

ที่ PROUD/FIN/SET-2026/001

วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2569

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับไตรมาส 4/2568 และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 4/2568 และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 4 ปี 2568 และรอบปี 2568

งบกำไรขาดทุน

(หน่วย: ล้านบาท)	ไตรมาส 4 ปี 2568	ไตรมาส 4 ปี 2567	%YoY	ปี 2568	ปี 2567	%YoY
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,362.38	250.07	444.80	6,367.17	2,221.25	186.65
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์	(1,090.68)	(196.15)	456.04	(4,978.25)	(1,756.99)	183.34
กำไรขั้นต้น	271.70	53.92	403.89	1,388.92	464.26	199.17
รายได้อื่น	31.52	2.92	979.45	39.63	46.57	(14.90)
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	(133.94)	(40.12)	233.85	(697.08)	(202.17)	244.80
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(87.99)	(47.29)	86.06	(293.95)	(211.76)	38.81
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	81.29	(30.57)	365.91	437.53	96.90	351.52
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ทางการเงิน	1.27	1.84	(30.98)	2.75	4.27	(35.50)
ต้นทุนทางการเงิน	(25.32)	(9.15)	176.72	(112.11)	(32.71)	242.75
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	57.24	(37.88)	251.11	328.17	68.46	379.36
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(34.16)	2.82	(1,311.35)	(160.34)	(11.84)	1,254.14
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	23.08	(35.06)	165.83	167.83	56.62	196.41

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับไตรมาส 4 ปี 2568 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,362.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,112.31 ล้านบาท หรือร้อยละ 444.80 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยรายได้หลักในไตรมาสนี้มาจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ “นิว ดิสทริค อาร์ 9” (Nue District R9), โครงการ “เวหา หัวฮิน” (VEHHA Hua Hin) และโครงการ “วี อารี” (VI Ari) ซึ่งทั้งสามโครงการได้ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ในสถานะพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ โดยมียอดโอนสะสมคิดเป็นร้อยละ 71, ร้อยละ 53 และร้อยละ 80 ของมูลค่าโครงการตามลำดับ

สำหรับปี 2568 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 6,367.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,145.92 ล้านบาท หรือร้อยละ 186.65 จากปีก่อนหน้า โดยมีปัจจัยหลักจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ Nue District R9, โครงการ VEHHA Hua Hin, โครงการ VI Ari และโครงการ “นิว ครอส คูคต สดช่น” (Nue Cross Khu Khot Station) อย่างต่อเนื่องตลอดทั้งปี ทั้งนี้ โครงการ Nue Cross Khu Khot Station ได้โอนกรรมสิทธิ์ครบถ้วน 100% ตั้งแต่ไตรมาส 3 ปี 2568 ที่ผ่านมา ส่งผลให้ปี 2568 เป็นปีที่บริษัทสามารถสร้างรายได้รวมสูงสุดเป็นประวัติการณ์

ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับไตรมาส 4 ปี 2568 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ 1,090.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 894.53 ล้านบาท หรือร้อยละ 456.04 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยการเพิ่มขึ้นดังกล่าวเป็นผลจากปริมาณการโอนกรรมสิทธิ์ที่ขยายตัวอย่างมีนัยสำคัญจากโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมโอน ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นสำหรับไตรมาส 4 ปี 2568 เท่ากับ 271.70 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 19.94

สำหรับปี 2568 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ 4,978.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,221.26 ล้านบาท หรือร้อยละ 183.34 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า สอดคล้องกับการเติบโตของรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการหลักตลอดทั้งปี ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นสำหรับปี 2568 อยู่ที่ 1,388.92 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 21.81

รายได้อื่น

สำหรับไตรมาส 4 ปี 2568 บริษัทฯ มีรายได้อื่นเท่ากับ 31.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 28.60 ล้านบาท หรือร้อยละ 979.45 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยหลักมาจากรายได้จากการยึดเงินจองและเงินทำสัญญาของลูกค้าในบางโครงการ ซึ่งเป็นผลจากการบริหารกระบวนการขายและการจัดการสัญญาในช่วงเร่งโอนกรรมสิทธิ์

สำหรับปี 2568 บริษัทฯ มีรายได้อื่นเท่ากับ 39.63 ล้านบาท ลดลง 6.94 ล้านบาท หรือร้อยละ 14.90 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยสาเหตุหลักมาจากในปี 2567 บริษัทมีการรับรู้รายได้จากการรับเงินประกันผลงานก่อสร้างจากผู้รับเหมา และการปรับปรุงรายการค้างจ่ายที่มีอายุเกิน 10 ปีของโครงการเก่า ซึ่งเป็นรายการลักษณะเฉพาะครั้ง ส่งผลให้ฐานรายได้อื่นของปีก่อนอยู่ในระดับสูง เมื่อเทียบกับปี 2568 ที่ไม่มีรายการดังกล่าว

ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย

สำหรับไตรมาส 4 ปี 2568 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายอยู่ที่ 133.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 93.82 ล้านบาท หรือร้อยละ 233.85 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวคิดเป็นร้อยละ 9.83 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ระดับค่าใช้จ่ายที่สูงขึ้นสะท้อนจำนวนนิติที่โอนเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน โดยเฉพาะค่านายหน้า ภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งปรับตามปริมาณการส่งมอบ ทั้งนี้ อัตราส่วนค่าใช้จ่ายต่อรายได้ยังอยู่ในกรอบที่ใกล้เคียงกับไตรมาสก่อนหน้า

สำหรับปี 2568 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายอยู่ที่ 697.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 494.91 ล้านบาท หรือร้อยละ 244.80 จากปีก่อนหน้า โดยคิดเป็นร้อยละ 10.95 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ การเพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เกิดจากต้นทุนการขายที่ผูกกับการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการหลัก รวมถึงค่าใช้จ่ายด้านการตลาดและส่งเสริมการขายที่ใช้สนับสนุนการปิดการขายในปี ทั้งนี้ อัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายต่อรายได้สำหรับปี 2568 อยู่ในระดับที่สอดคล้องกับประมาณการของบริษัท และเป็นไปตามกรอบเป้าหมายที่กำหนดไว้

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สำหรับไตรมาส 4 ปี 2568 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารอยู่ที่ 87.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 40.70 ล้านบาท หรือร้อยละ 86.06 โดยหลักเป็นผลจากการขยายการดำเนินงาน ทำให้มีค่าใช้จ่ายด้านบุคลากรเพิ่มขึ้น รวมถึงค่าเช่าสำนักงานขายของโครงการที่อยู่ระหว่างการขาย และค่าใช้จ่ายส่วนกลางของห้องชุดที่อยู่ระหว่างรอการโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งบริษัทยังคงรับภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าวจนกว่าจะส่งมอบให้ลูกค้าแล้วเสร็จ

สำหรับปี 2568 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารอยู่ที่ 293.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 82.19 ล้านบาท หรือร้อยละ 38.81 จากปัจจัยตามทีกล่าวข้างต้น ทั้งนี้ การเพิ่มขึ้นดังกล่าวเป็นการลงทุนด้านโครงสร้างองค์กรและการบริหารโครงการ เพื่อรองรับระดับกิจกรรมทางธุรกิจที่ขยายตัวอย่างต่อเนื่อง

รายได้และต้นทุนทางการเงิน

สำหรับไตรมาส 4 ปี 2568 บริษัทฯ มีรายได้ทางการเงิน จำนวน 1.27 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 0.57 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 30.98 ด้านต้นทุนทางการเงิน บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 25.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน จำนวน 16.17 ล้านบาท หรือร้อยละ 176.72 โดยเป็นผลจากการรับรู้ดอกเบี้ยของโครงการที่เข้าสู่ช่วงโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่องในปีนี้อย่างไรก็ตาม ภาระดอกเบี้ยเริ่มมีทิศทางชะลอลงเมื่อเทียบกับช่วงก่อนหน้า จากการทยอยชำระคืนเงินกู้อย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงานในไตรมาส 4 ปี 2568 จำนวน 57.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 95.12 ล้านบาท หรือร้อยละ 251.11 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

สำหรับปี 2568 บริษัทฯ มีรายได้ทางการเงิน จำนวน 2.75 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้า จำนวน 1.52 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 35.50 ส่วนใหญ่เกิดจากดอกเบี้ยรับเงินฝากของโครงการที่ทยอยลดลงภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์ ขณะที่ต้นทุนทางการเงิน อยู่ที่ 112.11 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 79.40 ล้านบาท หรือร้อยละ 242.75 เนื่องจากในช่วงต้นปีบริษัทฯ เริ่มรับรู้ดอกเบี้ยของโครงการที่เข้าสู่ช่วงโอนกรรมสิทธิ์ รวมถึงดอกเบี้ยหุ้นกู้ที่ออกเพื่อรองรับการขยายธุรกิจ อย่างไรก็ตาม ภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการหลักในปีนี บริษัทฯ ได้ชำระคืนเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้องครบถ้วนแล้ว ส่งผลให้ภาระดอกเบี้ยเริ่มปรับลดลงอย่างมีนัยสำคัญในช่วงปลายปี และเสริมความแข็งแกร่งให้กับโครงสร้างทางการเงินในระยะถัดไป ทั้งนี้ บริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงานสำหรับปี 2568 จำนวน 328.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 259.71 ล้านบาท หรือร้อยละ 379.36 สะท้อนถึงความสามารถในการสร้างรายได้และบริหารต้นทุนทางการเงินได้อย่างมีประสิทธิภาพ

กำไรสุทธิ

สำหรับไตรมาส 4 ปี 2568 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ จำนวน 23.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 58.14 ล้านบาท หรือร้อยละ 165.83 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน การเติบโตดังกล่าวเป็นผลจากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จตามแผนและทยอยส่งมอบอย่างต่อเนื่อง ขณะที่โครงสร้างต้นทุนและค่าใช้จ่ายยังคงบริหารได้สอดคล้องกับปริมาณการโอน ทำให้อัตรากำไรปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

สำหรับปี 2568 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ จำนวน 167.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 111.21 ล้านบาท หรือร้อยละ 196.41 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า จากโครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จและสามารถส่งมอบได้ตามแผนธุรกิจ ประกอบกับการบริหารต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอย่างรอบคอบ ส่งผลให้ความสามารถในการทำกำไรปรับตัวดีขึ้น

แม้ปี 2568 ภาวะสงครามรัสเซียและกำลังซื้อโดยรวมยังเผชิญแรงกดดันจากภาวะเศรษฐกิจและต้นทุนทางการเงินที่อยู่ในระดับสูง บริษัทฯ สามารถสร้างการเติบโตของผลการดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่อง จากกลยุทธ์การพัฒนาโครงการที่มีความแตกต่างและตอบโจทย์ความต้องการที่แท้จริงของลูกค้า การเลือกทำเลอย่างรอบคอบ การควบคุมคุณภาพงานก่อสร้างและการส่งมอบตามแผนธุรกิจ ปัจจัยเหล่านี้เป็นรากฐานสำคัญที่ผลักดันให้บริษัทเติบโตอย่างแข็งแกร่งและยกระดับความสามารถในการทำกำไรได้อย่างชัดเจนในปีที่ผ่านมา

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โครงการของบริษัทฯ ที่อยู่ระหว่างการขาย ได้แก่ ROMM Convent มียอดขายแล้วร้อยละ 85 ของมูลค่าโครงการ และคาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้ในไตรมาส 2 ปี 2569, Nue District R9 มียอดขายร้อยละ 96, VEHHA Hua Hin มียอดขายร้อยละ 69 และ VI Ari มียอดขายร้อยละ 80 สำหรับโครงการใหม่ที่เปิดตัวเมื่อปลายปี 2568 ได้แก่ “โครงการ เดอะ เรสซิเดนซีส แอท อินเตอร์คอนติเนนตัล ภูเก็ต รีสอร์ท” (The Residences at InterContinental Phuket Resort) แม้เพิ่งเปิดตัวได้

ไม่นาน แต่สามารถสร้างยอดขายได้แล้วร้อยละ 21 ของมูลค่าโครงการ แสดงให้เห็นถึงการตอบรับที่ดีจากกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และมีกำหนดเริ่มรับรู้รายได้ในปี 2570 ซึ่งจะเป็นอีกหนึ่งปัจจัยสนับสนุนการเติบโตในระยะถัดไป นอกจากนี้ โครงการ “วารันย์ แจ่งวัฒนะ-ราชพฤกษ์” (VARUNN) ได้เริ่มเปิดขายในลักษณะ soft opening อย่างไม่เป็นทางการในช่วงปลายปีที่ผ่านมา และสามารถขายได้แล้วจำนวน 2 ยูนิต คิดเป็นร้อยละ 1 ของมูลค่าโครงการ สะท้อนสัญญาณตอบรับเบื้องต้นที่ดี ก่อนการเปิดตัวอย่างเป็นทางการในปี 2569

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมียอดขายรอโอน (Backlog) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 รวมมูลค่า 6,130.55 ล้านบาท ซึ่งจะทยอยรับรู้รายได้ตามความคืบหน้าการโอนกรรมสิทธิ์ในระยะถัดไป ซึ่งจะช่วยเสริมความชัดเจนของรายได้ในอนาคต และสะท้อนถึงความสามารถของบริษัทในการบริหารพอร์ตโครงการอย่างมีสมดุล ทั้งด้านการขาย การส่งมอบ และการบริหารโครงสร้างทางการเงิน เพื่อรองรับการเติบโตอย่างต่อเนื่องและมีคุณภาพ

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

หน่วย: ล้านบาท	31 ธ.ค. 68	31 ธ.ค. 67	เปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	%เปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น/(ลดลง)
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	454.25	484.90	(30.66)	(6.32)
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	47.58	42.17	5.41	12.82
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	6,349.87	9,045.14	(2,695.27)	(29.80)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน	50.52	4.38	46.14	1,052.89
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	234.11	713.54	(479.43)	(67.19)
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	7,136.32	10,290.13	(3,153.80)	(30.65)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
อาคารและอุปกรณ์	41.57	23.10	18.46	79.91
สินทรัพย์สิทธิการใช้	3.78	8.78	(5.00)	(56.94)
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	5.37	4.54	0.83	18.24
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	139.82	270.25	(130.43)	(48.26)
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	3.02	4.03	(1.01)	(25.05)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	160.77	55.72	105.05	188.52
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	354.33	366.42	(12.09)	(3.30)
รวมสินทรัพย์ทั้งหมด	7,490.65	10,656.55	(3,165.90)	(29.71)

ณ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 7,490.65 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2567 จำนวน 3,165.90 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 29.71 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก:

- ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ลดลง 2,695.27 ล้านบาท หรือร้อยละ 29.80 จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ Nue District R9, โครงการ VEHA Hua Hin, โครงการ VI Ari และโครงการ Nue Cross Khu Khot Station
- สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ลดลง 479.43 ล้านบาท หรือร้อยละ 67.19 ส่วนใหญ่เกิดจากการตัดต้นทุนค่านายหน้า ค่าใช้จ่ายทางการตลาดล่วงหน้า และเงินมัดจำค่าก่อสร้างที่เกี่ยวข้องกับโครงการที่ได้โอนกรรมสิทธิ์แล้วออก
- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลดลง 30.66 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.32 โดยหลักเป็นผลจากการบริหารกระแสเงินสดเพื่อนำไปชำระคืนหนี้ของโครงการที่ส่งมอบแล้ว รวมถึงการใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการพัฒนาโครงการใหม่ ทั้งนี้ ระดับเงินสดคงเหลือยังอยู่ในเกณฑ์ที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจตามแผนงาน

- สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี ลดลง 130.43 ล้านบาท หรือร้อยละ 48.26 ซึ่งเป็นผลจากการใช้สิทธิประโยชน์ทางภาษีตามการรับรู้อย่างได้ของโครงการภายหลังเริ่มโอนกรรมสิทธิ์

หักลบกับ

- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น เพิ่มขึ้น 105.05 ล้านบาท หรือร้อยละ 188.52 จากค่าใช้จ่ายล่วงหน้าและต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนา อาทิ โครงการ ROMM Convent, โครงการ The Residences at InterContinental Phuket Resort และโครงการ VARUNN

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

หน่วย: ล้านบาท	30 ธ.ค. 68	31 ธ.ค. 67	เปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	%เปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น/(ลดลง)
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	17.45	14.84	2.61	17.60
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	446.81	923.06	(476.26)	(51.60)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการและบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ที่ตั้งกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	325.40	-	325.40	100.00
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ที่ตั้งกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,582.07	518.78	1,063.29	204.96
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่า ที่ตั้งกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2.25	4.74	(2.49)	(52.56)
รายได้รับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,283.59	2,215.02	(931.44)	(42.05)
ค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการค้างจ่าย	83.93	86.61	(2.68)	(3.09)
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน - หมุนเวียน	8.73	7.95	0.78	9.84
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	12.01	19.49	(7.48)	(38.39)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	44.39	11.38	33.01	290.08
รวมหนี้สินหมุนเวียน	3,806.63	3,801.88	4.75	0.12
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	200.00	-	200.00	100.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการและบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	-	445.74	(445.74)	(100.00)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วน ที่ตั้งกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,096.69	3,860.20	(2,763.51)	(71.59)
หุ้นกู้	546.42	-	546.42	100.00
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วน ที่ตั้งกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1.34	3.84	(2.50)	(65.22)
หุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและได้ก่อนได้	-	833.25	(833.25)	(100.00)
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ ผลประโยชน์พนักงาน	7.80	5.61	2.20	39.18
ประมาณการหนี้สินสำหรับต้นทุนในการรื้อถอน	7.24	6.85	0.39	5.64
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน - ไม่หมุนเวียน	91.70	133.91	(42.21)	(31.52)
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,951.19	5,289.40	(3,338.22)	(63.11)
รวมหนี้สินทั้งหมด	5,757.82	9,091.28	(3,333.47)	(36.67)

ณ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมทั้งหมด 5,757.82 ล้านบาท ลดลง 3,333.47 ล้านบาท หรือร้อยละ 36.67 จากสิ้นปี 2567 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก:

- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ลดลง 1,700.22 ล้านบาท หรือร้อยละ 39.83 จากการชำระคืนเงินกู้ยืมธนาคารของโครงการ Nue District R9 และโครงการ VEHHA Hua Hin ครบทั้งจำนวน
- รายได้รับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ลดลง 931.44 ล้านบาท หรือร้อยละ 42.05 ซึ่งเป็นผลจากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการ Nue District R9, โครงการ VEHHA Hua Hin, โครงการ VI Ari และโครงการ Nue Cross Khu Khot Station อย่างต่อเนื่อง
- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ลดลง 476.26 ล้านบาท หรือร้อยละ 51.60 จากการชำระค่าที่ดินของโครงการ VARUNN และค่าก่อสร้างของโครงการ Nue District R9 และโครงการ VEHHA Hua Hin ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและมีการโอนกรรมสิทธิ์แล้วในปี 2568
- หุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้ ลดลง 833.25 ล้านบาท หรือร้อยละ 100 จากการไถ่ถอนทั้งจำนวน

หักลบกับ

- หุ้นกู้ เพิ่มขึ้น 546.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ ครั้งที่ 1/2568 ในเดือนมีนาคม 2568
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เพิ่มขึ้น 200.00 ล้านบาท หรือร้อยละ 100.00 โดยหลักเกิดจากการเปลี่ยนการจัดประเภทเงินกู้ยืมภายหลังการปรับโครงสร้างผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไม่ได้มีผลต่อกระแสเงินสดหรือภาระหนี้สินสุทธิของบริษัทฯ

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีสัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E) ลดลงมาอยู่ที่ 2.17 เท่า จาก 3.62 เท่า ณ สิ้นปี 2567 และสัดส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E) ลดลงมาอยู่ที่ 3.32 เท่า จาก 5.81 เท่า ณ สิ้นปี 2567 นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Debt/E) ลดลงมาอยู่ที่ 1.91 เท่า จาก 3.31 เท่า ณ สิ้นปี 2567 สะท้อนถึงความสามารถในการบริหารสภาพคล่องและความแข็งแกร่งของฐานะทางการเงินอย่างมีนัยสำคัญ

ณ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมทั้งหมด 1,732.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 167.57 ล้านบาท จากสิ้นปี 2567 เป็นผลจากการชำระหนี้ที่เพิ่มมากขึ้น จากการดำเนินงานของบริษัทที่เป็นไปตามแผนงาน

ภายหลังสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี คณะกรรมการบริษัทได้มีมติเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานปี 2568 ในอัตรา 0.09 บาทต่อหุ้น คิดเป็นมูลค่ารวมประมาณ 83.91 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการจ่ายเงินปันผลต่อกำไรสุทธิ (Payout Ratio) ร้อยละ 50 ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทที่กำหนดไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิ ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวยังขึ้นอยู่กับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยกำหนดวันจ่ายเงินปันผลภายหลังได้รับอนุมัติ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นางสาวณฤดี โกลลาทิพย์)
ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานการเงินและบัญชี