

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท พรโม เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอนำส่งการวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 ดังนี้

### รายได้จากการขายและการให้บริการ

ในงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทมีรายได้จากการให้บริการและการขายรวม 604.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2564 จำนวน 295.84 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 95.92 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นจากทั้ง 3 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

กลุ่มธุรกิจ	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน (ล้านบาท)		เปลี่ยนแปลง	
	2564	2565	ล้านบาท	ร้อยละ
ธุรกิจที่ปรึกษาและออกแบบทางวิศวกรรม	24.28	77.18	52.90	217.87
ธุรกิจบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	120.11	277.01	156.90	130.63
ธุรกิจบริการหลังการขายอสังหาริมทรัพย์	163.81	249.81	86.00	52.50
รายได้อื่นๆ	0.22	0.26	0.04	18.18
<b>รายได้รวม</b>	<b>308.42</b>	<b>604.26</b>	<b>295.84</b>	<b>95.92</b>

- กลุ่มธุรกิจที่ปรึกษาและออกแบบทางวิศวกรรม มีรายได้ในงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งมีสาเหตุมาจาก 3 ปัจจัยหลักคือ 1) บริษัทมีรายได้จากการเป็นผู้ให้บริการเป็นที่ปรึกษาในการบริหารและควบคุมงานก่อสร้างเพิ่มมากขึ้นจากจำนวนโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทเป็นผู้ให้บริการมีจำนวนเพิ่มมากขึ้น 2) บริษัทมีรายได้จากการให้บริการออกแบบสถาปัตยกรรม งานวิศวกรรมโครงสร้างและวิศวกรรมระบบประกอบอาคารเมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าซึ่งยังไม่มีรายได้จากการให้บริการดังกล่าว เนื่องจากบริษัทเริ่มดำเนินธุรกิจนี้ในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2564 และ 3) บริษัทยังมีรายได้จากการให้บริการศูนย์ฝึกอบรม UPM Academy ที่เพิ่มมากขึ้นจากการเพิ่มจำนวนและความหลากหลายของคอร์สฝึกอบรม
- กลุ่มธุรกิจบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ มีรายได้ในงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งมีสาเหตุมาจาก 2 ปัจจัยหลักคือ 1) บริษัทมีรายได้จากการให้บริการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร รวมถึง Residential Property เพิ่มขึ้น เนื่องจากมีจำนวนโครงการภายใต้การบริหารจัดการเพิ่มมากขึ้น 2) บริษัทมีรายได้จากการให้บริการนายหน้าอสังหาริมทรัพย์และบริการจัดหาผู้ร่วมทุน (JV) เพิ่มขึ้น เนื่องจากสถานะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เริ่มฟื้นตัวและการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตาม

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ซึ่งเริ่มเรียกเก็บเต็มอัตราในปี 2565 ทำให้เกิดการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งประเภทอาคารชุดและที่ดินเพิ่มมากขึ้น

- กลุ่มธุรกิจบริการหลังการขายอสังหาริมทรัพย์ มีรายได้ในงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากรายได้จากการให้บริการออกแบบและตกแต่งที่เพิ่มมากขึ้นจากการให้บริการตกแต่งพื้นที่ส่วนกลางโครงการอสังหาริมทรัพย์ และตกแต่งภายในพื้นที่พักอาศัย รวมถึงรายได้จากการให้บริการทำความสะอาดที่เพิ่มมากขึ้นจากการให้บริการแบบมีสัญญาจากจำนวนลูกค้าประเภทนิติบุคคลที่เพิ่มมากขึ้น และแบบรายครั้งจากการทำโปรโมชันส่งเสริมการขายร่วมกับผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

### **ต้นทุนขายและการให้บริการ**

ในงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทมีต้นทุนขายและการให้บริการรวม 347.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2564 จำนวน 162.09 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 87.55 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นจากทั้ง 3 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

กลุ่มธุรกิจ	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน (ล้านบาท)		เปลี่ยนแปลง	
	2564	2565	ล้านบาท	ร้อยละ
ธุรกิจที่ปรึกษาและออกแบบทางวิศวกรรม	12.43	60.78	48.35	388.98
ธุรกิจบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	63.84	94.32	30.48	47.74
ธุรกิจบริการหลังการขายอสังหาริมทรัพย์	108.27	191.52	83.25	76.89
ต้นทุนอื่นๆ	0.59	0.60	0.01	1.69
<b>ต้นทุนขายและการให้บริการรวม</b>	<b>185.13</b>	<b>347.22</b>	<b>162.09</b>	<b>87.55</b>

- กลุ่มธุรกิจที่ปรึกษาและออกแบบทางวิศวกรรม มีต้นทุนในการให้บริการในงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเนื่องจาก บริษัทต้นทุนค่าตอบแทนพนักงานที่เพิ่มมากขึ้น จากการว่าจ้างพนักงานเพิ่มเติมเพื่อขยายธุรกิจ ประกอบกับต้นทุนส่วนเพิ่มในผลงานออกแบบสถาปัตยกรรม งานวิศวกรรม โครงสร้าง และระบบประกอบอาคาร ที่เริ่มให้บริการในช่วงไตรมาส 4 ของปี 2564 ทำให้งวดเก้าเดือนแรกของปี 2564 ยังไม่มีต้นทุนในผลงานดังกล่าว
- กลุ่มธุรกิจบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ มีต้นทุนในการให้บริการในงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากต้นทุนค่าตอบแทนพนักงานเพิ่มมากขึ้น จากการว่าจ้างพนักงานเพิ่มเติม ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการให้บริการที่เพิ่มมากขึ้น
- กลุ่มธุรกิจบริการหลังการขายอสังหาริมทรัพย์ มีต้นทุนในการขายและบริการในงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากต้นทุนอุปกรณ์สำหรับให้บริการตกแต่งเพิ่มขึ้นตามการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้บริการตกแต่ง

## กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น

ในงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทมีกำไรขั้นต้นรวม 257.38 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 42.61 ในขณะที่งวดเดียวกันของปี 2564 บริษัทมีกำไรขั้นต้นรวม 123.67 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 40.12 คิดเป็นการเพิ่มขึ้นของกำไรขั้นต้นจำนวน 91.49 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 83.37 โดยที่อัตรากำไรขั้นต้นในภาพรวมไม่ได้เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ มีรายละเอียดกำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้นของแต่ละกลุ่มธุรกิจ ดังนี้

กลุ่มธุรกิจ	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564		สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565	
	กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)
ธุรกิจที่ปรึกษาและออกแบบทางวิศวกรรม	11.85	48.81	16.41	21.26
ธุรกิจบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	56.28	46.85	182.69	65.95
ธุรกิจบริการหลังการขายอสังหาริมทรัพย์	55.54	33.90	58.28	23.33
<b>กำไรขั้นต้นรวม</b>	<b>123.67</b>	<b>40.12</b>	<b>257.38</b>	<b>42.61</b>

- กลุ่มธุรกิจที่ปรึกษาและออกแบบทางวิศวกรรม มีอัตรากำไรขั้นต้นในงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากบริษัทมีการให้บริการออกแบบสถาปัตยกรรม งานวิศวกรรม โครงสร้าง และระบบประกอบอาคารซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นที่ต่ำกว่าธุรกิจอื่นในกลุ่มธุรกิจนี้ เนื่องจากบริษัทมีการว่าจ้าง Outsource เพื่อรับงานออกแบบบางส่วนในบางโครงการ
- กลุ่มธุรกิจบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ มีกำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้นในงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากบริษัทมีรายได้จากการให้บริการนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และการให้บริการจัดหาผู้ร่วมทุน ซึ่งเป็นบริการที่มีอัตรากำไรขั้นต้นสูง เป็นสัดส่วนเพิ่มมากขึ้น ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นในภาพรวมของกลุ่มธุรกิจนี้เพิ่มสูงขึ้น
- กลุ่มธุรกิจบริการหลังการขายอสังหาริมทรัพย์ มีกำไรขั้นต้นในงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 เพิ่มขึ้นจากก่อนหน้า ในขณะที่มีอัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลงเนื่องจาก ในปี 2564 ธุรกิจให้บริการนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ บางส่วนดำเนินภายใต้บริษัทย่อยในกลุ่มธุรกิจนี้ ก่อนที่จะมีการปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจใหม่ในช่วงปลายปี 2564 โดยโอนย้ายธุรกิจการให้บริการนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดไปอยู่ภายใต้การดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ทำให้ในงวดเก้าเดือนแรกของปี 2564 กลุ่มธุรกิจบริการหลังการขายอสังหาริมทรัพย์ รับรู้รายได้และต้นทุนจากการให้บริการนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการให้บริการที่มีอัตรากำไรขั้นต้นสูง

## ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัทประกอบไปด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับผลประโยชน์ของพนักงาน ค่าตรวจสอบบัญชี ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายบริหารอื่นๆ เช่น ค่าที่ปรึกษา และค่าธรรมเนียมต่างๆ เป็นต้น โดยบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารในงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 และ 2565 จำนวน 33.01 ล้านบาท และ 56.77 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นการเพิ่มขึ้นจำนวน 23.76 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 71.96

## **ต้นทุนทางการเงิน**

บริษัทไม่มีต้นทุนทางการเงินอย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากในงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 และ 2565 บริษัทไม่มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย โดยต้นทุนทางการเงินที่แสดงในงบการเงินเกิดจากบริษัทมีการทำสัญญาเช่าอาคารสำนักงานระยะยาว ทำให้บริษัทต้องบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากการทำสัญญาดังกล่าวตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16

## **กำไรสุทธิ**

บริษัทมีกำไรสุทธิในงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 และ 2565 จำนวน 68.38 ล้านบาท และ 156.02 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นจำนวน 87.64 ล้านบาท หรือร้อยละ 128.17 ซึ่งเกิดจากการที่บริษัทมีรายได้เพิ่มขึ้นในทุกกลุ่มธุรกิจ ตามสาเหตุที่ได้กล่าวไปแล้วข้างต้น

## **สินทรัพย์รวม**

สินทรัพย์หลักของบริษัทประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น สินค้าคงเหลือ และสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นๆ โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 454.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 189.00 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์รวมดังกล่าวเป็นไปตามการขยายตัวของธุรกิจ และการให้เครดิตต่อลูกค้าจากการให้บริการประเภทต่างๆ

## **หนี้สินรวม**

หนี้สินหลักของบริษัทประกอบด้วย เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ภาษีเงินได้ค้างจ่าย หนี้สินหมุนเวียนอื่น และหนี้สินตามสัญญาเช่า โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 109.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 33.66 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งการเพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เกิดจากการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้ทางการค้าซึ่งเป็นไปตามการขยายตัวของธุรกิจ

## **ส่วนของผู้ถือหุ้น**

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 จำนวน 189.06 ล้านบาท และ 344.40 ล้านบาท โดยมีสาเหตุดังนี้ 1) การเพิ่มขึ้นของกำไรสะสมจากผลการดำเนินงานในงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 หักลบกับการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจำนวน 67.2 ล้านบาท 2) บริษัทมีการเพิ่มทุนชำระแล้วจากจำนวน 53.5 ล้านบาท เป็นจำนวน 120 ล้านบาท

ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2565 เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2565 ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากกำไรสะสมให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทจำนวน 108 ล้านบาท ซึ่งผู้ลงทุนที่ซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจากการเสนอขาย IPO จะไม่มีส่วนในการได้รับเงินปันผลดังกล่าว

**ตารางสรุปผลการดำเนินงานของบริษัท**

หน่วย : ล้านบาท	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		เปลี่ยนแปลง	
	2564	2565	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายและการให้บริการ	308.02	603.19	295.17	95.83
รายได้อื่น	0.40	1.07	0.67	167.50
<b>รายได้รวม</b>	<b>308.42</b>	<b>604.26</b>	<b>295.84</b>	<b>95.92</b>
ต้นทุนการขายและการให้บริการ	(185.13)	(347.22)	(162.09)	(87.55)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(33.01)	(56.77)	(23.76)	(71.98)
<b>ค่าใช้จ่ายรวม</b>	<b>(218.15)</b>	<b>(403.99)</b>	<b>(185.84)</b>	<b>(85.19)</b>
<b>กำไรจากการดำเนินงาน</b>	<b>90.27</b>	<b>200.28</b>	<b>110.01</b>	<b>121.87</b>
รายได้ทางการเงิน	0.01	0.03	0.02	200.00
ต้นทุนทางการเงิน	(0.40)	(0.32)	0.08	20.00
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>89.89</b>	<b>199.98</b>	<b>110.09</b>	<b>122.47</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(21.51)	(43.96)	(22.45)	(104.37)
<b>กำไรสุทธิสำหรับปี</b>	<b>68.38</b>	<b>156.02</b>	<b>87.64</b>	<b>128.17</b>

**ตารางสรุปงบแสดงฐานะทางการเงิน**

หน่วย : ล้านบาท	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 30 กันยายน 2565	เปลี่ยนแปลง	
			ล้านบาท	ร้อยละ
รวมสินทรัพย์	265.38	454.38	189.00	71.22
รวมหนี้สิน	76.32	109.98	33.66	44.10
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	189.06	344.40	155.34	82.16

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นางสาวนุชจรีย์ จิตต์อาจหาญ  
ผู้บริหารสายงานบัญชีและการเงิน  
ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ