PRI 003/2026

วันที่ 11 พฤศจิกายน 2569

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท พรีโม เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอนำส่งการวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 ดังนี้

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจถือหุ้นในบริษัทอื่น และไม่มีการประกอบธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญเป็นของตนเอง (Holding Company) โดยถือหุ้นในบริษัทอื่นที่ประกอบธุรกิจให้บริการแก่กลุ่มลูกค้าอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มลูกค้าที่เกี่ยวเนื่องแบบครบวงจร (One Stop Service) ซึ่งให้บริการครอบคลุมตั้งแต่การให้บริการต้นน้ำไปจนถึงการให้บริการปลายน้ำ ผ่านการถือหุ้นใน 16 บริษัทย่อยและ 1 บริษัทร่วมที่ประกอบ 3 ธุรกิจหลักดังนี้

(1) ธุรกิจที่ปรึกษาและออกแบบทางวิศวกรรม

- บริษัท ยูไนเต็ด โปรเจคต์ แมเนจเมนท์ 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 แพสชั่น เรียลเตอร์ จำกัด (“PRT”)
- บริษัท จัส โค ออน จำกัด (“JCO”)
- บริษัท พร็อพทูมอร์โรว์ จำกัด (“P2M”)
- บริษัท ลิฟเทค แล็บ จำกัด (“LTL”)
- บริษัท พริม อินชัวรันส์ โบรคเกอร์ จำกัด (“PIB”)

(3) ธุรกิจบริการหลังการขายอสังหาริมทรัพย์

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

สำหรับผลการดำเนินงานงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

รายการ	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด 30 กันยายน 2569 (ล้านบาท)				เปลี่ยนแปลง	
	2568	ร้อยละ	2569	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายและการให้บริการ	573.2	99.9	380.0	99.3	(193.2)	(33.7)
รายได้อื่น	0.5	0.01	2.5	0.7	2.0	400.0
รายได้รวม	573.7	100.0	382.5	100.0	(191.2)	(33.3)
ต้นทุนการขายและการให้บริการ	(446.2)	(77.8)	(307.8)	(80.5)	(138.4)	(31.0)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(41.3)	(7.2)	(54.6)	(14.3)	13.3	32.2
ค่าใช้จ่ายรวม	(487.5)	(85.0)	(362.4)	(94.7)	(125.1)	(25.7)
กำไรจากการดำเนินงาน	86.2	15.0	20.1	5.3	(66.1)	(76.7)
รายได้ทางการเงิน	1.4	0.2	4.5	1.2	3.1	221.4
ต้นทุนทางการเงิน	(1.5)	0.3	(1.7)	(0.4)	0.2	13.3
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	86.1	15.0	22.9	6.0	(63.2)	(73.4)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(17.6)	3.1	(6.7)	(1.8)	(10.9)	(61.9)
กำไรสุทธิสำหรับงวด	68.5	11.9	16.2	4.2	(52.3)	(76.4)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	68.5	11.9	16.2	4.2	(52.3)	(76.4)

I รายได้จากการดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทรายได้รวมสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และ 2569 จำนวน 573.7 และ 382.5 ล้านบาท ตามลำดับลดลงจำนวน 191.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 33.3 โดยเป็นการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ดังนี้

กลุ่มธุรกิจ	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด 30 กันยายน 2569 (ล้านบาท)		เปลี่ยนแปลง	
	2568	2569	ล้านบาท	ร้อยละ
ธุรกิจที่ปรึกษาและออกแบบทางวิศวกรรม	86.7	181.4	94.7	109.2
ธุรกิจบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	78.1	82.2	4.1	5.2
ธุรกิจบริการหลังการขายอสังหาริมทรัพย์	408.9	116.4	(292.5)	(71.5)
รายได้อื่น ๆ	-	2.5	2.5	100.0
รายได้รวม	**573.7**	**382.5**	**(191.2)**	**(33.3)**

- กลุ่มธุรกิจที่ปรึกษาและออกแบบทางวิศวกรรม มีรายได้เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจาก บริษัทมีรายได้จากการเป็นผู้ให้บริการเป็นที่ปรึกษาในการบริหารและควบคุมงานก่อสร้าง และรายได้จากการให้บริการออกแบบสถาปัตยกรรม งานวิศวกรรมโครงสร้าง และวิศวกรรมระบบประกอบอาคาร เพิ่มขึ้นเกิดจากมูลค่าโครงการที่ให้บริการมากกว่าปีที่ผ่านมา
- กลุ่มธุรกิจบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ มีรายได้เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าเล็กน้อย เนื่องจากบริษัทมีรายได้จากการให้บริการนายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น
- กลุ่มธุรกิจบริการหลังการขายอสังหาริมทรัพย์ มีรายได้ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ส่วนใหญ่มาจากธุรกิจบริการทำความสะอาด และธุรกิจบริการงานช่างที่ลดลงจากปีก่อน

II ค่าใช้จ่าย

1. ต้นทุนขายและการให้บริการ

กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายและบริการสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และ 2569 จำนวน 446.2 และ 307.8 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 138.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 31 โดยเป็นการเพิ่มขึ้น (ลดลง) จากทั้ง 3 กลุ่มธุรกิจดังนี้

กลุ่มธุรกิจ	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด 30 กันยายน 2569 (ล้านบาท)		เปลี่ยนแปลง	
	2568	2569	ล้านบาท	ร้อยละ
ธุรกิจที่ปรึกษาและออกแบบทางวิศวกรรม	49.4	157.7	108.3	219.2
ธุรกิจบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	56.3	55.6	(0.7)	(1.2)
ธุรกิจบริการหลังการขายอสังหาริมทรัพย์	340.2	93.6	(246.6)	(72.5)
ต้นทุนอื่น ๆ	0.3	0.9	0.6	200
ต้นทุนขายและการให้บริการรวม	446.2	307.8	(138.4)	(31.0)

- กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนจากการขายสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 ลดลงจากปีก่อนหน้า เนื่องจากต้นทุนจากการขายลดลง ซึ่งผันแปรตามรายได้จากการขายสินค้า
- กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนในการให้บริการสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 ลดลงจากปีก่อนหน้า เนื่องจาก

สัดส่วนการให้บริการของธุรกิจบริการหลังการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง ซึ่งผันแปรตามรายได้จากการประกอบธุรกิจที่ลดลง

2. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัทประกอบไปด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับผลประโยชน์ของพนักงาน ค่าตรวจสอบบัญชี ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายบริหารอื่น ๆ เช่น ค่าที่ปรึกษา และค่าธรรมเนียมต่าง ๆ เป็นต้น โดยบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารในสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และ 2569 จำนวน 41.3 และ 54.6 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 13.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 32.2

III ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และ 2569 จำนวน 17.6 และ 6.7 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 10.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 61.9 ตามผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ

IV กำไรสำหรับงวด

กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสุทธิสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และ 2569 จำนวน 68.5 และ 16.2 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 52.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 76.4 ซึ่งผันแปรตามผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

V ฐานะทางการเงิน

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม (ล้านบาท)	ณ วันที่ 30 กันยายน (ล้านบาท)	เปลี่ยนแปลง	
	2568	2569	ล้านบาท	ร้อยละ
รวมสินทรัพย์	2,213.7	2,291.4	77.7	3.5
รวมหนี้สิน	573.0	632.1	59.1	10.3
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,640.7	1,659.3	18.6	1.1

1. สินทรัพย์รวม

สินทรัพย์หลักของบริษัทประกอบด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น สินค้าคงเหลือ สินทรัพย์ทางการเงินอื่น เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมาช่วง และค่าความนิยม โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 2,213.7 และ 2,291.4 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น 77.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.5 โดยมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 182.6 ล้านบาท จาก 224.1 เป็น 41.5 ล้านบาท เป็นผลมาจากการชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ชำระคืนเงินต้นองหนี้สินตามสัญญาเช่า และการจ่ายเงินปันผล

- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 357.3 ล้านบาท จาก 1,151.1 เป็น 1,508.4 ล้านบาท เนื่องจากกหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกันที่เพิ่มขึ้นและเงินประกันที่เกิดจากสัญญากับกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่เพิ่มขึ้นจาก 72.7 เป็น 225.0 ล้านบาท ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ มีระยะเวลาการให้เครดิตเทอม 30 วัน และ 180 วัน สำหรับธุรกิจนายหน้าที่ดิน กลุ่มบริษัทฯ มีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นอย่างสม่ำเสมอ
- เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมาช่วงลดลง 89.9 ล้านบาท จาก 138.1 เป็น 48.2 ล้านบาท จากการตัดจ่ายตามความคืบหน้าของงาน

2. หนี้สินรวม

หนี้สินหลักของบริษัทประกอบด้วย เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ภาษีเงินได้ค้างจ่าย หนี้สินหมุนเวียนอื่น เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร และหนี้สินตามสัญญาเช่า โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 573.0 และ 632.1 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น 59.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 10.3 ซึ่งการเพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เกิดจากเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นที่เพิ่มขึ้น 75.5 ล้านบาท (ส่วนใหญ่เป็นเจ้าหนี้การค้ากิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันซึ่งเพิ่มขึ้นจาก 84.7 เป็น 173.1 ล้านบาท) และหนี้สินหมุนเวียนอื่นที่เพิ่มขึ้น 12.3 ล้านบาท ในขณะที่เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารลดลง 10.2 ล้านบาท และหนี้สินตามสัญญาเช่าลดลง 7.3 ล้านบาท จากการจ่ายชำระคืนตามกำหนด

3. ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 จำนวน 1,640.7 และ 1,659.3 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น 18.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.1 จากกำไรสุทธิสำหรับงวดสามเดือน

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

_____

(นาง สุพินท์ มีชูชีพ)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ