

ที่ PROUD/FIN/SET-2020/001

วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2563

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (เดิมชื่อ บริษัท โฟคัส ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)) ขออธิบายสาเหตุการเปลี่ยนแปลงของผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งเพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ดังตารางด้านล่างนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: พันบาท ยกเว้นขาดทุนต่อหุ้นแสดงเป็นบาท)

	งบการเงินรวม			การเปลี่ยนแปลง	
	2562	2562	2561	พันบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายและการให้บริการ	89,721	89,721	103,083	(13,362)	-13%
ต้นทุนขายและการให้บริการ	(57,464)	(57,464)	(85,307)	(27,843)	-33%
กำไรขั้นต้น	32,257	32,257	17,776	14,481	81%
รายได้อื่น	24,934	59,365	11,061	48,304	437%
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(9,969)	(9,729)	(1,138)	8,591	755%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(77,869)	(76,208)	(50,509)	25,699	51%
ต้นทุนทางการเงิน	(5,518)	(5,344)	(3,705)	1,639	44%
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(5,436)	(5,436)	(11,336)	(5,900)	-52%
ขาดทุนก่อนค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	(41,601)	(5,095)	(37,851)	(32,756)	-87%
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	(1,514)	(1,514)	3,182	(4,696)	-148%
ขาดทุนสำหรับปี	(40,087)	(3,581)	(41,033)	(37,452)	-91%
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น					
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปในกำไรหรือขาดทุน					
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย					
สำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงานสุทธิจากภาษีเงินได้	6,554	6,554	(652)	7,206	1105%
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสุทธิจากภาษีเงินได้	6,554	6,554	(652)	7,206	1105%
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(33,533)	2,973	(41,685)	44,658	107%
ขาดทุนต่อหุ้น (บาท)					
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(0.08)	(0.01)	(0.22)		
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	478,227	478,227	190,080		



Proud Real Estate Public Company Limited

900 Tonson Tower, 6 th Floor, Ploenchit Road, Lumpini, Patumwan, Bangkok 10330

Phone: (+66) 2 035 0999 Fax: (+66) 2 035 0998 ทะเบียนเลขที่ 0107545000331

แผ่นที่ 2

ที่ PROUD/FIN/SET-2020/001

วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2563

เนื่องจากในระหว่างปี 2562 บริษัทฯ มีการลงทุนเพิ่มในบริษัทย่อย ทำให้ต้องจัดทำงบการเงินรวมเพิ่มเติมจากเดิมที่จัดทำเพียงงบการเงินเฉพาะกิจการ อย่างไรก็ตามในระหว่างปีบริษัทย่อยยังไม่มีรายการที่ก่อให้เกิดรายได้และค่าใช้จ่ายอย่างมีสาระสำคัญ จึงขอวิเคราะห์เพียงงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ในงบการเงินเฉพาะกิจการเท่ากับ 2.97 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 44.66 ล้านบาทจากปีก่อน ที่มีขาดทุนสุทธิเท่ากับ 41.69 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 107 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายการ	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	2562		2561		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง						
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	31.43	100 %	87.17	100 %	(55.74)	(64) %
ต้นทุนก่อสร้าง	22.65	72 %	75.99	87 %	(53.34)	(70) %
กำไรขั้นต้น	8.78	28 %	11.18	13 %	(2.40)	21 %
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	58.29	100 %	15.91	100 %	42.38	266 %
ต้นทุนขาย	34.81	60 %	9.31	59 %	25.50	274 %
กำไรขั้นต้น	23.48	40 %	6.60	41 %	16.88	256 %

1. รายได้และต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้าง

เนื่องจากบริษัทฯ ได้ยุติธุรกิจรับเหมาก่อสร้างและมุ่งเน้นเฉพาะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพียงธุรกิจเดียว ส่งผลให้ในปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้บริการรับเหมาก่อสร้างลดลง 55.74 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปีก่อน และต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้างได้ลดลง 53.34 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับการลดลงของรายได้

2. รายได้และต้นทุนจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จำนวน 58.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 42.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 266 เมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ โฟคัส เพลินจิต มากขึ้นกว่าปีก่อน บริษัทฯ มีต้นทุนขายและจัดจำหน่ายจำนวน 34.81 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 60 ของรายได้ ทำให้มีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 40

3. รายได้อื่น

ในปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้อื่นในงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 59.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 48.30 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 437 เมื่อเทียบกับปีก่อนซึ่งเท่ากับ 11.06 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการขายเงินลงทุนในการร่วมค้าจำนวน 20.41 ล้านบาท และดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยจำนวน 26.05 ล้านบาท



แผ่นที่ 3

ที่ PROUD/FIN/SET-2020/001

วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2563

4. **ต้นทุนในการจัดจำหน่าย**

ในปี 2562 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขาย 9.73 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 8.59 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 755 เมื่อเทียบกับปีก่อน ส่วนใหญ่เกิดจากค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์และภาษี เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ ไฟล์ส เพลินจิต

5. **ค่าใช้จ่ายในการบริหาร**

ในปี 2562 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายบริหารจำนวน 76.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 25.70 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 51 เมื่อเทียบกับปีก่อน ซึ่งเท่ากับ 50.51 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการจ่ายเงินชดเชยให้แก่พนักงาน 21.65 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษา 2.00 ล้านบาท และค่าปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลางอาคารชุดโครงการ ไฟล์ส เพลินจิต 1.19 ล้านบาท

6. **ต้นทุนทางการเงิน**

ในปี 2562 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 5.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.64 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปีก่อนซึ่งเท่ากับ 3.70 ล้านบาท เกิดจากดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืมเพื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

7. **ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า**

บริษัทฯ ร่วมลงทุนในการร่วมค้า และการร่วมค้าได้ถือหุ้นในบริษัทย่อย เพื่อดำเนินธุรกิจบริหารจัดการขยะ ซึ่งกิจการดังกล่าวมีผลขาดทุน อย่างไรก็ตามในระหว่างปี 2562 บริษัทฯ ได้ขายเงินลงทุนในการร่วมค้าดังกล่าวทั้งหมดแล้ว ดังนั้น บริษัทฯ จึงรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าตามสัดส่วนที่ลงทุนจนถึงวันที่ขายเงินลงทุนนั้น เป็นจำนวน 5.44 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นางสาวบุษบง พันธุ์สวัสดิ์)

ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายบัญชีและการเงิน