



บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (MD&A)
ประจำปี 2566

สรุปผลการดำเนินงาน

ประจำปี 2566 (ลบ.)	12 เดือน		ดีขึ้น หรือ (แย่ลง)
	FY23	FY22	
รายได้	464	690	-226
ต้นทุน	349	468	-120
กำไรขั้นต้น	115.6	221.7	-106
กำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	24.9%	32.1%	-7.2%
รายได้อื่น	69	12	57
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	37	52	-15
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	105	95	10
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	43	87	-45
ต้นทุนทางการเงิน	10	10	0
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากการร่วมค้า	17	22	-5
กำไรสุทธิ - ส่วนของบริษัทใหญ่	40.9	84.4	-44
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	8.8%	12.2%	-3.4%

สรุปผลการดำเนินงาน

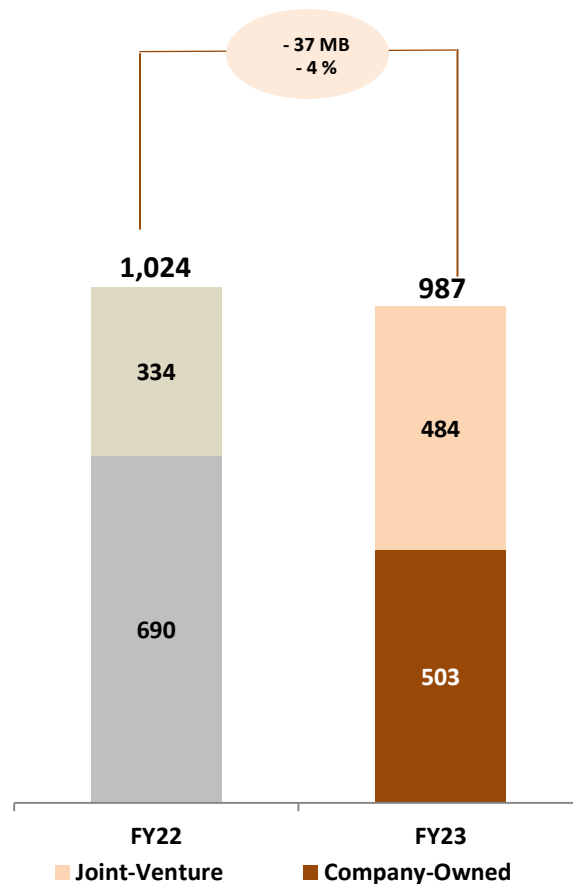
บริษัทและบริษัทย่อย มีกำไรสุทธิสิ้นสุด ณ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 40.9 ล้านบาท. หรือคิดเป็นร้อยละ 8.8 % ลดลงจากปี 2565 เป็นจำนวน 43.5 ล้านบาท. คิดเป็นร้อยละ 51.6 % สาเหตุหลักมาจาก

- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทลดลง 226 ล้านบาท. โดยในปี 2566 รายได้หลักๆจะมาจากโครงการภายใต้บริษัทร่วมค้า
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร เพิ่มขึ้น 10 ล้านบาท.
- ส่วนแบ่งกำไรร่วมค้า ลดลง 5 ล้านบาท. มาจากโครงการร่วมทุนใหม่ บริษัท โลฟิส (ไทยแลนด์) จำกัด อยู่ในช่วงเริ่มต้นโครงการยังไม่สามารถสร้างผลกำไรได้ใน ปี 2566

ทั้งนี้ บริษัทมีรายได้อื่น ซึ่งจากค่าบริหารเป็นรายได้จากบริหารงานบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ได้แก่ ค่าบริการจัดหาที่ดิน และ ค่าประกันวงเงินกู้ จำนวน 38 ล้านบาท.

การวิเคราะห์งบกำไรขาดทุนของบริษัท

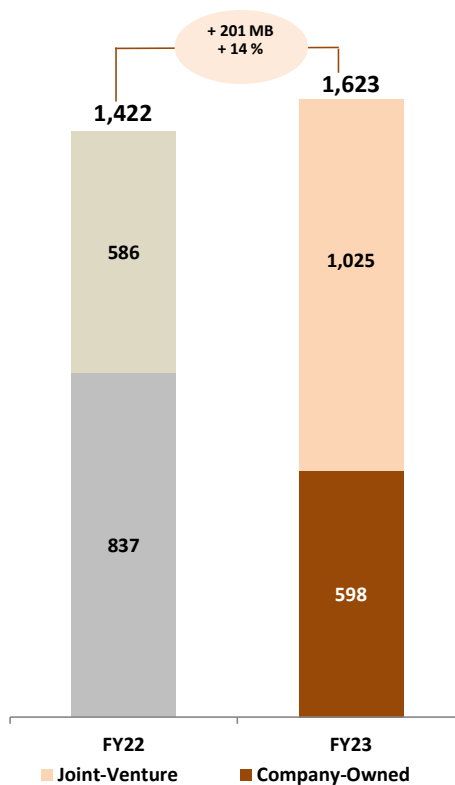
1. รายได้จากการขาย (รวมทั้งกลุ่มบริษัท)



ปี 2566

- รายได้จากการขายในปี 2566 มีมูลค่าลดลง 37 ล้านบาท จากปีที่ผ่านมา โดยยอดรับรู้รายได้ของปีนี้ เป็นกลุ่มโครงการร่วมทุนโดยเติบโตกว่า 45 % จากปีที่ผ่านมา กว่า 40% เป็นยอดรับรู้รายได้จากโครงการร่วมทุนโครงการที่สอง "อนาบุกิ ธนาฮาบิแทต ราชพฤกษ์" ที่เปิดขายเมื่อต้นปี 2565 และมียอดขายที่ดีอย่างต่อเนื่อง
- สำหรับรายได้ที่ลดลง มาจากกลุ่มโครงการของบริษัท ที่ลดลง 34 % จากปีที่ผ่านมา ที่มียอดขายที่ต่ำลง โดยเฉพาะกลุ่ม บ้านทาว์นเฮ้าส์ และโครงการปัจจุบันไม่เป็นไปตามแผน โดยการเปิดโครงการใหม่ล่าช้ากว่าแผน ทำให้ยอดรับรู้รายได้ต่ำลง
- ราคาเฉลี่ยของบ้านที่รับรู้รายได้ต่อหลังเฉลี่ยลดลงประมาณ 0.4 ล้านบาท จากปีที่ผ่านมา เนื่องจากการปรับราคาลดลงเพื่อสร้างยอดขายและช่วยให้ลูกค้าตัดสินใจซื้อได้เร็วขึ้น

2. ยอดจองซื้อ (รวมทั้งกลุ่มบริษัท)

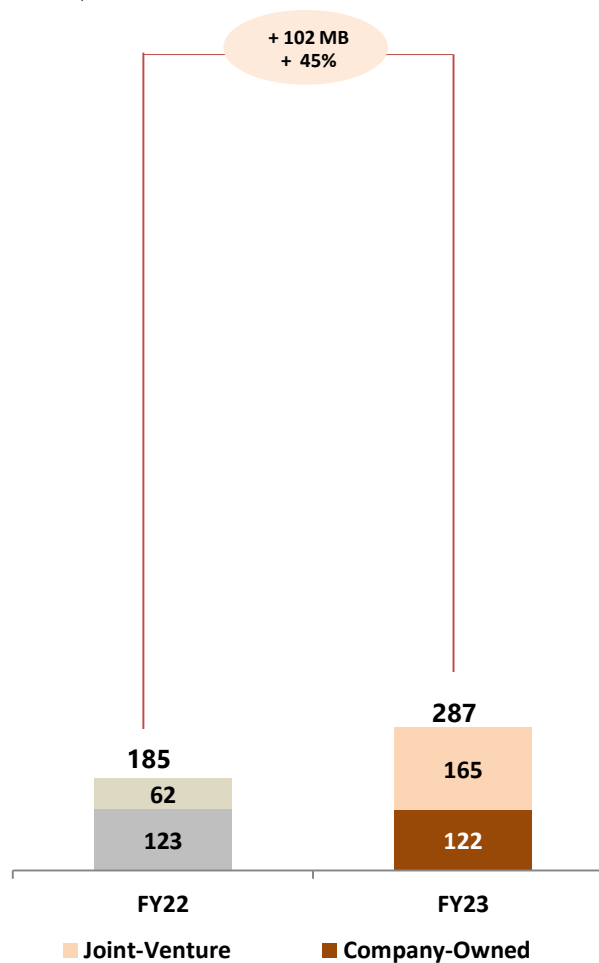


ปี 2566

ยอดจองซื้อในปี 2566 มีมูลค่า 1,623 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 201 ล้านบาทจากปี 2565 เนื่องจาก

- มีโครงการเปิดใหม่จำนวน 4 โครงการ โดยมียอดจองซื้อ 678 ล้านบาท หรือกว่า 42 % จากยอดจองซื้อทั้งหมด
- สำหรับโครงการเปิดใหม่จำนวน 4 โครงการ แบ่งเป็นโครงการของบริษัท จำนวน 2 โครงการ และ โครงการร่วมทุน จำนวน 2 โครงการ
- โครงการ “ธนาอาบิแดด กรู๊ป พระราม 5 – นครอินทร์” เป็นโครงการร่วมทุนกับ บริษัท โลฟิส (ไทยแลนด์) จำกัด ซึ่งเปิดขายเป็นโครงการแรก ภายใต้บริษัท ธนาสิริ โลฟิส (ประเทศไทย) จำกัด เมื่อเดือนพฤศจิกายนที่ผ่านมา โดยสามารถสร้างยอดจองซื้อได้ถึง 338 ล้านบาท หรือ กว่า 24 % จากยอดจองซื้อทั้งหมด

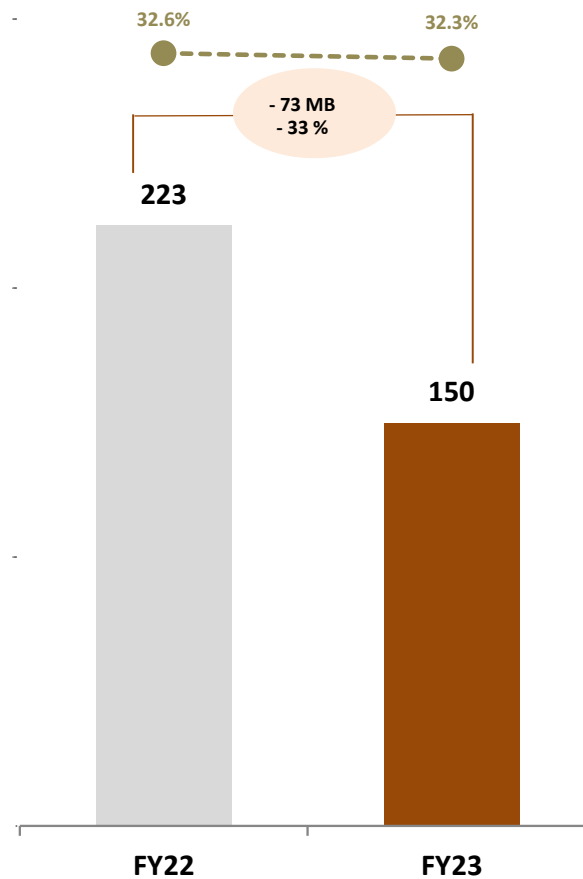
3. ยอด Backlog (รวมทั้งกลุ่มบริษัท)



ปี 2566

- ยอด Backlog ณ 31 ธันวาคม 2566 มีมูลค่า 287 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนเพิ่มขึ้น 102 ล้านบาท โดยคาดการณ์ว่ากว่า 50 % จะสามารถโอนได้ 1Q67 เนื่องจากการเร่งงานก่อสร้างเพื่อการโอนกรรมสิทธิ์เพื่อรับรู้รายได้ให้ได้ตามแผนงาน ในขณะที่มีการยกเลิกการจองซื้อบางส่วนในระหว่างปี 2566

4.กำไรขั้นต้น (เฉพาะส่วนของบริษัทงานพัฒนาโครงการ)

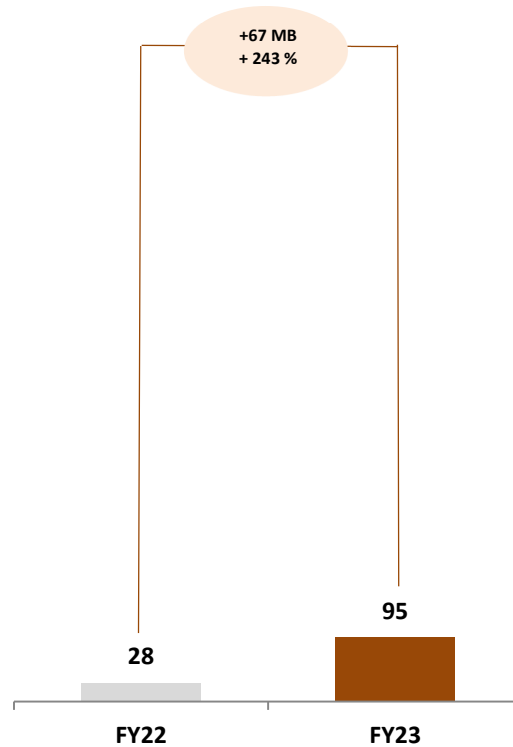


ปี 2566

ปี 2023 อัตรากำไรขั้นต้นของการขายอสังหาริมทรัพย์ อยู่ที่ 32.3% ซึ่งยังคงสามารถรักษาอัตรากำไรขั้นต้นได้ใกล้เคียงกับปีที่ผ่านมา

- มีการกำหนดราคาขาย โดยการใช้กลยุทธ์ Phasing โดยพิจารณาควบคู่กับต้นทุนในเฟสนั้นๆ
- มีการควบคุมต้นทุนและปรับเปลี่ยนแบบบ้านเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าและเพื่อส่งเสริมการขาย โดยไม่ส่งผลกระทบต่อต้นทุนก่อสร้าง

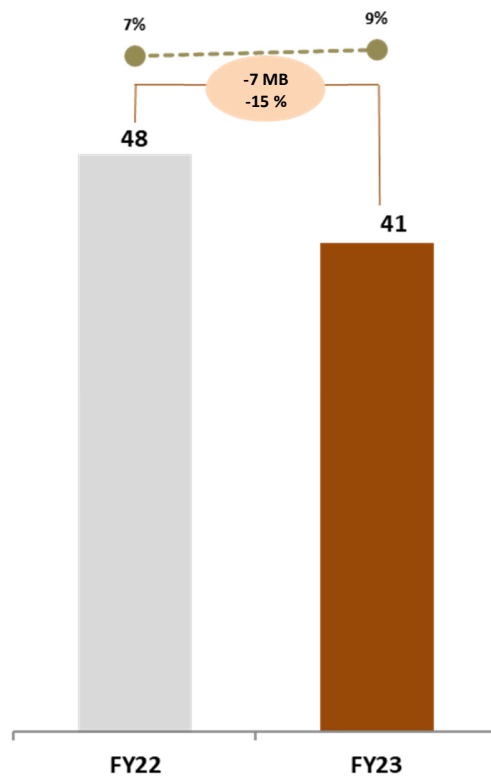
5. รายได้อื่น (เฉพาะส่วนของบริษัท)



ปี 2566

- รายได้อื่นในปี 2566 สูงขึ้น 67 ล้านบาทจากปีที่ผ่านมา เนื่องจาก มีการเรียกเก็บค่าบริการจัดการโครงการ และ ค่าธรรมเนียมในการจัดหาที่ดินสำหรับโครงการรวมทุนทั้ง 2 บริษัท เพื่อใช้สำหรับเตรียมความพร้อมโครงการใหม่ที่จะเกิดขึ้นในอนาคต

6. ต้นทุนในการจัดจำหน่าย (เฉพาะส่วนของบริษัท)

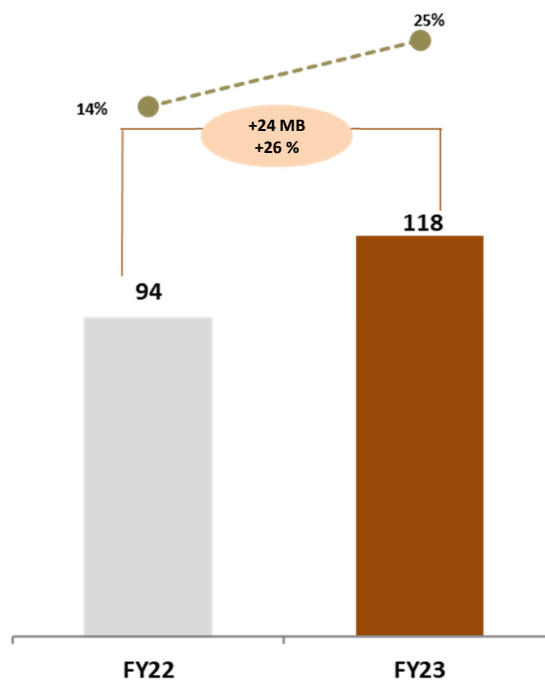


ปี 2566

ค่าใช้จ่ายในการปี 2566 อยู่ที่ 41 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 9 % เมื่อเทียบกับรายได้จากการขาย ลดลงจากปีที่ผ่านมา 7 ล้านบาท โดยลดการใช้ Billboard ลง และใช้สื่อ Online เพิ่มมากขึ้น เช่น

- FB
- Google
- E-Brochure

7. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (เฉพาะส่วนของบริษัท)

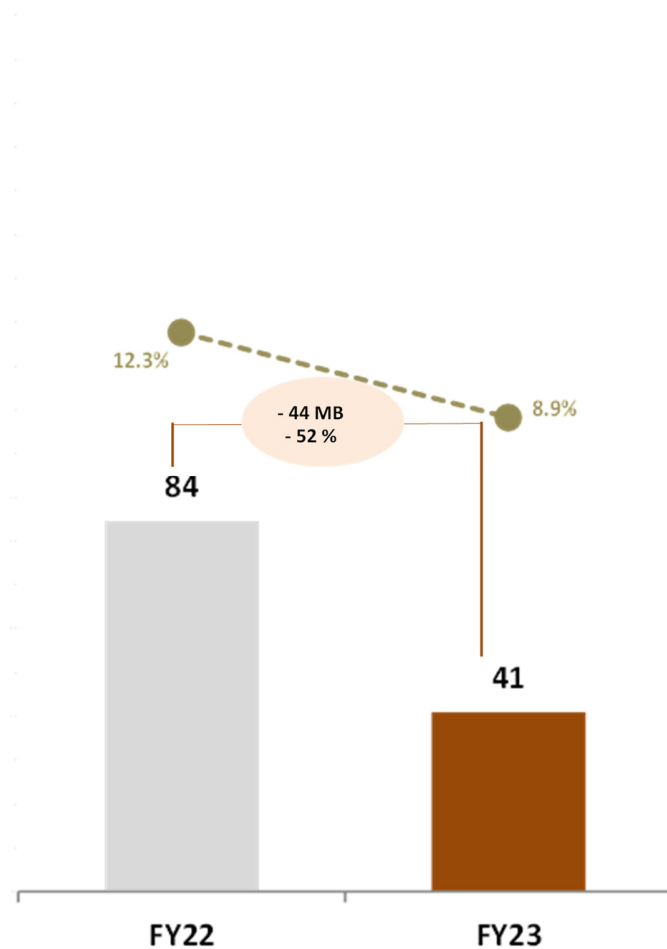


ปี 2566

ค่าใช้จ่ายในการบริหารปี 2566 อยู่ที่ 118 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมา 24 ล้านบาท สาเหตุมาจาก

- ค่าจัดการบริหารโครงการที่เริ่มเรียกเก็บในปีนี้ 10 ล้านบาท
- ค่าดูแลส่วนกลางเพิ่มสูงขึ้น 7.5 ล้านบาท เนื่องจากการเปิดโครงการใหม่
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆเพิ่มสูงขึ้น 2.7 ล้านบาท ประกอบด้วย
 - ภาษีที่ดิน
 - ตั๋วหนังสือต่างๆเพิ่มขึ้น
- ค่าเสื่อมราคาเพิ่มสูงขึ้น 2.6 ล้านบาท เนื่องจากมีอาคารและที่ดินหน้าโครงการ รอการพัฒนา รวมถึงทรัพย์สินอื่นๆของบริษัท

8. กำไรสุทธิ-ส่วนของบริษัทใหญ่



ปี 2566

กำไรสุทธิปี 2566 อยู่ที่ 41 ล้านบาท. หรือคิดเป็น 8.8 % ลดลง 43.5 ล้านบาท จากปีที่ผ่านมา เนื่องจาก

- ยอดรับรู้รายได้ที่ไม่เป็นไปตามเป้าหมาย
- ยังคงรักษาอัตรากำไรขั้นต้นได้ใกล้เคียงกับปีที่ผ่านมา
- ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานปรับสูงขึ้น
- ส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้า ลดลงจากปีที่ผ่านมาเนื่องจาก บริษัทร่วมทุน ธนาสิริ โลฟิส (ประเทศไทย) จำกัด ยังอยู่ในช่วงเริ่มต้นจึงยังไม่ได้ผลตอบแทนในช่วงปีแรก

9. งบแสดงฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงิน			
ตัวชี้วัดสำคัญ	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	10	60	-51
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	100	18	82
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	0	0	0
สินค้าคงเหลือ	1,030	857	173
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	0	0	-0
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,140	936	204
เงินฝากที่มีข้อจำกัดในการใช้	1	4	-3
เงินลงทุนในการร่วมค้า	81	59	22
เงินลงทุนในบริษัทย่อย			0
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	66		66
ที่ดินรอการพัฒนา	78	78	1
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	12		12
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	5	5	0
สินทรัพย์สิทธิการใช้	20	8	11
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	1	0	1
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	4	5	-1
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	9	6	2
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	277	166	111
รวมสินทรัพย์	1,417	1,102	315
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	192	20	172
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	137	80	57
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	362	290	72
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5	2	2
เงินกู้ยืมระยะสั้น	3		3
ภาษีนิติบุคคลค้างจ่าย	0	5	-5
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	24	23	1
รวมหนี้สินหมุนเวียน	723	420	302
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	100	103	-3
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	12	4	8
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	24	27	-3
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	136	134	2
รวมหนี้สิน	858	554	304
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	20	2
ยังไม่ได้จัดสรร	176	162	13
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	-1	-1	0
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นในบริษัทใหญ่	555	539	16
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	4	8	-5
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	559	548	11
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	1,417	1,102	315

สินทรัพย์

ณ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ และ บริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมมูลค่า 1,417 ล้านบาท. เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 315 ล้านบาท หรือ 29% ส่วนที่เพิ่มขึ้นมาจาก

- ค่ามัดจำที่ดินโครงการใหม่ 3 โครงการ จำนวน 65 ล้านบาท.
- สินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้นจำนวน 170 ล้านบาท มาจากการพัฒนาโครงการที่จะเปิดตัวใน ปี 2567
- เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า และเงินกู้ระยะยาวจากบริษัทร่วมค้า TLT เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน จำนวน 80 ล้านบาท
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน มี 2 ส่วนคือ

ที่ดินบริเวณด้านหน้าโครงการซึ่งเป็นทรัพย์สินของบริษัทและไม่เกี่ยวกับการจัดสรรโครงการ (TV03) มูลค่า 5 ล้านบาท และ อาคาร THANA Wellness Park มูลค่า 6.8 ล้านบาท.

9.งบแสดงฐานะทางการเงิน (ต่อ)

หนี้สิน

ณ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯและ บริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมมูลค่า 858 ล้านบาท. เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 304 ล้านบาท. หรือ 55% ส่วนที่เพิ่มขึ้นมาจาก

- เงินเบิกเกินบัญชี และ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เพิ่มขึ้น จำนวน 150 ล้านบาท (ตัวอวาล์ 46 ล้านบาท และ ตัวสัญญาใช้เงิน 89 ล้านบาท)
- หนี้สินระยะยาวที่ครบกำหนดใน 1 ปี เพิ่มขึ้น จำนวน 72 ล้านบาท
- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนเพิ่มขึ้น 60 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯและ บริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมมูลค่า 559 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 11 ล้านบาทหรือ 2%

10. งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด		
ตัวชี้วัด	31 ธันวาคม 2566 ล้านบาท	31 ธันวาคม 2565 ล้านบาท
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	-187.0	-24.0
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	-67.7	91.0
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	204.1	-18.0
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	-50.6	48.9
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ ต้นงวด	60.3	11.4
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	9.7	60.3

กระแสเงินสดที่ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 204 ล้านบาท มีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน สำหรับการพัฒนาโครงการใหม่ และ ในขณะที่ ปี 2565 มีการรับชำระเงินจากการเพิ่มทุนจำนวน 68 ล้านบาท โดยสรุป เงินสดคงเหลือสุทธิ ณ วันสิ้นปี เท่ากับ 11 ล้านบาท