

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท พีริโม เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอนำส่งการวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ดังนี้

รายได้จากการขายและการให้บริการ

ในปี 2564 บริษัทมีรายได้จากการให้บริการและการขายรวม 489.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2563 จำนวน 223.05 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 83.69 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นจากทั้ง 3 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

กลุ่มธุรกิจ	สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม (ล้านบาท)		เปลี่ยนแปลง	
	2563	2564	ล้านบาท	ร้อยละ
ธุรกิจที่ปรึกษาและออกแบบทางวิศวกรรม	6.95	42.02	35.07	504.60
ธุรกิจบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	149.58	193.87	44.29	29.61
ธุรกิจบริการหลังการขายอสังหาริมทรัพย์	109.34	253.12	143.78	131.50
รายได้อื่นๆ	0.64	0.55	(0.09)	(14.06)
รายได้รวม	266.51	489.56	223.05	83.69

- กลุ่มธุรกิจที่ปรึกษาและออกแบบทางวิศวกรรม มีรายได้ในปี 2564 เพิ่มขึ้นจากปี 2563 เนื่องจากบริษัทเริ่มดำเนินธุรกิจการเป็นผู้ให้บริการเป็นที่ปรึกษาในการบริหารและควบคุมงานก่อสร้างในช่วงปลายปี 2563 ทำให้ในปี 2564 บริษัทมีการให้บริการและมีรายได้จากการให้บริการดังกล่าวเต็มปี นอกจากนี้ ในปี 2564 บริษัทยังจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่เพื่อให้บริการออกแบบสถาปัตยกรรม งานวิศวกรรมโครงสร้าง และวิศวกรรมระบบประกอบอาคาร และเริ่มมีรายได้จากการให้บริการดังกล่าวตั้งแต่ปี 2564
- กลุ่มธุรกิจบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ มีรายได้ในปี 2564 เพิ่มขึ้นจากปี 2563 เนื่องจากบริษัทมีรายได้จากการให้บริการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรรเพิ่มขึ้น เนื่องจากมีจำนวนอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรรภายใต้การบริหารจัดการเพิ่มมากขึ้น นอกจากนี้ บริษัทยังมีรายได้จากการให้บริการนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มมากขึ้น เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่เริ่มคลี่คลายประกอบกับสถานะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เริ่มฟื้นตัว ทำให้เกิดการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งประเภทอาคารชุดและที่ดินเพิ่มมากขึ้น
- กลุ่มธุรกิจบริการหลังการขายอสังหาริมทรัพย์ มีรายได้ในปี 2564 เพิ่มขึ้นจากปี 2563 เนื่องจากบริษัทได้ขยายขอบข่ายในการให้บริการออกแบบและตกแต่งภายในไปยังพื้นที่ส่วนกลางโครงการอสังหาริมทรัพย์ เช่น พื้นที่บริเวณล็อบบี้คอนโดมิเนียม คลับเฮ้าส์หมู่บ้านจัดสรร เป็นต้น จากเดิมเป็นการให้บริการเฉพาะพื้นที่พักอาศัยประเภทอาคารชุดและบ้านพักอาศัย นอกจากนี้ ในปี 2564 บริษัทยังได้เริ่มให้บริการประเภทงานช่าง เพื่อให้บริการ

งานช่างต่างๆ เช่น เก็บงานเพื่อส่งมอบอาคารชุด การซ่อมแซมและต่อเติม การโรยตัวเพื่อปรับปรุงภายนอกอาคาร เป็นต้น

ต้นทุนขายและการให้บริการ

ในปี 2564 บริษัทมีต้นทุนขายและการให้บริการรวม 288.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2563 จำนวน 130.76 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 83.03 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นจากทั้ง 3 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

กลุ่มธุรกิจ	สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม (ล้านบาท)		เปลี่ยนแปลง	
	2563	2564	ล้านบาท	ร้อยละ
ธุรกิจที่ปรึกษาและออกแบบทางวิศวกรรม	4.01	20.93	16.92	421.94
ธุรกิจบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	70.14	90.44	20.3	28.94
ธุรกิจบริการหลังการขายอสังหาริมทรัพย์	81.98	176.41	94.43	115.19
ต้นทุนอื่นๆ	1.35	0.46	(0.89)	(65.93)
ต้นทุนขายและการให้บริการรวม	157.48	288.24	130.76	83.03

- กลุ่มธุรกิจที่ปรึกษาและออกแบบทางวิศวกรรม มีต้นทุนในการให้บริการเพิ่มขึ้นในปี 2564 เนื่องจาก บริษัทเริ่มดำเนินธุรกิจการเป็นผู้ให้บริการเป็นที่ปรึกษาในการบริหารและความคุมงานก่อสร้างในช่วงปลายปี 2563 ทำให้บริษัทมีการรับพนักงานเพิ่มเติมในปี 2564 เพื่อรองรับการประกอบธุรกิจดังกล่าว รวมถึงพนักงานในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการออกแบบสถาปัตยกรรม งานวิศวกรรมโครงสร้าง และวิศวกรรมระบบประกอบอาคาร ทำให้ต้นทุนค่าตอบแทนพนักงานเพิ่มมากขึ้น
- กลุ่มธุรกิจบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ มีต้นทุนในการให้บริการเพิ่มขึ้นในปี 2564 เนื่องจากต้นทุนค่าตอบแทนพนักงานเพิ่มมากขึ้น จากการว่าจ้างพนักงานเพิ่มเติมเพื่อรองรับการให้บริการที่เพิ่มมากขึ้น
- กลุ่มธุรกิจบริการหลังการขายอสังหาริมทรัพย์ มีต้นทุนในการขายและบริการมากขึ้น เนื่องจาก 1) ต้นทุนค่าตอบแทนพนักงานที่เพิ่มมากขึ้น จากการว่าจ้างพนักงานเพิ่มเติมและการว่าจ้าง Outsource เพื่อรองรับการขยายธุรกิจการให้บริการตกแต่งส่วนกลางโครงการอสังหาริมทรัพย์ การให้บริการทำความสะอาดที่ได้รับงานเพิ่มมากขึ้น และการให้บริการงานช่างที่เริ่มต้นดำเนินธุรกิจในปี 2564 และ 2) ต้นทุนอุปกรณ์สำหรับให้บริการตกแต่งเพิ่มขึ้นตามการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้บริการตกแต่ง

กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น

ในปี 2564 บริษัทมีกำไรขั้นต้นรวม 201.23 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 41.15 ในขณะที่ปี 2563 บริษัทมีกำไรขั้นต้นรวม 109.74 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 41.15 คิดเป็นการเพิ่มขึ้นของกำไรขั้นต้นจำนวน 91.49 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 83.37 โดยที่อัตรากำไรขั้นต้นในภาพรวมไม่ได้เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ มีรายละเอียดกำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้นของแต่ละกลุ่มธุรกิจ ดังนี้

กลุ่มธุรกิจ	สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563		สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	
	กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)
ธุรกิจที่ปรึกษาและออกแบบทางวิศวกรรม	2.94	42.25	21.09	50.18
ธุรกิจบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	79.44	53.11	103.44	53.35
ธุรกิจบริการหลังการขายอสังหาริมทรัพย์	27.36	25.02	76.71	30.31
กำไรขั้นต้นรวม	109.74	41.27	201.23	41.15

- กลุ่มธุรกิจที่ปรึกษาและออกแบบทางวิศวกรรม มีกำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2564 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า เนื่องจากบริษัทได้รับงานประเภทการให้บริการควบคุมงานก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้บริษัทสามารถบริหารจัดการต้นทุนค่าตอบแทนพนักงานได้ดีขึ้น
- กลุ่มธุรกิจบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ มีกำไรขั้นต้นในปี 2564 เพิ่มขึ้นจากปี 2563 สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้ของกลุ่มธุรกิจดังกล่าว โดยอัตรากำไรขั้นต้นไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ
- กลุ่มธุรกิจบริการหลังการขายอสังหาริมทรัพย์ มีกำไรขั้นต้นในปี 2564 เพิ่มขึ้นจากปี 2563 สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้ของกลุ่มธุรกิจดังกล่าว โดยอัตรากำไรขั้นต้นของกลุ่มธุรกิจนี้เพิ่มสูงขึ้นเนื่องจากมีรายได้จากการให้บริการนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินซึ่งเดิมเริ่มดำเนินการภายใต้บริษัทย่อยในกลุ่มธุรกิจนี้ และถูกโอนย้ายการให้บริการนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดไปอยู่ภายใต้กลุ่มธุรกิจบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ในช่วงครึ่งหลังของปี 2564

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัทประกอบไปด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับผลประโยชน์ของพนักงาน ค่าตรวจสอบบัญชี ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายบริหารอื่นๆ เช่น ค่าที่ปรึกษา และค่าธรรมเนียมต่างๆ เป็นต้น โดยบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2563 และ 2564 จำนวน 52.54 ล้านบาท และ 54.14 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นการเพิ่มขึ้นจำนวน 1.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.04

ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทไม่มีต้นทุนทางการเงินอย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากในปี 2563 และปี 2564 บริษัทไม่มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย โดยต้นทุนทางการเงินที่แสดงในงบการเงินเกิดจากบริษัทมีการทำสัญญาเช่าอาคารสำนักงานระยะยาว ทำให้บริษัทต้องบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากการทำสัญญาดังกล่าวตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16

กำไรสุทธิ

บริษัทมีกำไรสุทธิในปี 2563 และปี 2564 จำนวน 40.05 ล้านบาท และ 111.25 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นจำนวน 71.20 ล้านบาท หรือร้อยละ 177.78 ซึ่งเกิดจากการที่บริษัทมีรายได้เพิ่มขึ้นจากการเติบโตขึ้นของธุรกิจเดิม และการขยายขอบเขตการให้บริการให้มีความครบวงจรมากยิ่งขึ้น

สินทรัพย์รวม

สินทรัพย์หลักของบริษัทประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น สินค้าคงเหลือ และสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นๆ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2564 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 144.91 ล้านบาท และ 265.38 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์รวมดังกล่าวเป็นไปตามการขยายตัวของธุรกิจ และการให้เครดิตเทอมแก่ลูกค้าจากการให้บริการประเภทต่างๆ

หนี้สินรวม

หนี้สินหลักของบริษัทประกอบด้วย เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ภาษีเงินได้ค้างจ่าย หนี้สินหมุนเวียนอื่น และหนี้สินตามสัญญาเช่า โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2564 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 48.92 ล้านบาท และ 76.32 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งการเพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เกิดจากการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้ทางการค้าซึ่งเป็นไปตามการขยายตัวของธุรกิจ

ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2564 จำนวน 95.99 ล้านบาท และ 189.06 ล้านบาท ซึ่งการเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นเกิดจากกำไรสะสมเพิ่มขึ้นจากผลการดำเนินงานของบริษัทในปี 2564

ตารางสรุปผลการดำเนินงานของบริษัท

หน่วย : ล้านบาท	สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		เปลี่ยนแปลง	
	2563	2564	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายและการให้บริการ	265.42	485.56	220.14	82.94
รายได้อื่น	1.09	4.00	2.91	266.97
รายได้รวม	266.51	489.56	223.05	83.69
ต้นทุนการขายและการให้บริการ	(157.49)	(288.24)	(130.75)	(83.02)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(52.54)	(54.14)	(1.60)	(3.05)
ค่าใช้จ่ายรวม	(210.03)	(342.38)	(132.35)	(63.01)
กำไรจากการดำเนินงาน	56.48	147.18	90.70	160.59
รายได้ทางการเงิน	0.12	0.03	(0.09)	(75.00)
ต้นทุนทางการเงิน	(0.53)	(0.51)	0.02	3.77
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	56.07	146.70	90.63	161.64
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(16.03)	(35.45)	(19.42)	(121.15)
กำไรสุทธิสำหรับปี	40.05	111.25	71.2	177.78

ตารางสรุปงบแสดงฐานะทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		เปลี่ยนแปลง	
	2563	2564	ล้านบาท	ร้อยละ
รวมสินทรัพย์	144.91	265.38	120.47	83.13
รวมหนี้สิน	48.92	76.32	27.4	56.01
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	95.99	189.06	93.07	96.96

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นางสาวนุชจรีย์ จิตต์อาจหาญ
ผู้บริหารสายงานบัญชีและการเงิน
ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ