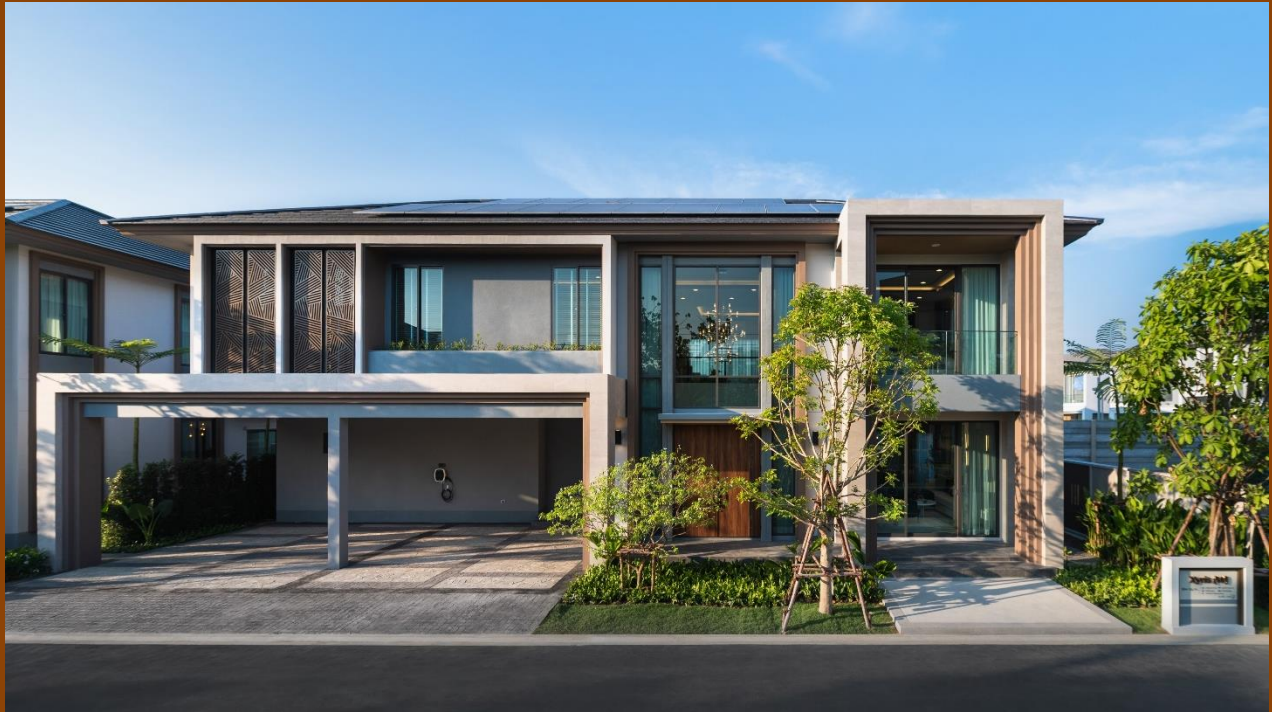


# THANASIRI



บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (MD&A)

ประจำไตรมาสที่ 1 ปี 2569

## 1. ภาพรวมการดำเนินธุรกิจ และภาวะอุตสาหกรรมที่มีผลกระทบต่อการดำเนินงาน

เศรษฐกิจไทยในไตรมาส 1 ปี 2569 มีแนวโน้มขยายตัวในอัตราชะลอตัวจากปีก่อน จากกำลังซื้อภาคครัวเรือนที่ยังฟื้นตัวไม่เต็มที่ ภาระหนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง และสถาบันการเงินยังคงใช้ความระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อ ส่งผลให้ภาคอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยยังเผชิญแรงกดดันด้านอุปสงค์ โดยเฉพาะในกลุ่มลูกค้าระดับกลางถึงล่าง

แม้ภาครัฐยังมีการเร่งเบิกจ่ายงบลงทุนและมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง ซึ่งช่วยสนับสนุนกิจกรรมทางเศรษฐกิจบางส่วน แต่ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังมีการแข่งขันสูง ผู้ประกอบการยังคงใช้กลยุทธ์ด้านราคาและแคมเปญส่งเสริมการขาย เพื่อกระตุ้นการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค

ขณะเดียวกัน ภาครัฐที่ทยอยเพิ่มดอกเบี้ยขึ้นอย่างต่อเนื่องและการกลับมาของผู้ซื้อชาวต่างชาติในบางทำเล ยังเป็นปัจจัยสนับสนุนตลาดคอนโดมิเนียมและอสังหาริมทรัพย์ในเมืองท่องเที่ยว อย่างไรก็ตาม ภาวะเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัวและความไม่แน่นอนด้านการค้าโลกยังคงเป็นปัจจัยเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นและการตัดสินใจลงทุนของผู้บริโภคในระยะถัดไป

### ด้านสินเชื่อและนโยบายทางการเงิน

สินเชื่อ ระบบธนาคารพาณิชย์ในไตรมาส 1 ปี 2569 ยังคงขยายตัวในระดับต่ำ จากการที่สถาบันการเงินยังคงเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อ ท่ามกลางความเสี่ยงด้านคุณภาพหนี้และกำลังซื้อที่ฟื้นตัวช้า โดยเฉพาะสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่อรายย่อยที่ยังเติบโตอย่างจำกัด

หนี้ครัวเรือน ระดับหนี้ครัวเรือนของไทยยังอยู่ในระดับสูงเมื่อเทียบกับ GDP แม้ทยอยปรับลดลงจากช่วงก่อนหน้า แต่ยังคงกดดันกำลังซื้อและความสามารถในการก่อหนี้ใหม่ของภาคครัวเรือน ซึ่งส่งผลกระทบต่อตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย

นโยบายการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทยมีแนวโน้มดำเนินนโยบายการเงินแบบผ่อนคลายน้อยลง เพื่อสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ ท่ามกลางอัตราเงินเฟ้อที่ยังอยู่ในระดับต่ำและเศรษฐกิจที่ขยายตัวต่ำกว่าคาด อย่างไรก็ตาม สถาบันการเงินยังคงใช้ความระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อ ส่งผลให้การฟื้นตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์ยังเป็นไปอย่างค่อยเป็นค่อยไป

## 2. สรุปเหตุการณ์และพัฒนาการที่สำคัญ

### 2.1 เห็นชอบการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทย่อย (TPD)

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2568 เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2568 เห็นสมควรให้ บริษัท ธนาสิริ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ("TPD") (ซึ่งเป็นบริษัทย่อย) เข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ได้แก่ ที่ดินเปล่า ตำบลกมลา อำเภอกะหู้ จังหวัดภูเก็ต จำนวน 3 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 105 ไร่ 2 งาน 76.9 ตารางวา (42,276.9 ตารางวา) โดย TPD จะดำเนินการจำหน่ายที่ดิน 3 แปลงดังกล่าวให้แก่ บริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ("TITLE") ซึ่งเป็นบุคคลอื่นมิได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ในมูลค่ารายการรวมประมาณ 898.38 ล้านบาท โดยมีมูลค่าทางบัญชี 60 ล้านบาท และ ราคาประเมิน 849.35 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทคาดว่า การเข้าทำธุรกรรมซื้อขายที่ดินของ TPD จะแล้วเสร็จภายในปี 2570

### 3.สรุปผลการดำเนินงาน

#### ตารางยอดขายและยอดรับรู้รายได้ก่อสร้างหิรัญทรัพย์

รายการ	1Q25	4Q25	1Q26
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
<b>ยอดขายก่อสร้างหิรัญทรัพย์สุทธิ</b>			
ส่วนของบริษัท	85	87	95
ส่วนของบริษัทคู่ค้า	169	149	147
<b>รวมยอดขายก่อสร้างหิรัญทรัพย์สุทธิ</b>	<b>254</b>	<b>236</b>	<b>242</b>
<b>ยอดรับรู้รายได้ก่อสร้างหิรัญทรัพย์และบริการ</b>			
รายได้จากการขายก่อสร้างหิรัญทรัพย์:ส่วนของบริษัท	53	89	54
รายได้จากการขายก่อสร้างหิรัญทรัพย์:ส่วนของบริษัทคู่ค้า	113	132	154
รายได้จากการให้บริการ	15	19	17
รายได้จากการขายสินค้า	0	2	2
<b>รวมรายได้จากการขายและบริการ</b>	<b>182</b>	<b>242</b>	<b>227</b>

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2569 บริษัทมียอดขายก่อสร้างหิรัญทรัพย์สุทธิรวมทั้งสิ้น 242 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นยอดขายสุทธิจากกลุ่มบริษัทจำนวน 95 ล้านบาท และจากกลุ่มบริษัทร่วมค้าจำนวน 147 ล้านบาท และไตรมาสที่ 1 ปี 2569 บริษัทมียอดรับรู้รายได้จากการขายก่อสร้างหิรัญทรัพย์และบริการรวมทั้งสิ้น 227 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นยอดขายสุทธิจากกลุ่มบริษัทจำนวน 54 ล้านบาท และจากกลุ่มบริษัทร่วมค้าจำนวน 154 ล้านบาท รายได้จากการให้บริการ 17 ล้านบาท และ รายได้จากการขายสินค้า 2 ล้านบาท

สำหรับยอดรับรู้รายได้ก่อสร้างหิรัญทรัพย์ในไตรมาสที่ 1 ปี 2569 นี้ 208 ล้านบาท โดยมีสัดส่วนรายได้จากกลุ่มบริษัทคิดเป็น 26 % และจากกลุ่มบริษัทร่วมค้าคิดเป็น 74 % เมื่อเปรียบเทียบกับงวดก่อนหน้าพบว่า ยอดรับรู้รายได้ของบริษัทลดลงจำนวน 35 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 40 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า และเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

ทั้งนี้ยอดรับรู้รายได้จากธุรกิจให้บริการในไตรมาสที่ 1 ปี 2569 มีรายได้ 17 ล้านบาท ลดลง 2 ล้านบาท จากไตรมาสก่อนหน้า โดยลดลงจากธุรกิจการให้บริการ ประมาณ 2 ล้านบาท และเพิ่มขึ้น จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน 2 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจากธุรกิจการให้บริการ Homey plus 2 ล้านบาท ที่เป็นธุรกิจการให้บริการต่อเติม และขายสินค้าและบริการ (Living Solution)

โดยมีรายได้รวมจากการขายสินค้าและบริการในไตรมาสที่ 1 ปี 2569 จำนวนทั้งสิ้น 227 ล้านบาท มีรายได้ลดลง 14 ล้านบาท จากไตรมาสก่อนหน้า และ เพิ่มขึ้น 45 ล้านบาท จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

### ตารางอัตรากำไรขั้นต้นแต่ละประเภทธุรกิจ (งบการเงินรวม)

รายการ	1Q25		4Q25		1Q26	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
<b>รายได้จากการขายและบริการ</b>						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	53	77.9%	89	81.0%	54	73.6%
รายได้จากการให้บริการ	15	21.8%	19	17.4%	17	23.5%
รายได้จากการขายสินค้า	0	0.2%	2	1.7%	2	2.9%
<b>รวมรายได้จากการขายและบริการ</b>	<b>68</b>	<b>100.0%</b>	<b>110</b>	<b>100.0%</b>	<b>73</b>	<b>100.0%</b>
<b>ต้นทุนขายและบริการ</b>						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	42	78.7%	68	76.5%	46	86.7%
ต้นทุนการให้บริการ	4	29.3%	4.8	25.0%	8	44.2%
ต้นทุนขายสินค้า	0	99.6%	1	52.8%	2	83.7%
<b>รวมต้นทุนขายและบริการ</b>	<b>47</b>	<b>68.0%</b>	<b>74</b>	<b>66.9%</b>	<b>56</b>	<b>76.6%</b>
<b>กำไรขั้นต้น</b>						
กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์	11	21.3%	21	23.5%	7	13.3%
กำไรขั้นต้นจากการให้บริการ	11	70.7%	14	75.0%	10	55.8%
กำไรขั้นต้นจากการขายสินค้า	0	0.4%	0.9	47.2%	0.3	16.3%
<b>รวมกำไรขั้นต้น</b>	<b>22</b>	<b>32.0%</b>	<b>36</b>	<b>33.1%</b>	<b>17</b>	<b>23.4%</b>

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2569 งบการเงินรวมของบริษัทมีรายได้รวมจากการขายและบริการทั้งสิ้น 73 ล้านบาท ประกอบด้วย

- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 54 ล้านบาท คิดเป็น 73.6 % ของรายได้รวม ใกล้เคียงกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมามีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 53 ล้านบาท และลดลง 35 ล้านบาท หรือ 39 % จากไตรมาสก่อนหน้า ที่มีรายได้ 89 ล้านบาท เนื่องจากในปีนี้เศรษฐกิจค่อนข้างชะลอตัวเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งภาคอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริโภคใช้จ่ายเงินอย่างระมัดระวังมากขึ้น ทำให้ยอดขายเฉลี่ยต่อเดือนลดลง จากไตรมาสก่อนหน้า 1.7 หลังต่อเดือน อีกทั้งใช้กลยุทธ์ด้านราคาเพื่อระบายสินค้าพร้อมขายพร้อมโอน ทำให้ราคาเฉลี่ยต่อหลังลดลงประมาณ 0.6 ลบ ต่อหลัง เนื่องจากไม่มีบ้านโอนในระดับราคา 15 -20 ล้านบาท
- รายได้จากการให้บริการ: 17 ล้านบาท คิดเป็น 23.5 % ของรายได้รวม โดยมีรายได้สูงขึ้น 2 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าที่มีรายได้ 15 ล้านบาท และลดลง 2 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า
- รายได้จากการขายสินค้า: 2 ล้านบาท คิดเป็น 2.9 % ของรายได้รวม โดยปรับตัวสูงขึ้น 2 ล้านบาท และมีรายได้ใกล้เคียงกับไตรมาสก่อนหน้า

ความสามารถในการทำกำไรขั้นต้นในภาพรวม เฉลี่ยทุกประเภทธุรกิจ เท่ากับ 23.4 % ลดลง 8.6 % เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา โดยกำไรขั้นต้นที่ลดลงเกิดจากความสามารถในการทำกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้สามารถวิเคราะห์ความสามารถในการทำกำไรขั้นต้นของแต่ละประเภทธุรกิจ ดังนี้

- **ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์**  
ความสามารถในการทำกำไรของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาสที่ 1 ปี 2569 อยู่ที่ 13.3 % หรือลดลง 8.0 % จากปีที่ผ่านมา และลดลง 10.2 % จากไตรมาสที่ผ่านมา
- **ธุรกิจการให้บริการ**  
ความสามารถในการทำกำไรของธุรกิจบริการในไตรมาสที่ 1 ปี 2569 อยู่ที่ 55.8 % หรือลดลง 14.9 % ปีก่อน และลดลง 10.2 % จากไตรมาสที่ผ่านมา
- **ธุรกิจการขายสินค้า**  
ความสามารถในการทำกำไรจากการขายสินค้าสูงขึ้น 15.9 % จากไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา โดยมีความสามารถในการทำกำไร 16.3 %

## ผลการดำเนินงานสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 31 มีนาคม 2568

### งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวดสิ้นสุด 31 มีนาคม 2569

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ					
รายการ (ล้านบาท)	งบการเงินรวม				
	2026	%	2025	%	ดีขึ้น/(แย่ลง)
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	53.6	73.6%	53.3	77.9%	0.3
รายได้จากการให้บริการ	17.1	23.5%	14.9	21.8%	2.2
รายได้จากการขายสินค้า	2.1	2.9%	0.2	0.2%	1.9
<b>รวมรายได้</b>	<b>72.8</b>	<b>100.0%</b>	<b>68.4</b>	<b>100.0%</b>	<b>4.4</b>
กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์	7.1	13.3%	11.3	21.3%	-4.2
กำไรขั้นต้นจากการให้บริการ	9.6	55.8%	10.5	70.7%	-1.0
กำไรขั้นต้นจากการขายสินค้า	0.3	16.3%	0.0	0.6%	0.3
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>17.0</b>	<b>23.4%</b>	<b>21.9</b>	<b>32.0%</b>	<b>-4.9</b>
รายได้อื่น	0.2	0.2%	0.3	0.4%	-0.1
ค่าใช้จ่ายในการขายและการจัดจำหน่าย	9.4	12.9%	8.0	11.8%	-1.3
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	26.1	35.9%	27.0	39.5%	0.9
<b>กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>(18.3)</b>	<b>(25.1%)</b>	<b>(12.9)</b>	<b>(18.9%)</b>	<b>-5.4</b>
ต้นทุนทางการเงิน	(3.4)	(4.7%)	(4.7)	(6.8%)	1.2
รายได้ทางการเงิน	1.4	1.9%	0.9	1.4%	0.5
<b>ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า</b>	<b>4.7</b>	<b>6.5%</b>	<b>(0.5)</b>	<b>(0.7%)</b>	<b>5.2</b>
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	2.8	3.9%	1.3	1.9%	1.5
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบ	(0.7)	(1.0%)	(0.7)	(1.0%)	-0.0
<b>กำไรสุทธิ - ส่วนของบริษัทใหญ่</b>	<b>(12.1)</b>	<b>(16.6%)</b>	<b>(15.1)</b>	<b>(22.1%)</b>	<b>3.1</b>

### กำไร(ขาดทุน) สุทธิ

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2569 และไตรมาสที่ 1 ปี 2568 ขาดทุนสุทธิของงบการเงินรวม มีผลขาดทุนสุทธิส่วนของบริษัท -12.1 ล้านบาท และ 15.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ -16.6 % และ ร้อยละ -22.1 % ของรายได้รวมตามลำดับ

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากงวดเดียวกันของปีก่อน ส่วนรายได้จากการให้บริการสูงกว่าปีที่ผ่านมา 2.2 ล้านบาท แต่มีอัตรากำไรขั้นต้นที่ต่ำกว่าปีที่ผ่านมา 4.9 % จากการเพิ่มงานบริการอย่าง Homey+ เพื่อตอบโต้ภัยการดูแลลูกค้าอย่างครบวงจร อย่างไรก็ตามในไตรมาสที่ 1 ปี 2569 ทางบริษัทจากการเน้นสร้างยอดการให้บริการในโครงการต่างๆของบริษัทเพื่อตอบโต้ภัยการอยู่อาศัย จากนโยบายเร่งขายบ้านพร้อมขายและใช้กลยุทธ์ด้านลดราคาอย่างต่อเนื่อง และเร่งเพิ่มยอดขายในธุรกิจให้บริการด้านการอยู่อาศัย รวมถึงมีการเปิดโครงการธนาอาบิแทต ราชพฤกษ์ - เวสต์วิลล์ในไตรมาสนี้ด้วย

### ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

ต้นทุนในการจัดจำหน่ายใน ไตรมาสที่ 1 ปี 2569 จำนวน 9.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.9 เพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่าน มา เล็กน้อย 1.4% เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นจากการปรับปรุงเพื่อเตรียมจัดตั้งนิติบุคคลและประมาณการค่าซ่อมแซมโครงการที่เปิดมานานเพิ่มเติม

### ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาสที่ 1 ปี 2569 จำนวน 26.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.9 ล้านบาท จากงวดเดียวกันกับปีที่ผ่านมา เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากค่าที่ปรึกษาสำหรับการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

### ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการร่วมค้า

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการร่วมค้า ในไตรมาสที่ 1 ปี 2569 อยู่ที่ 4.7 ล้านบาท จากยอดรับรู้รายได้ของโครงการร่วมค้าทั้ง 3 บริษัท ได้แก่ บริษัท อนุภาณี ธนาสิริ (ประเทศไทย) จำกัด (ATT) บริษัท ธนาสิริ โลฟิส (ประเทศไทย) จำกัด (TLT) และ บริษัท โฮมมี่ เวลเนส จำกัด มียอดรับรู้รายได้ที่ค่อนข้างต่ำกว่าที่คาดการณ์ จึงทำให้ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการร่วมค้า ลดลงแต่อย่างไรก็ตามภาพรวมยังเพิ่มขึ้น 5.2 ล้านบาท

### ต้นทุนทางการเงิน

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2569 มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 3.4 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา 1.3 ล้านบาท ซึ่งเป็นดอกเบี้ยจ่ายสำหรับการพัฒนาโครงการในปัจจุบัน และมีการชำระหนี้เงินกู้ยืมตามสัญญาทำให้ออกเบี้ยจ่ายลดลง

### งบฐานะการเงิน

งบฐานะการเงิน						
ตัวชี้วัดสำคัญ	งบการเงินรวม					
	31 มีนาคม 2569		31 ธันวาคม 2568		เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รวมสินทรัพย์	1,273	100%	1,145	100%	127	
รวมหนี้สิน	723	57%	582	51%	41	6%
ส่วนของผู้ถือหุ้น	551	43%	563	49%	-13	-6%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	1,273	100%	1,145	100%	28	

**สินทรัพย์รวม** 1,273 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2568 จำนวน 127 ล้านบาท คิดเป็น 11% เป็นผลมาจากการลงทุนพัฒนาโครงการธนาอาบิแทต ราชพฤกษ์ – เวสต์วิลล์

**หนี้สินโดยรวม** เพิ่มขึ้น 41 ล้านบาท สาเหตุหลักจากบริษัทได้รับเงินมัดจำตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน จำนวน 60 ล้านบาท

**ส่วนของผู้ถือหุ้น** ลดลง 13 ล้านบาท จากผลการดำเนินงานในไตรมาสที่ 1 ที่ผลขาดทุนสุทธิ 12.1 ล้านบาท

## งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด		
ตัวชี้วัด	งบการเงินรวม	
	31 มีนาคม 2569 ล้านบาท	31 มีนาคม 2568 ล้านบาท
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	17.4	16.7
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	-18.0	5.0
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	-15.0	-41.7
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>-15.6</b>	<b>-20.0</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	48.9	45.3
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด</b>	<b>33.3</b>	<b>25.3</b>

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีกระแสเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือรวม 33.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.0 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีการเปลี่ยนแปลงในกระแสเงินสดจากกิจกรรมต่างๆ ดังนี้

- กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน มูลค่า 17.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนส่วนใหญ่เนื่องจาก
  - เงินสดรับสุทธิเพิ่มขึ้นประมาณ 0.7 ล้านบาท จากการขายสินค้าส่วนใหญ่ในโครงการกลุ่มพาร์ค พรีเม่ รวม 2 โครงการที่เริ่มเปิดขายในระหว่างปี 2567 และโครงการธนาวิลเลจ ทั้งนี้มีการตอบรับจากลูกค้าค่อนข้างน้อยลงในช่วงไตรมาส 3 ปี 2569 ตามสถานการณ์การขายอสังหาริมทรัพย์ในตลาด
  - สินค้าคงเหลือลดลงประมาณ 82.7 ล้านบาท จากการปรับใช้กลยุทธ์ด้านราคาตลาดลง เพื่อเร่งการระบายสินค้าในโครงการเดิมทำให้มีอัตรากำไรขั้นต้นลดลง ประกอบกับนโยบายชะลอการก่อสร้างบ้านในเฟสใหม่ๆ แต่เน้นสร้างเพื่อส่งมอบบ้านในเฟสเดิมและบ้านที่มีลูกค้าจองซื้อแล้วให้สมบูรณ์ทำให้มีเงินสดคงเหลือเพิ่มขึ้น สามารถนำไปใช้หมุนเวียนและชำระหนี้สถาบันการเงินต่างๆได้ตามสัญญา
  - เงินมัดจำการซื้อที่ดินเพิ่มขึ้น 23.84 ล้านบาท สำหรับการพัฒนาโครงการใหม่ของบริษัท
  - ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นลดลง 4.7 ล้านบาท ส่วนใหญ่จากการรับชำระเงินจากบริษัทร่วมค้า
  - ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าลดลง 4.7 ล้านบาท
- กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน มูลค่า 18.0 ล้านบาท หลักๆมาจาก
  - ดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทในเครือและบริษัทย่อย 4.2 ล้านบาท
  - เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสุทธิ 20.0 ล้านบาท
- กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน มูลค่า 15.0 ล้านบาท หลักๆจาก
  - การชำระคืนเงินกู้ยืมต่างๆจากสถาบันการเงินและบุคคลอื่นทั้งระยะสั้นและระยะยาวตามสัญญา
  - การชำระค่าดอกเบี้ยเงินกู้ยืมต่างๆให้แก่สถาบันการเงินและบุคคลอื่นตามสัญญา

### 3. ปัจจัยสำคัญที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานและการเติบโตในอนาคตของธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์

#### 1. ภาพรวมตลาดและทิศทางในปี 2569

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยในปี 2569 ยังคงเผชิญกับความไม่แน่นอนในหลายมิติ ทั้งจากปัจจัยภายในประเทศและภายนอก โดย CBRE ประเทศไทยระบุว่าปีนี้เป็นปีที่ผู้พัฒนาโครงการและนักลงทุนต้องรักษาสอดคล้องระหว่าง "ความเสี่ยงและผลตอบแทน" อย่างมีกลยุทธ์ ขณะที่ SCB EIC คาดการณ์ว่ามูลค่าการโอนที่อยู่อาศัยทั่วประเทศจะหดตัวต่อเนื่องเป็นปีที่ 4 ที่ -5% YOY เหลือประมาณ 824,000 ล้านบาท และหากสงครามตะวันออกกลางยืดเยื้อ ความเสี่ยงดังกล่าวอาจรุนแรงขึ้นถึง -10% ถึง -15% YOY

แม้ภาพรวมจะดูท้าทาย แต่ตลาดบางกลุ่มยังมีโอกาสเติบโตได้ดี โดยมีปัจจัยหนุนจากพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงมาจากการกระตุ้นจากภาครัฐ และแนวโน้มระดับโลก ดังนั้น ผู้ประกอบการที่ปรับตัวได้เร็วและมีความยืดหยุ่นในการดำเนินธุรกิจจะได้เปรียบอย่างมีนัยสำคัญ

#### 2. ปัจจัยลบและความเสี่ยงสำคัญ

##### กำลังซื้อในประเทศที่ยังฟื้นตัวช้า

ปัญหาเชิงโครงสร้างด้านกำลังซื้อยังคงเป็นข้อจำกัดหลักของตลาด ภาระหนี้สินครัวเรือนที่สะสมมานาน ประกอบกับค่าใช้จ่ายที่ปรับตัวสูงขึ้นเร็วกว่ารายได้ ทำให้ผู้บริโภคโดยเฉพาะกลุ่มรายได้ปานกลางถึงล่างยังไม่สามารถเข้าถึงที่อยู่อาศัยได้อย่างเต็มที่ สถาบันการเงินยังคงเข้มงวดการปล่อยสินเชื่อต่อเนื่องจากปี 2568 ส่งผลให้อัตราการปฏิเสธสินเชื่ออยู่ในระดับสูง โดยเฉพาะในตลาดมิดทาวน์และชานเมือง ซึ่งกระทบต่อยอดโอนกรรมสิทธิ์โดยตรง

##### ผลกระทบจากสงครามตะวันออกกลาง

สงครามตะวันออกกลางเป็นตัวแปรสำคัญที่ซ้ำเติมสถานการณ์ในหลายด้านพร้อมกัน ได้แก่

- ราคาพลังงานที่ปรับตัวสูงขึ้น ส่งผลโดยตรงต่อต้นทุนการผลิตวัสดุก่อสร้างที่ใช้พลังงานเป็นสัดส่วนสูง เช่น เหล็ก ปูนซีเมนต์ และกระเบื้อง ซึ่งมีต้นทุนพลังงานสูงถึง 35-50% ของต้นทุนรวม
- ราคาวัตถุดิบนำเข้าผันผวนตามราคาสินค้าโภคภัณฑ์โลก และค่าขนส่งที่เพิ่มสูงขึ้น
- ณ วันที่ 11 มีนาคม 2569 ราคา Billet ในจีนปรับตัวสูงขึ้น 6% จากเดือนกุมภาพันธ์ และหากการปิดช่องแคบฮอร์มุซยืดเยื้อ ราคาวัตถุดิบก่อสร้างมีความเสี่ยงปรับตัวสูงขึ้นอีก
- ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคและนักลงทุนลดลง ส่งผลให้การตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ถูกเลื่อนออกไป
- ความไม่แน่นอนจากนโยบายสหรัฐฯ และความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์

ความไม่แน่นอนของนโยบายการค้าสหรัฐฯ และความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์โดยรวม อาจส่งผลให้การส่งออกของไทยชะลอตัวลง กระทบต่อรายได้และการจ้างงาน ซึ่งในที่สุดจะสะท้อนมาสู่กำลังซื้อที่อยู่อาศัยและการลงทุนในภาคอุตสาหกรรม

##### อุปทานส่วนเกินในบางตลาด

ตลาดค้าปลีกคาดว่าจะมีพื้นที่ใหม่เพิ่มขึ้นอีก 3 แสน ตร.ม. ในปี 2569 ซึ่งจะทำให้ปริมาณพื้นที่รวมแตะ 8.55 ล้าน ตร.ม. โดยอุปทานใหม่ที่เพิ่มขึ้นคาดว่าจะแข่งขันความต้องการ ส่งผลให้อัตราการใช้พื้นที่รวมลดลงต่ำกว่า 90% นอกจากนี้ ตลาดโลจิสติกส์สมัยใหม่ก็คาดว่าจะมีอัตราพื้นที่ว่างเพิ่มขึ้นจาก 10% เป็น 13% จากอุปทานใหม่ที่เพิ่มเข้ามามากกว่าความต้องการในปัจจุบัน

### ความเชื่อมั่นของผู้พัฒนาโครงการอยู่ในระดับต่ำ

จำนวนการขออนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลลดลงถึง 30% ในปี 2568 สะท้อนความระมัดระวังของผู้ประกอบการ โดย SCB EIC คาดว่าในปี 2569 จะมีการเปิดตัวโครงการใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลเพียงราว 39,000 หน่วย หดตัว -5% YOY ต่อเนื่องเป็นปีที่ 4

### 3. แนวทางการปรับตัวของธุรกิจ

สำหรับผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ควรเปิดโครงการใหม่อย่างระมัดระวัง โดยเฉพาะในทำเลที่มีหน่วยเหลือขายสะสมสูงและตลาดระดับล่าง เน้นทำเลที่มีปัจจัยขับเคลื่อนชัดเจน เช่น ใกล้ศูนย์กลางคมนาคม สถานศึกษา และโรงพยาบาล นอกจากนี้ควรเร่งขยายตลาดผู้ซื้อชาวต่างชาติที่มีกำลังซื้อสูง รวมถึงปรับโมเดลธุรกิจรองรับข้อจำกัดด้านกำลังซื้อในประเทศ เช่น การเช่าและการเช่าซื้อ

สำหรับผู้รับเหมาก่อสร้าง ควรบริหารจัดการคำสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างล่วงหน้า กระจายความเสี่ยงด้วยการมีพันธมิตรซัพพลายเออร์ที่หลากหลาย และเร่งก่อสร้างให้แล้วเสร็จตามแผนเพื่อรักษาสภาพคล่อง

สำหรับผู้ประกอบการวัสดุก่อสร้าง ควรให้ความสำคัญกับการบริหารต้นทุน ระบายสต็อกสินค้า และนำเทคโนโลยีมาช่วยวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อคาดการณ์สถานการณ์และตัดสินใจทางธุรกิจได้อย่างมีประสิทธิภาพ

### 4. บทบาทของภาครัฐ

ภาครัฐมีบทบาทสำคัญในการบรรเทาผลกระทบ ไม่ว่าจะเป็นการลดภาษีนำเข้าวัตถุดิบวัสดุก่อสร้าง การช่วยให้ผู้ประกอบการเข้าถึงพลังงานได้อย่างทั่วถึง การขยายอายุสัญญาและเร่งรัดการเบิกจ่ายค่า K สำหรับโครงการภาครัฐ รวมถึงการผ่อนคลายนโยบายเพื่อดึงดูดชาวต่างชาติให้ซื้อที่อยู่อาศัยหรือพำนักระยะยาวในไทย ซึ่งจะช่วยเสริมกำลังซื้อในตลาดได้อีกทางหนึ่ง

#### บทสรุป

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยปี 2569 มีภาพที่แตกต่างกันอย่างชัดเจนระหว่างแต่ละกลุ่มตลาด กลุ่มที่มีแนวโน้มดีคือ คอนโดและโรงแรมระดับลักซ์ซิวรี อาคารสำนักงานเกรด A+ และภาคอุตสาหกรรม ส่วนกลุ่มที่ยังเผชิญแรงกดดันคือ ที่อยู่อาศัยระดับปานกลางถึงล่าง คาบปลักชานเมือง และโลจิสติกส์ ปัจจัยชี้ขาดที่สำคัญที่สุดสองประการ ได้แก่ เสถียรภาพทางภูมิรัฐศาสตร์ และการฟื้นตัวของเศรษฐกิจภายในประเทศ โดยผู้ประกอบการที่ประสบความสำเร็จในสภาวะนี้ต้องอาศัยความคล่องตัว ความชัดเจนในการเลือกทำเลและกลุ่มเป้าหมาย รวมถึงการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ

## 4. พัฒนาการด้านความยั่งยืน

### รายงานสรุปผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืน (ESG) ไตรมาสที่ 1 ประจำปี 2569

**ด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental)** บริษัทฯ ประสบความสำเร็จในการดำเนินโครงการเพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และเพิ่มพื้นที่สีเขียวอย่างเป็นรูปธรรม ดังนี้:

- **การเพิ่มพื้นที่สีเขียว:** ต่อยอดแนวคิดจาก "1 หลัง 1 ต้น" เป็น "**1 คน 1 ต้น**" เพื่อให้โครงการมีพื้นที่สีเขียวเพิ่มขึ้น ตัวอย่างเช่น โครงการธนาอาบิแทต ราชพฤกษ์ - เวสต์วิลล์ [TH05] มีการปลูกต้นไม้รวม 324 ต้น ซึ่งสามารถช่วยลดก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ได้ถึง 3,240 กิโลกรัมต่อปี นอกจากนี้ยังมีนโยบายอนุรักษ์ต้นไม้เดิมในพื้นที่โครงการเพื่อความยั่งยืน
- **พลังงานสะอาด:** มีการติดตั้งระบบ **Solar Cell On Grid** ในสโมสรและบ้านตัวอย่าง โครงการธนาอาบิแทต ราชพฤกษ์ - เวสต์วิลล์ [TH05] โดยระบบขนาด 10 kWh สามารถลดคาร์บอนได้ 7,620 กิโลกรัมต่อปี และประหยัดค่าไฟฟ้าได้กว่า 47,000 บาทต่อปี ทั้งนี้บ้านทุกหลังยังได้รับการเตรียมระบบเพื่อรองรับการติดตั้ง **EV Charger** ในอนาคต

- **จัดการขยะต้นทางสู่ “ธนาปลูกศุข”:** บริหารจัดการเศษวัสดุธรรมชาติให้เป็นปุ๋ยอินทรีย์สำหรับสวนผักสวนกลางเพื่อแบ่งปันทานเจ้าของบ้านภายในโครงการ
- **การบริหารจัดการทรัพยากร:**
  - **การลดการใช้กระดาษ:** สามารถลดปริมาณการใช้กระดาษได้ 54.6 ริม คิดเป็นการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกประมาณ 287.69 กิโลคาร์บอน
  - **นวัตกรรมการประหยัดน้ำ:** เปลี่ยนจากการรดน้ำต้นไม้แบบเดิมมาใช้ “ระบบสปริงเกอร์หมอก” โครงการธนาอาบิแทต ราชพฤกษ์ - เวสต์วิลล์ [TH05] ซึ่งจะช่วยลดการปล่อยคาร์บอนได้ 531.18 กิโลคาร์บอนต่อไตรมาส และลดค่าใช้จ่ายรวมต่อโครงการได้ประมาณ 25,515 บาท

**ด้านสังคม (Social)** บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการพัฒนาบุคลากรและความรับผิดชอบต่อสังคม:

- **การพัฒนาทักษะบุคลากร:** เพิ่มศักยภาพพนักงานผ่านการเรียนรู้ออนไลน์ เพื่อส่งเสริมการเรียนรู้ตลอดเวลา โดยไตรมาส 1/2569 พนักงานได้ผ่านการเรียนรู้ออนไลน์รวม 103 หัวข้อ โดยมีผู้เข้าร่วมเรียนรู้ 77 คน รวมทั้งสิ้น 1,260 ชั่วโมง
- **การพัฒนาแคมป์คนงาน:** ยกกระดับสุขอนามัยและสภาพความเป็นอยู่ของ “นักสร้าง” (Builders) ผ่านความร่วมมือกับ BSI อย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ในไตรมาสนี้ **ไม่มีอุบัติเหตุและเหตุทะเลาะวิวาท** ในพื้นที่โครงการ
- **กิจกรรมเพื่อสังคม:** ดำเนินกิจกรรม “ธนาอาสา” และ “ธนาแบ่งปัน” เช่น โครงการบริจาคปฏิทินเก่าเพื่อจัดทำสื่อการเรียนรู้อักษรเบรลล์สำหรับผู้พิการทางสายตา

**ด้านธรรมาภิบาล (Governance)** ยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใสและมีจริยธรรม:

- **การกำกับดูแลกิจการ:** บริษัทฯ รักษามาตรฐานคุณภาพสินค้าโดยไม่มีกรณีลดสเปควัสดุแม้ในสถานะที่ต้นทุนวัสดุก่อสร้างพุ่งสูงขึ้น ส่งผลให้ในไตรมาสนี้ **ไม่มีข้อร้องเรียนใดๆ** ในพื้นที่โครงการ
- **ความโปร่งใส:** มีการเปรียบเทียบมูลค่า 100% ในส่วนงานวัสดุก่อสร้างเพื่อให้เกิดความโปร่งใสและได้รับเงื่อนไขที่ดีที่สุด

**บทสรุป** การดำเนินงานในไตรมาส 1/2569 สะท้อนถึงความมุ่งมั่นของ Thana Green ในการยกระดับการอยู่อาศัยที่ยั่งยืน ผ่านการผสมผสานนวัตกรรมประหยัดพลังงาน การบริหารจัดการทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ และการดำเนินธุรกิจภายใต้หลักธรรมาภิบาลอย่างเคร่งครัด เพื่อสร้างคุณค่าร่วมให้แก่ผู้อยู่อาศัยและสังคมในระยะยาว

# THANASIRI

Thanasiri Group Public Company Limited

Investor Relations Department

650,652 Borommaratchachonnani Rd., Bangbamru, Bangplad, Bangkok 10700

Tel: +66(0) 2886-4888 ext.106

Email: [ir@thanasiri.com](mailto:ir@thanasiri.com)

Website: [www.thanasiri.com](http://www.thanasiri.com)