

ที่ 66/0040

วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2566

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท พีชแอนด์ลีฟวิ่ง จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

งบกำไรขาดทุน

รายการ	สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2565		การเปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น / (ลดลง)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้รวม	1,166.99	100.00	1,783.70	100.00	616.71	52.85
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,164.82	99.81	1,780.55	99.82	615.73	52.86
รายได้อื่น ⁽¹⁾	2.17	0.19	3.15	0.18	0.98	45.16
ค่าใช้จ่าย	(895.70)	76.75	(1,303.55)	73.08	407.85	45.53
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(710.95)	60.92	(1,051.72)	58.96	340.77	47.93
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(89.73)	7.69	(125.39)	7.03	35.66	39.74
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(95.02)	8.14	(126.44)	7.09	31.42	33.07
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	271.29	23.25	480.15	26.92	208.86	76.99
ต้นทุนทางการเงิน	(2.42)	0.21	(0.17)	0.01	(2.25)	(92.98)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(53.78)	4.61	(95.98)	5.38	42.20	78.47
กำไรสุทธิสำหรับปี	215.09	18.43	384.00	21.53	168.91	78.53
รายการ	หน่วย	2564	2565			
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	38.96	40.93			
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	18.43	21.53			
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	บาทต่อหุ้น	0.53 ⁽²⁾	0.78			

หมายเหตุ : 1. รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้จากกรอกเลิก ค่าธรรมเนียมย้ายแปลง หนี้สูญที่ได้รับคืน เงินรับค่าเสียหายพนักงาน เงินรับคืนค่าประกันมิเตอร์ไฟฟ้า เงินอุดหนุน
การจ้างงานช่วงโควิด-19 ค่าไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าธุรกรรมของหน่วยลงทุน และกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน เป็นต้น
2. คำนวณใหม่หลังการเปลี่ยนแปลงจำนวนหุ้นสามัญที่เกิดจากการออกหุ้นปันผล

ผลประกอบการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

รายได้หลักจากการประกอบธุรกิจ

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 1,164.82 ล้านบาท และ 1,780.55 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสามารถแบ่งรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามโครงการได้ดังนี้

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่			
	31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์				
คอร์ดิช แอท อุดมสุข	186.95	16.05	151.40	8.50
เมอ วังแหวน - สาทร	165.65	14.22	48.29	2.71
เมอ วัชรพล	111.16	9.54	93.96	5.28
เมอ งามวงศ์วาน - ประชาชื่น	432.48	37.13	483.42	27.15
ดิ แกลมเมอร์ เอกมัย - ประดิษฐ์มนูธรรม	113.55	9.75	287.04	16.12
เมอ สุขสวัสดิ์ - พุทธบูชา	145.68	12.51	279.09	15.68
เมอ บางขุนนนท์	9.35	0.80	437.35	24.56
รวม	1,164.82	100.00	1,780.55	100.00

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เพิ่มขึ้น 615.73 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 52.86 จากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก โครงการ เมอ บางขุนนนท์ ซึ่งเริ่มเปิดขายในเดือนสิงหาคม 2564 และเริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนธันวาคม 2564 รวมถึงการมียอดโอนกรรมสิทธิ์จากโครงการอื่น ๆ เพิ่มมากขึ้น ได้แก่ โครงการ เมอ งามวงศ์วาน - ประชาชื่น โครงการ ดิ แกลมเมอร์ เอกมัย - ประดิษฐ์มนูธรรม และโครงการ เมอ สุขสวัสดิ์ - พุทธบูชา ส่วนรายได้จากโครงการ เมอ วังแหวน-สาทร ลดลงเนื่องจากปิดโครงการไปในไตรมาส 2 ปี 2565

กำไรขั้นต้น

กำไรขั้นต้นสำหรับปี 2564 และ 2565 เท่ากับ 453.87 ล้านบาท และ 728.83 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 38.96 และร้อยละ 40.93 ตามลำดับ

กำไรขั้นต้นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เพิ่มขึ้น 274.96 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 60.58 จากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เฉลี่ยของโครงการ ดิ แกลมเมอร์ เอกมัย - ประดิษฐ์มนูธรรม เพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 89.73 ล้านบาท และ 125.39 ล้านบาท ตามลำดับ ค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เพิ่มขึ้น 35.66 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 39.74 จากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่านายหน้าการขาย และค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ อันเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และการเพิ่มขึ้นของค่าโฆษณา เนื่องจากมีโครงการที่อยู่ระหว่างการขายเพิ่มมากขึ้น อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายรวมต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากร้อยละ 7.69 สำหรับปี 2564 เป็นร้อยละ 7.03 สำหรับปี 2565

ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 95.02 ล้านบาท และ 126.44 ล้านบาท ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารหลักของบริษัทฯ คือ ค่าใช้จ่ายพนักงาน ซึ่งคิดเป็นประมาณร้อยละ 72.45 และร้อยละ 70.21 ของค่าใช้จ่ายในการบริหารทั้งหมดสำหรับปี 2564 และปี 2565 ตามลำดับ และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ ประกอบด้วย ค่าอุปกรณ์และบริการสำนักงาน ค่าเสื่อมราคา ค่าบริการวิชาชีพ และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับโครงการ ซึ่งประกอบด้วย ค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ค่าบริการรักษาความปลอดภัย และรักษาความสะอาด เป็นต้น ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เพิ่มขึ้น 31.42 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 33.07 จากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายพนักงานซึ่งเป็นผลมาจากการเพิ่มจำนวนบุคลากร ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับโครงการจากจำนวนโครงการที่เปิดขายเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารรวมต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากร้อยละ 8.14 สำหรับปี 2564 เป็นร้อยละ 7.09 สำหรับปี 2565

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 215.09 ล้านบาท และ 384.00 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 18.43 และร้อยละ 21.53 ตามลำดับ

กำไรสุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เพิ่มขึ้น 168.91 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 78.53 จากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และการบริหารค่าใช้จ่ายที่มีประสิทธิภาพ ตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน		งบการเงินสิ้นสุดวันที่					
		31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2565		การเปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น / (ลดลง)	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ		ล้านบาท
สินทรัพย์รวม		1,757.46	100.00	2,407.55	100.00	650.09	36.99
หนี้สินรวม		188.18	10.71	207.89	8.63	19.71	10.47
ส่วนของผู้ถือหุ้น		1,569.28	89.29	2,199.66	91.37	630.38	40.17
รายการ	หน่วย	31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2565			
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	10.34		12.41			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	11.82		18.44			
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	14.52		20.38			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.12		0.09			

ฐานะทางการเงิน
สินทรัพย์รวม

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 1,757.46 ล้านบาท และ 2,407.55 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์หลัก ได้แก่ ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เพิ่มขึ้น 650.09 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 36.99 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีสาเหตุหลักดังนี้

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น 178.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากกิจกรรมดำเนินงาน 92.65 ล้านบาท ลดลงจากกิจกรรมลงทุน 152.77 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นจากกิจกรรมจัดหาเงิน 238.59 ล้านบาท
- ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเพิ่มขึ้น 250.02 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากการรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการ เมอเรีย วิซันตี ราชพฤกษ์ - เจษฎาภวันดิทร์ และโครงการ เมอ ราชพฤกษ์ - พระราม 5 นอกจากนี้ยังมี โครงการ เมอริน กรุงเทพกรีฑา - ร่มเกล้า ที่เริ่มเปิดขายในเดือนพฤศจิกายน 2565 ส่วนโครงการอื่น ๆ ลดลงเนื่องจากทยอยโอนกรรมสิทธิ์
- เงินมัดจำค่าซื้อที่ดินเพิ่มขึ้น 77.34 ล้านบาท จากการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการใหม่
- สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 150.55 ล้านบาท

หนี้สินรวม

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 188.18 ล้านบาท และ 207.89 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินหลักของบริษัทฯ ประกอบด้วย เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ภาษีเงินได้ค้างจ่าย เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน และเงินประกันผลงานการก่อสร้าง เป็นต้น

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เพิ่มขึ้น 19.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.47 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 1,569.28 ล้านบาท และ 2,199.66 ล้านบาท ตามลำดับ

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เพิ่มขึ้น 630.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 40.17 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีสาเหตุมาจากการการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายหุ้นให้ประชาชนทั่วไปซื้อเป็นครั้งแรก (Initial public offering: IPO) จำนวน 334.32 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสมจำนวน 385.99 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามการดำเนินงานปกติของบริษัทฯ ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลจากการดำเนินงานประจำปี 2564 ในอัตราหุ้นละ 0.40 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 168.00 ล้านบาท โดยจ่ายเป็นหุ้นปันผลในอัตราหุ้นละ 0.20 บาท และจ่ายเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.20 บาท

การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 10.34 เท่า และ 12.41 เท่า ตามลำดับ

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยเป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียน โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น และเงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ ร้อยละ 11.82 และร้อยละ 18.44 ตามลำดับ

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เพิ่มขึ้นจากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับร้อยละ 14.52 และร้อยละ 20.38 ตามลำดับ

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เพิ่มขึ้นจากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

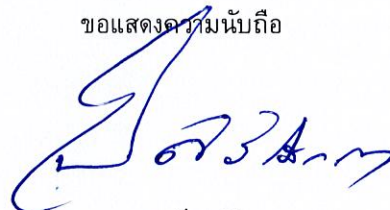
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 0.12 เท่า และ 0.09 เท่า ตามลำดับ

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นเนื่องจากการมีกำไรสะสมเพิ่มขึ้น และการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายหุ้นให้ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (Initial public offering: IPO)

จึงเรียนมาเพื่อทราบ



ขอแสดงตามนับถือ



(ประสพศักดิ์ ศิริโสภณา)

กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร