

ที่ LAW 65/08/02

วันที่ 11 สิงหาคม 2565

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับไตรมาส 2/2565
เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ปรีณัฐริ จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับ
งวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 โดยมีรายละเอียดดังนี้

เปรียบเทียบผลการดำเนินงาน สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 และ 2564

หน่วย : ล้านบาท

งบกำไรขาดทุน	2565		2564		สูง(ต่ำ) จากงวดก่อน	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	%
รายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์	698.97	97.46	516.08	97.30	182.89	35.44
รายได้จากการให้เช่าและ บริการ	8.80	1.23	9.15	1.73	(0.35)	(3.85)
รายได้อื่น	9.45	1.32	5.16	0.97	4.29	83.17
รายได้รวม	717.21	100.00	530.39	100.00	186.83	35.22
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	403.08	57.67	336.71	65.24	66.37	19.71
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	8.24	1.15	10.83	2.04	(2.59)	(23.91)
รวม ต้นทุนขาย	411.33	57.35	347.55	65.53	63.78	18.35
ค่าใช้จ่ายในการขายและ บริหาร						
ค่าใช้จ่ายในการขาย	47.59	6.64	34.41	6.49	13.18	38.31
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	71.85	10.02	65.35	12.32	6.51	9.95
รวม ค่าใช้จ่ายในการขาย และบริหาร	119.45	16.65	99.76	18.81	19.69	19.74
ต้นทุนทางการเงิน-ดอกเบี้ย จ่าย	23.50	3.28	17.28	3.26	6.21	35.95
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	34.21	4.77	18.68	3.52	15.53	83.12
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด	128.10	17.86	46.58	8.78	81.52	175.01

หมายเหตุ อัตราส่วนในงบกำไรขาดทุนแสดงเป็นร้อยละของรายได้รวม ยกเว้นต้นทุนขาย
อสังหาริมทรัพย์แสดงเป็นร้อยละของรายได้อสังหาริมทรัพย์

เปรียบเทียบผลการดำเนินงาน สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 และ 2564

หน่วย : ล้านบาท

งบกำไรขาดทุน	2565		2564		สูง(ต่ำ) จากงวดก่อน	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	%
รายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์	1,159.77	97.18	957.98	97.03	201.79	21.06
รายได้จากการให้เช่าและ บริการ	18.39	1.54	18.45	1.87	(0.07)	(0.35)
รายได้อื่น	15.28	1.28	10.92	1.11	4.36	39.91
รายได้รวม	1,193.43	100.00	987.35	100.00	206.08	20.87
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	641.60	55.32	597.92	62.41	43.68	7.31
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	16.45	1.38	20.04	2.03	(3.59)	(17.90)
รวม ต้นทุนขาย	658.05	55.14	617.95	62.59	40.09	6.49
ค่าใช้จ่ายในการขายและ บริหาร						
ค่าใช้จ่ายในการขาย	82.60	6.92	67.53	6.84	15.07	22.32
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	146.63	12.29	147.65	14.95	(1.02)	(0.69)
รวม ค่าใช้จ่ายในการขาย และบริหาร	229.24	19.21	215.19	21.79	14.05	6.53
ต้นทุนทางการเงิน-ดอกเบี้ย จ่าย	48.52	4.07	33.95	3.44	14.58	42.94
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	56.03	4.69	32.39	3.28	23.64	72.97
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด	200.28	16.78	86.81	8.79	113.47	130.71

หมายเหตุ อัตราส่วนในงบกำไรขาดทุนแสดงเป็นร้อยละของรายได้รวม ยกเว้นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์แสดงเป็นร้อยละของรายได้อสังหาริมทรัพย์

รายได้

สำหรับไตรมาส 2 ประจำปี 2565 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้รวมเท่ากับ 717.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 186.83 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.22 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน มาจากปัจจัยหลักคือการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 182.89 ล้านบาท รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์โดยส่วนใหญ่เกิดจากการขายบ้านประเภท ทาวน์เฮ้าส์ ที่บริษัทมีความชำนาญ โดยในงวดนี้มีการรับรู้รายได้ของโครงการใหม่ จำนวน 4 โครงการ นับจาก ไตรมาสที่ 2 ปี 2564

สำหรับรอบระยะเวลา 6 เดือน บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้รวมเท่ากับ 1,193.43 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 206.08 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.87 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 1,159.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 201.79 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 21.06

โดยสามารถแบ่งรายได้ตามผลิตภัณฑ์ได้ดังนี้

สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 และ 2564

หน่วย:ล้านบาท

ผลิตภัณฑ์	2565	2564	สูง(ต่ำ) จากงวดก่อน	
			จำนวนเงิน	%
ทาวน์เฮ้าส์	360.33	186.69	173.63	93.00
บ้านเดี่ยว	279.78	305.75	(25.97)	(8.49)
อาคารชุด	58.86	23.63	35.22	149.05
รายได้รวม	698.97	516.08	182.89	35.44

สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 และ 2564

หน่วย:ล้านบาท

ผลิตภัณฑ์	2565	2564	สูง(ต่ำ) จากงวดก่อน	
			จำนวนเงิน	%
ทาวน์เฮ้าส์	634.48	372.12	262.36	70.50
บ้านเดี่ยว	431.61	519.85	(88.24)	(16.97)
อาคารชุด	93.68	66.01	27.67	41.92
รายได้รวม	1,159.77	957.98	201.79	21.06

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2565 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน บริษัทฯ และ บริษัทย่อยมีรายได้จากบ้านทาวน์เฮ้าส์ เท่ากับ 360.33 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 173.63 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 93.00 รายได้จากบ้านเดี่ยวเท่ากับ 279.78 ล้านบาท ลดลง 25.97 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 8.49 ส่วนรายได้อาคารชุดเท่ากับ 58.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 35.22 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 149.05

สำหรับรายได้จากการขายทาวน์เฮ้าส์ในไตรมาส 2 ปี 2565 ปัจจัยหลักของการเพิ่มขึ้นมาจากโครงการใหม่ที่เปิดเพิ่มจำนวน 4 โครงการ นับจาก ไตรมาส 2 ปี 2564 ซึ่งรายได้จากการขายผลิตภัณฑ์ประเภททาวน์เฮ้าส์ ถือเป็นรายได้หลักจากขายอสังหาริมทรัพย์ คิดเป็นร้อยละ 51.55 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับรายได้จากการขายบ้านเดี่ยวในไตรมาส 2 ปี 2565 ที่ลดลงเนื่องจาก ไม่ได้มีโครงการบ้านเดี่ยวที่เปิดเพิ่ม ทำให้เมื่อเทียบรายได้กับช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน รายได้จากการขายบ้านเดี่ยวจึงลดลง ร้อยละ 8.49 แต่โดยภาพรวมรายได้จากการขายบ้านเดี่ยวคิดเป็นร้อยละ 40.03 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับรายได้จากการขายอาคารชุดในไตรมาส 2 ปี 2565 มาจาก 3 โครงการที่เปิดขายอยู่ในปัจจุบัน ที่มียอดโอนกรรมสิทธิ์ห้องมากขึ้นเมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายรับที่ได้จากขายผลิตภัณฑ์อาคารชุด คิดเป็นร้อยละ 8.42 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับรอบระยะเวลา 6 เดือน บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากบ้านทาวน์เฮ้าส์ เท่ากับ 634.48 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 262.36 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 70.50 รายได้จากบ้านเดี่ยวเท่ากับ 431.61 ล้านบาท ลดลง 88.24 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 16.97 ส่วนรายได้อาคารชุดเท่ากับ 93.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 27.67 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 41.92

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2565 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 403.08 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 57.67 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ไตรมาสเดียวกันของปีก่อนเท่ากับ 336.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 65.24 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยต้นทุนเพิ่มสูงขึ้นร้อยละ 19.71 สัมพันธ์กับรายได้ที่เพิ่มขึ้น จากไตรมาส 2 ปี 2564 ในภาพรวมสัดส่วนต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ต่อรายได้ขายอสังหาริมทรัพย์ ลดลง เกิดจากการควบคุมต้นทุน, เวลาในการก่อสร้าง และ เวลาในการขาย อย่างมีประสิทธิภาพ จึงมีผลทำให้อัตรากำไรขั้นต้นค่อนข้างสูง

สำหรับรอบระยะเวลา 6 เดือน บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 641.60 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 55.32 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ไตรมาสเดียวกันของปีก่อนเท่ากับ 597.92 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 62.41 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.31 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ตามรายได้ที่เพิ่มสูงขึ้น

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับไตรมาส 2 ปี 2565 เท่ากับ 34.21 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.77 ของรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 15.53 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนกำไรสุทธิที่เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2564

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวด 6 เดือน เท่ากับ 56.03 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.69 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้น 23.64 ล้านบาท จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 72.97

กำไรสุทธิ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีผลกำไรสุทธิสำหรับไตรมาส 2 ปี 2565 เท่ากับ 128.10 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17.86 ของรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้นเท่ากับ 81.52 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 175.01 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของยอดรับรู้รายได้ฯ ที่ตรงกับความต้องการของลูกค้ามียอดขายสูงขึ้น รวมถึงประสิทธิภาพในการควบคุมต้นทุนขาย และ ค่าใช้จ่าย

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิสำหรับรอบ 6 เดือน เท่ากับ 200.28 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 16.78 ของรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้นเท่ากับ 113.47 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 130.71 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายชัยรัตน์ โกวิทจินดาชัย)
ผู้อำนวยการอาวุโสสำนักกรรมการผู้จัดการ