

THANASIRI



ธนาสิริ...บริบทเพื่อความยั่งยืน

THANASIRI...Return on Sustainability



บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

- คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (MD&A) ประจำปีไตรมาส 2/2565

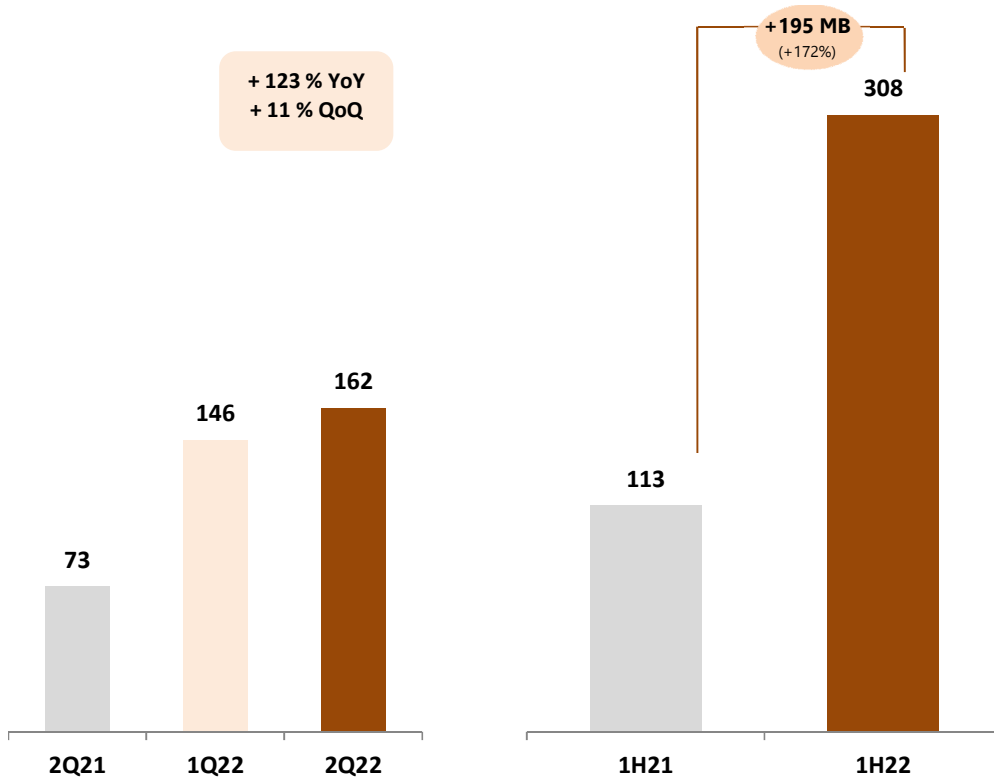
สรุปผลการดำเนินงาน

ประจำไตรมาส 2 ปี 2565 (ลบ.)	3 เดือน		ดีขึ้น หรือ (แย่ลง)	6 เดือน		ดีขึ้น หรือ (แย่ลง)
	2Q21	2Q22		1H21	1H22	
รายได้	73	162	89	113	308	195
ต้นทุน	55	114	60	80	213	134
กำไรขั้นต้น	18	48	30	34	95	61
กำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	25.0%	29.6%	4.6%	29.8%	30.8%	1.0%
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	4	12	7	7	22	15
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	19	22	3	38	45	7
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	-1	16	18	-6	34	40
ต้นทุนทางการเงิน	2	2	0	5	6	1
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากการร่วมค้า	8	3	-5	12	8	-4
กำไรสุทธิ - ส่วนของผู้เป็นเจ้าของ	6	14	8	4	31	27
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	7.7%	8.6%	0.9%	3.39%	9.97%	6.58%

- **กำไรสุทธิ 2Q22 14 ล้านบาท** เพิ่มขึ้น 8 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า หลักๆ มาจากรายได้การโอนบ้านในโครงการใหม่ ชื่อ “ธนาฮาบีแทต กรู๊ป ปิ่นเกล้า – สิรินคร” เปิดตัวไปเมื่อปลายปี 2564 และสัดส่วนการโอนบ้านหลักๆ มาจากกลุ่มบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ส่งผลให้ภาพรวมของอัตรากำไรขั้นต้นสูงขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน
- **กำไรสุทธิ 1H22 31 ล้านบาท** เพิ่มขึ้น 27 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า หลักๆ มาจากรายได้การโอนบ้านในโครงการใหม่ และระบายสต็อกโครงการในมือ ส่งผลให้กำไรขั้นต้นเพิ่มสูงขึ้นถึง 79% จากปีก่อน
- **ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า 2Q22 3 ล้านบาท** ลดลงประมาณ 5 ล้านจากปีก่อน มาจากการกระตุ้นเพื่อปิดการขายในโครงการ “อนาบุกิ ธนาฮาบีแทต สะพานมหาเจษฎาบดินทร์-ราชพฤกษ์” ซึ่งเป็นโครงการการ ที่ร่วมทุนกันระหว่างธนาสิริกรุ๊ป และกลุ่มอนาบุกิจากประเทศญี่ปุ่น สำหรับโครงการที่สอง ได้เปิดตัวโครงการแล้วในเดือนกรกฎาคมที่ผ่านมา
- **รายได้ 2Q22 162 ล้านบาท** เพิ่มขึ้นจากปีที่แล้ว 89 ล้านบาท **ขณะที่รายได้ 1H22 308 ล้านบาท** เพิ่มขึ้นจากปีที่แล้ว 195 ล้านบาทในช่วงครึ่งปีแรก หลักๆ มาจากโครงการใหม่ที่เปิดการขายในช่วงธันวาคม 2564 ซึ่งได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี ส่งผลให้ยอด Backlog สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดย ณ 30 มิ.ย. 2565 มียอด Backlog ของทั้งกรู๊ปรวม 467 ล้านบาท (โดยแบ่งเป็น company-owned 359 ล้านบาท และ JV 108 ล้านบาท)
- **ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 2Q22 และ 1H22 จำนวน 22 ล้านบาท และ 45 ล้านบาทตามลำดับ** เพิ่มขึ้นจากปีก่อน หลักๆ มาจากการปรับโครงสร้างองค์กร โดยได้มีการสรรหาทีมงานมืออาชีพเข้ามาเสริมทัพ เพื่อรองรับการเติบโตในปีนี้ และปีถัดๆ ไป ขณะเดียวกัน บริษัทได้ปรับการทำงานให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น โดยการใช้เทคโนโลยีเข้ามาช่วย เพื่อลดขั้นตอนการทำงาน

การวิเคราะห์งบกำไรขาดทุนของบริษัท

1. รายได้ (เฉพาะส่วนของ Company-Owned)



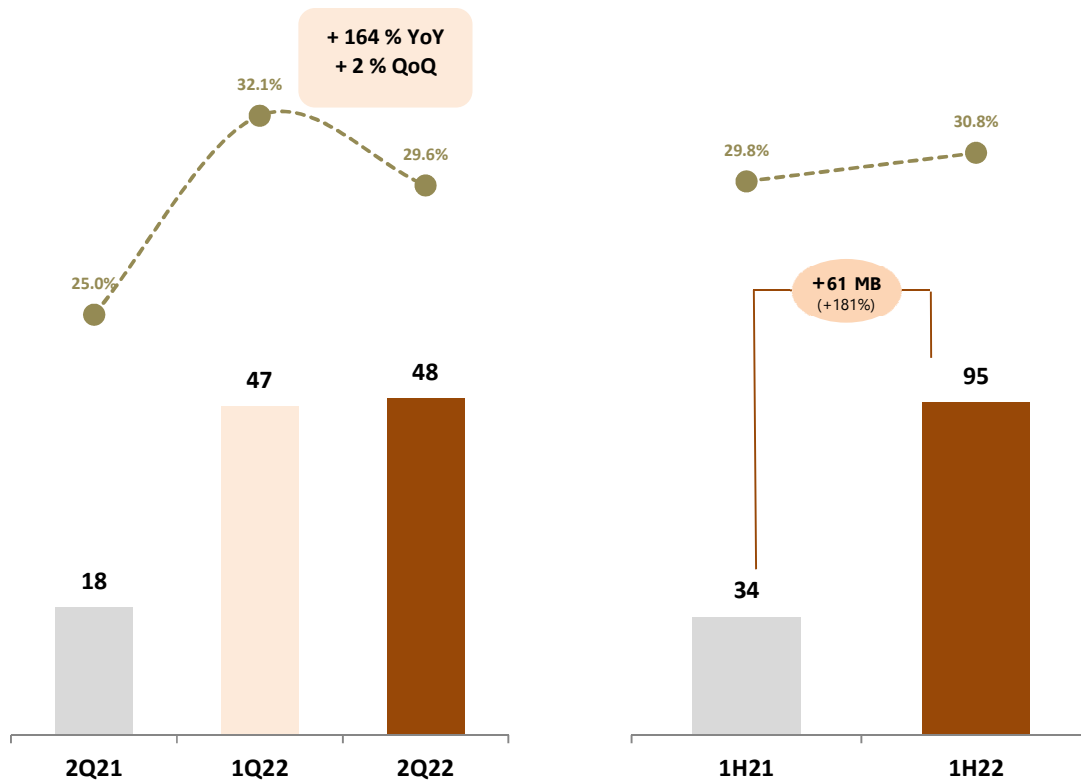
งวด 3 เดือน

- รายได้ 2Q22 มีมูลค่าเพิ่มขึ้น 89 ล้านบาทจากปีก่อน โดยยอดรับรู้รายได้ของไตรมาสนี้ กว่า 80 % เป็นยอดรับรู้รายได้จากโครงการใหม่ที่เปิดขายเมื่อปลายปีที่ผ่านมา
- ยอดจองสุทธิ 2Q22 มีมูลค่า 216 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 177 ล้านบาทจากปีก่อน ซึ่งหลักๆ มาจากการตอบรับเป็นอย่างดีในโครงการใหม่ที่เพิ่งเปิดตัวไป ส่งผลให้ยอด Backlog สูงถึง 359 ล้านบาท

งวด 6 เดือน

- รายได้ 1H22 มีมูลค่าเพิ่มขึ้น 195 ล้านบาทจากปีก่อน โดยยอดรับรู้รายได้ในครึ่งปีแรกกว่าครึ่ง เป็นยอดรับรู้รายได้จากโครงการใหม่ที่เปิดไปเมื่อปลายปีที่ผ่านมา โดยมียอดเยี่ยมชมและยอดจองซื้อที่ต่อเนื่อง และการระบายสต็อกจากโครงการเดิมในมือ
- บริษัทฯ มีแผนรับรู้รายได้จากโครงการใหม่ในปีนี้อยู่รวม 3 โครงการ
- ยอดจองสุทธิ 1H22 มีมูลค่า 364 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 260 ล้านบาทจากปีก่อน

2. กำไรขั้นต้น



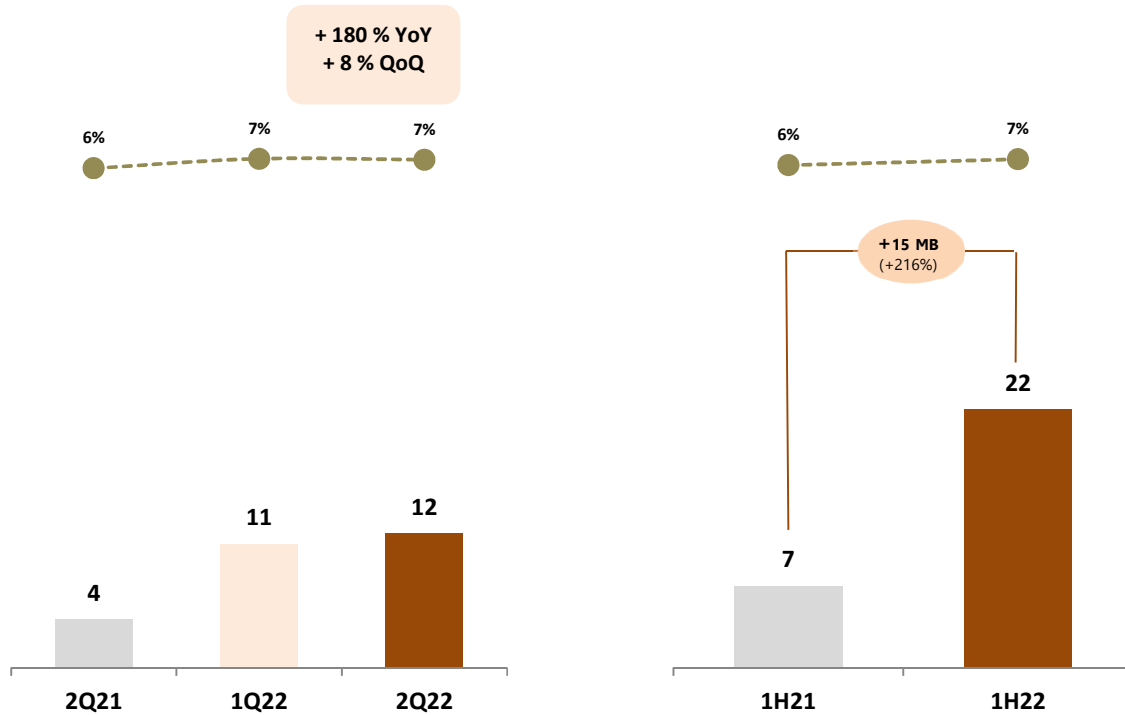
งวด 3 เดือน

- อัตรากำไรขั้นต้น 2Q22 เพิ่มขึ้น 4.6 % จากปีก่อน โดยมีสาเหตุมาจากอัตรากำไรขั้นต้นของโครงการใหม่ ซึ่งเป็นกลุ่มบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ซึ่งเน้นการออกแบบและพัฒนาโครงการในกรอบของต้นทุนที่กำหนดไว้ ตลอดจนการจัดทำ Pricing Strategy เพื่อกระตุ้นยอดขาย

งวด 6 เดือน

- อัตรากำไรขั้นต้น 1H22 เพิ่มขึ้น 1% จากปีก่อน หลักๆ มาจากอัตรากำไรขั้นต้นของโครงการใหม่ ซึ่งเป็นกลุ่มบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด และมีอัตราการจองและโอนค่อนข้างสูง โดยได้ก้าวเฉลี่ยกับอัตรากำไรขั้นต้นจากการระบายสต็อกของโครงการเดิมในมือ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นกลุ่มทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น

3. ต้นทุนในการจัดจำหน่าย



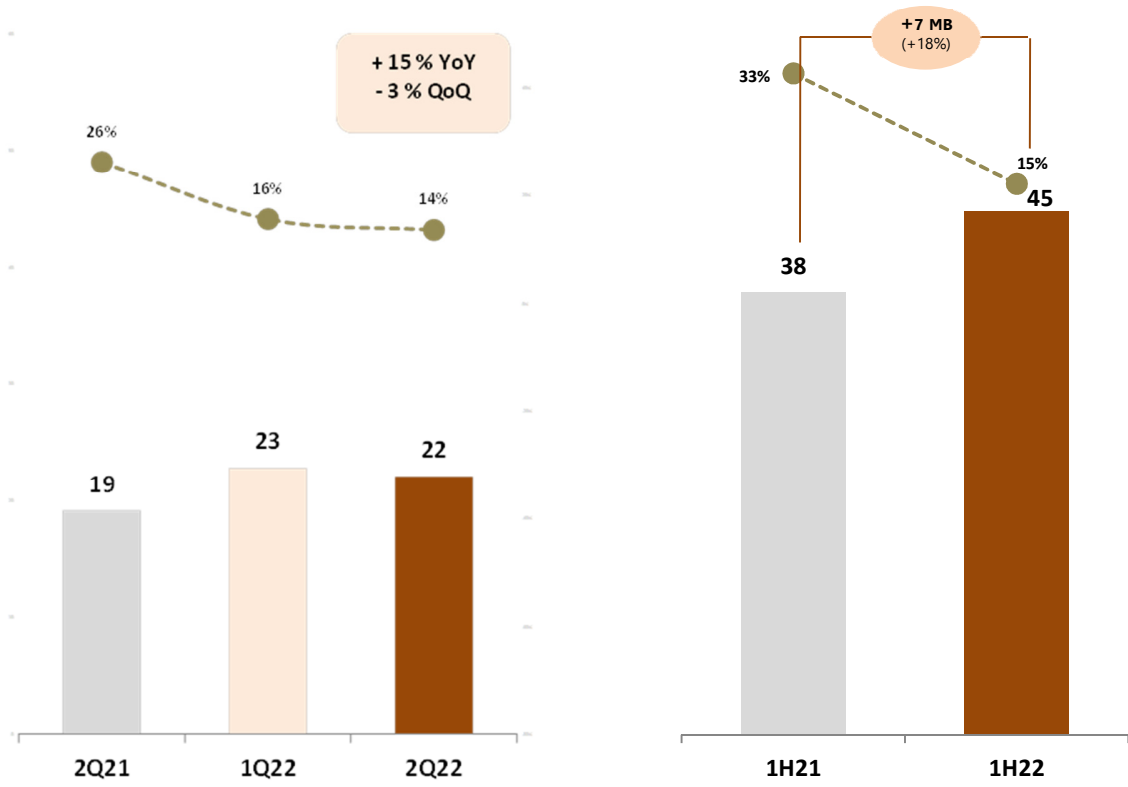
งวด 3 เดือน

- ต้นทุนในการจัดจำหน่าย 2Q22 อยู่ที่ร้อยละ 7.1 ของรายได้จากการขาย เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 จากปีก่อน หลักๆ มาจากการทำสื่อโดยเน้นช่องทางออนไลน์ เพื่อสร้างยอดจอง จากทั้งโครงการใหม่ และโครงการเดิมในมือ ซึ่งยอดจองในไตรมาสนี้ของทั้งกลุ่ม สูงถึง 317 ล้านบาท (company-owned 216 ล้านบาท และ JV 101 ล้านบาท) ทำให้มี Backlog ณ 30 มิย. 2565 สูงสุดที่ 467 ล้านบาท (company-owned 359 ล้านบาท และ JV 108 ล้านบาท)

งวด 6 เดือน

- ต้นทุนในการจัดจำหน่าย 1H22 อยู่ที่ร้อยละ 7.2 ของรายได้จากการขาย เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.0 จากปีก่อน หลักๆ มาจากการทำสื่อโดยเน้นช่องทางออนไลน์ เพื่อสร้างยอดจอง โดยยอดจองสำหรับ 1H22 ของทั้งกลุ่ม คือ 561 ล้านบาท (company-owned 364 ล้านบาท และ JV 197 ล้านบาท) ส่งผลให้เกิดยอด Backlog ณ สิ้นสุดไตรมาส 2 ปีนี้ เป็นยอดสูงสุด

4.ค่าใช้จ่ายในการบริหาร



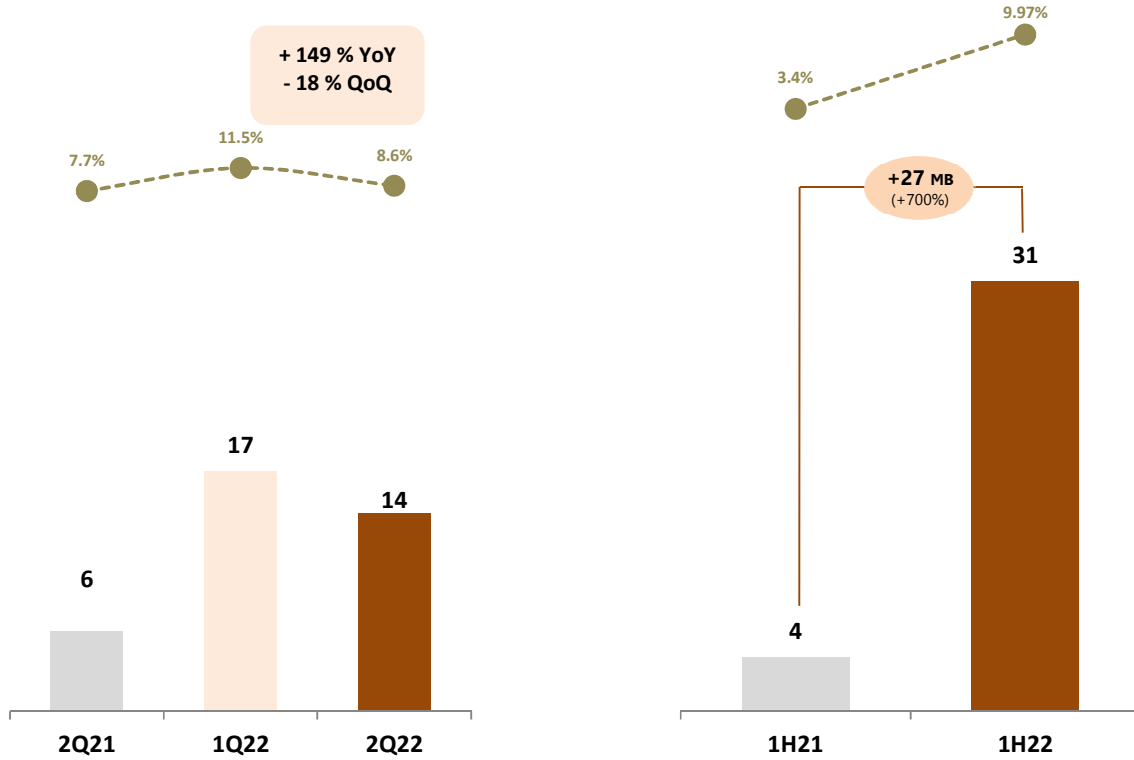
งวด 3 เดือน

- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 2Q22 มีมูลค่ารวม 22.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 3 ล้านบาท จากปีก่อน หลักๆ มาจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานจากการปรับโครงสร้างองค์กรซึ่งได้ดำเนินการมาตั้งแต่ต้นปี ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ปรับโครงสร้างองค์กร และแผนกลยุทธ์การดำเนินงาน ตลอดจนจัดหาทีมงานเพื่อรองรับการเติบโต

งวด 6 เดือน

- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 1H22 มีมูลค่ารวม 44.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 7 ล้านบาทจากปีก่อน หลักๆ มาจากค่าใช้จ่ายครั้งเดียวในครึ่งปีแรก ประมาณ 4 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานที่เพิ่มขึ้นจากการปรับโครงสร้างองค์กร โดยได้สรรหาทีมงานมืออาชีพ เข้ามาร่วมบริหารจัดการ เพื่อรองรับการเติบโต
- ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้สร้างประสิทธิภาพการทำงานโดยใช้เทคโนโลยีเข้ามาช่วยลดขั้นตอนการทำงาน

5.กำไรสุทธิ-สวนของผู้เป็นเจ้าของ



งวด 3 เดือน

- กำไรสุทธิไตรมาสที่ 2 14 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า หลักๆ มาจากรายได้การโอนบ้านในโครงการใหม่ ชื่อ "ธนาฮาบีแฮต กรู๊ป ปิ่นเกล้า - สิรินคร" เปิดตัวเมื่อปลายปี 2564 และสัดส่วนการโอนบ้านหลักๆ มาจากกลุ่มบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ส่งผลให้ภาพรวมของอัตรากำไรเริ่มต้นสูงขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

งวด 6 เดือน

- กำไรสุทธิในครึ่งปีแรก 31 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 27 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า หลักๆ มาจากรายได้การโอนบ้านในโครงการใหม่ และระบายสต็อกโครงการในมือ ส่งผลให้กำไรขั้นต้นเพิ่มสูงขึ้นถึง 79% จากปีก่อน

6.งบแสดงฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงิน				
ตัวชี้วัดสำคัญ	30 มิถุนายน 2565		31 ธันวาคม 2564	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	46	6%	7	1%
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	100	12%	97	10%
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	0	0.0%	85	9%
สินค้าคงเหลือ	533	64%	636	65%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	0	0.0%	0	0.0%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	679	82%	825	85%
เงินลงทุนในบริษัทย่อย				
เงินลงทุนในการร่วมค้า	51	6%	43	4%
ที่ดินรอการพัฒนา	79	9%	79	8%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	4	0.4%	3	0.3%
สินทรัพย์สิทธิการใช้	1	0.2%	2	0.3%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	0	0.0%	0	0.0%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	5	1%	11	1%
เงินฝากที่มีข้อจำกัดในการใช้	11	1%	9	1%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	2	0.3%	2	0.2%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	153	18%	151	15%
รวมสินทรัพย์	832	100%	976	100%
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	20	2%	165	17%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	94	11%	61	6%
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	87	10%	150	15%
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2	0.2%	3	0.3%
เงินกู้ยืมระยะสั้น	100	12%	100	10%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	21	2%	16	2%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	324	39%	496	51%
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	43	5%	45	5%
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0	0.0%	1	0.1%
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	25	3%	23	2%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	68	8%	69	7%
รวมหนี้สิน	392	47%	565	58%
ทุนจดทะเบียน				
ทุนจดทะเบียน-หุ้นสามัญ 329,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	329	40%	329	34%
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว-หุ้นสามัญ 253,212,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	253	30%	253	26%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	35	4%	35	4%
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	17	2%	17	2%
ยังไม่ได้จัดสรร	125	15%	94	10%
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	-1	-0.1%	-1	-0.1%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นในบริษัทใหญ่	429	52%	399	41%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	10	1%	12	1%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	440	53%	411	42%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	832	100%	976	100%

- เมื่อเทียบมูลค่าคงเหลือ ณ 30 มิถุนายน 2565 กับ ธันวาคม ปี 2564 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 46 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 39 ล้านบาท เนื่องจากกระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน สินค้าคงเหลือ 533 ล้านบาท ลดลง 104 ล้านบาท เนื่องจากกำไรโอนขายบ้านในโครงการต่างๆเป็นส่วนใหญ่ขณะที่มีการพัฒนาก่อสร้างในโครงการใหม่
- ที่ดินรอการพัฒนา รวม 3 ฝั่ง มูลค่า 79 ล้านบาท
- ประมาณการผลประโยชน์พนักงาน จากการตั้งสำรองเกษียณอายุพนักงาน ตามมาตรฐานทางบัญชี TFRS 19
- กำไรสะสม 142 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ธันวาคม ปี 2564 เพิ่มขึ้น 31 ล้านบาท จากกำไรสุทธิสำหรับงวดครั้งแรกของปี 2565

7.งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด		
ตัวชี้วัดสำคัญ	30 มิถุนายน 2565 ล้านบาท	31 ธันวาคม 2564 ล้านบาท
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	176	-148
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	83	-3
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	-219	153
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	39	2
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	7	5
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	46	7

- กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน มูลค่า 176 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 323 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ธันวาคม ปี 2564 มาจากเงินสดรับสุทธิจากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านในโครงการต่างๆในระหว่างงวดครั้งแรกของปี 2565
- กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน มูลค่า 83 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 86 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ธันวาคม ปี 2564 มาจากเงินสดรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทร่วมค้า
- กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน มูลค่า 219 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 372 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ธันวาคม ปี 2564 มาจากการชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่างๆ