

วันที่ 11 สิงหาคม 2569

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท พรีเมียร์ เซอร์วิส โซลูชัน จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอนำส่งการวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 ดังนี้

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจถือหุ้นในบริษัทอื่น และไม่มีการประกอบธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญเป็นของตนเอง (Holding Company) โดยถือหุ้นในบริษัทอื่นที่ประกอบธุรกิจให้บริการแก่กลุ่มลูกค้าอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มลูกค้าที่เกี่ยวข้องแบบ ครบวงจร (One Stop Service) ซึ่งให้บริการครอบคลุมตั้งแต่การให้บริการต้นน้ำไปจนถึงการให้บริการปลายน้ำ ผ่านการถือหุ้นใน 14 บริษัทย่อยและ 1 บริษัทรวมที่ประกอบ 3 ธุรกิจหลักดังนี้

(1) ธุรกิจที่ปรึกษาและออกแบบทางวิศวกรรม

- บริษัท ยูไนเต็ท โปรเจคต์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“UPM”)
- บริษัท ยูพีเอ็ม ดีไซน์ สตูดิโอ จำกัด (“UDS”)
- บริษัท โปรเจคส์เอเชีย จำกัด (“PJA”)

(2) ธุรกิจบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

- บริษัท พีเอ็มเอ็ม พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“PMM”)
- บริษัท คราวน์ เรสซิเดนซ์ จำกัด (“CRD”)
- บริษัท แฮมตัน โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“HHR”)
- บริษัท แพลซัน เรียลเตอร์ จำกัด (“PRT”)
- บริษัท จัส โค ออน จำกัด (“JCO”)
- บริษัท พร็อพเพอร์ตี้โรว์ จำกัด (“P2M”)
- บริษัท ลิฟเทค แล็บ จำกัด (“LTL”)
- บริษัท พรีเมียร์ อินชัวร์นซ์ โบรคเกอร์ จำกัด (“PIB”)

(3) ธุรกิจบริการหลังการขายอสังหาริมทรัพย์

- บริษัท วายด์ อินทีเรีย จำกัด (“WYD”)
- บริษัท อูโน เซอร์วิส จำกัด (“UNO”)
- บริษัท วายด์ เฟอร์นิเจอร์ จำกัด (“WFN”)
- บริษัท อูโน ฟาซิลิตี้ แมเนจเม้นท์ แอนด์ คลีนนิ่ง จำกัด (“UFM”)

สำหรับผลการดำเนินงานงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

รายการ	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2569 (ล้านบาท)				เปลี่ยนแปลง	
	2568	ร้อยละ	2569	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายและการให้บริการ	429.7	99.2	359.9	99.3	(69.8)	(16.2)
รายได้อื่น	3.6	0.8	2.6	0.7	(1.0)	(27.8)
รายได้รวม	433.3	100.0	362.5	100.0	(70.8)	(16.3)
ต้นทุนการขายและการให้บริการ	(326.4)	(75.3)	(262.6)	(72.4)	(63.8)	(19.5)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(40.1)	(9.3)	(55.6)	(15.3)	15.5	38.7
ค่าใช้จ่ายรวม	(366.5)	(84.6)	(318.2)	(87.3)	(48.3)	(13.2)
กำไรจากการดำเนินงาน	66.8	15.4	44.2	12.2	(22.6)	(33.7)
รายได้ทางการเงิน	3.0	0.7	1.9	0.5	(1.1)	36.7
ต้นทุนทางการเงิน	(1.5)	(0.3)	(1.1)	(0.3)	(0.4)	26.7
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	68.3	15.8	45.0	12.4	(23.3)	(34.1)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(16.8)	(3.9)	(12.5)	(3.4)	4.3	(25.6)
กำไรสุทธิสำหรับงวด	51.5	11.9	32.5	9.0	(19.0)	(36.9)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	51.5	11.9	32.5	9.0	(19.0)	(36.9)

I รายได้จากการดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทรายได้รวมสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2569 จำนวน 433.3 และ 362.5 ล้านบาท ตามลำดับลดลงจำนวน 70.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 16.3 โดยเป็นการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ดังนี้

กลุ่มธุรกิจ	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2569 (ล้านบาท)		เปลี่ยนแปลง	
	2568	2569	ล้านบาท	ร้อยละ
ธุรกิจที่ปรึกษาและออกแบบทางวิศวกรรม	85.0	134.5	49.5	58.2
ธุรกิจบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	80.7	81.7	1.0	1.2
ธุรกิจบริการหลังการขายอสังหาริมทรัพย์	264.3	143.7	(120.6)	(45.6)
รายได้อื่นๆ	3.6	2.6	(1.0)	(27.8)
รายได้รวม	433.3	362.5	(70.8)	(16.3)

- กลุ่มธุรกิจที่ปรึกษาและออกแบบทางวิศวกรรม มีรายได้เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจาก บริษัทมีรายได้จากการเป็นผู้ให้บริการเป็นที่ปรึกษาในการบริหารและควบคุมงานก่อสร้าง และรายได้จากการให้บริการ

ออกแบบสถาปัตยกรรม งานวิศวกรรมโครงสร้าง และวิศวกรรมระบบประกอบอาคาร เพิ่มขึ้นเกิดจากมูลค่าโครงการที่ให้บริการมากกว่าปีที่ผ่านมา

- กลุ่มธุรกิจบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ มีรายได้เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าเล็กน้อย เนื่องจากบริษัทมีรายได้จากการให้บริการนายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง โดยสอดคล้องกับสถานะของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- กลุ่มธุรกิจบริการหลังการขายอสังหาริมทรัพย์ มีรายได้ลดลง จากปี 2568 จากธุรกิจบริการทำความสะอาด และธุรกิจบริการงานช่าง ลดลง

II คำใช้จ่าย

1. ต้นทุนขายและการให้บริการ

กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายและบริการสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2569 จำนวน 326.4 และ 262.6 ล้านบาทตามลำดับ ลดลงจำนวน 63.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 19.5 โดยเป็นการเพิ่มขึ้น (ลดลง) จากทั้ง 3 กลุ่มธุรกิจดังนี้

กลุ่มธุรกิจ	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2569 (ล้านบาท)		เปลี่ยนแปลง	
	2568	2569	ล้านบาท	ร้อยละ
ธุรกิจที่ปรึกษาและออกแบบทางวิศวกรรม	65.3	107.2	41.9	64.3
ธุรกิจบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	63.2	56.7	(6.5)	(10.3)
ธุรกิจบริการหลังการขายอสังหาริมทรัพย์	197.9	98.7	(99.2)	(50.1)
ต้นทุนขายและการให้บริการรวม	326.4	262.6	(63.8)	(19.5)

-กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนจากการขายสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน ลดลงจากปีก่อนหน้า เนื่องจากต้นทุนจากการขายลดลง ซึ่งผันแปรตามรายได้จากการขายสินค้า

- กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนในการให้บริการสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน ลดลงจากปีก่อนหน้า เนื่องจากสัดส่วนการให้บริการของธุรกิจบริการหลังการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง ซึ่งผันแปรตามรายได้จากการประกอบธุรกิจที่ลดลง

2. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัทประกอบไปด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับผลประโยชน์ของพนักงาน ค่าตรวจสอบบัญชี ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายบริหารอื่น ๆ เช่น ค่าที่ปรึกษา และค่าธรรมเนียมต่างๆ เป็นต้น โดยบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารในสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 2569 จำนวน 40.1 และ 55.6 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 15.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 38.7

III กำไรสำหรับงวด

กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสุทธิสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2569 จำนวน 51.5 และ 32.5 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 19 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 36.9 ซึ่งผันแปรตามรายได้ที่ลดลงในงวดเดียวกันของปีก่อน

IV ฐานะทางการเงิน

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม (ล้านบาท)	ณ วันที่ 30 มิถุนายน (ล้านบาท)	เปลี่ยนแปลง	
	2568	2569	ล้านบาท	ร้อยละ
รวมสินทรัพย์	2,213.7	2,273.2	59.5	2.7
รวมหนี้สิน	573.0	630.1	57.1	10.0
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,640.7	1,643.0	2.3	0.1

1. สินทรัพย์รวม

สินทรัพย์หลักของบริษัทประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น สินค้าคงเหลือ และสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ๆ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 2,213.7 และ 2,273.2 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.7

2. หนี้สินรวม

หนี้สินหลักของบริษัทประกอบด้วย เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ภาษีเงินได้ค้างจ่าย หนี้สินหมุนเวียนอื่น และหนี้สินตามสัญญาเช่า โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 573.0 และ 630.1 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.0 ซึ่งการเพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เกิดจากหนี้สินหมุนเวียนอื่นที่เพิ่มขึ้น

3. ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 จำนวน 1,640.7 และ 1,643.0 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.1

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวนุชจริย์ จิตต์อาจหาญ)

ผู้บริหารสายงานบัญชีและการเงิน

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ