ที่ PROUD/FIN/SET-2026/006

วันที่ 12 พฤศจิกายน 2569

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับไตรมาส 3 และรอบ 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") ขอชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 3 และรอบ 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 3 และรอบ 9 เดือน ปี 2569

งบกำไรขาดทุน

(หน่วย: ล้านบาท)	ไตรมาส 3 ปี 2569	ไตรมาส 3 ปี 2568	%YoY	9 เดือน ปี 2569	9 เดือน ปี 2568	%YoY
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	**1,529.15**	1,236.43	23.67	**4,452.69**	5,004.79	(11.03)
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์	**(1,053.07)**	(935.87)	12.52	**(3,292.58)**	(3,887.56)	(15.30)
กำไรขั้นต้น	476.08	300.57	58.40	1,160.10	1,117.23	3.84
รายได้อื่น	**13.87**	2.68	417.31	**84.34**	8.11	940.37
ค่าใช้จ่ายในการขาย	**(131.16)**	(118.18)	10.98	**(476.95)**	(563.14)	(15.30)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	**(102.05)**	(66.75)	52.88	**(234.45)**	(205.96)	13.84
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	256.75	118.31	117.00	533.04	356.24	49.63
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ทางการเงิน	**0.15**	0.01	2,960.00	**1.18**	1.48	(20.42)
ต้นทุนทางการเงิน	**(17.83)**	(29.02)	(38.56)	**(45.43)**	(86.79)	(47.66)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	239.07	89.30	167.72	488.80	270.93	80.41
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	**(68.86)**	(34.29)	100.83	**(157.78)**	(126.18)	25.04
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	170.21	55.01	209.40	331.02	144.75	128.68

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,529.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 292.72 ล้านบาท หรือร้อยละ 23.67 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากโครงการ "รมย์ คอนแวนต์" (ROMM Convent) ซึ่งเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2569 และเป็นปัจจัยสำคัญที่ขับเคลื่อนการเติบโตของรายได้ในไตรมาสนี้ ประกอบกับการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการบ้านเดี่ยว "วารัณย์ แจ้งวัฒนะ-ราชพฤกษ์" (VARUNN) และโครงการ "เวหา หัวหิน" (VEHHA Hua Hin) อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ยังสามารถโอนกรรมสิทธิ์โครงการ "นิว ดิสทริค อาร์ 9" (Nue District R9) ได้ครบทั้งโครงการในไตรมาสนี้

สำหรับรอบ 9 เดือน ปี 2569 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 4,452.69 ล้านบาท ลดลง 552.10 ล้านบาท หรือร้อยละ 11.03 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยในปี 2568 โครงการ Nue District R9 และ VEHHA Hua Hin มีการโอนกรรมสิทธิ์ตามแผนการดำเนินงานที่วางไว้ ส่งผลให้ในปี 2569 รายได้จากโครงการดังกล่าวทยอยลดลงตามความคืบหน้าของการโอนกรรมสิทธิ์ โดยโครงการ Nue District R9 สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ครบทั้งโครงการในไตรมาส 3 ปี 2569 อย่างไรก็ตาม การเริ่มโอนกรรมสิทธิ์โครงการ ROMM

Convent ตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2569 เป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยสนับสนุนและชดเชยการลดลงของรายได้จากโครงการเดิม รวมถึงรายได้จากการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการ VARUNN และโครงการอื่นๆ อย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 โครงการ Nue District R9, "วี อารีย์" (VI Ari), VEHHA Hua Hin และ ROMM Convent มียอดโอนกรรมสิทธิ์สะสมคิดเป็นร้อยละ 100, 83, 66 และ 59 ของจำนวนยูนิตทั้งหมดในแต่ละโครงการตามลำดับ ขณะที่ VARUNN มียอดขายแล้วคิดเป็นร้อยละ 15 ของจำนวนยูนิตทั้งหมดในเฟสแรกที่เปิดขาย และอยู่ระหว่างการทยอยโอนกรรมสิทธิ์

ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ 1,053.07 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 117.20 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.52 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ปรับตัวเพิ่ม ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 476.08 ล้านบาท และมีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 31.13 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 24.31 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการรับรู้รายได้ของโครงการ ROMM Convent ซึ่งเป็นโครงการที่บริษัทฯ พัฒนาเอง และมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นในไตรมาสนี้

สำหรับรอบ 9 เดือน ปี 2569 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ 3,292.58 ล้านบาท ลดลง 594.98 ล้านบาท หรือร้อยละ 15.30 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการต่าง ๆ ตามแผนการดำเนินงาน ขณะที่โครงสร้างรายได้มีการเปลี่ยนแปลงตามสัดส่วนการรับรู้รายได้ของแต่ละโครงการโดยเฉพาะโครงการ ROMM Convent ซึ่งเป็นโครงการที่บริษัทฯ พัฒนาเองและมีสัดส่วนรายได้เพิ่มขึ้น ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวดีขึ้น ทั้งนี้ บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นสำหรับรอบ 9 เดือนอยู่ที่ 1,160.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน และมีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 26.05

รายได้อื่น

สำหรับไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทฯ มีรายได้อื่นเท่ากับ 13.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11.19 ล้านบาท หรือร้อยละ 417.31 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากรายได้จากการยกเลิกสัญญา การริบเงินจองและเงินตามสัญญาของลูกค้าที่ไม่ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ตามเงื่อนไขที่กำหนด รวมถึงรายได้จากการบริหารจัดการที่เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

สำหรับรอบ 9 เดือน ปี 2569 บริษัทฯ มีรายได้อื่นเท่ากับ 84.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 76.23 ล้านบาท หรือร้อยละ 940.37 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากรายได้จากการยกเลิกสัญญา การริบเงินจองและเงินตามสัญญาของลูกค้า รวมถึงการปรับปรุงประมาณการต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ของโครงการที่บริษัทเข้าซื้อในอดีต

ค่าใช้จ่ายในการขาย

สำหรับไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายอยู่ที่ 131.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.98 ล้านบาท หรือร้อยละ 10.98 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากค่าใช้จ่ายด้านโฆษณาประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้นตามกิจกรรมการขายและการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการต่างๆ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการขายคิดเป็นร้อยละ 8.58 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอยู่ในระดับที่สอดคล้องกับประมาณการของบริษัท และเป็นไปตามกรอบเป้าหมายที่กำหนดไว้

สำหรับรอบ 9 เดือน ปี 2569 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายอยู่ที่ 476.95 ล้านบาท ลดลง 86.19 ล้านบาท หรือร้อยละ 15.30 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากค่าใช้จ่ายค่านายหน้า ภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลงตามความคืบหน้าของการโอนกรรมสิทธิ์ แม้ว่าบริษัทฯ จะมีค่าใช้จ่ายด้านการตลาดและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการ ROMM Convent เพิ่มขึ้นจากการเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปีนี้ก็ตาม ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการขายคิดเป็นร้อยละ 10.71 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ลดลงจากร้อยละ 11.25 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สำหรับไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 102.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 35.30 ล้านบาท หรือร้อยละ 52.88 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงประมาณการต้นทุนและภาระผูกพันจากการเข้าซื้อโครงการในอดีต เพื่อให้สอดคล้องกับประมาณการผลตอบแทนของโครงการที่มีการปรับเปลี่ยนตามการส่งมอบ ณ ปัจจุบัน ทั้งนี้ หากไม่รวมค่าใช้จ่ายในส่วนดังกล่าว บริษัทฯ ยังคงสามารถควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหารจากการดำเนินงานให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม

สำหรับรอบ 9 เดือน ปี 2569 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารอยู่ที่ 234.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 28.49 ล้านบาท หรือร้อยละ 13.84 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยการเพิ่มขึ้นดังกล่าวมีสาเหตุหลักจากค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นในไตรมาส 3 ปี 2569

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 3 ปี 2569 จำนวน 256.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 138.44 ล้านบาท หรือร้อยละ 117.00 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และมีกำไรจากการดำเนินงานสำหรับ 9 เดือน ปี 2569 จำนวน 533.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 176.80 ล้านบาท หรือร้อยละ 49.63 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

รายได้และต้นทุนทางการเงิน

สำหรับไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทฯ มีรายได้ทางการเงิน จำนวน 0.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 0.15 ล้านบาท จากดอกเบี้ยรับธนาคารของโครงการต่างๆ ด้านต้นทุนทางการเงิน บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 17.83 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน จำนวน 11.19 ล้านบาท หรือร้อยละ 38.56 โดยมีสาเหตุหลักจากการทยอยชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์โครงการต่างๆ

สำหรับรอบ 9 เดือน ปี 2569 บริษัทฯ มีรายได้ทางการเงิน จำนวน 1.18 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน จำนวน 0.30 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.42 ขณะที่ต้นทุนทางการเงิน อยู่ที่ 45.43 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน จำนวน 41.36 ล้านบาท หรือร้อยละ 47.66 สอดคล้องกับการลดลงของยอดเงินกู้ยืมคงค้างจากการทยอยชำระคืนเงินกู้ด้วยกระแสเงินสดจากการโอนกรรมสิทธิ์ ส่งผลให้ภาระดอกเบี้ยจ่ายลดลงอย่างต่อเนื่อง

กำไรสุทธิ

สำหรับไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ จำนวน 170.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 115.20 ล้านบาท หรือร้อยละ 209.40 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น ประกอบกับอัตรากำไรขั้นต้นที่ปรับตัวดีขึ้น ส่งผลให้อัตรากำไรสุทธิปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 4.44 ในไตรมาส 3 ปี 2568 เป็นร้อยละ 11.03 ในไตรมาส 3 ปี 2569

สำหรับรอบ 9 เดือน ปี 2569 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ จำนวน 331.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 186.27 ล้านบาท หรือร้อยละ 128.68 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน แม้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จะลดลง แต่บริษัทฯ สามารถรักษาการเติบโตของกำไรสุทธิได้ โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากอัตรากำไรขั้นต้นที่ปรับตัวดีขึ้นจากโครงการที่บริษัทพัฒนาเอง ประกอบกับต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายในการขายที่ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

ภาพรวมธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เริ่มส่งสัญญาณฟื้นตัวชั่วคราวแต่ยังคงเปราะบาง เนื่องจากอุตสาหกรรมยังคงเผชิญความท้าทายจากภาวะเศรษฐกิจและกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ยังฟื้นตัวอย่างจำกัด ประกอบกับความเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงินและภาระหนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง ส่งผลให้ผู้ประกอบการยังคงดำเนินธุรกิจด้วยความระมัดระวัง โดยให้ความสำคัญกับการบริหารสภาพคล่อง การรักษากระแสเงินสด และการคุมต้นทุน ควบคู่กับการเร่งระบายสต็อกโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ อย่างไรก็ตาม ตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีปัจจัยสนับสนุนเชิงบวกในระยะถัดไป จากการดำเนินมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจและภาคอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐ รวมถึงทิศทางอัตราดอกเบี้ยซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อกำลังซื้อและการฟื้นตัวของตลาด

ภายใต้สภาวะตลาดดังกล่าว บริษัทฯ ยังคงมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการที่ตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าเป้าหมายบนทำเลศักยภาพ ควบคู่กับการบริหารต้นทุน การบริหารสภาพคล่อง และการทยอยส่งมอบโครงการตามแผนงาน โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 โครงการ ROMM

Convent, VI Ari และ VEHHA Hua Hin มียอดขายสะสมคิดเป็นร้อยละ 87, 83 และ 69 ของจำนวนยูนิตทั้งหมดตามลำดับ ขณะที่โครงการ "เดอะ เรสซิเดนเซส แอท อินเตอร์คอนติเนนตัล ภูเก็ต รีสอร์ท" (The Residences at InterContinental Phuket Resort) ซึ่งเปิดตัวในช่วงไตรมาส 4 ปี 2568 มียอดขายคิดเป็นร้อยละ 54 ของจำนวนยูนิตทั้งหมด และมีกำหนดเริ่มรับรู้รายได้ปลายปี 2570 สำหรับโครงการบ้านเดี่ยว VARUNN ซึ่งเปิดขายอย่างเป็นทางการในไตรมาส 1 ปี 2569 ยังคงสร้างยอดขายได้อย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทฯ มียอดขายรอรับรู้รายได้ (Backlog) สะสมจำนวน 2,655.00 ล้านบาท ซึ่งจะทยอยรับรู้เป็นรายได้ตามการโอนกรรมสิทธิ์ และเป็นส่วนหนึ่งของฐานรายได้ที่รองรับการดำเนินธุรกิจในระยะถัดไป

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

หน่วย: ล้านบาท	30 ก.ย. 69	31 ธ.ค. 68	เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น/(ลดลง)	%เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น/(ลดลง)
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	**517.96**	454.25	63.71	14.03
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	**53.73**	47.58	6.15	12.94
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	**3,998.60**	6,349.87	(2,351.27)	(37.03)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน	**17.94**	50.52	(32.58)	(64.49)
เงินมัดจำค่าที่ดิน	**248.54**	-	248.54	100.00
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	**177.09**	234.11	(57.02)	(24.36)
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	**5,013.86**	**7,136.32**	**(2,122.46)**	**(29.74)**
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
อาคารและอุปกรณ์	**33.77**	41.57	(7.80)	(18.77)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	**16.99**	3.78	13.21	349.39
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	**4.99**	5.37	(0.38)	(7.04)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	**51.79**	139.82	(88.03)	(62.96)
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	**3.07**	3.02	0.05	1.62
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	**100.18**	160.77	(60.59)	(37.69)
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	**210.78**	**354.33**	**(143.55)**	**(40.51)**
รวมสินทรัพย์	5,224.64	7,490.65	(2,266.01)	(30.25)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 5,224.64 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2568 จำนวน 2,266.01 ล้านบาท หรือร้อยละ 30.25 โดยมีรายละเอียดสำคัญดังนี้:

- **ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์** ลดลง 2,351.27 ล้านบาท หรือร้อยละ 37.03 จากการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการ Nue District R9, VEHHA Hua Hin, ROMM Convent และ VARUNN ซึ่งส่งผลให้มีการรับรู้ต้นทุนขายตามการส่งมอบโครงการ
- **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด** เพิ่มขึ้น 63.71 ล้านบาท หรือร้อยละ 14.03 จาก ณ สิ้นปี 2568 จากการเปลี่ยนแปลงของกระแสเงินสดจากการดำเนินงานและการบริหารเงินทุนของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญกับการรักษาสภาพคล่อง เพื่อรองรับภาระผูกพันและการขยายโครงการตามแผนการดำเนินงานในอนาคต
- **เงินมัดจำค่าที่ดิน** จำนวน 248.54 ล้านบาท เป็นรายการที่เพิ่มขึ้นในระหว่างงวดจากการวางเงินมัดจำค่าที่ดินเพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการพัฒนาโครงการในอนาคต
- **สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี** ลดลง 88.03 ล้านบาท หรือร้อยละ 62.96 โดยมีสาเหตุหลักจากการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการ Nue District R9 และ ROMM Convent ส่งผลให้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับโครงการดังกล่าวลดลงตามการรับรู้ผลการดำเนินงานของแต่ละโครงการ

- **สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น** ลดลง 57.02 ล้านบาท หรือร้อยละ 24.36 จากการรับรู้ต้นทุนค่านายหน้าและค่าใช้จ่ายทางการตลาดล่วงหน้าตามการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการ

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

หน่วย: ล้านบาท	30 ก.ย. 69	31 ธ.ค. 68	เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น/(ลดลง)	%เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น/(ลดลง)
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	-	17.45	(17.45)	(100.00)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	**249.36**	446.81	(197.45)	(44.19)
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	**200.00**	-	200.00	100.00
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการและบุคคลที่				
ไม่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	325.40	(325.40)	(100.00)
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	**177.91**	1,582.07	(1,404.16)	(88.75)
หุ้นกู้ - ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	**548.69**	-	548.69	100.00
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่า				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	**7.21**	2.25	4.96	220.59
รายได้รับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์	**893.40**	1,283.59	(390.19)	(30.40)
ค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการค้างจ่าย	**93.22**	83.94	9.28	11.06
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน - หมุนเวียน	**5.06**	8.73	(3.67)	(42.05)
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	**16.36**	12.01	4.35	36.24
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	**70.18**	44.39	25.79	58.09
รวมหนี้สินหมุนเวียน	2,261.38	3,806.63	**(1,545.25)**	**(40.59)**
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	200.00	(200.00)	(100.00)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน – สุทธิจากส่วน				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	**858.54**	1,096.69	(238.15)	(21.72)
หุ้นกู้	-	546.42	(546.42)	(100.00)
หนี้สินตามสัญญาเช่า – สุทธิจากส่วน				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	**6.65**	1.34	5.31	397.90
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ				
ผลประโยชน์พนักงาน	**9.58**	7.80	1.78	22.75
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับต้นทุนในการรื้อถอน	**6.25**	7.24	(0.99)	(13.66)
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน - ไม่หมุนเวียน	**106.06**	91.70	14.36	15.66
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	987.07	1,951.19	**(964.12)**	**(49.41)**
รวมหนี้สิน	3,248.45	5,757.82	(2,509.37)	(43.58)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 3,248.45 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2568 จำนวน 2,509.37 ล้านบาท หรือร้อยละ 43.58 โดยมีสาเหตุหลักจากการทยอยชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์โครงการต่างๆ ส่งผลให้ภาระหนี้สินลดลง ประกอบกับการเปลี่ยนแปลงการจัดประเภทรายการหนี้สินตามกำหนดชำระ โดยมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้:

- **เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี** ลดลง 1,404.16 ล้านบาท หรือร้อยละ 88.75 โดยมีสาเหตุหลักจากการทยอยชำระคืนเงินกู้ยืมของโครงการที่เริ่มรับรู้รายได้และโอนกรรมสิทธิ์

- **รายได้รับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์** ลดลง 390.19 ล้านบาท หรือร้อยละ 30.40 จากการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการที่สร้างแล้วเสร็จและรับรู้รายได้ตามสัญญา ขณะที่บริษัทฯ ยังคงได้รับเงินจอง เงินทำสัญญา และเงินผ่อนชำระจากลูกค้าของโครงการที่อยู่ระหว่างการขายอย่างต่อเนื่อง
- **หุ้นกู้ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี** จำนวน 548.69 ล้านบาท เกิดจากการจัดประเภทรายการตามอายุคงเหลือของหุ้นกู้ จากเดิมที่แสดงเป็นหนี้สินไม่หมุนเวียน
- **ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี** จำนวน 200.00 ล้านบาท เกิดจากการจัดประเภทรายการตามกำหนดชำระ โดยการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อกระแสเงินสดหรือภาระหนี้สินรวมของบริษัทฯ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 1,976.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2568 จำนวน 243.36 ล้านบาท หรือร้อยละ 14.04 โดยมีปัจจัยหลักจากกำไรสุทธิสำหรับงวดจำนวน 331.02 ล้านบาท หักด้วยเงินปันผลจ่ายจำนวน 87.66 ล้านบาท สะท้อนถึงความสามารถในการดำเนินธุรกิจตามแผนงานและการรักษาความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E) ลดลงมาอยู่ที่ 1.64 เท่า จาก 3.32 เท่า ณ สิ้นปี 2568 ขณะที่อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net IBD/E) ปรับตัวลดลงมาอยู่ที่ 0.64 เท่า จาก 1.91 เท่า ณ สิ้นปี 2568 สะท้อนถึงแนวโน้มการปรับตัวดีขึ้นของฐานะทางการเงินและความสามารถในการบริหารสภาพคล่องของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง

บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นดำเนินธุรกิจควบคู่ไปกับการสร้างคุณค่าเชิงบวกและรับผิดชอบต่อสังคมอย่างยั่งยืน ผ่านการขับเคลื่อนโครงการ Wellness District เพื่อช่วยยกระดับคุณภาพชีวิตและส่งเสริมสุขภาพที่ดีให้กับชุมชนและสังคมรอบพื้นที่ที่บริษัทเข้าไปพัฒนา การดำเนินงานภายใต้โครงการดังกล่าวได้รับความร่วมมืออย่างใกล้ชิดกับพันธมิตรผู้เชี่ยวชาญด้านสุขภาพชั้นนำและหน่วยงานท้องถิ่นในพื้นที่ที่บริษัทฯ เข้าไปพัฒนาโครงการ เพื่อจัดกิจกรรมเชิงรุกในการยกระดับคุณภาพชีวิตและส่งเสริมสุขภาพเชิงป้องกันให้กับประชาชนในชุมชน ครอบคลุมตั้งแต่การสนับสนุนการเข้าถึงบริการทางการแพทย์ขั้นพื้นฐาน การให้บริการตรวจสุขภาพเบื้องต้น การให้ความรู้ด้านการดูแลสุขภาพ ตลอดจนการสร้างเสริมภูมิคุ้มกันและสุขอนามัยที่ดีอย่างทั่วถึง ทั้งนี้ การพัฒนาโครงการดังกล่าวไม่เพียงแต่ตอบสนองผู้บริโภคที่ให้ความสำคัญกับสุขภาพและสิ่งแวดล้อมเท่านั้น แต่ยังเป็นการสร้างคุณค่าระยะยาวให้กับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย พร้อมทั้งช่วยขับเคลื่อนกลุ่มบริษัทให้บรรลุเป้าหมายการพัฒนาอย่างยั่งยืนต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวณฤดี โกสลาทิพย์)
ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานการเงินและบัญชี