

วันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2565

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานสำหรับงวดบัญชี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท พีชแอนด์สปีฟิ่ง จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับบัญชี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 ซึ่งมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงในส่วนที่มีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

**งบกำไรขาดทุน**

รายการ	สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่					
	30 กันยายน 2563		30 กันยายน 2564		การเปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น / (ลดลง)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>รายได้รวม</b>	<b>574.86</b>	<b>100.00</b>	<b>809.57</b>	<b>100.00</b>	<b>234.72</b>	<b>40.83</b>
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	573.53	99.77	808.16	99.83	234.64	40.91
รายได้อื่น <sup>(1)</sup>	1.33	0.23	1.41	0.17	0.08	6.20
<b>ค่าใช้จ่าย</b>	<b>(459.02)</b>	<b>(79.85)</b>	<b>(618.91)</b>	<b>(76.45)</b>	<b>159.89</b>	<b>34.83</b>
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(355.56)	(61.85)	(494.28)	(61.05)	138.72	39.02
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(38.96)	(6.78)	(58.67)	(7.25)	19.71	50.59
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(64.50)	(11.22)	(65.96)	(8.15)	1.46	2.26
<b>กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่าย ภาษีเงินได้</b>	<b>115.83</b>	<b>20.15</b>	<b>190.66</b>	<b>23.55</b>	<b>74.83</b>	<b>64.60</b>
ต้นทุนทางการเงิน	(8.06)	(1.40)	(2.23)	(0.28)	(5.83)	(72.36)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(21.47)	(3.73)	(37.69)	(4.66)	16.22	75.53
<b>กำไรสุทธิสำหรับงวด</b>	<b>86.30</b>	<b>15.01</b>	<b>150.75</b>	<b>18.62</b>	<b>64.45</b>	<b>74.68</b>
<b>รายการ</b>	<b>หน่วย</b>	<b>9 เดือน 2563</b>		<b>9 เดือน 2564</b>		
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	38.00		38.84		
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	15.01		18.62		
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	บาทต่อหุ้น	0.26 <sup>(2)</sup>		0.45 <sup>(2)</sup>		

หมายเหตุ : 1 รายได้อื่น ประกอบด้วย การกลับรายการค่าใช้จ่ายกองทุนส่วนกลาง เงินค่าปรับประกันผลงาน เงินรับค่าเสียสิทธิพนักงาน เงินรับคืนค่าประกันมิเตอร์ไฟฟ้า เงินรับสนับสนุนโครงการวางระบบ ERP เป็นต้น  
2 คำนวณบนฐานจำนวนหุ้นที่ออกชำระแล้ว ณ 30 กันยายน 2563 และ 30 กันยายน 2564 ตามลำดับ เท่ากับ 336.00 ล้านหุ้น และ 336.00 ล้านหุ้น ตามลำดับ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท

## ผลประกอบการสำหรับงวดบัญชี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

### รายได้หลักจากการประกอบธุรกิจ

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 และวันที่ 30 กันยายน 2564 เท่ากับ 573.53 ล้านบาท และ 808.16 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสามารถแบ่งรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามโครงการได้ดังนี้

	งบการเงินสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่			
	30 กันยายน 2563		30 กันยายน 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์				
The Exclusive รัชดา - วงศ์สว่าง	9.69	1.69	-	-
Cordiz อุดมสุข	216.78	37.80	149.50	18.50
Cher วงแหวน - สาทร	181.44	31.64	136.29	16.86
Cher วัชรพล	97.79	17.05	85.03	10.52
Cher งามวงศ์วาน - ประชาชื่น	19.09	3.33	295.12	36.52
The Glamor	56.95	9.93	44.77	5.54
Cher สุขสวัสดิ์ - พุทธบูชา	-	-	113.20	14.01
บ้านปาริเมธาร	3.91	0.68	-	-
<b>รวม</b>	<b>585.65</b>	<b>102.11</b>	<b>823.90</b>	<b>101.95</b>
หัก: ค่าใช้จ่ายของแกม	(12.12)	(2.11)	(15.73)	(1.95)
<b>สุทธิ</b>	<b>573.53</b>	<b>100.00</b>	<b>808.16</b>	<b>100.00</b>

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 เพิ่มขึ้น 234.64 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 40.91 จากงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเริ่มเปิดขายบ้านโครงการใหม่ คือ โครงการ Cher งามวงศ์วาน – ประชาชื่น ซึ่งเริ่มเปิดขายในเดือนสิงหาคม 2563 และเริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนกันยายน 2563 และโครงการ Cher สุขสวัสดิ์ – พุทธบูชา ซึ่งเริ่มเปิดขายในเดือนพฤศจิกายน 2563 และเริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนมีนาคม 2564 ตามลำดับ

### กำไรขั้นต้น

กำไรขั้นต้นในงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 และวันที่ 30 กันยายน 2564 เท่ากับ 217.97 ล้านบาท และ 313.88 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 38.00 และร้อยละ 38.84 ตามลำดับ

กำไรขั้นต้นในงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 เพิ่มขึ้น 95.91 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 44.00 จากงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 ซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจากจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งเกิดจากการเปิดขายโครงการ

ใหม่ ได้แก่ โครงการ Cher งามวงศ์วาน - ประชาชื่น ซึ่งเป็นโครงการตั้งอยู่ในทำเลที่ตรงกับความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในตลาด ทำให้บริษัทฯ สามารถตั้งราคาขายของโครงการให้สอดคล้องกับความต้องการซื้อและกำลังซื้อของกลุ่มเป้าหมายได้เป็นอย่างดี

### ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายในงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 เพิ่มขึ้น 19.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 50.59 จากงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ และค่าใช้จ่ายพนักงานขาย อันเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และการเพิ่มขึ้นของค่าโฆษณา เนื่องจากมีโครงการที่อยู่ระหว่างรอการขายเพิ่มมากขึ้น และค่าโฆษณาที่เกิดจากการเตรียมการ เพื่อเปิดโครงการ Cher บางขุนนนท์ ในไตรมาส 3 ปี 2564

ค่าใช้จ่ายในการบริหารหลัก คือ ค่าใช้จ่ายพนักงาน คิดเป็นประมาณร้อยละ 76.25 และร้อยละ 74.12 ของค่าใช้จ่ายในการบริหารทั้งหมดสำหรับงวด 9 เดือน ปี 2563 และปี 2564 ตามลำดับ และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ ได้แก่ ค่าอุปกรณ์และบริการสำนักงาน ค่าเสื่อมราคา ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับโครงการ ซึ่งประกอบด้วย ค่าซ่อมแซมโครงการ ค่าบริการรักษาความปลอดภัย และรักษาความสะอาด เป็นต้น โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารในงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 และวันที่ 30 กันยายน 2564 เท่ากับ 64.50 ล้านบาท และ 65.96 ล้านบาท ตามลำดับ ค่าใช้จ่ายในการบริหารในงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 เพิ่มขึ้น 1.46 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.26 จากงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าบริการวิชาชีพเพื่อเตรียมตัวเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

### กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิในงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 และวันที่ 30 กันยายน 2564 เท่ากับ 86.30 ล้านบาท และ 150.75 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 15.01 และร้อยละ 18.62 ตามลำดับ

กำไรสุทธิในงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 เพิ่มขึ้น 64.45 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 74.68 จากงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และการเปิดขายโครงการใหม่ ได้แก่ โครงการ Cher งามวงศ์วาน - ประชาชื่น ซึ่งเป็นโครงการที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ตรงกับความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในตลาด ทำให้บริษัทฯ สามารถตั้งราคาขายของโครงการให้สอดคล้องกับความต้องการซื้อและกำลังซื้อของกลุ่มเป้าหมายได้เป็นอย่างดี

## งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน		งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
		31 ธันวาคม 2563		30 กันยายน 2564		การเปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น / (ลดลง)	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์รวม		1,881.38	100.00	1,818.82	100.00	(62.56)	(3.33)
หนี้สินรวม		487.45	25.91	314.46	17.29	(172.99)	(35.49)
ส่วนของผู้ถือหุ้น		1,393.93	74.09	1,504.36	82.71	110.43	7.92
รายการ	หน่วย	31 ธันวาคม 2563		30 กันยายน 2564			
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	4.12		6.14			
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	10.02		13.87 <sup>(1)</sup>			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	6.77		10.86 <sup>(1)</sup>			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.35		0.21			

หมายเหตุ : 1. คำนวณอัตราส่วนสำหรับ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 ด้วยวิธีการปรับยอดรายงานในงบกำไรขาดทุนให้เป็นยอดเต็มปี (Annualized)

## ฐานะทางการเงิน

### สินทรัพย์รวม

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และวันที่ 30 กันยายน 2564 เท่ากับ 1,881.38 ล้านบาท และ 1,818.82 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์หลัก ได้แก่ ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 ลดลง 62.56 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.33 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยมีสาเหตุหลักมาจากการขายและโอนกรรมสิทธิ์บ้านให้แก่ลูกค้า โดยส่วนใหญ่เป็นการขายและโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการ Chermangsvan – ประชาชื่น โครงการ Cordiz อุดมสุข โครงการ Cher วงแหวน – สาทร โครงการ Cher สุขสวัสดิ์ – พุทธบูชา และโครงการ Cher วัชรพล

### หนี้สินรวม

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และวันที่ 30 กันยายน 2564 เท่ากับ 487.45 ล้านบาท และ 314.46 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินหลักของบริษัทฯ ประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงินและเจ้าหนี้การค้าซึ่งเป็นไปตามการดำเนินงานปกติของบริษัทฯ เป็นต้น

หนี้สินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 ลดลง 172.99 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 35.49 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

## ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และวันที่ 30 กันยายน 2564 เท่ากับ 1,393.93 ล้านบาท และ 1,504.36 ล้านบาท ตามลำดับ

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 เพิ่มขึ้น 110.43 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.92 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีสาเหตุหลักมาจากบริษัท มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นในงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 ซึ่งเป็นไปตามการดำเนินงานปกติของบริษัท

## การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

### อัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และวันที่ 30 กันยายน 2564 เท่ากับ 4.12 เท่า และ 6.14 เท่า ตามลำดับ

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยเป็นผลจากการลดลงของหนี้สินหมุนเวียน ซึ่งมาจากการลดลงของส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

### อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และวันที่ 30 กันยายน 2564 เท่ากับร้อยละ 6.77 และร้อยละ 10.86 ตามลำดับ

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ในงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 เพิ่มขึ้นจากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิตามการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

### อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และวันที่ 30 กันยายน 2564 เท่ากับร้อยละ 10.02 และร้อยละ 13.87 ตามลำดับ

อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 เพิ่มขึ้นจากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิตามการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น

### อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และวันที่ 30 กันยายน 2564 เท่ากับ 0.35 เท่า และ 0.21 เท่า ตามลำดับ

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เล็กน้อย โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของหนี้สินเนื่องจากการชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินตามการปลดปล่อยจำนองบ้านเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(ประสพศักดิ์ ศิริโสภณา)

กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร