

ที่ PROUD/FIN/SET-2026/002

วันที่ 13 พฤษภาคม 2569

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 1 ปี 2569

งบกำไรขาดทุน

(หน่วย: ล้านบาท)	ไตรมาส 1 ปี 2569	ไตรมาส 1 ปี 2568	เปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	%เปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น/(ลดลง)
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,205.60	1,688.66	(483.06)	(28.61)
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์	(964.58)	(1,344.58)	(380.00)	(28.26)
กำไรขั้นต้น	241.02	344.07	(103.05)	(29.95)
รายได้อื่น	59.36	4.17	55.19	1,323.50
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(144.95)	(207.07)	(62.12)	(30.00)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(65.13)	(68.85)	(3.72)	(5.40)
กำไรจากการดำเนินงาน	90.30	72.33	17.97	24.84
รายได้ทางการเงิน	0.01	0.08	(0.07)	(87.50)
ต้นทุนทางการเงิน	(8.42)	(12.45)	(4.03)	(32.37)
กำไรก่อนรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	81.88	59.96	21.92	36.56
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(27.52)	4.60	(32.12)	N/A
กำไรสำหรับงวด	54.36	64.56	(10.20)	(15.80)

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,205.60 ล้านบาท ลดลง 483.06 ล้านบาท หรือร้อยละ 28.61 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยรายได้หลักในไตรมาสนี้มาจากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการ “นิว ดิสทริค อาร์ 9” (Nue District R9) และ “เวหา หัวหิน” (VEHHA Hua Hin) ซึ่งเป็นโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ในสถานะพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ ขณะที่บริษัทฯ ได้เริ่มรับรู้รายได้จากโครงการบ้านเดี่ยว “วารันย์ แจงวัฒนะ-ราชพฤกษ์” (VARUNN) ซึ่งเปิดตัวอย่างเป็นทางการในไตรมาสนี้

ทั้งนี้ ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569 โครงการ Nue District R9, “วี อารี” (VI Ari), VEHHA Hua Hin และ VARUNN มียอดโอนสะสม คิดเป็นร้อยละ 88 ร้อยละ 80 ร้อยละ 58 และร้อยละ 1 ของมูลค่าโครงการตามลำดับ

ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ 964.58 ล้านบาท ลดลง 380.00 ล้านบาท หรือร้อยละ 28.26 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เปลี่ยนแปลงตามช่วงเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ของแต่ละโครงการ ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 241.02 ล้านบาท และมีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 19.99 อยู่ในระดับเดียวกับปีที่แล้ว

รายได้อื่น

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทฯ มีรายได้อื่นเท่ากับ 59.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 55.19 ล้านบาท หรือร้อยละ 1,323.50 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการปรับปรุงประมาณการต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ NUE Cross Khu Khot และ Nue District R9 รวมถึงรายได้จากการบริหารจัดการและการยกเลิกการจองของลูกค้า

ค่าใช้จ่ายในการขาย

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายอยู่ที่ 144.95 ล้านบาท ลดลง 62.12 ล้านบาท หรือร้อยละ 30.00 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวคิดเป็นร้อยละ 12.02 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ การปรับตัวลดลงของค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่สอดคล้องกับปริมาณการโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลงโดยเฉพาะค่านายหน้า ภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่แปรผันตามการส่งมอบโครงการ ทั้งนี้ อัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายต่อรายได้อยู่ในระดับที่สอดคล้องกับประมาณการของบริษัท และเป็นไปตามกรอบเป้าหมายที่กำหนดไว้

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 65.13 ล้านบาท ลดลง 3.72 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.40 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยหลักเป็นผลจากการบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพ

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 จำนวน 90.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 17.97 ล้านบาท หรือร้อยละ 24.84 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สะท้อนถึงความสามารถในการบริหารโครงสร้างทางการเงินและรักษาระดับผลการดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 8.42 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน จำนวน 4.03 ล้านบาท หรือร้อยละ 32.37 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของภาระดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเพื่อการลงทุนในโครงการ Nue District R9 และ NUE Cross Khu Khot ภายหลังบริษัทฯ ได้นำกระแสเงินสดจากการดำเนินงานมาใช้ทยอยชำระคืนเงินกู้ดังกล่าว

กำไรสุทธิสำหรับงวด

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ จำนวน 54.36 ล้านบาท ลดลง 10.20 ล้านบาท หรือร้อยละ 15.80 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเป็นผลจากรายได้จากการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่เปลี่ยนแปลงตามแผนการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงสามารถบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายได้อย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้อัตรากำไรสุทธิปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 3.81 ในไตรมาส 1 ปี 2568 เป็นร้อยละ 4.30 ในไตรมาส 1 ปี 2569

แม้ในปี 2569 ภาคอสังหาริมทรัพย์ยังเผชิญแรงกดดันจากภาวะเศรษฐกิจและความเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงิน บริษัทฯ ยังคงมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการที่สอดคล้องกับความต้องการของตลาด ควบคู่กับการบริหารต้นทุนและการส่งมอบโครงการตามแผนธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 โครงการ Nue District R9, VI Ari และ VEHHA Hua Hin มียอดขายแล้วคิดเป็นร้อยละ 96 ร้อยละ 80 และร้อยละ 70 ของมูลค่าโครงการตามลำดับ ขณะที่โครงการ ROMM Convent มียอดขายแล้วร้อยละ 86 และเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนพฤษภาคม 2569 ส่วนโครงการ “เดอะ เรสซิเดนเชส แอท อินเตอร์คอนติเนนตัล ภูเก็ต รีสอร์ท” (The Residences at InterContinental Phuket Resort) ซึ่งเปิดตัวในช่วงไตรมาส 4 ปี 2568 มียอดขายแล้วร้อยละ 33 ของมูลค่าโครงการ และมีกำหนดเริ่มรับรู้อย่างได้ในปี 2570 นอกจากนี้ โครงการบ้านเดี่ยว VARUNN ซึ่งปิดขายอย่างเป็นทางการในไตรมาส 1 ปี 2569 สามารถทำยอดขายได้อย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ บริษัทฯ มียอดขายรอโอน (Backlog) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 จำนวน 5,319.50 ล้านบาท ซึ่งจะทยอยรับรู้อย่างได้ในอนาคตตามความคืบหน้าของการโอนกรรมสิทธิ์ในระยะถัดไป และจะเป็นปัจจัยสนับสนุนความต่อเนื่องของรายได้ในอนาคต สะท้อนถึงความสามารถของบริษัทในการบริหารพอร์ตโครงการทั้งด้านการขาย การส่งมอบ และการเติบโตของธุรกิจอย่างมีคุณภาพ

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

หน่วย: ล้านบาท	31 มี.ค. 69	31 ธ.ค. 68	เปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	%เปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น/(ลดลง)
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	744.04	454.25	289.79	63.80
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	57.53	47.58	9.95	20.91
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	5,900.50	6,349.87	(449.37)	(7.08)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน	61.80	50.52	11.28	22.33
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	215.54	234.11	(18.57)	(7.93)
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	6,979.41	7,136.32	(156.91)	(2.20)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
อาคารและอุปกรณ์	41.62	41.57	0.05	0.12
สินทรัพย์สิทธิการใช้	14.85	3.78	11.07	292.86
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	5.20	5.37	(0.17)	(3.17)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	113.72	139.82	(26.10)	(18.67)
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	3.20	3.02	0.18	5.96
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	181.89	160.77	21.12	13.14
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	360.48	354.33	6.15	1.74
รวมสินทรัพย์	7,339.89	7,490.65	(150.76)	(2.01)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 7,339.89 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2568 จำนวน 150.76 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.01 โดยมีรายละเอียดสำคัญดังนี้:

- **ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์** ลดลง 449.37 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.08 จากการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการ Nue District R9, VEHHA Hua Hin และ VARUNN ซึ่งส่งผลให้มีการรับรู้ต้นทุนขายตามการส่งมอบโครงการ

- **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด** เพิ่มขึ้น 289.79 ล้านบาท หรือร้อยละ 63.80 จาก ณ สิ้นปี 2568 โดยมีปัจจัยหลักจากกระแสเงินสดรับจากกิจกรรมดำเนินงานตามการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการและการบริหารเงินทุนหมุนเวียนอย่างมีประสิทธิภาพ แม้ว่าบริษัทฯ จะมีการใช้เงินสดบางส่วนเพื่อชำระหนี้เงินกู้และรองรับการลงทุนพัฒนาโครงการในอนาคต ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงมีระดับสภาพคล่องที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและการขยายโครงการตามแผนงาน
- **สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น** เพิ่มขึ้น 21.12 ล้านบาท หรือร้อยละ 13.14 จากการบันทึกต้นทุนค่านายหน้าและค่าใช้จ่ายทางการตลาดจ่ายล่วงหน้า เพื่อรองรับการเปิดขายและการพัฒนาโครงการใหม่ โดยเฉพาะโครงการ The Residences at InterContinental Phuket Resort ซึ่งสะท้อนถึงการเตรียมความพร้อมด้านการขายและการสร้างรายได้ในอนาคต

ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงของโครงสร้างสินทรัพย์สะท้อนถึงความสามารถของบริษัทฯ ในการบริหารสินทรัพย์และสภาพคล่องอย่างมีประสิทธิภาพ ผ่านการทยอยเปลี่ยนสินทรัพย์โครงการเป็นกระแสเงินสด ควบคู่กับการลงทุนเพื่อรองรับการเติบโตในระยะถัดไป

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

หน่วย: ล้านบาท	31 มี.ค. 69	31 ธ.ค. 68	เปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	%เปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น/(ลดลง)
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	22.71	17.45	5.26	30.13
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	465.54	446.81	18.73	4.19
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	200.00	-	200.00	100.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการและบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	325.40	(325.40)	(100.00)
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,047.12	1,582.07	465.05	29.40
หุ้นกู้ระยะยาว - ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	547.15	-	547.15	100.00
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่า ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4.23	2.25	1.98	88.13
รายได้รับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,202.80	1,283.59	(80.79)	(6.29)
ค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการค้างจ่าย	51.65	83.94	(32.29)	(38.47)
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน - หมุนเวียน	6.42	8.73	(2.30)	(26.39)
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	11.21	12.01	(0.80)	(6.67)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	53.81	44.39	9.42	21.21
รวมหนี้สินหมุนเวียน	4,612.64	3,806.63	806.01	21.17
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	200.00	(200.00)	(100.00)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	823.18	1,096.69	(273.51)	(24.94)
หุ้นกู้	-	546.42	(546.42)	(100.00)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6.50	1.34	5.17	386.97
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ ผลประโยชน์พนักงาน	8.39	7.80	0.59	7.59
ประมาณการหนี้สินสำหรับต้นทุนในการรื้อถอน	6.22	7.24	(1.02)	(14.06)

หน่วย: ล้านบาท	31 มี.ค. 69	31 ธ.ค. 68	เปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	%เปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น/(ลดลง)
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน - ไม่หมุนเวียน	95.76	91.70	4.06	4.43
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	940.06	1,951.19	(1,011.12)	(51.82)
รวมหนี้สิน	5,552.70	5,757.82	(205.11)	(3.56)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 5,552.70 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2568 จำนวน 205.11 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.56 โดยมีสาเหตุหลักจากการทยอยชำระคืนหนี้เงินกู้ภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการ รวมถึงการบริหารโครงสร้างทางการเงินอย่างต่อเนื่อง โดยมีรายละเอียดสำคัญดังนี้:

- รายได้รับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ลดลง 80.79 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.29 ซึ่งเป็นผลจากการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการ Nue District R9 และ VEHHA Hua Hin
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เพิ่มขึ้น 465.05 ล้านบาท หรือร้อยละ 29.40 สาเหตุหลักจากการจัดประเภทเงินกู้ยืมตามกำหนดชำระคืนภายในหนึ่งปีของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและทยอยโอนกรรมสิทธิ์
- หุ้นกู้ระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 547.15 ล้านบาท เกิดจากการจัดประเภทรายการหุ้นกู้ตามอายุคงเหลือของตราสารหนี้ จากเดิมที่แสดงอยู่ในหนี้สินไม่หมุนเวียน
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 200.00 ล้านบาท เกิดจากการจัดประเภทรายการตามกำหนดชำระโดยการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อกระแสเงินสดหรือภาระหนี้สินสุทธิของบริษัทฯ

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E) ลดลงมาอยู่ที่ 3.11 เท่า จาก 3.32 เท่า ณ สิ้นปี 2568 ขณะที่อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net D/E) ปรับตัวลดลงมาอยู่ที่ 1.62 เท่า จาก 1.91 เท่า ณ สิ้นปี 2568 สะท้อนถึงแนวโน้มการปรับตัวดีขึ้นของฐานะทางการเงินและความสามารถในการบริหารสภาพคล่องของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 1,787.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2568 จำนวน 54.36 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.14 สาเหตุหลักจากกำไรสุทธิจากผลการดำเนินงานในงวด ซึ่งสะท้อนถึงความสามารถในการดำเนินธุรกิจตามแผนงานและการรักษาความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นางสาวณฤดี โกสลาทิพย์)

ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานการเงินและบัญชี