

ที่ PROUD/FIN/SET-2020/004

วันที่ 9 พฤศจิกายน 2563

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท พราว เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) ไคร์ขออธิบายสาเหตุการเปลี่ยนแปลงของผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงเมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ดังตารางด้านล่างนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

(หน่วย: พันบาท ยกเว้นกำไรต่อหุ้นแสดงเป็นบาท)

	งบการเงินรวม		การเปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
	2563	2562	พันบาท	ร้อยละ
<b>กำไรขาดทุน</b>				
รายได้	170,418	17,883	152,535	853%
ต้นทุน	(138,394)	(10,608)	127,786	1205%
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>32,024</b>	<b>7,275</b>	<b>24,749</b>	<b>340%</b>
รายได้อื่น	12,738	21,959	(9,221)	-42%
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	(10,068)	(3,575)	6,493	182%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(24,758)	(10,090)	14,668	145%
<b>กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>9,936</b>	<b>15,569</b>	<b>(5,633)</b>	<b>-36%</b>
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	(824)	(824)	-100%
รายได้ทางการเงิน	47	134	(87)	-65%
ต้นทุนทางการเงิน	(696)	(1,198)	(502)	-42%
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>9,287</b>	<b>13,681</b>	<b>(4,394)</b>	<b>-32%</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(640)	(101)	(539)	534%
<b>กำไรสำหรับงวด</b>	<b>8,647</b>	<b>13,580</b>	<b>(4,933)</b>	<b>-36%</b>
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</b>				
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด</b>	<b>8,647</b>	<b>13,580</b>	<b>(4,933)</b>	<b>-36%</b>
<b>กำไรต่อหุ้น (บาท)</b>				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไร	0.013	0.021		
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	641,469	641,469		

แผ่นที่ 2

ที่ PROUD/FIN/SET-2020/004

วันที่ 9 พฤศจิกายน 2563

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 ไนงบการเงินรวมเท่ากับ 8.65 ล้านบาท ซึ่งลดลง 4.93 ล้านบาทเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน หรือคิดเป็นร้อยละ 36 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

งบการเงินรวม

(หน่วย: ล้านบาท)

	รับเหมาก่อสร้าง			พัฒนาอสังหาริมทรัพย์			รวม		
	2563	2562	เพิ่ม (ลด)	2563	2562	เพิ่ม (ลด)	2563	2562	เพิ่ม (ลด)
รายได้	-	-	-	170.42	17.88	152.54	170.42	17.88	152.54
ต้นทุน	-	-	-	(138.40)	(10.61)	127.79	(138.40)	(10.61)	127.79
กำไรขั้นต้น	-	-	-	32.02	7.27	24.75	32.02	7.27	24.75
อัตรากำไรขั้นต้น	-	-	-	19%	41%	-22%	19%	41%	-22%

1. รายได้และต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้าง

เนื่องจากบริษัทฯ ยังไม่มีธุรกิจรับเหมาก่อสร้างในโครงการใหม่ และมุ่งเน้นเฉพาะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพียงธุรกิจเดียว ส่งผลให้ในไตรมาสที่ 3 ปี 2563 และปี 2562 บริษัทฯ ไม่มีรายได้และต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้าง

2. รายได้และต้นทุนจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2563 บริษัทฯ มีรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จำนวน 170.42 ล้านบาท มีต้นทุนจำนวน 138.40 ล้านบาท และมีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 19 จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ โฟกัส เฟลินจิต จำนวน 30 ห้อง ในขณะที่งวดเดียวกันของปีก่อนมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการดังกล่าวจำนวน 2 ห้อง โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 41 สาเหตุที่อัตรากำไรขั้นต้นลดลงเกิดจากการจัดโปรโมชั่นส่งเสริมการขาย ได้แก่ การลดราคาขาย และการให้ของแถม

3. รายได้อื่น

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2563 บริษัทฯ มีรายได้อื่น 12.74 ล้านบาท ลดลง 9.22 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 42 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนซึ่งเท่ากับ 21.96 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากกำไรจากการขายเงินลงทุนในการร่วมค้าลดลง 20.41 ล้านบาท ในขณะที่มีรายได้อื่นจากการโอนกลับประมาณการต้นทุนซ่อมช่วงรับประกันอาคารชุด 7.86 ล้านบาท กำไรจากค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัย 2.25 ล้านบาท และรายได้จากการขายในร้าน 111 Social Club 1.55 ล้านบาท นอกจากนี้มีรายได้อื่นลดลง 0.47 ล้านบาท

4. ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2563 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย 10.07 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 6.49 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 182 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ส่วนใหญ่เกิดจากค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์และภาษีเพิ่มขึ้น 5.34 ล้านบาท เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ โฟกัส เฟลินจิต นอกจากนี้มีค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขายเพิ่มขึ้น 1.15 ล้านบาท



แผ่นที่ 3

ที่ PROUD/FIN/SET-2020/004

วันที่ 9 พฤศจิกายน 2563

**5. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร**

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2563 บริษัท มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 24.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14.67 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 145 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเท่ากับ 10.09 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานและค่าตอบแทนผู้บริหารเพิ่มขึ้น 3.42 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมธนาคารเพิ่มขึ้น 3.27 ล้านบาท ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายเพิ่มขึ้น 2.59 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขายที่ร้าน 111 Social Club และค่าใช้จ่ายสำนักงานขายเพิ่มขึ้น 1.88 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมบริหารจัดการเพิ่มขึ้น 0.66 ล้านบาท นอกจากนี้มีต้นทุนประกันราคาห้องเพิ่มขึ้น 2.33 ล้านบาทซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการจัดประเภทรายการใหม่

**6. ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า**

บริษัท เคยร่วมลงทุนในการร่วมค้า และการร่วมค้าได้ถือหุ้นในบริษัทย่อย เพื่อดำเนินธุรกิจบริหารจัดการขยะ ซึ่งกิจการดังกล่าวมีผลขาดทุน อย่างไรก็ตามในระหว่างปี 2562 บริษัท ได้ขายเงินลงทุนในการร่วมค้าดังกล่าวทั้งหมดแล้ว ดังนั้นในไตรมาสที่ 3 ปี 2563 บริษัท จึงไม่มีรายการส่วนแบ่งขาดทุนในการร่วมค้าดังกล่าว

**7. รายได้ทางการเงิน**

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2563 บริษัท มีรายได้ทางการเงินจำนวน 0.05 ล้านบาท ลดลง 0.09 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 65 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนซึ่งเท่ากับ 0.14 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่ลดลงจากดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมแก่การร่วมค้า

**8. ต้นทุนทางการเงิน**

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2563 บริษัท มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 0.70 ล้านบาท ลดลง 0.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 42 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนซึ่งเท่ากับ 1.20 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการชำระหนี้จากการปลอดจำนองห้องชุดโครงการ โฟกัส เฟลนิจิต เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ในระหว่างงวด ทำให้มีดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินลดลง

**9. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้**

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2563 บริษัท มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ 0.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.54 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 534 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนซึ่งเท่ากับ 0.10 ล้านบาท เกิดจากการปรับปรุงสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเนื่องจากมีขาดทุนสะสมลดลง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นางสาวบุษบง พันธุ์สวัสดิ์)

ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายบัญชีและการเงิน