

ที่ PG 02/006/69

วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

### **บทสรุปผู้บริหาร**

บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีรายได้รวม 34 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 29 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 15 แม้เผชิญปัจจัยท้าทายทางเศรษฐกิจและการปรับตัวของอุตสาหกรรม แต่บริษัทฯ สามารถรักษารายได้หลัก และเพิ่มสัดส่วนรายได้ได้อย่างมีนัยสำคัญ

บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิ 83 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 37 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 80 โดยส่วนหนึ่งมาจากการบันทึกการขายค่าใช้จ่ายพิเศษที่ไม่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานปกติ ทั้งนี้ ธุรกิจหลักของบริษัทฯ ยังคงมีพัฒนาการที่ดีขึ้นจากปีก่อน ซึ่งเป็นสัญญาณบวกของแนวโน้มการฟื้นตัวในอนาคตรับประกัน

### **ภาพรวมอุตสาหกรรมในปี 2568**

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มระดับกลางถึงล่างกำลังเผชิญแรงกดดันจากปัจจัยเศรษฐกิจ เช่น อัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับสูง และภาระหนี้ครัวเรือนที่เพิ่มขึ้นซึ่งส่งผลให้ธนาคารมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ และกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ชะลอตัว แต่บริษัทฯ สามารถรักษายอดขายในโครงการหลักได้ด้วยการปรับแผนการตลาดให้สอดคล้องกับกำลังซื้อของผู้บริโภคในปัจจุบัน

ธุรกิจการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานยังอยู่ภายใต้ภาวะการแข่งขันที่ค่อนข้างสูง อุปสงค์การเช่าพื้นที่ฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปตามการฟื้นตัวของภาคธุรกิจ อย่างไรก็ตาม ผู้เช่ายังคงให้ความสำคัญกับการบริหารต้นทุนและรูปแบบการทำงานแบบผสมผสาน (Hybrid Working) ค่าเช่าเฉลี่ยโดยรวมทรงตัว โดยอาคารคุณภาพสูงในทำเลที่มีศักยภาพยังสามารถรักษาระดับค่าเช่าได้ ขณะที่อาคารเก่ามีแรงกดดันด้านราคาและต้องใช้เวลาลงทุนใจผู้เช่าเพิ่มเติม

### การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานรวม

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญ โดยมีสาเหตุหลัก ดังต่อไปนี้

	ปี 2567		ปี 2568		เพิ่มขึ้น (ลดลง) ร้อยละ
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	
<b>รายได้</b>					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	9.12	31%	13.17	39%	44%
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	20.34	69%	20.64	61%	1%
<b>รวมรายได้</b>	<b>29.47</b>	<b>100%</b>	<b>33.80</b>	<b>100%</b>	<b>15%</b>
<b>ต้นทุนขายและบริการ</b>					
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(6.41)	(22%)	(8.57)	(25%)	34%
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	(8.46)	(29%)	(8.09)	(24%)	(4%)
<b>รวมต้นทุนขายและบริการ</b>	<b>(14.87)</b>	<b>(50%)</b>	<b>(16.66)</b>	<b>(49%)</b>	<b>12%</b>
<b>รายได้อื่น</b>	<b>0.56</b>	<b>2%</b>	<b>1.79</b>	<b>5%</b>	<b>218%</b>
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(4.71)	(16%)	(6.62)	(20%)	41%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(54.23)	(184%)	(87.81)	(260%)	62%
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>(58.94)</b>	<b>(200%)</b>	<b>(94.43)</b>	<b>(279%)</b>	<b>60%</b>
<b>ต้นทุนทางการเงิน</b>	<b>(2.23)</b>	<b>(8%)</b>	<b>(7.40)</b>	<b>(22%)</b>	<b>232%</b>
<b>ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>(46.01)</b>	<b>(156%)</b>	<b>(82.90)</b>	<b>(245%)</b>	<b>80%</b>

### ภาพรวมงบกำไรขาดทุนสำหรับงวด

งบกำไรขาดทุนสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เมื่อเทียบกับงบกำไรขาดทุนของปีก่อน บริษัทฯ พบว่า

- ขาดทุนสำหรับปี 2568 จำนวน 83 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 80 (2567: ขาดทุน 46 ล้านบาท)
- ขาดทุนจากการกิจกรรมดำเนินงานสำหรับปี 2568 จำนวน 38 ล้านบาท ลดลงขึ้นร้อยละ 26 (2567: ขาดทุน 46 ล้านบาท)

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 13.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 44 จากปีก่อน จากจำนวนยูนิตที่ขายได้เพิ่มขึ้น

รายได้จากการให้เช่าและบริการ จำนวน 21 ล้านบาท สภาพตลาดการให้เช่าและบริการยังมีสถานะเช่นเดียวกับปีก่อน รายได้อื่น จำนวน 2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 218 จากปีก่อน เนื่องจากการรับรู้เงินค่าประกันพื้นที่เช่ากลับมาเป็นรายได้

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้น 2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 34 จากปีก่อน ซึ่งเป็นไปตามยอดขายที่เพิ่มขึ้น

ต้นทุนการให้เช่าและบริการ จำนวน 8 ล้านบาท ซึ่งเป็นต้นทุนที่ใกล้เคียงกับปีก่อน

ค่าใช้จ่ายในการขาย เพิ่มขึ้น 2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 41 จากปีก่อน เนื่องจากมีการปรับแผนการตลาดให้สอดคล้องกับกำลังซื้อของผู้บริโภคในปัจจุบัน ส่งผลให้รายได้เพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร เพิ่มขึ้น 33 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 62 จากปีก่อน เนื่องจากมีการพิจารณาตั้งประมาณการสำรองเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายในการบริหารจากธุรกรรมปกติของบริษัทฯ ลดลง 13 ล้านบาท (ปี 2568 : 41 ล้านบาท, ปี 2567 : 54 ล้านบาท) ซึ่งเกิดจากการจัดการและควบคุมค่าใช้จ่ายได้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

ต้นทุนทางการเงิน เพิ่มขึ้น 5 ล้านบาท หรือร้อยละ 232 จากปีก่อน ซึ่งผันแปรไปในทิศทางเดียวกับการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยพื้นฐานในตลาด

### การวิเคราะห์ฐานะการเงินรวม

บริษัทฯ ขอชี้แจงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ			งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567		2568	2567	2568	2567
<b>สินทรัพย์</b>					<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>					<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	31.39	27.58	30.85	26.75	เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	12.12	15.32	12.02	14.89
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	5.24	5.04	5.20	4.99	เงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	99.93	1.20	99.93	1.20
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	279.57	273.07	273.87	267.05	หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.70	1.31	0.70	1.31
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	2.26	0.26	2.26	0.26	เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	12.00	12.00
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	0.04	0.04	0.04	0.04	ประมาณการต้นทุนโครงการ	2.86	3.07	2.86	3.07
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>318.51</b>	<b>305.99</b>	<b>312.21</b>	<b>299.09</b>	ประมาณการหนี้สิน	61.35	30.49	61.35	30.49
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>					หนี้สินหมุนเวียนอื่น	0.06	0.03	0.06	0.03
เงินฝากธนาคารคิดภาระหลักประกัน	4.85	5.07	4.85	5.07	<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>177.02</b>	<b>51.43</b>	<b>188.92</b>	<b>63.00</b>
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	6.05	6.05	<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>				
ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	5.74	6.24	5.71	6.21	เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	73.99	105.73	73.99	105.73
ที่ดินรอการพัฒนา	77.19	77.19	77.19	77.19	หนี้สินตามสัญญาเช่า	26.11	42.54	26.11	42.54
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	82.79	83.20	81.62	81.99	ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	3.26	2.91	3.26	2.91
อาคารและอุปกรณ์	0.68	0.89	0.72	0.94	หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1.29	1.69	1.29	1.69
สินทรัพย์สิทธิการไว้	23.34	39.82	23.34	39.82	<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>104.65</b>	<b>152.86</b>	<b>104.65</b>	<b>152.86</b>
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	0.07	0.10	0.07	0.10	<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>281.67</b>	<b>204.29</b>	<b>293.57</b>	<b>215.86</b>
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	0.81	1.02	0.81	1.02	<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>195.47</b>	<b>213.51</b>	<b>200.36</b>	<b>218.38</b>	<b>ทุนเรือนหุ้น</b>				
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>513.98</b>	<b>519.50</b>	<b>512.57</b>	<b>517.47</b>	ทุนจดทะเบียน				
					หุ้นสามัญ 336,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	336.00	336.00	336.00	336.00
					หุ้นที่ออกและชำระแล้ว				
					หุ้นสามัญ 336,000,000 หุ้น ชำระเต็มมูลค่าแล้ว	336.00	336.00	336.00	336.00
					ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	88.75	88.75	88.75	88.75
					กำไร(ขาดทุน)สะสม				
					จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	13.29	13.29	13.29	13.29
					ยังไม่ได้จัดสรร	(205.72)	(122.82)	(219.03)	(136.43)
					<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>232.31</b>	<b>315.21</b>	<b>219.00</b>	<b>301.61</b>
					<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>513.98</b>	<b>519.50</b>	<b>512.57</b>	<b>517.47</b>

### สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 514 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 5 ล้านบาท เกิดจากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มียอดขายที่เพิ่มขึ้น รวมถึงมีการตัดค่าเสื่อมราคาของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ต่างๆ

#### หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 282 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 77 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เกิดจาก บริษัทฯ มีเงินกู้จากบุคคลอื่น และมีการตั้งประมาณการสำรองเพิ่มขึ้น

#### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 232 ล้านบาท

#### จึงเรียนชี้แจงมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

( นายวรุศม์ เตมีย์ )

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านบัญชีและการเงิน