

ที่ LAW 66/02/02

วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2566

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับปี 2565
เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ปรีณศิริ จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีรายละเอียดดังนี้

เปรียบเทียบผลการดำเนินงาน สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564

หน่วย : ล้านบาท

งบกำไรขาดทุน	2565		2564		สูง(ต่ำ) จากงวดก่อน	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	%
รายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์	2,462.92	97.34	2,242.65	96.79	220.27	9.82
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	36.77	1.45	36.83	1.59	(0.06)	(0.17)
รายได้อื่น	30.61	1.21	37.45	1.62	(6.84)	(18.26)
รายได้รวม	2,530.30	100.00	2,316.93	100.00	213.37	9.21
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,397.31	56.73	1,430.37	63.78	(33.07)	(2.31)
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	32.88	1.30	39.19	1.69	(6.31)	(16.10)
รวม ต้นทุนขาย	1,430.19	56.52	1,469.56	63.43	(39.38)	(2.68)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร						
ค่าใช้จ่ายในการขาย	173.60	6.86	157.82	6.81	15.78	10.00
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	309.50	12.23	308.18	13.30	1.32	0.43
รวม ค่าใช้จ่ายในการขายและ บริหาร	483.10	19.09	466.00	20.11	17.10	3.67
ต้นทุนทางการเงิน-ดอกเบี้ยจ่าย	104.96	4.15	84.82	3.66	20.14	23.74
ส่วนแบ่งขาดทุนของบริษัทร่วมที่ ใช้วิธีส่วนได้เสีย	2.49	0.10	2.19	0.09	0.30	13.65
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	117.99	4.66	50.75	2.19	67.24	132.51
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด	391.58	15.48	243.62	10.51	147.97	60.74

หมายเหตุ อัตราส่วนในงบกำไรขาดทุนแสดงเป็นร้อยละของรายได้รวม ยกเว้นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์
แสดงเป็นร้อยละของรายได้อสังหาริมทรัพย์

รายได้

สำหรับปี 2565 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้รวมเท่ากับ 2,530.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 213.37 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.21 เมื่อเทียบกับปีก่อน ปัจจัยหลักคือการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 220.27 ล้านบาท

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์โดยส่วนใหญ่เกิดจากการบ้านประเภท ทาวน์เฮ้าส์ และ บ้านเดี่ยว โดยในปีนี้มีกรรับรู้รายได้ของโครงการใหม่ จำนวน 4 โครงการ ที่เปิดในปี 2565

โดยสามารถแบ่งรายได้ตามผลิตภัณฑ์ได้ดังนี้

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564

หน่วย: ล้านบาท

ผลิตภัณฑ์	2565	2564	สูง(ต่ำ) จากงวดก่อน	
			จำนวนเงิน	%
ทาวน์เฮ้าส์	1,294.16	981.06	313.10	31.91
บ้านเดี่ยว	979.33	1,076.36	(97.03)	(9.01)
อาคารชุด	189.44	185.23	4.20	2.27
รายได้รวม	2,462.92	2,242.65	220.27	9.82

สำหรับปี 2565 เมื่อเทียบกับปี 2564 บริษัทฯ และบริษัทย่อยส่วนใหญ่เป็นรายได้จากขายบ้านประเภททาวน์เฮ้าส์ เท่ากับ 1,294.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 313.10 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.91 ยอดที่เพิ่มสูงขึ้นส่วนใหญ่เกิดจากยอดของโครงการใหม่ที่เปิดในปี 2565 และ เปิดในช่วงปลายปี 2564

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2565 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 1,397.31 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 56.73 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อปีก่อนเท่ากับ 1,430.37 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 63.78 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยต้นทุนลดลงร้อยละ 2.31 เมื่อเทียบกับปี 2564

ในภาพรวมสัดส่วนต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ต่อรายได้ขายอสังหาริมทรัพย์ ลดลง เกิดจากการควบคุมต้นทุน, เวลาในการก่อสร้าง และ เวลาในการขาย อย่างมีประสิทธิภาพ จึงมีผลทำให้อัตรากำไรขั้นต้นสูงขึ้น

ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับปี 2565 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 104.96 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.15 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้น 20.14 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อน หรือคิดเป็นร้อยละ 23.74 โดยมีปัจจัยหลักมาจากการซื้อที่ดินรอพัฒนาเพิ่ม เพื่อรองรับโครงการใหม่ในอนาคต ทางบริษัทยังไม่ได้นำมาพัฒนาดอกเบี้ยของที่ดินดังกล่าว จึงยังไม่สามารถบันทึกเป็นต้นทุนโครงการ

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี 2565 เท่ากับ 117.99 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.66 ของรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 67.24 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนรายได้ที่เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน รวมถึงในปี 2564 บริษัทย่อยได้ใช้ผลขาดทุนสะสมมาใช้สิทธิในทางภาษี

กำไรสุทธิ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีผลกำไรสุทธิสำหรับปี 2565 เท่ากับ 391.58 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 15.48 ของรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้นเท่ากับ 147.97 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 60.74 เมื่อเทียบกับปี 2564 สาเหตุหลักมากกว่ารายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น และการควบคุมต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายชัยรัตน์ โกวิทจินดาชัย)
ผู้อำนวยการอาวุโสสำนักกรรมการผู้จัดการ