

THANASIRI

THANASIRI



THANASIRI

THANASIRI

PIMANSIRI

ธนาสิริ...บริบทเพื่อความยั่งยืน

THANASIRI...Return on Sustainability



บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (MD&A)
ประจำไตรมาส 1 ปี 2567

สรุปผลการดำเนินงาน

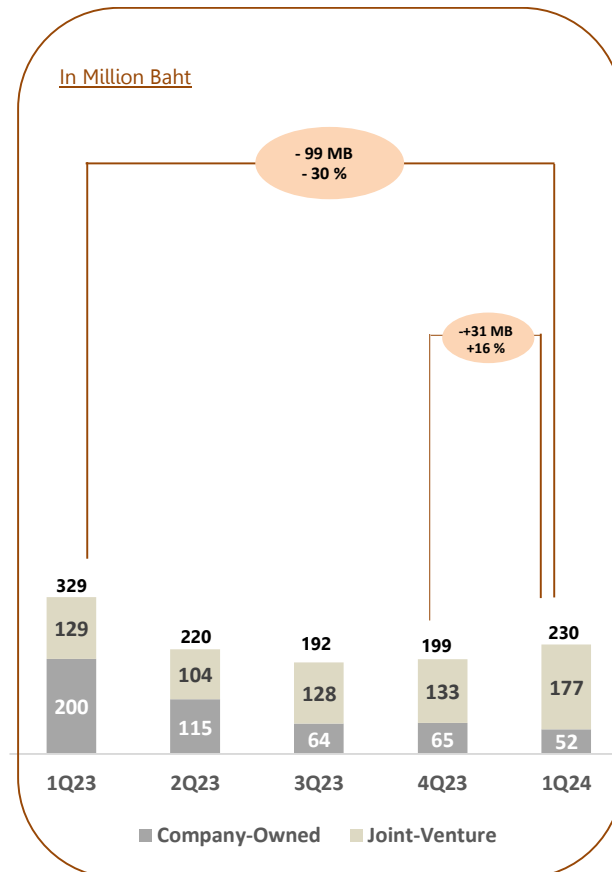
ประจำไตรมาส 1 ปี 2567 (ลบ.)	3 เดือน		ดีขึ้น หรือ (แย่ลง)
	1Q24	1Q23	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	52	200	-147
รายได้จากการให้บริการ	3	2	1
รายได้จากการขายสินค้า	2	1	1
รวมรายได้	57	202	-145
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	44	126	82
ต้นทุนการให้บริการ	3	2	-1
ต้นทุนขายสินค้า	1	1	0
รวมต้นทุน	48	129	81
กำไรขั้นต้น	9	73	-65
กำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	15.4%	36.2%	-20.8%
รายได้อื่น	26	15	11
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	8	16	8
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	23	28	4
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	4	45	-41
ต้นทุนทางการเงิน	5	2	-3
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากการร่วมค้า	8	5	3
ภาษีเงินได้	0	10	10
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-1	-1	0
กำไรสุทธิ - ส่วนของบริษัทใหญ่	7.8	39.3	-31
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	13.7%	19.4%	-5.7%

งวด 3 เดือน

- กำไรสุทธิ 1Q24 รวม 7.8 ล้านบาท** ลดลงเท่ากับ 31 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 1Q23 กำไรสุทธิหลักๆมาจากรายได้ครั้งเดียวจากการให้คำปรึกษานางเงินกู้และค่าบริการจัดหาที่ดินรวมประมาณ 15.8 ล้านบาท ขณะที่รายได้จากการโอนบ้านในโครงการต่างๆมีอัตรากำไรขั้นต้นลดลง เนื่องจากการปรับลดราคาตามนโยบายเร่งขายบ้านสร้างเสร็จพร้อมโอน และระบายสินค้า
- รายได้อื่น 1Q24 รวม 26 ล้านบาท** เพิ่มขึ้น 11 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 1Q23 ส่วนใหญ่มาจากรายได้ครั้งเดียวจากการให้คำปรึกษานางเงินกู้และค่าบริการจัดหาที่ดินรวมประมาณ 15.8 ล้านบาท และค่าบริการจัดการโครงการของบริษัทในเครือและกิจการร่วมค้าซึ่งมีมูลค่าเติบโตขึ้น
- ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า 1Q24 รวม 8 ล้านบาท** เพิ่มขึ้น 3 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 1Q23 จากการขายในโครงการร่วมทุนกับกลุ่มอเนกจากประเทศญี่ปุ่นโครงการที่สอง “อเนก อเนก อเนก ราชพฤกษ์” ซึ่งเปิดตัวโครงการตั้งแต่กรกฎาคม 2565 และโครงการร่วมทุนกับกลุ่มโลฟิสประเทศไทย “อเนก อเนก อเนก กรูฟ พระราม 5 – นครอินทร์” ซึ่งเริ่มเปิดขายตั้งแต่พฤศจิกายน 2566
- ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ 1Q24 รวม 0.3 ล้านบาท** ลดลง 10.3 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 1Q23 จากรายการปรับปรุงบัญชีภาษีเงินได้รอดตัดบัญชีใน 1Q24 และ ผลกำไรที่เพิ่มขึ้นระหว่างไตรมาส

การวิเคราะห์งบกำไรขาดทุนของบริษัท

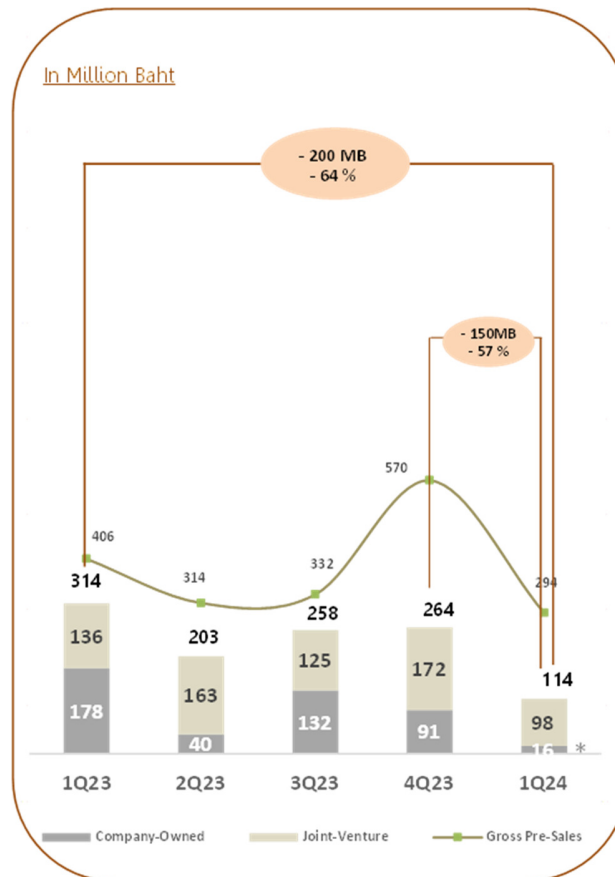
1. รายได้จากการขาย (รวมทั้งกลุ่มบริษัท)



งวด 3 เดือน

- รายได้จากการขาย 1Q24 มีมูลค่าโดยรวม 230 ล้านบาท ลดลง 99 ล้านบาท ซึ่งเฉพาะส่วนของบริษัทลดลง 148 ล้านบาทจากไตรมาส 1Q23 จากโครงการ “ธนาฮาบีแทต กรู๊ป ปิ่นเกล้า - สิรินคร” ซึ่งขายปิดจบโครงการแล้วในปี 2566 และมียอดรับรู้รายได้ในไตรมาส 1Q23 สูงถึง 90% ของยอดรับรู้รายได้จากส่วนของบริษัท
- รายได้จากการขายของส่วนบริษัทร่วมทุนมีมูลค่ารวมสูงขึ้น 48 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่รายได้ในไตรมาสนี้มาจากโครงการร่วมทุน “ธนาฮาบีแทต กรู๊ป พระราม 5 – นครอินทร์” ซึ่งเป็นกลุ่มบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดที่เริ่มเปิดตัวขายเมื่อปลายปี 2566 คิดเป็น 74% ของยอดรับรู้รายได้ในกลุ่มร่วมทุน และโครงการร่วมทุน “อนาบุกิ ธนาฮาบีแทต ราชพฤกษ์” ซึ่งเป็นกลุ่มบ้านเดี่ยว บ้านแฝด

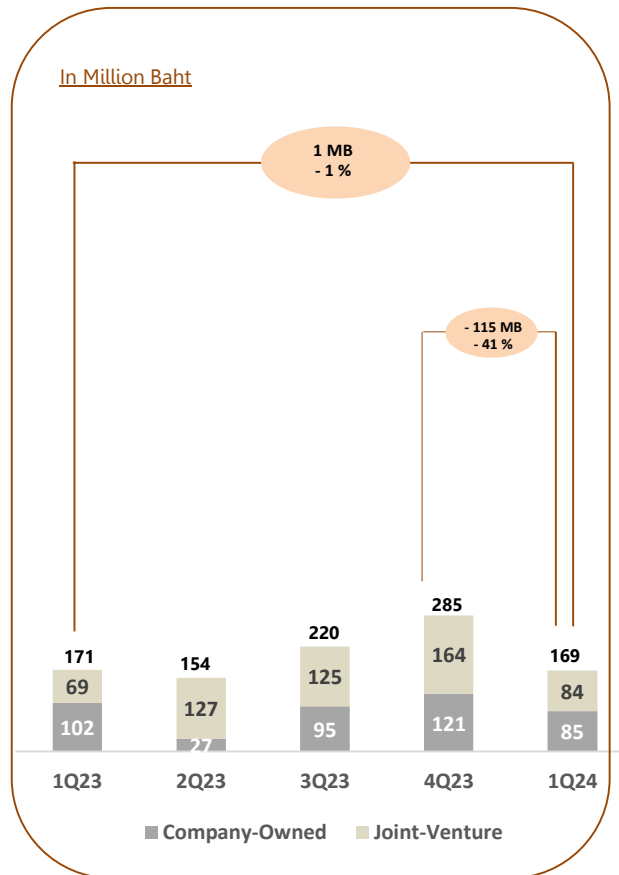
2. ยอดจองซื้อ (รวมทั้งกลุ่มบริษัท)



งวด 3 เดือน

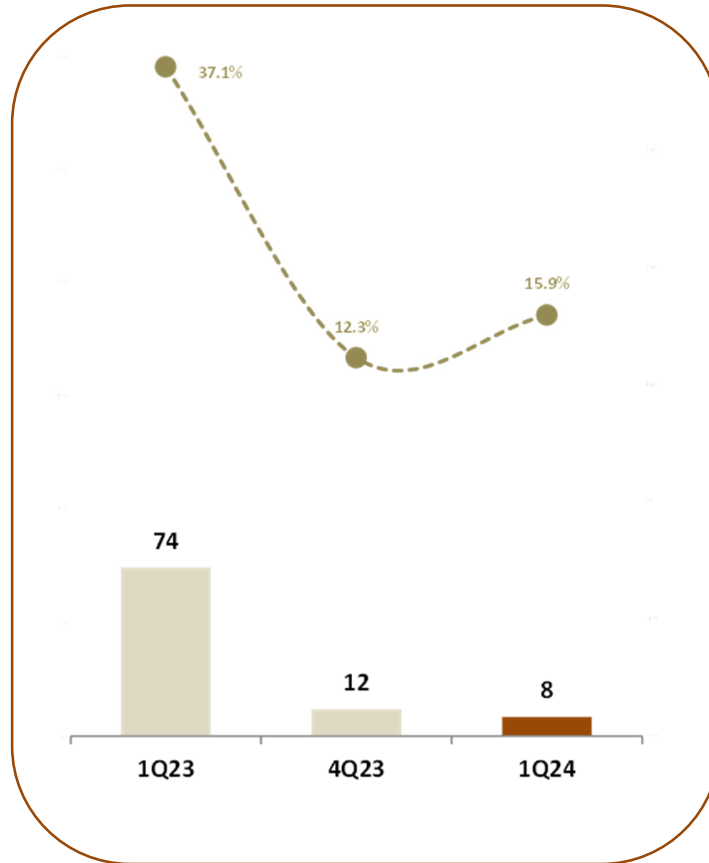
- ยอดจองซื้อ 1Q24 มีมูลค่า 114 ล้านบาท ลดลง 200 ล้านบาทเมื่อเทียบกับ 1Q23 โดยมีอัตราการยกเลิกการจองซื้อประมาณ 40% เนื่องจากศักยภาพของลูกค้า ทั้งนี้บริษัทได้ปรับแนวทางป้องกันการยกเลิกจองซื้อด้วยการขอยื่น Pre-approve เพื่อตรวจสอบศักยภาพของลูกค้าก่อนการจองซื้อ
- ใน 1Q23 บริษัทมีนโยบายเร่งการจองซื้อและการโอนบ้านแต่ละโครงการเพื่อการขายปิดจบโครงการต่างๆ ทำให้มียอดจองซื้อเข้ามาเป็นจำนวนมาก

3. ยอด Backlog (รวมทั้งกลุ่มบริษัท)



- ยอด Backlog ณ 31 มีนาคม 2567 มีมูลค่า 169 ล้านบาท ลดลง 115 ล้านบาท จากไตรมาสที่ผ่านมานี้ เนื่องจากการเร่งงานก่อสร้างเพื่อการโอนกรรมสิทธิ์เพื่อรับรู้อย่างได้ในไตรมาส 1 ปี 2567 ตามแผนงาน ในขณะที่มีการยกเลิกการจองซื้อบางส่วนในระหว่างไตรมาส
- ยอดจองซื้อใหม่ใน 1Q24 ส่วนใหญ่มาจากโครงการร่วมทุน "ธนาอาบิแทต กรู๊ป พระราม 5 – นครอินทร์" และมีการโอนกรรมสิทธิ์บ้านได้ในระหว่างไตรมาส และโครงการ "ธนาวิลเลจ วงแหวน ปิ่นเกล้า - ศรีรัช"

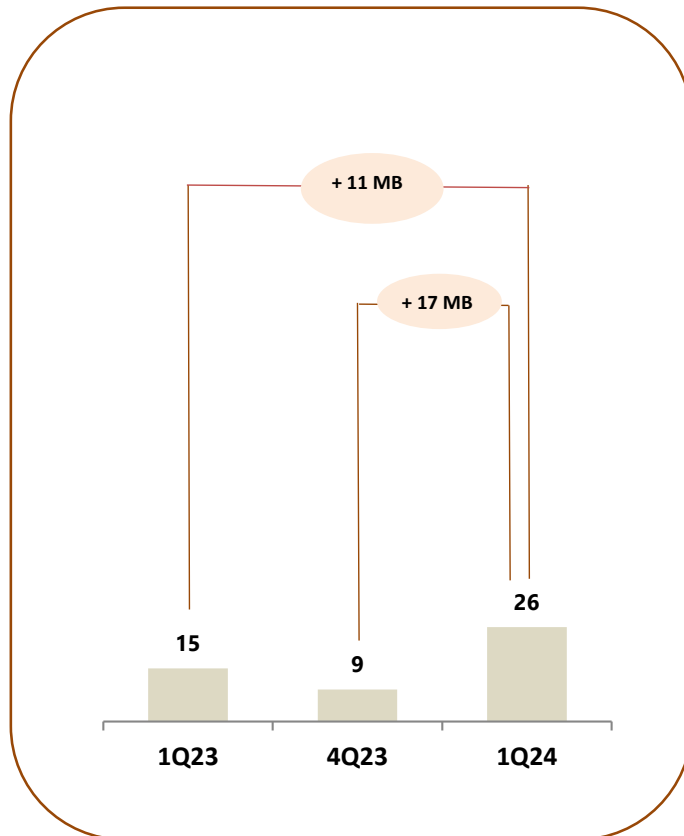
4. กำไรขั้นต้น (เฉพาะส่วนของบริษัทงานพัฒนาโครงการ)



งวด 3 เดือน

- อัตรากำไรขั้นต้น 1Q24 ลดลง 21.2% จาก 1Q23 จากการปรับลดราคาตามนโยบายเร่งขายบ้านสร้างเสร็จพร้อมโอนและระบายสินค้าในแต่ละโครงการ โดยเฉพาะกลุ่มบ้านในโครงการเดิมที่ขายใกล้ปิดจบโครงการแล้ว

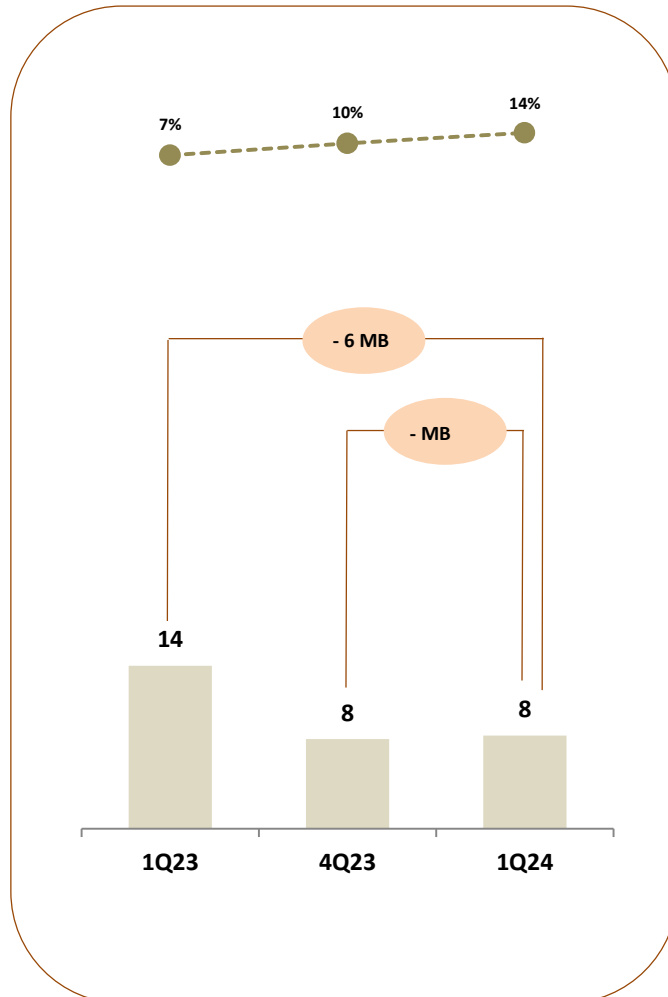
5. รายได้อื่น (เฉพาะส่วนของบริษัท)



งวด 3 เดือน

- รายได้อื่น 1Q24 มูลค่า 26 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 11 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 1Q23 ส่วนใหญ่มาจากรายได้ครั้งเดียวจากการให้ค่าประกันวงเงินกู้และค่าบริการจัดหาที่ดินรวมประมาณ 15.8 ล้านบาท และค่าบริการจัดการโครงการของบริษัทในเครือและกิจการร่วมค้าซึ่งมีมูลค่าเติบโตขึ้น

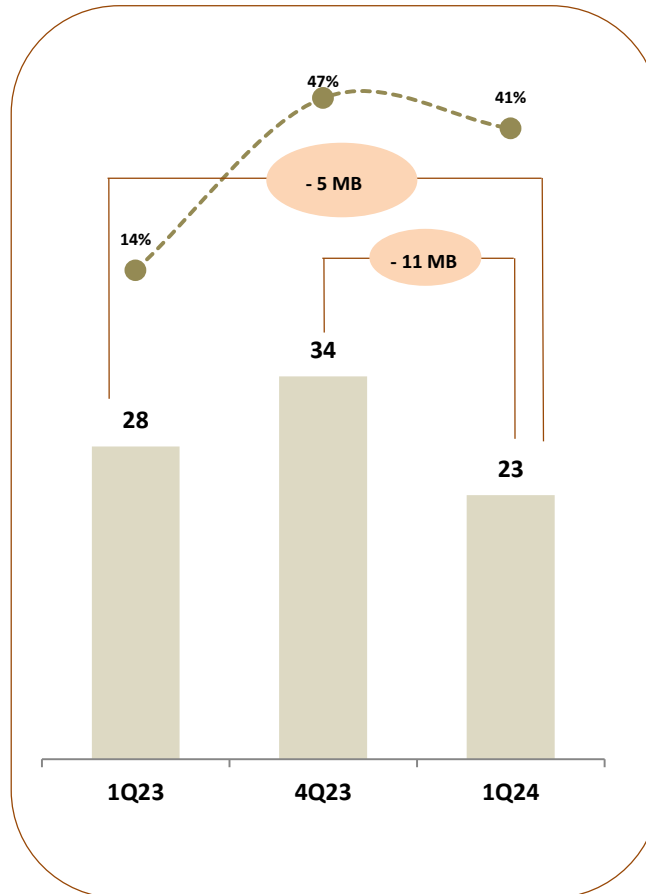
6. ต้นทุนในการจัดจำหน่าย (เฉพาะส่วนของบริษัท)



งวด 3 เดือน

- ต้นทุนในการจัดจำหน่าย 1Q24 อยู่ที่ร้อยละ 14 ของรายได้จากการขาย เพิ่มขึ้น 7% จากปีก่อน หลักๆ มาจากค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายและค่าใช้จ่ายต่างๆในการโอนกรรมสิทธิ์ การทำสื่อการตลาดโดยเน้นช่องทางออนไลน์ เพื่อผลักดันยอดจองซื้อและยอดรับรู้รายได้จากโครงการปัจจุบัน แต่ผลลัพธ์ที่ได้ไม่เป็นไปตามแผนงานทำให้อัตราต้นทุนในการจัดจำหน่ายเพิ่มสูงขึ้น
(ยอดจองซื้อในไตรมาสนี้รวม 114 ล้านบาท และ Backlog ณ 31 มีนาคม 2567 รวม 169 ล้านบาท)

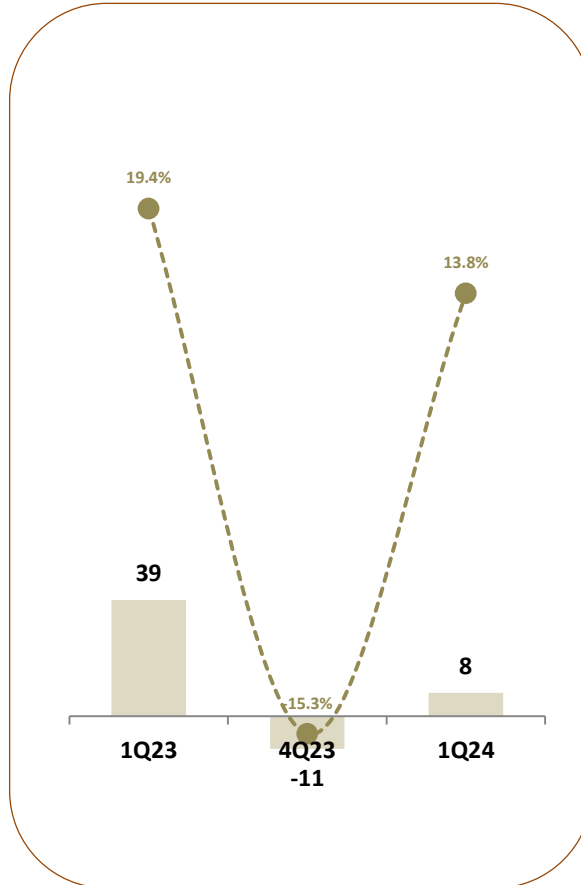
7. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (เฉพาะส่วนของบริษัท)



งวด 3 เดือน

- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 1Q24 มีมูลค่ารวม 23 ล้านบาท ลดลงประมาณ 11 ล้านบาท จาก 1Q23 หลักๆ มาจากการปรับโครงสร้างใหม่ระหว่างกลุ่มบริษัทใน กรกฎาคม 2566 ค่าใช้จ่ายในการบริหารจึงแปรสภาพไปเป็นต้นทุนการบริการและค่าบริหารจัดการระหว่างกันของกลุ่มบริษัท ในขณะที่ยังมีการเสริมทีมบริหารและพนักงานตามการปรับโครงสร้างองค์กรเพื่อเสริมประสิทธิภาพในการดำเนินงานในระหว่างปีและในอนาคตรองรับการเติบโตตามแผนงาน

8. กำไรสุทธิ-ส่วนของบริษัทใหญ่



งวด 3 เดือน

- กำไรสุทธิไตรมาส 1Q24 รวม 12.1 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 1Q23 กำไรสุทธิหลักๆมาจากรายได้ครั้งเดียวจากการให้คำปรึกษานางเงินกู้และค่าบริการจัดหาที่ดินรวมประมาณ 34 ล้านบาท ขณะที่รายได้จากการโอนบ้านในโครงการโดยรวมกลุ่มบ้านแฝดและทาวน์โฮมมีอัตรากำไรขั้นต้นค่อนข้างน้อย

9. งบแสดงฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงิน			
ตัวชี้วัดสำคัญ	31 มีนาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	27	10	17
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	28	59	-31
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	0	0	0
สินค้าคงเหลือ	1,135	1,030	105
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	0	0	0
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,190	1,099	91
เงินฝากที่มีข้อจำกัดในการใช้	1	1	0
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	42	41	1
เงินลงทุนในการร่วมค้า	91	81	10
เงินลงทุนในบริษัทย่อย			0
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	66	66	0
ที่ดินรอการพัฒนา	78	78	-0
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13	12	1
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	5	5	0
สินทรัพย์สิทธิการเช่า	18	20	-1
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	1	1	0
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	4	4	0
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	9	9	-0
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	328	318	10
รวมสินทรัพย์	1,519	1,417	102
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	207	192	15
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	149	137	12
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	339	342	-4
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7	5	3
เงินกู้ยืมระยะสั้น	57	23	34
ภาษีนิติบุคคลค้างจ่าย		0	0
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	25	24	2
รวมหนี้สินหมุนเวียน	785	723	62
เงินกู้ยืมระยะยาว - สหกิจจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	135	100	35
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สหกิจจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	9	12	-3
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	25	24	1
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	168	136	33
รวมหนี้สิน	953	858	95
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	23	23	0
ยังไม่ได้จัดสรร	183	176	8
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	-1	-1	0
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นในบริษัทใหญ่	563	555	8
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	2	4	-1
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	565	559	7
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	1,519	1,417	102

บริษัทมีฐานะทางการเงินภาพรวม ณ 31 มีนาคม 2567 รวม 1,519 ล้านบาท ดีขึ้นจากสิ้นปีก่อน 102 ล้านบาท จากผลกำไรสุทธิจากการดำเนินงานใน 1Q24 ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 7 ล้านบาท ขณะที่สินทรัพย์โดยรวมเพิ่มสูงขึ้น 102 ล้านบาท จากสินค้าคงเหลือและลูกหนี้อื่น(บริษัทระหว่างกัน)ในโครงการใหม่ต่างๆ โดยบริษัทมีการลงทุนพัฒนาโครงการใหม่ในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมทุนอีก 2 โครงการกตามแผนงานเพื่อยอดรายได้ที่จะเติบโตขึ้นในอนาคต ในขณะที่หนี้สินโดยรวมเพิ่มขึ้น 95 ล้านบาท จากส่วนของผู้ถือหุ้นการค้าที่ต้องรองรับการขยายงานพัฒนาก่อสร้างโครงการเงินกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาและบริษัทย่อยเบิกเงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการใหม่ๆอีกส่วนหนึ่ง

9.งบแสดงฐานะทางการเงิน (ต่อ)

เมื่อเปรียบเทียบมูลค่าคงเหลือ ณ 31 มีนาคม 2567 และ 31 ธันวาคม 2566

- **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 27 ล้านบาท** เพิ่มขึ้น 17 ล้านบาท เนื่องจากกระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน
- **สินค้างเหลือ 1,135 ล้านบาท** เพิ่มขึ้น 105 ล้านบาท เนื่องจากการลงทุนในที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการใหม่ในปี 2567 และการโอนขายบ้านในโครงการต่างๆเป็นส่วนใหญ่ โดยมีการพัฒนาก่อสร้างในโครงการใหม่ 3 โครงการ
- **เงินลงทุนในการร่วมค้า 91 ล้านบาท** เพิ่มขึ้น 10 ล้านบาท จากผลกำไรจากการดำเนินงานของบริษัทร่วมค้า และการลงทุนในการร่วมค้าใหม่เพื่อพัฒนาโครงการอีก 1 โครงการ
- **เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น 207 ล้านบาท** เพิ่มขึ้น 15 ล้านบาท จากกระแสเงินจ่ายเพื่อการซื้อที่ดินใหม่และการลงทุนก่อสร้างบ้านโครงการต่างๆ โดยมีการชำระคืนเงินกู้ยืมสถาบันการเงินตามสัญญา
- **เงินกู้ยืมระยะยาว มูลค่า 135 ล้านบาท** เพิ่มขึ้น 35 ล้านบาท จากเงินกู้ยืมสถาบันการเงินเพื่อพัฒนาโครงการใหม่ๆ
- **ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 277,212,000 บาท** เพิ่มขึ้น -0- ล้านบาทจากการจดทะเบียนเพิ่มทุนเมื่อ 10 พฤศจิกายน 2565 เพื่อรองรับการซื้อที่ดินและการลงทุนพัฒนาโครงการของบริษัทในปี 2566 โดยมีส่วนเกินมูลค่าหุ้นรวม 80 ล้านบาท จากมูลค่าหุ้นที่ออกจำหน่ายและได้รับชำระแล้ว
- **กำไรสะสม 183 ล้านบาท** เพิ่มขึ้น 8 ล้านบาท จากกำไรสุทธิสำหรับ 1Q24
- **อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน ณ 31 มีนาคม 2567 เป็น 1.7 เท่า** แยกจากปีก่อน ซึ่งอยู่ที่ 1.5 เท่า ไม่เกินกว่าอัตราส่วนที่บริษัทต้องดำรงไว้ตามเงื่อนไขของสถาบันการเงิน

10. งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด		
ตัวชี้วัด	31 มีนาคม 2567 ล้านบาท	31 ธันวาคม 2566 ล้านบาท
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	-59.3	-187.0
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	-0.3	-67.7
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	77.0	204.1
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	17.4	-50.6
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	9.7	60.3
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	27.2	9.7

บริษัทมีกระแสเงินสดภาพรวม ณ 31 มีนาคม 2567 รวม 27.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 17.4 ล้านบาท เนื่องจากกระแสเงินสดส่วนต่างๆดังนี้

- **กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน มูลค่า 59.3 ล้านบาท** ลดลงจากปีก่อน
 - เงินสดรับสุทธิจากการขายสินค้าในโครงการเดิม และการขายสินค้าในโครงการใหม่มีอัตรากำไรที่ค่อนข้างน้อยทำให้มีเงินสดคงเหลือลดลง แต่ยังสามารถนำไปใช้หมุนเวียนและชำระหนี้สถาบันการเงินต่างๆได้ตามสัญญา
 - เงินสดจ่ายในการลงทุนพัฒนาก่อสร้างโครงการใหม่ 2 โครงการในระหว่าง 1Q24 ทำให้มีสินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้น (ซึ่งในอนาคตบริษัทจะสามารถได้กระแสเงินสดรับจากการขายบ้านโครงการ)
- **กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน มูลค่า 0.3 ล้านบาท** หลักๆมาจากเงินสดจ่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วมค้า และดอกเบี้ยรับจากเงินกู้ยืมที่ให้แกบริษัทในเครือและบริษัทย่อย
- **กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน มูลค่า 77.0 ล้านบาท** หลักๆจาก
 - การชำระคืนเงินกู้ยืมต่างๆ และตัวสัญญาใช้เงินของสถาบันการเงินตามสัญญา รวม 72.7 ล้านบาท
 - การชำระค่าดอกเบี้ยเงินกู้ยืมต่างๆ รวม 3 ล้านบาท
 - การออกตัวสัญญาใช้เงิน รวม 63.7 ล้านบาท