

Ref. PG 02/006/69

27 February 2026

Subject: Management Discussion and Analysis for the Year Ended 31 December 2025

To: The Board of Directors and Manager, The Stock Exchange of Thailand

Executive Summary

Precha Group Public Company Limited and its subsidiaries (the "Company") hereby reports its operating results for the year ended 31 December 2025 as follows.

The Company recorded total revenues of THB 34 million, an increase of 15% year-on-year (2024: THB 29 million), reflecting the Company's continued ability to sustain and grow its core revenue base despite economic headwinds and industry-wide structural challenges.

The Company reported a net loss of THB 83 million, up 80% from the prior year (2024: loss of THB 46 million). The increase was largely attributable to the recognition of non-recurring special expense items unrelated to core business operations. Notably, the operating loss narrowed by 26% to THB 38 million (2024: THB 51 million), demonstrating continued improvement in the core business and serving as a positive indicator of the Company's recovery trajectory.

Industry Overview — FY2025

Residential Real Estate. The mid-to-low-end residential segment faced structural headwinds including persistently elevated interest rates, rising household debt levels, and tightened mortgage lending standards at financial institutions—all of which dampened consumer purchasing power. The Company responded by recalibrating its marketing strategy to align with actual purchasing capacity, successfully preserving sales volumes in its key projects.

Office Space Leasing. The office leasing market remained highly competitive. Demand for space recovered gradually alongside broader economic recovery, though tenants continued to prioritize cost management and Hybrid Working arrangements. Average rents were broadly stable, with prime-quality buildings in strategic locations maintaining their rate levels. Older buildings faced greater pricing pressure and required enhanced tenant incentives.

Consolidated Operating Performance

The following table summarizes the key changes in the Company's financial performance for the year ended 31 December 2025 compared with the prior year.

Unit: THB million

	2023		2024		Increase (Decrease)
	Million Baht	Percentage	Million Baht	Percentage	Percentage
REVENUE					
Revenue from Real Estate	9.12	31%	12.31	37%	35%
Revenue from Rental and Services	20.34	69%	20.64	63%	1%
Total Revenue	29.47	100%	32.95	100%	12%
Cost					
Cost of Real Estate sold	(6.41)	(22%)	(20.86)	(63%)	225%
Cost of Rental and Services	(8.46)	(29%)	(8.09)	(25%)	(4%)
Total Cost	(14.87)	(50%)	(28.96)	(88%)	95%
Other Income	0.56	2%	1.74	5%	208%
Selling Expenses	(4.71)	(16%)	(5.00)	(15%)	6%
Administrative Expenses	(54.23)	(184%)	(74.73)	(227%)	38%
Total Expenses	(58.94)	(200%)	(79.72)	(242%)	35%
Finance Expenses	(2.23)	(08%)	(8.90)	(27%)	300%
Profit (Loss) for the year	(46.01)	(156%)	(82.90)	(252%)	80%

Income Statement Overview

The income statement for the year ended 31 December 2025, compared with the prior year, reflected the following material items:

- **Net loss** of THB 83 million, up 80% year-on-year (2024: loss of THB 46 million).
- **Operating loss** of THB 38 million, down 26% year-on-year (2024: loss of THB 51 million).

Revenue

- **Real estate sales revenue** of THB 12.31 million, up THB 3 million or 35% year-on-year, driven by a higher number of units sold.
- **Rental and service income** of THB 21 million, broadly unchanged from the prior year, consistent with stable leasing market conditions.
- **Other income** of THB 2 million, up THB 1 million or 208% year-on-year, This was due to the forfeiture of rental security deposits recognized as income.

Costs and Expenses

- **Cost of real estate sales** increased by THB 15 million or 225% , from the prior year, driven by higher cost recognition in line with increased sales volume, and the consideration to recognize a net realizable value (NRV) allowance on inventory in accordance with applicable accounting standards.
- **Cost of rental and services** of THB 8 million, broadly in line with the prior year.
- **Selling expenses** increased slightly from the prior year, as the Company adjusted its marketing strategy to align with current consumer purchasing power, resulting in higher revenue.
- **Administrative expenses** increased by THB 21 million or 38% due to the recognition of additional special provisions. Excluding the provisions, core administrative expenses declined by THB 13 million (FY2025: THB 41 million; FY2024: THB 54 million), reflecting improved cost discipline.
- **Finance costs** rose by THB 7 million or 300%, driven by higher prevailing market interest rates.

Consolidated Financial Position

The Company's financial position as at 31 December 2025 is summarized below.

	2568	2567		2568	2567
สินทรัพย์			หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		
สินทรัพย์หมุนเวียน			หนี้สินหมุนเวียน		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	31,393,156.29	27,581,373.65	เข้ากับการค้ำและเข้าหนี้อื่น	12,121,994.00	15,316,772.25
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	5,244,530.26	5,038,630.74	เงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	99,933,693.94	1,203,755.12
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	279,573,552.89	273,067,177.23	หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	696,768.12	1,309,879.03
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	2,259,448.16	261,752.81	เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	40,000.00	40,000.00	ประมาณการต้นทุนโครงการ	2,858,450.52	3,070,331.06
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	318,510,687.60	305,988,934.43	ประมาณการหนี้สิน	61,348,773.32	30,492,735.57
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			หนี้สินหมุนเวียนอื่น	62,000.00	32,000.00
เงินฝากธนาคารคิดภาระดอกเบี้ย	4,850,008.05	5,065,518.78	รวมหนี้สินหมุนเวียน	177,021,679.90	51,425,473.03
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	หนี้สินไม่หมุนเวียน		
ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	5,744,815.97	6,243,545.58	เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	73,989,657.45	105,725,776.08
ที่ดินรอการพัฒนา	77,188,114.20	77,188,114.20	หนี้สินตามสัญญาเช่า	26,114,529.47	42,538,213.02
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	82,785,968.18	83,195,234.17	ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	3,256,119.00	2,909,500.00
อาคารและอุปกรณ์	681,591.06	886,166.07	หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1,288,040.00	1,687,207.20
สินทรัพย์สิทธิการเช่า	23,344,689.67	39,818,043.56	รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	104,648,345.92	152,860,696.30
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	70,576.96	97,265.92	รวมหนี้สิน	281,670,025.82	204,286,169.33
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	807,544.00	1,017,520.00	ส่วนของผู้ถือหุ้น		
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	195,473,308.09	213,511,408.28	ทุนเรือนหุ้น		
รวมสินทรัพย์	513,983,995.69	519,500,342.71	ทุนจดทะเบียน		
			หุ้นสามัญ 336,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	336,000,000.00	336,000,000.00
			หุ้นที่ออกและชำระแล้ว		
			หุ้นสามัญ 336,000,000 หุ้น ชำระเต็มมูลค่าแล้ว	336,000,000.00	336,000,000.00
			ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	88,750,822.16	88,750,822.16
			กำไร(ขาดทุน)สะสม		
			จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	13,287,118.97	13,287,118.97
			ยังไม่ได้จัดสรร	(205,723,971.26)	(122,823,767.75)
			รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	232,313,969.87	315,214,173.38
			รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	513,983,995.69	519,500,342.71

Total Assets

As at 31 December 2025, total assets stood at THB 514 million, a decrease of THB 5 million from the prior year, primarily attributable to real estate sales reducing inventory and ongoing depreciation of property, plant, and equipment.

Total Liabilities

As at 31 December 2025, total liabilities were THB 282 million, an increase of THB 77 million from the prior year, driven mainly by new borrowings from third parties and the recognition of additional special provisions.

Shareholders' Equity

As at 31 December 2025, total shareholders' equity amounted to THB 232 million.

Your sincerely,

(Varut Taymeya)
Chief Financial Officer