

ที่ PROUD/FIN/SET-2024/003

วันที่ 8 สิงหาคม 2567

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับไตรมาส 2 ปี 2567 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ขออธิบายการเปลี่ยนแปลงของผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 2 ปี 2567 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงเมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ดังตารางด้านล่างนี้

#### **ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 2 ปี 2567**

รายได้รวมสำหรับไตรมาส 2 ปี 2567 จำนวน 713.48 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 148 จาก 288.03 ล้านบาท ในไตรมาส 2 ปี 2566 โดยรายได้หลักมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการ นิว ครอส คูคต สเตชัน ซึ่งมีการโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2566 มาอย่างต่อเนื่อง กำไรสุทธิของไตรมาส 2 ปี 2567 ปรับตัวขึ้นจากไตรมาส 2 ปี 2566 อยู่ที่ 11.58 ล้านบาท จาก 8.74 ล้านบาท

แผ่นที่ 2

ที่ PROUD/FIN/SET-2024/003

วันที่ 8 สิงหาคม 2567

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		การเปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น(ลดลง)		งบการเงินรวม		การเปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น(ลดลง)	
	ไตรมาส 2	ไตรมาส 2	พันบาท	ร้อยละ	6 เดือน	6 เดือน	พันบาท	ร้อยละ
	ปี 2567	ปี 2566			ปี 2567	ปี 2566		
<b>กำไรขาดทุน</b>								
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	705,668	275,290	430,378	156%	1,775,407	1,178,113	597,294	51%
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์	(563,361)	(181,012)	382,349	-211%	(1,405,484)	(765,491)	639,993	-84%
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>142,307</b>	<b>94,278</b>	<b>48,029</b>	<b>51%</b>	<b>369,923</b>	<b>412,622</b>	<b>(42,699)</b>	<b>-10%</b>
รายได้อื่น	7,813	12,737	(4,924)	-39%	8,676	14,089	(5,413)	-38%
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	(60,078)	(35,472)	24,606	69%	(140,775)	(127,769)	13,006	10%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(60,070)	(42,749)	17,321	41%	(124,276)	(73,889)	50,387	68%
<b>กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน</b>	<b>29,972</b>	<b>28,794</b>	<b>(1,178)</b>	<b>4%</b>	<b>113,548</b>	<b>225,053</b>	<b>(111,505)</b>	<b>50%</b>
รายได้ทางการเงิน	2,346	701	1,645	235%	2,391	701	1,690	241%
ต้นทุนทางการเงิน	(6,313)	(9,382)	(3,069)	-33%	(23,001)	(26,313)	(3,312)	-13%
<b>กำไร(ขาดทุน)ก่อนรายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้</b>	<b>26,005</b>	<b>20,113</b>	<b>(5,892)</b>	<b>29%</b>	<b>92,938</b>	<b>199,441</b>	<b>106,503</b>	<b>-53%</b>
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(14,421)	(11,372)	(3,049)	27%	(4,120)	(52,778)	48,658	-92%
<b>กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด</b>	<b>11,584</b>	<b>8,741</b>	<b>(2,843)</b>	<b>33%</b>	<b>88,818</b>	<b>146,663</b>	<b>57,845</b>	<b>-39%</b>

### 1. รายได้และต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 2 ปี 2567 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2567 เท่ากับ 705.67 ล้านบาท และ 1,775.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 156 และร้อยละ 51 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยรายได้หลักจากการขายอสังหาริมทรัพย์ของปี 2567 มาจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ นิว ครอส คูคต สเตชัน และโครงการอินเตอร์คอนติเนนตัล เรสซิเดนเซส หัวหิน โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ นิว ครอส คูคต สเตชัน จำนวน 934 ยูนิต และห้องชุดโครงการ อินเตอร์คอนติเนนตัล เรสซิเดนเซส หัวหิน จำนวน 9 ยูนิต

บริษัทฯ มีต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 2 ปี 2567 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2567 เท่ากับ 563.36 ล้านบาท และ 1,405.48 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 211 และร้อยละ 84 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

### 2. กำไรขั้นต้น

บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นรวม ในไตรมาส 2 ปี 2567 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2567 เท่ากับ 142.31 ล้านบาท และ 369.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 51 ในไตรมาส 2 ปี 2567 และลดลงร้อยละ 10 ในงวด 6 เดือนแรกของปี 2567 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

### 3. รายได้อื่น

บริษัทฯ มีรายได้อื่น ในไตรมาส 2 ปี 2567 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2567 เท่ากับ 7.81 ล้านบาท และ 8.68 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 39 และร้อยละ 38 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน จากรายได้จากการยึดเงินจอง, สัญญา และ เงินดาวนซ์ของโครงการที่ลดลง แต่ยังคงมีรายได้จากค่าบริหารจัดการและค่าบริการนิติบุคคล

แผ่นที่ 3

ที่ PROUD/FIN/SET-2024/003

วันที่ 8 สิงหาคม 2567

#### 4. ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายในไตรมาส 2 ปี 2567 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2567 เท่ากับ 60.08 ล้านบาท และ 140.78 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 69 และร้อยละ 10 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากในไตรมาส 2 ปี 2567 มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้น โดยค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายปี 2567 คิดเป็นร้อยละ 8% ของรายได้ เทียบกับปี 2566 ที่ร้อยละ 11%

#### 5. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาส 2 ปี 2567 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2567 เท่ากับ 60.07 ล้านบาท และ 124.28 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 41 และร้อยละ 68 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี โดยเป็นผลมาจากการบันทึกค่าเสื่อมราคาของสำนักงานขายของโครงการมัย คอนแวนต์ และโครงการ นิว ดิสทริค อาร์ 9 เงินเดือนและผลตอบแทนของพนักงานตามจำนวนบุคลากรที่เพิ่มขึ้นของบริษัท และค่าใช้จ่ายส่วนกลาง-นิติบุคคลอาคารชุด

#### 6. รายได้และต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ มีรายได้ทางการเงินในไตรมาส 2 ปี 2567 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2567 เท่ากับ 2.35 ล้านบาท และ 2.39 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 235 และร้อยละ 241 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยเป็นผลมาจากดอกเบี้ยรับธนาคารของโครงการต่างๆ และมีต้นทุนทางการเงินในไตรมาส 2 ปี 2567 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2567 เท่ากับ 6.31 ล้านบาท และ 23.01 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 33 และร้อยละ 13 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

#### 7. กำไรสุทธิ

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิในไตรมาส 2 ปี 2567 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2567 เท่ากับ 11.58 ล้านบาท และ 88.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 33 ในไตรมาส 2 ปี 2567 และลดลงร้อยละ 39 ในงวด 6 เดือนแรกของปี 2567 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีอัตราส่วนกำไรสุทธิที่ร้อยละ 2 และร้อยละ 5 ตามลำดับ

แผ่นที่ 4

ที่ PROUD/FIN/SET-2024/003

วันที่ 8 สิงหาคม 2567

**ฐานะทางการเงินสำหรับไตรมาส 2 ปี 2567**

**สินทรัพย์**

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		การเปลี่ยนแปลง	
	30 มิ.ย. 67	31 ธ.ค. 66	บาท	%
<b>สินทรัพย์</b>				
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	236,081	867,468	(631,387)	-73%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	4,405	4,965	(560)	-11%
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	7,764,719	7,961,798	(197,079)	-2%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน	17,989	966	17,023	1762%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	802,700	846,315	(43,615)	-5%
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>8,825,894</b>	<b>9,681,512</b>	<b>(855,618)</b>	<b>-9%</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	194	(194)	-100%
อาคารและอุปกรณ์	36,099	54,169	(18,070)	-33%
สินทรัพย์สิทธิการใช้	12,151	15,502	(3,351)	-22%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	4,029	4,236	(207)	-5%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	259,776	237,893	21,883	9%
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	4,187	5,408	(1,221)	-23%
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>316,242</b>	<b>317,402</b>	<b>(1,160)</b>	<b>0%</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>9,142,136</b>	<b>9,998,914</b>	<b>(856,778)</b>	<b>-9%</b>

ณ สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมทั้งหมด 9,142.14 ล้านบาท ลดลง 856.78 ล้านบาท จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจาก:

- 1.1. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 236.08 ล้านบาท ลดลง 631.39 ล้านบาท มีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของกิจกรรมจัดหาเงินจากการคืนเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน 1,184.54 ล้านบาท ในขณะที่กระแสเงินสดจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นและกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนเพิ่มขึ้น
- 1.2. ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 7,764.72 ล้านบาท ลดลง 197.08 ล้านบาท จากการบันทึกการโอนกรรมสิทธิ์เป็นต้นทุนของโครงการนิว ครอส คูคต สเตชัน 934 ยูนิต และโครงการอินเตอร์คอนติเนนตัล เรสซิเดนเชส หัวหิน 9 ยูนิต

แผ่นที่ 5

ที่ PROUD/FIN/SET-2024/003

วันที่ 8 สิงหาคม 2567

- 1.3. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น 802.70 ล้านบาท ลดลง 43.62 ล้านบาท จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ นิว ครอส คูต สเตชัน และโครงการ อินเทอร์เน็ตเนตล เรสซิเดนเซส หัวหิน
- 1.4. สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี 259.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 21.88 ล้านบาท จากผลแตกต่างชั่วคราวทางบัญชีและภาษีของโครงการมรมย์ คอนแวนต์และโครงการเวหา หัวหิน

### หนี้สิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		การเปลี่ยนแปลง	
	30 มิ.ย. 67	31 ธ.ค. 66	บาท	ร้อยละ
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>				
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	19,541	40,140	(20,599)	-51%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	764,376	867,660	(103,284)	-12%
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	132,679	120,364	12,315	10%
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5,984	6,289	(305)	-5%
รายได้รับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,948,852	1,763,558	185,294	11%
ค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการค้างจ่าย	84,670	107,143	(22,473)	-21%
หุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและโต้ถอนได้	-	-	-	-
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	61,100	58,493	2,607	4%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	36,672	45,530	(8,858)	-19%
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>3,053,874</b>	<b>3,009,177</b>	<b>44,697</b>	<b>1%</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,383,071	4,546,735	(1,163,664)	-26%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	200,000	90,000	110,000	122%
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5,406	8,089	(2,683)	-33%
หุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและโต้ถอนได้	797,290	763,243	34,047	4%
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	4,911	4,217	694	16%
ประมาณการหนี้สินสำหรับต้นทุนในการรื้อถอน	6,822	6,784	38	1%
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	93,300	62,025	31,275	50%
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>4,490,800</b>	<b>5,481,093</b>	<b>(990,293)</b>	<b>-18%</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>7,544,674</b>	<b>8,490,270</b>	<b>(945,596)</b>	<b>-11%</b>

ณ สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมทั้งหมด 7,544.67 ล้านบาท ลดลง 945.60 ล้านบาท จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจาก:

แผ่นที่ 6

ที่ PROUD/FIN/SET-2024/003

วันที่ 8 สิงหาคม 2567

- 1.1. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น 764.38 ล้านบาท ลดลง 103.28 ล้านบาท จากการลดลงของเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างโครงการนิว ครอส คูคต สเตชัน และโครงการธรรมย์ คอนแวนต์
- 1.2. ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี 132.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.32 ล้านบาท จากเงินกู้ยืมของโครงการ วี อารีย์
- 1.3. รายได้รับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์ 1,948.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 185.29 ล้านบาท จากเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าที่เพิ่มขึ้นของโครงการธรรมย์ คอนแวนต์, โครงการนิว ดิสทริค อาร์ 9, โครงการเวหา หัวหิน และ โครงการวี อารีย์
- 1.4. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน – สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี 3,383.07 ล้านบาท ลดลง 1,163.66 ล้านบาท จากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมธนาคารกรุงเทพของโครงการนิว ครอส คูคต สเตชัน
- 1.5. เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น 200 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 110 ล้านบาท สำหรับเพื่อพัฒนาโครงการของบริษัท
- 1.6. หุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้ 797.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 34.05 ล้านบาท เป็นหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนของบริษัท พระราม 9 อัลไลแอนซ์ จำกัด รวมผลตอบแทนค้างจ่ายของหุ้นบุริมสิทธิ

แผ่นที่ 7

ที่ PROUD/FIN/SET-2024/003

วันที่ 8 สิงหาคม 2567

ส่วนของผู้ถือหุ้น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		การเปลี่ยนแปลง	
	30 มิ.ย. 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	1,205	419	786	-188%
ยังไม่ได้จัดสรร	109,205	21,173	88,032	-416%
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>1,597,462</b>	<b>1,508,644</b>	<b>88,818</b>	<b>6%</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>9,142,136</b>	<b>9,998,915</b>	<b>(856,779)</b>	<b>-9%</b>

ณ สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมทั้งหมด 1,597.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 88.03 ล้านบาทจากปีก่อน เป็นผลจากกำไรสะสมที่เพิ่มมากขึ้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



( นางสาวณฤดี โกลลาทิพย์ )

ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานการเงินและบัญชี