

ที่ PROUD/FIN/SET-2025/002

วันที่ 13 พฤษภาคม 2568

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับไตรมาส 1 ปี 2568 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ขออธิบายการเปลี่ยนแปลงของผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 1 ปี 2568 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงเมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ดังตารางด้านล่างนี้

ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 1 ปี 2568

งบกำไรขาดทุน (YoY)

(หน่วย: ล้านบาท)	ไตรมาส 1 ปี 2568	ไตรมาส 1 ปี 2567	เปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	%เปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น/(ลดลง)
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,688.66	1,069.74	618.92	57.86
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์	(1,344.58)	(842.12)	502.46	59.67
กำไรขั้นต้น	344.08	227.62	116.46	51.16
รายได้อื่น	4.17	0.86	3.31	384.88
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	(207.07)	(80.70)	126.37	156.59
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(68.85)	(64.21)	4.64	7.23
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	72.33	83.57	(11.24)	(13.45)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ทางการเงิน	0.08	0.05	0.03	60.00
ต้นทุนทางการเงิน	(12.45)	(16.69)	(4.24)	(25.40)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	59.96	66.93	(6.97)	(10.41)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	4.60	10.30	(5.70)	(55.34)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	64.56	77.23	(12.67)	(16.41)

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาส 1 ปี 2568 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,688.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 618.92 ล้านบาท หรือร้อยละ 57.86 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งรายได้หลักมาจากการริมหอทยอโณกรรมสิทธิ์ในโครงการ นิว ดิสทริค อาร์ 9 (Nue District R9) โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้วกว่าร้อยละ 24 ในขณะที่โครงการ วี อารี (VI Ari) และโครงการ นิว ครอส คูคต สเตชัน (Nue Cross Khu Khot Station) ยังคงมีการโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่องจนถึงร้อยละ 35 และร้อยละ 97 ตามลำดับ

ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาส 1 ปี 2568 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ 1,344.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 502.46 ล้านบาท หรือร้อยละ 59.67 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นสำหรับไตรมาส 1 ปี 2568 เท่ากับ 344.08 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 20.38

รายได้อื่นๆ

ในไตรมาส 1 ปี 2568 บริษัทฯ มีรายได้อื่นเท่ากับ 4.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.31 ล้านบาท หรือร้อยละ 384.88 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน จากการยึดเงินจอง, เงินดาวน์โครงการ และรายได้จากค่าบริการจัดการนิติบุคคล

ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย

ในไตรมาส 1 ปี 2568 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายอยู่ที่ 207.07 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 126.37 ล้านบาท หรือร้อยละ 156.59 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีปัจจัยหลักมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในไตรมาส 1 ปี 2568 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารอยู่ที่ 68.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.64 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.23 สาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงานเพิ่มขึ้นตามจำนวนบุคลากรที่เพิ่มขึ้น เพื่อรองรับการเติบโตของบริษัทฯ ในอนาคต

รายได้และต้นทุนทางการเงิน

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2568 บริษัทฯ มีรายได้ทางการเงิน จำนวน 0.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 0.03 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 60.00 จากดอกเบี้ยรับธนาคารของโครงการต่างๆ

ด้านต้นทุนทางการเงิน บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 12.45 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน จำนวน 4.24 ล้านบาท หรือร้อยละ 25.40 จากการที่บริษัทฯ ได้ดำเนินการชำระคืนเงินกู้ยืมธนาคาร สำหรับโครงการ นิว ครอส คูคต สเตชัน (Nue Cross Khu Khot Station) ครบถ้วนแล้ว ตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ปี 2567

จากปัจจัยด้านรายได้และต้นทุนทางการเงินข้างต้น ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงานในไตรมาสที่ 1 ปี 2568 จำนวน 72.33 ล้านบาท ลดลง 11.24 ล้านบาท หรือร้อยละ 13.45 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

กำไรสุทธิ

ในไตรมาส 1 ปี 2568 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ จำนวน 64.56 ล้านบาท ลดลง 12.67 ล้านบาท หรือร้อยละ 16.41 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการขายที่เพิ่มขึ้นจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่สูงและเร็วกว่าที่คาดการณ์ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงมั่นใจในทิศทางการเติบโตที่แข็งแกร่ง เนื่องจากทุกโครงการที่อยู่ระหว่างการขายยังได้รับการตอบรับที่ดีทั้งจากลูกค้าชาวไทยและต่างชาติผู้มองหาที่อยู่อาศัยคุณภาพสูงในราคาสบายๆ

บริษัทฯ มุ่งเน้นการพัฒนาโครงการที่มีศักยภาพ ตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าทุกกลุ่มเป้าหมาย ทั้งในด้านการออกแบบที่ทันสมัย และทำเลที่สะดวกสบาย ซึ่งมีศักยภาพการเติบโตในอนาคต การตอบรับที่ดีจากตลาดเป็นการสะท้อนถึงความสามารถของบริษัทฯ ในการพัฒนาโครงการที่สามารถสร้างมูลค่าและความพึงพอใจให้กับลูกค้าได้ในระยะยาว

ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2568 โครงการที่อยู่ระหว่างการขายมียอดจองประสบความสำเร็จตามแผน โดยโครงการ เวหา ห้วยหิน (VEHHA Hua Hin) มียอดจองแล้วร้อยละ 71 ของมูลค่าโครงการ คาดว่าจะรับรู้รายได้ในไตรมาส 2 ปี 2568, โครงการ สมัย คอนเวนต (ROMM Convent) มียอดจอง ร้อยละ 72, โครงการ วี อารี (VI Ari) มียอดจองร้อยละ 35, และโครงการ นิว ดิสทริค อาร์ 9 (Nue District R9) มียอดจองสูงถึงร้อยละ 98

บริษัทฯ มียอดขายรอโอน (Backlog) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 มูลค่ารวมที่ 9,602 ล้านบาท ซึ่งจะทยอยรับรู้รายได้ไปจนถึงปี 2569 โดยยอดขายรอโอนนี้จะเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยสร้างความมั่นใจในการเติบโตระยะยาวของบริษัทฯ นอกจากนี้ยังมีโครงการที่กำลังจะเปิดตัวเพิ่มขึ้นในเร็ว ๆ นี้ มูลค่ารวมกว่า 9,200 ล้านบาท ซึ่งสะท้อนถึงการเติบโตของรายได้ในอนาคตที่แข็งแกร่งและยั่งยืน

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

หน่วย: ล้านบาท

	31 มี.ค. 68	31 ธ.ค. 67	เปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	%เปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น/(ลดลง)
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	739.39	484.90	254.49	52.48
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นๆ	50.86	42.17	8.69	20.61
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	8,496.55	9,045.14	(548.59)	(6.07)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการรับรู้	19.35	4.38	14.97	341.78
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นๆ	602.24	681.58	(79.34)	(11.64)
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	9,908.39	10,258.17	(349.78)	(3.41)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
อาคารและอุปกรณ์	14.63	23.10	(8.47)	(36.67)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	7.12	8.78	(1.66)	(18.91)
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	4.42	4.54	(0.12)	(2.64)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	276.69	270.25	6.44	2.38
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	2.20	4.03	(1.83)	(45.41)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นๆ	97.61	87.69	9.92	11.31
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	402.67	398.39	4.29	1.08
รวมสินทรัพย์ทั้งหมด	10,311.05	10,656.56	(345.50)	(3.24)

ณ สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 10,311.05 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2567 จำนวน 345.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.24 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก:

- ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงเป็น 8,496.55 ล้านบาท ลดลง 548.59 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.07 จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ นิว ดิสทริค อาร์ 9 (Nue District R9), โครงการ วี อารี (VI Ari) และโครงการ นิว ครอส คูคต สเตชัน (Nue Cross Khu Khot Station)

หักกลบกับ

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดอยู่ที่ 739.39 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 254.49 ล้านบาท หรือร้อยละ 52.48 จากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

หน่วย: ล้านบาท

	31 มี.ค. 68	31 ธ.ค. 67	เปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	%เปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น/(ลดลง)
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินเบิกเกินบัญชี	21.37	14.84	6.53	44.00
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,091.78	923.06	168.72	18.28
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,088.10	518.78	1,569.32	302.50
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่า				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4.11	4.74	(0.63)	(13.29)
รายได้รับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,167.16	2,215.03	(47.87)	(2.16)
ค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการค้างจ่าย	85.82	86.61	(0.79)	(0.91)
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	7.47	7.95	(0.48)	(6.04)
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	19.78	19.49	0.29	1.49

หน่วย: ล้านบาท	31 มี.ค. 68	31 ธ.ค. 67	เปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	%เปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น/(ลดลง)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	18.05	11.38	6.67	58.61
รวมหนี้สินหมุนเวียน	5,503.64	3,801.88	1,701.76	44.76
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการและบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	200.00	445.74	(245.74)	(55.13)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน – สุทธิจากส่วน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,460.78	3,860.21	(2,399.43)	(62.16)
หุ้นกู้	544.31	-	544.31	100.00
หนี้สินตามสัญญาเช่า – สุทธิจากส่วน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2.66	3.84	(1.18)	(30.73)
หุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและได้ก่อนได้	851.48	833.25	18.23	2.19
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	6.06	5.61	0.45	8.02
ประมาณการหนี้สินสำหรับต้นทุนในการรื้อถอน	6.86	6.85	0.01	0.15
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	105.45	133.91	(28.46)	(21.25)
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	3,177.60	5,289.41	(2,111.81)	(39.93)
รวมหนี้สินทั้งหมด	8,681.24	9,091.29	(410.05)	(4.51)

ณ สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมทั้งหมด 8,681.24 ล้านบาท ลดลง 410.05 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.51 จากสิ้นปี 2567 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก:

- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินอยู่ที่ 1,460.78 ล้านบาท ลดลง 2,399.43 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการจัดประเภทในงบการเงินใหม่ไปอยู่ในส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เนื่องจากมีแผนการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมธนาคารของโครงการ นิว ดิสทริค อาร์ 9 (Nue District R9) และ โครงการเวหา (VEHHA) ภายในปี 2025
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการและบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันจำนวน 200.00 ล้านบาท ลดลง 245.74 ล้านบาท จากการชำระคืนเงินกู้ยืมกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

หักกลบกับ

- ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี 2,088.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,569.32 ล้านบาท จากสิ้นปี ซึ่งเป็นผลจากการจัดประเภทงบการเงินใหม่ตามที่ได้กล่าวมาแล้วก่อนหน้านี้
- หุ้นกู้ เพิ่มขึ้น 544.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2568 ในเดือนมีนาคม 2568
- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นอยู่ที่ 1,091.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 168.72 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายค่าจ้างค่าที่ดิน เพื่อใช้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม High Rise แห่งใหม่ในหัวหิน

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีสัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E) ลดลงมาอยู่ที่ 3.17 เท่า จาก 3.62 เท่า ณ สิ้นปี 2567 และสัดส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E) ลดลงมาอยู่ที่ 5.33 เท่า จาก 5.81 เท่า ณ สิ้นปี 2567

ณ สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมทั้งหมด 1,629.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 64.56 ล้านบาทจากปีก่อน เป็นผลจากกำไรสะสมที่เพิ่มมากขึ้น จากโครงการต่างๆ ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่องตามแผนงาน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นางสาวณฤดี ไกลลาทิพย์)

ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานการเงินและบัญชี

Proud Real Estate Public Company Limited

548 One City Centre Building 19th Floor, Unit No.1902-1903, Ploenchit Road, Lumpini, Patumwan, Bangkok 10330

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