

ที่ PROUD/FIN/SET-2024/001

วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2567

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท พรอด เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ขออธิบายสาเหตุการเปลี่ยนแปลงของผลการดำเนินงานสำหรับปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงเมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ดังตารางด้านล่างนี้

**ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2566**

รายได้รวมสำหรับปี 2566 จำนวน 1,533.97 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 27 จาก 2,109.95 ล้านบาท ในปี 2565 เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากการโอนอสังหาริมทรัพย์ และสำหรับกำไรสุทธิของปี 2566 ปรับตัวลดลงร้อยละ 55 เป็น 102.26 ล้านบาท จาก 228.52 ล้านบาท ในปี 2565

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		การเปลี่ยนแปลง	
	2566	2565	บาท	ร้อยละ
<b>กำไรขาดทุน</b>				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,508,168,622	2,108,367,454	(600,198,832)	100%
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์	(983,356,125)	(1,340,558,199)	(357,202,074)	100%
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>524,812,497</b>	<b>767,809,255</b>	<b>(242,996,758)</b>	<b>100%</b>
รายได้อื่น	25,805,094	1,587,402	24,217,692	1526%
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	(209,960,703)	(235,099,904)	(25,139,201)	-11%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(152,356,345)	(161,617,040)	(9,260,695)	-6%
<b>กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน</b>	<b>188,300,543</b>	<b>372,679,713</b>	<b>(184,379,170)</b>	<b>49%</b>
รายได้ทางการเงิน	2,365,988	335,661	2,030,327	605%
เงินปันผลรับ	-	-	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	(29,129,561)	(68,773,655)	(39,644,094)	-58%
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้</b>	<b>161,536,970</b>	<b>304,241,719</b>	<b>(142,704,749)</b>	<b>47%</b>
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(59,281,138)	(75,721,047)	16,439,909	-22%
<b>กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี</b>	<b>102,255,832</b>	<b>228,520,672</b>	<b>(126,264,840)</b>	<b>55%</b>
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>	<b>102,255,832</b>	<b>228,520,672</b>	<b>(126,264,840)</b>	<b>55%</b>
<b>กำไรต่อหุ้น</b>				
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไร(ขาดทุน) (บาท/หุ้น)	0.12	0.36		
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	834,691,063	641,469,415		

แผ่นที่ 2

ที่ PROUD/FIN/SET-2024/001

วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2567

### 1. รายได้และต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,508.17 ล้านบาท ลดลงจาก 2,108.37 ล้านบาท ในปีก่อน โดยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นรายได้จากการขายโครงการอินเตอร์คอนติเนนตัล เรสซิเดนเชส หัวหิน และ โครงการ นิว ครอส คูคต สเตชัน ที่รับรู้รายได้เร็วกว่าเป้าที่ตั้งไว้ และมีต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ 983.36 ล้านบาท ซึ่งลดลง 357.20 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปีก่อน โดยคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นที่ร้อยละ 35

### 2. กำไรขั้นต้น

บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นรวมสำหรับปี 2566 เท่ากับ 524.81 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 243.00 ล้านบาท จากการลดลงของทั้งรายได้และต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ แต่ยังคงคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นที่ร้อยละ 35 คงที่เท่ากับปีก่อน

### 3. รายได้อื่น

สำหรับปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้อื่น 25.81 ล้านบาท จาก 1.59 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 24.22 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อน ซึ่งเป็นผลมาจาก:

**3.1. รายได้จากโครงการอินเตอร์คอนติเนนตัล เรสซิเดนเชส หัวหิน:** การยึดเงินจอง, เงินดาวน์ และเงินรับคืนจากการจ่ายค่าธรรมเนียมในการตรวจสอบงานล่วงหน้า

**3.2. รายได้จากโครงการมรย์ คอนแวนต์:** รายได้จากการขายยึดเงินจอง, สัญญา, เงินดาวน์

**3.3. รายได้จากบริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน):** รายได้จากคำสั่งประมาณการเรือถอนอาคารต้นสน เนื่องจากการย้ายสำนักงานใหม่

### 4. ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย

สำหรับปี 2566 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย 209.96 ล้านบาท ลดลง 25.14 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยเป็นผลมาจากการบริหารค่าใช้จ่ายของโครงการอินเตอร์คอนติเนนตัล เรสซิเดนเชส หัวหินที่ดีขึ้นในค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์, ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าส่งเสริมการขายให้ลูกค้า

### 5. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สำหรับปี 2566 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 152.36 ล้านบาท ซึ่งลดลง 9.26 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยเป็นผลจากการลดลงของค่าใช้จ่ายของโครงการอินเตอร์คอนติเนนตัล เรสซิเดนเชส หัวหิน ในด้านค่าใช้จ่ายส่วนกลาง-นิติบุคคลอาคารชุด และค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากฎหมาย

### 6. ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับปี 2566 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 29.13 ล้านบาท ซึ่งลดลง 39.64 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยเป็นผลจากการลดลงของดอกเบี้ยจ่ายของโครงการอินเตอร์คอนติเนนตัล เรสซิเดนเชส หัวหิน

แผ่นที่ 3

ที่ PROUD/FIN/SET-2024/001

วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2567

### 7. รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้

สำหรับปี 2566 บริษัทมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่ 59.28 ล้านบาท ลดลง 16.44 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยลดลงจากภาษีเงินได้นิติบุคคลของบริษัทพรอด เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของโครงการอินเทอร์คอนติเนนตัล เรสซิเดนเชส หัวหิน, โครงการนิว ดิสทริค อาร์ 9 และโครงการ นิว ครอส คูคต สเตชัน

### 8. ผลการดำเนินงานยอดขาย (Pre-Sales)

บริษัทฯ มียอดขายโครงการในปี 2566 จำนวน 11,203 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นจาก 985 ล้านบาท ในปีที่แล้ว และมีรายได้ที่รอการรับรู้ (Backlog) จำนวน 11,288.00 ล้านบาท ซึ่งจะมีการรับรู้รายได้ดังกล่าวตั้งแต่ปี 2567 - 2569 โดยประมาณ และร้อยละ 19 ของรายได้ที่รอการรับรู้ (Backlog) จะรับรู้ได้ในปี 2567

แผ่นที่ 4

ที่ PROUD/FIN/SET-2024/001

วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2567

**ฐานะทางการเงินสำหรับปี 2566**
**สินทรัพย์**

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		การเปลี่ยนแปลง	
	31 ธ.ค. 66	31 ธ.ค. 65	บาท	%
<b>สินทรัพย์</b>				
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	867,468,190	199,222,959	668,245,231	335%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	4,965,474	106,070,004	(101,104,530)	-95%
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-
ส่วนของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ที่ตั้งท่าหนรับชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-
สินค้าคงเหลือ	-	195,358	(195,358)	-100%
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	7,949,768,622	2,721,449,611	5,228,319,011	192%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน	12,995,331	2,220,710	10,774,621	485%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	846,314,940	153,691,440	692,623,500	451%
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>9,681,512,557</b>	<b>3,182,850,082</b>	<b>6,498,662,475</b>	<b>204%</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>				
เงินฝากธนาคารที่มีภาวะกำกับ	193,806	192,366	1,440	1%
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-
อาคารและอุปกรณ์	54,169,380	42,484,717	11,684,663	28%
สินทรัพย์สิทธิการใช้	15,501,572	10,267,629	5,233,943	51%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	4,235,794	4,775,997	(540,203)	-11%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	237,893,468	27,086,150	210,807,318	778%
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	5,407,491	2,412,912	2,994,579	124%
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>317,401,511</b>	<b>87,209,771</b>	<b>230,191,740</b>	<b>264%</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>9,998,914,068</b>	<b>3,270,059,853</b>	<b>6,728,854,215</b>	<b>206%</b>

ณ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมทั้งหมด 9,998.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6,728.85 ล้านบาท จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจาก:

- 1.1. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจากจากกระแสเงินสดกิจกรรมจัดหาเงินและกระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน เพิ่มขึ้น 668.25 ล้านบาท
- 1.2. ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จากโครงการ นิว ดิสทริค อาร์ 9 และโครงการ นิว ครอส คูคต สเตชัน เพิ่มขึ้น 5,228.32 ล้านบาท

แผ่นที่ 5

ที่ PROUD/FIN/SET-2024/001

วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2567

- 1.3. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นจากค่าบริหารงานขายของลูกค้ำทั้งในประเทศและต่างประเทศ, เงินมัดจำ/จ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง ของโครงการ นิว ดิสทริค อาร์ 9 และโครงการ นิว ครอส คูคต สเตชัน , ค่าจ้างจ่ายล่วงหน้างานโครงสร้างหลักของโครงการเวหา หัวหิน และ โครงการ รมย์ คอนแวนต์ และค่าใช้จ่ายล่วงหน้า-บริหารงานขายและการตลาดของโครงการ รมย์ คอนแวนต์ เพิ่มขึ้น 692.62 ล้านบาท
- 1.4. สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจากโครงการ นิว ดิสทริค อาร์ 9 และโครงการ นิว ครอส คูคต สเตชัน เพิ่มขึ้น 210.81 ล้านบาท

**หนี้สิน**

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		การเปลี่ยนแปลง	
	31 ธ.ค. 66	31 ธ.ค. 65	บาท	ร้อยละ
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>				
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	40,139,688	85,116,053	(44,976,365)	-53%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	867,660,309	87,501,295	780,159,014	892%
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	120,363,725	1,206,000	119,157,725	9880%
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6,288,568	6,112,415	176,153	3%
รายได้รับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,763,558,440	399,966,816	1,363,591,624	341%
ค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการค้างจ่าย	107,143,077	128,487,992	(21,344,915)	-17%
หุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและได้ออนได้อื่น	-	663,739,726	(663,739,726)	-100%
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	16,646,902	16,319,799	327,103	2%
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	33,414,020	-	33,414,020	100%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	12,116,390	8,369,128	3,747,262	45%
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>2,967,331,119</b>	<b>1,396,819,224</b>	<b>1,570,511,895</b>	<b>112%</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4,546,734,574	991,390,875	3,555,343,699	359%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	90,000,000	-	90,000,000	100%
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	8,089,344	3,560,409	4,528,935	127%
หุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและได้ออนได้อื่น	763,243,036	-	763,243,036	100%
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	4,216,648	3,381,735	834,913	25%
ประมาณการหนี้สินสำหรับต้นทุนในการรื้อถอน	6,784,578	8,253,002	(1,468,424)	-18%
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	103,870,622	42,219,991	61,650,631	146%
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>5,522,938,802</b>	<b>1,048,806,012</b>	<b>4,474,132,790</b>	<b>427%</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>8,490,269,921</b>	<b>2,445,625,236</b>	<b>6,044,644,685</b>	<b>247%</b>

แผ่นที่ 6

ที่ PROUD/FIN/SET-2024/001

วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2567

ณ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมทั้งหมด 8,490.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6,044.64 ล้านบาท จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจาก:

- 1.1. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ส่วนใหญ่จากเจ้าหนี้ค่าที่ดินโครงการ 345 Residence Project, ค่าก่อสร้างค้างจ่ายและเจ้าหนี้ค่าบริหารงานขายของโครงการ นิว ดิสทริค อาร์ 9 และโครงการ นิว ครอส คูคต สเตชัน , เจ้าหนี้การค้า งานก่อสร้างโครงสร้างหลักของโครงการเวหา หัวหิน และค่าบริหารงานโครงการต่างๆ เพิ่มขึ้น 780.16 ล้านบาท
- 1.2. ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีสำหรับโครงการ วี อาร์อี 119.16 ล้านบาท
- 1.3. รายได้รับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์จากโครงการ นิว ครอส คูคต สเตชัน , โครงการ นิว ดิสทริค อาร์ 9, โครงการเวหา หัวหิน และ โครงการ รมย์ คอนเวนต์ เพิ่มขึ้น 1,363.59 ล้านบาท
- 1.4. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน – สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจาก 345 Residence Project, โครงการ นิว ดิสทริค อาร์ 9, โครงการ นิว ครอส คูคต สเตชัน และโครงการ รมย์ คอนเวนต์ เพิ่มขึ้น 3,555.34 ล้านบาท
- 1.5. หุ้นหุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้เป็นหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนของบริษัท พระราม 9 อัลไลแอนซ์ จำกัด รวมผลตอบแทนค้างจ่ายของหุ้นบุริมสิทธิ

แผ่นที่ 7

ที่ PROUD/FIN/SET-2024/001

วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2567

**ส่วนของผู้ถือหุ้น**

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		การเปลี่ยนแปลง	
	31 ธ.ค. 66	31 ธ.ค. 65	บาท	ร้อยละ
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)</b>				
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
<b>ทุนเรือนหุ้น</b>				
<b>ทุนจดทะเบียน</b>				
หุ้นสามัญ 997,840,729 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	997,840,729	673,148,951		
<b>ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว</b>				
หุ้นสามัญ 974,014,010 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	974,014,385	641,469,415	332,544,970	-52%
<b>ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ</b>	513,037,914	263,629,186	249,408,728	-95%
<b>กำไร(ขาดทุน)สะสม</b>				
<b>จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย</b>	419,113	-	419,113	100%
<b>ยังไม่ได้จัดสรร</b>	21,172,735	(80,663,984)	101,836,719	126%
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>1,508,644,147</b>	<b>824,434,617</b>	<b>684,209,530</b>	<b>83%</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>9,998,914,068</b>	<b>3,270,059,853</b>	<b>6,728,854,215</b>	<b>206%</b>

ณ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมทั้งหมด 1,508.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 603.55 ล้านบาทจากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มทุนของบริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน), ส่วนเกินมูลค่าหุ้น และกำไรสะสม

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



( นางสาวณฤดี โทสลาทิพย์ )

ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานการเงินและบัญชี