

ที่ PROUD/FIN/SET-2023/001

วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2566

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ขออธิบายสาเหตุการเปลี่ยนแปลงของผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ดังตารางด้านล่างนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		การเปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
	2565	2564	บาท	ร้อยละ
<b>กำไรขาดทุน</b>				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,108,367,454	-	2,108,367,454	100%
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์	(1,340,558,199)	-	1,340,558,199	100%
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>767,809,255</b>	<b>-</b>	<b>767,809,255</b>	<b>100%</b>
รายได้อื่น	1,587,402	3,146,720	(1,559,318)	-50%
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	(165,898,412)	(287,850)	165,610,562	57534%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(230,818,532)	(101,685,542)	129,132,990	127%
<b>กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน</b>	<b>372,679,713</b>	<b>(98,826,672)</b>	<b>471,506,385</b>	<b>477%</b>
รายได้ทางการเงิน	335,661	471,137	(135,476)	-29%
ต้นทุนทางการเงิน	(68,773,655)	(17,154,169)	51,619,486	301%
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้</b>	<b>304,241,719</b>	<b>(115,509,704)</b>	<b>419,751,423</b>	<b>363%</b>
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(75,721,047)	18,272,490	(93,993,537)	-514%
<b>กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี</b>	<b>228,520,672</b>	<b>(97,237,214)</b>	<b>325,757,886</b>	<b>335%</b>
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</b>				
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกกันภัย	-	(257,291)	257,291	100%
ผลกระทบของภาษีเงินได้	-	51,458	(51,458)	-100%
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี</b>	<b>-</b>	<b>(205,833)</b>	<b>205,833</b>	<b>100%</b>
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>	<b>228,520,672</b>	<b>(97,443,047)</b>	<b>325,963,719</b>	<b>335%</b>
<b>กำไรต่อหุ้น</b>				
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไร (ขาดทุน) (บาท/หุ้น)	0.356	(0.152)		
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	641,469,415	641,469,415		

บริษัทฯ มีกำไรสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ในงบการเงินรวมเท่ากับ 228.52 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 325.76 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 335 เมื่อเทียบกับปีก่อนซึ่งมีขาดทุน 97.24 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

แผ่นที่ 2

ที่ PROUD/FIN/SET-2023/001

วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2566

**1. รายได้และต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์**

ในปี 2565 บริษัทฯ มีรายได้จากการโอนห้องชุดโครงการอินเตอร์คอนติเนนตัล เรสซิเดนเซส หัวหิน คิดเป็นมูลค่า 2,099.78 ล้านบาท และมีต้นทุนจากการโอนห้องชุดโครงการดังกล่าว 1,336.78 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นที่ 36% ในขณะที่ปีก่อนไม่มีรายได้และต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากโครงการยังอยู่ระหว่างก่อสร้าง

**2. ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย**

ในปี 2565 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย 165.90 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 165.61 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อน สืบเนื่องจากค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย และค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการอินเตอร์คอนติเนนตัล เรสซิเดนเซส หัวหิน

**3. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร**

ในปี 2565 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 230.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 129.13 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 127 เมื่อเทียบกับปีก่อน ซึ่งเท่ากับ 101.69 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานเพิ่มขึ้น 32.51 ล้านบาท ตามจำนวนพนักงานที่เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับกิจกรรมการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้นของกลุ่มบริษัท ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะเพิ่มขึ้น 66.86 ล้านบาทจากการโอนห้องชุด และค่าใช้จ่ายนิติบุคคลอาคารชุดเพิ่มขึ้น 13.61 ล้านบาท

**4. ต้นทุนทางการเงิน**

ในปี 2565 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 68.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 51.62 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 301 เมื่อเทียบกับปีก่อนซึ่งเท่ากับ 17.15 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากดอกเบี้ยของหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้เพิ่มขึ้นจำนวน 37.08 ล้านบาท ต้นทุนทางการเงินของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 14.88 ล้านบาท นอกจากนี้มีดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่าลดลง 0.34 ล้านบาท

**5. รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้**

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จำนวน 75.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 93.99 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 514 เมื่อเทียบกับปีก่อนซึ่งมีรายได้ภาษีเงินได้เท่ากับ 18.27 ล้านบาท เนื่องจากมีภาษีเงินได้จากกำไรที่เกิดขึ้นในระหว่างปีจำนวน 57.61 ล้านบาท นอกจากนี้มีการปรับปรุงภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการกลับรายการขาดทุนสะสมทางภาษีของบริษัทที่ย่อยเป็นค่าใช้จ่ายภาษีจำนวนประมาณ 24 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทย่อยเริ่มมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และมีกำไรทางภาษี

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



( นางสาวณฤดี โกลลาทิพย์ )

ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานการเงินและบัญชี