

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับไตรมาส 3/2566  
เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ปรีณศิริ จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับงวดสามเดือน และ เก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 โดยมีรายละเอียดดังนี้

เปรียบเทียบผลการดำเนินงาน สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 และ 2565

หน่วย : ล้านบาท

งบกำไรขาดทุน	2566		2565		สูง(ต่ำ) จากงวดก่อน	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	%
รายได้จากการขาย						
อสังหาริมทรัพย์	539.45	96.63	607.19	97.09	(67.74)	(11.16)
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	9.19	1.65	9.19	1.47	0.00	0.00
รายได้อื่น	9.65	1.73	8.99	1.44	0.66	7.34
<b>รายได้รวม</b>	<b>558.29</b>	<b>100.00</b>	<b>625.37</b>	<b>100.00</b>	<b>(67.08)</b>	<b>(10.73)</b>
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	308.55	57.20	358.22	59.00	(49.67)	(13.86)
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	9.53	1.71	8.22	1.32	1.30	15.83
<b>รวม ต้นทุนขาย</b>	<b>318.08</b>	<b>56.97</b>	<b>366.44</b>	<b>58.60</b>	<b>(48.36)</b>	<b>(13.20)</b>
ค่าใช้จ่ายในการขายและ บริหาร						
ค่าใช้จ่ายในการขาย	47.44	8.50	43.78	7.00	3.66	8.35
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	75.93	13.60	77.20	12.34	(1.27)	(1.64)
<b>รวม ค่าใช้จ่ายในการขายและ บริหาร</b>	<b>123.37</b>	<b>22.10</b>	<b>120.98</b>	<b>19.35</b>	<b>2.39</b>	<b>1.98</b>
ต้นทุนทางการเงิน-ดอกเบี้ยจ่าย	30.99	5.55	28.46	4.55	2.53	8.88
ส่วนแบ่งขาดทุนของบริษัทร่วม ที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย	0.77	0.14	0.64	0.10	0.13	22.62
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	19.02	3.41	24.82	3.97	(5.80)	(23.38)
<b>กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด</b>	<b>66.06</b>	<b>11.83</b>	<b>84.03</b>	<b>13.44</b>	<b>(17.97)</b>	<b>(21.39)</b>

หมายเหตุ อัตราส่วนในงบกำไรขาดทุนแสดงเป็นร้อยละของรายได้รวม ยกเว้นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์แสดงเป็นร้อยละของรายได้อสังหาริมทรัพย์

เปรียบเทียบผลการดำเนินงาน สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 และ 2565

หน่วย : ล้านบาท

งบกำไรขาดทุน	2566		2565		สูง(ต่ำ) จากงวดก่อน	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	%
รายได้จากการขาย						
อสังหาริมทรัพย์	1,760.26	97.26	1,766.95	97.15	(6.69)	(0.38)
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	27.58	1.52	27.58	1.52	0.00	0.00
รายได้อื่น	21.96	1.21	24.27	1.33	(2.31)	(9.51)
<b>รายได้รวม</b>	<b>1,809.80</b>	<b>100.00</b>	<b>1,818.80</b>	<b>100.00</b>	<b>(9.00)</b>	<b>(0.49)</b>
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,056.46	60.02	999.82	56.58	56.64	5.67
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	27.67	1.53	24.67	1.36	2.99	12.14
<b>รวม ต้นทุนขาย</b>	<b>1,084.13</b>	<b>59.90</b>	<b>1,024.49</b>	<b>56.33</b>	<b>59.64</b>	<b>5.82</b>
<b>ค่าใช้จ่ายในการขายและ</b>						
<b>บริหาร</b>						
ค่าใช้จ่ายในการขาย	148.17	8.19	126.38	6.95	21.79	17.24
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	215.47	11.91	223.84	12.31	(8.37)	(3.73)
<b>รวม ค่าใช้จ่ายในการขายและ</b>						
<b>บริหาร</b>	<b>363.64</b>	<b>20.09</b>	<b>350.22</b>	<b>19.26</b>	<b>13.43</b>	<b>3.83</b>
ต้นทุนทางการเงิน-ดอกเบี้ยจ่าย	98.04	5.42	76.97	4.23	21.07	27.35
ส่วนแบ่งขาดทุนของบริษัทร่วม						
ที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย	1.97	0.11	1.95	0.11	0.02	1.16
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	59.30	3.28	80.85	4.45	(21.55)	(26.65)
<b>กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด</b>	<b>202.72</b>	<b>11.20</b>	<b>284.32</b>	<b>15.63</b>	<b>(81.60)</b>	<b>(28.70)</b>

หมายเหตุ อัตราส่วนในงบกำไรขาดทุนแสดงเป็นร้อยละของรายได้รวม ยกเว้นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์แสดงเป็นร้อยละของรายได้อสังหาริมทรัพย์

## รายได้

สำหรับไตรมาส 3 ประจำปี 2566 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้รวมเท่ากับ 558.29 ล้านบาท ลดลง 67.08 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 10.73 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน มาจากปัจจัยหลักคือ การลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 67.74 ล้านบาท

สำหรับรอบระยะเวลา 9 เดือน บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้รวมเท่ากับ 1,809.80 ล้านบาท ลดลง 9.00 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.49 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 1,760.26 ล้านบาท ลดลง 6.69 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.38

โดยสามารถแบ่งรายได้ตามผลิตภัณฑ์ได้ดังนี้

### สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 และ 2565

หน่วย: ล้านบาท

ผลิตภัณฑ์	2566	2565	สูง(ต่ำ) จากงวดก่อน	
			จำนวนเงิน	%
ทาวน์เฮ้าส์	389.94	279.52	110.42	39.51
บ้านเดี่ยว	102.88	283.23	(180.34)	(63.67)
อาคารชุด	46.62	44.44	2.18	4.91
<b>รายได้รวม</b>	<b>539.45</b>	<b>607.19</b>	<b>(67.74)</b>	<b>(11.16)</b>

### สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 และ 2565

หน่วย: ล้านบาท

ผลิตภัณฑ์	2566	2565	สูง(ต่ำ) จากงวดก่อน	
			จำนวนเงิน	%
ทาวน์เฮ้าส์	1,168.81	914.00	254.81	27.88
บ้านเดี่ยว	445.72	714.84	(269.12)	(37.65)
อาคารชุด	145.73	138.12	7.61	5.51
<b>รายได้รวม</b>	<b>1,760.26</b>	<b>1,766.95</b>	<b>(6.69)</b>	<b>(0.38)</b>

สำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากบ้านทาวน์เฮ้าส์ เท่ากับ 389.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 110.42 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 39.51 รายได้จากบ้านเดี่ยวเท่ากับ 102.88 ล้านบาท ลดลง 180.34 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 63.67 ส่วนรายได้อาคารชุดเท่ากับ 46.62 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.18 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.91

สำหรับรอบระยะเวลา 9 เดือน บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากบ้านทาวน์เฮ้าส์ เท่ากับ 1,168.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 254.81 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.88 รายได้จากบ้านเดี่ยวเท่ากับ 445.72 ล้านบาท ลดลง 269.12 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 37.65 ส่วนรายได้อาคารชุดเท่ากับ 145.73 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.61 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.51

## ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 308.55 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 57.20 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในขณะที่ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ไตรมาสเดียวกันของปีก่อนเท่ากับ 358.22 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 59.00 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยต้นทุนลดลง 49.67 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 13.86 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

สำหรับรอบระยะเวลา 9 เดือน บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 1,056.46 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 60.02 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในขณะที่ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ไตรมาสเดียวกันของปีก่อนเท่ากับ 999.82 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 56.58 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.67 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

## ค่าใช้จ่ายในการขาย

สำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขาย 47.44 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.50 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้น 3.66 ล้านบาท เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2565 หรือคิดเป็นร้อยละ 8.35

สำหรับรอบระยะเวลา 9 เดือน บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขาย 148.17 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.19 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้น 21.79 ล้านบาท เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2565 หรือคิดเป็นร้อยละ 17.24 ปัจจัยหลักมาจาก ค่าใช้จ่ายการตลาดและประชาสัมพันธ์ สำหรับโครงการที่เปิดเพิ่มขึ้นในปี 2566

## ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 30.99 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.55 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้น 2.53 ล้านบาท เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2565 หรือคิดเป็นร้อยละ 8.88

สำหรับรอบระยะเวลา 9 เดือน บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 98.04 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.42 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้น 21.07 ล้านบาท เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2565 หรือคิดเป็นร้อยละ 27.35 สาเหตุหลักมาจากที่ดินรอพัฒนาที่เพิ่มมากขึ้น และ อัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวสูงขึ้น

## ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 เท่ากับ 19.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.41 ของรายได้รวม ซึ่งลดลงจากปีก่อนจำนวน 5.80 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 23.38

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวด 9 เดือน เท่ากับ 59.30 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.28 ของรายได้รวม ลดลง 21.55 ล้านบาท จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 26.65 โดยลดลงตามสัดส่วนกำไรที่ลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อน

## **กำไรสุทธิ**

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีผลกำไรสุทธิสำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 เท่ากับ 66.06 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.83 ของรายได้รวม ซึ่งลดลงเท่ากับ 17.97 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 21.39 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิสำหรับรอบ 9 เดือน เท่ากับ 202.72 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.20 ของรายได้รวม ซึ่งลดลงเท่ากับ 81.60 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 28.70 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน

**จึงเรียนมาเพื่อทราบ**

**ขอแสดงความนับถือ**

**( นายชัยรัตน์ โกวินจินดาชัย )  
ผู้อำนวยการอาวุโสสำนักกรรมการผู้จัดการ**