

ที่ PROUD/FIN/SET-2025/001

วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2568

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับปี 2567 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ขออธิบายการเปลี่ยนแปลงของผลการดำเนินงานสำหรับปี 2567 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงเมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ดังตารางด้านล่างนี้

## ผลการดำเนินงานประจำปี 2567

(หน่วย: บาท)

|                                                          | งบการเงินรวม       |                    | การเปลี่ยนแปลง      |             |
|----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|-------------|
|                                                          | 2567               | 2566               | บาท                 | ร้อยละ      |
| <b>กำไรขาดทุน</b>                                        |                    |                    |                     |             |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์                           | 2,221,250,319      | 1,508,168,622      | 713,081,697         | 47%         |
| ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์                           | (1,756,985,728)    | (983,356,125)      | 773,629,603         | -79%        |
| <b>กำไรขั้นต้น</b>                                       | <b>464,264,591</b> | <b>524,812,497</b> | <b>(60,547,906)</b> | <b>-12%</b> |
| รายได้อื่น                                               | 46,567,760         | 25,805,094         | 20,762,666          | 80%         |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย                          | (202,168,761)      | (209,960,703)      | (7,791,942)         | 4%          |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร                                    | (211,760,929)      | (152,356,345)      | 59,404,584          | -39%        |
| <b>กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน</b>                     | <b>96,902,661</b>  | <b>188,300,543</b> | <b>(91,397,882)</b> | <b>-49%</b> |
| รายได้ทางการเงิน                                         | 4,268,078          | 2,365,988          | 1,902,090           | 80%         |
| ต้นทุนทางการเงิน                                         | (32,709,876)       | (29,129,561)       | 3,580,315           | -12%        |
| <b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้</b> | <b>68,460,863</b>  | <b>161,536,970</b> | <b>(93,076,107)</b> | <b>-58%</b> |
| รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้                          | (11,840,836)       | (59,281,138)       | 47,440,302          | -80%        |
| <b>กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี</b>                            | <b>56,620,027</b>  | <b>102,255,832</b> | <b>(45,635,805)</b> | <b>-45%</b> |
| <b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>                    | <b>56,620,027</b>  | <b>102,255,832</b> | <b>(45,635,805)</b> | <b>-45%</b> |
| <b>กำไรต่อหุ้น</b>                                       |                    |                    |                     |             |
| กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน                           |                    |                    |                     |             |
| กำไร(ขาดทุน) (บาท/หุ้น)                                  | <b>0.058</b>       | <b>0.123</b>       |                     |             |
| จำนวนหุ้นสามัญอยู่ใต้อิทธิพลของน้ำหนัก (หุ้น)            | 974,014,010        | 834,691,063        |                     |             |

### รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2567 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 2,221 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนถึง 713 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 47 การเพิ่มขึ้นของรายได้เป็นผลมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการ "นิว ครอส คูคต สเตชัน" ที่ได้มีการเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการตั้งแต่วันที่ ธันวาคม 2566 และมีการโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่องจนถึงร้อยละ 95 ของมูลค่าโครงการ ณ ตอนสิ้นปี 2567 ในขณะที่โครงการอินเตอร์คอนดิเนนตัล เรสซิเดนเชส หัวหิน ได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้วร้อยละ 97 ของมูลค่าโครงการ ณ ตอนสิ้นปี 2567

### ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2567 อยู่ที่ 1,757 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 774 ล้านบาท หรือร้อยละ 79 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน การเพิ่มขึ้นของต้นทุนนี้เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เนื่องจากมีการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2567 นั้น ร้อยละ 88 ของการโอนมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการ "นิว ครอส คูคต สเตชัน" ซึ่งเป็นโครงการที่เข้าซื้อจากพันธมิตร

### ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย

ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายในปี 2567 อยู่ที่ 202 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9 จากยอดขายได้ ปรับตัวลดลงจากปีก่อน ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายในปี 2566 อยู่ที่ 209 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14 จากยอดขายได้ของปี 2566

## ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของปี 2567 เพิ่มขึ้น 59 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากค่าเสื่อมราคาของจำนวนสำนักงานขายที่เพิ่มขึ้นในปลายปี 2566 ค่าใช้จ่ายของพนักงานที่เพิ่มขึ้นตามจำนวนบุคลากรที่เปลี่ยนแปลงและเพิ่มขึ้น ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง-นิติบุคคลอาคารชุด และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น ๆ เช่น ค่าเช่าสำนักงานและค่าที่ปรึกษา

## กำไรสุทธิ

จากผลการดำเนินงานดังกล่าว ในปี 2567 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิรวม 57 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 45 เมื่อเทียบกับปีก่อน สาเหตุหลักมาจากกำไรขั้นต้นลดลงร้อยละ 15 จาก 524 ล้านบาทในปี 2566 มาอยู่ที่ 464 ล้านบาท โดยในปี 2567 มีอัตรากำไรขั้นต้นที่ร้อยละ 21 เทียบกับอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 35 ในปี 2566 การลดลงนี้เกิดจากการรับรู้กำไรขั้นต้นที่น้อยลงจากโครงการ 'นิว ครอส คูคต สเตชัน' ซึ่งเป็นโครงการที่เข้าซื้อจากพันธมิตรและเป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ ในขณะที่ปีก่อนมีการรับรู้รายได้จากโครงการ 'อินเตอร์คอนติเนนตัล เรสซิเดนซ์ ห้วยหิน' เป็นหลักซึ่งเป็นโครงการที่บริษัทพัฒนาเอง

อย่างไรก็ตาม โครงการที่อยู่ระหว่างการขายทุกโครงการมีกระแสตอบรับที่ดี เนื่องจากกลยุทธ์การพัฒนาโครงการที่ตอบโจทย์ความต้องการของกลุ่มลูกค้าทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ ที่มองหาที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพและตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ ทำให้บริษัทฯ มีความมั่นใจว่าจะสามารถรักษาการเติบโตได้อย่างต่อเนื่องในอนาคต

ณ สิ้นปี 2567 โครงการที่อยู่ระหว่างการขายมียอดจองประสบความสำเร็จตามแผน โดยโครงการ เวหา ห้วยหิน (VEHHA Hua Hin) มียอดจองแล้วร้อยละ 68 ของมูลค่าโครงการ, โครงการ รมย์ คอนเวนต (ROMM Convent) มียอดจอง ร้อยละ 67, โครงการ วี อาร์รี่ (VI Ari) มียอดจองร้อยละ 33, และโครงการ นิว ดิสทริค อาร์ 9 (Nue District R9) มียอดจองสูงถึงร้อยละ 97 และจะเริ่มรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาสที่ 1 ของปี 2568

ในปี 2568 โครงการ เวหา ห้วยหิน และ นิว ดิสทริค อาร์ 9 ซึ่งมีมูลค่าโครงการรวมกว่า 8,900 ล้านบาท คาดว่าจะรับรู้รายได้ตลอดทั้งปี 2568 ขณะที่โครงการ รมย์ คอนเวนต ที่มีมูลค่าโครงการ 4,150 ล้านบาท คาดว่าจะรับรู้รายได้ในปี 2569

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มียอดขายรอโอน (Backlog) มูลค่ารวมที่ 10,935 ล้านบาท ซึ่งจะทยอยรับรู้รายได้ไปจนถึงปี 2569 โดยยอดขายรอโอนนี้จะเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยสร้างความมั่นใจในการเติบโตระยะยาวของบริษัทฯ นอกจากนี้ยังมีโครงการที่กำลังจะเปิดตัวเพิ่มขึ้นในปี 2568 มูลค่ารวมกว่า 9,200 ล้านบาท ซึ่งสะท้อนถึงการเติบโตของรายได้ในอนาคตที่แข็งแกร่งและยั่งยืน

## ฐานะทางการเงิน

(หน่วย: บาท)

|                                     | งบการเงินรวม          |                      | การเปลี่ยนแปลง<br>เพิ่มขึ้น (ลดลง) |           |
|-------------------------------------|-----------------------|----------------------|------------------------------------|-----------|
|                                     | 31 ธ.ค. 67            | 31 ธ.ค. 66           | บาท                                | ร้อยละ    |
| <b>สินทรัพย์</b>                    |                       |                      |                                    |           |
| <b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>           |                       |                      |                                    |           |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด      | 484,901,884           | 867,468,190          | (382,566,306)                      | -44%      |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น         | 42,169,674            | 4,965,474            | 37,204,200                         | 749%      |
| ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์       | 9,045,136,333         | 7,961,797,828        | 1,083,338,505                      | 14%       |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน  | 4,382,011             | 966,125              | 3,415,886                          | 354%      |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น              | 713,536,698           | 809,102,451          | (95,565,753)                       | -12%      |
| <b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>        | <b>10,290,126,600</b> | <b>9,644,300,068</b> | <b>645,826,532</b>                 | <b>7%</b> |
| <b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>        |                       |                      |                                    |           |
| เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน     | -                     | 193,806              | (193,806)                          | -100%     |
| อาคารและอุปกรณ์                     | 23,103,571            | 54,169,380           | (31,065,809)                       | -57%      |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้                | 8,778,484             | 15,501,572           | (6,723,088)                        | -43%      |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน                 | 4,542,321             | 4,235,794            | 306,527                            | 7%        |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี   | 270,246,901           | 237,893,468          | 32,353,433                         | 14%       |
| สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น | 4,025,504             | 5,407,491            | (1,381,987)                        | -26%      |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น           | 55,723,714            | 37,212,489           | 18,511,225                         | 100%      |
| <b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>     | <b>366,420,495</b>    | <b>354,614,000</b>   | <b>11,806,495</b>                  | <b>3%</b> |
| <b>รวมสินทรัพย์</b>                 | <b>10,656,547,095</b> | <b>9,998,914,068</b> | <b>657,633,027</b>                 | <b>7%</b> |

ณ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 10,657 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2566 จำนวน 658 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นนี้มีสาเหตุหลักมาจาก:

- ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นเป็น 9,045 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,083 ล้านบาท หรือร้อยละ 14 จากการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กำลังพัฒนาเพื่อรับรู้รายได้ในปี 2568 และ 2569 ซึ่งในปี 2567 นี้ ส่วนใหญ่มาจากการก่อสร้าง โครงการ นิว ดิสทริค อาร์ 9 และโครงการ เวหา หัวหิน ที่จะเริ่มรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ไตรมาส 1 ในปี 2568
- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงเป็น 485 ล้านบาท ลดลง 383 ล้านบาท หรือร้อยละ 44 ซึ่งส่วนใหญ่มาจากการชำระคืนเงินกู้ยืมของโครงการ นิว ครอส คูคต สเตชัน และ โครงการ วี อาร์บี

(หน่วย: บาท)

|                                                               | งบการเงินรวม         |                      | การเปลี่ยนแปลง<br>เพิ่มขึ้น (ลดลง) |            |
|---------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|------------------------------------|------------|
|                                                               | 31 ธ.ค. 67           | 31 ธ.ค. 66           | บาท                                | ร้อยละ     |
| <b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>                            |                      |                      |                                    |            |
| <b>หนี้สินหมุนเวียน</b>                                       |                      |                      |                                    |            |
| เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน  | 14,841,744           | 40,139,688           | (25,297,944)                       | -63%       |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น                                 | 923,062,902          | 867,660,309          | 55,402,593                         | 6%         |
| ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน                      |                      |                      |                                    |            |
| ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี                                   | 518,776,718          | 120,363,725          | 398,412,993                        | 331%       |
| ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี         | 4,740,781            | 6,288,568            | (1,547,787)                        | -25%       |
| รายได้รับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์                     | 2,215,024,779        | 1,763,558,440        | 451,466,339                        | 26%        |
| ค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการค้างจ่าย                               | 88,614,369           | 107,143,077          | (20,528,708)                       | -19%       |
| เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน                                       | 7,945,195            | 16,646,902           | (8,701,707)                        | -52%       |
| ภาษีเงินได้ค้างจ่าย                                           | 19,491,787           | 33,414,020           | (13,922,233)                       | -42%       |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น                                          | 11,380,702           | 12,116,390           | (735,688)                          | -6%        |
| <b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>                                    | <b>3,801,878,977</b> | <b>2,967,331,119</b> | <b>834,547,858</b>                 | <b>28%</b> |
| <b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>                                    |                      |                      |                                    |            |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่           |                      |                      |                                    |            |
| ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี                                      | 3,860,204,766        | 4,546,734,574        | (686,529,808)                      | -15%       |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น                                 | 445,737,935          | 90,000,000           | 355,737,935                        | 395%       |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 3,839,237            | 8,089,344            | (4,250,107)                        | -53%       |
| หุ้นบุริมสิทธิชนิดสะสมเงินปันผลและไถ่ถอนได้                   | 833,254,300          | 763,243,036          | 70,011,264                         | 9%         |
| สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน                              | 5,605,047            | 4,216,648            | 1,388,399                          | 33%        |
| ประมาณการหนี้สินสำหรับต้นทุนในการรื้อถอน                      | 6,851,658            | 6,784,578            | 67,080                             | 1%         |
| เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน                                       | 133,911,001          | 103,870,622          | 30,040,379                         | 29%        |
| <b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>                                 | <b>5,289,403,944</b> | <b>5,522,938,802</b> | <b>(233,534,858)</b>               | <b>-4%</b> |
| <b>รวมหนี้สิน</b>                                             | <b>9,091,282,921</b> | <b>8,490,269,921</b> | <b>601,013,000</b>                 | <b>7%</b>  |

ณ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมทั้งหมด 9,091 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 601 ล้านบาท หรือร้อยละ 7 จากสิ้นปี 2566 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก:

- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลงเป็น 3,860 ล้านบาท ลดลง 687 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมธนาคาร ของโครงการ นิว ครอส คูคต สเตชัน (Nue Cross Khu Khot Station) ที่โอนกรรมสิทธิ์แล้วร้อยละ 95 ของมูลค่าโครงการ

หักลบกับ

- รายได้รับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นเป็น 2,215 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 451 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการขายล่วงหน้าของโครงการ นิว ดิสทริค อาร์ 9 (Nue District R9), โครงการ รมย์ คอนเวนต (ROMM Convent) และ โครงการ เวหา หัวหิน หิน (VEHHA Hua Hin) ซึ่งสะท้อนถึงรายได้ที่จะรับรู้ได้ในอนาคต โดยโครงการ เวหา หัวหิน หิน (VEHHA Hua Hin) และ โครงการ นิว ดิสทริค อาร์ 9 (Nue District R9) มูลค่าโครงการรวม 8,906 ล้านบาท คาดว่าจะรับรู้รายได้ในปี 2568 และโครงการ รมย์ คอนเวนต ที่มีมูลค่าโครงการ 4,150 ล้านบาท คาดว่าจะรับรู้รายได้ในปี 2569
- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้นเป็น 923 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 55 ล้านบาท ซึ่งมาจากความคืบหน้าการก่อสร้างของโครงการ นิว ดิสทริค อาร์ 9 (Nue District R9) และ โครงการ เวหา หัวหิน หิน (VEHHA Hua Hin) ซึ่งจะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ไตรมาส 1 2568 เป็นต้นไป
- เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่นเพิ่มขึ้นเป็น 446 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 355 ล้านบาท จากสิ้นปี 2566 เพื่อใช้ในการลงทุนและพัฒนาโครงการที่จะเปิดตัวเพิ่มขึ้นในปี 2568 ซึ่งมีมูลค่ารวมกว่า 9,200 ล้านบาท ซึ่งสะท้อนถึงการเติบโตของรายได้ในอนาคตที่แข็งแกร่ง

ทั้งนี้ สัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E) ลดลงมาอยู่ที่ 3.6 เท่า จาก 3.7 เท่า ณ สิ้นปี 2566

ณ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมทั้งหมด 1,565 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 57 ล้านบาทจากปีก่อน เป็นผลจากกำไรสะสมที่เพิ่มมากขึ้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



( นางสาวณัติ โกสลาทิพย์ )

ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานการเงินและบัญชี