วันที่ 16 พฤศจิกายน 2569

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับงวด 9 เดือน ประจำปี 2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอนำส่งคำอธิบายและการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของฝ่ายจัดการสำหรับไตรมาส 3/2569 ตามรายละเอียดดังนี้

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2569 บริษัทมีรายได้รวมตามงบการเงินรวมจำนวน 278.6 ล้านบาท ลดลง 80.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 22.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีรายได้รวม 358.7 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากงวดเดียวกันกับปีก่อน และมีอัตรากำไรขั้นต้นลดลงจากปีก่อน ส่วนรายได้จากการให้บริการเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปีที่ผ่านมา แต่มีอัตรากำไรขั้นต้นลดลงจากปีก่อน จากการเพิ่มงานสินค้าและบริการอย่าง Homey+ เพื่อตอบโจทย์การดูแลลูกบ้านอย่างครบวงจร อย่างไรก็ตาม ไตรมาสที่ 3 ปี 2569 บริษัทเน้นสร้างยอดรายได้จากการให้บริการในโครงการต่างๆ ของบริษัทเพื่อตอบโจทย์การอยู่อาศัย ตามนโยบายเร่งขายบ้านพร้อมโอนและใช้กลยุทธ์ด้านลดราคาอย่างต่อเนื่อง และเร่งเพิ่มยอดขายในธุรกิจให้บริการด้านการอยู่อาศัย รวมถึงมีการเปิดขายโครงการธนาพาร์ค พรีเว่ ราชพฤกษ์ ในไตรมาสนี้ด้วย

ส่วนอัตรากำไรขั้นต้นลดลงจากงวดเดียวกันกับปีก่อน โดยอัตรากำไรขั้นต้น ภาพรวมอยู่ที่ ร้อยละ 22.6 เทียบกับร้อยละ 26.2 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน สะท้อนถึงการบริหารต้นทุนโครงการและการควบคุมต้นทุนขายอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม การลดลงของรายได้ ก็ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นลดลง และเมื่อประกอบกับค่าใช้จ่ายในการบริหารที่ยังอยู่ในระดับสูง ส่งผลให้บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2569 จำนวน 29.9 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้น 17.8 ล้านบาท จากช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา ที่มีผลขาดทุนสุทธิ 12.1 ล้านบาท

รายได้จากการดำเนินงาน

รายได้รวมของบริษัทจำนวน 278.6 ล้านบาท ประกอบด้วย

1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์
   จำนวน 214.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 77.1 ของรายได้รวม ลดลง 83.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 27.9 จาก 297.9 ล้านบาท ในช่วงเดียวกันของปีก่อน การลดลงดังกล่าวเป็นปัจจัยหลักที่ส่งผลต่อรายได้รวมของบริษัท ซึ่งใช้กลยุทธ์ด้านราคาเพื่อระบายสินค้าพร้อมขายพร้อมโอน ทำให้ราคาเฉลี่ยต่อหลังลดลงประมาณ 0.7 ล้านบาทต่อหลัง เนื่องจากไม่มีบ้านโอนในระดับราคา 15 -20 ล้านบาท

2. รายได้จากการให้บริการ
   จำนวน 58.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.1 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้น 1.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.4 จาก 56.8 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน สะท้อนว่ารายได้ในส่วนดังกล่าวยังคงมีแนวโน้มที่จะสามารถเพิ่มยอดขายได้เมื่อเทียบกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

3. รายได้จากการขายสินค้า
   จำนวน 5.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.2 ล้านบาท จาก 4.0 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน แต่ยังมีสัดส่วนเล็กน้อยเมื่อเทียบกับรายได้รวมของบริษัท

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ										
รายการ (ล้านบาท)	งบการเงินรวม					งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	9 เดือน				ดีขึ้น/(แย่ลง)	9 เดือน				ดีขึ้น/(แย่ลง)
	2026	%	2025	%		2026	%	2025	%	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	214.7	77.1%	297.9	83.0%	(83.2)	130.4	80.8%	194.5	81.7%	(64.1)
รายได้จากการให้บริการ	58.7	21.1%	56.8	15.8%	1.9	31.0	19.2%	43.4	18.3%	(12.4)
รายได้จากการขายสินค้า	5.2	1.9%	4.0	1.1%	1.2	-	-	-	-	-
รวมรายได้	**278.6**	**100.0%**	**358.7**	**100.0%**	**(80.1)**	**161.4**	**100.0%**	**237.9**	**100.0%**	**(76.5)**
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	177.9	82.9%	241.1	80.9%	63.2	113.6	87.1%	161.2	82.9%	47.6
ต้นทุนการให้บริการ	33.4	56.9%	20.0	35.2%	(13.4)	6.5	20.8%	8.3	19.0%	1.8
ต้นทุนขายสินค้า	4.2	81.2%	3.6	88.4%	(0.7)	-		-		-
รวมต้นทุน	**215.5**	**77.4%**	**264.6**	**73.8%**	**49.1**	**120.1**	**74.4%**	**169.4**	**71.2%**	**49.4**
กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์	36.8	17.1%	56.8	19.1%	(20.1)	16.8	12.9%	33.3	17.1%	(16.5)
กำไรขั้นต้นจากการให้บริการ	25.3	43.1%	36.8	64.8%	(11.5)	24.5	79.2%	35.2	81.0%	(10.6)
กำไรขั้นต้นจากการขายสินค้า	1.0	18.8%	0.5	11.6%	0.5	-	-	-	-	-
กำไรขั้นต้น	**63.0**	**22.6%**	**94.1**	**26.2%**	**(31.1)**	**41.3**	**25.6%**	**68.5**	**28.8%**	**(27.1)**
รายได้อื่น	0.6	0.2%	0.9	0.2%	(0.3)	0.1	0.1%	0.2	0.1%	(0.1)
ค่าใช้จ่ายในการขายและการจัดจำหน่าย	27.6	9.9%	27.2	7.6%	(0.4)	21.7	13.5%	20.0	8.4%	(1.8)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	74.7	26.8%	76.9	21.4%	2.2	55.8	34.6%	67.8	28.5%	12.0
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	**(38.7)**	**(13.9%)**	**(9.1)**	**(2.5%)**	**(29.6)**	**(36.2)**	**(22.4%)**	**(19.1)**	**(8.0%)**	**(17.1)**
ต้นทุนทางการเงิน	(10.3)	(3.7%)	(13.7)	(3.8%)	3.4	(10.2)	(6.3%)	(13.3)	(5.6%)	(3.1)
รายได้ทางการเงิน	4.5	1.6%	2.9	0.8%	1.6	9.1	5.6%	13.8	5.8%	(4.7)
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	**5.3**	**1.9%**	**4.7**	**1.3%**	**0.7**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
รายได้ภาษีเงินได้	7.3	2.6%	1.1	0.3%	6.2	7.0	4.3%	2.6	1.1%	4.4
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(1.9)	(0.7%)	(2.0)	(0.6%)	0.1	-	-	-	-	-
กำไรสุทธิ - ส่วนของบริษัทใหญ่	**(29.9)**	**(10.7%)**	**(12.1)**	**(3.4%)**	**(17.8)**	**(30.3)**	**(18.8%)**	**(16.1)**	**(6.8%)**	**(14.2)**

ต้นทุนขายและกำไรขั้นต้น

ต้นทุนรวมในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2569 อยู่ที่ 215.5 ล้านบาท ลดลง 49.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 18.6 จาก 264.6 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยการลดลงของต้นทุนมีทิศทางสอดคล้องกับการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทมีกำไรขั้นต้นจำนวน 63.0 ล้านบาท ลดลง 31.1 ล้านบาท จาก 94.1 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน และมีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ ร้อยละ 22.6 จากร้อยละ 26.2 ในปีก่อน แสดงให้เห็นว่าแม้บริษัทจะพยายามบริหารต้นทุนโครงการและรักษาระดับความสามารถในการทำกำไรขั้นต้นไว้ แต่ในภาวะสถานการณ์เศรษฐกิจที่ชะลอตัวลงในช่วงที่ผ่านมาบริษัทก็จำเป็นต้องปรับใช้กลยุทธ์ด้านลดราคาขายด้วย

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายอยู่ที่ 27.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อย 0.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.5 จาก 27.2 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน สะท้อนถึงการบริหารค่าใช้จ่ายด้านการขายและการตลาดให้สอดคล้องกับภาวะตลาดและระดับกิจกรรมการขาย แต่ทั้งนี้ยังมีค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นจากการปรับปรุงเพื่อเตรียมจัดตั้งนิติบุคคลและประมาณการค่าซ่อมแซมโครงการที่เปิดมานานเพิ่มเติม

ส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารอยู่ที่ 74.7 ล้านบาท ลดลง 2.2 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 76.9 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน แม้รายได้จะลดลงอย่างมีนัยสำคัญ ส่งผลให้อัตราค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้เพิ่มขึ้น และเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งให้ผลการดำเนินงานในช่วง 9 เดือนแรกที่ปรับตัวลดลง อย่างไรก็ตาม บริษัทมีนโยบายควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างเข้มงวดและบริหารจัดการค่าใช้จ่ายให้เกิดประสิทธิภาพมากขึ้น

จากปัจจัยดังกล่าว บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิ (ส่วนของบริษัทใหญ่) จำนวน 29.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 17.8 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

ต้นทุนทางการเงินและส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุน

ต้นทุนทางการเงินในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2569 อยู่ที่ 10.3 ล้านบาท ลดลงจาก 13.7 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน หรือลดลง 3.4 ล้านบาท สะท้อนถึงการบริหารโครงสร้างเงินทุนและภาระต้นทุนทางการเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น ซึ่งเป็นดอกเบี้ยจ่ายสำหรับการพัฒนาโครงการในปัจจุบัน และมีการชำระหนี้เงินกู้ยืมตามสัญญาทำให้ดอกเบี้ยจ่ายลดลง

บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วมจำนวน 5.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก 4.7 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน จากผลกำไรของโครงการร่วมค้า

ผลกำไรสุทธิ

จากปัจจัยข้างต้น บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิ 29.9 ล้านบาท ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2569 เทียบกับผลขาดทุนสุทธิ 12.1 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยผลขาดทุนเพิ่มขึ้น 17.8 ล้านบาท

สาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นของผลขาดทุนมาจาก การลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อกำไรขั้นต้น ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารยังคงอยู่ในระดับใกล้เคียงกับปีก่อน ทำให้บริษัทมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น แม้ว่าต้นทุนทางการเงินจะลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนก็ตาม

นอกจากนี้ บริษัทมีรายได้ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจำนวน 7.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 1.1 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่ส่งผลต่อผลขาดทุนสุทธิของงวด

งบฐานะการเงิน

งบฐานะการเงิน						
ตัวชี้วัดสำคัญ	งบการเงินรวม					
	30 กันยายน 2569		31 ธันวาคม 2568		เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รวมสินทรัพย์	1,274	100%	1,145	100%	129	11%
รวมหนี้สิน	742	58%	582	51%	161	7%
ส่วนของผู้ถือหุ้น	532	42%	563	49%	-32	-7%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	1,274	100%	1,145	100%	129	11%

สินทรัพย์รวม มูลค่า 1,274 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2568 จำนวน 128 ล้านบาท คิดเป็น 11% เป็นผลจากการลงทุนพัฒนาโครงการธนาฮาบิแทต ราชพฤกษ์ – เวสต์วิลล์ และโครงการธนาพาร์ค พรีเว่ ราชพฤกษ์

หนี้สินโดยรวม เพิ่มขึ้น 161 ล้านบาท สาเหตุหลักจากบริษัทได้รับเงินมัดจำตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน จำนวน 105 ล้านบาท และตั๋วเงินจ่ายค่าซื้อที่ดิน จำนวน 101 ล้านบาท ทั้งนี้ยังได้มีการชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันทางการเงิน

ส่วนของผู้ถือหุ้น ลดลง 32 ล้านบาท จากผลการดำเนินงานช่วง 9 เดือนแรก ที่ผลขาดทุนสุทธิ 29.9 ล้านบาท

งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด				
ตัวชี้วัด	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2569 ล้านบาท	30 กันยายน 2568 ล้านบาท	30 กันยายน 2569 ล้านบาท	30 กันยายน 2568 ล้านบาท
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	-41.2	144.2	-65.6	77.6
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	106.5	-0.2	119.8	21.7
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	-79.3	-135.4	-77.4	-82.7
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	-14.0	8.6	-23.1	16.7
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	48.9	45.3	43.4	28.9
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	34.9	53.9	20.3	45.6

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทมีกระแสเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือรวม 34.9 ล้านบาท ลดลง 19.0 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีการเปลี่ยนแปลงในกระแสเงินสดจากกิจกรรมต่างๆ ดังนี้

- กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน มูลค่า 41.2 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนส่วนใหญ่เนื่องจาก
  - เงินสดรับจากการดำเนินงาน 146 ล้านบาท
  - สินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้นประมาณ 193 ล้านบาท จากการลงทุนพัฒนาโครงการธนาฮาบิแทต ราชพฤกษ์ – เวสต์วิลล์ และโครงการธนาพาร์ค พรีเว่ ราชพฤกษ์ และการก่อสร้างบ้านเพื่อรองรับการขายและส่งมอบบ้าน ส่งผลให้กระแสเงินสดจากการดำเนินงานลดลง
  - เงินมัดจำการซื้อที่ดินลดลง 24.7 ล้านบาท สำหรับการพัฒนาโครงการใหม่ของบริษัท
  - ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 26.0 ล้านบาท ส่วนใหญ่จากการค้างชำระเงินจากบริษัทร่วมค้า
  - ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าลดลง 5 ล้านบาท
- กระแสเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมลงทุน มูลค่า 106.5 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจาก
  - เงินรับล่วงหน้าจากการขายที่ดินจำนวน 100 ล้านบาท
- กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน มูลค่า 79.3 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจาก
  - การชำระคืนเงินกู้ยืมต่างๆจากสถาบันการเงินและบุคคลอื่นทั้งระยะสั้นและระยะยาวตามสัญญา
  - การชำระค่าดอกเบี้ยเงินกู้ยืมต่างๆให้แก่สถาบันการเงินและบุคคลอื่นตามสัญญา

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาววิภานันท์ แย้มคุ้ม)
เลขานุการบริษัท

สำนักเลขานุการบริษัท โทร. 0-2886-4888 ต่อ 106