

ที่ PROUD/FIN/SET-2024/004

วันที่ 11 พฤศจิกายน 2567

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับไตรมาส 3 ปี 2567 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ขออธิบายการเปลี่ยนแปลงของผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 3 ปี 2567 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงเมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ดังตารางด้านล่างนี้

ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 3 ปี 2567

งบกำไรขาดทุน (YoY%)

(หน่วย: ล้านบาท)

	ไตรมาส 3 ปี 2567	ไตรมาส 3 ปี 2566	เปลี่ยนแปลง	เปลี่ยนแปลง (%)	9 เดือน ปี 2567	9 เดือน ปี 2566	เปลี่ยนแปลง	เปลี่ยนแปลง (%)
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	195.77	123.34	72.44	59%	1,971.18	1,301.45	669.73	51%
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์	-155.35	-67.36	-87.98	131%	-1,560.83	-832.86	-727.98	87%
กำไรขั้นต้น	40.43	55.97	-15.55	-28%	410.35	468.59	-58.25	-12%
รายได้อื่น	35.94	8.76	27.18	310%	43.65	22.85	20.80	91%
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	-22.30	-19.96	-2.34	12%	-162.05	-147.32	-14.73	10%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	-40.14	-35.58	-4.56	13%	-164.47	-109.47	-55.00	50%
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	13.93	9.19	4.74	52%	127.48	234.66	-107.18	-46%
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ทางการเงิน	0.03	0.00	0.03	N/A	2.42	0.70	1.72	246%
ต้นทุนทางการเงิน	-0.56	-1.24	0.68	-55%	-23.56	-27.56	3.99	-14%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	13.40	7.95	5.45	69%	106.34	207.80	-101.46	-49%
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	-10.54	-6.32	-4.22	67%	-14.66	-59.10	44.44	-75%
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	2.86	1.63	1.23	76%	91.68	148.70	-57.03	-38%

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาส 3 ปี 2567 บริษัทฯ สามารถสร้างรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 195.77 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนถึง 72.44 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 59 ส่วนในงวด 9 เดือนแรกของปี 2567 บริษัทฯ มีรายได้รวมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ 1,971.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 51 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน การเพิ่มขึ้นของรายได้นี้เป็นผลจากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการ "นิว ครอส คูคต สเตชัน" ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 3 ปี 2567 อยู่ที่ 155.35 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 87.98 ล้านบาท หรือร้อยละ 131 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ในขณะที่งวด 9 เดือนแรกของปี 2567 ต้นทุนอยู่ที่ 1,560.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 87 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน การเพิ่มขึ้นของต้นทุนนี้เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2567 ส่วนใหญ่มาจากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการ "นิว ครอส คูคต สเตชัน" ซึ่งเป็นโครงการที่เข้าซื้อจากพันธมิตร

ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย

ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายในไตรมาส 3 ปี 2567 เพิ่มขึ้น 2.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12 จากปีก่อน ในงวด 9 เดือนแรกของปี 2567 ค่าใช้จ่ายรวมอยู่ที่ 162.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้น ซึ่งส่วนใหญ่มาจากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการ "นิว ครอส คูคต สเตชัน"

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในไตรมาส 3 ปี 2567 ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 4.56 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายเงินเดือนและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับพนักงานเพิ่มขึ้นตามจำนวนบุคลากรที่เพิ่มขึ้น และค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ สำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2567 ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 55.00 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากค่าใช้จ่ายเงินเดือน โบนัส และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน รวมถึงค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง-นิติบุคคลอาคารชุด และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น ๆ เช่น ค่าเช่าสำนักงานและค่าที่ปรึกษา

กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน

จากผลการดำเนินงานดังกล่าว บริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงานในไตรมาส 3 ปี 2567 จำนวน 13.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 52 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน อย่างไรก็ตาม ในงวด 9 เดือนแรกของปี 2567 บริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงานรวม 127.48 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 46 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

กำไรสุทธิ

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิในไตรมาส 3 ปี 2567 จำนวน 2.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 76 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน อย่างไรก็ตาม ในช่วงเก้าเดือนแรกของปี 2567 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิรวม 91.68 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 38 เมื่อเทียบกับปีก่อน สาเหตุหลักมาจากกำไรขั้นต้นที่ลดลง

โดยในไตรมาส 3 ปี 2567 กำไรขั้นต้นอยู่ที่ 40.43 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 21 เทียบกับ 55.97 ล้านบาท และอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 45 ในไตรมาส 3 ปี 2566 สำหรับเก้าเดือนแรกของปี 2567 กำไรขั้นต้นลดลงร้อยละ 12 จาก 468.60 ล้านบาทในปีก่อน มาอยู่ที่ 410.35 ล้านบาท โดยงวดเก้าเดือนแรกปีนี้ มีอัตรากำไรขั้นต้นที่ร้อยละ 21 เทียบกับอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 36 ในเก้าเดือนแรกของปี 2566 การลดลงนี้เกิดจากการรับรู้กำไรขั้นต้นที่น้อยลงจากโครงการ "นิว ครอส คูคต สเตชัน" ซึ่งเป็นโครงการที่เข้าซื้อจากพันธมิตร ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีการรับรู้รายได้จากโครงการ "อินเตอร์คอนติเนนตัล เรสซิเดนเชส หัวหิน" เป็นหลักซึ่งเป็นโครงการที่บริษัทพัฒนาเอง

อย่างไรก็ตาม โครงการที่อยู่ระหว่างการขายทุกโครงการมีกระแสตอบรับที่ดี เนื่องจากกลยุทธ์การพัฒนาโครงการที่ตอบโจทย์ความต้องการของกลุ่มลูกค้าทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ ที่มองหาที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพและตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ ทำให้บริษัทฯ มีความมั่นใจว่าจะสามารถรักษาการเติบโตได้อย่างต่อเนื่องในอนาคต

ณ สิ้นเดือนตุลาคม 2567 โครงการที่อยู่ระหว่างการขายมียอดจองประสบความสำเร็จตามแผน โดยโครงการ เวหา หัวหิน (VEHHA Hua Hin) มียอดจองแล้วร้อยละ 65 ของมูลค่าโครงการ, โครงการ รมย์ คอนเวนต (ROMM Convent) มียอดจอง ร้อยละ 62, โครงการ วิ อารี (VI Ari) มียอดจองร้อยละ 33, และโครงการ นิว ดิสทริค อาร์ 9 (Nue District R9) มียอดจองสูงถึงร้อยละ 97 นอกจากนี้ โครงการ วิ อารี ที่มีมูลค่าโครงการ 491 ล้านบาท คาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้ในไตรมาส 4 ปี 2567 ขณะที่โครงการ เวหา หัวหิน และ นิว ดิสทริค อาร์ 9 มูลค่าโครงการรวมกว่า 8,900 ล้านบาท คาดว่าจะรับรู้รายได้ตลอดทั้งปี 2568 และโครงการ รมย์ คอนเวนต ที่มีมูลค่าโครงการ 4,150 ล้านบาท คาดว่าจะรับรู้รายได้ในปี 2569

บริษัทฯ มียอดขายรอโอน (Backlog) ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 มูลค่ารวมที่ 10,900 ล้านบาท ซึ่งจะทยอยรับรู้รายได้ไปจนถึงปี 2569 โดยยอดขายรอโอนนี้จะเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยสร้างความมั่นใจในการเติบโตระยะยาวของบริษัทฯ นอกจากนี้ยังมีโครงการที่กำลังจะเปิดตัวเพิ่มขึ้นในเร็วๆ นี้ มูลค่ารวมกว่า 9,200 ล้านบาท ซึ่งสะท้อนถึงการเติบโตของรายได้ในอนาคตที่แข็งแกร่งและยั่งยืน

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

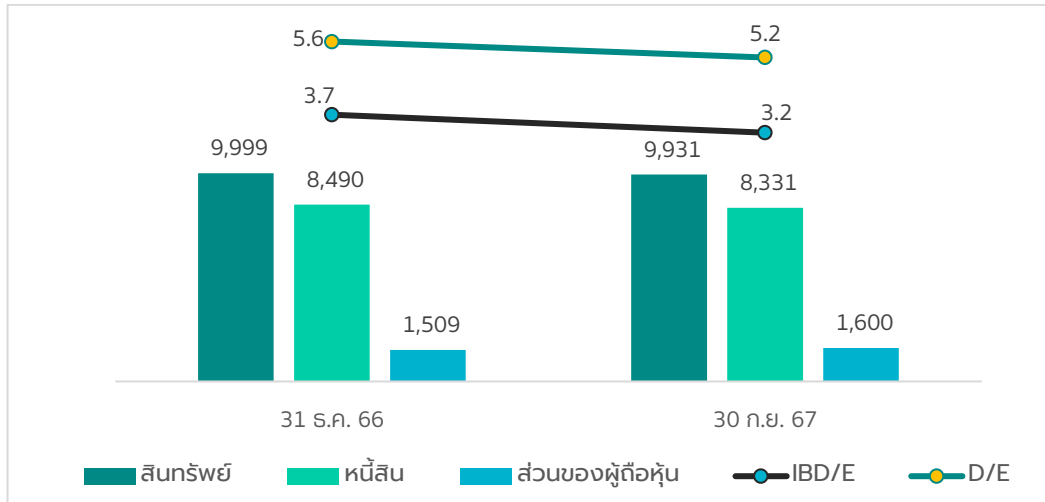
หน่วย: ล้านบาท	30 ก.ย. 67	31 ส.ค. 66	เปลี่ยนแปลง	เปลี่ยนแปลง (%)
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	450.58	867.47	-416.89	-48%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นๆ	3.72	4.97	-1.25	-25%
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	8,334.57	7,961.80	372.77	5%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการรับรู้	0.76	0.97	-0.20	-21%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นๆ	823.44	846.32	-22.88	-3%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	9,613.06	9,681.51	-68.45	-1%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัด	-	0.19	N/A	N/A
อาคารและอุปกรณ์	30.04	54.17	-24.13	-45%
สินทรัพย์สิทธิการใช้	10.47	15.50	-5.04	-32%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	4.46	4.24	0.22	5%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการรับรู้ (ระยะยาว)	269.16	237.89	31.27	13%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นๆ	4.03	5.41	-1.38	-25%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	318.16	317.40	0.75	0%
รวมสินทรัพย์ทั้งหมด	9,931.22	9,998.91	-67.70	-1%

ณ สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 9,931.22 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2566 จำนวน 67.70 ล้านบาท การลดลงนี้มีสาเหตุหลักมาจาก:

- การลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่เหลือ 450.58 ล้านบาท ลดลง 416.89 ล้านบาท หรือร้อยละ 48 ซึ่งส่วนใหญ่มาจากการชำระคืนเงินกู้ยืม
- ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นเป็น 8,334.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 372.77 ล้านบาท หรือร้อยละ 5 จากการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กำลังพัฒนาที่จะรับรู้รายได้ในอนาคต ซึ่งในไตรมาส 3 ปี 2567 นี้ ส่วนใหญ่มาจากการก่อสร้างโครงการ นิว ดิสทริค อาร์ 9 และโครงการ เวหา หัวหิน ที่จะเริ่มรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2568

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

(หน่วย: ล้านบาท)



ณ สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมทั้งหมด 8,330.90 ล้านบาท ลดลง 159.37 ล้านบาท หรือร้อยละ 2 จากสิ้นปี 2566 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก:

- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินอยู่ที่ 3,971.57 ล้านบาท ลดลง 575.17 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมธนาคาร ของโครงการ นิว ครอส คูคต สเตชัน (Nue Cross Khu Khot Station) ที่สร้างและขายแล้วเสร็จ 100% และอยู่ในระหว่างทยอยโอนกรรมสิทธิ์
- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นอยู่ที่ 780.51 ล้านบาท ลดลง 87.15 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการลดลงของเจ้าหนี้โครงการ นิว ครอส คูคต สเตชัน (Nue Cross Khu Khot Station) ที่การก่อสร้างแล้วเสร็จและได้โอนกรรมสิทธิ์ไปกว่า 88% และโครงการ นิว ดิสทริค อาร์ 9 (Nue District R9) ที่มีการก่อสร้างแล้วเสร็จกว่า 77% ณ สิ้นเดือนกันยายน ปี 2567

หักลบกับ

- รายได้รับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์อยู่ที่ 2,140.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 376.94 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการขายล่วงหน้าของโครงการ นิว ดิสทริค อาร์ 9 (Nue District R9), โครงการ สมัย คอนเวนต์ (ROMM Convent), โครงการ เวหา หัวหิน หิน (VEHHA Hua Hin) และโครงการ วี อารี (VI Ari) ซึ่งสะท้อนถึงรายได้ที่จะรับรู้ได้ในอนาคต โครงการ เวหา หัวหิน (VEHHA Hua Hin) และ โครงการ นิว ดิสทริค อาร์ 9 (Nue District R9) มูลค่าโครงการรวม 8,906 ล้านบาท คาดว่าจะรับรู้รายได้ในปี 2568 และโครงการ สมัย คอนเวนต์ ที่มีมูลค่าโครงการ 4,150 ล้านบาท คาดว่าจะรับรู้รายได้ในปี 2569
- เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น 200 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 122% จากสิ้นปี 2566 ที่ใช้พัฒนาโครงการที่จะสร้างรายได้ในอนาคตของบริษัทฯ

ทั้งนี้ สัดส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E) ลดลงมาอยู่ที่ 3.2 เท่า จาก 3.7 เท่า ณ สิ้นปี 2566 และสัดส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E) ลดลงมาอยู่ที่ 5.2 เท่า จาก 5.6 เท่า ณ สิ้นปี 2566

ณ สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมทั้งหมด 1,600.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 91.68 ล้านบาทจากปีก่อน เป็นผลจากกำไรสะสมที่เพิ่มมากขึ้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นางสาวณฤดี โทสาคัญ)

ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานการเงินและบัญชี