

**บริษัท พีชแอนด์ลิฟวิ่ง จำกัด (มหาชน)**

231/14 ซอยเอกมัย 7 ถนนสุขุมวิท 63 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110

โทรศัพท์ 0-2392-1066-8 โทรสาร 0-2392-1069

วันที่ 12 พฤษภาคม 2565

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานสำหรับงวดบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท พีชแอนด์ลิฟวิ่ง จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงวดบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

งบกำไรขาดทุน

รายการ	สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่					
	31 มีนาคม 2564		31 มีนาคม 2565		การเปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น / (ลดลง)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้รวม	216.30	100.00	447.98	100.00	231.68	107.11
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	215.60	99.68	447.49	99.89	231.89	107.56
รายได้อื่น ⁽¹⁾	0.70	0.32	0.49	0.11	(0.21)	(30.00)
ค่าใช้จ่าย	(166.30)	(76.88)	(333.01)	(74.34)	166.71	100.25
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(130.88)	(60.51)	(270.67)	(60.42)	139.79	106.81
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(12.83)	(5.93)	(31.70)	(7.08)	18.87	147.08
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(22.59)	(10.44)	(30.64)	(6.84)	8.05	35.64
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	50.00	23.12	114.97	25.66	64.97	129.94
ต้นทุนทางการเงิน	(1.93)	(0.89)	(0.05)	(0.01)	(1.88)	(97.41)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(9.61)	(4.44)	(22.98)	(5.13)	13.37	139.13
กำไรสุทธิสำหรับงวด	38.46	17.78	91.94	20.52	53.48	139.05
รายการ	หน่วย	3 เดือน 2564	3 เดือน 2565			
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	39.29	39.51			
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	17.78	20.52			
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	บาทต่อหุ้น	0.11 ⁽²⁾	0.24			

หมายเหตุ : 1 รายได้อื่น ประกอบด้วย กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน รายได้จากการยกเลิกหนี้สูญที่ได้รับคืน เงินรับค่าเสียหายฟอร์มพนักงาน เงินรับคืนค่าประกันมิเตอร์ไฟฟ้า เงินอุดหนุนการจ้างงานช่วงโควิด-19 ค่าธรรมเนียมย้ายแปลง เป็นต้น

2 จำนวนบนฐานจำนวนหุ้นที่ออกชำระแล้ว ณ 31 มีนาคม 2564 เท่ากับ 336.00 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท

ผลประกอบการสำหรับงวดบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565
รายได้หลักจากการประกอบธุรกิจ

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 และวันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 215.60 ล้านบาท และ 447.49 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสามารถแบ่งรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามโครงการได้ดังนี้

	งบการเงินสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่			
	31 มีนาคม 2564		31 มีนาคม 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์				
Cordiz อุดมสุข	53.32	24.73	40.20	8.98
Cher วงแหวน - สาทร	50.16	23.26	20.32	4.54
Cher วัชรพล	34.50	16.00	30.77	6.88
Cher งามวงศ์วาน - ประชาชื่น	55.25	25.63	152.07	33.98
The Glamor	-	-	56.67	12.66
Cher สุขสวัสดิ์ - พุทธบูชา	26.06	12.09	61.74	13.80
Cher บางขุนนนท์	-	-	93.84	20.97
รวม	219.29	101.71	455.61	101.81
หัก: ค่าใช้จ่ายของแกม	(3.69)	(1.71)	(8.12)	(1.81)
สุทธิ	215.60	100.00	447.49	100.00

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 เพิ่มขึ้น 231.89 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 107.56 จากงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเริ่มเปิดขายบ้านโครงการใหม่ คือ โครงการ Cher สุขสวัสดิ์ - พุทธบูชา ซึ่งเริ่มเปิดขายในเดือนพฤศจิกายน 2563 และเริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนมีนาคม 2564 และโครงการ Cher บางขุนนนท์ ซึ่งเริ่มเปิดขายในเดือนสิงหาคม 2564 และเริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนธันวาคม 2564 รวมถึงการมียอดโอนกรรมสิทธิ์จากโครงการอื่น ๆ เพิ่มมากขึ้น ได้แก่ โครงการ Cher งามวงศ์วาน - ประชาชื่น และโครงการ The Glamor

กำไรขั้นต้น

กำไรขั้นต้นสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 และวันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 84.72 ล้านบาท และ 176.82 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 39.29 และร้อยละ 39.51 ตามลำดับ

กำไรขั้นต้นสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 เพิ่มขึ้น 92.10 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 108.71 จากงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 ซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 และวันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 12.83 ล้านบาท และ 31.70 ล้านบาท ตามลำดับ ค่าใช้จ่ายในการขายในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 เพิ่มขึ้น 18.87 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 147.08 จากงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ และค่านายหน้าพนักงานขาย อันเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และการเพิ่มขึ้นของค่าโฆษณา เนื่องจากมีโครงการที่อยู่ระหว่างการขายเพิ่มมากขึ้น และมีการประชาสัมพันธ์ผ่านช่องทางต่าง ๆ ทั้งออนไลน์และออฟไลน์ เพื่อให้แบรนด์ของบริษัทฯ เป็นที่รู้จักมากยิ่งขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการบริหารในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 และวันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 22.59 ล้านบาท และ 30.64 ล้านบาท ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารหลักของบริษัทฯ คือ ค่าใช้จ่ายพนักงานซึ่งคิดเป็นประมาณร้อยละ 79.75 และร้อยละ 69.67 ของค่าใช้จ่ายในการบริหารทั้งหมดสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 และวันที่ 31 มีนาคม 2565 ตามลำดับ และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ ประกอบด้วย ค่าอุปกรณ์และบริการสำนักงาน ค่าเสื่อมราคา ค่าบริการวิชาชีพ และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับโครงการ ซึ่งประกอบด้วย ค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ค่าบริการรักษาความปลอดภัยและรักษาความสะอาด เป็นต้น ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการบริหารในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 เพิ่มขึ้น 8.05 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 35.64 จากงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายพนักงานซึ่งเป็นผลมาจากการเพิ่มจำนวนบุคลากรเพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจ และค่าบริการวิชาชีพจากการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 และวันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 38.46 ล้านบาท และ 91.94 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 17.78 และร้อยละ 20.52 ตามลำดับ

กำไรสุทธิสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 เพิ่มขึ้น 53.48 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 139.05 จากงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน		งบการเงินสิ้นสุดวันที่					
		31 ธันวาคม 2564		31 มีนาคม 2565		การเปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น / (ลดลง)	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์รวม		1,757.46	100.00	2,193.49	100.00	436.03	24.81
หนี้สินรวม		188.18	10.71	203.88	9.29	15.70	8.34
ส่วนของผู้ถือหุ้น		1,569.28	89.29	1,989.61	90.71	420.33	26.78
รายการ	หน่วย	31 ธันวาคม 2564		31 มีนาคม 2565			
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	10.34		11.85			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	11.82		18.62			
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	14.52		20.67			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.12		0.10			

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์รวม

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และวันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 1,757.46 ล้านบาท และ 2,193.49 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์หลัก ได้แก่ ดันทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 เพิ่มขึ้น 436.03 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 24.81 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของดันทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จากการรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการ Cherea Vicinity ราชพฤกษ์ - เจษฎาบดินทร์

หนี้สินรวม

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และวันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 188.18 ล้านบาท และ 203.88 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินหลักของบริษัท ประกอบด้วย เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ภาษีเงินได้ค้างจ่าย เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า และ สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน เป็นต้น

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 เพิ่มขึ้น 15.70 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.34 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากภาษีเงินได้ค้างจ่าย



ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และวันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 1,569.28 ล้านบาท และ 1,989.61 ล้านบาท ตามลำดับ

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 เพิ่มขึ้น 420.33 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 26.78 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีสาเหตุมาจากการการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายหุ้นให้ประชาชนทั่วไปซื้อเป็นครั้งแรก (Initial public offering: IPO) และการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสมซึ่งเป็นไปตามการดำเนินงานปกติของบริษัทฯ

การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และวันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 10.34 เท่า และ 11.85 เท่า ตามลำดับ

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยเป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียน ซึ่งมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และวันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับร้อยละ 11.82 และร้อยละ 18.62 ตามลำดับ

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 เพิ่มขึ้นจากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิตามการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และวันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับร้อยละ 14.52 และร้อยละ 20.67 ตามลำดับ

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 เพิ่มขึ้นจากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิตามการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น



บริษัท พีชแอนด์ลิฟวิง จำกัด (มหาชน)

231/14 ซอยเอกมัย 7 ถนนสุขุมวิท 63 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110

โทรศัพท์ 0-2392-1066-8 โทรสาร 0-2392-1069

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และวันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 0.12 เท่า และ 0.10 เท่า ตามลำดับ

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นเนื่องจากการมีกำไรสะสมเพิ่มขึ้น และการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายหุ้นให้ประชาชนทั่วไปซื้อเป็นครั้งแรก (Initial public offering: IPO)

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ประสพศักดิ์ ศิริโสภณา)

กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร