

THANASIRI



ธนาสิริ...บริบทเพื่อความยั่งยืน

THANASIRI...Return on Sustainability



บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

- คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (MD&A) ประจำปีไตรมาส 3/2565

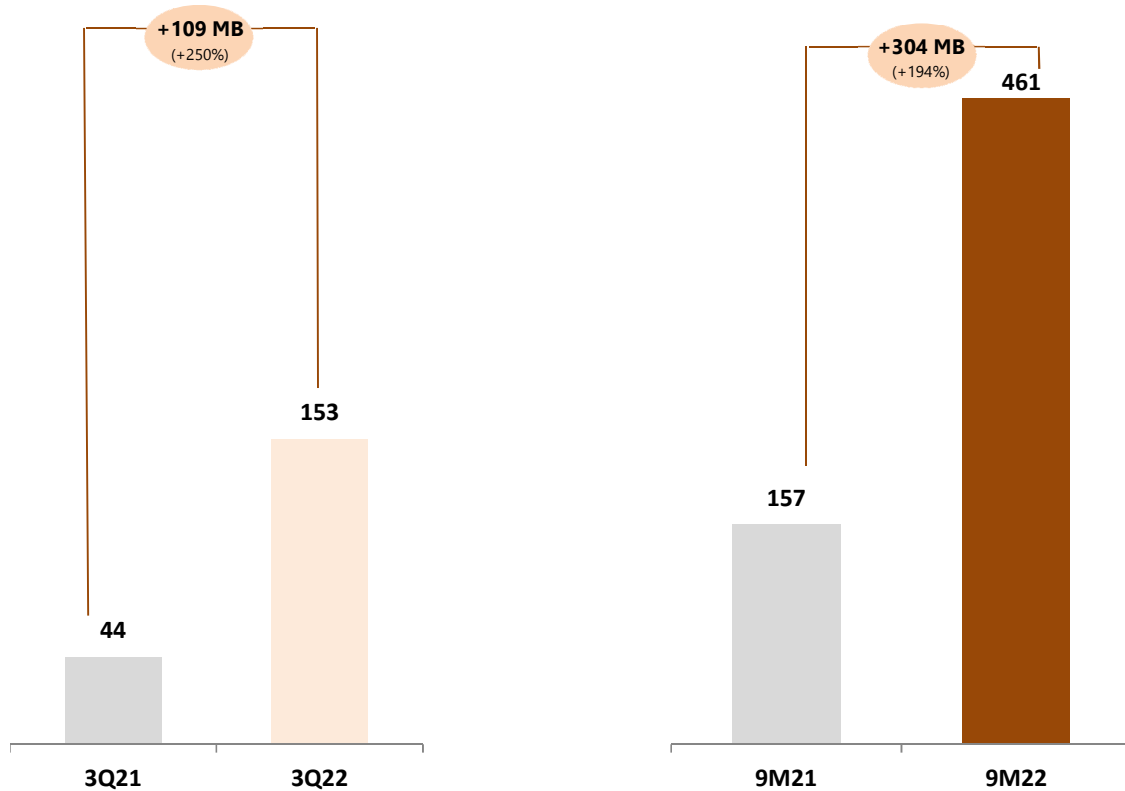
สรุปผลการดำเนินงาน

ประจำไตรมาส 3 ปี 2565 (ลบ.)	3 เดือน		ดีขึ้น หรือ (แย่ลง)	9 เดือน		ดีขึ้น หรือ (แย่ลง)
	3Q21	3Q22		9M21	9M22	
รายได้	44	153	109	157	461	304
ต้นทุน	32	104	72	112	318	206
กำไรขั้นต้น	11	49	37	45	144	99
กำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	26.0%	31.9%	5.9%	28.7%	31.2%	2.4%
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	3	13	9	10	35	24
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	19	25	6	57	70	13
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	-9	13	22	-15	46	61
ต้นทุนทางการเงิน	3	2	-1	7	8	0
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากการร่วมค้า	3	3	0	15	11	-4
กำไรสุทธิ - ส่วนของบริษัทใหญ่	-9	12	21	-5	42.8	48
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	-19.5%	7.9%	27.4%	-3.0%	9.3%	12.3%

- **กำไรสุทธิ 3Q22 12 ล้านบาท** เพิ่มขึ้น 21 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า หลักๆ มาจากรายได้การโอนบ้านในโครงการใหม่ ชื่อ “ธนาฮาบีแทต กรุ๊ป ปิ่นเกล้า – สิรินคร” เปิดตัวไปเมื่อปลายปี 2564 และสัดส่วนการโอนบ้านหลักๆ มาจากกลุ่มบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ส่งผลให้ภาพรวมของอัตรากำไรขั้นต้นสูงขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน
- **กำไรสุทธิ 9M22 42.8 ล้านบาท** เพิ่มขึ้น 48 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า หลักๆ มาจากรายได้การโอนบ้านในโครงการใหม่ และระบายนสต็อคโครงการเดิมในมือ ส่งผลให้กำไรขั้นต้นเพิ่มสูงขึ้นถึง 2.2 เท่าจากปีก่อน
- **ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า 3Q22 3 ล้านบาท** เท่ากันกับปีก่อน มาจากการกระตุ้นเพื่อปิดการขายในโครงการ “อนาบุกิ ธนาฮาบีแทตสะพานมหาเจษฎาบดินทร์-ราชพฤกษ์” ซึ่งเป็นโครงการที่ร่วมทุนกันระหว่างธนาสิริกรุ๊ป และกลุ่มอนาบุกิจากประเทศญี่ปุ่น และสำหรับโครงการที่สอง “อนาบุกิ ธนาฮาบีแทต ราชพฤกษ์” ได้เปิดตัวโครงการแล้วในเดือนกรกฎาคมที่ผ่านมาและเริ่มรับรู้รายได้ในเดือนกันยายน 2565
- **รายได้ 3Q22 153 ล้านบาท** เพิ่มขึ้นจากปีที่แล้ว 109 ล้านบาท **ขณะที่รายได้ 9M22 461 ล้านบาท** เพิ่มขึ้นจากปีที่แล้ว 304 ล้านบาท หลักๆ มาจากโครงการใหม่ที่เปิดการขายในช่วงธันวาคม 2564 ซึ่งได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี ส่งผลให้ยอด Backlog สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดย ณ 30 กันยายน 2565 มียอด Backlog ของทั้งกลุ่มบริษัทรวม 441 ล้านบาท (โดยแบ่งเป็น company-owned 290 ล้านบาท และ JV 151 ล้านบาท)
- **ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 3Q22 และ 9M22 จำนวน 25 ล้านบาท และ 70 ล้านบาท ตามลำดับ** เพิ่มขึ้นจากปีก่อน หลักๆ มาจากการขยายโครงการใหม่ๆ ถึง 3 โครงการในระหว่างปี การปรับโครงสร้างองค์กร โดยได้มีการสรรหาทีมงานมืออาชีพเข้ามาเสริมทัพ เพื่อรองรับการเติบโตในปีนี้ และปีถัดๆ ไป ขณะเดียวกัน บริษัทได้ปรับการทำงานให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น โดยการใช้เทคโนโลยีเข้ามาช่วย เพื่อลดขั้นตอนการทำงาน

การวิเคราะห์งบกำไรขาดทุนของบริษัท

1. รายได้ (เฉพาะส่วนของ Company-Owned)



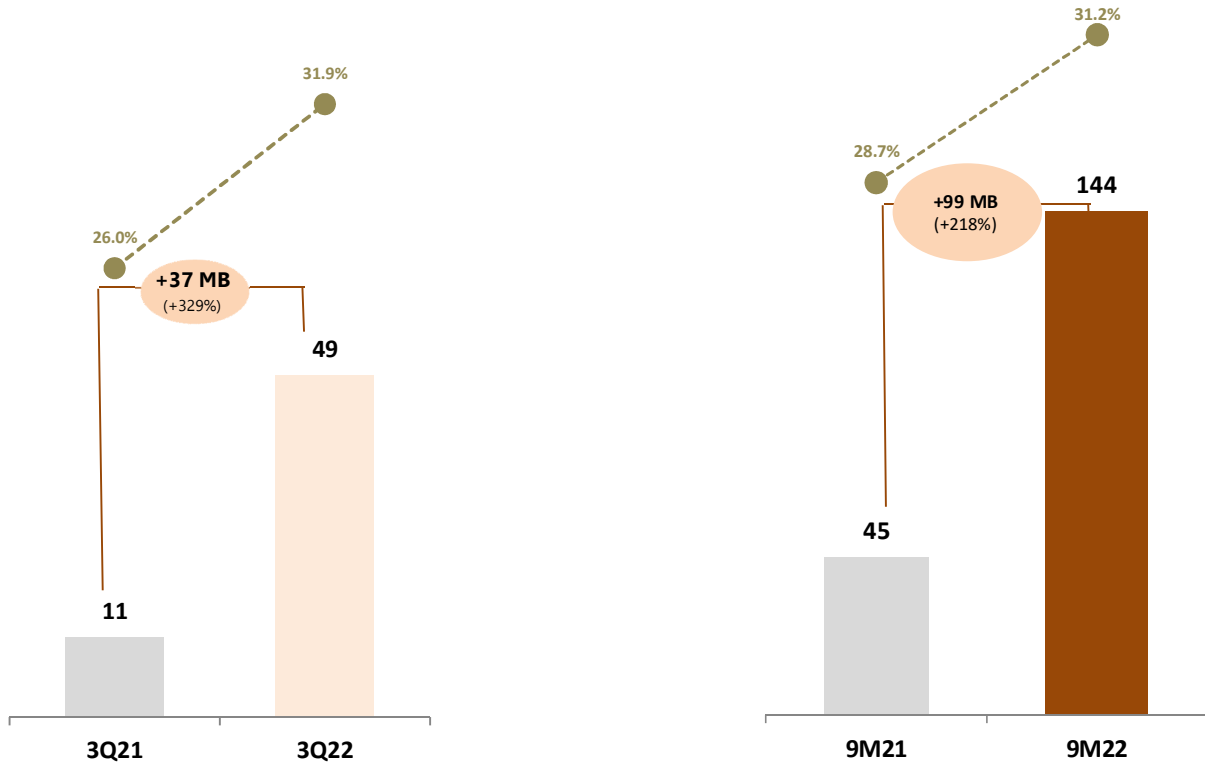
งวด 3 เดือน

- รายได้ 3Q22 มีมูลค่าเพิ่มขึ้น 109 ล้านบาทจากปีก่อน โดยยอดรับรู้รายได้ของไตรมาสนี้ กว่า 80% เป็นยอดรับรู้รายได้จากโครงการใหม่ที่เปิดขายเมื่อปลายปีที่ผ่านมา
- ยอดจองสุทธิ 3Q22 มีมูลค่า 85 ล้านบาท ลดลง 71 ล้านบาทจากปีก่อน ซึ่งหลักๆ มาจากการตอบรับในโครงการต่างๆ และโครงการใหม่ที่เพิ่งเปิดตัวไปเริ่มชลดตัวลงตามสภาพเศรษฐกิจที่มีผลกระทบต่อกำลังซื้อของผู้บริโภค

งวด 9 เดือน

- รายได้ 9M22 มีมูลค่าเพิ่มขึ้น 304 ล้านบาทจากปีก่อน โดยยอดรับรู้รายได้เกินกว่าครึ่ง เป็นยอดรับรู้รายได้จากโครงการใหม่ที่เปิดไปเมื่อปลายปีที่ผ่านมา โดยมียอดเยี่ยมชมและยอดจองซื้อที่ต่อเนื่อง และการระบายสต็อกจากโครงการเดิมในมือ
- บริษัทฯ มีแผนรับรู้รายได้จากโครงการใหม่ในปีนีรวม 3 โครงการ
- ยอดจองสุทธิ 9M22 มีมูลค่า 447 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 187 ล้านบาทจากปีก่อน

2. กำไรขั้นต้น



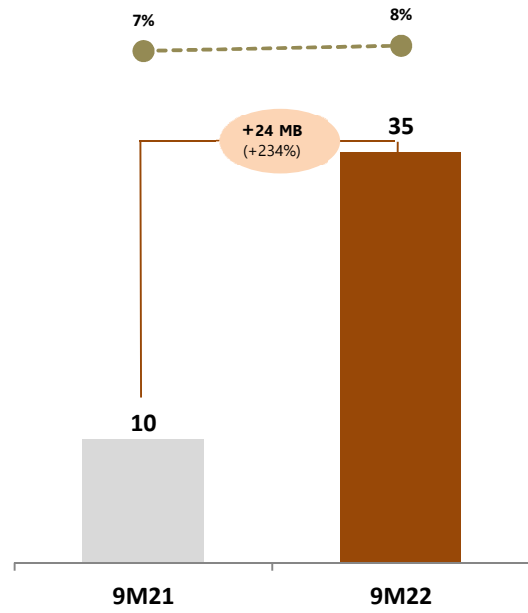
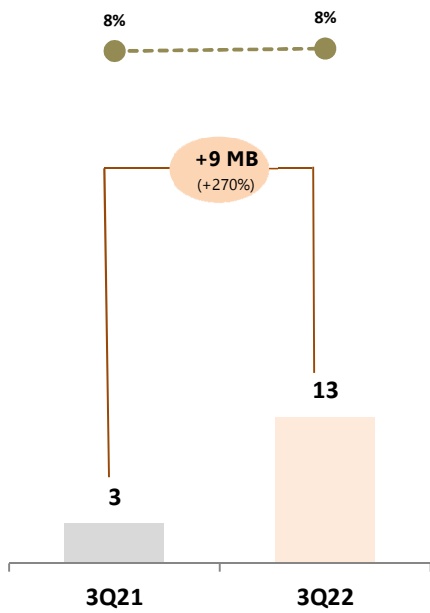
งวด 3 เดือน

- อัตรากำไรขั้นต้น 3Q22 เพิ่มขึ้น 1% จากปีก่อน โดยมีสาเหตุมาจากอัตรากำไรขั้นต้นของโครงการใหม่ ซึ่งเป็นกลุ่มบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ซึ่งเน้นการออกแบบและพัฒนาโครงการในกรอบของต้นทุนที่กำหนดไว้ ตลอดจนการจัดการจัดทำ Pricing Strategy เพื่อกระตุ้นยอดการขาย

งวด 9 เดือน

- อัตรากำไรขั้นต้น 9M22 เพิ่มขึ้น 218% จากปีก่อน หลักๆ มาจากอัตรากำไรขั้นต้นของโครงการใหม่ ซึ่งเป็นกลุ่มบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด และมีอัตราการจองและโอนค่อนข้างสูง โดยได้ก้าวเฉลี่ยกับอัตรากำไรขั้นต้นจากการระบายสต็อกของโครงการเดิมในมือ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นกลุ่มทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น

3. ต้นทุนในการจัดจำหน่าย



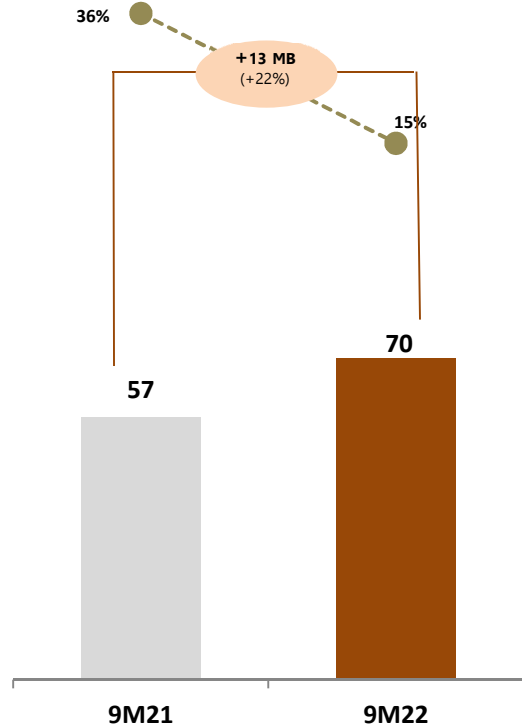
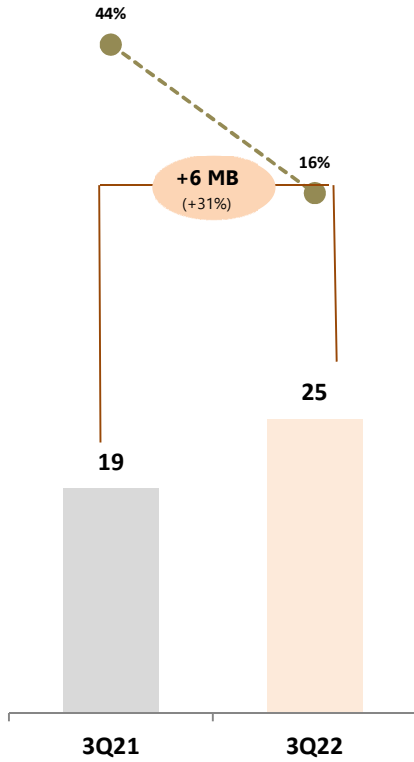
งวด 3 เดือน

- ต้นทุนในการจัดจำหน่าย 3Q22 อยู่ที่ร้อยละ 8.2 ของรายได้จากการขาย เพิ่มขึ้นร้อยละ 270 จากปีก่อน หลักๆ มาจากการทำสื่อโดยเน้นช่องทางออนไลน์ เพื่อสร้างยอดขาย จากทั้งโครงการใหม่ และโครงการเดิมในมือ ซึ่งยอดขายในไตรมาสนี้ของทั้งกรุป 188 ล้านบาท (company-owned 85 ล้านบาท และ JV 103 ล้านบาท) ทำให้มี Backlog ณ 30 กันยายน 2565 สูงถึง 441 ล้านบาท (company-owned 290 ล้านบาท และ JV 151 ล้านบาท)

งวด 9 เดือน

- ต้นทุนในการจัดจำหน่าย 9M22 อยู่ที่ร้อยละ 7.5 ของรายได้จากการขาย เพิ่มขึ้นร้อยละ 234 จากปีก่อน หลักๆ มาจากการทำสื่อโดยเน้นช่องทางออนไลน์ เพื่อสร้างยอดขาย โดยยอดขายสำหรับ 9M22 ของทั้งกรุป คือ 746 ล้านบาท (company-owned 447 ล้านบาท และ JV 299 ล้านบาท)

4.ค่าใช้จ่ายในการบริหาร



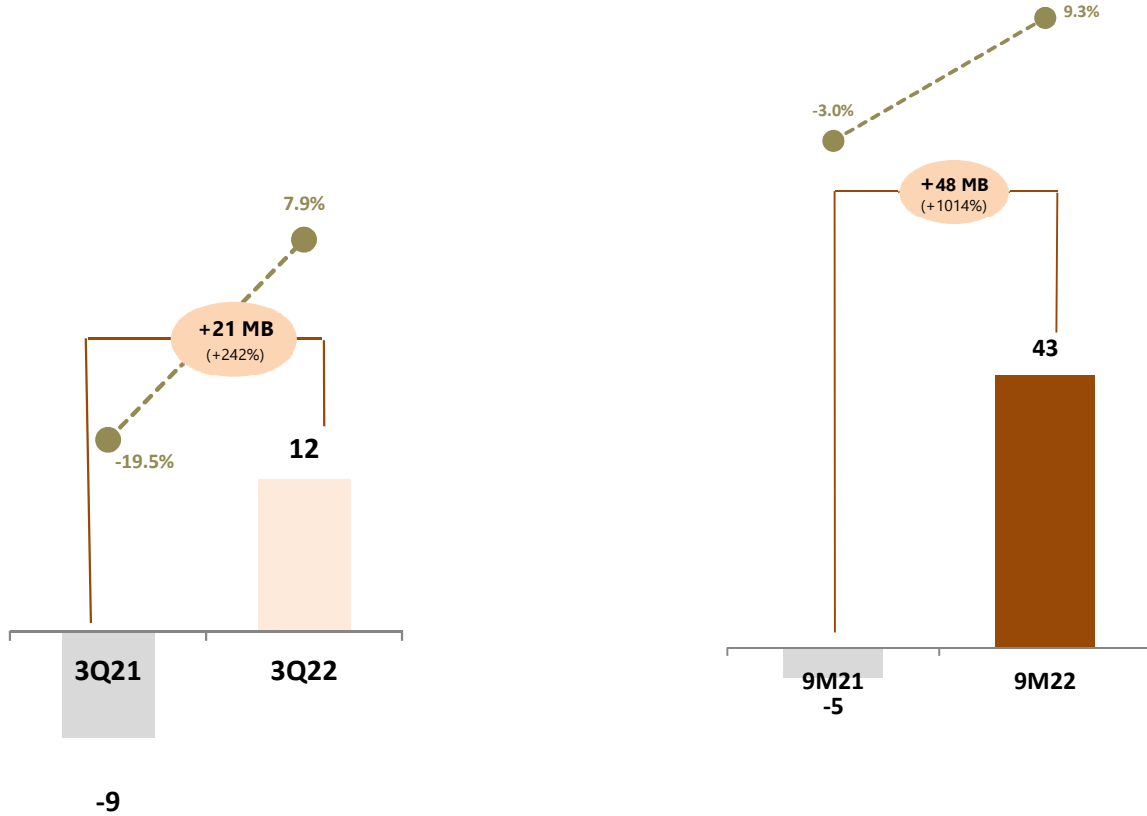
งวด 3 เดือน

- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 3Q22 มีมูลค่ารวม 25 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 6 ล้านบาท จากปีก่อน หลักๆ มาจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานจากการขยายโครงการใหม่ 3 โครงการในระหว่างปี การปรับโครงสร้างองค์กรซึ่งได้ดำเนินการมาตั้งแต่ต้นปี ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ปรับโครงสร้างองค์กร และแผนกลยุทธ์การดำเนินงาน ตลอดจนจัดหาทีมงานเพื่อรองรับการเติบโต

งวด 9 เดือน

- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 9M22 มีมูลค่ารวม 70 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 27 ล้านบาทจากปีก่อน หลักๆ มาจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานที่เพิ่มขึ้นจากการปรับโครงสร้างองค์กร โดยได้สรรหาทีมงานมืออาชีพ เข้ามาร่วมบริหารจัดการ เพื่อรองรับการเติบโต และค่าใช้จ่ายครั้งเดียวในครึ่งปีแรกประมาณ 4 ล้านบาท
- ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้สร้างประสิทธิภาพการทำงานโดยใช้เทคโนโลยีเข้ามาช่วยลดขั้นตอนการทำงาน

5.กำไรสุทธิ-สวนของบริษัทใหญ่



งวด 3 เดือน

- กำไรสุทธิไตรมาสที่ 3 รวม 12 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 21 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า หลักๆ มาจากรายได้การโอนบ้านในโครงการใหม่ "อนาฮาบีเทต กรู๊ป ปิ่นเกล้า – สิรินคร" ซึ่งเปิดตัวไปเมื่อปลายปี 2564 และสัดส่วนการโอนบ้านหลักๆ มาจากกลุ่มบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ส่งผลให้ภาพรวมของอัตรากำไรขั้นต้นสูงขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

งวด 9 เดือน

- กำไรสุทธิใน 9 เดือน รวม 43 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 48 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า หลักๆ มาจากรายได้การโอนบ้านในโครงการใหม่ และระบายสต็อกโครงการเดิมในมือ ส่งผลให้กำไรขั้นต้นเพิ่มสูงขึ้นถึง 1,014% จากปีก่อน

6.งบแสดงฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงิน				
ตัวชี้วัดสำคัญ	30 กันยายน 2565		31 ธันวาคม 2564	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	1%	7	1%
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	36	3%	97	10%
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	0	0.0%	85	9%
สินค้าคงเหลือ	908	82%	636	65%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	0	0.0%	0	0.0%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	950	86%	825	85%
เงินลงทุนในบริษัทย่อย				
เงินลงทุนในการร่วมค้า	48	4%	43	4%
ที่ดินรอการพัฒนา	79	7%	79	8%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	4	0.4%	3	0.3%
สินทรัพย์สิทธิการใช้	1	0.1%	2	0.3%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	0	0.0%	0	0.0%
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	5	0%	11	1%
เงินฝากที่มีข้อจำกัดในการใช้	11	1%	9	1%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	2	0.2%	2	0.2%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	151	14%	151	15%
รวมสินทรัพย์	1,101	100%	976	100%
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	17	2%	165	17%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	80	7%	61	6%
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	364	33%	150	15%
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2	0.2%	3	0.3%
เงินกู้ยืมระยะสั้น	110	10%		0%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	21	2%	16	2%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	595	54%	396	41%
เงินกู้ยืมระยะยาว - สหกิจจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	43	4%	145	15%
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สหกิจจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0	0.0%	1	0.1%
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	26	2%	23	2%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	69	6%	169	17%
รวมหนี้สิน	663	60%	565	58%
ทุนจดทะเบียน				
ทุนจดทะเบียน-หุ้นสามัญ 329,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	279	25%	329	34%
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว-หุ้นสามัญ 253,212,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	253	23%	253	26%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	35	3%	35	4%
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	17	2%	17	2%
ยังไม่ได้จัดสรร	125	11%	94	10%
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	-1	-0.1%	-1	-0.1%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นในบริษัทใหญ่	429	39%	399	41%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	9	1%	12	1%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	438	40%	411	42%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	1,101	100%	976	100%

- เมื่อเทียบมูลค่าคงเหลือ ณ 30 กันยายน 2565 กับ ธันวาคม ปี 2564 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 6 ล้านบาท ลดลง 1 ล้านบาท เนื่องจากกระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน สินค้าคงเหลือ 908 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 272 ล้านบาท เนื่องจากการพัฒนา ก่อสร้างในโครงการใหม่เป็นส่วนใหญ่ขณะที่มีการโอนขายบ้านในโครงการต่างๆ
- ที่ดินรอการพัฒนา รวม 3 ฝั่ง มูลค่า 79 ล้านบาท
- ประมาณการผลประโยชน์พนักงาน จากการตั้งสำรองเกษียณอายุพนักงาน ตามมาตรฐานทางบัญชี TFRS 19 รวม 26 ล้านบาท
- กำไรสะสม 142 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ธันวาคม ปี 2564 เพิ่มขึ้น 30 ล้านบาท จากกำไรสุทธิสำหรับงวด 9 เดือนของปี 2565 รวม 43 ล้านบาท และการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลในอัตราหุ้นละ 0.05 บาท รวม 12.66 ล้านบาท

7.งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด		
ตัวชี้วัด	30 กันยายน 2565 ล้านบาท	31 ธันวาคม 2564 ล้านบาท
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	-26	-216
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	89	-16
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	-63	235
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	0.3	2
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	7	5
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	6	7

- กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน มูลค่า 26 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 190 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ธันวาคม ปี 2564 มาจากเงินสดรับสุทธิจากการพัฒนาก่อสร้างและโอนกรรมสิทธิ์บ้านในโครงการต่างๆ ในระหว่างงวด 9 เดือนของปี 2565
- กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน มูลค่า 89 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 105 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ธันวาคม ปี 2564 มาจากเงินสดรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทร่วมค้า และเงินปันผลรับจากการร่วมค้า
- กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน มูลค่า 63 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 298 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ธันวาคม ปี 2564 มาจากการชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่างๆ