

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

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
- 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) ซึ่งฝ่ายจัดการพิจารณابันทึกเพื่อสะท้อนฐานะทางการเงินที่ถูกต้องและครบถ้วน 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

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานไตรมาส 2 ปี 2569 (เทียบ 3 เดือน)

นอกเหนือจากการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสะสมหกเดือนข้างต้น บริษัทฯ ขอนำเสนอผลการดำเนินงานเฉพาะไตรมาส 2 ปี 2569 (เมษายน-มิถุนายน 2569) เทียบกับไตรมาส 2 ปี 2568 เพื่อให้เห็นแนวโน้มผลการดำเนินงานรายไตรมาสที่ชัดเจนยิ่งขึ้น ดังนี้

	ไตรมาส 2 ปี 2569		ไตรมาส 2 ปี 2568		เพิ่มขึ้น (ลดลง) ร้อยละ
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	
รายได้จากการขายและบริการ	81.69	100%	8.31	100%	883%
ต้นทุนขายและบริการ	(70.12)	(86%)	(4.51)	(54%)	1,455%
กำไรขั้นต้น	11.57	14%	3.80	46%	205%
รายได้อื่น	1.94	2%	1.11	13%	75%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(4.64)	(6%)	(1.26)	(15%)	267%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(22.85)	(28%)	(10.29)	(124%)	122%
กำไร(ขาดทุน)จากกิจกรรมดำเนินงาน	(13.97)	(17%)	(6.64)	(80%)	110%
ต้นทุนทางการเงิน	(3.46)	(4%)	(1.88)	(23%)	84%
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(17.43)	(21%)	(8.52)	(103%)	105%
ขาดทุนสำหรับงวด	(17.62)	(22%)	(8.52)	(103%)	107%

ขาดทุนสำหรับงวด ไตรมาส 2/2569 อยู่ที่ 17.62 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.10 ล้านบาท หรือร้อยละ 107 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2/2568 (ขาดทุน 8.52 ล้านบาท) เนื่องจากบริษัทฯ มีการว่าจ้างบุคลากรที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเร่งสร้างรายได้ ให้แก่บริษัทฯ อย่างไรก็ตาม เมื่อเทียบกับไตรมาส 1/2569 (ขาดทุน 19.87 ล้านบาท) ขาดทุนไตรมาส 2/2569 ลดลง 2.24 ล้านบาท หรือร้อยละ 11.3 สะท้อนทิศทางการฟื้นตัวของผลการดำเนินงานเมื่อเทียบไตรมาสก่อนหน้า

รายได้จากการขายและบริการ ไตรมาส 2/2569 อยู่ที่ 81.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 73.38 ล้านบาท หรือร้อยละ 883 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2/2568 (8.31 ล้านบาท) สอดคล้องกับการเร่งโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง และเมื่อเทียบกับไตรมาส 1/2569 (39.13 ล้านบาท) รายได้เพิ่มขึ้น 42.56 ล้านบาท หรือร้อยละ 109 สะท้อนการเติบโตต่อเนื่องระหว่างไตรมาส

ต้นทุนขายและบริการ ไตรมาส 2/2569 อยู่ที่ 70.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 65.61 ล้านบาท หรือร้อยละ 1,455 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2/2568 (4.51 ล้านบาท) เป็นการเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนรายได้ที่เพิ่มขึ้นเป็นหลัก

รายได้อื่น ไตรมาส 2/2569 อยู่ที่ 1.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.83 ล้านบาท หรือร้อยละ 75 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2/2568 (1.11 ล้านบาท) เนื่องจากมีกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินและดอกเบี้ยรับเพิ่มขึ้น

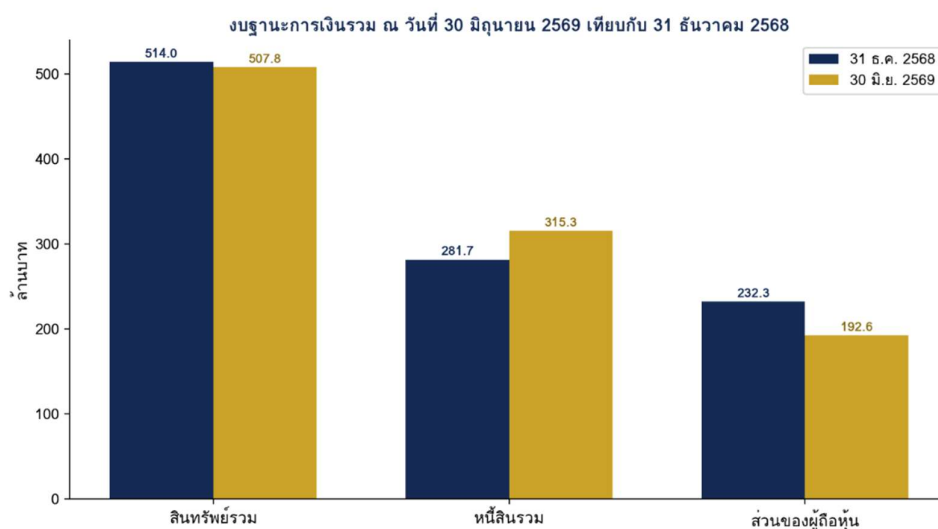
ค่าใช้จ่ายในการขาย ไตรมาส 2/2569 อยู่ที่ 4.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.38 ล้านบาท หรือร้อยละ 267 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2/2568 (1.26 ล้านบาท) เนื่องจากบริษัทฯ ขยายกิจกรรมการตลาดเพื่อรองรับโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนาและเร่งการโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ไตรมาส 2/2569 อยู่ที่ 22.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.56 ล้านบาท หรือร้อยละ 122 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2/2568 (10.29 ล้านบาท) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้นจากการว่าจ้างบุคลากรที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรองรับแผนการพัฒนาโครงการที่จะดำเนินการตั้งแต่ปลายปี 2569 เป็นต้นไป ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการบริหารจากการดำเนินธุรกิจตามปกติของบริษัทฯ ยังอยู่ในระดับที่บริหารจัดการได้

ต้นทุนทางการเงิน ไตรมาส 2/2569 อยู่ที่ 3.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.58 ล้านบาท หรือร้อยละ 84 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2/2568 (1.88 ล้านบาท) เนื่องจากบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้นในระหว่างไตรมาส เพื่อลงทุนในที่ดินที่จะนำมาพัฒนาโครงการเพิ่ม เพื่อให้บริษัทฯ มีแหล่งรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง

การวิเคราะห์ฐานะการเงินรวม

บริษัทฯ ขอชี้แจงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ดังต่อไปนี้



สินทรัพย์รวม

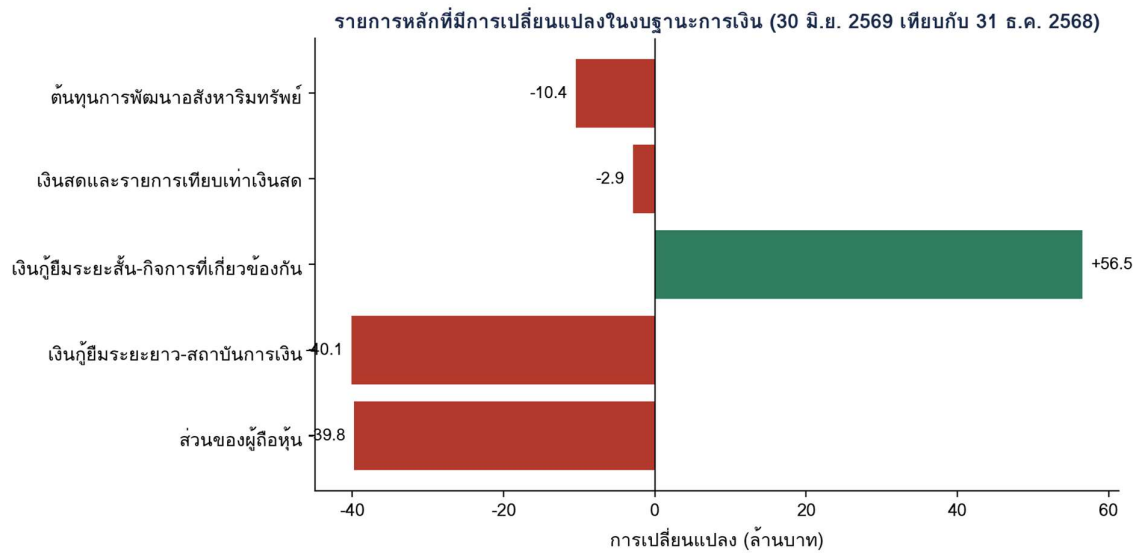
ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 507.85 ล้านบาท ลดลง 6.14 ล้านบาท จาก 513.98 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2568 สาเหตุหลักจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง 10.44 ล้านบาท ตามการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้า

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