

ที่ 66/0073

วันที่ 11 พฤษภาคม 2566

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานสำหรับงวดบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท พีชแอนด์ลิฟวิ่ง จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงวดบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

**งบกำไรขาดทุน**

รายการ	สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่						
	31 มีนาคม 2565		31 มีนาคม 2566		การเปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น / (ลดลง)		
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	
รายได้รวม	447.98	100.00	341.09	100.00	(106.89)	(23.86)	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	447.49	99.89	339.69	99.59	(107.80)	(24.09)	
รายได้อื่น <sup>(1)</sup>	0.49	0.11	1.40	0.41	0.91	185.71	
ค่าใช้จ่าย	(333.01)	(74.34)	(251.79)	(73.82)	(81.22)	(24.39)	
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(270.67)	(60.42)	(194.60)	(57.05)	(76.07)	(28.10)	
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(31.70)	(7.08)	(24.96)	(7.32)	(6.74)	(21.26)	
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(30.64)	(6.84)	(32.23)	(9.45)	1.59	5.19	
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่าย ภาษีเงินได้	114.97	25.66	89.30	26.18	(25.67)	(22.33)	
ต้นทุนทางการเงิน	(0.05)	(0.01)	(0.03)	(0.01)	(0.02)	(40.00)	
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(22.98)	(5.13)	(17.83)	(5.23)	(5.15)	(22.41)	
กำไรสุทธิสำหรับงวด	91.94	20.52	71.44	20.94	(20.50)	(22.30)	
<b>รายการ</b>	<b>หน่วย</b>	<b>3 เดือน 2565</b>		<b>3 เดือน 2566</b>			
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	39.51		42.71			
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	20.52		20.94			
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	บาทต่อหุ้น	0.20 <sup>(2)</sup>		0.14			

หมายเหตุ : 1 รายได้อื่น ประกอบด้วย กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของหน่วยลงทุน รายได้จากการขายเล็ก หนังสือได้รับคืน ดอกเบี้ยรับ เงินรับคืนค่าประกันมิเตอร์ไฟฟ้า เป็นต้น

2 ค่ารวมใหม่หลังการเปลี่ยนแปลงจำนวนหุ้นสามัญที่เกิดจากการออกหุ้นปันผล

**ผลประกอบการสำหรับงวดบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566**

**รายได้หลักจากการประกอบธุรกิจ**

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 และวันที่ 31 มีนาคม 2566 เท่ากับ 447.49 ล้านบาท และ 339.69 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสามารถแบ่งรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามโครงการได้ดังนี้

	งบการเงินสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่			
	31 มีนาคม 2565		31 มีนาคม 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์</b>				
คอร์ดิช แอท อุดมสุข	39.70	8.87	13.06	3.85
เฉอม วงแหวน - สาทร	19.97	4.46	-	-
เฉอม วัชรพล	30.00	6.71	18.70	5.51
เฉอม งามวงศ์วาน - ประชาชื่น	148.63	33.21	23.59	6.94
ดิ แกลมเมอร์ เอกมัย - ประดิษฐ์มนูธรรม	56.29	12.58	28.58	8.41
เฉอม สุขสวัสดิ์ - พุทธบูชา	60.60	13.54	83.81	24.67
เฉอม บางขุนนนท์	92.30	20.63	171.95	50.62
<b>รวมสุทธิ</b>	<b>447.49</b>	<b>100.00</b>	<b>339.69</b>	<b>100.00</b>

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 ลดลง 107.80 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 24.09 จากงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ช่วงท้ายโครงการ ได้แก่ โครงการ คอร์ดิช แอท อุดมสุข โครงการ เฉอม วัชรพล โครงการ เฉอม งามวงศ์วาน – ประชาชื่น และโครงการ ดิ แกลมเมอร์ เอกมัย - ประดิษฐ์มนูธรรม รวมถึงการปิดโครงการ เฉอม วงแหวน – สาทร ในไตรมาส 2 ปี 2565 และโครงการ ดิ แกลมเมอร์ เอกมัย – ประดิษฐ์มนูธรรม ในไตรมาส 1 ปี 2566 อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มียอดโอนกรรมสิทธิ์จากโครงการอื่น ๆ เพิ่มมากขึ้น ได้แก่ โครงการ เฉอม สุขสวัสดิ์ - พุทธบูชา และโครงการ เฉอม บางขุนนนท์

**กำไรขั้นต้น**

กำไรขั้นต้นสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 และวันที่ 31 มีนาคม 2566 เท่ากับ 176.82 ล้านบาท และ 145.09 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 39.51 และร้อยละ 42.71 ตามลำดับ

กำไรขั้นต้นสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 ลดลง 31.73 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17.94 จากงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 ซึ่งสอดคล้องกับการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม อัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจากโครงการ เฉอม งามวงศ์วาน – ประชาชื่น โครงการ ดิ

แกลมเมอร์ เอกมัย – ประติษฐ์มนูธรรม โครงการ เมอ สุขสวัสดิ์ – พุทธบูชา และโครงการ เมอ บางขุนนนท์ เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เฉลี่ยเพิ่มขึ้น

### ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 และวันที่ 31 มีนาคม 2566 เท่ากับ 31.70 ล้านบาท และ 24.96 ล้านบาท ตามลำดับ ค่าใช้จ่ายในการขายในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 ลดลง 6.74 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 21.26 จากงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ อันเป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้ง ค่าประชาสัมพันธ์ลดลง เนื่องจาก ปีที่แล้วบริษัท ประชาสัมพันธ์ผ่านช่องทางต่าง ๆ ทั้งออนไลน์และออฟไลน์ เพื่อเตรียมออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายหุ้นให้ประชาชนทั่วไปซื้อเป็นครั้งแรก (Initial public offering: IPO)

ค่าใช้จ่ายในการบริหารในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 และวันที่ 31 มีนาคม 2566 เท่ากับ 30.64 ล้านบาท และ 32.23 ล้านบาท ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารหลักของบริษัทฯ คือ ค่าใช้จ่ายพนักงาน ซึ่งคิดเป็นประมาณร้อยละ 69.67 และร้อยละ 78.07 ของค่าใช้จ่ายในการบริหารทั้งหมดสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 และวันที่ 31 มีนาคม 2566 ตามลำดับ และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ ประกอบด้วย ค่าอุปกรณ์และบริการสำนักงาน ค่าเสื่อมราคา ค่าบริการวิชาชีพ และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับโครงการ ซึ่งประกอบด้วย ค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ค่าบริการรักษาความปลอดภัยและรักษาความสะอาด เป็นต้น ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการบริหารในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 เพิ่มขึ้น 1.59 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.19 จากงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายพนักงานซึ่งเป็นผลมาจากการเพิ่มจำนวนบุคลากรเพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจ

### กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 และวันที่ 31 มีนาคม 2566 เท่ากับ 91.94 ล้านบาท และ 71.44 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 20.52 และร้อยละ 20.94 ตามลำดับ

กำไรสุทธิสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 ลดลง 20.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 22.30 จากงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

**งบแสดงฐานะการเงิน**

งบแสดงฐานะการเงิน		งบการเงินสิ้นสุดวันที่					
		31 ธันวาคม 2565		31 มีนาคม 2566		การเปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น / (ลดลง)	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์รวม		2,407.55	100.00	2,484.30	100.00	76.75	3.19
หนี้สินรวม		207.89	8.63	213.20	8.58	5.31	2.55
ส่วนของผู้ถือหุ้น		2,199.66	91.37	2,271.10	91.42	71.44	3.25
รายการ	หน่วย	31 ธันวาคม 2565		31 มีนาคม 2566			
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	12.41		12.51			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	18.44		13.47			
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	20.38		14.88			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.09		0.09			

**ฐานะทางการเงิน**

**สินทรัพย์รวม**

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และวันที่ 31 มีนาคม 2566 เท่ากับ 2,407.55 ล้านบาท และ 2,484.30 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์หลัก ได้แก่ ดันทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 เพิ่มขึ้น 76.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.19 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีสาเหตุหลักดังนี้

- เงินมัดจำค่าซื้อที่ดินเพิ่มขึ้น 44.37 ล้านบาท สำหรับที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการใหม่
- ดันทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเพิ่มขึ้น 17.11 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากการรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการ เมอ เวสต์วิลล์ ราชพฤกษ์ นอกจากนี้มีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเพื่อเตรียมเปิดโครงการภายในปี 2566 คือ โครงการ เมอเรีย วิชนิต์ ราชพฤกษ์ – เจษฎาดินทร์ และโครงการ เมอ ราชพฤกษ์ - พระราม 5 ส่วนโครงการอื่น ๆ ลดลง เนื่องจากทยอยโอนกรรมสิทธิ์ในระหว่างงวด
- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น 16.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากกิจกรรมดำเนินงาน 17.72 ล้านบาท ลดลงจากกิจกรรมลงทุน 0.69 ล้านบาท และลดลงจากกิจกรรมจัดหาเงิน 0.61 ล้านบาท

### หนี้สินรวม

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และวันที่ 31 มีนาคม 2566 เท่ากับ 207.89 ล้านบาท และ 213.20 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินหลักของบริษัทฯ ประกอบด้วย เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ภาษีเงินได้ค้างจ่าย เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน และเงินประกันผลงานก่อสร้าง เป็นต้น

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 เพิ่มขึ้น 5.31 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.55 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีสาเหตุหลักมาจากภาษีเงินได้ค้างจ่ายเพิ่มขึ้นจำนวน 9.25 ล้านบาท ส่วนเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าลดลงจำนวน 4.96 ล้านบาทจากการโอนกรรมสิทธิ์ในระหว่างงวด

### ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และวันที่ 31 มีนาคม 2566 เท่ากับ 2,199.66 ล้านบาท และ 2,271.10 ล้านบาท ตามลำดับ

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 เพิ่มขึ้น 71.44 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.25 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีสาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสมซึ่งเป็นไปตามการดำเนินงานปกติของบริษัทฯ

### การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

#### อัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และวันที่ 31 มีนาคม 2566 เท่ากับ 12.41 เท่า และ 12.51 เท่า ตามลำดับ

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยเป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียน ซึ่งมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

#### อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และวันที่ 31 มีนาคม 2566 เท่ากับ ร้อยละ 18.44 และร้อยละ 13.47 ตามลำดับ

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 ลดลงจากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของกำไรสุทธิตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

#### อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และวันที่ 31 มีนาคม 2566 เท่ากับร้อยละ 20.38 และร้อยละ 14.88 ตามลำดับ

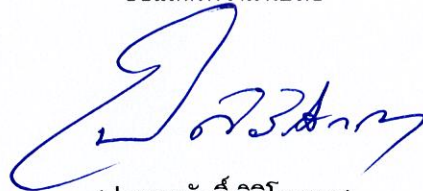
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 ลดลงจากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของกำไรสุทธิตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

#### อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และวันที่ 31 มีนาคม 2566 เท่ากับ 0.09 เท่า

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(ประสพศักดิ์ ศิริโสภณา)

กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร