

ที่ 67/0036

วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2567

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท พีชแอนด์ลีฟวิ่ง จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") ขอชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

งบกำไรขาดทุน

รายการ	สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2566		31 ธันวาคม 2565		การเปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น / (ลดลง)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้รวม	1,057.47	100.00	1,783.70	100.00	(726.23)	(40.71)
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,053.26	99.60	1,780.55	99.82	(727.29)	(40.85)
รายได้อื่น ⁽¹⁾	4.21	0.40	3.15	0.18	1.06	33.72
ค่าใช้จ่าย	(849.27)	73.08	(1,303.55)	80.31	(454.28)	(34.85)
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(617.69)	58.41	(1,051.72)	58.96	(434.03)	(41.27)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(108.86)	10.29	(125.39)	7.03	(16.53)	(13.18)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(122.72)	11.60	(126.44)	7.09	(3.72)	(2.95)
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่าย ภาษีเงินได้	208.20	19.69	480.15	26.92	(271.95)	(56.64)
ต้นทุนทางการเงิน	(0.87)	0.08	(0.17)	0.01	0.70	408.33
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(41.26)	3.90	(95.98)	5.38	(54.72)	(57.01)
กำไรสุทธิสำหรับปี	166.07	15.70	384.00	21.53	(217.93)	(56.75)
รายการ	หน่วย	2566	2565			
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	41.35	40.93			
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	15.70	21.53			
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	บาทต่อหุ้น	0.33	0.78			

หมายเหตุ : 1. รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้จากกรยกเลิก หนี้สูญได้รับคืน ฝากเบี้ยรับ กำไรจากการขายเงินลงทุน เป็นต้น

ผลประกอบการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

รายได้หลักจากการประกอบธุรกิจ

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 1,053.26 ล้านบาท และ 1,780.55 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสามารถแบ่งรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามโครงการได้ดังนี้

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่			
	31 ธันวาคม 2566		31 ธันวาคม 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์				
คอร์ติซ แอท อุดมสุข	49.31	4.68	151.40	8.50
เมอ วังแหวน - สาทร	-	-	48.29	2.71
เมอ วัชรพล	41.53	3.94	93.96	5.28
เมอ งามวงศ์วาน - ประชาชื่น	31.08	2.95	483.42	27.15
ดิ แกลมเมอ เอ็มมัย - ประดิษฐ์มุนธรรม	28.57	2.71	287.04	16.12
เมอ สุขสวัสดิ์ - พุทธบูชา	260.16	24.70	279.09	15.68
เมอ บางขุนนนท์	441.91	41.96	437.35	24.56
เมอริน กรุงเทพกรีฑา - ร่มเกล้า	65.66	6.23	-	-
เมอเรีย วิจิณีตี้ ราชพฤกษ์ - เจษฎาภินันท์	60.46	5.74	-	-
เมอ ราชพฤกษ์ - พระราม 5	74.58	7.09	-	-
รวม	1,053.26	100.00	1,780.55	100.00

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ลดลง 727.29 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 40.85 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากสภาพเศรษฐกิจที่ชะลอตัว หนี้ครัวเรือนที่สูงขึ้น และอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้กำลังซื้อของผู้บริโภคลดลง และการปล่อยสินเชื่อของธนาคารที่รัดกุมมากขึ้น รวมถึงในปี 2566 จะมีโครงการที่มีบ้านคงเหลือลดลง และปิดโครงการภายในปี 2566 จำนวน 3 โครงการ ทำให้บริษัทฯ รับรู้รายได้ได้เพียงบางส่วน และถึงแม้ว่าจะมีโครงการใหม่เปิดในปีดังกล่าวมาทดแทนทั้งหมด 2 โครงการ ได้แก่ เมอเรีย วิจิณีตี้ ราชพฤกษ์ - เจษฎาภินันท์ และ เมอ ราชพฤกษ์ - พระราม 5 แต่เป็นโครงการที่เปิดในช่วงครึ่งปีหลัง

กำไรขั้นต้น

กำไรขั้นต้นสำหรับปี 2566 และ 2565 เท่ากับ 435.57 ล้านบาท และ 728.83 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 41.35 และร้อยละ 40.93 ตามลำดับ

กำไรขั้นต้นสำหรับปี 2566 ลดลงจำนวน 293.26 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 40.24 จากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งสอดคล้องกับการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 108.86 ล้านบาท และ 125.39 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งลดลงเป็นมูลค่า 16.53 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.18 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่านายหน้าการขาย และค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ อันเป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และจากการเปรียบเทียบอัตราส่วน จะพบว่าอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายรวมต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 7.03 เป็นร้อยละ 10.29 ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากค่าโฆษณาที่เพิ่มขึ้นจากกลยุทธ์ขององค์กรในการส่งเสริมภาพลักษณ์ของบริษัท และการเปิดโครงการใหม่ ได้แก่ โครงการ เมอเรีย วิซินิตี้ ราชพฤกษ์ - เจษฎาภวันดิษฐ์ และ โครงการ เมอ ราชพฤกษ์ - พระราม 5

ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 122.72 ล้านบาท และ 126.44 ล้านบาท ซึ่งลดลงเป็นมูลค่า 3.72 ล้านบาท ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงเพียงเล็กน้อย แต่หากเปรียบเทียบเป็นอัตราส่วน จะพบว่าอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารรวมต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 7.09 เป็นร้อยละ 11.60 ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายที่สัมพันธ์ตรงกับโครงการที่ลดลง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงค่าใช้จ่ายในการบริหารเพื่อเตรียมความพร้อมด้านบุคลากรเพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจ

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิสำหรับปี 2566 ลดลงจากปี 2565 จำนวน 217.93 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 56.75 โดยเปรียบเทียบเป็นอัตราส่วน จะพบว่าอัตราส่วนกำไรสุทธิต่อรายได้ลดลงจากร้อยละ 21.53 เป็นร้อยละ 15.70 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน		งบการเงินสิ้นสุดวันที่					
		31 ธันวาคม 2566		31 ธันวาคม 2565		การเปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น / (ลดลง)	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์รวม		2,959.49	100.00	2,407.55	100.00	551.94	22.92
หนี้สินรวม		717.19	24.23	207.89	8.63	509.30	244.98
ส่วนของผู้ถือหุ้น		2,242.30	75.77	2,199.66	91.37	42.64	1.94
รายการ	หน่วย	31 ธันวาคม 2566		31 ธันวาคม 2565			
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	5.27		12.41			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	6.19		18.44			
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	7.48		20.38			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.32		0.09			

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์รวม

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 2,959.49 ล้านบาท และ 2,407.55 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์หลัก ได้แก่ ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เพิ่มขึ้น 551.93 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 22.92 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีสาเหตุหลักดังนี้

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 266.26 ล้านบาท ลดลงจากกิจกรรมดำเนินงาน 811.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากกิจกรรมลงทุน 146.84 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นจากกิจกรรมจัดหาเงิน 398.30 ล้านบาท
- ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเพิ่มขึ้น 506.67 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากการรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการ คอร์ดิซ พัฒนาการ – อ่อนนุช, โครงการ เฉลย พหลโยธิน – สายไหม, โครงการ เฉลย วิวาห์ดิรั้งสิต และโครงการ เฉลย เวสต์วิลล์ ราชพฤกษ์ ส่วนโครงการอื่น ๆ ลดลงเนื่องจากทยอยโอนกรรมสิทธิ์
- เงินมัดจำค่าซื้อที่ดินเพิ่มขึ้น 469.98 ล้านบาท จากการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการใหม่
- สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นลดลง 150.55 ล้านบาท

หนี้สินรวม

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 717.19 ล้านบาท และ 207.89 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินหลักของบริษัท ประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้า และเจ้าหนี้อื่น เงินประกันผลงานก่อสร้าง เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ภาษีเงินได้ค้างจ่าย และสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน เป็นต้น

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เพิ่มขึ้น 509.30 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 244.98 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีสาเหตุหลักในปี 2566 บริษัทกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงิน เพิ่มขึ้นจำนวน 508.86 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เพิ่มขึ้นจำนวน 25 ล้านบาท เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 15.57 ล้านบาท ภาษีเงินได้ค้างจ่ายลดลงจำนวน 29.04 ล้านบาท ส่วนเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าลดลงจำนวน 12.02 ล้านบาทจากการโอนกรรมสิทธิ์ในระหว่างงวด

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 2,242.30 ล้านบาท และ 2,199.66 ล้านบาท ตามลำดับ

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เพิ่มขึ้น 42.63 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.94 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีสาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสมซึ่งเป็นไปตามการดำเนินงานปกติของบริษัท

การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 5.27 เท่า และ 12.41 เท่า ตามลำดับ

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เพื่อที่จะนำมาพัฒนาโครงการใหม่เพื่อขยายธุรกิจในอนาคต โดยจะมีโครงการใหม่ที่จะเปิดในปี 2567 จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการ เมอ เวสต์วิลล์ ราชพฤกษ์, โครงการ เมอ พหลโยธิน – สายไหม และโครงการ เมอ วิทยาทัน

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ ร้อยละ 6.19 และร้อยละ 18.44 ตามลำดับ

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ลดลงจากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของกำไรสุทธิตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น รวมถึงการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและเงินมัดจำที่ดินเพื่อที่จะเตรียมเปิดโครงการใหม่ในอนาคต

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับร้อยละ 7.48 และร้อยละ 20.38 ตามลำดับ

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ลดลงจากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของกำไรสุทธิตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 0.32 เท่า และ 0.09 เท่า ตามลำดับ

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีสาเหตุหลักมาจากเงินกู้ยืมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เพิ่มขึ้นเพื่อนำมาพัฒนาโครงการใหม่เพื่อขยายธุรกิจในอนาคตตามที่ได้กล่าวไปข้างต้น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(สุทธิชัย พูนลาภทวี)

กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร