

THANASIRI

THANASIRI



THANASIRI

THANASIRI

PIMANSIRI

ธนาสิริ...บริบทเพื่อความยั่งยืน

THANASIRI...Return on Sustainability



บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (MD&A)
ประจำไตรมาส 3 ปี 2566

สรุปผลการดำเนินงาน

ประจำไตรมาส 3 ปี 2566 (ลบ.)	3 เดือน		ดีขึ้น หรือ (แย่ลง)	9 เดือน		ดีขึ้น หรือ (แย่ลง)
	3Q23	3Q22		9M23	9M22	
รายได้	72	153	-81	392	461	-69
ต้นทุน	67	104	-37	290	318	-27
กำไรขั้นต้น	5	49	-44	101	144	-42
กำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	6.8%	31.9%	-25.1%	25.9%	31.2%	-5.3%
รายได้อื่น	41	2	39	60	8	53
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	10	13	-2	37	35	2
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	23	25	-2	71	70	1
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	12	13	0	54	46	7
ต้นทุนทางการเงิน	3	2	1	6	8	-1
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากการร่วมค้า	5	3	1	14	11	3
กำไรสุทธิ - ส่วนของบริษัทใหญ่	12.1	12.1	0	52.0	42.8	9
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	16.9%	7.9%	9.0%	13.3%	9.3%	4.0%

งวด 3 เดือน

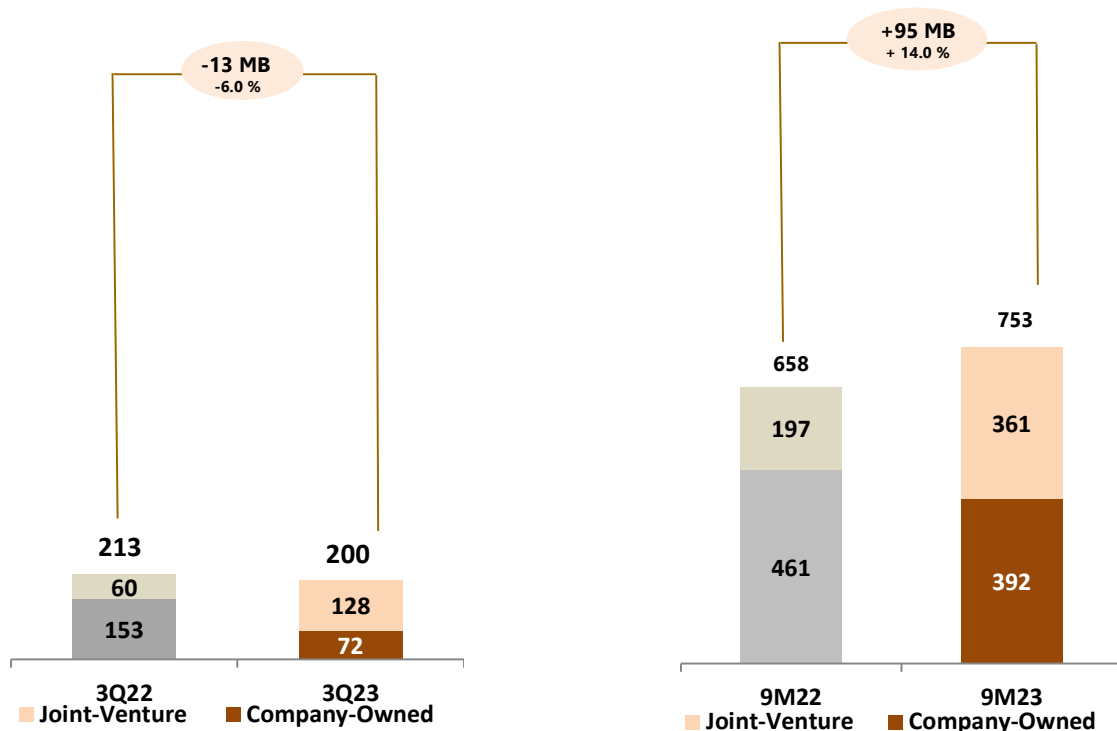
- **กำไรสุทธิ 3Q23 12.1 ล้านบาท** เท่ากับ 12.1 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 3Q22 กำไรสุทธิหลักๆ มาจากรายได้ครั้งเดียวจากการให้คำประกันวงเงินกู้ และค่าบริการจัดหาที่ดินรวมประมาณ 34 ล้านบาท ขณะที่รายได้จากการโอนบ้านในโครงการ “อนาวิล เลจ วังแหวนปิ่นเกล้า” มีอัตรากำไรขั้นต้นค่อนข้างน้อย
- **รายได้อื่น 3Q23 41 ล้านบาท** เพิ่มขึ้น 39 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 3Q22 ส่วนใหญ่มาจากรายได้ครั้งเดียวจากการให้คำประกันวงเงินกู้และค่าบริการจัดหาที่ดินรวมประมาณ 34 ล้านบาท และค่าบริการจัดการโครงการของบริษัทในเครือและกิจการร่วมค้าซึ่งมีมูลค่าเติบโตขึ้นตั้งแต่ปี 2022
- **ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า 3Q23 รวม 4.5 ล้านบาท** เพิ่มขึ้น 1.3 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 3Q22 จากการขายในโครงการร่วมทุนกับกลุ่มอนาบุคิจากประเทศญี่ปุ่นโครงการที่สอง “อนาบุคิ ธนาฮาบีแทต ราชพฤกษ์” ซึ่ง เปิดตัวโครงการตั้งแต่กรกฎาคม 2565 ที่ผ่านมา
- **ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ 3Q23** เพิ่มขึ้น 0.3 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 3Q22 จากรายการปรับปรุงบัญชีภาษีเงินได้รอตัดบัญชีใน 3Q22 และ ผลกำไรที่เพิ่มขึ้นระหว่างไตรมาส

งวด 9 เดือน

- **กำไรสุทธิ 9M23 52.0 ล้านบาท** เพิ่มขึ้น 9 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 9M22 (*กำไรสุทธิจากผลการดำเนินงานที่ไม่รวมรายได้ครั้งเดียวจากการให้คำประกันวงเงินกู้และค่าบริการจัดหาที่ดิน 9M23 รวม 10 ล้านบาท ลดลง 32.8 ล้านบาทเมื่อเทียบกับ 9M22*) กำไรสุทธิหลักๆ มาจากรายได้การโอนบ้านในโครงการ “อนาฮาบีแทต กรู๊ฟ ปิ่นเกล้า – สิรินคร” ซึ่งเปิดตัวเมื่อปลายปี 2564 เป็นโครงการที่มีกำไรขั้นต้นค่อนข้างสูง จากการเน้นการออกแบบและพัฒนาโครงการ โดยใช้หลักการ Value Engineering, Zero Waste, การสรรหาวัสดุที่มีต้นทุนที่เหมาะสม และกลยุทธ์การตั้งราคา ขณะที่โครงการปัจจุบันอื่นๆมีอัตรากำไรขั้นต้นค่อนข้างน้อย
- **รายได้อื่น 9M23 60 ล้านบาท** เพิ่มขึ้น 53 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 9M22 มาจากรายได้ครั้งเดียวจากการให้คำประกันวงเงินกู้ให้กับกิจการร่วมค้า 14.6 ล้านบาท ค่าจัดหาที่ดินให้กับกิจการร่วมค้า 24.0 ล้านบาท สุทธิกับรายได้จากการให้บริการบริหารจัดการโครงการของบริษัทในเครือและกิจการร่วมค้าซึ่งมีมูลค่าเติบโตตั้งแต่ปี 2022
- **ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า 9M23 รวม 14 ล้านบาท** เพิ่มขึ้น 3.2 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 9M22 จากการขายในโครงการร่วมทุนกับกลุ่มอนาบุคิจากญี่ปุ่น 2 โครงการ คือ “อนาบุคิ ธนาฮาบีแทต ราชพฤกษ์” ซึ่ง เปิดตัวโครงการตั้งแต่กรกฎาคม 2565 ที่ผ่านมา และโครงการแรก “อนาบุคิ ธนาฮาบีแทต สะพานมหาเจษฎาบดินทร์-ราชพฤกษ์” ที่รับรู้รายได้บ้านหลังสุดท้ายของโครงการใน 1Q23
- **ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ 9M23** เพิ่มขึ้น 2.7 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 9M22 จากผลกำไรที่เพิ่มขึ้นระหว่างปี

การวิเคราะห์งบกำไรขาดทุนของบริษัท

1. รายได้จากการขาย (รวมทั้งกลุ่มบริษัท)



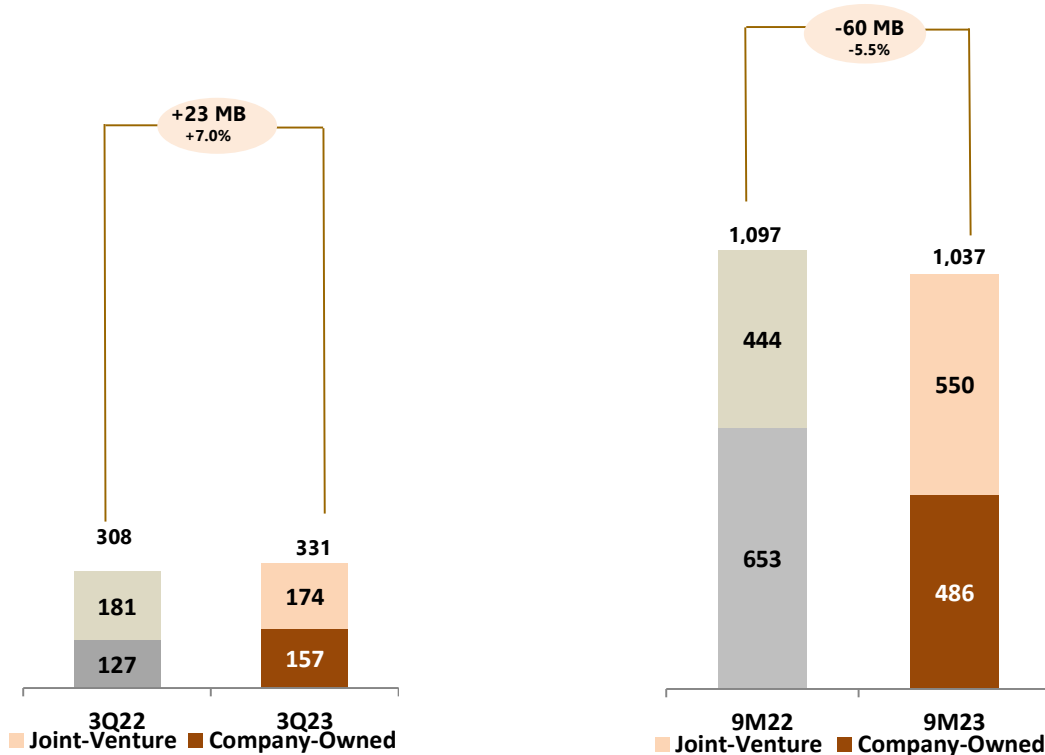
งวด 3 เดือน

- รายได้จากการขาย 3Q23 มีมูลค่าโดยรวม 200 ล้านบาท ซึ่งเฉพาะส่วนของบริษัทลดลง 81 ล้านบาทจากไตรมาส 3Q22 โดยส่วนใหญ่รายได้ในไตรมาสนี้มาจากโครงการ “ธนาวิลเลจ วงแหวน ปิ่นเกล้า” ซึ่งเป็นกลุ่มบ้านแฟต ในขณะที่รายได้จากโครงการร่วมทุนโครงการที่สอง “อเนกบุ๊ค ธนาฮาบีแทต ราชพฤกษ์” มีมูลค่าสูงขึ้น 68 ล้านบาท

งวด 9 เดือน

- รายได้จากการขาย 9M23 มีมูลค่าเพิ่มขึ้น 95 ล้านบาทจาก 9M22 โดยยอดรับรู้รายได้ส่วนใหญ่ช่วงครึ่งปีแรกกว่า 50% เป็นยอดรับรู้รายได้จากโครงการ “ธนาฮาบีแทต กรู๊ป ปิ่นเกล้า-สิรินธร” ที่เปิดขายเมื่อปลายปี 2021 และมียอดขายที่ดีอย่างต่อเนื่อง และโครงการร่วมทุนโครงการที่สอง “อเนกบุ๊ค ธนาฮาบีแทต ราชพฤกษ์” ที่เปิดขายและเริ่มรับรู้รายได้ใน 3Q22 ซึ่งสัดส่วนการโอนบ้านหลักทั้งหมดมาจากกลุ่มบ้านเดี่ยวและบ้านแฟต

2. ยอดจองซื้อ (รวมทั้งกลุ่มบริษัท)



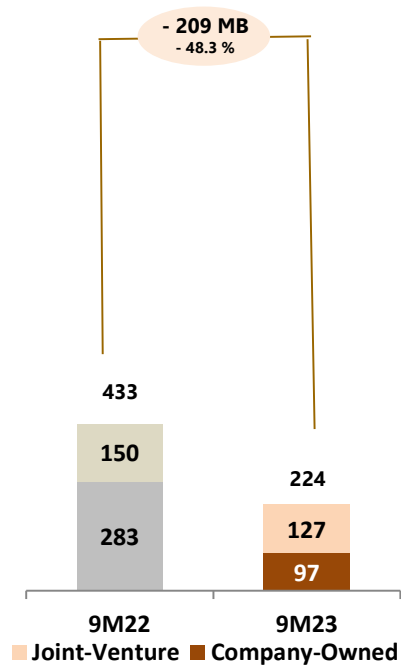
งวด 3 เดือน

- ยอดจองซื้อ 3Q23 มีมูลค่า 331 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 23 ล้านบาทเมื่อเทียบกับ 3Q22 เนื่องจากใน 3Q23 โครงการ “ธนาเรสซิเดนซ์ บรมราชชนนี-ปิ่นเกล้า” เริ่มเปิดขายในไตรมาส 3 นี้และได้รับการตอบรับที่ดี แต่โครงการ “ธนาวิลเลจ วงแหวน ปิ่นเกล้า” ซึ่งเปิดตัวไปเมื่อธันวาคม 2565 มียอดจองซื้อที่ดีขึ้นแต่ยังน้อยกว่าแผนงานที่วางไว้ ในขณะที่โครงการร่วมทุนโครงการที่สอง “อานาบุกิ ธนาฮาบีแทต ราชพฤกษ์” มียอดจองซื้อที่ดีขึ้น

งวด 9 เดือน

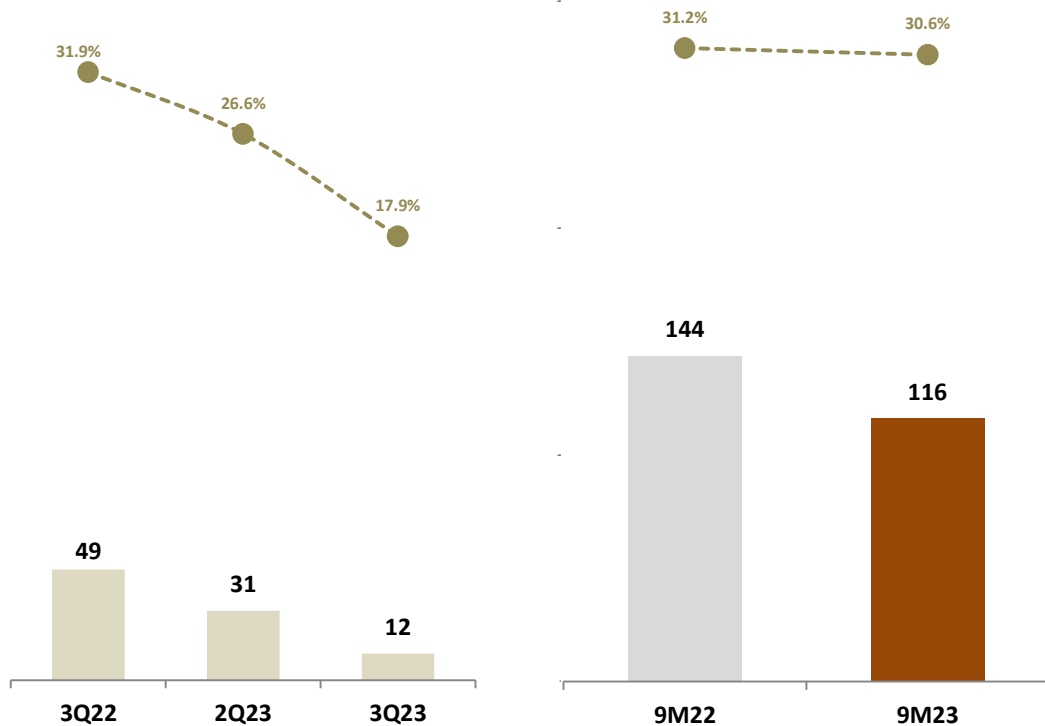
- ยอดจองซื้อ 9M23 มีมูลค่า 1,037 ล้านบาท ลดลง 60 ล้านบาทจาก 9M22 เนื่องจากใน 9M22 โครงการ “ธนาฮาบีแทต กรุ๊ป ปิ่นเกล้า-สีรินธร” ได้รับการตอบรับที่ดีมากต่อเนื่องมาจนปัจจุบันและใกล้ปิดจบโครงการ แต่ใน 9M23 โครงการใหม่ “ธนาวิลเลจ วงแหวน ปิ่นเกล้า” ซึ่งเปิดตัวไปเมื่อธันวาคม 2565 และโครงการอื่นๆมียอดจองซื้อจริงน้อยกว่าแผนงานที่วางไว้ ในขณะที่โครงการร่วมทุนโครงการที่สอง “อานาบุกิ ธนาฮาบีแทต ราชพฤกษ์” มียอดจองซื้อที่สูงขึ้น

3. ยอด Backlog (รวมทั้งกลุ่มบริษัท)



- ยอด Backlog ณ 30 กันยายน 2566 มีมูลค่า 224 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนลดลง 209 ล้านบาท เนื่องจากการเร่งงานก่อสร้างเพื่อการโอนกรรมสิทธิ์เพื่อรับรู้รายได้ให้ได้ตามแผนงาน ในขณะที่มีการยกเลิกการจองซื้อบางส่วนในระหว่างปี 2023
- ยอดจองซื้อใหม่ใน 3Q23 ส่วนใหญ่มาจากโครงการร่วมทุนกับกลุ่มอนาบุกีโครงการที่สอง “อนาบุกี ธนาฮาปี แอท ราชพฤกษ์” และมีการโอนกรรมสิทธิ์บ้านได้ในระหว่างไตรมาส และโครงการที่สาม “อนาบุกี ธนาวิลเลจ บางนา-บางป่อ”

4. กำไรขั้นต้น (เฉพาะส่วนของบริษัทงานพัฒนาโครงการ)



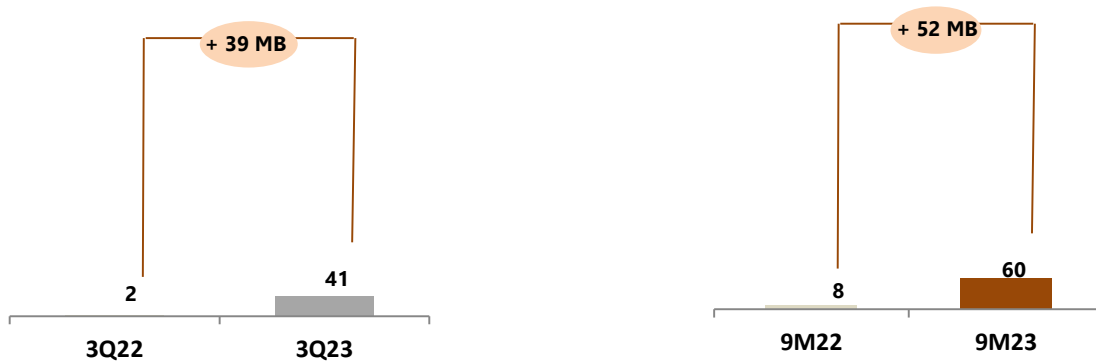
งวด 3 เดือน

- อัตรากำไรขั้นต้น 3Q23 ลดลง 14.0% จาก 3Q22 โดยมีสาเหตุมาจากอัตรากำไรขั้นต้นของโครงการเดิมซึ่งเป็นกลุ่มบ้านทาวน์โฮมซึ่งมีการปรับปรุงการพัฒนาโครงการเพื่อเร่งระบายสต็อกเพื่อการขายในระหว่างไตรมาส

งวด 9 เดือน

- อัตรากำไรขั้นต้น 9M23 ลดลง 0.6% จาก 9M22 โดยมีสาเหตุมาจากอัตรากำไรขั้นต้นที่ค่อนข้างน้อยของโครงการเดิมกลุ่มบ้านทาวน์โฮม ทั้งในเขตนนทบุรีและอุดรธานีซึ่งมีการปรับปรุงการพัฒนาโครงการและการเร่งระบายสต็อกเพื่อการขายในระหว่างปี

5. รายได้อื่น (เฉพาะส่วนของบริษัท)



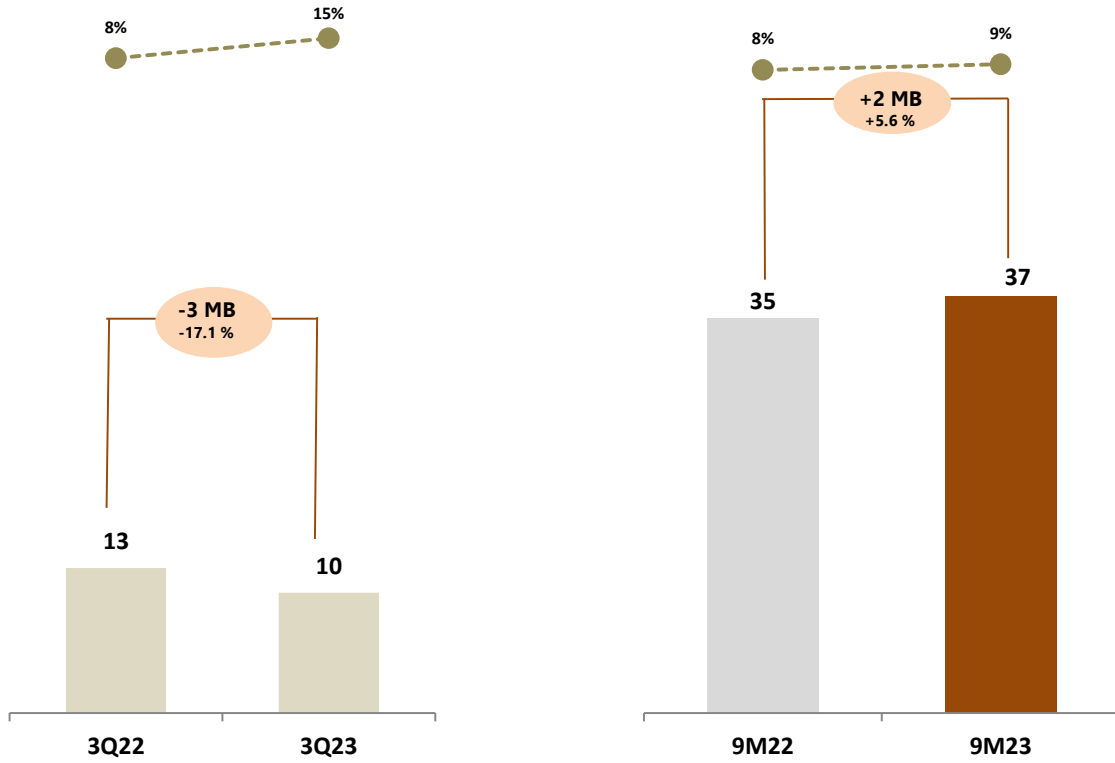
งวด 3 เดือน

- รายได้อื่น 3Q23 มูลค่า 41 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 39 ล้านบาทจากรายได้ค่าบริการจัดการโครงการของกิจการร่วมค้าตามสัดส่วนของรายได้การโอนขายบ้านในโครงการซึ่งมีมูลค่าเติบโตขึ้นใน 2Q23 และรายได้ครั้งเดียวจากการให้ค้ำประกันวงเงินกู้และค่าบริการจัดหาที่ดินรวมประมาณ 34 ล้านบาท

งวด 9 เดือน

- รายได้อื่น 9M23 มูลค่า 60 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 52 ล้านบาทจากรายได้ครั้งเดียวค่าค้ำประกันวงเงินกู้ให้กับกิจการร่วมค้า 14.6 ล้านบาท ค่าบริการจัดหาที่ดิน 27.6 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทมีรายได้ค่าบริการจัดการโครงการของบริษัทในเครือตามสัดส่วนของรายได้การโอนขายบ้านในโครงการซึ่งมีมูลค่าเติบโตขึ้นในระหว่างปี

6. ต้นทุนในการจัดจำหน่าย (เฉพาะส่วนของบริษัท)



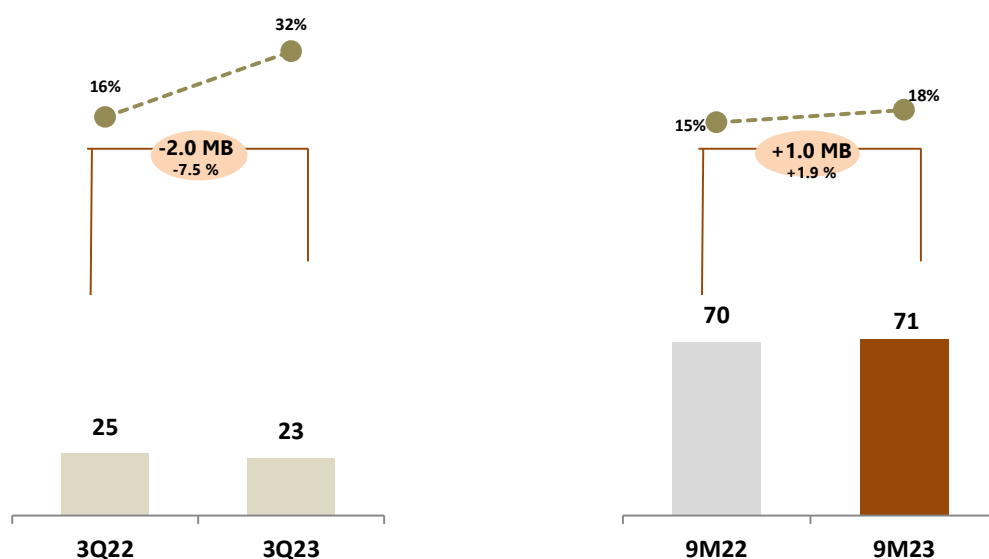
งวด 3 เดือน

- ต้นทุนในการจัดจำหน่าย 3Q23 อยู่ที่ร้อยละ 15 ของรายได้จากการขาย เพิ่มขึ้น 17.1% จากปีก่อน หลักๆ มาจากค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย และค่าใช้จ่ายต่างๆในการโอนกรรมสิทธิ์ การทำสื่อการตลาดโดยเน้นช่องทางออนไลน์ เพื่อผลักดันยอดจองซื้อและยอดรับรู้รายได้จากโครงการปัจจุบัน แต่ผลลัพธ์ที่ได้ไม่เป็นไปตามแผนงานทำให้อัตราต้นทุนในการจัดจำหน่ายเพิ่มสูงขึ้น (ยอดจองซื้อในไตรมาสนี้รวม 156 ล้านบาท และ Backlog ณ 30 กันยายน 2566 รวม 97 ล้านบาท)

งวด 9 เดือน

- ต้นทุนในการจัดจำหน่าย 9M23 อยู่ที่ร้อยละ 9 ของรายได้จากการขาย เพิ่มขึ้น 1% จากปีก่อน หลักๆมาจากค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายและค่าใช้จ่ายต่างๆในการโอนกรรมสิทธิ์ การทำสื่อการตลาดโดยเน้นช่องทางออนไลน์ เพื่อผลักดันยอดจองซื้อและยอดรับรู้รายได้จากโครงการปัจจุบันและโครงการที่เปิดใหม่ตามแผนงาน แต่ผลลัพธ์ที่ได้ไม่เป็นไปตามแผนงานทำให้อัตราต้นทุนในการจัดจำหน่ายเพิ่มสูงขึ้น

7. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (เฉพาะส่วนของบริษัท)



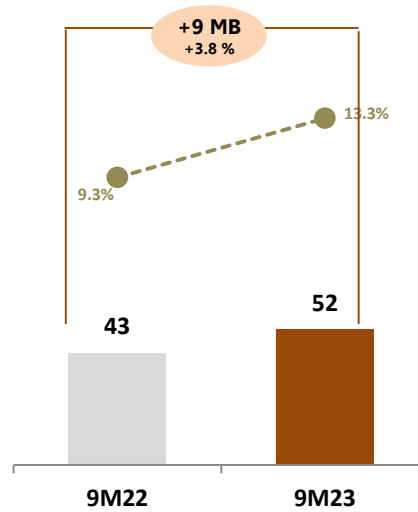
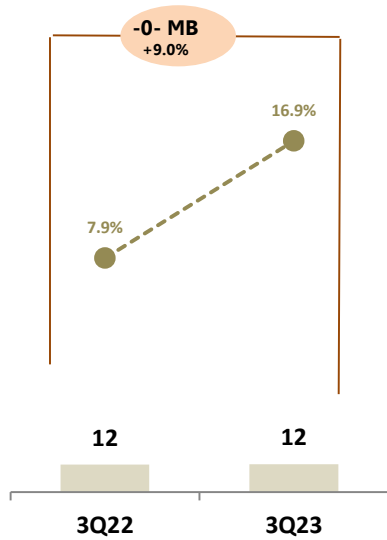
งวด 3 เดือน

- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 3Q23 มีมูลค่ารวม 23 ล้านบาท ลดลงประมาณ 2.0 ล้านบาท จาก 3Q22 หลักๆ มาจากการปรับโครงสร้างใหม่ระหว่างกลุ่มบริษัทในกรกฎาคม 2566 ค่าใช้จ่ายในการบริหารจึงแปรสภาพไปเป็นต้นทุนการบริการและค่าบริการจัดการระหว่างกันของกลุ่มบริษัท ในขณะที่ยังมีการเสริมทีมบริหารและพนักงานตามการปรับโครงสร้างองค์กรเพื่อเสริมประสิทธิภาพในการดำเนินงานในระหว่างปีและในอนาคตรองรับการเติบโตตามแผนงาน

งวด 9 เดือน

- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 9M23 มีมูลค่ารวม 71 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 1 ล้านบาท จาก 9M22 หลักๆ มาจากการเสริมทีมบริหารและพนักงานตามการปรับโครงสร้างองค์กรเพื่อเสริมประสิทธิภาพในการดำเนินงานในระหว่างปีและในอนาคตรองรับการเติบโตตามแผนงาน แต่ผลลัพธ์โดยรวมยังไม่สอดคล้องกับแผนงาน

8. กำไรสุทธิ-ส่วนของบริษัทใหญ่



งวด 3 เดือน

- กำไรสุทธิไตรมาส 3Q23 รวม 12.1 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 3Q22 กำไรสุทธิหลักๆ มาจากรายได้ครั้งเดียวจากการให้ค่าประกันวงเงินกู้ และค่าบริการจัดหาที่ดินรวมประมาณ 34 ล้านบาท ขณะที่รายได้จากการโอนบ้านในโครงการโดยรวมกลุ่มบ้านแฝดและทาวน์โฮม มีอัตรากำไรขั้นต้นค่อนข้างน้อย

งวด 9 เดือน

- กำไรสุทธิ 9M23 รวม 52 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า หลักๆ มาจากรายได้การโอนบ้านในโครงการ “ธนาฮาบี เทต กรู๊ป ปิ่นเกล้า – สิรินคร” ซึ่งเปิดตัวไปเมื่อปลายปี 2564 โดยมีสัดส่วนการโอนบ้านหลักๆ มาจากกลุ่มบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดและมีอัตรากำไรขั้นต้นค่อนข้างสูง ขณะที่โครงการปัจจุบันอื่นๆ ในกลุ่มบ้านแฝดและทาวน์โฮมมีอัตรากำไรขั้นต้นค่อนข้างน้อย

9. งบแสดงฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงิน			
ตัวชี้วัดสำคัญ	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	22	53	-31
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	115	22	93
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	0	0	0
สินค้าคงเหลือ	903	857	45
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	0.2	0.1	0.1
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,039	932	107
เงินฝากที่มีข้อจำกัดในการใช้	10	12	-2
เงินลงทุนในการร่วมค้า	79	59	20
เงินลงทุนในบริษัทย่อย			0
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	51		51
ที่ดินรอการพัฒนา	79	78	1
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	5		5
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	5	5	0
สินทรัพย์สิทธิการใช้	20	8	12
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	1	0	1
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	6	5	1
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	4	3	1
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	259	170	89
รวมสินทรัพย์	1,299	1,103	196
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	84.3	20.3	64.1
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	91	80	11
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	358	291	67
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5	2	2
เงินกู้ยืมระยะสั้น	26		26
ภาษีนิติบุคคลค้างจ่าย	1	5	-4
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	24	23	1
รวมหนี้สินหมุนเวียน	589	421	168
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	101	103	-3
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	12	4	8
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	30	27	3
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	143	134	9
รวมหนี้สิน	732	555	177
ทุนจดทะเบียน			
ทุนจดทะเบียน-หุ้นสามัญ 329,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	279	279	0
ทุนที่ออกและชำระแล้ว			
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว-หุ้นสามัญ 253,212,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	277	277	0
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	80	80	0
กำไรสะสม			
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	20	20	0
ยังไม่ได้จัดสรร	178	156	21
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	5	5	0
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นในบริษัทใหญ่	561	539	21
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	6	8	-2
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	567	548	20
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	1,299	1,103	196

บริษัทมีฐานะทางการเงินภาพรวม ณ 30 กันยายน 2566 รวม 1,299 ล้านบาท ดีขึ้นจากสิ้นปีก่อน 196 ล้านบาท จากผลกำไรสุทธิจากการดำเนินงานใน 9M23 ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 20 ล้านบาท ขณะที่สินทรัพย์โดยรวมเพิ่มสูงขึ้น 196 ล้านบาท จากสินค้าคงเหลือและลูกหนี้อื่น(บริษัทระหว่างกัน)ในโครงการใหม่ต่างๆ โดยบริษัทมีการลงทุนในโครงการใหม่ใน 3M23 อีก 2 โครงการย่อยๆตามแผนงานเพื่อยอดรายได้ที่จะเติบโตขึ้นในอนาคต ในขณะที่หนี้สินโดยรวมเพิ่มขึ้น 4 ล้านบาท จากส่วนของผู้ถือหุ้นการค้าที่ต้องรองรับการขยายงานพัฒนาก่อสร้างโครงการ เงินกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาและบริษัททยอยเบิกเงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการใหม่ๆอีกส่วนหนึ่ง

9.งบแสดงฐานะทางการเงิน (ต่อ)

เมื่อเปรียบเทียบมูลค่าคงเหลือ ณ 30 กันยายน 2566 และ 31 ธันวาคม 2565

- **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 22 ล้านบาท** ลดลง 31 ล้านบาท เนื่องจากกระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน
- **สินค้างคงเหลือ 903 ล้านบาท** เพิ่มขึ้น 45 ล้านบาท เนื่องจากการลงทุนในที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการใหม่ในปี 2566 และการโอนขายบ้านในโครงการต่างๆเป็นส่วนใหญ่ โดยมีการพัฒนาก่อสร้างในโครงการใหม่ 3 โครงการ
- **เงินลงทุนในการร่วมค้า 79 ล้านบาท** เพิ่มขึ้น 20 ล้านบาท จากผลกำไรจากการดำเนินงานของบริษัทร่วมค้า และการลงทุนในการร่วมค้าใหม่เพื่อพัฒนาโครงการอีก 1 โครงการ
- **เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น 84.3 ล้านบาท** เพิ่มขึ้น 64.1 ล้านบาท จากกระแสเงินสดจ่ายเพื่อการซื้อที่ดินใหม่และการลงทุนก่อสร้างบ้านโครงการต่างๆ โดยมีการชำระคืนเงินกู้ยืมสถาบันการเงินตามสัญญา
- **เงินกู้ยืมระยะยาว มูลค่า 101 ล้านบาท** ลดลง 3 ล้านบาท จากเงินกู้ยืมสถาบันการเงินเพื่อพัฒนาโครงการใหม่ๆ
- **ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 277,212,000 บาท** เพิ่มขึ้น -0- ล้านบาทจากการจดทะเบียนเพิ่มทุนเมื่อ 10 พฤศจิกายน 2565 เพื่อรองรับการซื้อที่ดินและการลงทุนพัฒนาโครงการของบริษัทในปี 2566 โดยมีส่วนเกินมูลค่าหุ้นรวม 80 ล้านบาท จากมูลค่าหุ้นที่ออกจำหน่ายและได้รับชำระแล้ว
- **กำไรสะสม 198 ล้านบาท** เพิ่มขึ้น 20 ล้านบาท จากกำไรสุทธิสำหรับ 9M23
- **อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน ณ 30 กันยายน 2566 เป็น 1.0 เท่า** ดีขึ้นจากปีก่อน ซึ่งอยู่ที่ 1.5 เท่า ไม่เกินกว่าอัตราส่วนที่บริษัทต้องดำรงไว้ตามเงื่อนไขของสถาบันการเงิน

10. งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด			
ตัวชี้วัด	30 กันยายน 2566 ล้านบาท	30 กันยายน 2565 ล้านบาท	31 ธันวาคม 2565 ล้านบาท
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	-54.7	-26.2	-24.0
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	-51.3	89.0	87.7
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	75.2	-63.3	-18.0
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	-30.8	-0.5	45.6
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	52.6	7.0	7.0
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	21.7	6.5	52.6

บริษัทมีกระแสเงินสดภาพรวม ณ 30 กันยายน 2566 รวม 21.7 ล้านบาท ลดลง 15.2 ล้านบาท เนื่องจากกระแสเงินสดส่วนต่างๆดังนี้

- **กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน มูลค่า 54.7 ล้านบาท** ลดลงจากปีก่อน
 - เงินสดรับสุทธิจากการขายสินค้าในโครงการเดิม และการขายสินค้าในโครงการใหม่มีอัตรากำไรที่ค่อนข้างน้อยทำให้มีเงินสดคงเหลือลดลง แต่ยังสามารถนำไปใช้หมุนเวียนและชำระหนี้สถาบันการเงินต่างๆได้ตามสัญญา
 - เงินสดจ่ายในการลงทุนพัฒนาก่อสร้างโครงการใหม่ 2 โครงการในระหว่าง 9M23 ทำให้มีสินค้าคงเหลือลดลงเล็กน้อย (ซึ่งในอนาคตบริษัทจะสามารถได้กระแสเงินสดรับจากการขายบ้านโครงการ)
- **กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน มูลค่า 51.3 ล้านบาท** หลักๆมาจากเงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร และดอกเบี้ยรับจากเงินกู้ยืมที่ให้แก่บริษัทในเครือและบริษัทย่อย
- **กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน มูลค่า 75.2 ล้านบาท** หลักๆจาก
 - การชำระคืนเงินกู้ยืมต่างๆ และตัวสัญญาใช้เงินของสถาบันการเงินตามสัญญา รวม 63 ล้านบาท
 - การชำระค่าดอกเบี้ยเงินกู้ยืมต่างๆ รวม 20 ล้านบาท
 - การจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล รวม 30 ล้านบาท