

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับไตรมาส 2/2566
เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ปรีณศิริ จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับงวดสามเดือน และ หกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 โดยมีรายละเอียดดังนี้

เปรียบเทียบผลการดำเนินงาน สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และ 2565

หน่วย : ล้านบาท

งบกำไรขาดทุน	2566		2565		สูง(ต่ำ) จากงวดก่อน	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	%
รายได้จากการขาย						
อสังหาริมทรัพย์	774.57	97.91	698.97	97.46	75.60	10.82
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	9.19	1.16	8.80	1.23	0.39	4.43
รายได้อื่น	7.35	0.93	9.45	1.32	(2.10)	(22.23)
รายได้รวม	791.11	100.00	717.21	100.00	73.89	10.30
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	496.05	64.04	403.08	57.67	92.97	23.06
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	9.19	1.16	8.24	1.15	0.95	11.47
รวม ต้นทุนขาย	505.24	63.86	411.33	57.35	93.91	22.83
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร						
ค่าใช้จ่ายในการขาย	57.26	7.24	47.59	6.64	9.67	20.32
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	71.42	9.03	71.85	10.02	(0.43)	(0.60)
รวม ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	128.68	16.27	119.45	16.65	9.24	7.73
ต้นทุนทางการเงิน-ดอกเบี้ยจ่าย	34.51	4.36	23.50	3.28	11.01	46.86
ส่วนแบ่งขาดทุนของบริษัทร่วม ที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย	0.61	0.08	0.63	0.09	(0.01)	(2.38)
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	25.57	3.23	34.21	4.77	(8.64)	(25.26)
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด	96.49	12.20	128.11	17.86	(31.61)	(24.68)

หมายเหตุ อัตราส่วนในงบกำไรขาดทุนแสดงเป็นร้อยละของรายได้รวม ยกเว้นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์แสดงเป็นร้อยละของรายได้อสังหาริมทรัพย์

เปรียบเทียบผลการดำเนินงาน สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และ 2565

หน่วย : ล้านบาท

งบกำไรขาดทุน	2566		2565		สูง(ต่ำ) จากงวดก่อน	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	%
รายได้จากการขาย						
อสังหาริมทรัพย์	1,220.81	97.55	1,159.77	97.18	61.05	5.26
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	18.39	1.47	18.39	1.54	0.00	0.00
รายได้อื่น	12.31	0.98	15.28	1.28	(2.97)	(19.42)
รายได้รวม	1,251.51	100.00	1,193.43	100.00	58.08	4.87
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	747.90	61.26	641.60	55.32	106.31	16.57
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	18.14	1.45	16.45	1.38	1.69	10.29
รวม ต้นทุนขาย	766.05	61.21	658.05	55.14	108.00	16.41
ค่าใช้จ่ายในการขายและ บริหาร						
ค่าใช้จ่ายในการขาย	100.73	8.05	82.60	6.92	18.13	21.95
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	139.54	11.15	146.63	12.29	(7.09)	(4.84)
รวม ค่าใช้จ่ายในการขายและ บริหาร	240.27	19.20	229.24	19.21	11.04	4.81
ต้นทุนทางการเงิน-ดอกเบี้ยจ่าย	67.05	5.36	48.52	4.07	18.53	38.19
ส่วนแบ่งขาดทุนของบริษัทร่วม ที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย	1.20	0.10	1.32	0.11	(0.12)	(9.09)
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	40.28	3.22	56.03	4.69	(15.74)	(28.10)
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด	136.66	10.92	200.28	16.78	(63.62)	(31.77)

หมายเหตุ อัตราส่วนในงบกำไรขาดทุนแสดงเป็นร้อยละของรายได้รวม ยกเว้นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์แสดงเป็นร้อยละของรายได้อสังหาริมทรัพย์

รายได้

สำหรับไตรมาส 2 ประจำปี 2566 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้รวมเท่ากับ 791.11 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 73.89 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.30 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน มาจากปัจจัยหลักคือการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 75.60 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของยอดรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จากโครงการที่เปิดขายในปลายปี 2565 และ ต้นปี 2566

สำหรับรอบระยะเวลา 6 เดือน บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้รวมเท่ากับ 1,251.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 58.08 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.87 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 1,220.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 61.05 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.26

โดยสามารถแบ่งรายได้ตามผลิตภัณฑ์ได้ดังนี้

สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และ 2565

หน่วย: ล้านบาท

ผลิตภัณฑ์	2566	2565	สูง(ต่ำ) จากงวดก่อน	
			จำนวนเงิน	%
ทาวน์เฮ้าส์	476.51	360.33	116.18	32.24
บ้านเดี่ยว	237.33	279.78	(42.45)	(15.17)
อาคารชุด	60.73	58.86	1.87	3.18
รายได้รวม	774.57	698.97	75.60	10.82

สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และ 2565

หน่วย: ล้านบาท

ผลิตภัณฑ์	2566	2565	สูง(ต่ำ) จากงวดก่อน	
			จำนวนเงิน	%
ทาวน์เฮ้าส์	778.87	634.48	144.39	22.76
บ้านเดี่ยว	342.84	431.61	(88.77)	(20.57)
อาคารชุด	99.11	93.68	5.43	5.80
รายได้รวม	1,220.81	1,159.77	61.05	5.26

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากบ้านทาวน์เฮ้าส์ เท่ากับ 476.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 116.18 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 32.24 รายได้จากบ้านเดี่ยวเท่ากับ 237.33 ล้านบาท ลดลง 42.45 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 15.17 ส่วนรายได้อาคารชุดเท่ากับ 60.73 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.87 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.18

สำหรับรอบระยะเวลา 6 เดือน บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากบ้านทาวน์เฮ้าส์ เท่ากับ 778.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 144.39 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.76 รายได้จากบ้านเดี่ยวเท่ากับ 342.84 ล้านบาท ลดลง 88.77 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 20.57 ส่วนรายได้อาคารชุดเท่ากับ 99.11 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.43 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.80

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 496.05 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 64.04 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในขณะที่ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ไตรมาสเดียวกันของปีก่อนเท่ากับ 403.08 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 57.67 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยต้นทุนเพิ่มขึ้น 92.97 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 23.06 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

สำหรับรอบระยะเวลา 6 เดือน บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 747.90 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 61.26 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ไตรมาสเดียวกันของปีก่อนเท่ากับ 641.60 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 55.32 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.57 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ตามรายได้ที่เพิ่มสูงขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการขาย

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขาย 57.26 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.24 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้น 9.67 ล้านบาท เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2565 หรือคิดเป็นร้อยละ 20.32 มาจากปัจจัยหลักคือการเพิ่มขึ้นของ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และ ค่าธรรมเนียมโอน ที่แปรผันตรงกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มสูงขึ้น

สำหรับรอบระยะเวลา 6 เดือน บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขาย 100.73 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.05 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้น 18.13 ล้านบาท เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2565 หรือคิดเป็นร้อยละ 21.95

ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 34.51 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.36 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้น 11.01 ล้านบาท เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2565 หรือคิดเป็นร้อยละ 46.86

สำหรับรอบระยะเวลา 6 เดือน บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 67.05 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.36 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้น 18.53 ล้านบาท เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2565 หรือคิดเป็นร้อยละ 38.19

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 เท่ากับ 25.57 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.23 ของรายได้รวม ซึ่งลดลง 8.64 ล้านบาท จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 25.26

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวด 6 เดือน เท่ากับ 40.28 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.22 ของรายได้รวม ลดลง 15.74 ล้านบาท จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 28.10

กำไรสุทธิ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีผลกำไรสุทธิสำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 เท่ากับ 96.49 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.20 ของรายได้รวม ซึ่งลดลงเท่ากับ 31.61 ล้านบาท หรือลดจกร้อยละ 24.68 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิสำหรับรอบ 6 เดือน เท่ากับ 136.66 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.92 ของรายได้รวม ซึ่งลดลงเท่ากับ 63.62 ล้านบาท หรือลดจกร้อยละ 31.77 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายชัยรัตน์ โกวิทจินดาชัย)
ผู้อำนวยการอาวุโสสำนักกรรมการผู้จัดการ