

ที่ 69/0070

วันที่ 14 พฤษภาคม 2569

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานสำหรับงวดบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท พีชแอนด์ลีฟวิ่ง จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") ขอชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงวดบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

งบกำไรขาดทุน

รายการ	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่					
	31 มีนาคม 2569		31 มีนาคม 2568		การเปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น / (ลดลง)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้รวม	271.38	100.00	180.49	100.00	90.89	50.36
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	271.17	99.92	180.25	99.87	90.92	50.44
รายได้อื่น ⁽¹⁾	0.21	0.08	0.24	0.13	(0.03)	(12.50)
ค่าใช้จ่าย	(260.85)	(96.12)	(174.24)	(96.54)	(86.61)	49.71
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(185.85)	(68.48)	(119.61)	(66.27)	(66.24)	55.38
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(37.69)	(13.89)	(23.73)	(13.15)	(13.96)	58.83
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(37.31)	(13.75)	(30.90)	(17.12)	(6.41)	20.74
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	10.53	3.88	6.25	3.46	4.28	68.48
ต้นทุนทางการเงิน	(3.68)	(1.36)	(2.82)	(1.56)	(0.86)	30.50
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(1.37)	(0.50)	(0.68)	(0.38)	(0.69)	101.47
กำไรสุทธิสำหรับงวด	5.48	2.02	2.75	1.52	2.73	99.27
รายการ	หน่วย	สามเดือน ปี 2569	สามเดือน ปี 2568			
อัตราค่าโรขึ้นต้น	ร้อยละ	31.47	33.64			
อัตราค่าโรสุทธิ	ร้อยละ	2.02	1.52			
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	บาทต่อหุ้น	0.01	0.01			

หมายเหตุ : ⁽¹⁾ รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้จากกรรยกเล็ก เป็นต้น

ผลประกอบการสำหรับงวดบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

รายได้หลักจากการประกอบธุรกิจ

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 และวันที่ 31 มีนาคม 2568 เท่ากับ 271.17 ล้านบาท และ 180.25 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสามารถแบ่งรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามโครงการได้ดังนี้

	งบการเงินสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่			
	31 มีนาคม 2569		31 มีนาคม 2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์				
เกอ สุขสวัสดิ์ - พุทธบูชา	-	-	14.88	8.26
เกอริน กรุงเทพกรีฑา-ร่มเกล้า	16.88	6.23	40.42	22.42
เกอเรีย วิชิปดี ราชพฤกษ์ - เจษฎาตินทร์	33.13	12.22	45.48	25.23
เกอ ราชพฤกษ์ - พระราม 5	39.63	14.62	33.03	18.32
เกอ เวสต์วิลล์ ราชพฤกษ์	22.51	8.30	35.76	19.84
เกอ พหลโยธิน - สายไหม	17.91	6.60	10.68	5.93
เกอ วิกาวดีรังสิต	19.36	7.14	-	-
เกอ ปิ่นเกล้า - วงแหวน	9.79	3.61	-	-
เกอ สาทร - สุขสวัสดิ์	48.57	17.91	-	-
อินเนอร์ พีช สาทร - กำพระ	46.62	17.19	-	-
เกอริน พหล - รัชสวา	10.37	3.82	-	-
คอร์ดิกซ์ พัฒนาการ - อ่อนนุช	6.40	2.36	-	-
รวมสุทธิ	271.17	100.00	180.25	100.00

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 เพิ่มขึ้น 90.92 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 50.44 จากงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการที่เปิดขายอย่างต่อเนื่อง และโครงการใหม่จำนวน 6 โครงการ ได้แก่

- โครงการ เกอ วิกาวดีรังสิต (เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ไตรมาส 3 ปี 2568)
- โครงการ เกอ ปิ่นเกล้า - วงแหวน (เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ไตรมาส 3 ปี 2568)
- โครงการ เกอ สาทร - สุขสวัสดิ์ (เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ไตรมาส 4 ปี 2568)
- โครงการ อินเนอร์ พีช สาทร - กำพระ (เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ไตรมาส 4 ปี 2568)
- โครงการ เกอริน พหล - รัชสวา (เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ไตรมาส 4 ปี 2568)
- โครงการ คอร์ดิกซ์ พัฒนาการ - อ่อนนุช (เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ไตรมาส 1 ปี 2569)

ทั้งนี้ บริษัทฯ ตั้งเป้าหมายยอดโอนกรรมสิทธิ์สำหรับปี 2569 รวม 1,500 ล้านบาท ซึ่งยอดโอนกรรมสิทธิ์สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 เป็นไปตามเป้าหมายรายไตรมาส ดังนั้น บริษัทฯ เชื่อว่าจะสามารถบรรลุเป้าหมายยอดโอนกรรมสิทธิ์ สำหรับปี 2569 ได้

กำไรขั้นต้น

กำไรขั้นต้นสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 และวันที่ 31 มีนาคม 2568 เท่ากับ 85.32 ล้านบาท และ 60.64 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 31.47 และร้อยละ 33.64 ตามลำดับ

กำไรขั้นต้นในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 เพิ่มขึ้น 24.68 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 40.70 จากงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 สอดคล้องกับการเติบโตของยอดขาย อย่างไรก็ตาม อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทฯ ลดลงจากร้อยละ 33.64 ในไตรมาส 1 ปี 2568 เป็นร้อยละ 31.47 ในไตรมาส 1 ปี 2569 เนื่องจากสภาพการแข่งขันในอุตสาหกรรมที่รุนแรง และสภาพเศรษฐกิจชะลอตัว

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 และวันที่ 31 มีนาคม 2568 เท่ากับ 37.69 ล้านบาท และ 23.73 ล้านบาท ตามลำดับ ค่าใช้จ่ายในการขายในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 เพิ่มขึ้น 13.96 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 58.83 จากงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์สอดคล้องกับยอดขายที่เพิ่มขึ้น ประกอบกับค่าใช้จ่ายทางการตลาดที่เพิ่มขึ้นเพื่อแข่งขันในสภาวะตลาดปัจจุบัน

ค่าใช้จ่ายในการบริหารในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 และวันที่ 31 มีนาคม 2568 เท่ากับ 37.31 ล้านบาท และ 30.90 ล้านบาท ตามลำดับ ค่าใช้จ่ายในการบริหารในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 เพิ่มขึ้น 6.41 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.74 จากงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับโครงการ และค่าสาธารณูปโภคโครงการ สอดคล้องกับจำนวนโครงการที่เพิ่มมากขึ้นจำนวน 6 โครงการ ตามแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 และวันที่ 31 มีนาคม 2568 เท่ากับ 5.48 ล้านบาท และ 2.75 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 2.02 และร้อยละ 1.52 ตามลำดับ

กำไรสุทธิสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 เพิ่มขึ้น 2.73 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 99.27 จากงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 สอดคล้องกับการเติบโตของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และการบริหารจัดการและค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพของบริษัทฯ

งบฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน		งบการเงินสิ้นสุดวันที่					
		31 มีนาคม 2569		31 ธันวาคม 2568		การเปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น / (ลดลง)	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์รวม		3,985.97	100.00	3,786.74	100.00	199.23	5.26
หนี้สินรวม		1,758.66	44.12	1,564.91	41.33	193.75	12.38
ส่วนของผู้ถือหุ้น		2,227.31	55.88	2,221.83	58.67	5.48	0.25
รายการ	หน่วย	31 มีนาคม 2569		31 ธันวาคม 2568			
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	3.51		4.22			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ ⁽¹⁾	ร้อยละ	0.51		0.47			
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น ⁽²⁾	ร้อยละ	0.90		0.77			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.79		0.70			
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ⁽³⁾	เท่า	0.71		0.64			

หมายเหตุ: (1) อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ คำนวณจากผลรวมของกำไรสุทธิ 4 ไตรมาสย้อนหลัง หารด้วยค่าเฉลี่ยของสินทรัพย์รวม ณ สิ้นงวดปัจจุบัน และสิ้นงวดปีก่อนหน้า
(2) อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น คำนวณจากผลรวมของกำไรสุทธิ 4 ไตรมาสย้อนหลัง หารด้วยค่าเฉลี่ยของส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ณ สิ้นงวดปัจจุบัน และสิ้นงวดปีก่อนหน้า
(3) อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น คำนวณจากเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาว หารด้วยส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นงวด

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์รวม

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 3,985.97 ล้านบาท และ 3,786.74 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์หลัก ได้แก่ ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

โดยสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เพิ่มขึ้น 199.23 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.26 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีสาเหตุหลักดังนี้

- 1) ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เพิ่มขึ้น 160.40 ล้านบาท จากการพัฒนาโครงการที่เปิดใหม่ จำนวน 6 โครงการ และโครงการที่จะเปิดใหม่ในปี 2569 จำนวน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการ INNER PEACE สาทร - กัลปพฤกษ์
- 2) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้น 61.17 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจากกิจกรรมจัดหาเงิน 160.86 ล้านบาท ลดลงจากกิจกรรมดำเนินงาน 98.85 ล้านบาท และลดลงจากกิจกรรมลงทุน 0.84 ล้านบาท
- 3) เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน ลดลง 24.16 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการทั้งหมดแล้ว

หนี้สินรวม

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 1,758.66 ล้านบาท และ 1,564.91 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินหลักของบริษัทฯ ประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เป็นต้น

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เพิ่มขึ้น 193.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.38 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก การเบิกเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น เพื่อนำมาใช้เป็นเงินหมุนเวียนในการพัฒนาโครงการศักยภาพสูงตามแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจในอนาคต

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 2,227.31 ล้านบาท และ 2,221.83 ล้านบาท ตามลำดับ

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เพิ่มขึ้น 5.48 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.25 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีสาเหตุจากผลประกอบการที่ปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่องและความสามารถในการทำกำไรที่เพิ่มสูงขึ้น ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสมของบริษัทฯ

การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 3.51 เท่า และ 4.22 เท่า ตามลำดับ

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียน ซึ่งส่วนใหญ่มาจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเป็นส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีที่เพิ่มขึ้น ตามประมาณการของบริษัทฯ ที่คาดว่าจะมีการชำระคืนเงินกู้ยืมเพื่อไถ่ถอนจำนอง และโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าภายในหนึ่งปีเพิ่มมากขึ้น

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 และงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ ร้อยละ 0.51 และร้อยละ 0.47 ตามลำดับ

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 เพิ่มขึ้นจากงวดปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 และงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ ร้อยละ 0.90 และร้อยละ 0.77 ตามลำดับ

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 เพิ่มขึ้น จากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิตามที่กล่าวไว้ข้างต้น

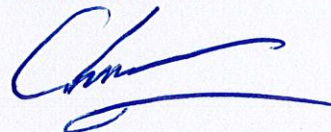
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 0.79 เท่า และ 0.70 เท่า ตามลำดับ

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีสาเหตุหลักจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่เพิ่มขึ้น สำหรับการใช้เป็นทุนหมุนเวียนในการพัฒนาโครงการศึกษาภาพสูงตามแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจในอนาคต

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(สุกรีชัย พูนลาภทวี)

กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร