

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565  
เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท พรีเมียม เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอนำส่งการวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ดังนี้

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจถือหุ้นในบริษัทอื่น และไม่มีการประกอบธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญเป็นของตนเอง ( Holding Company) โดยถือหุ้นในบริษัทอื่นที่ประกอบธุรกิจให้บริการแก่กลุ่มลูกค้าอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มลูกค้าที่เกี่ยวข้องแบบ ครบวงจร (One Stop Service) ซึ่งให้บริการครอบคลุมตั้งแต่การให้บริการต้นน้ำไปจนถึงการให้บริการปลายน้ำ ผ่านการถือหุ้นใน 8 บริษัทย่อยที่ประกอบ 3 ธุรกิจหลักดังนี้

**(1) ธุรกิจที่ปรึกษาและออกแบบทางวิศวกรรม**

- บริษัท ยูไนเต็ด โปรเจคต์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“UPM”)
- บริษัท ยูพีเอ็ม ดีไซน์ สตูดิโอ จำกัด (“UDS”)

**(2) ธุรกิจบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์**

- บริษัท พรีเมียม แมเนจเม้นท์ จำกัด (“PMM”)
- บริษัท คราวน์ เรสซิเดนซ์ จำกัด (“CRD”)
- บริษัท แฮมตัน โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“HHR”)
- บริษัท แพสชั่น เรียลเตอร์ จำกัด (“PRT”)

**(3) ธุรกิจบริการหลังการขายอสังหาริมทรัพย์**

- บริษัท วายด์ อินทีเรีย จำกัด (“WYD”)
- บริษัท อูโน่ เซอร์วิส จำกัด (“UNO”)

สำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2565 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

รายการ	สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม (ล้านบาท)				เปลี่ยนแปลง	
	2564	ร้อยละ	2565	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายและการให้บริการ	485.6	99.2	913.5	99.9	427.9	88.1
รายได้อื่น	4.0	0.8	1.1	0.1	(2.9)	(72.5)
<b>รายได้รวม</b>	<b>489.6</b>	<b>100.0</b>	<b>914.6</b>	<b>100.0</b>	<b>425.0</b>	<b>86.8</b>
ต้นทุนการขายและการให้บริการ	288.2	58.9	519.8	56.8	231.6	80.4
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	54.2	11.0	87.4	9.6	33.2	61.3
<b>ค่าใช้จ่ายรวม</b>	<b>342.4</b>	<b>69.9</b>	<b>607.2</b>	<b>66.4</b>	<b>264.8</b>	<b>77.3</b>
<b>กำไรจากการดำเนินงาน</b>	<b>147.2</b>	<b>30.1</b>	<b>307.4</b>	<b>33.6</b>	<b>160.2</b>	<b>108.8</b>
รายได้ทางการเงิน	-	-	0.2	0.0	0.2	100
ต้นทุนทางการเงิน	(0.5)	(0.1)	(0.4)	(0.0)	0.1	20
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>146.7</b>	<b>30.0</b>	<b>307.2</b>	<b>33.6</b>	<b>160.5</b>	<b>109.4</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	35.5	7.3	67.1	7.3	31.6	89.0
<b>กำไรสุทธิสำหรับปี</b>	<b>111.2</b>	<b>22.7</b>	<b>240.1</b>	<b>26.3</b>	<b>128.9</b>	<b>115.9</b>
<b>กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>	<b>111.9</b>	<b>22.9</b>	<b>239.9</b>	<b>26.2</b>	<b>128.0</b>	<b>114.4</b>

#### I รายได้จากการดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทมีรายได้รวมสำหรับปี 2564 และ 2565 จำนวน 489.6 ล้านบาท และ 914.6 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 425.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 86.8 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นจากทั้ง 3 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

กลุ่มธุรกิจ	สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม (ล้านบาท)		เปลี่ยนแปลง	
	2564	2565	ล้านบาท	ร้อยละ
ธุรกิจที่ปรึกษาและออกแบบทางวิศวกรรม	42.0	126.3	84.3	200.7
ธุรกิจบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	193.9	412.7	218.8	112.8
ธุรกิจบริการหลังการขายอสังหาริมทรัพย์	253.1	374.5	121.4	48.0
รายได้อื่นๆ	0.6	1.1	0.5	83.3
<b>รายได้รวม</b>	<b>489.6</b>	<b>914.6</b>	<b>425.0</b>	<b>86.8</b>

- กลุ่มธุรกิจที่ปรึกษาและออกแบบทางวิศวกรรม มีรายได้ในปี 2565 เพิ่มขึ้นจากปี 2564 เนื่องจาก 3 ปัจจัยหลัก คือ
  - 1) บริษัทมีรายได้จากการเป็นผู้ให้บริการเป็นที่ปรึกษาในการบริหารและควบคุมงานก่อสร้างเพิ่มมากขึ้นจากจำนวนโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทเป็นผู้ให้บริการมีจำนวนเพิ่มมากขึ้น
  - 2) บริษัทมีรายได้จากการให้บริการออกแบบ

สถาปัตยกรรม งานวิศวกรรมโครงสร้าง และวิศวกรรมระบบประกอบอาคาร ซึ่งบริษัทเริ่มดำเนินธุรกิจนี้ในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2564 และ 3) บริษัทยังมีรายได้จากการให้บริการศูนย์ฝึกอบรม UPM Academy ที่เพิ่มมากขึ้นจากการเพิ่มจำนวนและความหลากหลายของคอร์สฝึกอบรม

- กลุ่มธุรกิจบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ มีรายได้ในปี 2565 เพิ่มขึ้นจากปี 2564 เนื่องจาก 1) บริษัทมีรายได้จากการให้บริการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร รวมถึง Residential Property เพิ่มขึ้น เนื่องจากมีจำนวนโครงการภายใต้การบริหารจัดการเพิ่มมากขึ้น 2) บริษัทมีรายได้จากการให้บริการนายหน้าอสังหาริมทรัพย์และบริการจัดหาผู้ร่วมทุน (JV) เพิ่มมากขึ้น เนื่องจากสถานะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เริ่มฟื้นตัวและการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ซึ่งเริ่มเรียกเก็บเต็มอัตราในปี 2565 ทำให้เกิดการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งประเภทอาคารชุดและที่ดินเพิ่มมากขึ้น
- กลุ่มธุรกิจบริการหลังการขายอสังหาริมทรัพย์ มีรายได้ในปี 2565 เพิ่มขึ้นจากปี 2564 เนื่องจากรายได้จากการให้บริการออกแบบและตกแต่งที่เพิ่มมากขึ้นจากการให้บริการตกแต่งพื้นที่ส่วนกลางโครงการอสังหาริมทรัพย์ และตกแต่งภายในพื้นที่พักอาศัย รวมถึงรายได้จากการให้บริการทำความสะอาดที่เพิ่มมากขึ้นจากการให้บริการแบบมีสัญญาจากจำนวนลูกค้าประเภทนิติบุคคลที่เพิ่มมากขึ้น และแบบรายครั้งจากการทำโปรโมชั่นส่งเสริมการขายร่วมกับผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

## II ค่าใช้จ่าย

### 1. ต้นทุนขายและการให้บริการ

กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายและบริการสำหรับปี 2564 และ 2565 จำนวน 288.2 ล้านบาท และ 519.8 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 231.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 80.4 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นจากทั้ง 3 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

กลุ่มธุรกิจ	สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม (ล้านบาท)		เปลี่ยนแปลง	
	2564	2565	ล้านบาท	ร้อยละ
ธุรกิจที่ปรึกษาและออกแบบทางวิศวกรรม	20.9	99.9	79.0	378.0
ธุรกิจบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	90.4	135.6	45.2	50.0
ธุรกิจบริการหลังการขายอสังหาริมทรัพย์	176.4	283.5	107.1	60.7
ต้นทุนอื่นๆ	0.5	0.8	0.3	60.0
<b>ต้นทุนขายและการให้บริการรวม</b>	<b>288.2</b>	<b>519.8</b>	<b>231.6</b>	<b>80.4</b>

- กลุ่มธุรกิจที่ปรึกษาและออกแบบทางวิศวกรรม มีต้นทุนในการให้บริการเพิ่มขึ้นในปี 2565 เนื่องจาก บริษัทมีต้นทุนค่าตอบแทนพนักงานที่เพิ่มมากขึ้น จากการว่าจ้างพนักงานเพิ่มเติมเพื่อขยายธุรกิจ ประกอบกับต้นทุนส่วนเพิ่มในผลงานออกแบบสถาปัตยกรรม งานวิศวกรรมโครงสร้าง และระบบประกอบอาคาร ที่เริ่มให้บริการในช่วงไตรมาส 4 ของปี 2564 ทำให้ปี 2564 ยังไม่มีต้นทุนในส่วนงานดังกล่าว

- ธุรกิจบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ มีต้นทุนในการให้บริการเพิ่มขึ้นในปี 2565 เนื่องจากต้นทุนค่าตอบแทนพนักงานเพิ่มมากขึ้น จากการว่าจ้างพนักงานเพิ่มเติม ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการให้บริการที่เพิ่มมากขึ้น
- กลุ่มธุรกิจบริการหลังการขายอสังหาริมทรัพย์ มีต้นทุนในการขายและบริการมากขึ้น เนื่องจาก 1) ต้นทุนค่าตอบแทนพนักงานที่เพิ่มมากขึ้น และ 2) ต้นทุนอุปกรณ์สำหรับให้บริการตกแต่งเพิ่มขึ้นตามการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้บริการตกแต่ง

## 2. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัทประกอบไปด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับผลประโยชน์ของพนักงาน ค่าตรวจสอบบัญชี ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายบริหารอื่นๆ เช่น ค่าที่ปรึกษา และค่าธรรมเนียมต่างๆ เป็นต้น โดยบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2564 และ 2565 จำนวน 54.2 ล้านบาท และ 87.4 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 33.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 61.3

## III กำไรสำหรับงวด

กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิในปี 2564 และปี 2565 จำนวน 111.2 ล้านบาท และ 240.1 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 128.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 115.9 ซึ่งเกิดจากการที่บริษัทมีรายได้เพิ่มขึ้นจากการเติบโตขึ้นของธุรกิจเดิม และการขยายขอบเขตการให้บริการให้มีความครบวงจรมากยิ่งขึ้น

## VI ฐานะทางการเงิน

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม (ล้านบาท)		เปลี่ยนแปลง	
	2564	2565	ล้านบาท	ร้อยละ
รวมสินทรัพย์	265.4	1,635.8	1,370.4	516.4
รวมหนี้สิน	76.3	152.5	76.2	99.9
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	189.1	1,483.3	1,294.2	684.4

### 1. สินทรัพย์รวม

สินทรัพย์หลักของบริษัทประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น สินค้าคงเหลือ และสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นๆ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2565 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 265.4 ล้านบาท และ 1,635.8 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 516.4 ซึ่งการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์รวมดังกล่าวเป็นไปตามการขยายตัวของธุรกิจ และการให้เครดิตต่อลูกค้าจากการให้บริการประเภทต่างๆ

### 2. หนี้สินรวม

หนี้สินหลักของบริษัทประกอบด้วย เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ภาษีเงินได้ค้างจ่าย หนี้สินหมุนเวียนอื่น และหนี้สินตามสัญญาเช่า โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2565 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 76.3 ล้านบาท และ 152.5 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 99.9 ซึ่งการเพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เกิดจากการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้ทางการค้าซึ่งเป็นไปตามการขยายตัวของธุรกิจ

### 3. ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2565 จำนวน 189.1 ล้านบาท และ 1,483.3 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 684.4 สาเหตุหลักเนื่องจาก บริษัท พรีเมียร์ เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด (มหาชน) ดำเนินการเสนอขายหุ้นใหม่แก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO) ทำให้ส่วนของทุนที่ชำระแล้ว และส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญเพิ่มขึ้น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นางสาวจตุพร วิไลแก้ว

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร