

ที่ PROUD/FIN/SET-2026/004

วันที่ 13 สิงหาคม 2569

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับไตรมาส 2 และรอบ 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") ขอชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 2 และรอบ 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 2 และรอบ 6 เดือน ปี 2569

งบกำไรขาดทุน

(หน่วย: ล้านบาท)	ไตรมาส 2 ปี 2569	ไตรมาส 2 ปี 2568	%YoY	6 เดือน ปี 2569	6 เดือน ปี 2568	%YoY
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,717.94	2,079.70	(17.39)	2,923.54	3,768.36	(22.42)
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์	(1,274.94)	(1,607.11)	(20.67)	(2,239.51)	(2,951.70)	(24.13)
กำไรขั้นต้น	443.00	472.59	(6.26)	684.02	816.66	(16.24)
รายได้อื่น	11.11	1.26	781.75	70.47	5.43	1,197.79
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	(200.84)	(237.89)	(15.57)	(345.79)	(444.96)	(22.29)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(67.28)	(70.36)	(4.38)	(132.41)	(139.21)	(4.88)
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	186.00	165.60	12.32	276.30	237.93	16.13
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ทางการเงิน	1.02	1.40	(27.14)	1.02	1.47	(30.61)
ต้นทุนทางการเงิน	(19.17)	(45.33)	(57.71)	(27.60)	(57.77)	(52.22)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	167.85	121.67	37.96	249.73	181.63	37.49
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(61.40)	(96.49)	(36.37)	(88.92)	(91.89)	(3.23)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	106.45	25.18	322.76	160.81	89.74	79.20

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,717.94 ล้านบาท ลดลง 361.76 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 17.39 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเป็นไปตามแผนการดำเนินงานและจังหวะการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ของแต่ละโครงการ ในไตรมาสนี้บริษัทฯ ได้เริ่มโอนกรรมสิทธิ์โครงการ "รมย์ คอนเวนต" (ROMM Convent) ในเดือนพฤษภาคม 2569 ถือเป็นอีกหนึ่งโครงการสำคัญที่เริ่มเข้าสู่ช่วงรับรู้รายได้ของบริษัทฯ ขณะที่โครงการ "นิว ดิสทริค อาร์ 9" (Nue District R9) รวมถึงโครงการ "เวหา หัวหิน" (VEHHA Hua Hin) และโครงการบ้านเดี่ยว "วารันนย์ แจ่งวัฒนะ-ราชพฤกษ์" (VARUNN) ยังคงทยอยโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่อง

สำหรับรอบ 6 เดือน ปี 2569 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 2,923.54 ล้านบาท ลดลง 844.82 ล้านบาท หรือร้อยละ 22.42 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยในช่วงครึ่งปีแรก บริษัทฯ มีรายได้จากทั้งโครงการที่อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์และโครงการใหม่ que เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2569 รายได้หลักยังคงมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการ

Nue District R9 ประกอบกับการเริ่มรับรู้รายได้ของโครงการ ROMM Convent ตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2569 รวมไปถึงการรับรู้รายได้ต่อเนื่องจากโครงการ VEHHA Hua Hin และโครงการบ้านเดี่ยว (VARUNN)

ทั้งนี้ ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2569 โครงการ Nue District R9, “วี อารี” (VI Ari), VEHHA Hua Hin, ROMM Convent และ VARUNN มียอดโอนสะสมคิดเป็นร้อยละ 98 ร้อยละ 80 ร้อยละ 61 ร้อยละ 20 และร้อยละ 1 ของมูลค่าโครงการตามลำดับ

ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ 1,274.94 ล้านบาท ลดลง 332.17 ล้านบาท หรือร้อยละ 20.67 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เปลี่ยนแปลงตามจังหวะการโอนกรรมสิทธิ์ของแต่ละโครงการ ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 443.00 ล้านบาท และมีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 25.79 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 22.72 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากสัดส่วนรายได้ของโครงการที่บริษัทฯ พัฒนาเองที่เพิ่มขึ้นในไตรมาสดังกล่าว

สำหรับรอบ 6 เดือน ปี 2569 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ 2,239.51 ล้านบาท ลดลง 712.19 ล้านบาท หรือร้อยละ 24.13 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน สอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เปลี่ยนแปลงตามการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ของแต่ละโครงการ ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นสำหรับครึ่งปีแรกอยู่ที่ 684.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 23.40

รายได้อื่น

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทฯ มีรายได้อื่นเท่ากับ 11.11 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.85 ล้านบาท หรือร้อยละ 781.75 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากรายได้จากการรับรู้เงินจองที่รับจากลูกค้าที่ไม่ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ตามเงื่อนไข ซึ่งสะท้อนการบริหารจัดการการขายที่มีประสิทธิภาพ รวมถึงรายได้จากการบริหารจัดการที่เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

สำหรับรอบ 6 เดือน ปี 2569 บริษัทฯ มีรายได้อื่นเท่ากับ 70.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 65.04 ล้านบาท หรือร้อยละ 1,197.79 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการปรับประมาณการต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ Nue Cross Khu Khot และ Nue District R9 รวมถึงรายได้จากการบริหารจัดการและการยกเลิกการจองของลูกค้า

ค่าใช้จ่ายในการขาย

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายอยู่ที่ 200.84 ล้านบาท ลดลง 37.05 ล้านบาท หรือร้อยละ 15.57 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวคิดเป็นร้อยละ 11.69 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และจังหวะการโอนกรรมสิทธิ์ของแต่ละโครงการ โดยเฉพาะค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ เช่น ค่านายหน้า ภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่แปรผันตามระดับรายได้ ทั้งนี้ อัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายต่อรายได้ยังอยู่ในระดับที่สอดคล้องกับประมาณการของบริษัทฯ และเป็นไปตามกรอบเป้าหมายที่กำหนดไว้

สำหรับรอบ 6 เดือน ปี 2569 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายอยู่ที่ 345.79 ล้านบาท ลดลง 99.17 ล้านบาท หรือร้อยละ 22.29 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยคิดเป็นร้อยละ 11.83 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นระดับที่ใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า สะท้อนถึงการบริหารค่าใช้จ่ายในการขายที่สอดคล้องกับระดับรายได้และการดำเนินงานของบริษัทฯ

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 67.28 ล้านบาท ลดลง 3.08 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.38 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยเป็นผลจากการบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถรักษาระดับค่าใช้จ่ายในการบริหารให้สอดคล้องกับการดำเนินงานธุรกิจ

สำหรับรอบ 6 เดือน ปี 2569 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารอยู่ที่ 132.41 ล้านบาท ลดลง 6.80 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.88 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สะท้อนถึงการบริหารและควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง แม้บริษัทฯ จะมีการขยายการดำเนินงานและการพัฒนาโครงการใหม่ในช่วงเวลาดังกล่าว

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 จำนวน 186.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 20.40 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.32 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และมีกำไรจากการดำเนินงานในครึ่งแรกของปี 2569 จำนวน 276.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 38.37 ล้านบาท หรือร้อยละ 16.13 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

รายได้และต้นทุนทางการเงิน

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทฯ มีรายได้ทางการเงิน จำนวน 1.02 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 0.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 27.14 จากดอกเบี้ยรับเงินฝากธนาคารที่ลดลงภายหลังการนำเงินสดไปชำระคืนเงินกู้และใช้ในการดำเนินธุรกิจ ด้านต้นทุนทางการเงิน บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 19.17 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 26.16 ล้านบาท หรือร้อยละ 57.71 เนื่องจากโครงการที่รับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในปีนี้มีภาระเงินกู้ที่ต่ำกว่าปีก่อน ส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินที่ต้องรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนลดลง

สำหรับรอบ 6 เดือน ปี 2569 บริษัทฯ มีรายได้ทางการเงิน จำนวน 1.02 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน จำนวน 0.45 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 30.61 ขณะที่ต้นทุนทางการเงิน อยู่ที่ 27.60 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน จำนวน 30.17 ล้านบาท หรือร้อยละ 52.22 จากเหตุผลเดียวกันกับในไตรมาส 2 ปี 2569

กำไรสุทธิ

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ จำนวน 106.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 81.27 ล้านบาท หรือร้อยละ 322.76 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน แม้ว่ารายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จะเปลี่ยนแปลงตามจังหวะการโอนกรรมสิทธิ์ของแต่ละโครงการ โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการลดลงของต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประกอบกับต้นทุนทางการเงินที่ลดลง ส่งผลให้อัตรากำไรสุทธิปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 1.24 ในไตรมาส 2 ปี 2568 เป็นร้อยละ 6.16 ในไตรมาส 2 ปี 2569

สำหรับรอบ 6 เดือน ปี 2569 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ จำนวน 160.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 71.07 ล้านบาท หรือร้อยละ 79.20 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สะท้อนถึงผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งจากการบริหารรายได้ ต้นทุน ค่าใช้จ่ายและโครงสร้างทางการเงินอย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้อัตรากำไรสุทธิปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

ในปี 2569 ภาพรวมอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ยังคงได้รับผลกระทบจากความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจและภาวะหนี้ครัวเรือน ส่งผลให้ผู้ซื้อใช้เวลาตัดสินใจชื่อนานขึ้น บริษัทฯ ยังคงมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการที่ตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าเป้าหมายบนทำเลศักยภาพ ควบคู่กับการบริหารต้นทุน การบริหารสภาพคล่อง และการทยอยส่งมอบโครงการตามแผนงาน เพื่อรักษาความสามารถในการทำกำไรและรองรับการเติบโตในระยะยาว

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 โครงการ Nue District R9, ROMM Convent, VI Ari และ VEHHA Hua Hin มียอดขายคิดเป็นร้อยละ 98 ร้อยละ 85 ร้อยละ 80 และร้อยละ 67 ของมูลค่าโครงการตามลำดับ ขณะที่โครงการ “เดอะ เรสซิเดนเชส แอท อินเตอร์คอน

ดีเนตส์ ภูเก็ต รีสอร์ท” (The Residences at InterContinental Phuket Resort) ซึ่งเปิดตัวในช่วงไตรมาส 4 ปี 2568 มียอดขายคิดเป็นร้อยละ 47 ของมูลค่าโครงการ และมีกำหนดเริ่มรับรู้รายได้ในปี 2570 นอกจากนี้ โครงการบ้านเดี่ยว VARUNN ซึ่งเปิดขายอย่างเป็นทางการ ในไตรมาส 1 ปี 2569 ยังคงสร้างยอดขายได้อย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มียอดขายรอรับรู้รายได้ (Backlog) สะสมจำนวน 4,008.00 ล้านบาท ซึ่งจะทยอยรับรู้เป็นรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในระยะถัดไป และเป็นปัจจัยสนับสนุนการรับรู้รายได้ของบริษัทฯ ในอนาคต

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

หน่วย: ล้านบาท	30 มิ.ย. 69	31 ธ.ค. 68	เปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	%เปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น/(ลดลง)
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	713.85	454.25	259.60	57.15
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	54.29	47.58	6.71	14.10
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	4,828.33	6,349.87	(1,521.54)	(23.96)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน	31.85	50.52	(18.67)	(36.96)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	136.64	234.11	(97.47)	(41.63)
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	5,764.97	7,136.32	(1,371.35)	(19.22)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
อาคารและอุปกรณ์	39.75	41.57	(1.82)	(4.38)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	19.37	3.78	15.59	412.43
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	5.03	5.37	(0.34)	(6.33)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	59.60	139.82	(80.22)	(57.37)
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	3.06	3.02	0.04	1.32
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	179.66	160.77	18.89	11.75
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	306.46	354.33	(47.87)	(13.51)
รวมสินทรัพย์	6,071.43	7,490.65	(1,419.22)	(18.95)

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 6,071.43 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2568 จำนวน 1,419.22 ล้านบาท หรือร้อยละ 18.95 โดยมีรายละเอียดสำคัญดังนี้:

- **ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์** ลดลง 1,521.54 ล้านบาท หรือร้อยละ 23.96 จากการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการ Nue District R9, VEHA Hua Hin, ROMM Convent และ VARUNN ซึ่งส่งผลให้มีการรับรู้ต้นทุนขายตามการส่งมอบโครงการ
- **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด** เพิ่มขึ้น 259.60 ล้านบาท หรือร้อยละ 57.15 จาก ณ สิ้นปี 2568 โดยมีปัจจัยหลักจากกระแสเงินสดรับจากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการและการบริหารเงินทุนหมุนเวียนที่สอดคล้องกับแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ แม้ว่า จะมีการใช้เงินสดเพื่อชำระคืนหนี้เงินกู้และรองรับการลงทุนพัฒนาโครงการในอนาคต ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงมีระดับสภาพคล่องที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและการขยายโครงการตามแผนงาน
- **สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น** ลดลง 97.47 ล้านบาท หรือร้อยละ 41.63 จากการรับรู้ต้นทุนค่านายหน้าและค่าใช้จ่ายทางการตลาดล่วงหน้าตามการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการ

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

หน่วย: ล้านบาท	30 มิ.ย. 69	31 ธ.ค. 68	เปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	%เปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น/(ลดลง)
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	0.31	17.45	(17.14)	(98.22)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	182.22	446.81	(264.59)	(59.22)
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	200.00	-	200.00	100.00
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการและบุคคลที่ ไม่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	325.40	(325.40)	(100.00)
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,219.90	1,582.07	(362.17)	(22.89)
หุ้นกู้ - ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	547.90	-	547.90	100.00
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่า ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7.94	2.25	5.69	252.89
รายได้รับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,110.25	1,283.59	(173.34)	(13.50)
ค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการค้างจ่าย	51.06	83.94	(32.88)	(39.17)
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน - หมุนเวียน	5.77	8.73	(2.96)	(33.91)
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	6.24	12.01	(5.77)	(48.04)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	66.02	44.39	21.63	48.73
รวมหนี้สินหมุนเวียน	3,397.61	3,806.63	(409.02)	(10.74)
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	200.00	(200.00)	(100.00)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สรุติจากส่วน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	744.50	1,096.69	(352.19)	(32.11)
หุ้นกู้	-	546.42	(546.42)	(100.00)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สรุติจากส่วน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7.87	1.34	6.53	487.31
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ ผลประโยชน์พนักงาน	8.98	7.80	1.18	15.13
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับต้นทุนในการรื้อถอน	6.17	7.24	(1.07)	(14.78)
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน - ไม่หมุนเวียน	100.32	91.70	8.62	9.40
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	867.84	1,951.19	(1,083.35)	(55.52)
รวมหนี้สิน	4,265.45	5,757.82	(1,492.37)	(25.92)

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 4,265.45 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2568 จำนวน 1,492.37 ล้านบาท หรือร้อยละ 25.92 โดยมีสาเหตุหลักจากการทยอยชำระคืนเงินกู้ยืมหลังการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการที่สร้างแล้วเสร็จ ประกอบกับการจัดประเภทรายการหนี้สินตามกำหนดชำระ โดยมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้:

- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ลดลง 362.17 ล้านบาท หรือร้อยละ 22.89 โดยมีสาเหตุหลักจากการทยอยชำระคืนเงินกู้ยืมของโครงการที่เริ่มรับรู้รายได้และโอนกรรมสิทธิ์
- รายได้รับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ลดลง 173.34 ล้านบาท หรือร้อยละ 13.50 ซึ่งเป็นผลจากการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการที่สร้างแล้วเสร็จ ขณะที่บริษัทฯ ยังคงได้รับเงินจอง เงินทำสัญญา และเงินผ่อนชำระตามสัญญาจะซื้อขายจากโครงการที่อยู่ระหว่างการขายอย่างต่อเนื่อง

- **หุ้นกู้ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี** จำนวน 547.15 ล้านบาท เกิดจากการจัดประเภทรายการตามอายุคงเหลือของหุ้นกู้ จากเดิมที่แสดงเป็นหนี้สินไม่หมุนเวียน
- **ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน** จำนวน 200.00 ล้านบาท เกิดจากการจัดประเภทรายการตามกำหนดชำระ โดยการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อกระแสเงินสดหรือการหนี้สินรวมของบริษัทฯ

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E) ลดลงมาอยู่ที่ 2.36 เท่า จาก 3.32 เท่า ณ สิ้นปี 2568 ขณะที่อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net D/E) ปรับตัวลดลงมาอยู่ที่ 1.11 เท่า จาก 1.91 เท่า ณ สิ้นปี 2568 สะท้อนถึงแนวโน้มการปรับตัวดีขึ้นของฐานะทางการเงินและความสามารถในการบริหารสภาพคล่องของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 1,805.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2568 จำนวน 73.15 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.22 โดยมีสาเหตุหลักจากกำไรสุทธิสำหรับงวดจำนวน 160.81 ล้านบาท หักด้วยเงินปันผลจ่ายจำนวน 87.66 ล้านบาท สะท้อนถึงความสามารถในการสร้างกำไรและจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้น ควบคู่กับการสะสมกำไรส่วนที่เหลือเพื่อเสริมสร้างฐานทุนของบริษัทฯ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นางสาวณกัฏ์ โกสลาทิพย์)

ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานการเงินและบัญชี