

ที่ Prin 69/08/01

วันที่ 13 สิงหาคม 2569

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับไตรมาส 2/2569  
เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ปรีณสิริ จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับงวดสามเดือน และ หกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 โดยมีรายละเอียดดังนี้

เปรียบเทียบผลการดำเนินงาน สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 และ 2568

หน่วย : ล้านบาท

| งบกำไรขาดทุน                                     | 2569          |               | 2568          |               | สูง(ต่ำ) จากงวดก่อน |                |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------------|----------------|
|                                                  | ล้านบาท       | ร้อยละ        | ล้านบาท       | ร้อยละ        | ล้านบาท             | %              |
| รายได้จากการขาย                                  |               |               |               |               |                     |                |
| อสังหาริมทรัพย์                                  | 463.43        | 96.63         | 453.08        | 95.70         | 10.36               | 2.29           |
| รายได้จากการให้เช่าและบริการ                     | 9.19          | 1.92          | 9.19          | 1.94          | 0.00                | 0.00           |
| รายได้อื่น                                       | 6.95          | 1.45          | 11.17         | 2.36          | (4.22)              | (37.79)        |
| <b>รายได้รวม</b>                                 | <b>479.58</b> | <b>100.00</b> | <b>473.44</b> | <b>100.00</b> | <b>6.13</b>         | <b>1.30</b>    |
| ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์                         | 323.07        | 69.71         | 307.10        | 67.78         | 15.97               | 5.20           |
| ต้นทุนค่าเช่าและบริการ                           | 6.11          | 1.28          | 5.84          | 1.23          | 0.28                | 4.78           |
| <b>รวม ต้นทุนขาย</b>                             | <b>329.18</b> | <b>68.64</b>  | <b>312.93</b> | <b>66.10</b>  | <b>16.25</b>        | <b>5.19</b>    |
| <b>ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร</b>               |               |               |               |               |                     |                |
| ต้นทุนในการจัดจำหน่าย                            | 32.08         | 6.69          | 32.29         | 6.82          | (0.21)              | (0.64)         |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร                            | 70.58         | 14.72         | 66.85         | 14.12         | 3.73                | 5.58           |
| <b>รวม ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร</b>           | <b>102.66</b> | <b>21.41</b>  | <b>99.14</b>  | <b>20.94</b>  | <b>3.52</b>         | <b>3.56</b>    |
| ต้นทุนทางการเงิน-ดอกเบี้ยจ่าย                    | 23.25         | 4.85          | 30.41         | 6.42          | (7.17)              | (23.56)        |
| ส่วนแบ่งขาดทุนของบริษัทร่วมที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย | 0.64          | 0.13          | 0.71          | 0.15          | (0.07)              | (10.38)        |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคล                             | 7.00          | 1.46          | 5.97          | 1.26          | 1.03                | 17.21          |
| <b>กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด</b>                     | <b>16.85</b>  | <b>3.51</b>   | <b>24.28</b>  | <b>5.13</b>   | <b>(7.42)</b>       | <b>(30.58)</b> |

หมายเหตุ อัตราส่วนในงบกำไรขาดทุนแสดงเป็นร้อยละของรายได้รวม ยกเว้นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์แสดงเป็นร้อยละของรายได้อสังหาริมทรัพย์

เปรียบเทียบผลการดำเนินงาน สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 และ 2568

หน่วย : ล้านบาท

| งบกำไรขาดทุน                                         | 2569          |               | 2568          |               | สูง(ต่ำ) จากงวดก่อน |               |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------------|---------------|
| รายการ                                               | ล้านบาท       | ร้อยละ        | ล้านบาท       | ร้อยละ        | ล้านบาท             | %             |
| รายได้จากการขาย<br>อสังหาริมทรัพย์                   | 919.38        | 191.71        | 759.34        | 160.39        | 160.04              | 21.08         |
| รายได้จากการให้เช่าและบริการ                         | 18.39         | 3.83          | 18.39         | 3.88          | 0.00                | 0.00          |
| รายได้อื่น                                           | 8.68          | 1.81          | 16.11         | 3.40          | (7.43)              | (46.12)       |
| <b>รายได้รวม</b>                                     | <b>946.45</b> | <b>197.35</b> | <b>793.84</b> | <b>167.67</b> | <b>152.61</b>       | <b>19.22</b>  |
| ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์                             | 643.58        | 70.00         | 513.33        | 67.60         | 130.24              | 25.37         |
| ต้นทุนค่าเช่าและบริการ                               | 12.00         | 2.50          | 11.51         | 2.43          | 0.49                | 4.24          |
| <b>รวม ต้นทุนขาย</b>                                 | <b>655.58</b> | <b>136.70</b> | <b>524.85</b> | <b>110.86</b> | <b>130.73</b>       | <b>24.91</b>  |
| <b>ค่าใช้จ่ายในการขายและ<br/>บริหาร</b>              |               |               |               |               |                     |               |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย                                   | 62.91         | 13.12         | 57.41         | 12.13         | 5.50                | 9.58          |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร                                | 135.42        | 28.24         | 136.20        | 28.77         | (0.78)              | (0.57)        |
| <b>รวม ค่าใช้จ่ายในการขายและ<br/>บริหาร</b>          | <b>198.33</b> | <b>41.36</b>  | <b>193.62</b> | <b>40.90</b>  | <b>4.72</b>         | <b>2.44</b>   |
| ต้นทุนทางการเงิน-ดอกเบี้ยจ่าย                        | 43.17         | 9.00          | 56.15         | 11.86         | (12.98)             | (23.12)       |
| ส่วนแบ่งขาดทุนของบริษัทร่วม<br>ที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย | 1.28          | 0.27          | 1.38          | 0.29          | (0.10)              | (7.25)        |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคล                                 | 14.40         | 3.00          | 12.31         | 2.60          | 2.09                | 17.00         |
| <b>กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด</b>                         | <b>33.68</b>  | <b>7.02</b>   | <b>5.54</b>   | <b>1.17</b>   | <b>28.15</b>        | <b>508.49</b> |

หมายเหตุ อัตราส่วนในงบกำไรขาดทุนแสดงเป็นร้อยละของรายได้รวม ยกเว้นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์แสดงเป็นร้อยละของรายได้อสังหาริมทรัพย์

## รายได้

สำหรับไตรมาส 2 ประจำปี 2569 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้รวมเท่ากับ 479.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.13 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.30 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน

สำหรับรอบระยะเวลา 6 เดือน บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้รวมเท่ากับ 946.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 152.61 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.22 ล้านบาท เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 919.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 160.04 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.08

โดยสามารถแบ่งรายได้ตามผลิตภัณฑ์ได้ดังนี้

### สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 และ 2568

หน่วย: ล้านบาท

| ผลิตภัณฑ์   | 2569   | 2568   | สูง(ต่ำ) จากงวดก่อน |        |
|-------------|--------|--------|---------------------|--------|
|             |        |        | จำนวนเงิน           | %      |
| ทาวน์เฮ้าส์ | 274.48 | 263.53 | 10.95               | 4.15   |
| บ้านเดี่ยว  | 127.85 | 135.68 | (7.83)              | (5.77) |
| อาคารชุด    | 61.10  | 53.87  | 7.23                | 13.42  |
| รายได้รวม   | 463.43 | 453.08 | 10.35               | 2.28   |

### สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 และ 2568

หน่วย: ล้านบาท

| ผลิตภัณฑ์   | 2569   | 2568   | สูง(ต่ำ) จากงวดก่อน |       |
|-------------|--------|--------|---------------------|-------|
|             |        |        | จำนวนเงิน           | %     |
| ทาวน์เฮ้าส์ | 454.94 | 438.72 | 16.23               | 3.70  |
| บ้านเดี่ยว  | 356.13 | 246.18 | 109.95              | 44.66 |
| อาคารชุด    | 108.31 | 74.45  | 33.86               | 45.48 |
| รายได้รวม   | 919.38 | 759.34 | 160.04              | 21.08 |

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากบ้านทาวน์เฮ้าส์ เท่ากับ 274.48 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.95 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.15 รายได้จากบ้านเดี่ยวเท่ากับ 127.85 ล้านบาท ลดลง 7.83 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5.77 ส่วนรายได้อาคารชุดเท่ากับ 61.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.23 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.42

สำหรับรอบระยะเวลา 6 เดือน บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากบ้านทาวน์เฮ้าส์ เท่ากับ 454.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 16.23 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.70 รายได้จากบ้านเดี่ยวเท่ากับ 356.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 109.95 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 44.66 ส่วนรายได้อาคารชุดเท่ากับ 108.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 33.86 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 45.48

## **ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์**

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 323.07 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 69.71 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ไตรมาสเดียวกันของปีก่อนเท่ากับ 307.10 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 67.78 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยต้นทุนเพิ่มขึ้น 15.97 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.20 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ซึ่งสัมพันธ์กับยอดขายได้อสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น

สำหรับรอบระยะเวลา 6 เดือน บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 643.58 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 70.00 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ไตรมาสเดียวกันของปีก่อนเท่ากับ 513.33 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 67.60 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยต้นทุนเพิ่มขึ้น 130.240 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.37 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ซึ่งสัมพันธ์กับยอดขายได้อสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น

## **ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร**

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร 102.66 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 21.41 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้น 3.52 ล้านบาท เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2568 หรือคิดเป็นร้อยละ 3.56

สำหรับรอบระยะเวลา 6 เดือน บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร 198.33 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 41.36 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้น 4.72 ล้านบาท เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2568 หรือคิดเป็นร้อยละ 2.44 เกิดจากการ

## **กำไรสุทธิ**

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีผลกำไรสุทธิสำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 เท่ากับ 16.85 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.51 ของรายได้รวม ซึ่งลดลงเท่ากับ 7.42 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 30.58 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน เกิดจาก

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิสำหรับรอบ 6 เดือน เท่ากับ 33.68 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.02 ของรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้นเท่ากับ 28.15 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 508.49 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน เกิดจากการควบคุมค่าใช้จ่ายที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น

## **จึงเรียนมาเพื่อทราบ**

**ขอแสดงความนับถือ**

**( นายชัยรัตน์ โกวิทจินดาชัย )**  
**ผู้อำนวยการอาวุโสสำนักกรรมการผู้จัดการ**