

วันที่ 14 สิงหาคม 2569

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับไตรมาส 2/2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอนำส่งคำอธิบายและการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของฝ่ายจัดการสำหรับไตรมาส 2/2569 ตามรายละเอียดดังนี้

## ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2569 บริษัทมีรายได้รวมตามงบการเงินรวมจำนวน 151.6 ล้านบาท ลดลง 100.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 39.8 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีรายได้รวม 252.0 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน ส่วนรายได้จากการให้บริการใกล้เคียงกับปีที่ผ่านมา แต่มีอัตรากำไรขั้นต้นใกล้เคียงกว่าปีที่ผ่านมา จากการเพิ่มงานสินค้าและบริการอย่าง Homey+ เพื่อตอบโจทย์การดูแลลูกค้าอย่างครบวงจร อย่างไรก็ตามในไตรมาสที่ 2 ปี 2569 ทางบริษัทจากการเน้นสร้างยอดการให้บริการในโครงการต่างๆ ของบริษัทเพื่อตอบโจทย์การอยู่อาศัย จากนโยบายเร่งขายบ้านพร้อมขายและใช้กลยุทธ์ด้านลดราคาอย่างต่อเนื่อง และเร่งเพิ่มยอดขายในธุรกิจให้บริการด้านการอยู่อาศัย รวมถึงมีการเปิดโครงการธนาฮาบีแทต ราชพฤกษ์ – เวสต์วิลล์ในไตรมาสนี้ด้วย

แม้รายได้รวมลดลง บริษัทสามารถรักษากำไรขั้นต้นได้ในระดับใกล้เคียงกับปีก่อน โดยอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 25.0 เทียบกับร้อยละ 25.4 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน สะท้อนถึงการบริหารต้นทุนโครงการและการควบคุมต้นทุนขายอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม การลดลงของรายได้ส่งผลให้กำไรขั้นต้นลดลง และเมื่อประกอบกับค่าใช้จ่ายในการบริหารที่ยังอยู่ในระดับสูง ส่งผลให้บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2569 จำนวน 24.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากผลขาดทุนสุทธิ 7.9 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน

## รายได้จากการดำเนินงาน

รายได้รวมของบริษัทจำนวน 151.6 ล้านบาท ประกอบด้วย

### 1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

มีจำนวน 114.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 75.3 ของรายได้รวม ลดลง 101.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 47.0 จาก 215.2 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน การลดลงดังกล่าวเป็นปัจจัยหลักที่ส่งผลต่อรายได้รวมของบริษัท ซึ่งใช้กลยุทธ์ด้านราคาเพื่อระบายสินค้าพร้อมขายพร้อมโอน ทำให้ราคาเฉลี่ยต่อหลังลดลงประมาณ 0.7 ลบ ต่อหลัง เนื่องจากไม่มีบ้านโอนในระดับราคา 15 -20 ล้านบาท

### 2. รายได้จากการให้บริการ

มีจำนวน 34.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.5 ของรายได้รวม ลดลงเล็กน้อย 0.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.2 จาก 34.6 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน สะท้อนว่ารายได้ในส่วนดังกล่าวยังคงมีความสม่ำเสมอเมื่อเทียบกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

### 3. รายได้จากการขายสินค้า

มีจำนวน 3.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.2 ล้านบาท จาก 2.2 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน แต่ยังมีสัดส่วนไม่สูงเมื่อเทียบกับรายได้รวมของบริษัท

| งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ                                               |               |                |              |               |                |                      |                |               |               |               |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|--------------|---------------|----------------|----------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|
| รายการ (ล้านบาท)                                                    | งบการเงินรวม  |                |              |               |                | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                |               |               |               |
|                                                                     | 6 เดือน       |                |              |               | ดัชนี/(แปลง)   | 6 เดือน              |                |               |               | ดัชนี/(แปลง)  |
|                                                                     | 2026          | %              | 2025         | %             |                | 2026                 | %              | 2025          | %             |               |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์                                      | 114.1         | 75.3%          | 215.2        | 85.4%         | (101.1)        | 54.2                 | 70.6%          | 136.2         | 82.9%         | (82.0)        |
| รายได้จากการให้บริการ                                               | 34.1          | 22.5%          | 34.6         | 13.7%         | (0.4)          | 22.5                 | 29.4%          | 28.0          | 17.1%         | (5.5)         |
| รายได้จากการขายสินค้า                                               | 3.4           | 2.2%           | 2.2          | 0.9%          | 1.2            | -                    | -              | -             | -             | -             |
| <b>รวมรายได้</b>                                                    | <b>151.6</b>  | <b>100.0%</b>  | <b>252.0</b> | <b>100.0%</b> | <b>(100.4)</b> | <b>76.7</b>          | <b>100.0%</b>  | <b>164.2</b>  | <b>100.0%</b> | <b>(87.5)</b> |
| ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์                                            | 95.1          | 83.4%          | 173.7        | 80.7%         | 78.5           | 48.5                 | 89.6%          | 114.0         | 83.7%         | 65.5          |
| ต้นทุนการให้บริการ                                                  | 15.6          | 45.7%          | 12.3         | 35.7%         | (3.3)          | 2.5                  | 11.2%          | 5.8           | 20.9%         | 3.3           |
| ต้นทุนขายสินค้า                                                     | 3.0           | 87.4%          | 1.9          | 84.9%         | (1.1)          | -                    | #DIV/0!        | -             | #DIV/0!       | -             |
| <b>รวมต้นทุน</b>                                                    | <b>113.7</b>  | <b>75.0%</b>   | <b>187.9</b> | <b>74.6%</b>  | <b>74.2</b>    | <b>51.1</b>          | <b>66.6%</b>   | <b>119.9</b>  | <b>73.0%</b>  | <b>68.8</b>   |
| กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์                                 | 19.0          | 16.6%          | 41.6         | 19.3%         | (22.6)         | 5.6                  | 10.4%          | 22.2          | 16.3%         | (16.5)        |
| กำไรขั้นต้นจากการให้บริการ                                          | 18.5          | 54.3%          | 22.2         | 64.3%         | (3.7)          | 20.0                 | 88.8%          | 22.2          | 79.1%         | (2.2)         |
| กำไรขั้นต้นจากการขายสินค้า                                          | 0.4           | 12.6%          | 0.3          | 15.1%         | 0.1            | -                    | -              | -             | -             | -             |
| <b>กำไรขั้นต้น</b>                                                  | <b>37.9</b>   | <b>25.0%</b>   | <b>64.1</b>  | <b>25.4%</b>  | <b>(26.2)</b>  | <b>25.6</b>          | <b>33.4%</b>   | <b>44.4</b>   | <b>27.0%</b>  | <b>(18.7)</b> |
| รายได้อื่น                                                          | 0.4           | 0.3%           | 0.4          | 0.2%          | (0.0)          | 0.1                  | 0.1%           | 0.2           | 0.1%          | (0.1)         |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและการจัดจำหน่าย                                  | 17.3          | 11.4%          | 19.0         | 7.5%          | 1.7            | 13.4                 | 17.5%          | 13.1          | 8.0%          | (0.3)         |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร                                               | 51.5          | 34.0%          | 51.7         | 20.5%         | 0.3            | 39.7                 | 51.7%          | 47.0          | 28.6%         | 7.3           |
| <b>กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน</b>                            | <b>(30.4)</b> | <b>(20.1%)</b> | <b>(6.2)</b> | <b>(2.5%)</b> | <b>(24.2)</b>  | <b>(27.4)</b>        | <b>(35.7%)</b> | <b>(15.5)</b> | <b>(9.5%)</b> | <b>(11.8)</b> |
| ต้นทุนทางการเงิน                                                    | (6.9)         | (4.6%)         | (9.1)        | (3.6%)        | 2.2            | (6.9)                | (9.0%)         | (8.7)         | (5.3%)        | (1.8)         |
| รายได้ทางการเงิน                                                    | 3.1           | 2.0%           | 1.8          | 0.7%          | 1.2            | 7.1                  | 9.2%           | 9.4           | 5.7%          | (2.3)         |
| <b>ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า</b>                         | <b>3.2</b>    | <b>2.1%</b>    | <b>3.8</b>   | <b>1.5%</b>   | <b>(0.6)</b>   | <b>-</b>             | <b>-</b>       | <b>-</b>      | <b>-</b>      | <b>-</b>      |
| รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้                                     | 5.9           | 3.9%           | 0.3          | 0.1%          | 5.6            | 5.5                  | 7.2%           | 1.8           | 1.1%          | 3.7           |
| ส่วนที่เบี่ยงเบนจากผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย | (1.3)         | (0.8%)         | (1.5)        | (0.6%)        | 0.2            | -                    | -              | -             | -             | -             |
| <b>กำไรสุทธิ - ส่วนของบริษัทใหญ่</b>                                | <b>(24.0)</b> | <b>(15.8%)</b> | <b>(7.9)</b> | <b>(3.1%)</b> | <b>(16.0)</b>  | <b>(21.7)</b>        | <b>(28.2%)</b> | <b>(13.0)</b> | <b>(7.9%)</b> | <b>(8.7)</b>  |

### ต้นทุนขายและกำไรขั้นต้น

ต้นทุนรวมในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2569 อยู่ที่ 113.7 ล้านบาท ลดลง 74.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 39.5 จาก 187.9 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยการลดลงของต้นทุนมีทิศทางสอดคล้องกับการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทมีกำไรขั้นต้นจำนวน 37.9 ล้านบาท ลดลง 26.2 ล้านบาท จาก 64.1 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน อย่างไรก็ตาม อัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ ร้อยละ 25.0 ใกล้เคียงกับร้อยละ 25.4 ในปีก่อน แสดงให้เห็นว่าบริษัทยังคงสามารถบริหารต้นทุนโครงการและรักษาระดับความสามารถในการทำกำไรขั้นต้นได้ แม้ภาวะรายได้ในช่วงดังกล่าวจะชะลอตัวลง

### ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายอยู่ที่ 17.3 ล้านบาท ลดลง 1.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 8.9 จาก 19.0 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน สะท้อนถึงการบริหารค่าใช้จ่ายด้านการขายและการตลาดให้สอดคล้องกับภาวะตลาดและระดับกิจกรรมการขาย แต่ทั้งนี้ยังมีค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นจากการปรับปรุงเพื่อเตรียมจัดตั้งนิติบุคคลและประมาณการค่าซ่อมแซมโครงการที่เปิดมานานเพิ่มเติม

ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารอยู่ที่ 51.5 ล้านบาท ใกล้เคียงกับ 51.7 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน แม้รายได้จะลดลงอย่างมีนัยสำคัญ ส่งผลให้อัตราค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้เพิ่มขึ้น และเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลให้ผลการดำเนินงานในช่วงครึ่งปีแรก เนื่องจากบริษัททบทวนนโยบายควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างเข้มงวดและบริหารจัดการค่าใช้จ่ายให้เกิดประสิทธิภาพมากขึ้น

จากปัจจัยดังกล่าว บริษัทมีขาดทุนจากการดำเนินงานจำนวน 30.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากขาดทุนจากการดำเนินงาน 6.2 ล้านบาท ในช่วงเดียวกันของปีก่อน

## ต้นทุนทางการเงินและส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุน

ต้นทุนทางการเงินในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2569 อยู่ที่ 6.9 ล้านบาท ลดลงจาก 9.1 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน หรือลดลง 2.2 ล้านบาท สะท้อนถึงการบริหารโครงสร้างเงินทุนและภาระต้นทุนทางการเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น ซึ่งเป็นดอกเบี้ยจ่ายสำหรับการพัฒนาโครงการในปัจจุบัน และมีการชำระหนี้เงินกู้ยืมตามสัญญาทำให้ดอกเบี้ยจ่ายลดลง

บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วมจำนวน 3.2 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยจาก 3.8 ล้านบาท ในช่วงเดียวกันของปีก่อน จากผลกำไรของโครงการร่วมค้า ได้แก่ บริษัท ธนาสิริ โลฟิส (ประเทศไทย) จำกัด (TLT) จำนวน 4.4 ล้านบาท และรับรู้ผลขาดทุนจาก บริษัท อนาคตา ออโตโมทีฟ (ประเทศไทย) จำกัด (ATT) 1.1 ล้านบาท บริษัท โฮมมี่ เวลเนส จำกัด จำนวน 0.1 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ภาพรวมยังคงเพิ่มขึ้น

## ผลกำไรสุทธิ

จากปัจจัยข้างต้น บริษัทมี ขาดทุนสุทธิ 24.0 ล้านบาท ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2569 เทียบกับขาดทุนสุทธิ 7.9 ล้านบาท ในช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยผลขาดทุนเพิ่มขึ้น 16.0 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 202

สาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นของผลขาดทุนมาจาก การลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อ กำไรขั้นต้น ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารยังคงอยู่ในระดับใกล้เคียงกับปีก่อน ทำให้บริษัทมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น แม้ว่าต้นทุนทางการเงินจะลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนก็ตาม

นอกจากนี้ บริษัทมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จำนวน 5.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 0.3 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่ส่งผลต่อผลขาดทุนสุทธิของงวด

## งบฐานะการเงิน

| งบฐานะการเงิน                  |                  |      |                 |      |                  |     |
|--------------------------------|------------------|------|-----------------|------|------------------|-----|
| ตัวชี้วัดสำคัญ                 | งบการเงินรวม     |      |                 |      |                  |     |
|                                | 30 มิถุนายน 2569 |      | 31 ธันวาคม 2568 |      | เพิ่มขึ้น/(ลดลง) |     |
|                                | ล้านบาท          | %    | ล้านบาท         | %    | ล้านบาท          | %   |
| รวมสินทรัพย์                   | 1,354            | 100% | 1,145           | 100% | 209              | 18% |
| รวมหนี้สิน                     | 816              | 60%  | 582             | 51%  | 234              | 9%  |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น              | 538              | 40%  | 563             | 49%  | -25              | -9% |
| รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น | 1,354            | 100% | 1,145           | 100% | 209              | 18% |

**สินทรัพย์รวม** มูลค่า 1,354 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2568 จำนวน 209 ล้านบาท คิดเป็น 18% เป็นผลจากการลงทุนพัฒนาโครงการธนาอาบิแทต ราชพฤกษ์ – เวสต์วิลล์

**หนี้สินโดยรวม** เพิ่มขึ้น 234 ล้านบาท สาเหตุหลักจากบริษัทได้รับเงินมัดจำตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน จำนวน 100 ล้านบาท

**ส่วนของผู้ถือหุ้น** ลดลง 25 ล้านบาท จากผลการดำเนินงานในไตรมาสที่ 2 ที่ผลขาดทุนสุทธิ 12.4 ล้านบาท

## งบกระแสเงินสด

| งบกระแสเงินสด                                               |                             |                             |                             |                             |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| ตัวชี้วัด                                                   | งบการเงินรวม                |                             | งบการเงินเฉพาะกิจการ        |                             |
|                                                             | 30 มิถุนายน 2569<br>ล้านบาท | 30 มิถุนายน 2568<br>ล้านบาท | 30 มิถุนายน 2569<br>ล้านบาท | 30 มิถุนายน 2568<br>ล้านบาท |
| กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน              | -58.7                       | 130.8                       | -85.0                       | 72.9                        |
| กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน                  | 99.8                        | 5.4                         | 113.1                       | 29.2                        |
| กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน              | 3.6                         | -118.4                      | 4.9                         | -74.8                       |
| <b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b> | <b>44.6</b>                 | <b>17.8</b>                 | <b>33.1</b>                 | <b>27.3</b>                 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด                        | 48.9                        | 45.3                        | 43.4                        | 28.9                        |
| <b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด</b>                | <b>93.5</b>                 | <b>63.1</b>                 | <b>76.5</b>                 | <b>56.2</b>                 |

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทมีกระแสเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือรวม 93.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 30.4 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีการเปลี่ยนแปลงในกระแสเงินสดจากกิจกรรมต่างๆ ดังนี้

- กระแสเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน มูลค่า 58.7 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนส่วนใหญ่เนื่องจาก
  - สินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้นประมาณ 148.8 ล้านบาท จากการลงทุนพัฒนาโครงการธนาอาบิแทต ราชพฤกษ์ – เวสต์วิลล์ และการก่อสร้างบ้านเพื่อรองรับการขายและส่งมอบบ้าน ส่งผลให้กิจกรรมดำเนินงานเพิ่มขึ้น
  - เงินมัดจำการซื้อที่ดินลดลง 24.7 ล้านบาท สำหรับการพัฒนาโครงการใหม่ของบริษัท
  - ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 16.0 ล้านบาท ส่วนใหญ่จากการค้างชำระเงินจากบริษัทร่วมค้า
  - ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าลดลง 3.1 ล้านบาท
- กระแสเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมลงทุน มูลค่า 99.8 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจาก
  - เงินรับล่วงหน้าจากการขายที่ดินจำนวน 100 ล้านบาท
- กระแสเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน มูลค่า 3.6 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจาก
  - การชำระคืนเงินกู้ยืมต่างๆจากสถาบันการเงินและบุคคลอื่นทั้งระยะสั้นและระยะยาวตามสัญญา
  - การชำระค่าดอกเบี้ยเงินกู้ยืมต่างๆให้แก่สถาบันการเงินและบุคคลอื่นตามสัญญา

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นางสาววิภาณันท์ แยมคุ้ม)

เลขานุการบริษัท

สำนักเลขานุการบริษัท โทร. 0-2886-4888 ต่อ 106