

ที่ PROUD/FIN/SET-2024/002

วันที่ 14 พฤษภาคม 2567

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ขออธิบายการเปลี่ยนแปลงของผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงเมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ดังตารางด้านล่างนี้

### ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 1 ปี 2567

รายได้รวมสำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 จำนวน 1,069.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 18 จาก 902.82 ล้านบาท ในไตรมาส 1 ปี 2566 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการ นิว ครอส คูคต สเตชัน ซึ่งมีการโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2566 มาอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม กำไรสุทธิของไตรมาส 1 ปี 2567 ปรับตัวลดลงร้อยละ 44 อยู่ที่ 77.23 ล้านบาท จาก 137.92 ล้านบาท ในไตรมาส 1 ปี 2566 จากการรับรู้ premium fee ในการเข้าซื้อโครงการ นิว ครอส คูคต สเตชัน

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		การเปลี่ยนแปลง	
	2567	2566	บาท	ร้อยละ
<b>กำไรขาดทุน</b>				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,069,739	902,823	166,916	18%
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์	(842,123)	(584,479)	257,644	-44%
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>227,616</b>	<b>318,344</b>	<b>(90,728)</b>	<b>100%</b>
รายได้อื่น	863	1,352	(489)	-36%
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	(80,697)	(92,297)	(11,600)	-13%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(64,206)	(31,140)	33,066	106%
<b>กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน</b>	<b>83,576</b>	<b>196,259</b>	<b>(112,683)</b>	<b>57%</b>
รายได้ทางการเงิน	45	-	45	-
ต้นทุนทางการเงิน	(16,688)	(16,931)	(243)	-1%
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้</b>	<b>66,933</b>	<b>179,328</b>	<b>(112,395)</b>	<b>63%</b>
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	10,301	(41,406)	51,707	-125%
<b>กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี</b>	<b>77,234</b>	<b>137,922</b>	<b>(60,688)</b>	<b>44%</b>
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>	<b>77,234</b>	<b>137,922</b>	<b>(60,688)</b>	<b>44%</b>
<b>กำไรต่อหุ้น</b>				
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไร(ขาดทุน) (บาท/หุ้น)	<b>0.079</b>	<b>0.215</b>		
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	974,014	641,469		

แผ่นที่ 2

ที่ PROUD/FIN/SET-2024/002

วันที่ 14 พฤษภาคม 2567

### 1. รายได้และต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,069.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 902.82 ล้านบาทในไตรมาส 1 ปี 2566 โดยรายได้หลักจากการขายอสังหาริมทรัพย์มาจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ นิว ครอส คูคต สเตชัน ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้วกว่าร้อยละ 51 และมีต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ 842.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 584.48 ล้านบาทในไตรมาส 1 ปี 2566 และคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นที่ร้อยละ 21

### 2. กำไรขั้นต้น

บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นรวมสำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 เท่ากับ 227.62 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาส 1 ปี 2566 ที่ 318.34 ล้านบาทจากการรับรู้ premium fee ในการเข้าซื้อโครงการ นิว ครอส คูคต สเตชัน

### 3. รายได้อื่น

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 บริษัทฯ มีรายได้อื่น 0.86 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากไตรมาส 1 ปี 2566 ที่ 1.35 ล้านบาท เป็นผลมาจากในไตรมาสนี้ไม่มีรายได้จากการยึดเงินจอง, สัญญา และ เงินดาวน์ของโครงการ แต่ยังคงมีรายได้จากค่าบริการจัดการและค่าบริการนิติบุคคล

### 4. ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย 80.70 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาส 1 ปี 2566 ที่ 92.30 ล้านบาท เนื่องจากในไตรมาส 1 ปี 2566 ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายหลักมาจากโครงการอินเตอร์คอนติเนนตัล เรสซิเดนเชส หัวหิน ซึ่งเป็นโครงการระดับลักซ์วารี จึงทำให้ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายสูงกว่าไตรมาส 1 ปี 2567 ซึ่งมาจากโครงการ นิว ครอส คูคต สเตชัน

### 5. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 64.21 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 1 ปี 2566 ที่ 31.14 ล้านบาท โดยเป็นผลมาจากการบันทึกค่าเสื่อมราคาของสำนักงานขายของโครงการรวม คอนแวนต์ และโครงการ นิว ดิสทริค อาร์ 9 ที่เพิ่มมาจากไตรมาส 1 ปี 2566 เงินเดือนพนักงานตามจำนวนบุคลากรที่เพิ่มขึ้นของบริษัท และ ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง-นิติบุคคลอาคารชุด

### 6. ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงิน 16.69 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยจากไตรมาส 1 ปี 2566 ที่ 16.93 ล้านบาท

### 7. กำไรสุทธิ

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 77.23 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาส 1 ปี 2566 ที่ 137.92 ล้านบาท โดยมีอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 7

แผ่นที่ 3

ที่ PROUD/FIN/SET-2024/002

วันที่ 14 พฤษภาคม 2567

**ฐานะทางการเงินสำหรับไตรมาส 1 ปี 2567**

**สินทรัพย์**

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		การเปลี่ยนแปลง	
	31 มี.ค. 67	31 ธ.ค. 66	บาท	%
<b>สินทรัพย์</b>				
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	508,520	867,468	(358,948)	-41%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	5,454	4,965	489	10%
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	7,694,435	7,949,769	(255,334)	-3%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน	56,248	12,995	43,253	333%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	848,820	846,315	2,505	0%
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>9,113,477</b>	<b>9,681,512</b>	<b>(568,035)</b>	<b>-6%</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	194	194	-	0%
อาคารและอุปกรณ์	45,396	54,169	(8,773)	-16%
สินทรัพย์สิทธิการใช้	13,826	15,502	(1,676)	-11%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	4,066	4,236	(170)	-4%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	250,494	237,894	12,600	5%
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	4,484	5,408	(924)	-17%
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>318,460</b>	<b>317,403</b>	<b>1,057</b>	<b>0%</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>9,431,937</b>	<b>9,998,915</b>	<b>(566,978)</b>	<b>-6%</b>

ณ สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมทั้งหมด 9,431.94 ล้านบาท ลดลง 566.98 ล้านบาท จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจาก:

- 1.1. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 508.52 ล้านบาท ลดลง 358.95 ล้านบาท มีสาเหตุหลักมาจากการชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน
- 1.2. ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 7,694.44 ล้านบาท ลดลง 255.33 ล้านบาท จากการบันทึกการโอนกรรมสิทธิ์เป็นต้นทุนของโครงการนิว ครอส คูคต สเตชัน และโครงการอินเตอร์คอนติเนนตัล เรสซิเดนเชส หัวหิน
- 1.3. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น 848.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.51 ล้านบาท จากค่าใช้จ่ายล่วงหน้า-บริหารงานการตลาด

แผ่นที่ 4

ที่ PROUD/FIN/SET-2024/002

วันที่ 14 พฤษภาคม 2567

- 1.4. สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอตัดบัญชี 250.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.60 ล้านบาท จากการผลแตกต่างชั่วคราวทางบัญชีและภาษีของโครงการกรรมย์ คอนเวนต์, โครงการเวหา หัวหิน และโครงการนิว ครอส คูคต สเตชั่น

### หนี้สิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		การเปลี่ยนแปลง	
	31 มี.ค. 67	31 ธ.ค. 66	บาท	ร้อยละ
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>				
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	16,326	40,140	(23,814)	-59%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	748,623	867,660	(119,037)	-14%
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	120,029	120,364	(335)	0%
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6,366	6,289	77	1%
รายได้รับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,830,120	1,763,558	66,562	4%
ค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการค้างจ่าย	108,074	107,143	931	1%
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	16,647	16,647	-	0%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	78,030	45,530	32,500	71%
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>2,924,215</b>	<b>2,967,331</b>	<b>(43,116)</b>	<b>-1%</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,807,262	4,546,735	(739,473)	-16%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	200,000	90,000	110,000	122%
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6,527	8,089	(1,562)	-19%
หุ้นบริษัทย่อยที่คิดสะสมเงินปันผลและได้ก่อนได้	780,081	763,243	16,838	2%
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	4,564	4,217	347	8%
ประมาณการหนี้สินสำหรับต้นทุนในการรื้อถอน	6,804	6,785	19	0%
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	116,606	103,871	12,735	12%
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>4,921,844</b>	<b>5,522,940</b>	<b>(601,096)</b>	<b>-11%</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>7,846,059</b>	<b>8,490,271</b>	<b>(644,212)</b>	<b>-8%</b>

แผ่นที่ 5

ที่ PROUD/FIN/SET-2024/002

วันที่ 14 พฤษภาคม 2567

ณ สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมทั้งหมด 7,846.06 ล้านบาท ลดลง 644.21 ล้านบาท จากปีก่อน โดย  
มีสาเหตุหลักมาจาก:

- 1.1. ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี 120.03 ล้านบาท ลดลง 0.34  
ล้านบาท จากเงินกู้ยืมของโครงการ วี อารีรี่
- 1.2. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน – สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี 3,807.26 ล้านบาท  
ลดลง 739.47 ล้านบาท จากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมของโครงการนิว ครอส คูคต สเตชัน
- 1.3. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น 748.62 ล้านบาท ลดลง 119.04 ล้านบาท จากการลดลงของเจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง  
โครงการนิว ครอส คูคต สเตชัน และโครงการนิว ดิสทริค อาร์ 9
- 1.4. รายได้รับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์ 1,830.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 66.56 ล้านบาท จากเงินมัดจำ  
และเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าที่เพิ่มขึ้นของโครงการมรย์ คอนแวนต์, โครงการนิว ดิสทริค อาร์ 9, โครงการ  
เวหา หัวหิน และ โครงการวี อารีรี่
- 1.5. หุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและได้ถอนได้ 780.01 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 16.84 ล้านบาท เป็นหุ้นบุริมสิทธิ  
เพิ่มทุนของบริษัท พระราม 9 อัลโลแอนซ์ จำกัด รวมผลตอบแทนค้างจ่ายของหุ้นบุริมสิทธิ
- 1.6. เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน 116.61 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.74 ล้านบาท จากเงินประกันการก่อสร้างของโครงการ

แผ่นที่ 6

ที่ PROUD/FIN/SET-2024/002

วันที่ 14 พฤษภาคม 2567

ส่วนของผู้ถือหุ้น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		การเปลี่ยนแปลง	
	31 มี.ค. 67	31 ธ.ค. 66	บาท	ร้อยละ
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)				
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 997,840,729 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	997,841	997,841		
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว				
หุ้นสามัญ 974,014,010 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	974,014	974,014	-	0%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	513,038	513,038	-	0%
กำไร(ขาดทุน)สะสม				
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	426	419	7	-2%
ยังไม่ได้จัดสรร	98,400	21,173	77,227	-365%
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>1,585,878</b>	<b>1,508,644</b>	<b>77,234</b>	<b>5%</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>9,431,937</b>	<b>9,998,915</b>	<b>(566,978)</b>	<b>-6%</b>

ณ สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมทั้งหมด 1,585.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 77.23 ล้านบาท จากปีก่อน โดยเป็นผลจากกำไรสะสมที่เพิ่มมากขึ้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



( นางสาวณฤดี โกลลาทิพย์ )

ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานการเงินและบัญชี