

วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2565

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท พีชแอนด์ลีฟวิ่ง จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

งบกำไรขาดทุน

รายการ	สำหรับงวดปีบัญชีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564		การเปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น / (ลดลง)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้รวม	866.88	100.00	1,166.99	100.00	300.11	34.62
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	865.01	99.78	1,164.82	99.81	299.81	34.66
รายได้อื่น ⁽¹⁾	1.87	0.22	2.17	0.19	0.30	16.04
ค่าใช้จ่าย	(689.18)	(79.50)	(895.70)	(76.75)	206.52	29.97
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(538.77)	(62.15)	(710.95)	(60.92)	172.18	31.96
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(58.52)	(6.75)	(89.73)	(7.69)	31.21	53.33
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(91.89)	(10.60)	(95.02)	(8.14)	3.13	3.41
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	177.70	20.50	271.29	23.25	93.59	52.67
ต้นทุนทางการเงิน	(10.69)	(1.23)	(2.42)	(0.21)	(8.27)	(77.36)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(33.30)	(3.84)	(53.78)	(4.61)	20.48	61.50
กำไรสุทธิสำหรับปี	133.71	15.42	215.09	18.43	81.38	60.86
รายการ	หน่วย	2563	2564			
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	37.72	38.96			
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	15.42	18.43			
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	บาทต่อหุ้น	0.40 ⁽²⁾	0.64 ⁽²⁾			

หมายเหตุ : 1 รายได้อื่น ประกอบด้วย กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน รายได้จากการยกเลิก หนี้สูญที่ได้รับคืน เงินค่าปรับประกันผลงาน เงินรับค่าเสียหายฟอร์มพนักงาน เงินรับคืนค่าประกันมิเตอร์ไฟฟ้า เงินอุดหนุนการจ้างงานช่วงโควิด-19 เป็นต้น

2 จำนวนบนฐานจำนวนหุ้นที่ออกชำระแล้ว ณ 31 ธันวาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2564 ตามลำดับ เท่ากับ 336.00 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท

ผลประกอบการสำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

รายได้หลักจากการประกอบธุรกิจ

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 865.01 ล้านบาท และ 1,164.82 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสามารถแบ่งรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามโครงการได้ดังนี้

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่			
	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์				
The Exclusive รัชดา - วงศ์สว่าง	9.69	1.12	-	-
Cordiz อุดมสุข	297.13	34.35	190.91	16.39
Cher วงแหวน - สาทร	278.89	32.24	169.06	14.51
Cher วัชรพล	129.97	15.03	113.46	9.74
Cher งามวงศ์วาน - ประชาชื่น	80.67	9.33	442.39	37.98
The Glamor	81.95	9.47	114.27	9.81
Cher สุขสวัสดิ์ - พุทธบูชา	-	-	147.54	12.67
Cher บางขุนนนท์	-	-	9.49	0.81
บ้านปาริมาธาร	3.91	0.45	-	-
รวม	882.22	101.99	1,187.12	101.91
หัก: ค่าใช้จ่ายของแถม	(17.21)	(1.99)	(22.30)	(1.91)
สุทธิ	865.01	100.00	1,164.82	100.00

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เพิ่มขึ้น 299.81 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 34.66 จากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเริ่มเปิดขายบ้านโครงการใหม่คือ โครงการ Cher งามวงศ์วาน - ประชาชื่น ซึ่งเริ่มเปิดขายในเดือนสิงหาคม 2563 และเริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนกันยายน 2563 โครงการ Cher สุขสวัสดิ์ - พุทธบูชา ซึ่งเริ่มเปิดขายในเดือนพฤศจิกายน 2563 และเริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนมีนาคม 2564 และโครงการ Cher บางขุนนนท์ ซึ่งเริ่มเปิดขายในเดือนสิงหาคม 2564 และเริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนธันวาคม 2564

กำไรขั้นต้น

กำไรขั้นต้น สำหรับงวดปี 2563 และ 2564 เท่ากับ 326.24 ล้านบาท และ 453.87 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 37.72 และร้อยละ 38.96 ตามลำดับ

กำไรขั้นต้นในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เพิ่มขึ้น 127.63 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 39.12 จากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ซึ่งเกิดจากโครงการ Cher งามวงศ์วาน - ประชาชื่น ซึ่งเป็นโครงการตั้งอยู่ในทำเลที่ตรงกับความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในตลาด ทำให้บริษัทฯ สามารถตั้งราคาขายของโครงการให้สอดคล้องกับความต้องการซื้อและกำลังซื้อของกลุ่มเป้าหมายได้เป็นอย่างดี

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 58.52 ล้านบาท และ 89.73 ล้านบาท ตามลำดับ ค่าใช้จ่ายในการขายในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เพิ่มขึ้น 31.21 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 53.33 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ และค่านายหน้าพนักงานขาย อันเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และการเพิ่มขึ้นของค่าโฆษณา เนื่องจากมีโครงการที่อยู่ระหว่างรอการขายเพิ่มมากขึ้น และมีการประชาสัมพันธ์ผ่านช่องทางต่างๆ ทั้งออนไลน์และออฟไลน์ เพื่อให้แบรนด์ของบริษัทฯ เป็นที่รู้จักมากยิ่งขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการบริหารในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 91.89 ล้านบาท และ 95.02 ล้านบาท ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารหลักของบริษัทฯ คือ ค่าใช้จ่ายพนักงาน ซึ่งคิดเป็นประมาณร้อยละ 75.14 และร้อยละ 72.45 ของค่าใช้จ่ายในการบริหารทั้งหมดสำหรับปี 2563 และปี 2564 ตามลำดับ และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ ประกอบด้วย ค่าอุปกรณ์และบริการสำนักงาน ค่าเสื่อมราคา ค่าบริการวิชาชีพ และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับโครงการ ซึ่งประกอบด้วย ค่าซ่อมแซมโครงการ ค่าบริการรักษาความปลอดภัยและรักษาความสะอาด เป็นต้น ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการบริหารในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เพิ่มขึ้น 3.13 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.41 จากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าบริการวิชาชีพเพื่อเตรียมตัวเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 133.71 ล้านบาท และ 215.09 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 15.42 และร้อยละ 18.43 ตามลำดับ

กำไรสุทธิในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เพิ่มขึ้น 81.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 60.86 จากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จากการเปิดตัวโครงการใหม่ ได้แก่ โครงการ Cher งามวงศ์วาน - ประชาชื่น (เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่เดือนกันยายน 2563) โครงการ Cher สุขสวัสดิ์ - พุทธบูชา (เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2564) และโครงการ Cher บางขุนนนท์ (เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2564) และการเพิ่มขึ้นของอัตรากำไรสุทธิ เนื่องจากโครงการ Cher งามวงศ์วาน - ประชาชื่น ซึ่งเป็นโครงการที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ตรงกับความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในตลาด ทำให้บริษัทฯ สามารถตั้งราคาขายของโครงการให้สอดคล้องกับความต้องการซื้อและกำลังซื้อของกลุ่มเป้าหมายได้เป็นอย่างดี

งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน		งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
		31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564		การเปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น / (ลดลง)	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์รวม		1,881.38	100.00	1,757.46	100.00	(123.92)	(6.59)
หนี้สินรวม		487.45	25.91	188.18	10.71	(299.27)	(61.40)
ส่วนของผู้ถือหุ้น		1,393.93	74.09	1,569.28	89.29	175.35	12.58
รายการ	หน่วย	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564			
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	4.12		10.34			
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	10.02		14.52			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	6.77		11.82			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.35		0.12			

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์รวม

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 1,881.38 ล้านบาท และ 1,757.46 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์หลัก ได้แก่ ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ลดลง 123.92 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.59 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยมีสาเหตุหลักมาจากการขายและโอนกรรมสิทธิ์บ้านให้แก่ลูกค้า โดยส่วนใหญ่เป็นการขายและโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการ Chergamวงศ์วาน – ประชาชื่น โครงการ Cordiz อุดมสุข โครงการ Cher วงแหวน – สาทร โครงการ Cher วัชรพล และโครงการ The Glamor

หนี้สินรวม

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 487.45 ล้านบาท และ 188.18 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินหลักของบริษัทฯ ประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ภาษีเงินได้ค้างจ่าย เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน และเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เป็นต้น ซึ่งเป็นไปตามการดำเนินงานปกติของบริษัทฯ

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ลดลง 299.27 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 61.40 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 1,393.93 ล้านบาท และ 1,569.28 ล้านบาท ตามลำดับ

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เพิ่มขึ้น 175.35 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.58 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีสาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสมซึ่งเป็นไปตามการดำเนินงานปกติของบริษัทฯ

การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 4.12 เท่า และ 10.34 เท่า ตามลำดับ

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยเป็นผลจากการลดลงของหนี้สินหมุนเวียน ซึ่งมาจากการลดลงของส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับร้อยละ 6.77 และร้อยละ 11.82 ตามลำดับ

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เพิ่มขึ้นจากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิตามการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น รวมถึงการลดลงของสินทรัพย์เล็กน้อย

อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับร้อยละ 10.02 และร้อยละ 14.52 ตามลำดับ

อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เพิ่มขึ้นจากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิตามการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น

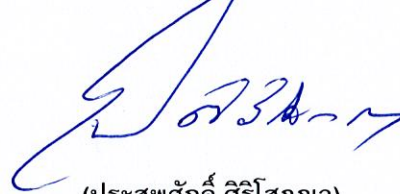
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 0.35 เท่า และ 0.12 เท่า ตามลำดับ

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของหนี้สินเนื่องจากการชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจากการที่บริษัทฯ มีสภาพคล่องจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการมีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นเนื่องจากการมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(ประสพศักดิ์ ศิริโสภณา)

กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร