อัตราหมุนเวียนลูกหนี้การค้า ¹	เท่า	N/A	N/A	N/A	N/A
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย ¹	วัน	N/A	N/A	N/A	N/A
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.15	0.15	0.39	0.29 ²
ระยะเวลาการขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	2,333	2,475	931	1,260 ²
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	6.35	6.00	18.97	17.58 ²
ระยะเวลาการชำระหนี้	วัน	57	60	19	20 ²
วงจรกิจจ	วัน	2,277	2,415	912	1,239 ²
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร					
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	43.03%	60.27%	53.21%	55.79%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	ร้อยละ	4.88%	27.41%	38.36%	34.60%
อัตรากำไรอื่น	ร้อยละ	1.75%	0.32%	0.27%	0.63%
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	ร้อยละ	215.72%	25.13%	156.20%	146.87%
อัตรากำไรสุทธิ ³	ร้อยละ	(11.84)%	14.09%	28.63%	22.55%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	(1.90)%	3.12%	12.30%	5.95% ²
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน					
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	(0.79)%	1.31%	5.56%	2.94% ²
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	ร้อยละ	(0.58)%	1.97%	7.63%	4.14% ²
อัตราหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.07	0.09	0.19	0.13 ²
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน					
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.40	1.37	1.08	0.98
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	0.79	1.19	22.90	7.08
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน	เท่า	0.13	1.96	1.63	0.66
อัตราการจ่ายเงินปันผล	ร้อยละ	N/A	N/A	N/A	N/A

หมายเหตุ : ¹ สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไม่มีรายการลูกหนี้การค้าเนื่องจากจะรับรู้รายได้เมื่อมีการโอนการควบคุม (กรรมสิทธิ์) อสังหาริมทรัพย์ให้ลูกค้าตามสัญญาแล้วเท่านั้น

² อัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวเป็นการปรับปรุงเต็มปี (Annualized) เพื่อใช้ในการเปรียบเทียบเท่านั้น

³ อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ คำนวณจากกำไร (ขาดทุน) สุทธิ หารด้วย รายได้จากการขายรวมกับรายได้อื่น