

4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ (MD&A)**4.1 การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ**

บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับงวดสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน 2569 วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยมีรายละเอียดดังนี้

เปรียบเทียบผลการดำเนินงาน สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กับ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : ล้านบาท

งบกำไรขาดทุน	2568		2567		เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากงวดก่อน	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,630.24	96.22	1,985.58	96.74	(355.34)	(17.90)
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	36.77	2.17	36.77	1.79	0.00	0.00
รายได้อื่น	27.31	1.61	30.12	1.47	(2.81)	(9.33)
รายได้รวม	1,694.32	100.00	2,052.47	100.00	(358.15)	(17.45)
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,108.51	65.42	1,301.61	63.42	(193.10)	(14.84)
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	23.34	1.38	29.33	1.43	(5.99)	(20.42)
รวมต้นทุนขาย	1,131.85	66.80	1,330.94	64.85	(199.09)	(14.96)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร						
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	118.34	6.98	143.26	6.98	(24.92)	(17.39)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	269.96	15.93	316.18	15.41	(46.22)	(14.62)
โอนกลับ(ขาดทุน)จากการด้อยค่าสินทรัพย์ดิจิทัล	0.36	0.02	-	0.00	0.36	100.00
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	1.24	0.07	-	0.00	1.24	100.00
รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	389.19	22.97	459.44	22.38	(70.25)	(15.29)
ส่วนแบ่งขาดทุนของบริษัทร่วมที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย	(2.73)	(0.17)	(2.97)	(0.14)	0.24	(8.08)
รายได้ทางการเงิน	4.92	0.29	7.78	0.38	(2.86)	(36.76)
ต้นทุนทางการเงิน	122.42	7.23	111.21	5.42	11.21	10.08
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	21.94	1.29	45.00	2.19	(23.06)	(51.24)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	31.10	1.84	110.68	5.39	(79.58)	(71.90)

เปรียบเทียบผลการดำเนินงาน สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 กับวันที่ 30 มิถุนายน 2569

หน่วย : ล้านบาท

งบกำไรขาดทุน	30 มิถุนายน 2569		30 มิถุนายน 2568		เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากงวดก่อน	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	919.38	97.14	759.34	95.65	160.04	21.08
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	18.39	1.94	18.39	2.32	0.00	0.00
รายได้อื่น	8.68	0.92	16.11	2.03	(7.43)	-46.12
รายได้รวม	946.45	100.00	793.84	100.00	152.61	19.22
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	643.58	68.00	513.33	64.66	130.24	25.37
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	12.00	1.27	11.51	1.45	0.49	4.24
รวมต้นทุนขาย	655.58	69.27	524.85	66.11	130.73	24.91
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร						
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	62.91	6.65	57.41	7.23	(5.50)	9.58
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	135.42	14.31	136.56	17.20	1.14	-0.83
โอนกลับ(ขาดทุน)จากการด้อยค่าสินทรัพย์ดิจิทัล	-	0.00	0.36	0.05	(0.36)	(100.00)
รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	198.33	20.96	193.62	24.39	(4.72)	2.44
ส่วนแบ่งขาดทุนของบริษัทร่วมที่ไว้วิธีส่วนได้เสีย	(1.28)	-0.14	(1.38)	-0.17	0.10	-7.25
รายได้ทางการเงิน	3.13	0.33	2.45	0.31	0.68	27.75
ต้นทุนทางการเงิน	(46.30)	-4.89	(58.60)	-7.38	12.30	-20.99
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(14.40)	-1.52	(12.31)	-1.55	(2.09)	17.00
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	33.68	3.56	5.54	0.70	28.15	508.49

รายได้

รายได้หลักของบริษัทฯและบริษัทย่อยมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประเภทหมู่บ้านจัดสรรและประเภทอาคารชุดพักอาศัย สำหรับปี 2567 ปี 2568 และงวด 6 เดือน ปี 2569 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 1,985.58 ล้านบาท 1,630.24 ล้านบาท และ 919.38 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย จะมีรายได้มาจากสินค้า 3 ประเภท ได้แก่ 1. บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด 2. ทาวน์เฮ้าส์/โฮมออฟฟิศ และ 3. อาคารชุดพักอาศัย โดยโครงสร้างรายได้ของการขายอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภทประจำปี 2567 ปี 2568 และงวด 6 เดือน ปี 2569 มีดังนี้

ผลิตภัณฑ์	กรรมสิทธิ์	2567		2568		30 มิ.ย. 2568		30 มิ.ย. 2569	
		งบการเงินรวม		งบการเงินรวม		งบการเงินรวม		งบการเงินรวม	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยวตลาดบน	บริษัท	164.29	8.00	110.13	6.50	91.83	11.57	80.88	8.55
บ้านเดี่ยวตลาดกลาง/บ้านแฝด	บริษัท	353.57	17.23	436.28	25.75	154.35	19.44	275.24	29.08
ทาวน์เฮ้าส์/โฮมออฟฟิศ	บริษัท/ปรีณเวนเจอร์/เพลินนรี	1,235.67	60.20	886.97	52.35	438.72	55.27	454.94	48.07
อาคารชุดพักอาศัย	บริษัท/ปรีณเวนเจอร์	232.05	11.31	196.86	11.62	74.45	9.38	108.31	11.44
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์		1,985.58	96.74	1,630.24	96.22	759.34	95.65	919.38	97.14
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	เพลินนรี	36.77	1.79	36.77	2.17	18.39	2.32	18.39	1.94
รายได้อื่น	บริษัท/บริษัทย่อย	30.12	1.47	27.31	1.61	16.11	2.03	8.68	0.92
รวมรายได้		2,052.47	100.00	1,694.33	100.00	793.84	100.00	946.45	100.00

หมายเหตุ : บ้านเดี่ยวตลาดบน ราคาขายตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป, บ้านเดี่ยวตลาดกลาง ราคาขายตั้งแต่ 3 - 10 ล้านบาท

บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ งวด 6 เดือนของปี 2569 เท่ากับ 919.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า 160.04 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.08 โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ คิดเป็นร้อยละ 30.00 ในงวด 6 เดือนของปี 2569 และร้อยละ 32.40 ในงวด 6 เดือนของปี 2568

ปี 2568 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 1,630.24 ลดลง 355.34 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.90 จากปี 2567 ซึ่งมีจำนวน 1,985.58 ล้านบาท ลดลงในทุกกลุ่มผลิตภัณฑ์ ยกเว้นกลุ่มบ้านเดี่ยวตลาดกลาง โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ คิดเป็นร้อยละ 32.00 ในปี 2568 และร้อยละ 34.45 ในปี 2567

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากบ้านเดี่ยวตลาดบน งวด 6 เดือนของปี 2569 เท่ากับ 80.88 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.55 ของรายได้รวม ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าจำนวน 10.95 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.92 โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นจากกลุ่มผลิตภัณฑ์นี้คิดเป็นร้อยละ 30.45 ในงวด 6 เดือนของปี 2569 และร้อยละ 35.93 ในงวด 6 เดือนของปี 2568

ปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากบ้านเดี่ยวตลาดบนเท่ากับ 110.13 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.50 ของรายได้รวม ลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 54.16 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 32.97 ของปี 2567 ซึ่งมีจำนวน 164.29 ล้านบาท โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นจากกลุ่มผลิตภัณฑ์นี้คิดเป็นร้อยละ 38.05 ในปี 2568 และร้อยละ 44.71 ในปี 2567

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากบ้านเดี่ยวตลาดกลาง งวด 6 เดือนของปี 2569 เท่ากับ 275.24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29.08 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าจำนวน 120.89 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 78.32 โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นจากกลุ่มผลิตภัณฑ์นี้คิดเป็นร้อยละ 23.95 ในงวด 6 เดือนของปี 2569 และร้อยละ 32.25 ในงวด 6 เดือนของปี 2568

ปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากบ้านเดี่ยวตลาดกลาง เท่ากับ 436.28 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25.75 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 82.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 23.39 ของปี 2567 ซึ่งมีจำนวน 353.74 ล้านบาท โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นจากกลุ่มผลิตภัณฑ์นี้คิดเป็นร้อยละ 26.59 ในปี 2568 และร้อยละ 25.54 ในปี 2567

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากทาว์นเฮาส์/โฮมออฟฟิศ งวด 6 เดือนของปี 2569 เท่ากับ 454.94 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 48.07 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าจำนวน 16.22 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.70 โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นจากกลุ่มผลิตภัณฑ์นี้คิดเป็นร้อยละ 34.12 ในงวด 6 เดือนของปี 2569 และร้อยละ 33.12 ในงวด 6 เดือนของปี 2568

ปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากทาว์นเฮาส์/โฮมออฟฟิศ เท่ากับ 886.97 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 52.35 ของรายได้รวม ลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 348.70 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 28.22 ของปี 2567 ซึ่งมีจำนวน 1,235.67 ล้านบาท โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นจากกลุ่มผลิตภัณฑ์นี้คิดเป็นร้อยละ 33.96 ในปี 2568 และร้อยละ 36.95 ในปี 2567

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากอาคารชุดพักอาศัย งวด 6 เดือนของปี 2569 เท่ากับ 108.31 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.44 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าจำนวน 33.86 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 45.48 โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นจากกลุ่มผลิตภัณฑ์นี้คิดเป็นร้อยละ 32.60 ในงวด 6 เดือนของปี 2569 และร้อยละ 28.65 ในงวด 6 เดือนของปี 2568

ปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากอาคารชุดพักอาศัย เท่ากับ 196.86 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.62 ของรายได้รวม ลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 35.18 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.16 ของปี 2567 ซึ่งมีจำนวน 232.05 ล้านบาท โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นจากกลุ่มผลิตภัณฑ์นี้คิดเป็นร้อยละ 31.79 ในปี 2568 และร้อยละ 27.40 ในปี 2567

โดยภาพรวมบริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าซึ่งมีสาเหตุมาจากการส่งเสริมการขายของบริษัทเพื่อเพิ่มโอกาสในการขาย รวมถึงมาตรการภาครัฐและอัตราดอกเบี้ยระดับต่ำ ซึ่งช่วยให้กลุ่มลูกค้าที่มีศักยภาพสามารถตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้ง่ายขึ้น

รายได้จากการให้เช่าและบริการ

บริษัทมีรายได้จากการให้เช่าและบริการ ผ่านบริษัท เพลินนารี มอลล์ และบริษัทในเครือซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดยการให้เช่าของบริษัท เพลินนารี มอลล์ เป็นการให้เช่าระยะสัญญาเช่า 30 ปี ซึ่งจะรับรู้รายได้ค่าเช่าเท่ากันในทุกเดือน

งวด 6 เดือน ของปี 2569 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการให้เช่าและบริการเท่ากับ 18.39 ล้านบาท เท่ากันกับงวดเดียวกันของปี 2568

สำหรับในปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการให้เช่าและบริการเท่ากับ 36.77 ล้านบาท เท่ากันกับงวดเดียวกันของปี 2567

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

งวด 6 เดือน ของปี 2569 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 643.58 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 68.00 ของรายได้รวม ขณะที่ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์งวดเดียวกันของปี 2568 เท่ากับ 513.33 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 64.66 ของรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้น 130.24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25.37 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ดี บริษัทฯ มีสัดส่วนต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ต่อรายได้เพิ่มขึ้น สาเหตุมาจากสัดส่วนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ที่มาจากบ้านเดี่ยวที่เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 31.01 ในงวด 6 เดือนของปี 2568 เป็นร้อยละ 37.63 ในงวด 6 เดือนของปี 2569 ซึ่งโครงการบ้านเดี่ยวมีต้นทุนที่สูงกว่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นส่งผลให้ต้นทุนขาย

อสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นในอัตราที่มากกว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.37 ในขณะที่รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.08

ปี 2568 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 1,108.51 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 65.42 ของรายได้รวม ในขณะที่ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของปี 2567 เท่ากับ 1,301.61 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 63.42 ของรายได้รวม ซึ่งลดลง 193.10 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.84 จากงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งลดลงตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีสัดส่วนต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ต่อรายได้เพิ่มขึ้น สาเหตุมาจากโครงสร้างรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ที่มาจากบ้านเดี่ยวที่เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 25.23 ในปี 2567 เป็นร้อยละ 32.25 ในปี 2569 ซึ่งโครงการบ้านเดี่ยวมีต้นทุนที่สูงกว่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น

กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น

งวด 6 เดือน ของปี 2569 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรขั้นต้น เท่ากับ 282.19 ล้านบาท อัตรากำไรขั้นต้นคิดเป็นร้อยละ 30.09 โดยงวดเดียวกันของปี 2568 มีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 252.88 ล้านบาท อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 32.52 กำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2568 เท่ากับ 29.30 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.59 ซึ่งสาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลง เนื่องจากบริษัทฯ มีสัดส่วนรายได้จากกลุ่มผลิตภัณฑ์ประเภทบ้านเดี่ยวตลาดกลางเพิ่มขึ้น ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นต่ำกว่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น โดยเกิดจากบางโครงการมีการทำโปรโมชันเพื่อส่งเสริมการขายให้สามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้ เพื่อเพิ่มโอกาสในการขาย ซึ่งได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี และทำให้กลุ่มลูกค้าที่มีศักยภาพสามารถตัดสินใจได้ง่ายขึ้น

ปี 2568 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรขั้นต้น เท่ากับ 535.16 ล้านบาท อัตรากำไรขั้นต้นคิดเป็นร้อยละ 32.10 โดยปี 2567 มีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 691.42 ล้านบาท อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 34.19 กำไรขั้นต้นลดลงจากปีก่อน 156.26 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 22.60 ซึ่งสาเหตุมาจากการที่มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง โดยมีปัจจัยหลักมาจากการที่เศรษฐกิจชะลอตัวอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งสถาบันการเงินเข้มงวดมากขึ้นในการปล่อยสินเชื่อ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลง เนื่องจากบริษัทฯ มีสัดส่วนรายได้จากกลุ่มผลิตภัณฑ์ประเภทบ้านเดี่ยวตลาดกลางเพิ่มขึ้น ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นต่ำกว่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น โดยเกิดจากบางโครงการมีการทำโปรโมชันเพื่อส่งเสริมการขายให้สามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้เพื่อเพิ่มโอกาสในการขายซึ่งได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

งวด 6 เดือน ของปี 2569 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารเท่ากับ 198.33 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20.96 ของรายได้รวม ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารงวดเดียวกันของปี 2568 เท่ากับ 193.98 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24.44 ของรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้น 4.36 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.25 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นจากภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ สอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามถึงแม้ว่าค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร งวด 6 เดือน ของปี 2569 จะเพิ่มขึ้น แต่สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารต่อรายได้รวมลดลงไปร้อยละ 3.48 จากการควบคุมค่าใช้จ่ายให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น และลดค่าใช้จ่ายภายในองค์กร

ปี 2568 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 389.19 ล้านบาท ในขณะที่ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า เท่ากับ 459.44 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนเท่ากับ 70.25 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 15.29 ซึ่งลดลงจากการที่บริษัทฯ ได้มีการควบคุมการใช้งบในการโฆษณา และลดภาษีธุรกิจที่ลดลงตามยอดโอนที่ลดลง

ต้นทุนทางการเงิน

งวด 6 เดือน ของปี 2569 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 46.30 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.89 ของรายได้รวม ขณะที่ต้นทุนทางการเงินงวดเดียวกันของปี 2568 เท่ากับ 58.60 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.38 ของรายได้รวม ซึ่งลดลง 12.30 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20.99 โดยลดลงเนื่องจากบริษัทได้ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ปี 2568 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 122.42 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.23 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้น 11.21 ล้านบาท จากงวดเดียวกันปี 2567 หรือคิดเป็นร้อยละ 10.08 ซึ่งเกิดจากบริษัทมีเงินกู้ยืมเพิ่มขึ้น และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่เพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

งวด 6 เดือน ของปี 2569 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ เท่ากับ 14.40 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.52 ของรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2568 จำนวน 2.09 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17.00

ปี 2568 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ เท่ากับ 21.94 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.29 ของรายได้รวม ซึ่งลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า จำนวน 23.06 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 51.25

กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ

งวด 6 เดือน ของปีของปี 2568 มีผลกำไรสุทธิเท่ากับ 5.54 ล้านบาท 2569 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีผลกำไรสุทธิเท่ากับ 33.68 ล้านบาท อัตรากำไรสุทธิคิดเป็นร้อยละ 3.56 โดยงวดเดียวกันบาท อัตรากำไรสุทธิร้อยละ 0.70 กำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2568 เท่ากับ 28.15 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 508.49 ซึ่งมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านเดี่ยวตลาคกลาง การส่งเสริมการขายของบริษัทเพื่อเพิ่มโอกาสในการขาย รวมถึงมาตรการภาครัฐและอัตราดอกเบี้ยระดับต่ำ ซึ่งช่วยให้กลุ่มลูกค้าที่มีศักยภาพสามารถตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้ง่ายขึ้น

ปี 2568 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีผลกำไรสุทธิ เท่ากับ 31.10 ล้านบาท อัตรากำไรสุทธิคิดเป็นร้อยละ 1.84 โดยงวดเดียวกันของปี 2567 มีกำไรสุทธิเท่ากับ 110.68 ล้านบาท อัตรากำไรสุทธิร้อยละ 5.39 กำไรสุทธิลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน 79.58 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 71.90 ซึ่งสาเหตุการลดลงมาจากการที่มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง โดยมีปัจจัยหลักมาจากการที่เศรษฐกิจชะลอตัวอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งสถาบันการเงินเข้มงวดมากขึ้นในการปล่อยสินเชื่อ อย่างไรก็ตาม หากทางภาครัฐมีมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจคาดว่าจะสามารถช่วยกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ได้

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

งบแสดงฐานะทางการเงิน	30 มิ.ย. 2569		31 ธ.ค. 2568		31 ธ.ค. 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	147.47	1.24	93.98	0.78	77.96	0.63
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	82.73	0.70	71.54	0.59	70.22	0.57
สินค้าคงเหลือ	5,824.39	49.03	6,001.06	49.55	6,341.25	51.19
สินทรัพย์ดิจิทัล	-	0.00	-	0.00	5.19	0.04
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	645.02	5.43	659.16	5.44	687.67	5.55
ที่ดินรอการพัฒนา	4,719.65	39.73	4,830.52	39.88	4,733.94	38.22

งบแสดงฐานะทางการเงิน	30 มิ.ย. 2569		31 ธ.ค. 2568		31 ธ.ค. 2567	
รายการ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์รวม	11,879.00	100.00	12,111.27	100.00	12,387.50	100.00
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	25.00	0.21	25.00	0.21	102.14	0.82
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	351.17	2.96	314.69	2.60	378.31	3.05
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,460.64	12.30	1,171.18	9.67	1,788.11	14.43
หนี้สินตามสัญญาเช่า	17.28	0.15	19.64	0.16	21.51	0.17
รายได้รับล่วงหน้าค่าเช่า	522.50	4.40	534.15	4.41	557.45	4.50
หุ้นกู้	1,717.53	14.46	2,292.04	18.92	2,125.58	17.16
หนี้สินรวม	6,427.50	54.11	6,683.81	55.19	6,995.74	56.47
ส่วนของผู้ถือหุ้น	5,452.11	45.89	5,427.46	44.81	5,391.75	43.53
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	11,879.61	100.00	12,111.27	100.00	12,387.50	100.00

ภาพรวมของสินทรัพย์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบด้วยสินทรัพย์หมุนเวียน และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเท่ากับ 6,155.09 ล้านบาท และ 5,724.51 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 51.81 และร้อยละ 48.19 ของสินทรัพย์รวม โดยสินทรัพย์ส่วนใหญ่ของบริษัท ประกอบด้วย สินค้าคงเหลือ จำนวน 5,824.39 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 49.03 ของสินทรัพย์รวม และที่ดินรอการพัฒนา 4,719.65 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 39.73 ของสินทรัพย์รวม

ณ สิ้นปี 2568 สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบด้วยสินทรัพย์หมุนเวียน และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเท่ากับ 6,239.68 ล้านบาท และ 5,871.59 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 51.52 และร้อยละ 48.48 ของสินทรัพย์รวม โดยสินทรัพย์ส่วนใหญ่ของบริษัท ประกอบด้วย สินค้าคงเหลือ จำนวน 6,001.06 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 49.55 ของสินทรัพย์รวม และที่ดินรอการพัฒนา 4,830.52 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 39.88 ของสินทรัพย์รวม

ณ สิ้นปี 2567 สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบด้วยสินทรัพย์หมุนเวียนและสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเท่ากับ 6,564.94 ล้านบาท และ 5,822.56 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 53.00 และร้อยละ 47.00 ของสินทรัพย์รวม โดยสินทรัพย์ส่วนใหญ่ของบริษัทเป็นสินค้าคงเหลือจำนวน 6,341.25 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 51.19 ของสินทรัพย์รวม และที่ดินรอการพัฒนาจำนวน 4,733.94 ล้านบาท ร้อยละ 38.22 ของสินทรัพย์รวม

ลูกหนี้การค้า-สุทธิ

โดยมีรายละเอียดของลูกหนี้การค้า ณ สิ้นปี 2567 ปี 2568 และ 30 มิถุนายน 2569 ดังแสดงในตาราง

(หน่วย : บาท)

รายละเอียดลูกหนี้	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	30 มิถุนายน 2569
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	754,350.00	2,054,400.00	3,306,300.00
เกินกำหนดเกินกว่า 360 วัน	14,463,534.00	14,463,534.00	14,463,534.00
รวม	15,217,884.00	16,517,934.00	17,769,834.00
หักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(14,463,534.00)	(14,463,534.00)	(14,463,534.00)

ลูกหนี้การค้า-สุทธิ	754,350.00	2,054,400.00	3,306,300.00
---------------------	------------	--------------	--------------

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายตั้งสำรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ โดยประเมินจากลูกหนี้ที่บริษัทและบริษัทย่อยคาดว่าจะเรียกเก็บเงินไม่ได้ ประกอบกับประวัติการจ่ายชำระหนี้ที่ผ่านมาในอดีตมาร่วมในการพิจารณา ณ สิ้นปี 2567 ปี 2568 และ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น เท่ากับ 14.46 ล้านบาท

ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้เกินกว่า 360 วัน สำหรับ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 เท่ากับ 14.46 ล้านบาท โดยเป็นลูกหนี้ค้ำวส์ก่อสร้างของบริษัท ปรีณศิริ ออกซิเจน (2017) จำกัด ซึ่งปัจจุบันฝ่ายบริหารได้มีการกำหนดนโยบายที่ชัดเจนเกี่ยวกับการกำหนดวงเงิน อายุหนี้ และการดำเนินการฟ้องร้องเพื่อให้ลูกหนี้กลุ่มดังกล่าวชำระหนี้ ทั้งนี้ในปัจจุบันจำนวนหนี้ดังกล่าวทางบริษัทฯ ได้ตั้งสำรองค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นทั้งจำนวน รวมไปถึงการปรับปรุงเงื่อนไขการจ่ายเงินค่าวงงานในการก่อสร้างของผู้รับเหมา โดยบริษัทสามารถนำค้ำวส์ก่อสร้างที่ บริษัท ปรีณศิริ ออกซิเจน (2017) จำกัด จำหน่ายให้กับผู้รับเหมาไปหักออกจากค่าวงงานในการก่อสร้างที่บริษัทต้องจ่ายให้กับผู้รับเหมาได้

การชำระหนี้ของโครงการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน

ณ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทมียอดมูลค่าขายสะสม จำนวน 34,820.44 ล้านบาท ทั้งนี้มียอดเงินที่ชำระแล้วสะสม จำนวน 34,562.44 ล้านบาท คิดเป็นยอดที่รับชำระแล้วร้อยละ 99.26 ส่วนจำนวนเงินที่ยังไม่ครบกำหนดชำระมีจำนวน 258.01 ล้านบาท

ตารางรายละเอียดการชำระหนี้ของโครงการที่ดำเนินการอยู่ ณ 30 มิถุนายน 2569

(หน่วย : ล้านบาท)

โครงการ	มูลค่าที่ขายแล้ว	เงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม		เงินที่ชำระแล้วสะสม		ยอดคงค้างสะสม		คงเหลือจำนวนเงินที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	
		ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายได้	ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายได้	ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายได้	ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายได้
ปรีณศิริ นวมินทร์	709.32	709.32	100.00%	709.32	100.00%	-	0.00%	0.00	0.00%
ปรีณญดา แจ่มจันทร์	171.14	171.14	100.00%	171.14	100.00%	-	0.00%	0.00	0.00%
สิริทาวรา	1,169.22	1,169.22	100.00%	1,169.22	100.00%	-	0.00%	0.00	0.00%
ซีรีน พระราม 2 ท่าข้าม	1,815.36	1,815.36	100.00%	1,815.36	100.00%	-	0.00%	0.00	0.00%
ซีรีน เพชรเกษม พุทธมณฑลสาย 3	954.76	954.76	100.00%	954.76	100.00%	-	0.00%	0.00	0.00%
ซีรีน ราชพฤกษ์ - แจ้งวัฒนะ	641.94	625.70	97.47%	625.70	97.47%	-	0.00%	16.24	2.53%
ปรีณญ์ สาทร-ราชพฤกษ์	2,672.96	2,642.26	98.85%	2,642.26	98.85%	-	0.00%	30.70	1.15%
ปรีณญ์ โลท์ เพชรเกษม 69	548.85	548.85	100.00%	548.85	100.00%	-	0.00%	0.00	0.00%
Iconature พระราม 2 (เทียบทะเล 19)	1,436.08	1,436.08	100.00%	1,436.08	100.00%	-	0.00%	0.00	0.00%
อิกอนเนเจอร์ รามอินทรา 109	1,212.39	1,212.39	100.00%	1,212.39	100.00%	-	0.00%	0.00	0.00%
รวมบ้านเดี่ยว	11,332.01	11,285.07	99.59%	11,285.07	99.59%	-	0.00%	46.94	0.41%
ซิกเนเจอร์ เอกชัย-บางบอน	720.75	720.75	100.00%	720.75	100.00%	-	0.00%	0.00	0.00%
ซิกเนเจอร์ รามอินทรา (พระธาตุเรนทร์ 24)	517.20	517.20	100.00%	517.20	100.00%	-	0.00%	0.00	0.00%
ซีดีเซนต์ พระราม 2 - ท่าข้าม	1,273.34	1,273.34	100.00%	1,273.34	100.00%	-	0.00%	0.00	0.00%
ซีดีเซนต์ พรีเมียร์ พระราม 2 - ท่าข้าม	209.44	205.65	98.19%	205.65	98.19%	-	0.00%	3.79	1.81%

โครงการ	มูลค่าที่ ขายแล้ว	เงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม		เงินที่ชำระแล้วสะสม		ยอดคงค้างสะสม		คงเหลือจำนวนเงินที่ ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	
		ล้านบาท	ร้อยละของ มูลค่าที่ขายได้	ล้านบาท	ร้อยละของ มูลค่าที่ขายได้	ล้านบาท	ร้อยละของ มูลค่าที่ขายได้	ล้านบาท	ร้อยละของ มูลค่าที่ขายได้
ซีดีเซนส์ เพชรเกษม 69	934.88	934.88	100.00%	934.88	100.00%	-	0.00%	0.00	0.00%
ซีดีเซนส์ รามอินทรา (พระยาสุเรนทร์ 30)	605.55	605.55	100.00%	605.55	100.00%	-	0.00%	0.00	0.00%
ซีดีเซนส์ ศาลา	1,197.80	1,197.80	100.00%	1,197.80	100.00%	-	0.00%	0.00	0.00%
รวมทาวน์โฮม /ทาวน์เฮ้าส์	5,458.95	5,455.16	99.93%	5,455.16	99.93%	-	0.00%	3.79	0.07%
The pulse ลาดพร้าว 44	320.85	320.85	100.00%	320.85	100.00%	-	0.00%	0.00	0.00%
เดอะคอมพลีท ราชปรารภ	1,640.19	1,640.19	100.00%	1,640.19	100.00%	-	0.00%	0.00	0.00%
บริดจ์ พลัสโยธิน	587.47	587.47	100.00%	587.47	100.00%	-	0.00%	0.00	0.00%
สมาร์ท คอนโด พระราม 2	1,919.86	1,919.86	100.00%	1,919.86	100.00%	-	0.00%	0.00	0.00%
บริดจ์ นราธิวาส	370.34	370.34	100.00%	370.34	100.00%	-	0.00%	0.00	0.00%
สมาร์ท คอนโด วัชรพล	728.88	728.88	100.00%	728.88	100.00%	-	0.00%	0.00	0.00%
เซล รัตนาธิเบศร์	1,136.47	1,136.47	100.00%	1,136.47	100.00%	-	0.00%	0.00	0.00%
เซล รัตนาธิเบศร์ (เฟส 2)	146.10	146.10	100.00%	146.10	100.00%	-	0.00%	0.00	0.00%
เซล ศาลา (อาคาร 1,3,5,7,9,11)	745.25	745.25	100.00%	745.25	100.00%	-	0.00%	0.00	0.00%
เซล พลัส สาทร - ราชพฤกษ์	169.03	166.35	98.41%	166.35	98.41%	-	0.00%	2.68	1.59%
รวมคอนโดมิเนียม	7,764.44	7,761.76	99.97%	7,761.76	99.97%	-	0.00%	2.68	0.03%
รวม ปรีญศิริ	24,555.40	24,501.99	99.78%	24,501.99	99.78%	-	0.00%	53.41	0.22%
อิกอนเนเจอร์ ศาลา	1,094.50	1,094.50	100.00%	1,094.50	100.00%	-	0.00%	0.00	0.00%
ฟอร์เร่ วงแหวน ลำลูกกา คลอง 5	46.48	46.48	100.00%	46.48	100.00%	-	0.00%	0.00	0.00%
อิกอนเนเจอร์ ราชพฤกษ์ 345	177.25	165.96	93.63%	165.96	93.63%	-	0.00%	11.29	6.37%
อิกอนเนเจอร์ บางนา	203.13	193.06	95.04%	193.06	95.04%	-	0.00%	10.07	4.96%
ฟอร์เร่ ลำลูกกา คลอง 5	210.94	210.94	100.00%	210.94	100.00%	-	0.00%	0.00	0.00%
อิกอนเนเจอร์ วงแหวน ลำลูกกา	135.11	119.78	88.65%	119.78	88.65%	-	0.00%	15.33	11.35%
อิกอนเนเจอร์ พระราม 2 - มหาชัย	442.25	404.96	91.57%	404.96	91.57%	-	0.00%	37.29	8.43%
รวมบ้านเดี่ยว	2,309.66	2,235.68	96.80%	2,235.68	96.80%	-	0.00%	73.98	3.20%
ซีดีเซนส์ รังสิต (นอร์ทเทิร์น ไพร่ม พรีเมียร์)	261.97	261.97	100.00%	261.97	100.00%	-	0.00%	0.00	0.00%
ฟอร์เร่ ลำลูกกา คลอง 5 (ทาวน์เฮ้าส์)	451.17	451.17	100.00%	451.17	100.00%	-	0.00%	0.00	0.00%
ซีดีเซนส์ เพชรเกษม พุทธมณฑล สาย 4	504.09	486.76	96.56%	486.76	96.56%	-	0.00%	17.33	3.44%
ซีดีเซนส์ เพชรเกษม พุทธสาคร	311.46	308.97	99.20%	308.97	99.20%	-	0.00%	2.49	0.80%
ฟอร์เร่ ปิ่นเกล้า - พุทธมณฑล สาย 5	1,399.78	1,387.40	99.12%	1,387.40	99.12%	-	0.00%	12.38	0.88%
ซีดีเซนส์ พลัส พระราม 2 ท่าข้าม	710.30	710.30	100.00%	710.30	100.00%	-	0.00%	0.00	0.00%
รวมทาวน์โฮม /ทาวน์เฮ้าส์	3,638.77	3,606.57	99.12%	3,606.57	99.12%	-	0.00%	32.20	0.88%
เซล ศาลา (อาคาร 2,6,8,10)	698.15	690.36	98.88%	690.36	98.88%	-	0.00%	7.79	1.12%
เซล รัตนาธิเบศร์ (เฟส 2)	260.41	254.76	97.83%	254.76	97.83%	-	0.00%	5.65	2.17%

โครงการ	มูลค่าที่ ขายแล้ว	เงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม		เงินที่ชำระแล้วสะสม		ยอดคงค้างสะสม		คงเหลือจำนวนเงินที่ ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	
		ล้านบาท	ร้อยละของ มูลค่าที่ขายได้	ล้านบาท	ร้อยละของ มูลค่าที่ขายได้	ล้านบาท	ร้อยละของ มูลค่าที่ขายได้	ล้านบาท	ร้อยละของ มูลค่าที่ขายได้
รวมคอนโดมิเนียม	958.55	945.11	98.60%	945.11	98.60%	-	0.00%	13.44	1.40%
รวม ปรีณเวนเจอร์	6,906.99	6,787.37	98.27%	6,787.37	98.27%	-	0.00%	119.62	1.73%
ซีดีเซนต์ คอนเมือง สรวงประภา	1,609.67	1,595.40	99.11%	1,595.40	99.11%	-	0.00%	14.27	0.89%
ซีดีเซนต์ ราชพฤกษ์ 345	670.08	629.13	93.89%	629.13	93.89%	-	0.00%	40.96	6.11%
ซีดีเซนต์ วงแหวน ลำลูกกา คลอง 5	67.91	67.91	100.00%	67.91	100.00%	-	0.00%	0.00	0.00%
ซีดีเซนต์ บางนา กม.26	357.26	350.08	97.99%	350.08	97.99%	-	0.00%	7.18	2.01%
ซีดีเซนต์ พระราม 2 - มหาชัย	644.81	622.24	96.50%	622.24	96.50%	-	0.00%	22.57	3.50%
รวม เฟลินารี มอลล์	3,349.72	3,264.75	97.46%	3,264.75	97.46%	-	0.00%	84.98	2.54%
ซีดีเซนต์ ศาลาชา	8.34	8.34	100.00%	8.34	100.00%	-	0.00%	0.00	0.00%
รวม บจ.ปรีณศิริ โอโซน	8.34	8.34	100.00%	8.34	100.00%	-	0.00%	0.00	0.00%
รวมปรีณศิริ+บริษัทย่อย	34,820.44	34,562.44	99.26%	34,562.44	99.26%	-	0.00%	258.01	0.74%

หมายเหตุ เก็บข้อมูลโดยวิธีเงินค้ำวงที่ครบกำหนดชำระ โดยบริษัทยังไม่โอนกรรมสิทธิ์บ้านให้กับลูกค้า โดยยอดเงินค้ำชำระที่ปรากฏในตารางข้างต้นจะแตกต่างจากลูกหนี้ค้ำชำระในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เนื่องจากบันทึกโดยใช้วิธีรับรู้เมื่องานเสร็จและโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อแล้ว การเก็บตัวเลขด้วยวิธีที่ต่างกันนี้ ทำให้ยอดลูกหนี้ค้ำชำระในตารางข้างต้นมียอดสูงหรือต่ำกว่าเงินค้ำชำระในงบการเงิน

สินค้ำคงเหลือ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินค้ำคงเหลือเท่ากับ 5,824.39 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากสินค้ำคงเหลือประเภท ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน และงานระหว่างก่อสร้าง คิดเป็นร้อยละ 42.87 และร้อยละ 34.38 ตามลำดับ ของยอดรวมสินค้ำคงเหลือ

ปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินค้ำคงเหลือเท่ากับ 6,001.06 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากสินค้ำคงเหลือประเภท ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน และงานระหว่างก่อสร้าง คิดเป็นร้อยละ 41.93 และร้อยละ 36.03 ตามลำดับ ของยอดรวมสินค้ำคงเหลือ

ปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินค้ำคงเหลือเท่ากับ 6,341.25 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากสินค้ำคงเหลือประเภท ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน และงานระหว่างก่อสร้าง คิดเป็นร้อยละ 44.03 และร้อยละ 40.14 ตามลำดับ ของยอดรวมสินค้ำคงเหลือ

โดยมีรายละเอียดของสินค้ำคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 30 มิถุนายน 2569 ดังแสดงในตาราง

(หน่วย : ล้านบาท)

รายละเอียด	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569
สินค้ำสำเร็จรูป			
- อาคารชุด	60.66	134.96	103.03

- บ้านเพื่อขาย	147.82	307.90	266.42
ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	2,792.08	2,516.18	2,496.89
งานระหว่างก่อสร้าง	2,545.15	2,162.43	2,002.53
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับโครงการ	248.52	252.59	275.32
ต้นทุนการกู้ยืม	547.03	627.00	680.21
รวม	6,341.25	6,001.06	5,824.39

ณ สิ้นปี 2567 สิ้นปี 2568 และ 30 มิถุนายน 2569 ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแต่ละโครงการของบริษัทและบริษัทย่อย จำนวน 5,900.00 ล้านบาท 5,594.00 ล้านบาท และ 5,501.51 ตามลำดับ (ที่ดินรอการพัฒนา 3,416 ล้านบาท 3,279 ล้านบาท และ 4,135 ล้านบาท ตามลำดับ) โดยได้นำไปจดจำนองเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น จากสถาบันการเงิน วงเงินอาวัล ตัวสัญญาใช้เงิน และเงินกู้ยืมระยะยาว วงเงินในการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน และ ค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง

(หน่วย : ล้านบาท)

รายละเอียด	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569
สินค้าคงเหลือ	6,341.25	6,001.06	5,824.39
หัก สินค้าที่ลดค่าแล้ว			
บ้านเดี่ยว	87.54	95.61	82.50
ทาวน์โฮม	81.33	92.21	55.69
คอนโด	267.31	221.48	184.69
สินค้าที่ลดค่าแล้ว	5,900.00	5,594.00	5,501.51

ณ สิ้นปี 2567 สิ้นปี 2568 และ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนโครงการ จำนวน 259 ล้านบาท 211 ล้านบาท และ 121 ล้านบาท ตามลำดับ

บริษัทไม่มีความจำเป็นต้องตั้งสำรองการด้อยค่าของทรัพย์สิน เนื่องจากบริษัทได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งเป็นบริษัทที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทำการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีไว้เพื่อขายของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งผลการประเมินราคาทรัพย์สินมีมูลค่าสูงกว่าราคาทุนเดิม

ที่ดินและอุปกรณ์-สุทธิ

ณ สิ้นปี 2567 สิ้นปี 2568 และ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินและอุปกรณ์สุทธิ จำนวน 111.89 ล้านบาท 105.16 ล้านบาท และ 102.12 ล้านบาท ตามลำดับ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ที่ดินและอุปกรณ์สุทธิลดลงจำนวน 3.04 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.89 และในปี 2568 ลดลงจำนวน 6.73 คิดเป็นร้อยละ 6.02

โดยมีรายละเอียดของที่ดินและอุปกรณ์สุทธิ ณ วันสิ้น ปี 2567 ปี 2568 และ 30 มิถุนายน 2569 ดังแสดงในตาราง

(หน่วย : ล้านบาท)

รายละเอียด	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569
ที่ดิน	76.77	76.77	76.77

รายละเอียด	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	17.19	17.19	17.19
เครื่องจักร	4.07	3.97	3.97
เครื่องจักรและอุปกรณ์	20.69	21.22	21.45
แคมป์คนงาน	0.00	0.00	0.00
ตกแต่งและส่วนปรับปรุงอาคาร	0.10	0.10	0.10
เครื่องตกแต่งสำนักงาน	55.58	54.48	54.89
เครื่องใช้สำนักงาน	4.25	4.48	4.48
คอมพิวเตอร์	36.27	36.78	36.78
ยานพาหนะ	49.10	43.24	43.31
สำนักงานขาย	14.94	14.94	14.94
งานระหว่างก่อสร้าง	3.08	3.08	3.08
รวม	282.04	276.27	276.97
ค่าเสื่อมราคาสะสม	169.67	170.64	174.38
ค่าเพื่อการด้อยค่า	0.47	0.47	0.47
ที่ดินและอุปกรณ์-สุทธิ	111.89	105.16	102.12

ที่ดินรอการพัฒนา

ณ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินรอการพัฒนา เท่ากับ 4,719.65 ล้านบาท ลดลงจากปี 2568 จำนวน 110.86 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.30 เนื่องจากบริษัทนำที่ดินรอการพัฒนาบางแปลงมาพัฒนาเป็นโครงการเพิ่มเติม

ณ สิ้นปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินรอการพัฒนา เท่ากับ 4,830.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2567 จำนวน 96.58 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.04 เกิดจากการที่บริษัทมีการปรับปรุงสภาพพื้นที่ และการเตรียมความพร้อมของสาธารณูปโภคพื้นฐาน เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคต

ณ สิ้นปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับ 4,733.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 117.41 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.54 จากปี 2566 ซึ่งมีที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับ 4,616.53 ล้านบาท เกิดจากการที่บริษัทมีการซื้อที่ดินใหม่เพื่อพัฒนา

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ สิ้นปี 2567 ปี 2568 และ 30 มิถุนายน 2569 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ของบริษัทและบริษัทย่อย จำนวน 687.67 ล้านบาท 659.16 ล้านบาท และ 645.02 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเกิดจากการพัฒนาศูนย์การค้าขนาดเล็ก ในวันที่ 4 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยได้ตกลงทำสัญญาให้เช่าช่วงที่ดินและเช่าโครงการระยะยาวกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี.วี.เทล อายุสัญญาเช่า 30 ปี

เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน

ณ สิ้นปี 2567 ปี 2668 และ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพันเท่ากับ 121.91 ล้านบาท 123.66 ล้านบาท และ 127.69 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ 30 มิถุนายน 2569 เงินฝากออมทรัพย์บางส่วนของบริษัท จำนวน 127.69 ล้านบาท ซึ่งเป็นเงินฝากมาจากการเรียกเก็บค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางจากลูกค้า ซึ่งบริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่ต้องโอนส่งมอบเงินดังกล่าว เมื่อได้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละโครงการแล้วเสร็จ โดยบริษัทและบริษัทย่อยได้บันทึกหนี้สินดังกล่าวเป็นเจ้าหนี้อื่น ส่วนที่เหลือนำไปเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเพื่อในการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน

ภาพรวมของหนี้สิน

ณ สิ้นปี 2567 ปี 2568 และ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินมูลค่า 6,995.74 ล้านบาท 6,683.81 ล้านบาท และ 6,427.50 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมลดลงจากปี 2568 จำนวน 256.31 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.83 ลดลงจาก เงินกู้ยืมระยะจากสถาบันการเงิน จำนวน 345.10 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมลดลงจากปี 2567 จำนวน 311.93 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.46 ลดลงจากเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 77.14 ล้านบาท และเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น จำนวน 63.62 ล้านบาท

ภาพรวมของส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2567 ปี 2568 และ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทและบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้นมูลค่า 5,391.75 ล้านบาท 5,427.46 ล้านบาท และ 5,452.11 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2567 ร้อยละ 0.66 และเพิ่มขึ้นจากปี 2568 ร้อยละ 0.45 ตามลำดับ

การวิเคราะห์สภาพคล่อง

งบกระแสเงินสด

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 333.37 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากสินค้าคงเหลือลดลง

ในปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 251.52 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากสินค้าคงเหลือลดลง

ในปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 152.30 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดส่วนใหญ่เกิดจากที่ดินรอการพัฒนา

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมลงทุนเท่ากับ 17.20 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากเงินสดรับจากการขายเงินลงทุน จำนวน 7.90 ล้านบาท และเงินสดรับจากเงินฝากประจำที่มีภาระผูกพัน จำนวน 7.48 ล้านบาท

ในปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในการลงทุนลดลงเท่ากับ 4.24 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากเงินสดจ่ายจากการซื้อสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น จำนวน 5.98 ล้านบาท

ในปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในการลงทุนลดลงเท่ากับ 6.34 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากเงินสดจ่ายซื้ออุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน จำนวน 5.47 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินสดเท่ากับ 297.07 ล้านบาท โดยหลักมาจากการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้

ในปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงินสดเท่ากับ 231.26 ล้านบาท โดยหลักมาจากการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้

ในปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินสดเท่ากับ 24.71 ล้านบาท จากการออกหุ้นกู้ใหม่และเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว

กระแสเงินสดสุทธิ

โดยสรุป ณ สิ้นปี 2567 ปี 2568 และ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิ ลดลง 133.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 16.01 ล้านบาท และเพิ่มขึ้น 53.49 ล้านบาท ตามลำดับ

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

ณ สิ้นปี 2567 ปี 2568 และ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.30 เท่า 1.23 เท่า และ 1.18 เท่า ตามลำดับ บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2567 เนื่องจากบริษัทฯ มีการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ทำให้หนี้สินรวมลดลง ทั้งนี้บริษัทมีนโยบายรักษาอัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้อยู่ในระดับประมาณ 1.50 เท่า เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงของบริษัทและผู้ลงทุนไม่ให้มากเกินไป

การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ สิ้นปี 2567 ณ สิ้นปี 2568 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง 2.75 เท่า 2.44 เท่า และ 2.38 เท่า ตามลำดับ และมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว เท่ากับ 0.09 เท่า 0.09 เท่า และ 0.13 เท่า ตามลำดับ

โดยอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ปรับลดลงจาก ณ สิ้นปี 2568 เนื่องจากสินทรัพย์หมุนเวียนลดลง ส่วนใหญ่เกิดจากการลดลงของสินค้าคงเหลือ ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท

อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2567 ปี 2568 และ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงอย่างต่อเนื่อง เท่ากับ 1.10 เท่า 1.05 เท่า และ 0.99 เท่า ตามลำดับ

บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2567 เนื่องจากบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินลดลงและมีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ บริษัทมีนโยบายรักษาอัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้อยู่ในระดับไม่เกิน 1.50 เท่า เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงของบริษัทและผู้ลงทุน

อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (ICR)

ณ สิ้นปี 2567 สิ้นปี 2568 และ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยอยู่ที่ 0.86 เท่า 0.67 เท่า และ 0.69 เท่า ตามลำดับ ซึ่งอัตราส่วนที่น้อยกว่า 1 เท่า หมายความว่าบริษัทฯ มีกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ไม่เพียงพอสำหรับดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นในงวดนั้นๆ

บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2568 เนื่องจากบริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ดี EBITDA ยังคงไม่เพียงพอสำหรับการชำระดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นในงวด

บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าว ณ สิ้นปี 2568 ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2567 เนื่องจากบริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ลดลง

ทั้งนี้บริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ปี 2567 จำนวน 319.99 ล้านบาท ปี 2568 จำนวน 221.96 ล้านบาท และงวด 6 เดือน 2569 จำนวน 116.18 ล้านบาท หรือ 238.19 ล้านบาท เมื่อปรับเป็น EBITDA เต็มปี ด้วยข้อมูล 12 เดือนย้อนหลัง ตามลำดับ

อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (DSCR)

ณ สิ้นปี 2567 สิ้นปี 2568 และ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพันอยู่ที่ 0.16 เท่า 0.10 เท่า และ 0.11 เท่า ตามลำดับ ซึ่งอัตราส่วนที่น้อยกว่า 1 เท่า หมายความว่าบริษัทฯ มีผลการดำเนินงานไม่เพียงพอสำหรับการชำระภาระผูกพันที่จะครบกำหนดภายใน 1 ปี หรือต้องหาแหล่งเงินทุนอื่นมาชำระหนี้สินภาระผูกพันที่จะครบกำหนดใน 1 ปี

บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2568 เนื่องจากบริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) เพิ่มขึ้น

บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าว ณ สิ้นปี 2568 ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2567 เนื่องจากบริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ลดลง และหนี้สินที่มีดอกเบี้ยที่ครบกำหนดชำระใน 1 ปี เพิ่มขึ้น

ทั้งนี้บริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ปี 2567 จำนวน 319.99 ล้านบาท ปี 2568 จำนวน 221.96 ล้านบาท และงวด 6 เดือน 2569 จำนวน 116.18 ล้านบาท หรือ 238.19 ล้านบาท เมื่อปรับเป็น EBITDA เต็มปี ด้วยข้อมูล 12 เดือนย้อนหลัง ตามลำดับ

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อน ดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (Interest Bearing Debt to EBITDA ratio)

ณ สิ้นปี 2567 สิ้นปี 2568 และวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายอยู่ที่ 18.46 เท่า 25.66 เท่า และ 22.71 เท่า ตามลำดับ

บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2568 เนื่องจากบริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยลดลง และมีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) เพิ่มขึ้น

บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าว ณ สิ้นปี 2568 เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2567 เนื่องจากบริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ลดลง

ทั้งนี้บริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ปี 2567 จำนวน 319.99 ล้านบาท ปี 2568 จำนวน 221.96 ล้านบาท และงวด 6 เดือน 2569 จำนวน 116.18 ล้านบาท หรือ 238.19 ล้านบาท เมื่อปรับเป็น EBITDA เต็มปี ด้วยข้อมูล 12 เดือนย้อนหลัง ตามลำดับ

4.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต

จากเหตุการณ์ต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นภาวะทางการเมืองภายในประเทศ การสูงขึ้นของหนี้ครัวเรือน การเกิดสงครามในต่างประเทศ การชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก ปัญหาราคาน้ำมัน อัตราดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้น การขาดความเชื่อมั่นของผู้บริโภค การเกิดภัยพิบัติต่างๆ เป็นต้น ล้วนเป็นปัจจัยสำคัญต่อความต้องการ และการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค ดังนั้นหากมีปัจจัยต่าง ๆ เข้ามาระทบต่อผู้บริโภคอาจทำให้ความต้องการของผู้บริโภคที่อยู่อาศัยนั้นเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งหากเป็นปัจจัยด้านลบอาจทำให้บริษัทขายสินค้าได้ช้าลง อาจส่งผลให้บริษัทมีการระดมทุนสินค้าคงเหลือในปริมาณสูงขึ้น และอาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่อง รวมทั้งความสามารถในการทำกำไรของบริษัท

อย่างไรก็ตามจากการมุ่งเน้นผลิตภัณฑ์และบริการ ภายใต้สโลแกน “The Art Of Living” เพื่อให้ได้รับการยอมรับและความเชื่อมั่นจากลูกค้าภายใต้ตราสินค้า “ปริณสิริ” โดยบริษัทมีการลดผลกระทบดังกล่าวข้างต้นด้วยการทำวิจัยและศึกษาพฤติกรรมของผู้บริโภคก่อนการพัฒนาโครงการ เพื่อให้มั่นใจว่าผลิตภัณฑ์ของบริษัทตรงกับความต้องการของลูกค้ามากที่สุด ประกอบกับการวางแผนการก่อสร้างให้สอดคล้องกับประมาณการขาย โดยหากเป็นโครงการใหญ่จะมีการแบ่งการพัฒนาโครงการออกเป็นระยะ (เฟส) ซึ่งหากบริษัทขายสินค้าได้ช้าลง บริษัทก็สามารถชะลอหรือหยุดงานก่อสร้างไว้ชั่วคราวได้ อีกทั้งบริษัทยังทำการส่งเสริมการตลาดอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างการรับรู้ต่อตราสินค้าของบริษัท เพื่อมุ่งให้เกิดความต้องการผลิตภัณฑ์ และเพื่อเตือนการจดจำสินค้า ซึ่งยังช่วยสร้างความเชื่อมั่นในตัวผลิตภัณฑ์ และภาพลักษณ์ที่ดีให้กับบริษัท