

4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ (MD&A)

4.1 การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

บริษัท ปริณศิริ จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีรายละเอียดดังนี้

เปรียบเทียบผลการดำเนินงาน สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : ล้านบาท

งบกำไรขาดทุน	30 มิ.ย. 2567		30 มิ.ย. 2566		2566		2565		เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากงวดก่อน	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	923.06	96.39	1,220.81	97.55	2,210.60	96.96	2,462.92	97.34	-252.32	-10.24
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	18.39	1.92	18.39	1.47	36.77	1.61	36.77	1.45	0.00	0.00
รายได้อื่น	16.19	1.69	12.31	0.98	32.65	1.43	30.61	1.21	2.04	6.66
รายได้รวม	957.64	100.00	1,251.51	100.00	2,280.02	100.00	2,530.30	100.00	-250.28	-9.89
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	600.63	62.72	747.90	59.76	1,305.61	57.26	1,397.31	55.22	-91.69	-6.56
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	15.59	1.63	18.14	1.45	37.70	1.65	32.88	1.30	4.82	14.67
รวมต้นทุนขาย	616.22	64.35	766.04	61.21	1,343.32	58.92	1,430.19	56.52	-86.87	-6.07
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร										
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	73.69	7.69	100.73	8.05	185.31	8.13	173.60	6.86	11.71	6.75
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	159.36	16.64	139.54	11.15	285.13	12.51	309.50	12.23	-24.37	-7.88
รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	233.05	24.34	240.27	19.20	470.44	20.63	483.10	19.09	-12.66	-2.62
ส่วนแบ่งขาดทุนของบริษัทร่วมที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย	1.57	0.16	1.20	0.10	2.64	0.12	2.49	0.10	0.15	6.09
ต้นทุนทางการเงิน	63.91	6.67	70.19	5.61	133.88	5.87	104.96	4.15	28.93	27.56
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	15.28	1.60	40.28	3.22	74.55	3.27	117.99	4.66	-43.44	-36.81
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	31.62	3.30	136.66	10.92	255.18	11.19	391.58	15.48	-136.40	-34.83

รายได้

รายได้หลักของบริษัทฯและบริษัทย่อยมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประเภทหมู่บ้านจัดสรรและประเภทอาคารชุดพักอาศัย สำหรับปี 2565 ปี 2566 และงวด 6 เดือน ปี 2567 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 2,462.92 ล้านบาท 2,210.60 ล้านบาท และ 923.06 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย จะมีรายได้มาจากสินค้า 3 ประเภท ได้แก่ 1. บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด 2. ทาวน์เฮ้าส์/

โสมออฟฟิศ และ 3. อาคารชุดพักอาศัย โดยโครงสร้างรายได้ของการขายอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภทประจำปี 2565 ปี 2566 และงวด 6 เดือน ปี 2567 มีดังนี้

ผลิตภัณฑ์	กรรมสิทธิ์	2565		2566		30 มิ.ย. 2566		30 มิ.ย. 2567	
		งบการเงินรวม		งบการเงินรวม		งบการเงินรวม		งบการเงินรวม	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยวตลาดบน	บริษัท	292.79	11.57	266.53	11.69	121.96	9.74	82.07	8.57
บ้านเดี่ยวตลาดกลาง/บ้านแฝด	บริษัท	686.53	27.13	351.42	15.41	220.88	17.65	130.55	13.63
ทาวน์เฮ้าส์/โสมออฟฟิศ	บริษัท/ปรีณเวนเจอร์/เพลินนารี	1,294.16	51.15	1,414.51	62.04	778.87	62.23	622.80	65.03
อาคารชุดพักอาศัย	บริษัท/ปรีณเวนเจอร์	189.44	7.49	178.13	7.81	99.11	7.92	87.64	9.15
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์		2,462.92	97.34	2,210.59	96.96	1,220.81	97.55	923.06	96.39
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	เพลินนารี	36.77	1.45	36.77	1.61	18.39	1.47	18.39	1.92
รายได้จากการขายสินค้า	ปรีณศิริ ออกซิเจน (2017)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	ปรีณศิริ ออกซิเจน (2017)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รายได้อื่น	บริษัท/บริษัทย่อย	30.61	1.21	32.65	1.43	12.31	0.98	16.19	1.69
รวมรายได้		2,499.69	100.00	2,280.01	100.00	1,251.51	100.00	957.63	100.00

หมายเหตุ : บ้านเดี่ยวตลาดบน ราคาขายตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป, บ้านเดี่ยวตลาดกลาง ราคาขายตั้งแต่ 4.50 - 10 ล้านบาท

ในงวด 6 เดือน ของปี 2567 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 923.06 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้ เท่ากับ 1,220.81 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 24.39 ซึ่งโดยภาพรวม ในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จาก 38 บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ในงวด 6 เดือน ของปี 2567 มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 118,607.19 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 4.89 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อน และบริษัทที่เน้นพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เฉพาะ แนวราบซึ่งใกล้เคียงกับ บริษัทฯ จำนวน 10 บริษัท มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 18,077.10 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 22.13 จะเห็นได้ว่า ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในช่วงครึ่งปี 2567 มีแนวโน้มชะลอตัวลง จากสถานะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว อัตราเงินเฟ้อ ที่ทรงตัวในระดับสูง รวมถึงภาระหนี้ภาคครัวเรือน และอัตราดอกเบี้ยนโยบาย ที่ยังคงทรงตัวในระดับสูงอย่างต่อเนื่อง ซึ่งส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของผู้บริโภค และกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ให้มีแนวโน้มชะลอตัว ซึ่งคาดว่าในช่วงครึ่งปีหลัง ปี 2567 ทางธนาคารแห่งประเทศไทยจะมีโอกาสในการปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายลง ซึ่งอาจจะช่วยกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์ได้

บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2565 มีรายได้จากบ้านเดี่ยวตลาดบนเท่ากับ 292.79 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.57 ของรายได้รวม ในปี 2566 มีรายได้จากบ้านเดี่ยวตลาดบนเท่ากับ 266.53 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.69 ของรายได้รวม และงวด 6 เดือน ปี 2567 มีรายได้จากบ้านเดี่ยวตลาดบนเท่ากับ 82.07 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.57 ของรายได้รวม ซึ่งลดลงจากงวด 6 เดือน ปี 2566 จำนวน 39.89 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 32.71

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประเภทบ้านเดี่ยวตลาดกลางในปี 2565 ปี 2566 และงวด 6 เดือน ปี 2567 เท่ากับ 686.53 ล้านบาท 351.42 ล้านบาท และ 130.55 ตามลำดับ ซึ่งลดลงจากงวด 3 เดือน ปี 2566 จำนวน 90.33 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 40.90 โดย ด้านรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประเภททาวน์เฮ้าส์/โฮมออฟฟิศ ในปี 2565 ปี 2566 และงวด 6 เดือน ปี 2567 เท่ากับ 1,294.16 ล้านบาท 1,414.51 ล้านบาท และ 622.80 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งลดลงจากงวด 6 เดือน ปี 2566 จำนวน 156.07 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.04 โดยภาพรวมบริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง ซึ่งมีสาเหตุมาจากภาวะเศรษฐกิจที่ซบเซา กำลังซื้อของลูกค้าไม่สูง ความเข้มงวดของการอนุมัติสินเชื่อของธนาคาร และอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้น

บริษัทมีสัดส่วนยอดขายรับรู้รายได้ในปี 2565 จากทาวน์เฮ้าส์ฯ มูลค่า 1,294.16 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 52.55 ของรายได้อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสูงกว่ารายได้จากบ้านเดี่ยวและอาคารชุดพักอาศัย สำหรับปี 2566 บริษัทมีการรับรู้รายได้จากทาวน์เฮ้าส์ฯ มูลค่า 1,414.51 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 63.99 ของรายได้อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสูงกว่าบ้านเดี่ยวและอาคารชุดพักอาศัย และ ในงวด 6 เดือน ปี 2567 บริษัทมีการรับรู้รายได้จากทาวน์เฮ้าส์ฯ มูลค่า 622.80 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 65.03 ของรายได้อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสูงกว่าบ้านเดี่ยวและอาคารชุดพักอาศัย

รายได้จากการให้เช่าและบริการ

บริษัทมีรายได้จากการให้เช่าและบริการ โดยผ่าน บริษัท เฟลินนารี มอลล์ และบริษัทในเครือซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดยการให้เช่าของบริษัท เฟลินนารี มอลล์ เป็นการให้เช่าระยะสัญญาเช่า 30 ปี ซึ่งจะรับรู้รายได้ค่าเช่าเท่ากันในทุกเดือน

สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการให้เช่าและบริการเท่ากับ 18.39 ล้านบาท เท่ากันกับงวดเดียวกันของปี 2566

ในปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการให้เช่าและบริการเท่ากับ 36.77 ล้านบาท เท่ากันกับงวดเดียวกันของปี 2565

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2567 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 600.63 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 62.72 ของรายได้รวม ในขณะที่ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์งวดเดียวกันของปีก่อนเท่ากับ 747.90 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 59.76 ของรายได้รวม ซึ่งลดลง 147.27 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 19.69 จากงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งลดลงตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 1,305.61 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 58.10 ของรายได้รวม ในขณะที่ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของปี 2565 เท่ากับ 1,397.31 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 55.90 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งลดลงจำนวน 91.67 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.56 จากปี 2565 ซึ่งลดลงตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2567 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 233.05 ล้านบาท ในขณะที่ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า เท่ากับ 240.27 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนเท่ากับ 7.22 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 3.00 ซึ่งลดลงจากการที่บริษัทได้มีการควบคุมค่าใช้จ่ายในการโฆษณา และลดภาษีธุรกิจที่ลดลงตามยอดโอนที่ลดลง

ปี 2566 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 471.69 ล้านบาท ในขณะที่ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารของปี 2565 เท่ากับ 460.73 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นเท่ากับ 10.96 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.38

ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2567 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 63.91 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.67 ของรายได้รวม ลดลง 6.28 ล้านบาทจากงวดเดียวกันปีก่อน หรือคิดเป็นร้อยละ 8.94 ซึ่งเกิดจากบริษัทบันทึกต้นทุนดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นในงวด 6 เดือน ปี 2567 เข้าเป็นต้นทุนโครงการได้มากขึ้น

ในปี 2566 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 140.95 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.27 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้น 30.84 ล้านบาท จากปี 2565 หรือคิดเป็นร้อยละ 28.01 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากการที่บริษัทมีเงินกู้ยืมเพิ่มขึ้น และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่เพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2567 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ เท่ากับ 15.28 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.60 ของรายได้รวม ซึ่งลดลงจากปีก่อนจำนวน 25 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 62.07

ปี 2566 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ เท่ากับ 74.55 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.27 ของรายได้รวม โดยปี 2565 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ เท่ากับ 117.99 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ลดลงจากปีก่อนจำนวน 43.44 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 36.81

กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ

ในงวด 6 เดือน ปี 2567 บริษัทมีกำไรสุทธิ เท่ากับ 31.62 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่ มีกำไรสุทธิ เท่ากับ 136.66 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 76.86 ซึ่งโดยภาพรวมในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จาก 38 บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ในงวด 6 เดือน ปี 2567 มีกำไรสุทธิ เท่ากับ 14,621.32 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 27.61 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อน และบริษัทที่เน้นพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เฉพาะแนวราบซึ่งใกล้เคียงกับบริษัทฯ จำนวน 10 บริษัท มีกำไรสุทธิ เท่ากับ 1,925.96 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 45.55 ซึ่งลดลงตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยมีปัจจัยหลักมาจากการที่เศรษฐกิจชะลอตัวอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งสถาบันการเงินเข้มงวดมากขึ้นในการปล่อยสินเชื่อ อย่างไรก็ตาม หากทางภาครัฐมีมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจคาดว่าจะสามารถช่วยกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ได้

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีผลกำไรสุทธิสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2567 เท่ากับ 31.62 ล้านบาท อัตรากำไรสุทธิคิดเป็นร้อยละ 3.30 โดยงวดเดียวกันของปี 2566 มีกำไรสุทธิ เท่ากับ 136.66 ล้านบาท อัตรากำไรสุทธิร้อยละ 10.92 กำไรสุทธิลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน 105.04 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 76.86 ซึ่งสาเหตุการลดลงมาจากการที่มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง

ปี 2566 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีผลกำไรสุทธิ เท่ากับ 255.18 ล้านบาท อัตรากำไรสุทธิร้อยละ 11.19 ปี 2565 มีกำไรสุทธิ เท่ากับ 391.58 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 15.48 กำไรสุทธิลดลงจากปีก่อน 136.40 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 34.83 ซึ่งลดลงตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

งบแสดงฐานะทางการเงิน	30 มิ.ย. 2567		2566		2565		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
รายการ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	84.46	0.68	211.89	1.72	307.39	2.65	-127.42	-60.14
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	79.61	0.64	65.80	0.53	66.93	0.58	13.81	20.98
สินค้าคงเหลือ	5,983.99	48.13	6,103.24	49.59	5,362.82	46.30	-119.25	-1.95
สินทรัพย์ดิจิทัล	7.20	0.06	4.94	0.04	3.69	0.03	2.25	45.61
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	703.45	5.66	720.04	5.85	751.47	6.49	-16.59	-2.30
ที่ดินรอการพัฒนา	5,089.92	40.94	4,616.53	37.51	4,517.17	39.00	473.40	10.25
สินทรัพย์รวม	12,433.58	100.00	12,306.73	100.00	11,581.80	100.00	126.85	1.03
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	125.19	1.01	82.14	0.67	205.24	1.77	43.06	52.42
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	421.02	3.39	426.94	3.47	413.40	3.57	-5.92	-1.39
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,721.03	13.84	1,415.45	11.50	1,186.55	10.24	305.58	21.59
หนี้สินตามสัญญาเช่า	23.48	0.19	27.01	0.22	22.73	0.20	-3.53	13.08
รายได้รับล่วงหน้าค่าเช่า	569.10	4.58	580.75	4.72	604.05	5.22	-11.65	-2.01
หุ้นกู้	1,950.01	15.68	2,120.68	17.23	1,961.93	16.94	-170.67	-8.05
หนี้สินรวม	7,126.64	57.32	7,022.62	57.06	6,428.00	55.50	104.01	1.48
ส่วนของผู้ถือหุ้น	5,306.94	42.68	5,284.11	42.94	5,153.80	44.50	22.83	0.43
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	12,433.58	100.00	12,306.73	100.00	11,581.80	100.00	126.85	1.03

ภาพรวมของสินทรัพย์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน ปี 2567 สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบด้วยสินทรัพย์หมุนเวียน และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเท่ากับ 6,243.64 ล้านบาท และ 6,189.93 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 50.22 และร้อยละ 49.78 ของสินทรัพย์รวม โดยสินทรัพย์ส่วนใหญ่ของบริษัท ประกอบด้วย สินค้าคงเหลือ จำนวน 5,983.99 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 48.13 ของสินทรัพย์รวม และที่ดินรอการพัฒนา 5,089.92 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40.94 ของสินทรัพย์รวม

ณ สิ้นปี 2566 สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบด้วยสินทรัพย์หมุนเวียนและสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเท่ากับ 6,562.36 ล้านบาท และ 5,744.37 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 53.32 และร้อยละ 46.68 ของสินทรัพย์รวม โดยสินทรัพย์ส่วนใหญ่ของบริษัทเป็นสินค้าคงเหลือจำนวน 6,103.24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 49.59 ของสินทรัพย์รวม และที่ดินรอการพัฒนาจำนวน 4,616.53 ล้านบาท ร้อยละ 37.51 ของสินทรัพย์รวม

ณ สิ้นปี 2565 สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบด้วยสินทรัพย์หมุนเวียนและสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเท่ากับ 5,899.33 ล้านบาท และ 5,682.48 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 50.94 และร้อยละ 49.06 ของสินทรัพย์รวม โดย

สินทรัพย์ส่วนใหญ่ของบริษัทเป็นสินค้างเหลือจำนวน 5,362.82 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 46.30 ของสินทรัพย์รวม และที่ดินรอการพัฒนาจำนวน 4,517.17 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 39 ของสินทรัพย์รวม

ลูกหนี้การค้า-สุทธิ

โดยมีรายละเอียดของลูกหนี้การค้า ณ สิ้นปี 2565 ปี 2566 และ ไตรมาส 2 ปี 2567 ดังแสดงในตาราง

(หน่วย : บาท)

รายละเอียดลูกหนี้	ณ 31 ธันวาคม 2565	ณ 31 ธันวาคม 2566	ณ 30 มิถุนายน 2567
ในกำหนด	0.00	0.00	0.00
เกินกำหนดระหว่าง 1 – 90 วัน	0.00	0.00	0.00
เกินกำหนดระหว่าง 91–180 วัน	0.00	0.00	0.00
เกินกำหนดระหว่าง 181–360 วัน	0.00	0.00	0.00
เกินกำหนดเกินกว่า 360 วัน	14,463,534.00	14,463,534.00	14,607,984.00
รวม	14,463,534.00	14,463,534.00	14,607,984.00
หัก ค่าเผ่อนหนี้สงสัยจะสูญ	(14,463,534.00)	(14,463,534.00)	(14,463,534.00)
ลูกหนี้การค้า-สุทธิ	0.00	0.00	144,450.00

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายตั้งสำรองค่าเผ่อนหนี้สงสัยจะสูญ โดยประเมินจากลูกหนี้ที่บริษัทและบริษัทย่อยคาดว่าจะเรียกเก็บเงินไม่ได้ ประกอบกับประวัติการจ่ายชำระหนี้ที่ผ่านมาในอดีตมาใช้ในการพิจารณา ณ สิ้นปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าเผ่อนหนี้สงสัยจะสูญรวมเท่ากับ 14.46 ล้านบาท ในปี 2566 มีค่าเผ่อนหนี้สงสัยจะสูญรวมเท่ากับ 14.46 ล้านบาท และ ไตรมาส 2 ปี 2567 มีค่าเผ่อนหนี้สงสัยจะสูญรวมเท่ากับ 14.46 ล้านบาท

ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้เกินกว่า 360 วัน สำหรับ ไตรมาส 2 ปี 2567 เท่ากับ 14.61 โดยเป็นลูกหนี้ค้าวัสดุก่อสร้างของบริษัท ปรีณศิริ ออกซิเจน (2017) จำกัด ซึ่งปัจจุบันฝ่ายบริหารได้มีการกำหนดนโยบายที่ชัดเจนเกี่ยวกับการกำหนดวงเงิน อายุหนี้ และการดำเนินการฟ้องร้องเพื่อให้ลูกหนี้กลุ่มดังกล่าวชำระหนี้ ทั้งนี้ในปัจจุบัน จำนวนหนี้ดังกล่าวทางบริษัทฯ ได้ตั้งสำรองค่าเผ่อนหนี้สงสัยจะสูญทั้งจำนวน รวมไปถึงการปรับปรุงเงื่อนไขการจ่ายเงินค่าวงงานในการก่อสร้างของผู้รับเหมา โดยบริษัทสามารถนำค่าวัสดุก่อสร้างที่ บริษัท ปรีณศิริ ออกซิเจน (2017) จำกัด จำหน่ายให้กับผู้รับเหมาไปหักออกจากค่าวงงานในการก่อสร้างที่บริษัทต้องจ่ายให้กับผู้รับเหมาได้

การชำระหนี้ของโครงการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน ปี 2567 บริษัทมียอดมูลค่าขายสะสม จำนวน 31,334.59 ล้านบาท ทั้งนี้มียอดเงินที่ชำระแล้วสะสมจำนวน 30,746.39 ล้านบาท คิดเป็นยอดที่รับชำระแล้วร้อยละ 98.12 ส่วนจำนวนเงินที่ยังไม่ครบกำหนดชำระมีจำนวน 588.20 ล้านบาท

ตารางรายละเอียดการชำระเงินของโครงการที่ดำเนินการอยู่ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567

(หน่วย : ล้านบาท)

โครงการ	มูลค่าที่ ขายแล้ว	เงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม		เงินที่ชำระแล้วสะสม		ยอดคงค้างสะสม		คงเหลือจำนวนเงินที่ ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	
		ล้านบาท	ร้อยละของ มูลค่าที่ขายได้	ล้านบาท	ร้อยละของ มูลค่าที่ขายได้	ล้านบาท	ร้อยละของ มูลค่าที่ขายได้	ล้านบาท	ร้อยละของ มูลค่าที่ขายได้
ปรีณศิริ-นวมินทร์	709.32	709.32	100.00%	709.32	100.00%	-	0.00%	-	0.00%
ปรีณศิริ-แจ่มจันทร์	164.14	164.14	100.00%	164.14	100.00%	-	0.00%	-	0.00%
สิริทาวารา	1,140.22	1,140.22	100.00%	1,140.22	100.00%	-	0.00%	-	0.00%
ซีรีน พระราม 2 - ทำข้าม	1,815.36	1,815.36	100.00%	1,815.36	100.00%	-	0.00%	-	0.00%
ซีรีน เพชรเกษม พุทธมณฑลสาย 3	954.76	954.76	100.00%	954.76	100.00%	-	0.00%	-	0.00%
ปรีณ สาทรร ราชพฤกษ์	2,524.06	2,465.06	97.66%	2,465.06	97.66%	-	0.00%	59.00	2.34%
Iconature พระราม 2	1,436.08	1,436.08	100.00%	1,436.08	100.00%	-	0.00%	-	0.00%
อิกอนเนเจอร์ รามอินทรา 109	1,212.39	1,212.39	100.00%	1,212.39	100.00%	-	0.00%	-	0.00%
ซีรีน ราชพฤกษ์ แจ้งวัฒนะ	494.01	468.17	94.77%	468.17	94.77%	-	0.00%	25.84	5.23%
ปรีณซิลลี่ โลท์ เพชรเกษม 69	469.05	449.05	95.74%	449.05	95.74%	-	0.00%	20.00	4.26%
รวมบ้านเดี่ยว	10,919.38	10,814.54	99.04%	10,814.54	99.04%	-	0.00%	104.84	0.96%
ซีดีเซนต์ พระราม 2-ทำข้าม	1,277.03	1,277.03	100.00%	1,277.03	100.00%	-	0.00%	-	0.00%
ซิกเนเจอร์ เอกชัย-บางบอน	720.75	720.75	100.00%	720.75	100.00%	-	0.00%	-	0.00%
ซิกเนเจอร์ รามอินทรา (พระยาสุเรนทร์ 24)	517.20	517.20	100.00%	517.20	100.00%	-	0.00%	-	0.00%
ซีดีเซนต์ เพชรเกษม 69	934.88	934.88	100.00%	934.88	100.00%	-	0.00%	-	0.00%
ซีดีเซนต์ รามอินทรา (พระยาสุเรนทร์ 30)	605.55	605.55	100.00%	605.55	100.00%	-	0.00%	-	0.00%
ซีดีเซนต์ ศาลาข	1,206.14	1,206.14	100.00%	1,206.14	100.00%	-	0.00%	-	0.00%
ซีดีเซนต์ พรีเมียร์ พระราม 2 - ทำข้าม	181.40	181.40	100.00%	181.40	100.00%	-	0.00%	-	0.00%
รวมทาวน์เฮ้าส์	5,442.94	5,442.94	100.00%	5,442.94	100.00%	-	0.00%	-	0.00%
The Pulse ลาดพร้าว 44	320.85	320.85	100.00%	320.85	100.00%	-	0.00%	-	0.00%
The Complete ราชปรารภ	1,640.19	1,640.19	100.00%	1,640.19	100.00%	-	0.00%	-	0.00%
The Pulse พหลโยธิน	587.47	587.47	100.00%	587.47	100.00%	-	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%
บริดจ์ สาทรร-นราธิวาส	370.34	370.34	100.00%	370.34	100.00%	-	0.00%	-	0.00%
สมาร์ท คอนโด วัชรพล	728.88	728.88	100.00%	728.88	100.00%	-	0.00%	-	0.00%
เซล รัตนธิเบศร์	1,130.46	1,130.46	100.00%	1,130.46	100.00%	-	0.00%	-	0.00%
เซล ศาลาข (1, 3, 5, 7, 9, 11)	649.60	644.31	99.19%	644.31	99.19%	-	0.00%	5.29	0.81%
เซล รัตนธิเบศร์ เฟส 2	141.90	137.95	97.22%	137.95	97.22%	-	0.00%	3.95	2.78%
เซล พลัส สาทรร - ราชพฤกษ์	91.99	0.00	0.00%	0.00	0.00%	-	0.00%	91.99	100%
รวมคอนโดปรีณศิริ	7,581.54	7,480.31	98.66%	7,480.31	98.66%	-	0.00%	101.23	1.34%
รวมปรีณศิริ	23,943.86	23,737.79	99.14%	23,737.79	99.14%	-	0.00%	206.07	0.86%
อิกอนเนเจอร์ ศาลาข	1,088.29	1,088.29	100.00%	1,088.29	100.00%	-	0.00%	0.00	0.00%
ฟอร์เร่ ลำลูกกา คลอง 5	210.94	210.94	100.00%	210.94	100.00%	-	0.00%	0.00	0.00%

อิคอนเนเจอร์ ราชพฤกษ์ 345	83.52	76.52	91.62%	76.52	91.62%	-	0.00%	7.00	8.38%
อิคอนเนเจอร์ บางนา	67.26	49.64	73.80%	49.64	73.80%	-	0.00%	17.62	26.20%
ฟอร์เร่ วงแหวน ลำลูกกา คลอง 5	23.44	15.56	66.38%	15.56	66.38%	-	0.00%	7.88	33.62%
รวมบ้านเดี่ยว	1,473.46	1,440.96	97.79%	1,440.96	97.79%	-	0.00%	32.50	2.21%
ซีดีเซนต์ รังสิต (นอร์ธเทิร์น ไพรม์ พรีเมียร์)	261.97	261.97	100.00%	261.97	100.00%	-	0.00%	0.00	0.00%
ฟอร์เร่ ลำลูกกา คลอง 5	445.69	445.69	100.00%	445.69	100.00%	-	0.00%	0.00	0.00%
ฟอร์เร่ ปิ่นเกล้า พุทธมณฑล สาย 5	1,300.05	1,286.77	98.98%	1,286.77	98.98%	-	0.00%	13.28	1.02%
ซีดีเซนต์ พลัส พระราม 2 ท่าข้าม	572.49	563.40	98.41%	563.40	98.41%	-	0.00%	9.09	1.59%
ซีดีเซนต์ เพชรเกษม พุทธมณฑล สาย 4	271.90	253.40	93.20%	253.40	93.20%	-	0.00%	18.50	6.80%
ซีดีเซนต์ เพชรเกษม พุทธสาคร	190.75	165.11	86.56%	165.11	86.56%	-	0.00%	25.64	13.44%
รวมบ้านทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น	3,042.85	2,976.34	97.81%	2,976.34	97.81%	-	0.00%	66.51	2.19%
เซล ศาลายา (2, 4, 6, 8, 10)	586.98	586.98	100.00%	586.98	100.00%	-	0.00%	0.00	0.00%
เซล รัตนาธิเบศร์ (เฟส 2)	165.17	165.17	100.00%	165.17	100.00%	-	0.00%	0.00	0.00%
รวมคอนโดมิเนียม	752.15	752.15	100.00%	752.15	100.00%	-	0.00%	0.00	0.00%
รวมปรีณเนเจอร์	5,268.46	5,169.45	98.12%	5,169.45	98.12%	-	0.00%	99.01	1.88%
ซีดีเซนต์ คอนมือง-สรองประกา	1,195.50	1,171.50	97.99%	1,171.50	97.99%	-	0.00%	24.00	2.01%
ซีดีเซนต์ ราชพฤกษ์ 345	393.19	350.39	89.11%	350.39	89.11%	-	0.00%	42.80	10.89%
ซีดีเซนต์ วงแหวน ลำลูกกา คลอง 5	49.29	49.29	100.00%	49.29	100.00%	-	0.00%	0.00	0.00%
ซีดีเซนต์ บางนา กม.26	198.60	165.91	83.54%	165.91	83.54%	-	0.00%	32.69	16.46%
ซีดีเซนต์ พระราม 2 - มหาชัย	285.69	102.06	35.72%	102.06	35.72%	-	0.00%	183.63	64.28%
รวมเฟลนินรี มอลด์	2,122.27	1,839.15	86.66%	1,839.15	86.66%	-	0.00%	283.12	13.34%
รวมปรีณศิริ+บริษัทย่อย	31,334.59	30,746.39	98.12%	30,746.39	98.12%	-	0.00%	588.20	1.88%

หมายเหตุ เก็บข้อมูลโดยวิธีเงินค้ำงวดที่ครบกำหนดชำระ โดยบริษัทยังไม่โอนกรรมสิทธิ์บ้านให้กับลูกค้า โดยยอดเงินค้ำชำระที่ปรากฏในตารางข้างต้นจะแตกต่างจากลูกค้าที่ชำระในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เนื่องจากบันทึกโดยใช้วิธีรับรู้เมื่องานเสร็จและโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อแล้ว การเก็บตัวเลขด้วยวิธีที่ต่างกันนี้ ทำให้ยอดลูกค้าที่ชำระในตารางข้างต้นมียอดสูงหรือต่ำกว่าเงินค้ำชำระในงบการเงิน

สินค้ำคงเหลือ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน ปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินค้ำคงเหลือเท่ากับ 5,983.99 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากสินค้ำคงเหลือประเภทงานระหว่างก่อสร้าง และที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน คิดเป็นร้อยละ 42.50 และร้อยละ 42.47 ตามลำดับของยอดรวมสินค้ำคงเหลือ

ปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินค้ำคงเหลือเท่ากับ 6,103.24 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากสินค้ำคงเหลือประเภทที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน และงานระหว่างก่อสร้าง คิดเป็นร้อยละ 45.34 และร้อยละ 40.66 ตามลำดับของยอดรวมสินค้ำคงเหลือ

ปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินค้ำคงเหลือเท่ากับ 5,362.82 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากสินค้ำคงเหลือประเภทที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน และงานระหว่างก่อสร้าง คิดเป็นร้อยละ 51.30 และร้อยละ 35.88 ตามลำดับของยอดรวมสินค้ำคงเหลือ

โดยมีรายละเอียดของสินค้าคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 30 มิถุนายน 2567 ดังแสดงในตาราง

(หน่วย : บาท)

รายละเอียด	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567
สินค้าสำเร็จรูป			
- อาคารชุด	73,309,021.00	69,458,914.00	62,861,617.00
- บ้านเพื่อขาย	147,055,289.00	176,339,949.00	150,017,956.00
- วัสดุก่อสร้าง	0	0	0
- วัสดุสิ้นเปลือง	0	0	0
ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	2,750,900,305.00	2,767,458,081.00	2,541,279,238.00
งานระหว่างก่อสร้าง	1,924,296,573.00	2,481,569,307.00	2,543,359,148.00
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวข้องกับโครงการ	163,506,826.00	216,193,460.00	234,794,144.00
ดอกเบี้ยรอการตัดบัญชี	303,747,874.00	392,224,698.00	451,677,753.00
รวม	5,362,815,888.00	6,103,244,409.00	5,983,989,856.00

ณ สิ้นปี 2565 ปี 2566 และ ณ 30 มิถุนายน ปี 2567 ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแต่ละโครงการของบริษัทและบริษัทย่อย จำนวน 4,489.85 ล้านบาท 5,088.49 ล้านบาท และ 5,142.28 ล้านบาท ตามลำดับ (ที่ดินรอการพัฒนา 3,365 ล้านบาท 3,416 ล้านบาท และ 3,909 ล้านบาท ตามลำดับ) โดยได้นำไปจดจำนองเป็นหลักประกันค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน วงเงินอ่าวัด ตัวสัญญาใช้เงิน และเงินกู้ยืมระยะยาว วงเงินในการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน และค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง

รายละเอียด	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567
สินค้าคงเหลือ	5,362,815,888.00	6,103,244,409.00	5,983,989,856.00
หัก สินค้าที่ปลอดภาระ			
บ้านเดี่ยว	111,965,680.22	83,732,484.93	84,633,023.91
ทาวน์โฮม	61,694,295.25	76,890,312.08	55,271,996.63
คอนโด	699,307,359.22	854,131,405.93	709,962,714.03
สินค้าที่ติดภาระค้ำประกัน	4,489,848,553.31	5,088,490,206.06	5,134,122,121.43

ณ สิ้นปี 2565 ปี 2566 และ ณ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนโครงการ จำนวน 155 ล้านบาท 152 ล้านบาท และ 44.64 ล้านบาท ตามลำดับ

บริษัทไม่มีความจำเป็นต้องตั้งสำรองการด้อยค่าของทรัพย์สิน เนื่องจากบริษัทได้จ้างผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งเป็นบริษัทที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทำการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีไว้เพื่อขายของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งผลการประเมินราคาทรัพย์สินมีมูลค่าสูงกว่าราคาทุนเดิม

ที่ดินและอุปกรณ์-สุทธิ

ณ สิ้นปี 2565 ปี 2566 และ ณ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินและอุปกรณ์สุทธิ จำนวน 114.46 ล้านบาท 117.59 ล้านบาท และ 114.46 ล้านบาท ตามลำดับ ในไตรมาส 2 ปี 2567 ลดลงร้อยละ 2.66 ซึ่งเกิดจากค่าเสื่อมราคาเพิ่มขึ้น และในปี 2566 เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.56

โดยมีรายละเอียดของที่ดินและอุปกรณ์สุทธิ ณ วันสิ้น ปี 2565 ปี 2566 และ ณ 30 มิถุนายน 2567 ดังแสดงในตาราง

(หน่วย : บาท)

รายละเอียด	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567
ที่ดิน	76,773,591.00	76,773,591.00	76,773,591.00
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	12,988,676.00	17,189,663.00	17,189,662.00
เครื่องจักร	4,065,346.00	4,065,346.00	4,065,346.00
เครื่องจักรและอุปกรณ์	18,602,235.00	19,350,464.00	19,350,465.00
แถมปีคนงาน	0.00	0.00	0.00
ตกแต่งและส่วนปรับปรุงอาคาร	102,929.00	207,829.00	207,829.00
เครื่องตกแต่งสำนักงาน	55,814,425.00	55,730,462.00	55,730,461.00
เครื่องใช้สำนักงาน	2,785,943.00	3,706,213.00	3,746,578.00
คอมพิวเตอร์	35,367,007.00	35,806,819.00	35,806,818.00
ยานพาหนะ	32,597,878.00	46,728,891.00	46,728,890.00
สำนักงานขาย	14,942,323.00	14,942,323.00	14,942,323.00
งานระหว่างก่อสร้าง	7,383,771.00	3,077,884.00	3,077,884.00
รวม	261,424,124.00	277,579,485.00	277,619,848.00
ค่าเสื่อมราคาสะสม	146,497,192.00	159,523,883.00	165,202,347.00
ค่าเผื่อการด้อยค่า	468,628.00	468,628.00	468,628.00
ที่ดินและอุปกรณ์-สุทธิ	114,458,304.00	117,586,974.00	114,463,143.00

ที่ดินรอการพัฒนา

ณ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินรอการพัฒนา เท่ากับ 5,089.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 473.40 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.25 เกิดจากการที่บริษัทมีการซื้อที่ดินใหม่เพื่อพัฒนา

ณ สิ้นปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับ 4,616.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 99.36 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.20 เกิดจากการที่บริษัทมีการซื้อที่ดินใหม่เพื่อพัฒนา

ณ สิ้นปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับ 4,517.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 976.24 ล้านบาท เกิดจากการที่บริษัทมีการซื้อที่ดินใหม่เพื่อพัฒนา

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ สิ้นปี 2565 ปี 2566 และ ณ 30 มิถุนายน 2567 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ของบริษัทและบริษัทย่อย จำนวน 751.47 ล้านบาท 720.04 ล้านบาท และ 703.45 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเกิดจากการพัฒนาศูนย์การค้าขนาดเล็ก ในวันที่ 4 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยได้ตกลงทำสัญญาให้เช่าช่วงที่ดินและเช่าโครงการระยะยาวกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี.วี.เทล อายุสัญญาเช่า 30 ปี

เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน

ณ สิ้นปี 2565 ปี 2566 และ ณ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพันเท่ากับ 133.31 ล้านบาท 119.89 ล้านบาท และ 123.16 ตามลำดับ โดยในไตรมาส 2 ปี 2567 เงินฝากออมทรัพย์บางส่วนของบริษัทจำนวน 111.45 ล้านบาท เป็นเงินฝากมาจากการเรียกเก็บค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางจากลูกค้า ซึ่งบริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่ต้องโอนส่งมอบเงินดังกล่าว เมื่อได้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละโครงการแล้วเสร็จ โดยบริษัทและบริษัทย่อยได้บันทึกหนี้สินดังกล่าวเป็นเจ้าหนี้อื่น ส่วนที่เหลือนำไปเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเพื่อในการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน

ภาพรวมของหนี้สิน

ณ สิ้นปี 2565 ปี 2566 และ ณ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินมูลค่า 6,428.00 ล้านบาท 7,022.62 ล้านบาท และ 7,126.64 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 104.02 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.48 เพิ่มขึ้นจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 305.58 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของหุ้นกู้ จำนวน 326.20 ล้านบาท

ปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 594.62 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.25 เพิ่มขึ้นจากเจ้าหนี้อาวัว ตัวสัญญาใช้เงิน จำนวน 488.03 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 228.89 ล้านบาท และหุ้นกู้ จำนวน 158.74 ล้านบาท

ภาพรวมของส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2565 ปี 2566 และ ณ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้นมูลค่า 5,153.80 ล้านบาท 5,284.11 ล้านบาท และ 5,306.94 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.53 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.43 ตามลำดับ

การวิเคราะห์สภาพคล่อง

งบกระแสเงินสด

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

สำหรับ ณ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 245.68 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการซื้อที่ดินเพิ่มขึ้นและมีสินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้น

ในปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 438.57 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการซื้อที่ดินเพิ่มขึ้นและมีสินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้น

ในปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 562.46 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากรายได้จากการขายสินทรัพย์ทางการเงินเพิ่มขึ้น

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

สำหรับ ณ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดที่ใช้ไปในการลงทุนลดลงเท่ากับ 0.06 ล้านบาท โดยหลักเกิดเงินสดจ่ายจากการขายอุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน จำนวน 2.33 ล้านบาท

ในปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในการลงทุนลดลงเท่ากับ 26.48 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากการจ่ายเงินสดซื้อสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น จำนวน 19.98 ล้านบาท

ในปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในการลงทุนลดลงเท่ากับ 9.19 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากการจ่ายเงินสดซื้ออุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน จำนวน 9.25 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

สำหรับ ไตรมาส 2 ปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิเท่ากับ ล้านบาท โดยหลักมาจากเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้

ในปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิเท่ากับ 369.55 ล้านบาท จากเงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้

ในปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิเท่ากับ 698.22 ล้านบาท จากการจ่ายชำระหุ้นกู้และชำระเงินกู้ยืมระยะยาว

กระแสเงินสดสุทธิ

โดยสรุป ณ สิ้นปี 2565 2566 และ ไตรมาส 2 ปี 2567 บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิลดลง 144.96 ล้านบาท ลดลง 95.50 ล้านบาท และลดลง 127.42 ล้านบาท ตามลำดับ

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

ณ สิ้นปี 2565 ปี 2566 และ ณ 30 มิถุนายน ปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.25 เท่า 1.33 เท่า และ 1.34 เท่า ตามลำดับ สำหรับใน ไตรมาส 2 ปี 2567 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากปี 2566 เนื่องจากบริษัทฯ มีหนี้สินเพิ่มขึ้นจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ จากการออกเสนอขายหุ้นกู้ในช่วงเดือนมีนาคม 2567 โดยบางส่วนใช้สำหรับหุ้นกู้ที่ครบกำหนดในเดือนมิถุนายนซึ่งเมื่อชำระคืนแล้วจะทำให้หนี้สินลดลง ทั้งนี้บริษัทมีนโยบายรักษาอัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ให้อยู่ในระดับประมาณ 1.50 เท่า เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงของบริษัทและผู้ลงทุนไม่ให้มากเกินไป

การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่องสำหรับ ปี 2565 ปี 2566 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 เท่ากับ 2.92 เท่า 2.37 เท่า และ 2.27 เท่าตามลำดับ และมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วในระยะเวลาดังกล่าวเท่ากับ 0.27 เท่า 0.17 เท่า และ 0.09 เท่า ตามลำดับ

โดยใน ไตรมาส 2 ปี 2567 อัตราส่วนสภาพคล่องปรับลดลงจากปี 2566 เนื่องจากสินทรัพย์หมุนเวียนลดลงส่วนใหญ่เกิดจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2565 ปี 2566 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน ปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง เท่ากับ 1.02 เท่า 1.11 เท่า และ 1.13 เท่า ตามลำดับ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.13 เท่า เพิ่มขึ้นจากการที่บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้เพิ่มขึ้น

สำหรับปี 2566 ยอดหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากปี 2565 เนื่องจากบริษัทฯ มีสัดส่วนหนี้สินเพิ่มขึ้นจากการที่บริษัทฯ ออกหุ้นกู้เพิ่ม และมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น โดยบริษัทมีนโยบายรักษาอัตราส่วนหนี้สิน

ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้อยู่ในระดับประมาณ 1.5 เท่า เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงของบริษัทและผู้ลงทุน แต่เนื่องจากบริษัทมีแผนงานขยายธุรกิจเพิ่มขึ้นทั้งธุรกิจสังหาริมทรัพย์และการลงทุนของบริษัทย่อย

อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (ICR)

ณ สิ้นปี 2565 สิ้นปี 2566 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยอยู่ที่ 2.54 เท่า 1.78 เท่า และ 1.27 เท่า ตามลำดับ ซึ่งอัตราส่วนที่มากกว่า 1 เท่าหมายความว่าบริษัทฯ มีกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) เพียงพอสำหรับดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นในงวดนั้นๆ นอกจากนี้ยังสังเกตได้ว่าบริษัทฯ มีอัตราส่วนดังกล่าวที่ลดลงต่อเนื่องจากปี 2565 เนื่องจากผลการดำเนินงานที่ลดลงต่อเนื่อง โดย EBITDA ปี 2566 ลดลงจากปี 2565 เท่ากับ 152.28 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.60 และงวด 6 เดือน ปี 2567 ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2566 เท่ากับ 231.93 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 37.68 อีกทั้งหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยปรับตัวเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นเช่นกัน

อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (DSCR)

ณ สิ้นปี 2565 สิ้นปี 2566 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 (ที่ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง) บริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพันอยู่ที่ 0.43 เท่า 0.23 เท่า และ 0.17 เท่า ตามลำดับ แสดงให้เห็นว่า บริษัทฯ มีความสามารถในการชำระหนี้ด้วยกระแสเงินสดจากการผลการดำเนินงานลดลง โดยปี 2565 และ 2566 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 (ที่ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง) โดยบริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี เงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) จำนวน 673.88 ล้านบาท และ 521.60 ล้านบาท และ 383.56 ล้านบาท ตามลำดับ อัตราส่วนที่ยังน้อยกว่า 1 เท่า หมายความว่าบริษัทฯ จำเป็นต้องมีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นกว่างวดปีที่ผ่านมา หรือหาแหล่งเงินทุนอื่นมาชำระหนี้สินภาระผูกพันที่จะครบกำหนด

4.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต

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

อย่างไรก็ตามจากการมุ่งเน้นผลิตภัณฑ์และบริการ ภายใต้สโลแกน “The Art Of Living” เพื่อให้ได้รับการยอมรับและความเชื่อมั่นจากลูกค้าภายใต้ตราสินค้า “ปรีณศิริ” โดยบริษัทมีการลดผลกระทบดังกล่าวข้างต้นด้วยการทำวิจัยและศึกษาพฤติกรรมของผู้บริโภคก่อนการพัฒนาโครงการ เพื่อให้มั่นใจว่าผลิตภัณฑ์ของบริษัทตรงกับความต้องการของลูกค้ามากที่สุด ประกอบกับการวางแผนการก่อสร้างให้สอดคล้องกับประมาณการขาย โดยหากเป็นโครงการใหญ่จะมีการแบ่งการพัฒนาโครงการออกเป็นระยะ (เฟส) ซึ่งหากบริษัทขายสินค้าได้ ช้าลง บริษัทก็สามารถชะลอหรือหยุดงานก่อสร้างไว้ชั่วคราวได้ อีกทั้งบริษัทยังทำการส่งเสริมการตลาดอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างการรับรู้ต่อตราสินค้าของบริษัท เพื่อมุ่งใจให้เกิดความต้องการผลิตภัณฑ์ และเพื่อเตือนการจดจำสินค้า ซึ่งยังช่วยสร้างความเชื่อมั่นในตัวผลิตภัณฑ์ และภาพลักษณ์ที่ดีให้กับบริษัท

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสอยู่ในระดับต่ำ โดยปัจจัยกดดันหลักมาจากการลงทุนภาครัฐที่หดตัวลงอย่างมากซึ่งส่งผลกระทบต่อเนื่องไปยังภาคก่อสร้างและภาคอุตสาหกรรม โดยภาคการผลิตอุตสาหกรรมยังคงชะลอตัวต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม ก็มีขับเคลื่อนมาจากภาคการท่องเที่ยวที่ดีต่อเนื่อง ส่งผลให้ภาคบริการ และการจ้างงานที่เกี่ยวข้องขยายตัว ส่วนการลงทุนภาคเอกชนปรับตัวขึ้นตามการทยอยลงทุนของธุรกิจใหม่ ๆ การส่งออกสินค้าและการผลิตภาคอุตสาหกรรมในภาพรวมทรงตัว โดยบางอุตสาหกรรมยังได้รับแรงกดดันจากการค้าโลกที่ฟื้นตัวช้าและปัจจัยเชิงโครงสร้าง ขณะที่การบริโภคภาคเอกชนลดลงจากการซื้อสินค้าคงทน แม้การบริโภคสินค้าไม่คงทนยังขยายตัวได้ดีจากไตรมาสก่อน

ด้านเสถียรภาพเศรษฐกิจ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปติดลบน้อยลงจากหมวดอาหารสดที่ผลของฐานสูงในปีก่อนเริ่มหมดไป ประกอบกับราคาผักและผลไม้เพิ่มขึ้น และจากหมวดพลังงานที่ราคาน้ำมันเบนซินปรับสูงขึ้นตามราคาน้ำมันดิบในตลาดโลก ขณะที่อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานลดลงจากผลของฐานสูงในปีก่อน ประกอบกับราคาในหมวดของใช้ส่วนตัวลดลงตามการทำโปรโมชั่นของผู้ประกอบการ อย่างไรก็ตาม ด้านตลาดแรงงานปรับตัวขึ้นจากเดือนก่อนทั้งการจ้างงานในภาคการผลิตและภาคบริการ สำหรับดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลลดลงตามดุลการค้าที่เกินดุลลดลงเป็นสำคัญ ขณะที่ดุลบริการ รายได้ และเงินโอน เกินดุลเล็กน้อยใกล้เคียงกับเดือนก่อน ด้านการระดมทุนของภาคธุรกิจลดลงตามการระดมทุนผ่านตราสารหนี้ของธุรกิจในกลุ่มอาหารและเครื่องดื่มเป็นสำคัญ เนื่องจากมีหุ้นกู้ครบกำหนดจำนวนมากและได้เร่งระดมทุนไปแล้วในช่วงก่อนหน้า สำหรับอัตราแลกเปลี่ยนเงินบาทเทียบกับดอลลาร์เฉลี่ยอ่อนค่าลง เนื่องจากตลาดคาดว่าธนาคารกลางสหรัฐฯ จะคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไปอีกระยะหนึ่ง ประกอบกับตัวเลขเศรษฐกิจไทยในช่วงที่ผ่านมาต่ำกว่าคาด (ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย)