

ที่ PG08/034/69

วันที่ 6 สิงหาคม 2569

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับงวด สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บทสรุปผู้บริหาร

บริษัท ปรีชา กรุป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ("บริษัทฯ") ขอเรียนชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงวดหกเดือนแรก ของปี 2569 (สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569)

ในไตรมาสที่ผ่านมา เศรษฐกิจไทยมีการเติบโตดีกว่าที่คาดการณ์ไว้ และเริ่มส่งสัญญาณฟื้นตัว โดยได้รับแรงสนับสนุนจาก การส่งออก รวมถึงมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐแม้ว่าความขัดแย้งในตะวันออกกลางจะส่งผลกระทบในระดับจำกัด แต่การ ฟื้นตัวยังคงไม่ทั่วถึง โดยเฉพาะภาคครัวเรือนและผู้ประกอบการ SMEs ที่ยังเผชิญแรงกดดันทางเศรษฐกิจ

บริษัทจึงดำเนินธุรกิจด้วยความรอบคอบ มุ่งบริหารจัดการเงินทุนและโครงสร้างทางการเงินเพื่อรักษาสภาพคล่อง ควบคู่กับ การปรับกลยุทธ์ให้ยืดหยุ่นต่อความผันผวนของเศรษฐกิจ พร้อมเดินนำลงทุนในธุรกิจที่มีศักยภาพ ยกระดับประสิทธิภาพการ ดำเนินงาน และยึดมั่นในหลักธรรมาภิบาล รวมถึงความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม เพื่อสร้างการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน ในระยะยาว

บริษัทฯ มีความก้าวหน้าแบบก้าวกระโดดในด้านรายได้ โดยมีรายได้จากการขายและบริการรวม 120.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้น อย่างมีนัยสำคัญถึงร้อยละ 773 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งสะท้อนถึงความสำเร็จในการปรับกลยุทธ์การตลาด การ บริหารสินค้าของทีมงานผู้บริหารใหม่ และความเชื่อมั่นของลูกค้าในโครงการของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่องตลอดครึ่งปีแรก ทั้งนี้ การเติบโต ของรายได้ดังกล่าวเกิดขึ้นท่ามกลางภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์โดยรวมที่ยังคงอยู่ในช่วงปรับตัว ภายใต้แรงกดดันจากอัตรา ดอกเบี้ยที่อยู่ใน ระดับสูงและความระมัดระวังในเรื่องของการใช้จ่ายของผู้บริโภค รวมถึงอัตราการปฏิเสธสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ที่สูงขึ้น

แม้ในงวดนี้บริษัทฯ จะยังมีผลขาดทุนสำหรับงวด 37.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 99 จากงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งส่วน หนึ่งเป็นผล จากการบันทึกรายการปรับปรุงทางบัญชีที่ไม่ใช่เงินสด เช่น การตั้งประมาณการผลประโยชน์พนักงาน (Actuarial Adjustment) และการตั้งค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการ (NRV) ให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน เพื่อเสริมสร้าง ความถูกต้อง ของงบการเงินในระยะยาว แต่เมื่อพิจารณาแนวโน้มรายได้ไตรมาส ผลขาดทุนปรับตัวดีขึ้นจาก 19.87 ล้านบาทในไตรมาส 1/2569 เหลือ 17.62 ล้านบาทในไตรมาส 2/2569 สะท้อนทิศทางการฟื้นตัวของผลการดำเนินงาน บริษัทฯ ยังคงเดินหน้าพัฒนา โครงการ 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 เนื่องจากอัตราการเช่าของอาคารสำนักงานบางแห่งลดลง แต่บริษัทสามารถรักษาอัตราการเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานไว้ได้ด้วยการปรับปรุงคุณภาพอาคารและบริการ เพื่อจะได้มีความพร้อมในการรับลูกค้าดีจะเข้ามาในอนาคต

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

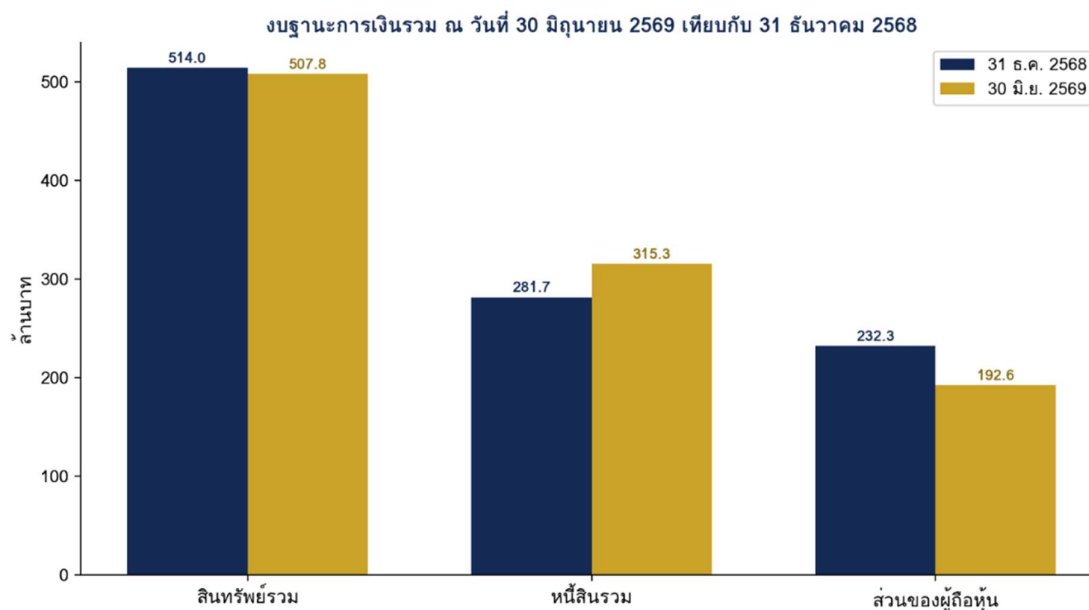
ค่าใช้จ่ายในการขาย ไตรมาส 2/2569 อยู่ที่ 4.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.38 ล้านบาท หรือร้อยละ 267 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2/2568 (1.26 ล้านบาท) เนื่องจากบริษัทฯ ขยายกิจกรรมการตลาดเพื่อรองรับโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนาและเร่งการโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น

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



⁵สินทรัพย์รวม

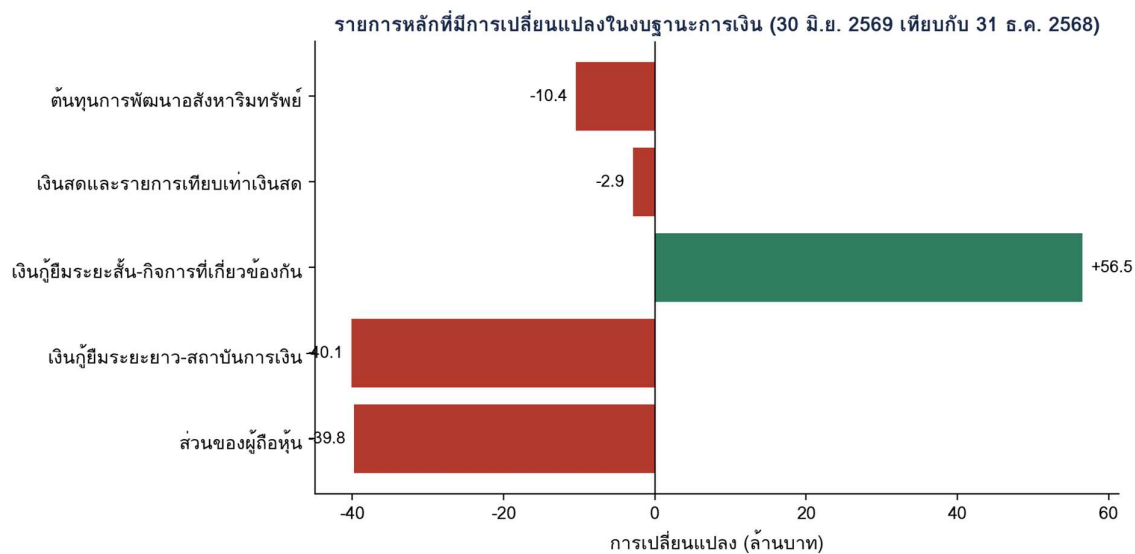
ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 507.85 ล้านบาท ลดลง 6.14 ล้านบาท จาก 513.98 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2568 สาเหตุหลักจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง 10.44 ล้านบาท ตามการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้า

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

(นายวรุฒม์ เตมีย)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านบัญชีและการเงิน