

ที่ LAW 65/11/01

วันที่ 10 พฤศจิกายน 2565

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับไตรมาส 3/2565  
เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ปรีณัฐริ จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 โดยมีรายละเอียดดังนี้

เปรียบเทียบผลการดำเนินงาน สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 และ 2564

หน่วย : ล้านบาท

งบกำไรขาดทุน	2565		2564		สูง(ต่ำ) จากงวดก่อน	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	607.19	97.09	473.37	95.79	133.82	28.27
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	9.19	1.47	9.19	1.86	0.00	0.01
รายได้อื่น	8.99	1.44	11.63	2.35	(2.64)	(22.72)
<b>รายได้รวม</b>	<b>625.37</b>	<b>100.00</b>	<b>494.19</b>	<b>100.00</b>	<b>131.18</b>	<b>26.54</b>
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	358.22	59.00	291.26	61.53	66.95	22.99
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	8.22	1.32	8.27	1.67	(0.05)	(0.61)
<b>รวม ต้นทุนขาย</b>	<b>366.44</b>	<b>58.60</b>	<b>299.54</b>	<b>60.61</b>	<b>66.90</b>	<b>22.34</b>
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร						
ค่าใช้จ่ายในการขาย	43.78	7.00	34.48	6.98	9.30	26.97
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	77.20	12.34	61.76	12.50	15.44	25.00
<b>รวม ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร</b>	<b>120.98</b>	<b>19.35</b>	<b>96.24</b>	<b>19.47</b>	<b>24.74</b>	<b>25.71</b>
ต้นทุนทางการเงิน-ดอกเบี้ยจ่าย	28.46	4.55	16.03	3.24	12.43	77.56
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	24.82	3.97	(7.81)	(1.58)	32.63	(417.95)
<b>กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด</b>	<b>84.03</b>	<b>13.44</b>	<b>89.67</b>	<b>18.14</b>	<b>(5.63)</b>	<b>(6.28)</b>

หมายเหตุ อัตราส่วนในงบกำไรขาดทุนแสดงเป็นร้อยละของรายได้รวม ยกเว้นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์แสดงเป็นร้อยละของรายได้อสังหาริมทรัพย์

เปรียบเทียบผลการดำเนินงาน สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 และ 2564

หน่วย : ล้านบาท

งบกำไรขาดทุน	2565		2564		สูง(ต่ำ) จากงวดก่อน	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,766.95	97.15	1,431.34	96.60	335.61	23.45
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	27.58	1.52	27.64	1.87	(0.06)	(0.23)
รายได้อื่น	24.27	1.33	22.80	1.54	1.47	6.43
<b>รายได้รวม</b>	<b>1,818.80</b>	<b>100.00</b>	<b>1,481.79</b>	<b>100.00</b>	<b>337.01</b>	<b>22.74</b>
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	999.82	56.58	889.18	62.12	110.63	12.44
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	24.67	1.36	28.31	1.91	(3.64)	(12.85)
<b>รวม ต้นทุนขาย</b>	<b>1,024.49</b>	<b>56.33</b>	<b>917.49</b>	<b>61.92</b>	<b>107.00</b>	<b>11.66</b>
<b>ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร</b>						
ค่าใช้จ่ายในการขาย	126.38	6.95	102.01	6.88	24.37	23.89
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	223.83	12.31	209.41	14.13	14.42	6.89
<b>รวม ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร</b>	<b>350.22</b>	<b>19.26</b>	<b>311.43</b>	<b>21.02</b>	<b>38.79</b>	<b>12.46</b>
ต้นทุนทางการเงิน-ดอกเบี้ยจ่าย	76.98	4.23	49.98	3.37	27.01	54.04
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	80.85	4.45	24.58	1.66	56.26	228.86
<b>กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด</b>	<b>284.32</b>	<b>15.63</b>	<b>176.73</b>	<b>11.93</b>	<b>107.59</b>	<b>60.88</b>

หมายเหตุ อัตราส่วนในงบกำไรขาดทุนแสดงเป็นร้อยละของรายได้รวม ยกเว้นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์แสดงเป็นร้อยละของรายได้อสังหาริมทรัพย์

## รายได้

สำหรับไตรมาส 3 ประจำปี 2565 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้รวมเท่ากับ 625.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 131.18 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.54 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน มาจากปัจจัยหลักคือการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 133.82 ล้านบาท

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์โดยส่วนใหญ่เกิดจากการบ้านประเภท บ้านเดี่ยว และ ทาวน์เฮ้าส์ โดยในงวดนี้มีการรับรู้รายได้ของโครงการใหม่ จำนวน 2 โครงการ นับจาก ไตรมาสที่ 3 ปี 2564

สำหรับรอบระยะเวลา 9 เดือน บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้รวมเท่ากับ 1,818.80 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 337.01 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.74 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 1,766.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 335.61 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 23.45

โดยสามารถแบ่งรายได้ตามผลิตภัณฑ์ได้ดังนี้

### สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 และ 2564

หน่วย: ล้านบาท

ผลิตภัณฑ์	2565	2564	สูง(ต่ำ) จากงวดก่อน	
			จำนวนเงิน	%
ทาวน์เฮ้าส์	279.52	226.94	52.58	23.17
บ้านเดี่ยว	283.23	215.96	67.27	31.15
อาคารชุด	44.44	30.46	13.97	45.87
<b>รายได้รวม</b>	<b>607.19</b>	<b>473.37</b>	<b>133.82</b>	<b>28.27</b>

### สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 และ 2564

หน่วย: ล้านบาท

ผลิตภัณฑ์	2565	2564	สูง(ต่ำ) จากงวดก่อน	
			จำนวนเงิน	%
ทาวน์เฮ้าส์	914.00	599.07	314.94	52.57
บ้านเดี่ยว	714.84	735.80	(20.97)	(2.85)
อาคารชุด	138.12	96.47	41.64	43.17
<b>รายได้รวม</b>	<b>1,766.95</b>	<b>1,431.34</b>	<b>335.61</b>	<b>23.45</b>

สำหรับไตรมาส 3 ปี 2565 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน บริษัทฯ และบริษัทย่อยมี รายได้จากบ้านทาวน์เฮ้าส์ เท่ากับ 279.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 52.58 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.17 รายได้จากบ้านเดี่ยวเท่ากับ 283.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 67.27 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.15 ส่วนรายได้อาคารชุด เท่ากับ 44.44 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13.97 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 45.87

สำหรับรายได้จากการขายทาวน์เฮ้าส์ในไตรมาส 3 ปี 2565 ปัจจัยหลักของการเพิ่มขึ้นมาจากโครงการ ใหม่ที่เปิดเพิ่มจำนวน 2 โครงการ นับจาก ไตรมาส 3 ปี 2564 รายได้จากการขายทาวน์เฮ้าส์คิดเป็นร้อยละ 46.04 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับรายได้จากการขายบ้านเดี่ยวในไตรมาส 3 ปี 2565 เพิ่มขึ้นจากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านได้มากขึ้น เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยรายได้จากการขายบ้านเดี่ยวคิดเป็นร้อยละ 46.65 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับรายได้จากการขายอาคารชุดในไตรมาส 3 ปี 2565 มาจาก 3 โครงการที่เปิดขายอยู่ในปัจจุบัน ที่มียอดโอนกรรมสิทธิ์ห้องมากขึ้น เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายรับที่ได้จากขาย ผลิตภัณฑ์อาคารชุด คิดเป็นร้อยละ 7.32 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับรอบระยะเวลา 9 เดือน บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากบ้านทาวน์เฮ้าส์เท่ากับ 914 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 314.94 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 52.57 รายได้จากบ้านเดี่ยวเท่ากับ 714.84 ล้านบาท ลดลง 20.97 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.85 ส่วนรายได้อาคารชุดเท่ากับ 138.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 41.64 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 43.17

### **ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์**

สำหรับไตรมาส 3 ปี 2565 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 358.22 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 59 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ไตรมาสเดียวกันของปีก่อนเท่ากับ 291.26 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 61.53 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยต้นทุนเพิ่มสูงขึ้นร้อยละ 22.99 สัมพันธ์กับรายได้ที่เพิ่มขึ้น จากไตรมาส 3 ปี 2564 ในภาพรวมสัดส่วนต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ต่อรายได้ขายอสังหาริมทรัพย์ ลดลง เกิดจากการควบคุมต้นทุน, เวลาในการก่อสร้าง และ เวลาในการขาย อย่างมีประสิทธิภาพ จึงมีผลทำให้อัตรากำไรขั้นต้นสูงขึ้น

สำหรับรอบระยะเวลา 9 เดือน บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 999.82 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 56.58 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ไตรมาสเดียวกันของปีก่อนเท่ากับ 889.18 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 62.12 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.44 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนตามรายได้ที่เพิ่มสูงขึ้น

### **ต้นทุนทางการเงิน**

สำหรับไตรมาส 3 ปี 2565 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 28.46 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.55 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้น 12.43 ล้านบาท จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน หรือคิดเป็นร้อยละ 77.56 โดยมีปัจจัยหลักมาจาก การซื้อที่ดินรอพัฒนาเพิ่มขึ้น เพื่อรองรับโครงการใหม่ในอนาคต ทางบริษัทยังไม่ได้นำมาพัฒนา ดอกเบี้ยของที่ดินดังกล่าว จึงยังไม่สามารถบันทึกเป็นต้นทุนโครงการได้

สำหรับรอบ 9 เดือน บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 76.98 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.23 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้น 27.01 ล้านบาท จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 54.04

## ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับไตรมาส 3 ปี 2565 เท่ากับ 24.82 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.97 ของรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 32.63 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนรายได้ที่เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน รวมถึงไตรมาส 3 ปี 2564 บริษัททยอยได้บันทึกผลขาดทุนสะสมที่สามารถใช้สิทธิได้ในทางภาษี จึงทำให้บริษัทมีรายได้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีไปลดยอดค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวด 3 เดือน ส่งผลให้ในงบกำไรขาดทุนแสดงเป็นรายได้ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวด 9 เดือน เท่ากับ 80.85 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.45 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้น 27.01 ล้านบาท จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 54.04

## กำไรสุทธิ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีผลกำไรสุทธิสำหรับไตรมาส 3 ปี 2565 เท่ากับ 84.03 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.44 ของรายได้รวม ซึ่งลดลงเท่ากับ 5.63 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6.28 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมากจากต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น และ ในไตรมาส 3 ปี 2564 บริษัททยอยได้บันทึกผลขาดทุนสะสมที่สามารถใช้สิทธิได้ในทางภาษี จึงทำให้บริษัทมีรายได้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีไปลดยอดค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิสำหรับรอบ 9 เดือน เท่ากับ 284.32 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 15.63 ของรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้นเท่ากับ 107.59 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 60.88 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยภาพรวมเพิ่มขึ้นจากการรับรู้รายได้ตามยอดขายที่เพิ่มขึ้น รวมถึง ประสิทธิภาพในการควบคุมต้นทุนขาย และ ค่าใช้จ่าย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

( นายชัยรัตน์ โกวิทจินดาชัย )  
ผู้อำนวยการอาวุโสสำนักกรรมการผู้จัดการ