

ที่ PG08/034/69

วันที่ 6 สิงหาคม 2569

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับงวด สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

### **บทสรุปผู้บริหาร**

บริษัท ปรีชา กรุป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ("บริษัท") ขอเรียนชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงวดหกเดือนแรกของปี 2569 (สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569)

บริษัทฯ มีความก้าวหน้าแบบก้าวกระโดดในด้านรายได้ โดยมีรายได้จากการขายและบริการรวม 120.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญถึงร้อยละ 773 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งสะท้อนถึงความสำเร็จในการปรับกลยุทธ์การตลาด การบริหารสินค้าของทีมงานผู้บริหารใหม่ และความเชื่อมั่นของลูกค้าในโครงการของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่องตลอดครึ่งปีแรก ทั้งนี้ การเติบโตของรายได้ดังกล่าวเกิดขึ้นท่ามกลางภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์โดยรวมที่ยังคงอยู่ในช่วงปรับตัว ภายใต้แรงกดดันจากอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับสูงและความระมัดระวังในเรื่องของการใช้จ่ายของผู้บริโภค รวมถึงอัตราการปฏิเสธสินเชื่อจากสถาบันการเงินที่สูงขึ้น

แม้ในงวดนี้บริษัทฯ จะยังมีผลขาดทุนสำหรับงวด 37.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 99 จากงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นผล จากการบันทึกรายการปรับปรุงทางบัญชีที่ไม่ใช่เงินสด เช่น การตั้งประมาณการผลประโยชน์พนักงาน (Actuarial Adjustment) และการตั้งค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการ (NRV) ให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน เพื่อเสริมสร้างความถูกต้อง ของงบการเงินในระยะยาว แต่เมื่อพิจารณาแนวโน้มรายได้ไตรมาส ผลขาดทุนปรับตัวดีขึ้นจาก 19.87 ล้านบาทในไตรมาส 1/2569 เหลือ 17.62 ล้านบาทในไตรมาส 2/2569 สะท้อนทิศทางการฟื้นตัวของผลการดำเนินงาน บริษัทฯ ยังคงเดินหน้าพัฒนาโครงการ และขยายฐานรายได้อย่างต่อเนื่อง

### **ภาพรวมอุตสาหกรรมในงวดหกเดือนแรก ปี 2569**

อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2569 ยังคงอยู่ในช่วงปรับตัว ท่ามกลางอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับสูงและปัจจัยเศรษฐกิจมหภาค อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ปรับกลยุทธ์การตลาดและการพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้สอดคล้องกับความต้องการของตลาด ส่งผลให้สามารถสร้างการเติบโตของรายได้ได้อย่างแข็งแกร่งตลอดทั้งสองไตรมาส

ธุรกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานยังอยู่ภายใต้ภาวะการแข่งขันที่สูง ผู้เข้ายังคงให้ความสำคัญกับการบริหารต้นทุนและรูปแบบการทำงานแบบผสมผสาน (Hybrid Working) โดยอาคารคุณภาพสูงในทำเลที่มีศักยภาพยังสามารถรักษาระดับค่าเช่าได้

### การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานรวม

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 เทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญ โดยมีสาเหตุหลัก ดังต่อไปนี้

|                                | งวด 6 เดือน ปี 2569 |              | งวด 6 เดือน ปี 2568 |               | เพิ่มขึ้น (ลดลง)<br>ร้อยละ |
|--------------------------------|---------------------|--------------|---------------------|---------------|----------------------------|
|                                | ล้านบาท             | ร้อยละ       | ล้านบาท             | ร้อยละ        |                            |
| <b>รายได้</b>                  |                     |              |                     |               |                            |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 110.85              | 92%          | 3.19                | 23%           | 3,378%                     |
| รายได้จากการให้เช่าและบริการ   | 9.97                | 8%           | 10.66               | 77%           | (6%)                       |
| <b>รวมรายได้</b>               | <b>120.82</b>       | <b>100%</b>  | <b>13.84</b>        | <b>100%</b>   | <b>773%</b>                |
| <b>ต้นทุนขายและบริการ</b>      |                     |              |                     |               |                            |
| ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์       | (99.71)             | (83%)        | (2.26)              | (16%)         | 4,310%                     |
| ต้นทุนการให้เช่าและบริการ      | (4.19)              | (3%)         | (4.33)              | (31%)         | (3%)                       |
| <b>รวมต้นทุนขายและบริการ</b>   | <b>(103.90)</b>     | <b>(86%)</b> | <b>(6.59)</b>       | <b>(48%)</b>  | <b>1,477%</b>              |
| รายได้อื่น                     | 2.10                | 2%           | 1.15                | 8%            | 83%                        |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย             | (8.44)              | (7%)         | (2.65)              | (19%)         | 218%                       |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร          | (41.26)             | (34%)        | (21.23)             | (153%)        | 94%                        |
| <b>รวมค่าใช้จ่าย</b>           | <b>(49.70)</b>      | <b>(41%)</b> | <b>(23.89)</b>      | <b>(173%)</b> | <b>108%</b>                |
| ต้นทุนทางการเงิน               | (6.62)              | (5%)         | (3.36)              | (24%)         | 97%                        |
| <b>ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้</b>   | <b>(37.30)</b>      | <b>(31%)</b> | <b>(18.84)</b>      | <b>(136%)</b> | <b>98%</b>                 |

### ภาพรวมงบกำไรขาดทุนสำหรับงวด

งบกำไรขาดทุนสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 เทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญ โดยมีสาเหตุหลักดังต่อไปนี้

- ขาดทุนสำหรับงวด งวดหกเดือน สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2569 จำนวน 37.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 99 (งวดเดียวกันปีก่อน: ขาดทุน 18.84 ล้านบาท) โดยส่วนหนึ่งมาจากรายการที่ไม่ใช่เงินสด ได้แก่ การตั้งประมาณการผลประโยชน์พนักงาน (Actuarial Adjustment) และการตั้งค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการ (NRV) รวมถึงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล จำนวน 0.19 ล้านบาท
- ขาดทุนจากกิจกรรมดำเนินงาน งวดหกเดือน สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2569 จำนวน 30.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 98 (งวดเดียวกันปีก่อน: ขาดทุน 15.48 ล้านบาท)

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้น 107.67 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3,378 (งวดเดียวกันปีก่อน: 3.19 ล้านบาท) เนื่องจากบริษัทฯ สามารถเร่งการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ในโครงการหลักได้อย่างต่อเนื่องตลอดครึ่งปีแรก

รายได้จากการให้เช่าและบริการ จำนวน 9.97 ล้านบาท ลดลง 0.69 ล้านบาท หรือร้อยละ 6 เนื่องจากสภาพตลาดการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานยังอยู่ภายใต้ภาวะการแข่งขันสูงเช่นเดียวกับปีก่อน

รายได้อื่น จำนวน 2.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.95 ล้านบาท หรือร้อยละ 83 เนื่องจากมีกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินและดอกเบี้ยรับเพิ่มขึ้น

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้น 97.45 ล้านบาท หรือร้อยละ 4,310 เป็นการเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนรายได้ที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้พิจารณาตั้งค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการ (NRV) เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี

ต้นทุนการให้เช่าและบริการ จำนวน 4.19 ล้านบาท ใกล้เคียงกับปีก่อน

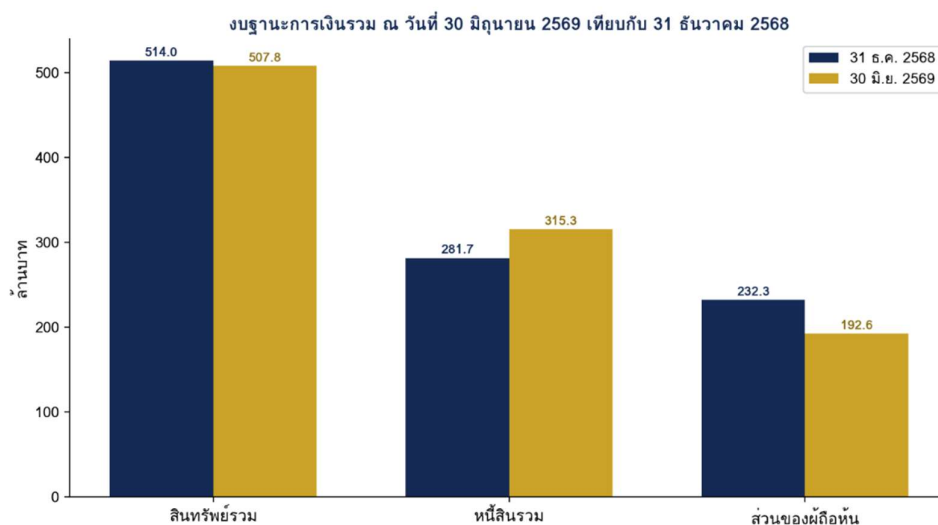
ค่าใช้จ่ายในการขาย เพิ่มขึ้น 5.79 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 218 (งวดเดียวกันปีก่อน: 2.65 ล้านบาท) เนื่องจากบริษัทฯ ขยายกิจกรรมการตลาดเพื่อรองรับโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนาและเร่งการโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร เพิ่มขึ้น 20.03 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 94 (งวดเดียวกันปีก่อน: 21.23 ล้านบาท) การเพิ่มขึ้นส่วนหนึ่งเป็นผลจากรายการที่ไม่ใช่เงินสด ได้แก่ การตั้งประมาณการผลประโยชน์พนักงาน (Actuarial Adjustment) ซึ่งฝ่ายจัดการพิจารณาบันทึกเพื่อสะท้อนฐานะทางการเงินที่ถูกต้องและครบถ้วน นอกจากนี้ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้นส่วนหนึ่งเกิดจากการว่าจ้างบุคลากรที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ซึ่งสอดคล้องกับรายได้ของบริษัทฯ ที่เติบโตขึ้น 8.7 เท่าจากงวดเดียวกันของปีก่อน (เพิ่มขึ้น 106.98 ล้านบาท) และเพื่อรองรับแผนการพัฒนาโครงการที่จะดำเนินการตั้งแต่ปลายปี 2569 เป็นต้นไป ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการบริหารจากการดำเนินธุรกิจตามปกติของบริษัทฯ ยังอยู่ในระดับที่บริหารจัดการได้

ต้นทุนทางการเงิน เพิ่มขึ้น 3.26 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 97 จากปีก่อน เนื่องจากบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้นในระหว่างงวด เพื่อลงทุนในที่ดินที่จะนำมาพัฒนาโครงการเพิ่ม ส่งผลให้บริษัทฯ มีแหล่งรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง

### การวิเคราะห์ฐานะการเงินรวม

บริษัทฯ ขอชี้แจงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ดังต่อไปนี้



### สินทรัพย์รวม

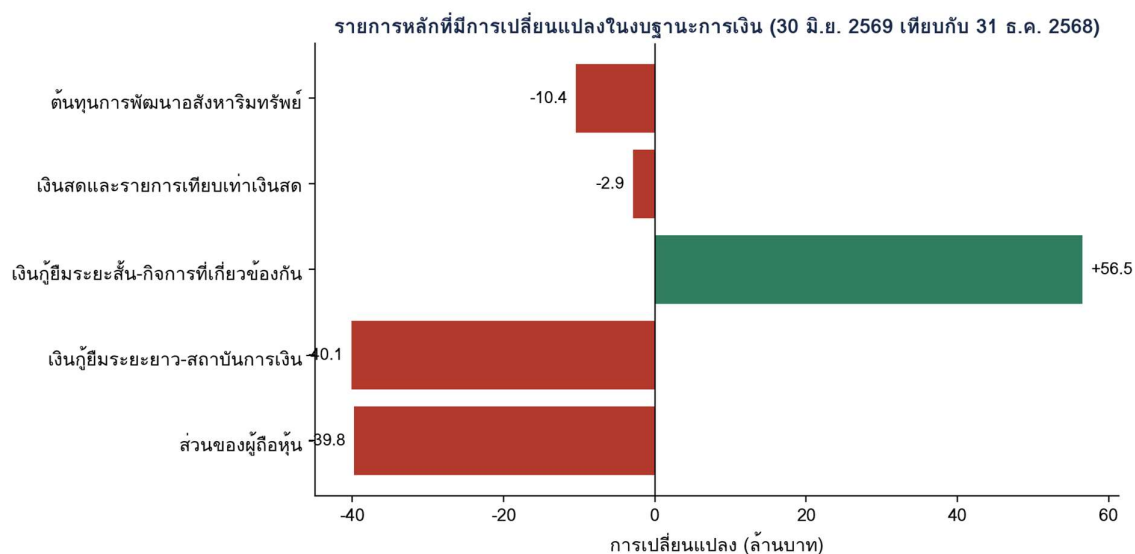
ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 507.85 ล้านบาท ลดลง 6.14 ล้านบาท จาก 513.98 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2568 สาเหตุหลักจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง 10.44 ล้านบาท ตามการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้า

### หนี้สินรวม

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 315.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 33.62 ล้านบาท จาก 281.67 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2568 โดยสาเหตุหลักมาจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน 56.49 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการใหม่ในงวดนี้เพื่อลงทุนในที่ดินที่จะนำมาพัฒนาโครงการเพิ่ม ซึ่งรายการหนี้สินที่ลดลงบางส่วนเกิดจากการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิ 40.11 ล้านบาท

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 192.56 ล้านบาท ลดลง 39.75 ล้านบาท จาก 232.31 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2568 ซึ่งเท่ากับผลขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด



จึงเรียนชี้แจงมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

( นายวรุตม์ เตมีย์ )

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านบัญชีและการเงิน