

THANASIRI

THANASIRI



THANASIRI

THANASIRI

PIMANSIRI

ธนาสิริ...บริบทเพื่อความยั่งยืน

THANASIRI...Return on Sustainability



บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (MD&A)
ประจำไตรมาส 2 ปี 2567

สรุปผลการดำเนินงาน

ประจำไตรมาส 2 ปี 2567 (ลบ.)	3 เดือน		ดีขึ้น หรือ (แย่ลง)	6 เดือน		ดีขึ้น หรือ (แย่ลง)
	2Q24	2Q23		6M24	6M23	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	94	114	-19	147	313	-167
รายได้จากการให้บริการ	53	5	48	80	20	60
รายได้จากการขายสินค้า	1	4	-3	3	5	-2
รวมรายได้	148	122	26	229	338	-109
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	80	88	8	124	213	89
ต้นทุนการให้บริการ	6	3	-3	11	5	-6
ต้นทุนขายสินค้า	1	4	3	2	6	4
รวมต้นทุน	86	95	8	137	224	87
กำไรขั้นต้น	61	27	34	92.6	113.9	-21
กำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	41.5%	22.3%	19.2%	40.4%	33.7%	6.7%
รายได้อื่น	2	0	2	4	1	2
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	10	11	1	16	26	10
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	24	20	-4	47	48	0
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	29	-3	33	33	41	-8
ต้นทุนทางการเงิน	7	2	-5	12	3	-8
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากการร่วมค้า	4	4	0	13	10	3
ภาษีเงินได้	5	0	-6	6	10	4
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-1	-1	0	-2	-2	0
กำไรสุทธิ - ส่วนของบริษัทใหญ่	22.7	0.6	22	30.6	39.8	-9
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	15.4%	0.5%	14.9%	13.4%	11.8%	1.6%

งวด 3 เดือน

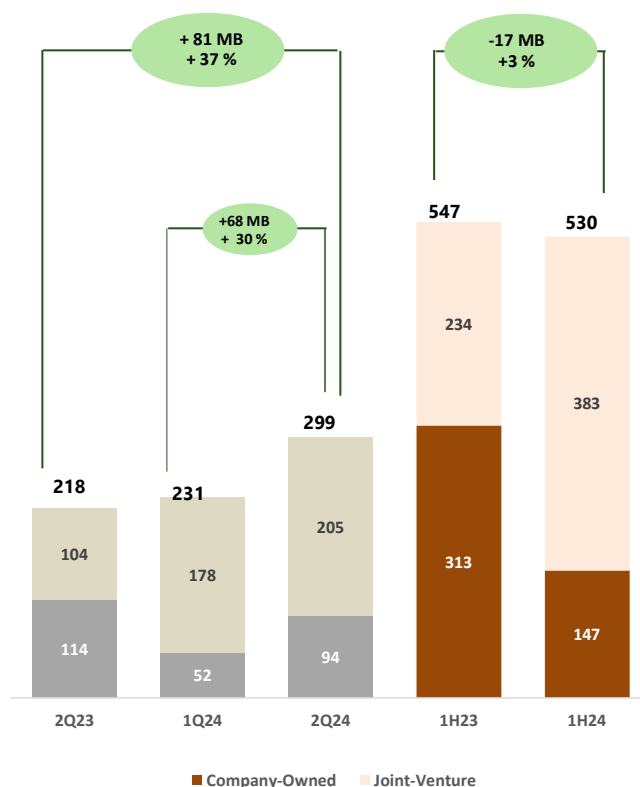
- **กำไรสุทธิ 2Q24 รวม 22.7 ล้านบาท** เพิ่มขึ้นเท่ากับ 22 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 2Q23 กำไรสุทธิหลักๆมาจากรายได้ครั้งเดียวจากการให้บริการค่าประกันวงเงินกู้และค่าบริการจัดหาที่ดินรวมประมาณ 31 ล้านบาท และค่าบริการจัดการโครงการของบริษัทในเครือและกิจการร่วมค้าซึ่งมีมูลค่าเติบโตขึ้น ขณะที่รายได้จากการไอนบ้านในโครงการต่างๆมีอัตรากำไรขั้นต้นลดลง เนื่องจากการปรับลดราคาตามนโยบายเร่งขายบ้านสร้างเสร็จพร้อมโอน และระบายสินค้า
- **รายได้อื่น 2Q24 รวม 2 ล้านบาท** เพิ่มขึ้น 2 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 2Q23 ส่วนใหญ่จากดอกเบี้ยรับ
- **ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า 2Q24 รวม 4 ล้านบาท** ลดลง 4 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 2Q23 จากการขายในโครงการร่วมทุนกับกลุ่มอนาบุคิจากประเทศญี่ปุ่นโครงการที่สอง “อนาบุคิจิ ธานีอาบิแทต ราชพฤกษ์” เป็นส่วนใหญ่ ซึ่งเปิดตัวโครงการตั้งแต่กรกฎาคม 2565 และโครงการร่วมทุนกับกลุ่มโลฟประเทศไทย “ธานีอาบิแทต กรู๊ฟ พระราม 5 – นครอินทร์” ซึ่งเริ่มเปิดขายตั้งแต่พฤศจิกายน 2566
- **ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ 2Q24 รวม 5 ล้านบาท** เพิ่มขึ้น 6 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 2Q23 จากรายการปรับปรุงบัญชีภาษีเงินได้รอตัดบัญชีใน 2Q24 และ ผลกำไรที่เพิ่มขึ้นระหว่างไตรมาส

งวด 6 เดือน

- **กำไรสุทธิ 6M24 รวม 30.6 ล้านบาท** ลดลงเท่ากับ 9 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 6M23 กำไรสุทธิหลักๆมาจากรายได้ครั้งเดียวจากการให้ค่าประกันวงเงินกู้และค่าบริการจัดหาที่ดินรวมประมาณ 15.8 ล้านบาท ขณะที่รายได้จากการไอนบ้านในโครงการต่างๆมีอัตรากำไรขั้นต้นลดลง เนื่องจากการปรับลดราคาตามนโยบายเร่งขายบ้านสร้างเสร็จพร้อมโอน และระบายสินค้า ซึ่งเป็นผลกระทบจากสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างปีที่ผ่านมาช่วงชะลอตัว ในขณะที่มีการแข่งขันกันสูงมากขึ้นด้านราคา
- **รายได้อื่น 6M24 รวม 4 ล้านบาท** เพิ่มขึ้น 2 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 6M23 ส่วนใหญ่มาจากดอกเบี้ยรับ
- **ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า 6M24 รวม 13 ล้านบาท** เพิ่มขึ้น 3 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 6M23 จากการขายในโครงการร่วมทุนกับกลุ่มอนาบุคิจากประเทศญี่ปุ่นรวม 2 โครงการ คือ “อนาบุคิจิ ธานีอาบิแทต ราชพฤกษ์” กับ “อนาบุคิจิ ธานีอาบิแทต บางนา-บางยอ” และโครงการร่วมทุนกับกลุ่มโลฟประเทศไทย “ธานีอาบิแทต กรู๊ฟ พระราม 5 – นครอินทร์”
- **ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ 6M24 รวม 6 ล้านบาท** ลดลง 4 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 6M23 จากรายการปรับปรุงบัญชีภาษีเงินได้รอตัดบัญชีใน 1Q24 และ ผลกำไรที่เพิ่มขึ้นระหว่างปี

การวิเคราะห์หีบกำไรขาดทุนของบริษัท

1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ (รวมทั้งกลุ่มบริษัท)



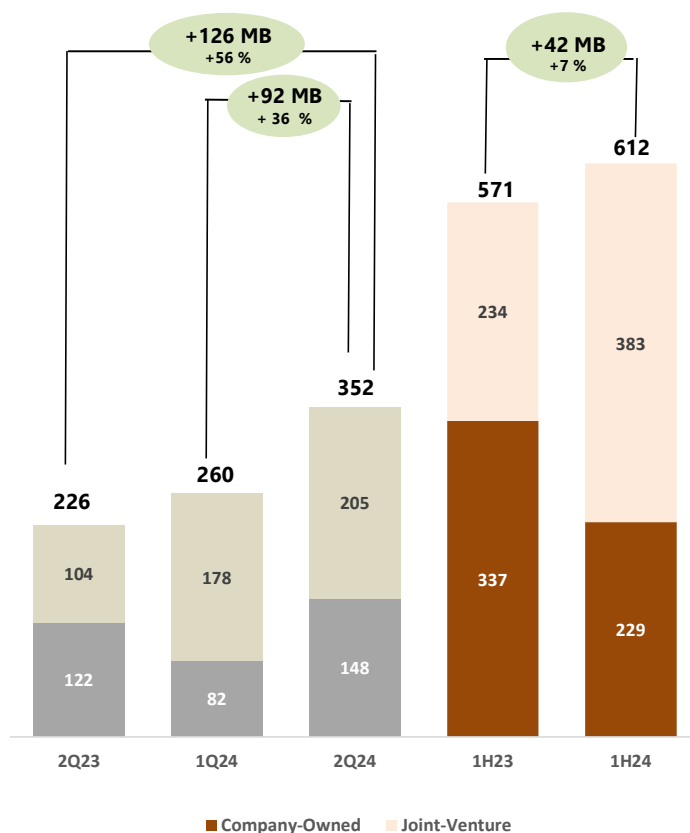
งวด 3 เดือน

- รายได้จากการขาย 2Q24 มีมูลค่าโดยรวม 299 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 81 ล้านบาท ซึ่งเฉพาะส่วนของบริษัทลดลง 20 ล้านบาทจากไตรมาส 2Q23 จากโครงการ “ธนาฮาปีแทต กรู๊ป ปิ่นเกล้า - สิรินคร” ซึ่งขายปิดจบโครงการแล้วในปี 2566
- รายได้จากการขายของส่วนบริษัทร่วมทุนมีมูลค่ารวมสูงขึ้น 101 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่รายได้ในไตรมาสนี้มาจากโครงการร่วมทุน “ธนาฮาปีแทต กรู๊ป พระราม 5 - นครอินทร์” ซึ่งเป็นกลุ่มบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดที่เริ่มเปิดตัวขายเมื่อปลายปี 2566 คิดเป็น 74% ของยอดรับรู้รายได้ในกลุ่มร่วมทุน และโครงการร่วมทุน “อณาบุคิ ธนาฮาปีแทต ราชพฤกษ์” ซึ่งเป็นกลุ่มบ้านเดี่ยว บ้านแฝด

งวด 6 เดือน

- รายได้จากการขาย 6M24 มูลค่าโดยรวม 530 ล้านบาท ลดลง 17 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 6M23 โดยเฉพาะส่วนของบริษัทลดลง 166 ล้านบาท จากโครงการ “ธนาฮาปีแทต กรู๊ป ปิ่นเกล้า - สิรินคร” ซึ่งขายปิดจบโครงการแล้วในปี 2566 และมียอดรับรู้รายได้ใน 6M23 สูงถึง 90% ของยอดรับรู้รายได้จากส่วนของบริษัท
- รายได้จากการขายส่วนของบริษัทร่วมทุนเพิ่มขึ้น 149 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 6M23 จากโครงการร่วมทุน “ธนาฮาปีแทต กรู๊ป พระราม 5 - นครอินทร์” ซึ่งเป็นกลุ่มบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดที่เริ่มเปิดตัวขายเมื่อปลายปี 2566 และโครงการร่วมทุน “อณาบุคิ ธนาฮาปีแทต ราชพฤกษ์” ซึ่งเป็นกลุ่มบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทำให้โครงการของบริษัทในเครือและกิจการร่วมค้าซึ่งมีมูลค่าเติบโตขึ้น

2.รายได้จากการอสังหาริมทรัพย์และบริการ (รวมทั้งกลุ่มบริษัท)



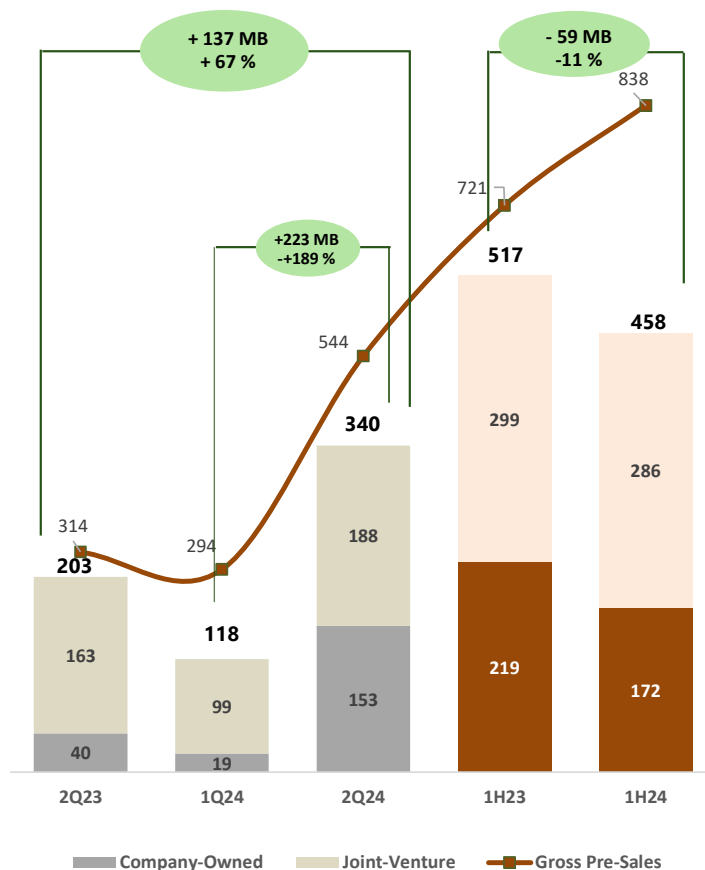
งวด 3 เดือน

- **รายได้จากการขาย 2Q24 มีมูลค่าโดยรวม 352 ล้านบาท** เพิ่มขึ้น 92 ล้านบาท จากไตรมาสที่ผ่านมา และ เพิ่มขึ้น 126 ล้านบาท จากไตรมาสเดียวกันในปีที่ผ่านมา
 - รายได้ที่เพิ่มขึ้นดังกล่าว มาจากรายได้ในการขายสินค้าและบริการในไตรมาสที่ 2Q24 มีมูลค่า 94 ล้านบาท และ 53 ล้านบาท ซึ่งรายได้ค่าบริการส่วนใหญ่จากค่าบริการและค่าบริการระหว่างกัน จาก Services Business เช่น ค่าจัดหาที่ดิน และ ค่าค้าประกันเงินกู้ จากกลุ่ม JV

งวด 6 เดือน

- **รายได้จากการขาย 6M24 มีมูลค่าโดยรวม 612 ล้านบาท** เพิ่มขึ้น 42 ล้านบาท หรือ 7 % จากช่วงเดียวกันในปีที่ผ่านมา
 - ทั้งนี้เป็นรายได้ที่เพิ่มขึ้นในส่วนของขายสินค้าและบริการ ที่สูงขึ้น 58 ล้านบาท
 - รายได้จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงในส่วน Co-Owned 167 ล้านบาท
 - รายได้จากอสังหาริมทรัพย์จากกลุ่ม JV สูงขึ้น 149 ล้านบาท โดยมาจากโครงการใหม่ร่วมกับกลุ่ม โลฟิส ที่เปิดตัวเมื่อปลายปี 2023 และทยอยรับรู้รายได้ในปีนี้

3. ยอดจองซื้อ (รวมทั้งกลุ่มบริษัท)



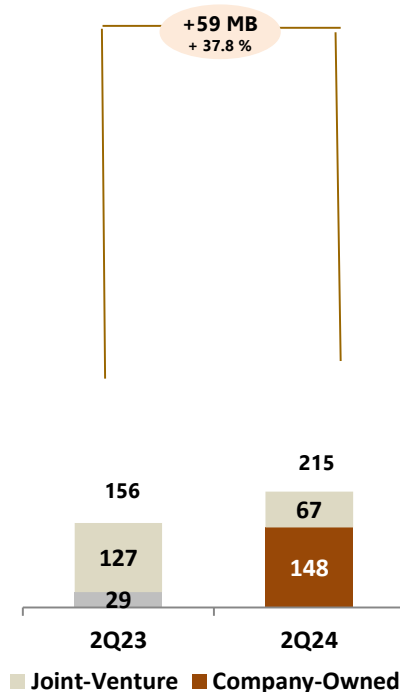
งวด 3 เดือน

- ยอดจองซื้อ 2Q24 มีมูลค่า 340 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 137 ล้านบาทเมื่อเทียบกับ 2Q23 โดยมีอัตราการยกเลิกการจองซื้อประมาณ 40% เนื่องจากศักยภาพของลูกค้า ทั้งนี้ บริษัทได้ปรับแนวทางป้องกันการยกเลิกจองซื้อด้วยการขอขึ้น Pre-approve เพื่อตรวจสอบศักยภาพของลูกค้าก่อนการจองซื้อ
- บริษัทปรับลดราคาตามนโยบายเร่งขายบ้านสร้างเสร็จพร้อมโอน และระบายสินค้า โดยเฉพาะในโครงการเดิมๆ ซึ่งเป็นผลกระทบจากสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างปีที่ค่อนข้างชะลอตัว ในขณะที่มีการแข่งขันกันสูงมากขึ้นด้านราคา

งวด 6 เดือน

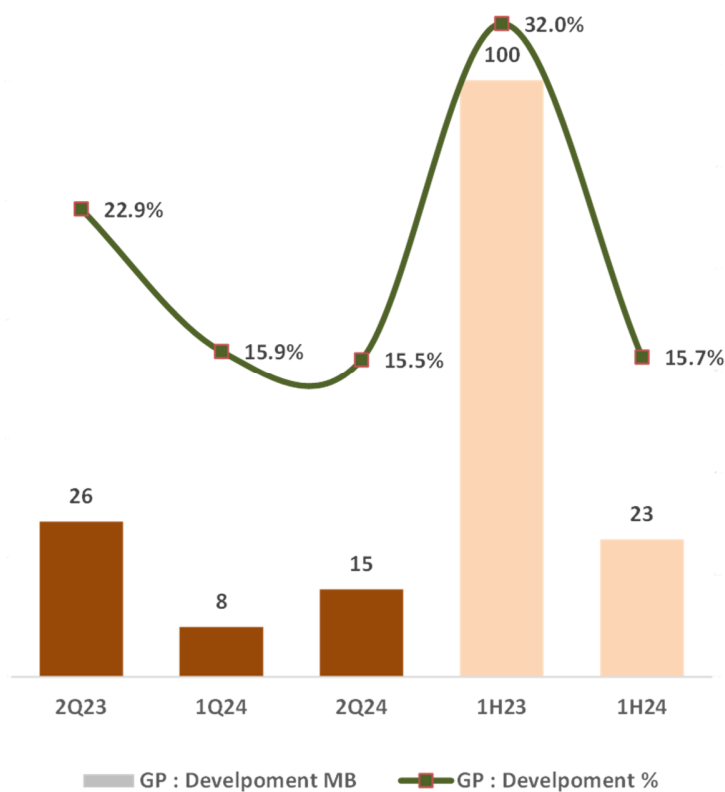
- ยอดจองซื้อ 6M24 มีมูลค่า 458 ล้านบาท ลดลง 60 ล้านบาทเมื่อเทียบกับ 6M23 โดยมีอัตราการยกเลิกการจองซื้อประมาณ 40% เนื่องจากศักยภาพของลูกค้า ทั้งนี้ บริษัทได้ปรับแนวทางป้องกันการยกเลิกจองซื้อด้วยการขอขึ้น Pre-approve เพื่อตรวจสอบศักยภาพของลูกค้าก่อนการจองซื้อ
- ใน 2Q24 บริษัทปรับลดราคาตามนโยบายเร่งขายบ้านสร้างเสร็จพร้อมโอน และระบายสินค้า โดยเฉพาะในโครงการเดิมๆ ซึ่งเป็นผลกระทบจากสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างปีที่ค่อนข้างชะลอตัว ในขณะที่มีการแข่งขันกันสูงมากขึ้นด้านราคา

4. ยอด Backlog (รวมทั้งกลุ่มบริษัท)



- ยอด Backlog ณ 30 มิถุนายน 2567 มีมูลค่า 215 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 59 ล้านบาท จากไตรมาสที่ผ่านมา เนื่องจากนโยบายเร่งกระตุ้นยอดขายโดยกลยุทธ์การปรับราคาขายบ้านสร้างเสร็จพร้อมโอน และระบายสินค้า โดยเฉพาะในโครงการใหม่ๆ ประกอบกับการเร่งการก่อสร้างเพื่อการโอนกรรมสิทธิ์เพื่อรับรู้รายได้ในปี 2567 ตามแผนงาน ในขณะที่มีการยกเลิกการจองซื้อบางส่วนในระหว่างไตรมาส
- ยอดจองซื้อใหม่ส่วนใหญ่มาจากโครงการร่วมทุน “อณาภิ ธานีพิแทต ราชพฤกษ์” และ “ธานีพิแทต กรูฟ พระราม 5 – นครอินทร์” กับโครงการ “ธานีเรชชีเดนที บรมราชชนนี-ปิ่นเกล้า” ของกลุ่มบริษัท

5. กำไรขั้นต้น (เฉพาะส่วนของบริษัทงานพัฒนาโครงการ)



งวด 3 เดือน

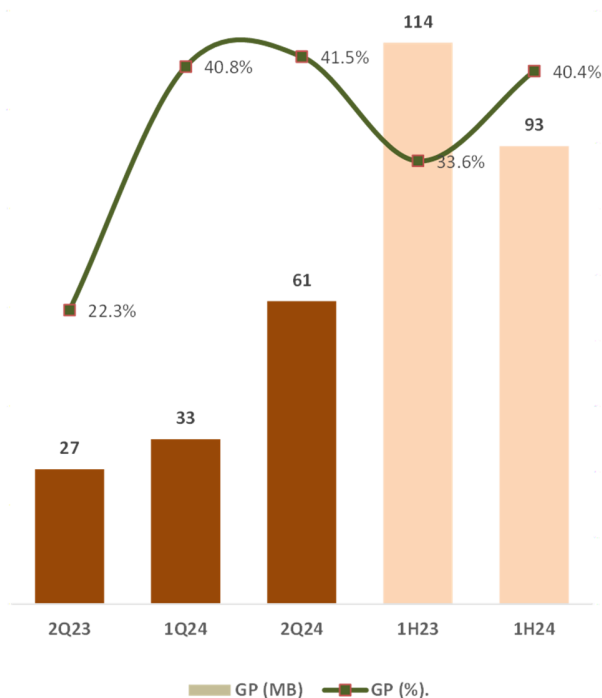
ใน 2Q24 อัตรากำไรขั้นต้นของการขายอสังหาริมทรัพย์ อยู่ที่ 15.5% ซึ่งต่ำกว่าไตรมาสที่ผ่านมาเล็กน้อย ประมาณ 0.4 % แต่ยังคงมีอัตรากำไรขั้นต้นต่ำกว่าในช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา 7 % ซึ่งส่วนใหญ่ ประมาณ 40 % เป็นสินค้าประเภททาวน์โฮมโครงการธนาคารสเตอร์ ราชพฤกษ์-สถานีบางพลู โครงการธนาคารสเตอร์ สถานีเซ็นทรัล-บางใหญ่ และ บ้านเดี่ยวโครงการสิริวิลเลจ อุดรธานี-แอร์พอร์ต

งวด 6 เดือน

- อัตรากำไรขั้นต้น 6M24 ลดลง 16.3 % จาก 6M23 เนื่องการปรับลดราคาตามนโยบายเร่งขายบ้านสร้างเสร็จพร้อมโอนและระบายสินค้าในแต่ละโครงการ โดยเฉพาะกลุ่มบ้านในโครงการเดิมที่ขายใกล้ปิดจบโครงการแล้ว

ทั้งนี้ในครึ่งปีแรกใช้ Pricing Strategy ในการระบาย Stock เน้น Turn Over ของสินค้าไม่ให้ค้างค้ำมากเกินไป

6. กำไรขั้นต้น (ส่วนของบริษัทงานพัฒนาโครงการและธุรกิจขายสินค้าและบริการ)



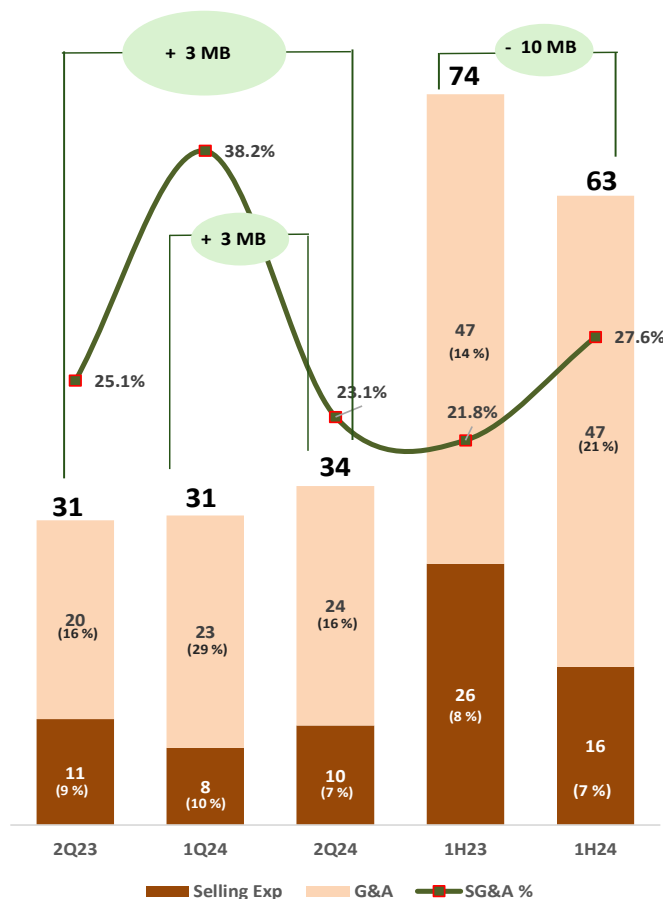
งวด 3 เดือน

- ใน 2Q24 อัตรากำไรขั้นต้นรวมทั้งส่วนของการขายอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจให้บริการอยู่ที่ 41.5% ซึ่งสูงกว่าไตรมาสที่ผ่านมาประมาณ 0.7 % และยังคงมีอัตรากำไรขั้นต้นสูงกว่าในช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา 19.2 %
- 2Q24 มีรายได้ค่าบริการและค่าบริการระหว่างกันจากธุรกิจให้บริการ เช่น ค่าจัดหาที่ดิน และ ค่าประกันเงินกู้ จากกลุ่มการร่วมค้า

งวด 6 เดือน

- ใน 6M24 อัตรากำไรขั้นต้นรวมทั้งส่วนของการขายอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจให้บริการอยู่ที่ 40.4% ซึ่งสูงกว่าปีที่ผ่านมาประมาณ 6.8 %
- ทั้งนี้ถึงแม้ว่ากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในครึ่งปีแรกจะลดลงกว่า 16 % แต่ก็มีกำไรขั้นต้นในส่วนของการขายสินค้าและให้บริการที่สูงขึ้นถึง 13 % จากช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นรวมทุกกิจกรรมจากการดำเนินงานยังคงสูงกว่าที่ผ่านมา

7. ต้นทุนในการจัดจำหน่าย (เฉพาะส่วนของบริษัท)



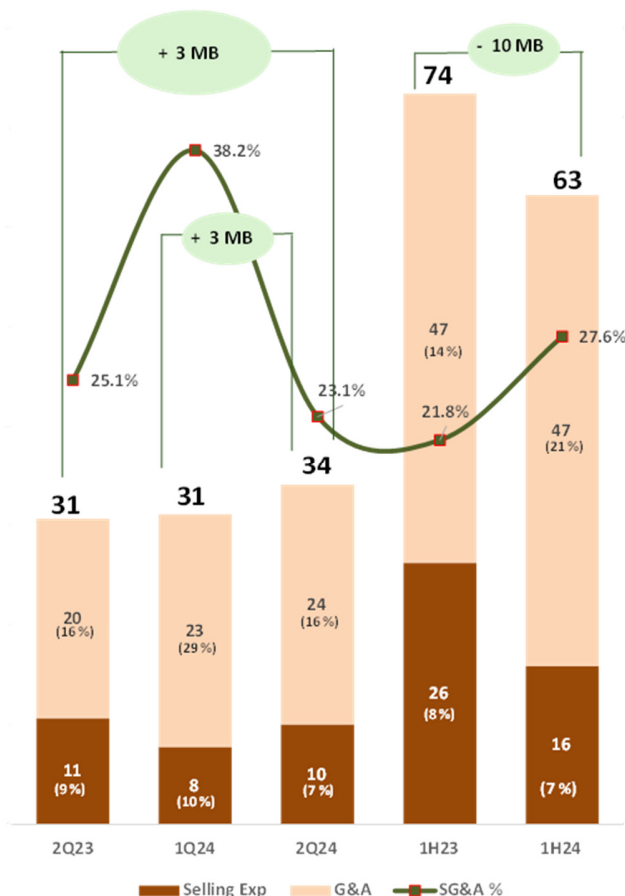
งวด 3 เดือน

- ต้นทุนในการจัดจำหน่าย 2Q24 อยู่ที่ร้อยละ 7 ของรายได้จากการขาย ลดลง 3% จาก 1Q24 และ ลดลง 2% จาก 2Q23 หลักๆ มาจาก ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายและค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการโอเนกกรมสิทธิ์ การทำสื่อการตลาดโดยเน้นช่องทางออนไลน์ เพื่อผลักดันยอดขายและยอดรับรู้รายได้จากโครงการปัจจุบัน

งวด 6 เดือน

- ต้นทุนในการจัดจำหน่าย 6M24 อยู่ที่ร้อยละ 7 ของรายได้จากการขาย ลดลง 1% จากปีก่อน หลักๆ มาจากค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายและค่าใช้จ่ายต่างๆ การโอเนกกรมสิทธิ์ การทำสื่อการตลาดโดยเน้นช่องทางออนไลน์ เพื่อผลักดันยอดขายและยอดรับรู้รายได้จากโครงการปัจจุบัน และเร่งขายปิดโครงการต่างๆ

8. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (เฉพาะส่วนของบริษัท)



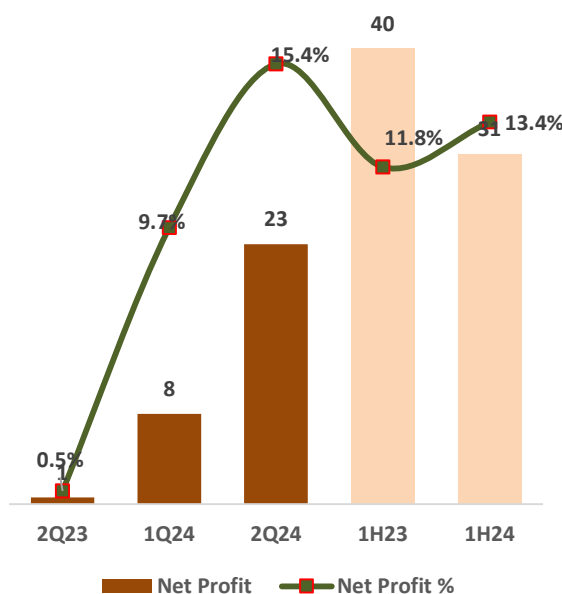
งวด 3 เดือน

- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 2Q24 มีมูลค่ารวม 24 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1 ล้านบาทจาก 1Q24 ซึ่งเป็นผลมาจากการปรับโครงสร้างใหม่ระหว่างกลุ่มบริษัทใน กรกฎาคม 2566 เพื่อรองรับธุรกิจการให้บริการ ค่าใช้จ่ายในการบริหารจึงแปรสภาพไปเป็นต้นทุนการให้บริการและค่าบริหารจัดการระหว่างกันของกลุ่มบริษัท ในขณะที่ยังมีการเสริมทีมบริหารและพนักงานตามการปรับโครงสร้างองค์กรเพื่อเสริมประสิทธิภาพในการดำเนินงานในระหว่างปีและในอนาคตรองรับการเติบโตตามแผนงาน

งวด 6 เดือน

- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 6M24 มีมูลค่ารวม 47 ล้านบาท เท่ากับครึ่งปีแรกจากปีที่ผ่านๆ มาจากการปรับโครงสร้างใหม่ระหว่างกลุ่มบริษัทใน กรกฎาคม 2566 ค่าใช้จ่ายในการบริหารจึงแปรสภาพไปเป็นต้นทุนการบริการและค่าบริหารจัดการระหว่างกันของกลุ่มบริษัท ในขณะที่ยังมีการเสริมทีมบริหารและพนักงานตามการปรับโครงสร้างองค์กรเพื่อเสริมประสิทธิภาพในการดำเนินงานในระหว่างปีและในอนาคตรองรับการเติบโตตามแผนงาน

9. กำไรสุทธิ-ส่วนของบริษัทใหญ่



งวด 3 เดือน

- กำไรสุทธิไตรมาส 2Q24 รวม 23 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 2Q23 เพิ่มขึ้น 22 ล้านบาท
กำไรสุทธิหลักๆมาจากรายได้ครั้งเดียวจากการให้คำปรึกษานางเงินกู้และค่าบริการจัดหาที่ดินรวมประมาณ 34 ล้านบาท ขณะที่รายได้จากการโอนบ้านในโครงการโดยรวมกลุ่มบ้านแฝดและทาวน์โฮมมีอัตรากำไรขั้นต้นค่อนข้างน้อย

งวด 6 เดือน

- กำไรสุทธิ 6M24 รวม 30.6 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 6M23 ลดลง 9 ล้านบาท
กำไรสุทธิหลักๆมาจากรายได้ครั้งเดียวจากการให้คำปรึกษานางเงินกู้และค่าบริการจัดหาที่ดินรวมประมาณ 46 ล้านบาท ขณะที่รายได้จากการโอนบ้านในโครงการโดยรวมกลุ่มบ้านแฝดและทาวน์โฮมมีอัตรากำไรขั้นต้นค่อนข้างน้อย

10. งบแสดงฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงิน			
ตัวชี้วัดสำคัญ	30 มิถุนายน 2567	31 ธันวาคม 2566	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	21	10	11
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	25	59	-34
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	0	0	0
สินค้าคงเหลือ	1,081	1,030	51
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	0	0	0
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,126	1,099	28
เงินฝากที่มีข้อจำกัดในการใช้	1	1	0
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	0	41	-41
เงินลงทุนในการร่วมค้า	90	81	9
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	0	0	0
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	66	66	0
ที่ดินรอการพัฒนา	106	78	28
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13	12	1
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	5	5	0
สินทรัพย์สิทธิการใช้	17	20	-3
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	1	1	0
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	4	4	0
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	8	9	-1
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	312	318	-7
รวมสินทรัพย์	1,438	1,417	21
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	172	192	-20
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	74	137	-63
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	342	342	-0
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5	5	0
เงินกู้ยืมระยะสั้น	46	23	23
ภาษีนิติบุคคลค้างจ่าย	3	0	3
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	25	24	1
รวมหนี้สินหมุนเวียน	666	723	-56
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	157	100	57
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	10	12	-2
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	26	24	2
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	193	136	57
รวมหนี้สิน	859	858	0
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	198	176	23
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	-1	-1	0
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นในบริษัทใหญ่	578	555	23
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1	4	-2
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	579	559	20
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	1,438	1,417	21

บริษัทมีฐานะทางการเงินภาพรวม ณ 30 มิถุนายน 2567 รวม 1,438 ล้านบาท ดีขึ้นจากสิ้นปีก่อน 21 ล้านบาท จากผลกำไรสุทธิจากการดำเนินงานใน 1H24 ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 20 ล้านบาท ขณะที่สินทรัพย์โดยรวมเพิ่มสูงขึ้น 21 ล้านบาท จากสินค้าคงเหลือและลูกหนี้อื่น(บริษัทระหว่างกัน)ในโครงการใหม่ต่างๆ โดยบริษัทมีการลงทุนพัฒนาโครงการใหม่ในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมทุนอีก 2 โครงการตามแผนงานเพื่อยอดรายได้ที่จะเติบโตขึ้นในอนาคต ในขณะที่หนี้สินโดยรวมเพิ่มขึ้น 1 ล้านบาท จากส่วนของเจ้าหนี้การค้าที่ต้องรองรับการขยายงานพัฒนาก่อสร้างโครงการเงินกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาและบริษัทย่อยเบิกเงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการใหม่ๆอีกส่วนหนึ่ง

10.งบแสดงฐานะทางการเงิน (ต่อ)

เมื่อเปรียบเทียบมูลค่าคงเหลือ ณ 30 มิถุนายน 2567 และ 31 ธันวาคม 2566

- **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 21 ล้านบาท** เพิ่มขึ้น 11 ล้านบาท เนื่องจากกระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน
- **สินค้ำคงเหลือ 1,081 ล้านบาท** เพิ่มขึ้น 51 ล้านบาท เนื่องจากการลงทุนในที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการใหม่ในปี 2567 และการโอนขายบ้านในโครงการต่างๆเป็นส่วนใหญ่ โดยมีการพัฒนาก่อสร้างในโครงการใหม่ 3 โครงการ
- **เงินลงทุนในการร่วมค้ำ 90 ล้านบาท** เพิ่มขึ้น 9 ล้านบาท จากผลกำไรจากการดำเนินงานของบริษัทร่วมค้ำ และการลงทุนในการร่วมค้ำใหม่เพื่อพัฒนาโครงการอีก 1 โครงการ
- **เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น 172 ล้านบาท** ลดลง 20 ล้านบาท จากกระแสเงินจ่ายเพื่อการซื้อที่ดินใหม่และการลงทุนก่อสร้างบ้านโครงการต่างๆ โดยมีการชำระคืนเงินกู้ยืมสถาบันการเงินตามสัญญา
- **เงินกู้ยืมระยะยาว มูลค่า 157 ล้านบาท** เพิ่มขึ้น 57 ล้านบาท จากเงินกู้ยืมสถาบันการเงินเพื่อพัฒนาโครงการใหม่ๆ
- **ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 277,212,000 บาท** เพิ่มขึ้น -0- ล้านบาทจากการจดทะเบียนเพิ่มทุนเมื่อ 10 พฤศจิกายน 2565 เพื่อรองรับการซื้อที่ดินและการลงทุนพัฒนาโครงการของบริษัทในปี 2566 โดยมีส่วนเกินมูลค่าหุ้นรวม 80 ล้านบาท จากมูลค่าหุ้นที่ออกจำหน่ายและได้รับชำระแล้ว
- **กำไรสะสม 198 ล้านบาท** เพิ่มขึ้น 23 ล้านบาท จากกำไรสุทธิสำหรับ 6M24
- **อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน ณ 30 มิถุนายน 2567 เป็น 1.5 เท่า** ใกล้เคียงกับปีก่อน ซึ่งอยู่ที่ 1.5 เท่า และไม่เกินกว่าอัตราส่วนที่บริษัทต้องดำรงไว้ตามเงื่อนไขของสถาบันการเงิน

11. งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด		
ตัวชี้วัด	30 มิถุนายน 2567 ล้านบาท	30 มิถุนายน 2566 ล้านบาท
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	-35.3	33.0
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	4.4	10.8
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	41.9	-67.1
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	10.9	-23.4
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	9.7	52.6
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	20.7	29.2

บริษัทมีกระแสเงินสดภาพรวม ณ 30 มิถุนายน 2567 รวม 10.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 34.3 ล้านบาท เนื่องจากกระแสเงินสดส่วนต่างๆดังนี้

- **กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน มูลค่า 35.3 ล้านบาท** ลดลงจากปีก่อน
 - เงินสดรับสุทธิจากการขายสินค้าในโครงการเดิม และการขายสินค้าในโครงการใหม่มีอัตรากำไรที่ค่อนข้างน้อยทำให้มีเงินสดคงเหลือลดลง แต่ยังสามารถนำไปใช้หมุนเวียนและชำระหนี้สถาบันการเงินต่างๆได้ตามสัญญา
 - เงินสดจ่ายในการลงทุนพัฒนาก่อสร้างโครงการใหม่ 2 โครงการในระหว่าง 1H24 ทำให้มีสินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้น (ซึ่งในอนาคตบริษัทจะสามารถได้กระแสเงินสดรับจากการขายบ้านโครงการ)
- **กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน มูลค่า 4.4 ล้านบาท** หลักๆมาจากเงินปันผลรับจากการลงทุนในบริษัทร่วมค้า เงินสดจ่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วมค้า และดอกเบี้ยรับจากเงินกู้ยืมที่ให้แก่บริษัทในเครือและบริษัทย่อย
- **กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน มูลค่า 41.9 ล้านบาท** หลักๆจาก
 - การชำระคืนเงินกู้ยืมต่างๆ และตัวสัญญาใช้เงินของสถาบันการเงินตามสัญญา
 - การชำระค่าดอกเบี้ยเงินกู้ยืมต่างๆ
 - การออกตัวสัญญาใช้เงิน