

THANASIRI



ธนาสิริ...บริบทเพื่อความยั่งยืน

THANASIRI...Return on Sustainability



บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (MD&A)
ประจำไตรมาส 4 และประจำปี 2565

สรุปผลการดำเนินงาน

รายการ	3 เดือน		ดีขึ้น หรือ (แย่ลง)	12 เดือน		ดีขึ้น หรือ (แย่ลง)
	4Q21	4Q22		2021	2022	
รายได้	130	229	99	287	690	403
ต้นทุน	102	151	(49)	214	468	(254)
กำไรขั้นต้น	28	78	50	73	222	149
กำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	21.4%	34.1%	12.7%	25.4%	32.1%	6.7%
รายได้อื่น	13	5	(8)	20	12	(8)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	6	17	(11)	16	52	(36)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	23	25	(2)	80	95	(15)
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	12	41	29	(3)	87	91
ต้นทุนทางการเงิน	4	2	1	11	10	1
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากการร่วมค้า	8	11	2	23	22	(1)
ค่าใช้จ่าย(รายได้) ภาษีเงินได้	(11)	8	(19)	(11)	19	(30)
กำไรสุทธิ - ส่วนของบริษัทใหญ่	28	42	14	23	84	61
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	21.3%	18.1%	(3.2%)	8.0%	12.2%	4.2%

งวด 3 เดือน

- **กำไรสุทธิ 4Q22 42 ล้านบาท** เพิ่มขึ้น 14 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า หลักๆ มาจากรายได้การโอนบ้านในโครงการใหม่ "ธนาอาบิแทต กรุ๊ป ปิ่นเกล้า – สิรินคร" ซึ่งเปิดตัวไปเมื่อปลายปี 2564 เป็นโครงการที่มีกำไรขั้นต้นค่อนข้างสูง จากการเน้นการออกแบบและพัฒนาโครงการ โดยใช้หลักการ Value Engineering, Zero Waste, การสรรหาและจัดหาวัสดุที่มีต้นทุนที่เหมาะสม ตลอดจนกลยุทธ์การตั้งราคา
- **รายได้อื่น 4Q22 5 ล้านบาท** ลดลง 8 ล้านบาท มาจากรายได้ครั้งเดียวจากการให้ค้ำประกันวงเงินกู้ให้กับบริษัทในเครือ 7.8 ล้านบาทใน 4Q21 สุทธิกับรายได้จากการให้บริการบริหารจัดการโครงการของบริษัทในเครือและกิจการร่วมค้าซึ่งมีมูลค่าเติบโตขึ้นในปี 2022

งวด 12 เดือน

- **กำไรสุทธิ 12M22 84.4 ล้านบาท** เพิ่มขึ้น 61 ล้านบาท คิดเป็น 4.2% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า หลักๆ มากกว่า 70% มาจากรายได้การโอนบ้านในโครงการใหม่ "ธนาอาบิแทต กรุ๊ป ปิ่นเกล้า – สิรินคร" ซึ่งเปิดตัวไปเมื่อปลายปี 2564 และได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี โครงการนี้เป็นโครงการที่มีกำไรขั้นต้นค่อนข้างสูง จากการเน้นการออกแบบและพัฒนาโครงการ โดยใช้หลักการ Value Engineering, Zero Waste, การสรรหาและจัดหาวัสดุที่มีต้นทุนที่เหมาะสม ตลอดจนกลยุทธ์การตั้งราคา

สรุปผลการดำเนินงาน (ต่อ)

งวด 3 เดือน

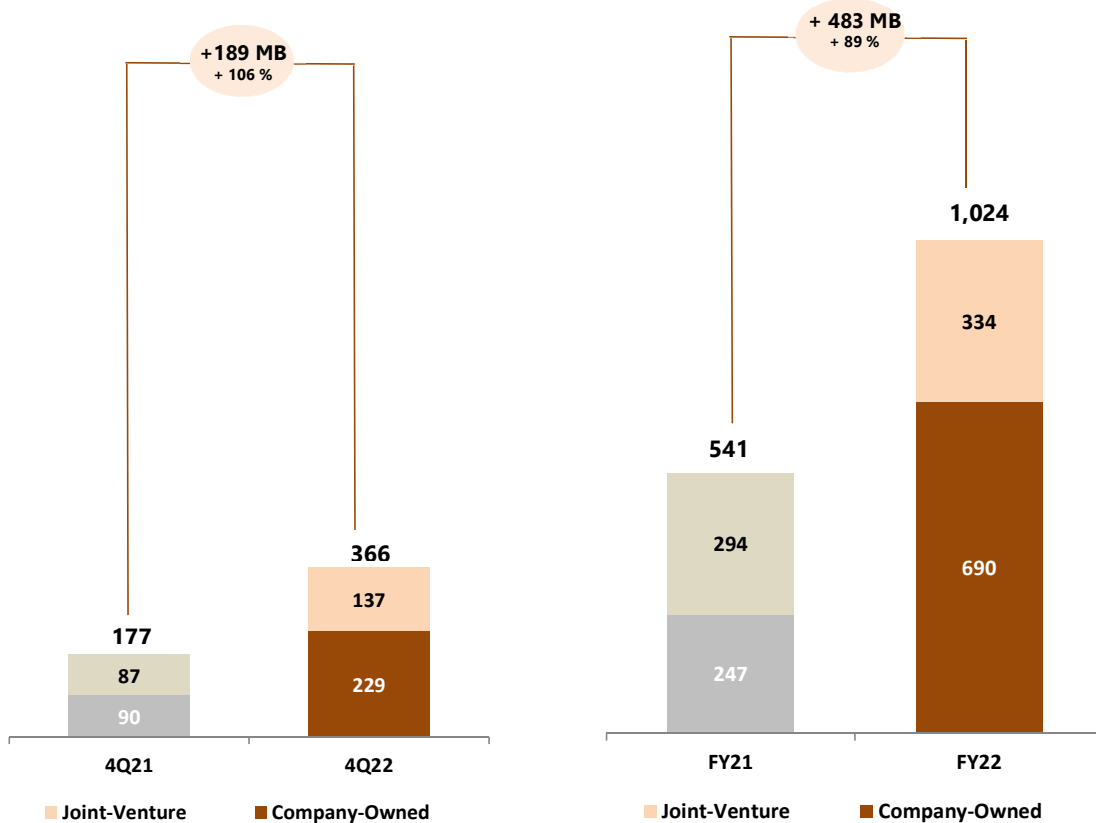
- **ส่วนแบ่งกำไรจากการรวมค่า 4Q22 รวม 11 ล้านบาท** เพิ่มขึ้น 2 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าจากการกระตุ้นเพื่อปิดการขายในโครงการร่วมทุนกับกลุ่มธนาคารจากประเทศญี่ปุ่น โครงการแรก “ธนาคารธนชาต สหพัฒน์มหาเศรษฐีดินทร์-ราชพฤกษ์” และโครงการที่สอง “ธนาคารธนชาต ราชพฤกษ์” ซึ่งเปิดตัวโครงการในเดือนกรกฎาคมที่ผ่านมาและเริ่มรับรู้รายได้ตั้งแต่กันยายน 2565
- **ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ 4Q22** เพิ่มขึ้น 19 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า จากผลกำไรที่เพิ่มขึ้นระหว่างไตรมาส ขณะที่บริษัทมีเครดิตภาษีใน 4Q21

งวด 12 เดือน

- **ส่วนแบ่งกำไรจากการรวมค่า 12M22 รวม 22 ล้านบาท** เพิ่มขึ้น 1 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าจากการกระตุ้นเพื่อปิดการขายในโครงการร่วมทุนกับกลุ่มธนาคารจากประเทศญี่ปุ่น โครงการแรก “ธนาคารธนชาต สหพัฒน์มหาเศรษฐีดินทร์-ราชพฤกษ์” และโครงการที่สอง “ธนาคารธนชาต ราชพฤกษ์” ซึ่งเปิดตัวโครงการแล้วในเดือนกรกฎาคมที่ผ่านมาและเริ่มรับรู้รายได้ตั้งแต่กันยายน 2565
- **ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ 12M22** เพิ่มขึ้น 30 ล้านบาท จากผลกำไรที่เพิ่มขึ้นระหว่างปี เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ซึ่งมีเครดิตภาษีสูงถึง 11 ล้าน

การวิเคราะห์งบกำไรขาดทุนของบริษัท

1. รายได้จากการขาย (รวมทั้งกลุ่มบริษัท)



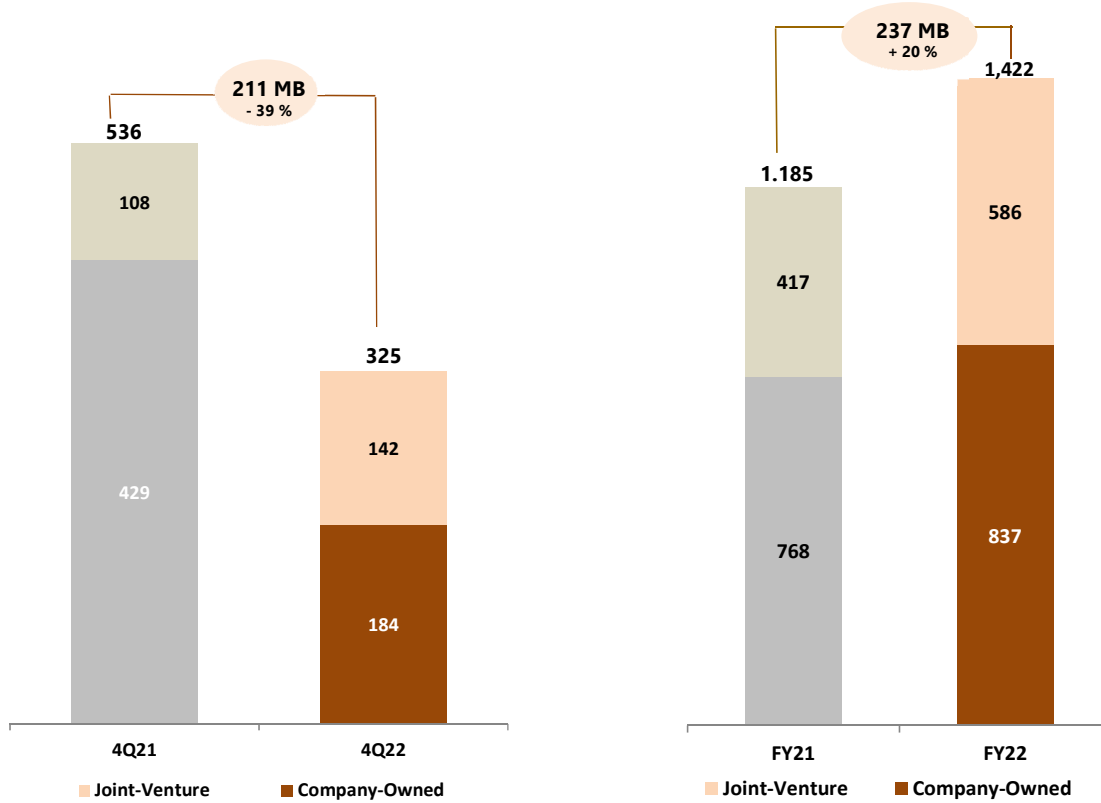
งวด 3 เดือน

- รายได้จากการขาย 4Q22 มีมูลค่าเพิ่มขึ้น 189 ล้านบาทจากปีก่อน โดยยอดรับรู้รายได้ของไตรมาสนี้ กว่า 70% เป็นยอดรับรู้รายได้จากโครงการใหม่ “ธนาฮาบีแทต กรุ๊ป ปิ่นเกล้า-สิรินธร” ที่เปิดขายเมื่อปลายปี 2021 และโครงการร่วมทุนโครงการที่สอง “อณาบุกี ธนาฮาบีแทต ราชพฤกษ์” ที่เปิดขายและเริ่มรับรู้รายได้ใน 3Q22 และสัดส่วนการโอนบ้านหลักๆมาจากกลุ่มบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด

งวด 12 เดือน

- รายได้จากการขาย 12M22 มีมูลค่าเพิ่มขึ้น 483 ล้านบาทจากปีก่อน หลักๆมาจากรายได้การโอนบ้านในโครงการใหม่ “ธนาฮาบีแทต กรุ๊ป ปิ่นเกล้า – สิรินธร” ที่เปิดขายไปเมื่อปลายปีที่ผ่านมา มียอดขายและยอดจองซื้อที่ดีอย่างต่อเนื่อง และโครงการร่วมทุนกับกลุ่มอณาบุกี 2 โครงการ ซึ่งโครงการที่สอง “อณาบุกี ธนาฮาบีแทต ราชพฤกษ์” ได้เริ่มเปิดขายและรับรู้รายได้ใน 3Q22 โดยสัดส่วนการโอนบ้านหลักๆมาจากกลุ่มบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด

2. ยอดจองซื้อ (รวมทั้งกลุ่มบริษัท)



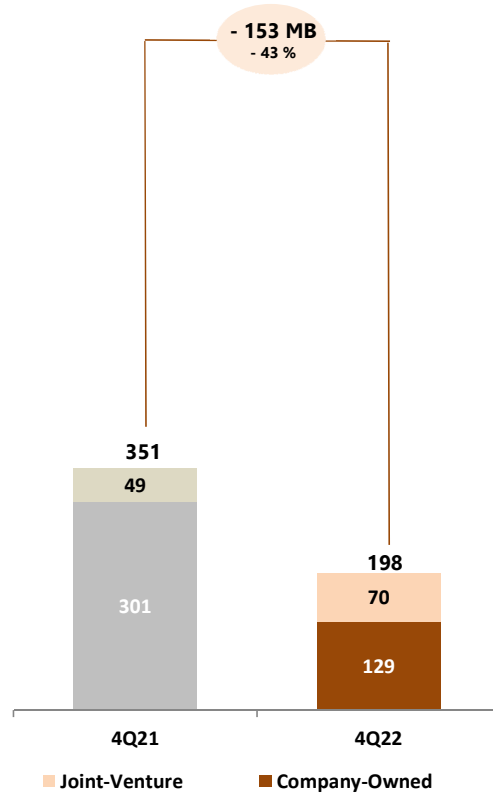
งวด 3 เดือน

- ยอดจองซื้อ 4Q22 มีมูลค่า 325 ล้านบาท ลดลง 211 ล้านบาทจากปีก่อน เนื่องจากปีที่แล้วโครงการ “ธนาฮาบีแทต กรุ๊ป ปิ่นเกล้า-สิรินธร” ได้รับการตอบรับที่ดีมาก ขณะที่ใน 4Q22 โครงการใหม่ “ธนาวิลเลจ 3 วงแหวน ปิ่นเกล้า-ศรีรัช” เปิดตัวเมื่อธันวาคม 2565 ซึ่งช้ากว่าแผนงานไปทำให้มียอดจองซื้อจริงน้อยกว่าแผนงานที่วางไว้

งวด 12 เดือน

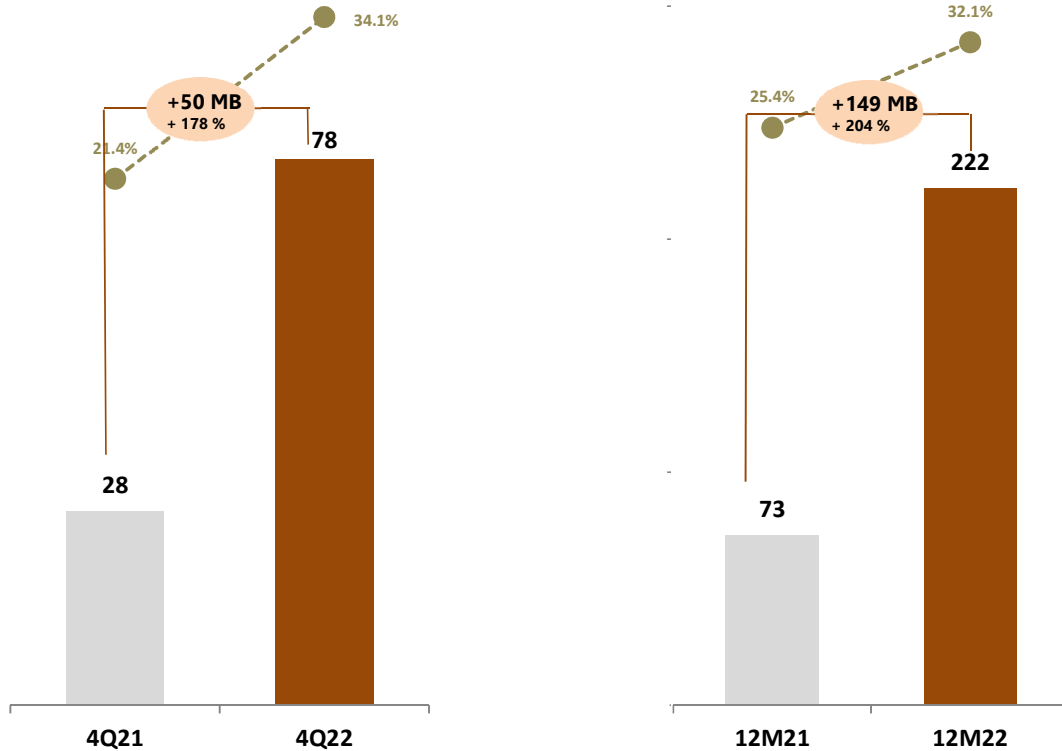
- ยอดจองซื้อ 12M22 มีมูลค่า 1,422 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 237 ล้านบาทจากปีก่อน จากยอดเยี่ยมชมและการจองซื้อในโครงการใหม่ คือ “ธนาฮาบีแทต กรุ๊ป ปิ่นเกล้า – สิรินธร” ที่เปิดขายไปเมื่อปลายปีที่ผ่านมามียอดเยี่ยมชมและยอดจองซื้อที่ต่อเนื่อง และโครงการร่วมทุนกับกลุ่มธนาคารทั้ง 2 โครงการ

3. ยอด Backlog (รวมทั้งกลุ่มบริษัท)



- ยอด Backlog ณ 31 ธันวาคม 2565 มีมูลค่าสูงถึง 198 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนลดลง 153 ล้านบาท ขณะที่ยอดจองซื้อสูงกว่าปีที่แล้ว เนื่องจากการเร่งงานก่อสร้างและการโอนกรรมสิทธิ์ในระหว่างปี เพื่อรับรู้รายได้ให้เร็วที่สุด
- ยอดจองซื้อใหม่ในปี 2022 ส่วนใหญ่มาจากโครงการใหม่ คือ “อนาฮาบีแทต กรู๊ป ปิ่นเกล้า – สิรินคร” และโครงการร่วมทุนกับกลุ่มอนุภิก 2 โครงการ และมีการโอนกรรมสิทธิ์บ้านได้ในระหว่างปี

4. กำไรขั้นต้น (เฉพาะส่วนของบริษัท)



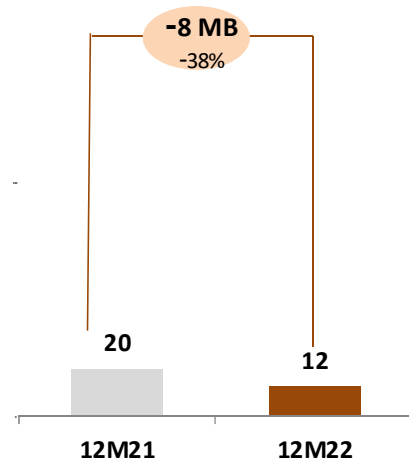
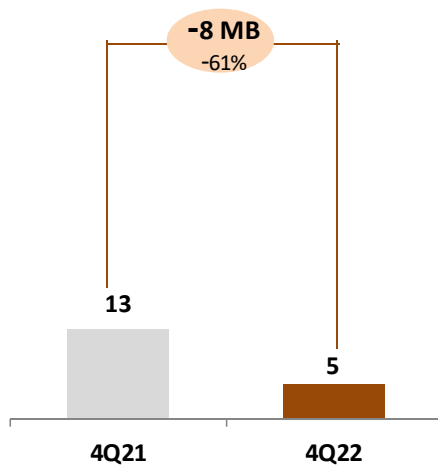
งวด 3 เดือน

- อัตรากำไรขั้นต้น 4Q22 เพิ่มขึ้น 3.4% จากปีก่อน (อัตรากำไรขั้นต้นจากการพัฒนาโครงการไม่รวมการขายที่ดินใน 4Q21 เท่ากับ 30.7%) โดยมีสาเหตุมาจากราคากำไรขั้นต้นของโครงการใหม่ “ธนาอาบิแทต กรู๊ป ปิ่นเกล้า-สิรินธร” ซึ่งเป็นกลุ่มบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ซึ่งเน้นการออกแบบและพัฒนาโครงการในกรอบของต้นทุนที่กำหนดไว้ ตลอดจนการจัดทำกลยุทธ์ด้านราคา และการส่งเสริมการขายเพื่อกระตุ้นยอดขาย

งวด 12 เดือน

- อัตรากำไรขั้นต้น 12M22 เพิ่มขึ้น 2.6% จากปีก่อน (อัตรากำไรขั้นต้นจากการพัฒนาโครงการไม่รวมการขายที่ดินในปี 2021 เท่ากับ 29.5%) หลักๆ มาจากราคากำไรขั้นต้นของโครงการใหม่ “ธนาอาบิแทต กรู๊ป ปิ่นเกล้า-สิรินธร” ซึ่งเป็นกลุ่มบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด มีอัตราการจองและโอนค่อนข้างสูง โดยได้ก้าวเฉลี่ยกับอัตรากำไรขั้นต้นจากการระบายสต็อกของโครงการเดิมในมือ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นกลุ่มทาวน์โฮม 3 ชั้น
- บริษัทเน้นนโยบายบริหารจัดการต้นทุนเพื่อให้ได้ประสิทธิภาพสูงสุดตามแนวทาง Value Engineering ประกอบกับการบริหารจัดการวัสดุเพื่อเป้าหมาย Zero Waste การหาทางเลือกใหม่ๆ ในการจัดหาวัสดุ และ การปรับแบบบ้านโครงการเพื่อให้ตอบสนองการอยู่อาศัยให้เหมาะสมขึ้น
- บริษัทกำหนดกลยุทธ์ด้านราคา และการส่งเสริมการขาย เพื่อกระตุ้นยอดจองซื้อในช่วงต่างๆ โดยคำนึงถึงมาตรการของภาครัฐและสถาบันการเงิน เพื่อช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายของลูกค้าผู้สนใจซื้อบ้านโครงการ

5. รายได้อื่น (เฉพาะส่วนของบริษัท)



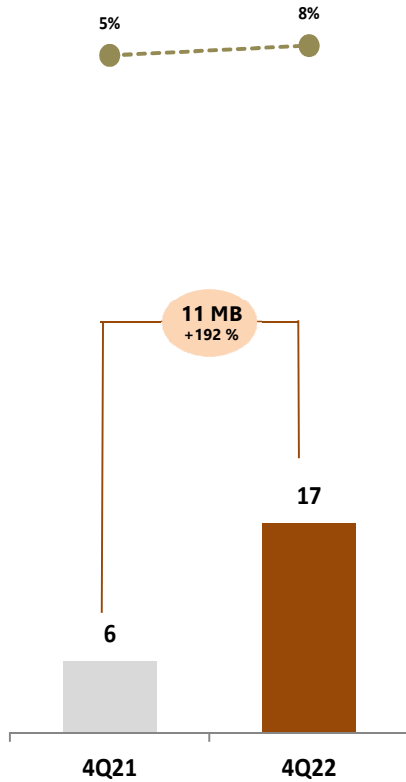
งวด 3 เดือน

- รายได้อื่น 4Q22 5 ล้านบาท ลดลง 8 ล้านบาทจากรายได้ครั้งเดียวค่าค่าประกันวงเงินกู้ให้กับบริษัทในเครือ 7.8 ล้านบาทใน 4Q21 นอกจากนี้บริษัทมีรายได้ค่าบริการจัดการโครงการของบริษัทในเครือตามสัดส่วนของรายได้การขายบ้านในโครงการซึ่งมีมูลค่าเติบโตขึ้นในปี 2022

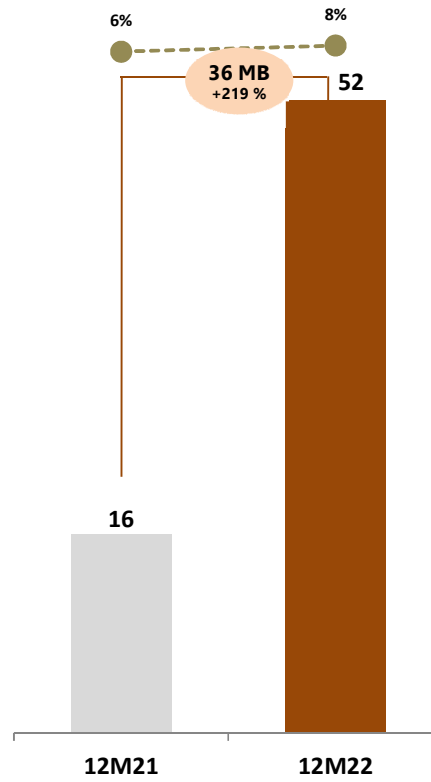
งวด 12 เดือน

- รายได้อื่น 12M22 12 ล้านบาท ลดลง 8 ล้านบาทจากรายได้ครั้งเดียวค่าค่าประกันวงเงินกู้ให้กับบริษัทในเครือ 7.8 ล้านบาทในปี 2021 ในระหว่างปี 2022 บริษัทมีเงินปันผลรับ 6 ล้านบาท และรายได้ค่าบริการจัดการโครงการมียอดสูงขึ้นจากปีก่อน 4 ล้านบาท จากการบริหารจัดการโครงการของบริษัทในเครือตามสัดส่วนของรายได้การขายบ้านซึ่งเติบโตขึ้นในปี 2022

6. ต้นทุนในการจัดจำหน่าย (เฉพาะส่วนของบริษัท)



*ใน 4Q21 บริษัทใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานขาย จากค่าใช้จ่ายในการบริหารเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่าย



*ในปี 2021 บริษัทใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานขาย จากค่าใช้จ่ายในการบริหารเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่าย

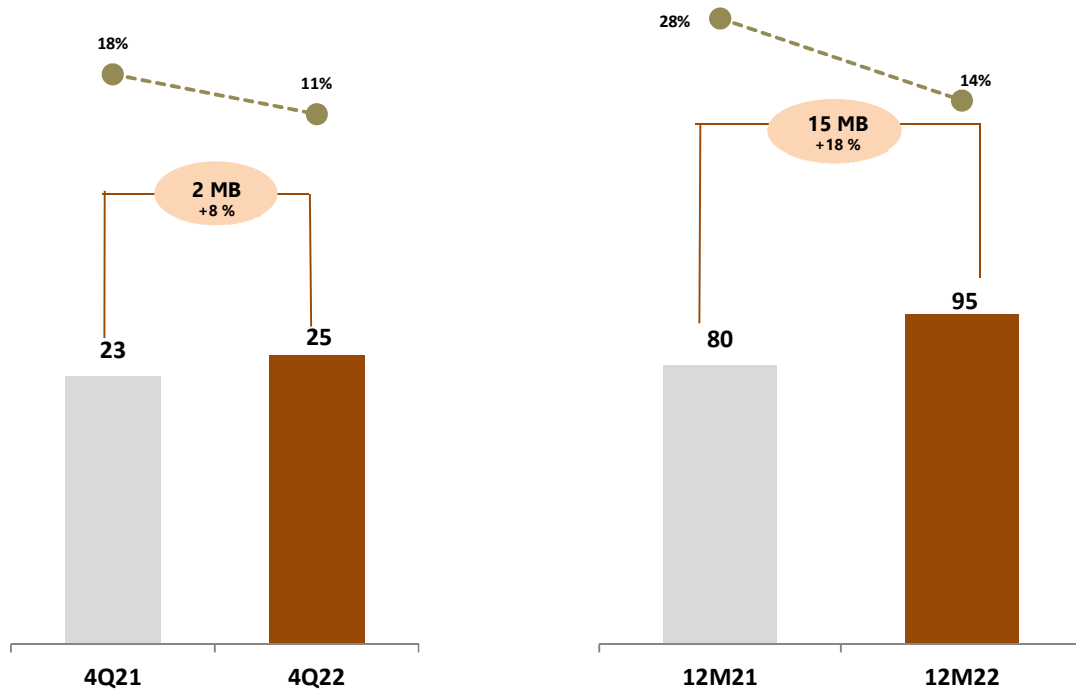
งวด 3 เดือน

- ต้นทุนในการจัดจำหน่าย 4Q22 อยู่ที่ร้อยละ 8 ของรายได้จากการขาย เพิ่มขึ้น 3% จากปีก่อน หลักๆ มาจากค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายและค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการอีคอมเมิร์ซ การทำสื่อการตลาดโดยเน้นช่องทางออนไลน์ เพื่อสร้างยอดขายจูงใจจากทั้งโครงการใหม่ “ฮอนาริลเลจ 3 วงแหวนปีนเกล้า-ศรีรัช” ที่เริ่มเปิดตัวในไตรมาสนี้ และโครงการเดิมในมือซึ่งยอดขายจูงใจในไตรมาสนี้รวม 184 ล้านบาท ทำให้มี Backlog ณ 31 ธันวาคม 2565 รวม 128 ล้านบาท

งวด 12 เดือน

- ต้นทุนในการจัดจำหน่าย 12M22 อยู่ที่ร้อยละ 8 ของรายได้จากการขาย เพิ่มขึ้น 2% จากปีก่อน หลักๆ มาจากค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายและค่าใช้จ่ายในการอีคอมเมิร์ซ การทำสื่อการตลาดโดยเน้นช่องทางออนไลน์ เพื่อสร้างยอดขายจูงใจในระหว่างปี โดยยอดขายจูงใจสำหรับ 12M22 รวม 768 ล้านบาท และมี Backlog ณ 31 ธันวาคม 2565 รวม 128 ล้านบาท

7. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (เฉพาะส่วนของบริษัท)



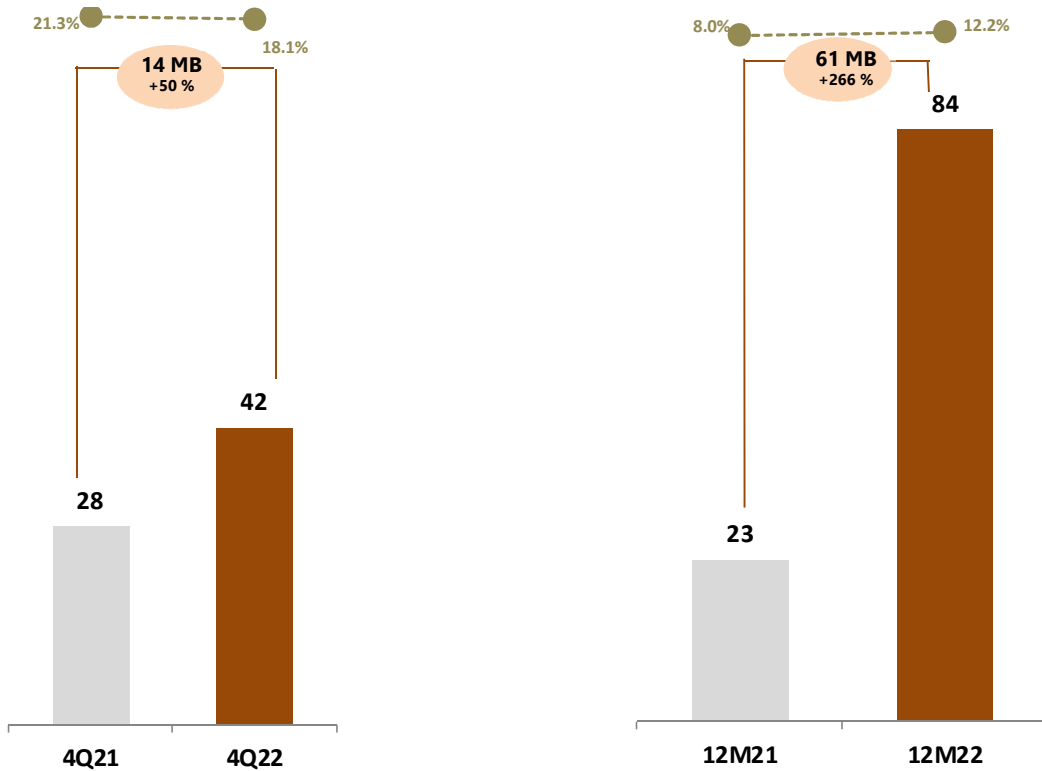
งวด 3 เดือน

- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 4Q22 มีมูลค่ารวม 25 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 2 ล้านบาท จากปีก่อน หลักๆ มาจากการปรับโครงสร้างองค์กรเพื่อเน้นด้านการให้บริการชุมชน และ Home Smile Service เพื่อเสริมประสิทธิภาพในการดำเนินงานในระหว่างปีและในอนาคตตามแผนงาน ส่งผลให้มีรายได้จากการขายสูงถึง 229 ล้านบาท ใน 4Q22

งวด 12 เดือน

- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 12M22 มีมูลค่ารวม 95 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 15 ล้านบาทจากปีก่อน รวมทั้งมีค่าใช้จ่ายครั้งเดียวในครึ่งปีแรกประมาณ 4 ล้านบาท หลักๆ มาจากการปรับโครงสร้างองค์กร โดยได้สรรหาทีมงานมืออาชีพและผู้บริหารระดับสูง เข้ามาร่วมบริหารจัดการ เพื่อเสริมประสิทธิภาพในการดำเนินงานและรองรับการเติบโต การขยายโครงการใหม่ๆ งานบริการเกี่ยวกับการอยู่อาศัยและงานบริหารจัดการชุมชน ซึ่งบริษัทได้มุ่งเน้นการให้บริการด้านบริหารจัดการโครงการและชุมชน ตลอดจนการให้บริการด้าน Home Smile Service ให้กับท่านเจ้าของบ้าน ส่งผลให้มีรายได้จากการขายรวมสูงถึง 690 ล้านบาทในปี 2022
- ทั้งนี้ บริษัทได้เสริมประสิทธิภาพการทำงานโดยใช้เทคโนโลยีเข้ามาช่วยลดขั้นตอนการทำงาน และมี การจัดตั้ง Thana Academy เพื่อการพัฒนา ศักยภาพของพนักงานทุกระดับ

8. กำไรสุทธิ-ส่วนของบริษัทใหญ่



งวด 3 เดือน

- กำไรสุทธิไตรมาสที่ 4 รวม 42 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า หลักๆ มาจากรายได้การโอนบ้านในโครงการใหม่ “ธนาฮาบีเทต กรู๊ป ปิ่นเกล้า – สิรินคร” ซึ่งเปิดตัวไปเมื่อปลายปี 2564 และสัดส่วนการโอนบ้านหลักๆ มาจากกลุ่มบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ส่งผลให้ภาพรวมของอัตรากำไรขั้นต้นสูงขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

งวด 12 เดือน

- กำไรสุทธิ 12M22 84.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 61 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า หลักๆ มากกว่า 70% มาจากรายได้การโอนบ้านในโครงการใหม่ “ธนาฮาบีเทต กรู๊ป ปิ่นเกล้า – สิรินคร” และสัดส่วนการโอนบ้านหลักๆ มาจากกลุ่มบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นสูงกว่าทาวน์โฮม โดยมูลค่าสุทธิจากต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นจากการปรับโครงสร้างองค์กร และสรรหาทีมงานมืออาชีพเข้ามาเสริมเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงานและรองรับการเติบโตในปีนี้และปีถัดๆ ไปตามแผนงานพัฒนาโครงการใหม่ๆ และงานให้บริการด้านการอยู่อาศัย

9. งบแสดงฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงิน			
ตัวชี้วัดสำคัญ	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	ดีขึ้น หรือ (แย่ลง)
	ล้านบาท	ล้านบาท	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	53	7	46
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	22	97	(75)
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	-	85	(85)
สินค้าคงเหลือ	857	636	221
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	0	0	(0)
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	932	825	107
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-
เงินลงทุนในการร่วมค้า	59	43	16
ที่ดินรอการพัฒนา	78	79	(2)
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	5	3	2
สินทรัพย์สิทธิการเช่า	8	2	6
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	0	0	0
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	5	11	(6)
เงินฝากที่มีข้อจำกัดในการใช้	12	9	3
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	3	2	1
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	170	151	20
รวมสินทรัพย์	1,103	976	127
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	20	165	(145)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	80	61	19
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	291	150	141
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2	3	(1)
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	-	-
ภาษีนิติบุคคลค้างจ่าย	5	-	5
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	23	16	6
รวมหนี้สินหมุนเวียน	421	396	25
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	103	145	(42)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4	1	3
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	27	23	4
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	134	169	(35)
รวมหนี้สิน	555	565	(10)
ทุนจดทะเบียน			
ทุนจดทะเบียน-หุ้นสามัญ 329,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	279	329	(50)
ทุนที่ออกและชำระแล้ว			
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว-หุ้นสามัญ 277,375,424 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	277	253	24
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	80	35	45
กำไรสะสม			
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	20	17	4
ยังไม่ได้จัดสรร	156	88	68
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	5	5	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นในบริษัทใหญ่	539	399	141
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	8	12	(4)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	548	411	137
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	1,103	976	127
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	1.0	1.4	

บริษัทมีฐานะทางการเงินภาพรวม ณ 31 ธันวาคม 2565 รวม 1,103 ล้านบาท ดีขึ้นจากปีก่อน 127 ล้านบาท จากผลกำไรสุทธิจากการดำเนินงานในปี 2565 และการเพิ่มทุนจดทะเบียนในระหว่างปี ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 137 ล้านบาท ขณะที่สินทรัพย์โดยรวมเพิ่มสูงขึ้น 127 ล้านบาท จากสินค้าคงเหลือที่เป็นทรัพย์สินส่วนใหญ่ของบริษัทในการพัฒนาโครงการต่างๆ โดยบริษัทมีการลงทุนในโครงการใหม่ระหว่างปี รวม 3 โครงการตามแผนงานเพื่อยอดรายได้ที่จะเติบโตขึ้นในอนาคต ในขณะที่หนี้สินโดยรวมลดลง 10 ล้านบาท จากส่วนของเงินกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาและบริษัททยอยเบิกเงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการใหม่ๆอีกส่วนหนึ่ง

9.งบแสดงฐานะทางการเงิน (ต่อ)

เมื่อเปรียบเทียบมูลค่าคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2565 กับ 31 ธันวาคม 2564

- **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 53 ล้านบาท** เพิ่มขึ้น 46 ล้านบาท เนื่องจากกระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน
- **สินค้ำคงเหลือ 857 ล้านบาท** เพิ่มขึ้น 221 ล้านบาท เนื่องจากการพัฒนาก่อสร้างในโครงการใหม่ 3 โครงการเป็นส่วนใหญ่ ขณะที่มีการโอนขายบ้านในโครงการต่างๆ
- **เงินลงทุนในการร่วมค้า 59 ล้านบาท** เพิ่มขึ้น 16 ล้านบาท จากผลกำไรจากการดำเนินงานของบริษัทร่วมค้า
- **เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น 20 ล้านบาท** ลดลง 145 ล้านบาท จากกระแสเงินสดที่สูงขึ้นจากการขายบ้านโครงการต่างๆ โดยมีการชำระคืนเงินกู้ยืมสถาบันการเงินตามสัญญา
- **เงินกู้ยืมระยะยาว มูลค่า 394 ล้านบาท** เพิ่มขึ้น 98 ล้านบาท จากเงินกู้ยืมสถาบันการเงินเพื่อพัฒนาโครงการใหม่ๆ
- **ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 277,375,424 บาท** เพิ่มขึ้น 24 ล้านบาทจากการจดทะเบียนเพิ่มทุนเมื่อ 10 พฤศจิกายน 2565 เพื่อรองรับการซื้อที่ดินและการลงทุนพัฒนาโครงการของบริษัทในปี 2566 โดยมีส่วนเกินมูลค่าหุ้นเพิ่มขึ้น 45 ล้านบาท จากมูลค่าหุ้นที่ออกจำหน่ายและได้รับชำระแล้ว
- **กำไรสะสม 156 ล้านบาท** เพิ่มขึ้น 68 ล้านบาท จากกำไรสุทธิสำหรับปี 2565 รวม 84 ล้านบาท และการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลในอัตราหุ้นละ 0.05 บาท รวม 12.7 ล้านบาท เมื่อ 8 กันยายน 2565
- **อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน ณ 31 ธันวาคม 2565 1.0 เท่า** ดีขึ้นจากปีก่อน ซึ่งอยู่ที่ 1.4 เท่า ไม่เกินกว่าอัตราส่วนที่บริษัทต้องดำรงไว้ตามเงื่อนไขของสถาบันการเงิน

10. งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด		
ตัวชี้วัด	30 ธันวาคม 2565 ล้านบาท	31 ธันวาคม 2564 ล้านบาท
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(24)	(192)
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	88	(75)
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(18)	269
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	46	2
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	7	5
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	53	7

บริษัทมีกระแสเงินสดภาพรวม ณ 31 ธันวาคม 2565 รวม 53 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 46 ล้านบาท เนื่องจากกระแสเงินสดส่วนต่างๆดังนี้

- **กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน มูลค่า 24 ล้านบาท** มาจาก
 - เงินสดรับสุทธิจากการขายสินค้าในโครงการเดิม และการขายสินค้าในโครงการใหม่ซึ่งมีอัตรากำไรที่ดีขึ้นทำให้มีเงินสดคงเหลือสูงขึ้น สามารถนำไปใช้หมุนเวียนและชำระหนี้สถาบันการเงินต่างๆได้ตามสัญญา
 - เงินสดจ่ายในการลงทุนพัฒนาก่อสร้างโครงการใหม่ 3 โครงการในระหว่างปี 2565 ทำให้มีสินค้าคงเหลือสูงขึ้น (ซึ่งในอนาคตบริษัทจะสามารถได้กระแสเงินสดรับจากการขายบ้านโครงการ)
- **กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน มูลค่า 88 ล้านบาท** หลักๆมาจากเงินสดรับชำระคืนจากบริษัทร่วมทุน 85 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทร่วมทุนมีผลการดำเนินงานที่ดีมีรายได้เติบโตขึ้นในระหว่างปี 2565 และเงินปันผลรับจากบริษัทร่วมทุน 6 ล้านบาท เมื่อ 31 สิงหาคม 2565
- **กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน มูลค่า 18 ล้านบาท** หลักๆจาก
 - เงินรับชำระจากการเพิ่มทุน 68 ล้านบาท ซึ่งนำไปใช้ในการขยายกิจการและการลงทุนพัฒนาโครงการใหม่ระหว่างปี
 - การชำระคืนเงินกู้ยืมต่างๆ และตัวสัญญาใช้เงินของสถาบันการเงินตามสัญญา รวม 47 ล้านบาท
 - การชำระค่าดอกเบี้ยเงินกู้ยืมต่างๆ รวม 23 ล้านบาท
 - เงินปันผลระหว่างกาลจ่าย เมื่อ 8 กันยายน 2565 รวม 13 ล้านบาท อัตรา 0.05 บาทต่อหุ้น