

ที่ PG 05/027/69

วันที่ 14 พฤษภาคม 2569

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บทสรุปผู้บริหาร

บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) ขอเรียนชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนแรกของปี 2569

บริษัทฯ มีความก้าวหน้าแบบก้าวกระโดดในด้านรายได้ โดยมีรายได้จากการขายและบริการ รวม 39.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญถึง 607% เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งสะท้อนถึงความสำเร็จในการเร่งการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่พร้อมส่งมอบให้แก่ลูกค้า ทั้งนี้ การเติบโตของรายได้ในอัตราดังกล่าวเกิดขึ้นท่ามกลางภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์โดยรวมที่ยังคงอยู่ในช่วงปรับตัว ภายใต้อิทธิพลจากอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับสูงและความระมัดระวังในเรื่องของการใช้จ่ายของผู้บริโภค รวมถึงอัตราการปฏิเสธสินเชื่อจากสถาบันการเงินสูงขึ้น ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงความสามารถในการบริหารสินค้าและความเชื่อมั่นของลูกค้าในโครงการของบริษัทฯ

แม้ในงวดนี้บริษัทฯ จะยังมีผลขาดทุนสุทธิ 19.87 ล้านบาท ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นผลจากการบันทึกการขายการปรับปรุงทางบัญชีที่ไม่ใช่เงินสด เช่น การตั้งประมาณการผลประโยชน์พนักงาน (Actuarial Adjustment) และการตั้งค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการ (NRV) ให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน เพื่อเสริมสร้างความถูกต้องของงบการเงินในระยะยาว บริษัทฯ ยังคงเดินหน้าพัฒนาโครงการและขยายฐานรายได้อย่างต่อเนื่อง

ภาพรวมอุตสาหกรรมในไตรมาสที่ 1 ปี 2569

อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาสแรกของปี 2569 ยังคงอยู่ในช่วงปรับตัว ท่ามกลางอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับสูง และปัจจัยเศรษฐกิจมหภาค อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ปรับกลยุทธ์การตลาดและการพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้สอดคล้องกับความต้องการของตลาด ส่งผลให้สามารถสร้างการเติบโตของรายได้ได้อย่างแข็งแกร่ง

ธุรกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานยังอยู่ภายใต้ภาวะการแข่งขันที่สูง ผู้เช่ายังคงให้ความสำคัญกับการบริหารต้นทุนและรูปแบบการทำงานแบบผสมผสาน (Hybrid Working) โดยอาคารคุณภาพสูงในทำเลที่มีศักยภาพยังสามารถรักษาระดับค่าเช่าได้

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานรวม

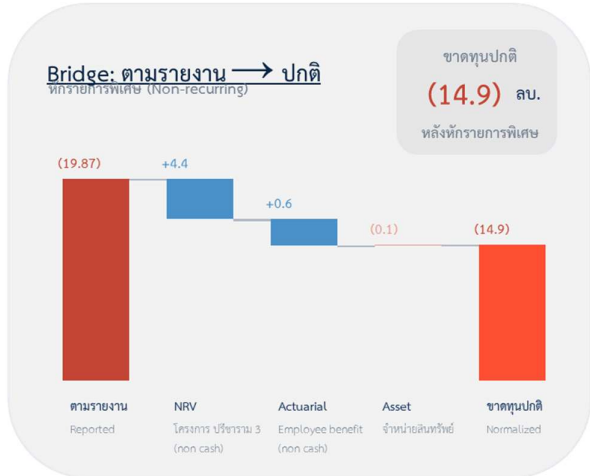
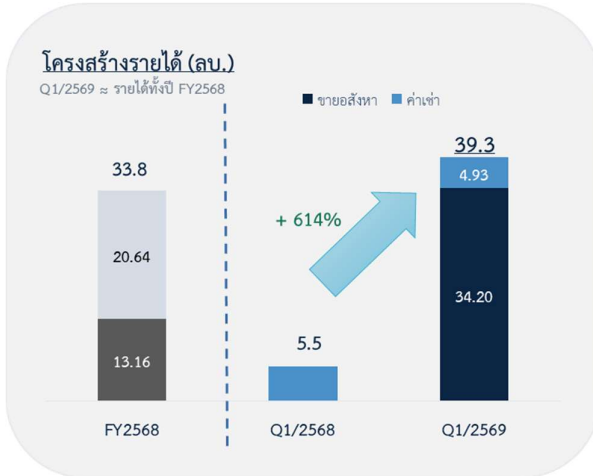
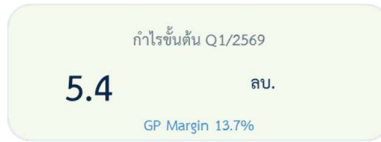
ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 เทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญ โดยมีสาเหตุหลัก ดังต่อไปนี้

	ไตรมาส 1/2569		ไตรมาส 1/2568		เพิ่มขึ้น (ลดลง) ร้อยละ
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	
รายได้					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	34.15	87%	-	-	-
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	4.98	13%	5.53	100%	(10%)
รวมรายได้	39.13	100%	5.53	100%	607%
ต้นทุนขายและบริการ					
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(31.90)	(82%)	-	-	-
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	(1.88)	(05%)	(2.08)	(38%)	(10%)
รวมต้นทุนขายและบริการ	(33.78)	(86%)	(2.08)	(38%)	1,525%
รายได้อื่น	0.16	0%	0.04	1%	318%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(3.81)	(10%)	(1.39)	(25%)	174%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(18.41)	(47%)	(10.95)	(198%)	68%
รวมค่าใช้จ่าย	(22.22)	(57%)	(12.34)	(223%)	80%
ต้นทุนทางการเงิน	(3.16)	(08%)	(1.48)	(27%)	114%
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(19.87)	(51%)	(10.32)	(186%)	93%

ภาพรวมงบกำไรขาดทุนสำหรับงวด

งบกำไรขาดทุนสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 เทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญ โดยมีสาเหตุหลักดังต่อไปนี้

- **ขาดทุนสำหรับงวด** ไตรมาส 1/2569 จำนวน 19.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 93 (ไตรมาส 1/2568 : ขาดทุน 10.32 ล้านบาท) โดยส่วนหนึ่งมาจากรายการที่ไม่ใช่เงินสด ได้แก่ การตั้งประมาณการผลประโยชน์พนักงาน (Actuarial Adjustment) และการตั้งค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการ (NRV)
- **ขาดทุนจากการกิจกรรมดำเนินงาน** ไตรมาส 1/2569 จำนวน 14.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 44 (ไตรมาส 1/2568 : ขาดทุน 10.32 ล้านบาท)



รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้น 34.15 ล้านบาท (ไตรมาส 1/2568 : ไม่มี) เนื่องจากบริษัทฯ สามารถเร่งการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ในโครงการหลักได้เป็นอย่างดี

รายได้จากการให้เช่าและบริการ จำนวน 4.98 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อย เนื่องจากสภาพตลาดการให้เช่าและบริการยังมีสถานะเช่นเดียวกับปีก่อน

รายได้อื่น จำนวน 0.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อย เนื่องจากมีกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้น 31.90 ล้านบาท (ไตรมาส 1/2568 : ไม่มี) เป็นการเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนรายได้ที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้พิจารณาตั้งค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการ (NRV) เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี

ต้นทุนการให้เช่าและบริการ จำนวน 1.88 ล้านบาท ซึ่งเป็นต้นทุนที่ใกล้เคียงกับปีก่อน

ค่าใช้จ่ายในการขาย เพิ่มขึ้น 2.42 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 174 (ไตรมาส 1/2568 : 1.39 ล้านบาท) เนื่องจากบริษัทฯ ขยายกิจกรรมการตลาดเพื่อรองรับโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนา ส่งผลให้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

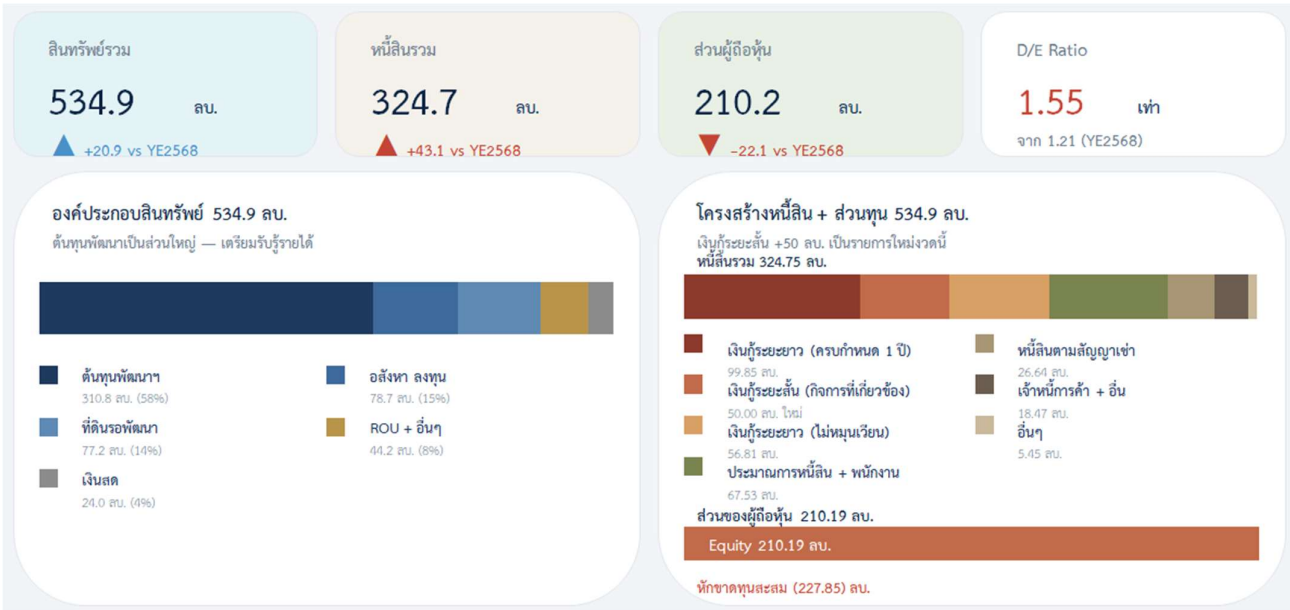
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร เพิ่มขึ้น 7.47 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 68 (ไตรมาส 1/2568 : 10.95 ล้านบาท) โดยการเพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เป็นผลจากรายการที่ไม่ใช่เงินสด ได้แก่ การตั้งประมาณการผลประโยชน์พนักงาน (Actuarial Adjustment) และการตั้งค่าเผื่อ NRV ซึ่งฝ่ายจัดการได้พิจารณาบันทึกเพื่อสะท้อนฐานะทางการเงินที่ถูกต้องและครบถ้วน ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการบริหารจากรูขุมทรัพย์ของบริษัทฯ อยู่ในระดับที่บริหารจัดการได้และไม่แตกต่างจากปีก่อนอย่างมีนัยสำคัญ

ต้นทุนทางการเงิน เพิ่มขึ้น 1.68 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 114 จากปีก่อน เนื่องจากบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นในระหว่างงวด เพื่อเสริมสภาพคล่องในการดำเนินงาน

การวิเคราะห์ฐานะการเงินรวม

บริษัทฯ ขอชี้แจงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569 ดังต่อไปนี้

	พันบาท				หมายเหตุและส่วนของผู้ถือหุ้น	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ			งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2569	31 ธันวาคม 2568	31 มีนาคม 2569	31 ธันวาคม 2568		31 มีนาคม 2569	31 ธันวาคม 2568	31 มีนาคม 2569	31 ธันวาคม 2568
	"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"	"ตรวจสอบแล้ว"	"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"	"ตรวจสอบแล้ว"		"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"	"ตรวจสอบแล้ว"	"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"	"ตรวจสอบแล้ว"
สินทรัพย์									
สินทรัพย์หมุนเวียน									
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	23,982	31,393	23,440	30,848	เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	18,474	12,122	18,569	12,021
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	5,073	5,244	5,046	5,198	เงินผู้ให้เช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	99,847	99,933	99,847	99,933
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	310,790	279,574	305,072	273,868	หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	709	697	709	697
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	2,260	2,260	2,260	2,260	เงินผู้ให้เช่าส่วนที่ยังไม่ครบกำหนดและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	50,000	-	62,000	12,000
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	40	40	40	40	ประมาณการต้นทุนโครงการ	4,118	2,859	4,118	2,859
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	342,145	318,511	335,858	312,214	ประมาณการหนี้สิน	61,323	61,349	61,323	61,349
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					หนี้สินหมุนเวียนอื่น	252	62	252	62
เงินฝากธนาคารคิดระยะเวลาหลักประกัน	4,878	4,850	4,878	4,850	รวมหนี้สินหมุนเวียน	234,723	177,022	246,818	188,921
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	6,052	6,052	หนี้สินไม่หมุนเวียน				
ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	6,308	5,745	6,271	5,708	เงินผู้ให้เช่าระยะยาวจากสถาบันการเงิน	56,806	73,990	56,806	73,990
ที่ดินรอการพัฒนา	77,188	77,188	77,188	77,188	หนี้สินตามสัญญาเช่า	25,932	26,114	25,932	26,114
อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองลงทุน	78,659	82,786	77,503	81,620	ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	6,208	3,256	6,208	3,256
อาคารและอุปกรณ์	1,843	681	1,873	717	หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1,078	1,288	1,078	1,288
สินทรัพย์อสังหาริมทรัพย์	23,038	23,345	23,038	23,345	รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	90,024	104,648	90,024	104,648
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	68	71	68	71	รวมหนี้สิน	324,747	281,670	336,842	293,569
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	807	807	807	807	ส่วนของผู้ถือหุ้น				
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	192,789	195,473	197,678	200,358	ทุนจดทะเบียน	336,000	336,000	336,000	336,000
รวมสินทรัพย์	534,934	513,984	533,536	512,572	หุ้นสามัญ 336,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	336,000	336,000	336,000	336,000
					หุ้นที่ออกและชำระแล้ว				
					หุ้นสามัญ 336,000,000 หุ้น ชำระเต็มมูลค่าแล้ว	336,000	336,000	336,000	336,000
					ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	88,751	88,751	88,751	88,751
					กำไร(ขาดทุน)สะสม				
					ดีดส่วนแล้ว - หุ้นส่วนลดตามกฎหมาย	13,287	13,287	13,287	13,287
					ยังไม่ได้ตัดรวม	(227,851)	(205,724)	(241,344)	(219,035)
					รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	210,187	232,314	196,694	219,003
					รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	534,934	513,984	533,536	512,572



สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 534.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 20.95 ล้านบาท จาก 513.98 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2568 สาเหตุหลักจากการลงทุนในต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 31.22 ล้านบาท ตามความก้าวหน้าของโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนา

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 324.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 43.08 ล้านบาท จาก 281.67 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2568 โดยสาเหตุหลักมาจากเงินกู้ยืมระยะสั้นที่เบิกใช้ในไตรมาสนี้เพื่อเสริมสภาพคล่อง

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 210.19 ล้านบาท

จึงเรียนชี้แจงมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายวรุฒม์ เตมีย์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านบัญชีและการเงิน