

# IPO FOCUS



# แบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหลักทรัพย์ (แบบ 69-1) / หนังสือชี้ชวน



บริษัท พีชแอนด์ลิฟวิ่ง จำกัด (มหาชน) ("PEACE")

Peace & Living Public Company Limited

เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนทั่วไปครั้งแรก

จำนวนไม่เกิน 84,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ในราคาหุ้นละ 3.98 บาท

โดยจัดสรรให้แก่บุคคลตามดุลยพินิจของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ผู้มีอุปการคุณ พนักงาน และบุคคลที่มีความสัมพันธ์ซึ่งกัน  
กรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทฯ

ระยะเวลาจองซื้อ

ตั้งแต่วันที่ 9.00 น. ถึง 16.00 น. ของวันที่ 2 ถึง 4 กุมภาพันธ์ 2565

และเวลา 9.00 น. ถึง 12.00 น. ของวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2565

ที่ปรึกษาทางการเงิน

บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย

บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และร่างหนังสือชี้ชวน

วันที่ 29 มิถุนายน 2564

วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวนมีผลบังคับใช้

วันที่ 31 มกราคม 2565

## คำเตือน :

ก่อนตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนต้องใช้วิจารณญาณในการพิจารณาข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับผู้ออกหลักทรัพย์และเงื่อนไขของหลักทรัพย์ รวมทั้งความเหมาะสมในการลงทุน และความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี การมีผลใช้บังคับของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวนนี้ มิได้เป็นการแสดงว่าคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ แนะนำให้ลงทุนในหลักทรัพย์ที่เสนอขาย หรือมิได้ประกันราคาหรือผลตอบแทนของหลักทรัพย์ที่เสนอขาย หรือรับรองความครบถ้วนและถูกต้องของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวนแต่อย่างใด ทั้งนี้ การรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวนนี้เป็นความรับผิดชอบของผู้เสนอขายหลักทรัพย์

หากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวนมีข้อความหรือรายการที่เป็นเท็จ หรือขาดข้อความที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ ผู้ถือหลักทรัพย์ที่ได้ซื้อหลักทรัพย์ไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับและยังเป็นเจ้าของหลักทรัพย์อยู่ มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากบริษัทหรือเจ้าของหลักทรัพย์ได้ตามมาตรา 82 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ทั้งนี้ ภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่รู้หรือควรจะได้รู้หรือควรรู้ว่าแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวนเป็นเท็จหรือขาดข้อความที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ แต่ไม่เกินสองปีนับจากวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวนดังกล่าวมีผลใช้บังคับ

บุคคลทั่วไปสามารถขอตรวจสอบหรือขอสำเนาแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวนที่ยื่นไว้ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ได้ที่ศูนย์สารนิเทศ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เลขที่ 333/3 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ในทุกวันทำการของสำนักงาน ระหว่างเวลา 9.00 น. ถึง 12.00 น. และ 13.00 น. ถึง 16.00 น. หรือทาง [www.sec.or.th](http://www.sec.or.th)

**คำเตือน : การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน**

บริษัท พีชแอนด์ลีฟวิ่ง จำกัด (มหาชน)

Peace & Living Public Company Limited

---

ส่วนที่ 1

ข้อมูลสรุป (Executive Summary)

ส่วนที่ 1

ข้อมูลสรุป (Executive Summary)

ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวนซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของบริษัทที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ (“บริษัท”) ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องศึกษาข้อมูลในรายละเอียดจากหนังสือชี้ชวนฉบับเต็ม ซึ่งสามารถขอได้จากผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์และบริษัท หรืออาจศึกษาข้อมูลได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนที่บริษัท ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ที่ website ของสำนักงาน ก.ล.ต. ([www.sec.or.th](http://www.sec.or.th))

สรุปข้อมูลสำคัญของการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อประชาชน  
เพื่อซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นครั้งแรก (“IPO”)

บริษัท พีซีแอนดส์ฟวิ้ง จำกัด (มหาชน)

(ระยะเวลาการเสนอขาย : วันที่ 2 ถึง 4 กุมภาพันธ์ 2565 และวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2565 ก่อนเวลา 12.00 น.)

ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขาย

ผู้เสนอขาย : บริษัท พีซีแอนดส์ฟวิ้ง จำกัด (มหาชน)

ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

จำนวนหุ้นที่เสนอขาย : ไม่เกิน 84,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 20.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วของ บริษัทฯ ภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ในครั้งนี้

สัดส่วนการเสนอขายหุ้น : 1. การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนประมาณ 13,208,500 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 15.73 ของจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จะเสนอขายเพื่อเสนอขายให้แก่พนักงานของบริษัทฯ และบุคคลที่มีความสัมพันธ์ซึ่งกันและกันหรือผู้บริหารของบริษัทฯ

2. การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนประมาณ 7,790,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 9.27 ของจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จะเสนอขายเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้มีอุปการคุณของบริษัทฯ

3. การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนประมาณ 63,001,500 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 75.00 ของจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จะเสนอขาย และส่วนที่เหลือจากการเสนอขายตามข้อ 1. และ 2. เพื่อเสนอขายต่อบุคคลตามดุลยพินิจของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์

<b>เงื่อนไขการจัดจำหน่าย</b>	: รับประกันการจำหน่ายอย่างแน่นอนทั้งจำนวน (Firm Underwriting) ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายมีสิทธิยกเลิกการจัดสรรหุ้น ในครั้งนี้ เมื่อเกิดเหตุการณ์ต่างดังต่อไปนี้
	1. เมื่อบริษัทฯ ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขใดๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดจำหน่าย และรับประกันการจำหน่ายหุ้น (Underwriting Agreement) กับผู้จัดจำหน่าย หลักทรัพย์ หรือ
	2. เมื่อเกิดเหตุสุดวิสัย การเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญทางการเงิน เศรษฐกิจ หรือการเมืองทั้งในประเทศและต่างประเทศ หรือสภาวะราคาดัชนีตลาด หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในธุรกิจหรือ การดำเนินงานของบริษัท ที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดจำหน่ายในครั้งนี้ หรือ
	3. เมื่อมีการยกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายหุ้น (Underwriting Agreement) หรือ
	4. เมื่อมีเหตุที่ทำให้สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือหน่วยงานราชการสั่งระงับหรือหยุดการเสนอขายหลักทรัพย์ หรือไม่สามารถ ส่งมอบหลักทรัพย์ที่เสนอขายได้
<b>ราคาเสนอขาย</b>	: 3.98 บาทต่อหุ้น
<b>มูลค่าการเสนอขาย</b>	: 334,320,000 บาท
<b>การเสนอขายหุ้นหรือ หลักทรัพย์แปลงสภาพ ในช่วง 6 เดือนก่อน หน้า</b>	: <input type="checkbox"/> มี <input checked="" type="checkbox"/> ไม่มี
<b>มูลค่าที่ตราไว้ (Par)</b>	: 1.00 บาทต่อหุ้น
<b>มูลค่าตามราคาบัญชี (Book Value)</b>	: 4.48 บาทต่อหุ้น (ตามมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 หารด้วย จำนวนหุ้นที่จดทะเบียนชำระแล้วของบริษัท ณ วันดังกล่าวจำนวน 336,000,000 หุ้น)
<b>อัตราส่วนราคาหุ้นต่อ มูลค่าทางบัญชีต่อหุ้น (Price to Book Ratio : P/BV)</b>	: 0.89 เท่า

ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ : ไม่มี

ออกและเสนอขาย

หลักทรัพย์กับกลุ่มที่

ปรึกษาทางการเงินและ

หรือกลุ่มผู้จัดจำหน่าย

หลักทรัพย์ เช่น การถือ

หุ้น ระหว่างกัน การมี

กรรมการ ผู้บริหาร

บุคลากร ของที่ปรึกษา

ทางการเงินและหรือผู้

จัดจำหน่ายหลักทรัพย์

ดำรงตำแหน่งเป็น

กรรมการ ของผู้ออก

และเสนอขาย

หลักทรัพย์ การกู้ยืมจาก

กลุ่มที่ปรึกษาทางการเงิน

และหรือกลุ่มผู้จัด

จำหน่ายหลักทรัพย์ และ

ความสัมพันธ์อื่น ที่อาจ

ทำให้ที่ปรึกษาทางการเงิน

และหรือผู้จัด

จำหน่ายหลักทรัพย์ขาด

ความเป็นอิสระในการ

ทำหน้าที่

ที่มาของการกำหนด

ราคาเสนอขาย

: การกำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ที่เสนอขายในครั้งนี พิจารณาจากราคาอัตราส่วนราคาหุ้นต่อกำไรสุทธิต่อหุ้นของบริษัทฯ (Price to Earnings Ratio : P/E) โดยราคาหุ้นสามัญที่เสนอขายหุ้นละ 3.98 บาท คิดเป็นอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น (Price to Earnings Ratio : P/E) โดยคำนวณจากกำไรสุทธิต่อหุ้นหารด้วยจำนวนหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัทฯ ก่อนการเสนอขายหุ้นในครั้งนี (Pre-IPO Dilution) เท่ากับ 6.75 เท่า คำนวณโดยกำไรสุทธิต่อหุ้นจากผลกำไรสุทธิในช่วง 4 ไตรมาสย้อนหลัง ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2564 ซึ่งเท่ากับ 198.16 ล้านบาท หารด้วยจำนวนหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัทฯ ก่อนการเสนอขายหุ้นในครั้งนี ซึ่งเท่ากับ 336 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท จะได้กำไรสุทธิต่อหุ้นเท่ากับ 0.59 บาทต่อหุ้น

**ที่มาของการกำหนดราคาเสนอขาย (ต่อ)** : ทั้งนี้ หากพิจารณาอัตราส่วนราคาหุ้นต่อกำไรสุทธิต่อหุ้นของบริษัทฯ (Price to Earnings Ratio : P/E) โดยคำนวณกำไรสุทธิต่อหุ้นหารด้วยจำนวนหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัทฯ หลังการเสนอขายหุ้นในครั้งนี (Post-IPO Dilution) เท่ากับ 8.47 เท่าคำนวณโดยกำไรสุทธิต่อหุ้นจากผลกำไรสุทธิในช่วง 4 ไตรมาสย้อนหลัง ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2564 ซึ่งเท่ากับ 198.16 ล้านบาท หารด้วยจำนวนหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัทฯ หลังการเสนอขายหุ้นในครั้งนี ซึ่งเท่ากับ 420 ล้านหุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท จะได้กำไรสุทธิต่อหุ้นเท่ากับ 0.47 บาทต่อหุ้น อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนราคาหุ้นต่อกำไรสุทธิดังกล่าวคำนวณจากผลประกอบการในอดีต โดยที่ยังมิได้พิจารณาถึงผลการดำเนินงานในอนาคต

**ข้อมูลทางการเงินเพื่อประกอบการประเมินราคาหุ้นที่เสนอขาย** : ในการพิจารณาข้อมูลทางการเงินเพื่อเป็นข้อมูลประกอบการประเมินราคาหุ้นที่เสนอขาย บริษัทฯ จึงเปรียบเทียบอัตราส่วนราคาหุ้นต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น (Price to Earnings Ratio: P/E ratio) เฉลี่ยของบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งมีลักษณะการประกอบธุรกิจที่เทียบเคียงได้กับบริษัทฯ คือ ประกอบธุรกิจที่เน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อขายเป็นหลัก ทั้งนี้ สามารถระบุบริษัทเทียบเคียงได้ จำนวนทั้งสิ้น 7 บริษัท ดังนี้

- 1) บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) ("AP")
- 2) บริษัท ลลิล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ("LALIN")
- 3) บริษัท ปรีณศิริ จำกัด (มหาชน) ("PRIN")
- 4) บริษัท พฤกษา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ("PSH")
- 5) บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("SC")
- 6) บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) ("SPALI")
- 7) บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ("QH")

ทั้งนี้ อัตราส่วนราคาหุ้นต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น (P/E ratio) ในช่วงระยะเวลา 12 เดือนย้อนหลังตั้งแต่วันที่ 27 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 26 มกราคม 2565 ของบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งมีลักษณะการประกอบธุรกิจที่เทียบเคียงได้กับบริษัทฯ มีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลทางการเงินเพื่อประกอบ การประเมินราคาหุ้นที่เสนอขาย (ต่อ)

บริษัท	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ตลาดรองที่จดทะเบียน / กลุ่มอุตสาหกรรม	ราคาหุ้นเฉลี่ยในช่วงระยะเวลา 12 เดือนย้อนหลัง	P/E ratio เฉลี่ย (เท่า)
บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) ("AP")	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	SET / อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง	8.46	5.74
บริษัท ลลิล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ("LALIN")	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	SET / อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง	9.57	6.42
บริษัท ปริณศิริ จำกัด (มหาชน) ("PRIN")	บริษัทและบริษัทย่อยประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทหมู่บ้านจัดสรร และประเภทอาคารชุดพักอาศัย	SET / อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง	2.40	9.59
บริษัท พฤษาโฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ("PSH")	ดำเนินธุรกิจหลักโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) โดยมีบริษัท พฤษา เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นบริษัทแกน	SET / อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง	13.34	11.44
บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("SC")	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างครบวงจรประกอบด้วย 1. ธุรกิจเพื่อขาย เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุดพักอาศัย 2. ธุรกิจเพื่อให้เช่า 3. ธุรกิจที่ปรึกษาและบริหารงานด้านการบริหาร เทคนิควิศวกรรมและระบบงานสนับสนุน	SET / อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง	3.26	6.71



ข้อมูลทางการเงินเพื่อประกอบ การประเมินราคาหุ้นที่เสนอขาย (ต่อ)

บริษัท	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ตลาดรองที่จดทะเบียน / กลุ่มอุตสาหกรรม	ราคาหุ้นเฉลี่ยในช่วงระยะเวลา 12 เดือนย้อนหลัง	P/E ratio เฉลี่ย 1 (เท่า)
บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) ("SPALI")	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภท 1) ที่อยู่อาศัย ทั้ง บ้านและที่ดินจัดสรร อาคารชุด ในทำเลทั่วเขต กรุงเทพมหานคร ปริมณฑล รวมถึง ต่างจังหวัด 2) เพื่อการพาณิชย์ ได้แก่ อาคารสำนักงานให้เช่า และ 3) ธุรกิจรีสอร์ทโรงแรมในต่างจังหวัด	SET / อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง	21.35	8.49
บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ("QH")	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขายและให้เช่า บ้านพร้อมที่ดิน หน่วยในอาคารชุดพักอาศัย อาคารที่พักอาศัยให้เช่า (ธุรกิจ เซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ โรงแรม) อาคารสำนักงาน รวมทั้งรับจ้างบริหาร และร่วมลงทุนในธุรกิจอื่นๆ	SET / อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง	2.30	12.22

ที่มา: SETSMART

**หมายเหตุ:** P/E ratio เฉลี่ย คือ P/E ratio เฉลี่ยคำนวณจากข้อมูลการซื้อขายย้อนหลัง 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 27 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 26 มกราคม 2565 โดยราคาหุ้น (P) เป็นราคาซื้อขายของหุ้นในช่วงเวลานั้นๆ และกำไรสุทธิต่อหุ้น (E) เป็นกำไรสุทธิย้อนหลัง 12 เดือน ณ ช่วงเวลานั้นๆ

อย่างไรก็ดี อัตราส่วน P/E ดังกล่าวคำนวณจากฐานะทางการเงินในอดีต โดยที่ยังมิได้พิจารณาถึงผลการดำเนินงาน หรือความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ ทั้งในปัจจุบันและอนาคต รวมทั้งไม่ได้เป็นอัตราส่วนที่สามารถนำมาเปรียบเทียบกันได้โดยตรง เนื่องจากเป็นการคำนวณอัตราส่วนในช่วงเวลาที่ต่างกัน ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญปัจจัยหนึ่งที่นักลงทุนควรพิจารณาประกอบการตัดสินใจในการลงทุน

สัดส่วนหุ้นของ "ผู้มีส่วนร่วมในการบริหาร" ที่ไม่ติด Silent Period : จำนวน 11,510,500 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 2.74 ของหุ้นจดทะเบียนชำระแล้วของบริษัทฯ ภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ในครั้งนี้ โดยนับรวมหุ้นที่ผู้มีส่วนร่วมในการบริหารได้รับการจัดสรรหุ้นในส่วนของการจัดสรรให้แก่กรรมการผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัทฯ ด้วย

หมวดธุรกิจ : อสังหาริมทรัพย์และการก่อสร้าง

ตลาดรอง :  SET  mai

เกณฑ์เข้าจดทะเบียน :  Profit Test  Market Capitalization Test  Holding Company

**วัตถุประสงค์การใช้เงิน**

บริษัทฯ มีวัตถุประสงค์ในการนำเงินที่ได้จากการเสนอขายหลักทรัพย์ในครั้งนี้ ประมาณ 314.02 ล้านบาท ภายหลังหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหลักทรัพย์ ไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์ ดังต่อไปนี้

วัตถุประสงค์การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ (ล้านบาท)	ระยะเวลาที่ใช้โดยประมาณ
เพื่อใช้เป็นเงินลงทุนซื้อที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	314.02	ปี 2565
<b>รวม</b>	<b>314.02</b>	

หมายเหตุ : 1. ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดการขยายธุรกิจของบริษัทฯ ได้ในส่วนที่ 2.2.6 โครงการอนาคต

การประมาณการข้างต้นของบริษัทฯ เป็นประมาณการในการจัดสรรเงินที่ได้จากการเสนอขายหลักทรัพย์ในครั้งนี้ ซึ่งสอดคล้องกับแผนการในปัจจุบันและประมาณการเกี่ยวกับแผนการใช้เงินที่คาดหมายได้ของบริษัทฯ ทั้งนี้ รายจ่ายที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากประมาณการที่ระบุไว้ข้างต้น และในอนาคตบริษัทฯ อาจมีความจำเป็น หรืออาจเห็นควรให้จัดสรรเงินได้สุทธิตามที่ระบุข้างต้นในจำนวนที่แตกต่างออกไป หรือใช้เงินได้สุทธิเพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่กล่าวข้างต้น โดยกรณีดังกล่าว บริษัทฯ จะดำเนินการให้เป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สจ. 63/2561 เรื่องการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้เงินตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และร่างหนังสือชี้ชวน

### นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ

บริษัทฯ มีนโยบายจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคล สรรองตามกฎหมายและสำรองอื่น ๆ ในแต่ละปี ทั้งนี้การจ่ายเงินปันผลจะขึ้นอยู่กับสถานะเศรษฐกิจ กำไรจากการดำเนินงาน แผนการลงทุนต่าง ๆ ในอนาคต และคณะกรรมการของบริษัทฯ มีอำนาจในการพิจารณาจ่ายหรือไม่ดำเนินการตามนโยบายดังกล่าว หรือเปลี่ยนแปลงนโยบายดังกล่าวได้เป็นครั้งคราว

### รายละเอียดเกี่ยวกับผู้เสนอขายหลักทรัพย์

บริษัท พีชแอนด์ลีฟวิ่ง จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “PEACE”) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม 2532 ด้วยทุนจดทะเบียน 5,000,000 บาท ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อขาย โดยเริ่มต้นจากการพัฒนาโครงการประเภทรีสอร์ท ที่จังหวัดกาญจนบุรี ภายใต้ชื่อโครงการ “บ้านปาริมธาร” และในเวลาต่อมาได้เล็งเห็นโอกาสและความต้องซื้อบ้านของลูกค้ายในจังหวัดระยอง จึงมีการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรร ประเภทบ้านเดี่ยว ที่จังหวัดระยอง ภายใต้ชื่อโครงการ “บ้านลมทะเล” และตั้งแต่ปี 2545 เป็นต้นมา บริษัทฯ ได้เริ่มมาพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในบริเวณกรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยใช้ชื่อ “บ้านพัฒนาการ” “The Exclusive” “Cordiz” “The Glamor” และ “Cher” โดยบริษัทฯ ดำเนินธุรกิจภายใต้แนวคิด การสร้างบ้านที่มีคุณภาพดีที่สุดสำหรับลูกค้าแต่ละกลุ่ม ในราคาที่เหมาะสม โดยให้ความสำคัญกับการสร้างสรรค์ผลงานคุณภาพในทุกขั้นตอน มีการวางรากฐานนิติบุคคลหมู่บ้านให้แก่ลูกค้า และมีบริการหลังการขายเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้า จากแนวคิดดังกล่าว ส่งผลให้บริษัทฯ ประสบความสำเร็จในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มานานกว่า 30 ปี มีความน่าเชื่อถือ มีผลประกอบการสม่ำเสมอ และมีการบริหารบ้านซึ่งเป็นสินค้าคงเหลือเป็นอย่างดี จึงสามารถขายบ้านและปิดโครงการที่ผ่านมาได้ครบทั้งหมด

ปัจจุบันบริษัทฯ เน้นทำโครงการที่อยู่ในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล โดย ณ วันที่ 25 พฤศจิกายน 2564 บริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ในระหว่างการขาย 7 โครงการ และโครงการในอนาคต จำนวน 3 โครงการ โดยบริษัทฯ แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2564 โดยมีทุนจดทะเบียน 420.00 ล้านบาท และทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 336.00 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 336.00 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท

รายละเอียดเกี่ยวกับผู้เสนอขายหลักทรัพย์ (ต่อ)

จุดเด่นการลงทุน

**1. PEACE มีประสบการณ์ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโครงการหมู่บ้านจัดสรรมายาวนาน และมีผลการดำเนินงานมั่นคงสม่ำเสมอ**

PEACE เป็นบริษัทที่พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโครงการหมู่บ้านจัดสรรมายาวนานกว่า 30 ปี โดยมีนายประสพศักดิ์ ศิริโสภณา ซึ่งปัจจุบันดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และนายสุทธิชัย พูนลาภทวี ซึ่งปัจจุบันดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ เข้ามาบริหารงานและพัฒนาโครงการของบริษัทฯ ตั้งแต่ปี 2538 จนประสบความสำเร็จอย่างต่อเนื่อง โดยบริษัทฯ มีรายได้ กำไรสุทธิ และเงินปันผลที่สามารถจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นได้ตลอดทุกปี รวมถึงมีอัตราการจ่ายเงินปันผลที่ค่อนข้างสูงเมื่อเทียบกับกำไรสุทธิในแต่ละงวดปี และเมื่อเทียบกับหุ้นชำระแล้วของบริษัทฯ

**2. PEACE มีแนวทางการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นแบบแผน และมีการบริหารความต่อเนื่องของการเปิดโครงการใหม่อย่างสม่ำเสมอ**

ผู้บริหารของ PEACE มีการกำหนดแนวทางและระยะเวลาในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ชัดเจน และสามารถดำเนินการตามแผนดังกล่าวได้ตามเป้าหมาย โดยบริษัทฯ มีแนวทางในการเริ่มเปิดขายโครงการภายใน 15 – 18 เดือน นับจากวันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินสำหรับการพัฒนา และมีเป้าหมายในการปิดโครงการ หรือการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าร้อยละ 100 ภายใน 2 – 3 ปี (สำหรับโครงการที่มีจำนวนยูนิตไม่เกิน 200 ยูนิต) และภายใน 3 – 5 ปี (สำหรับโครงการที่มีจำนวนยูนิตเกิน 200 ยูนิต)

**3. PEACE สามารถบริหารจัดการต้นทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยสามารถดำรงอัตรากำไรขั้นต้น (Gross margin) ในระดับประมาณร้อยละ 35 – 40 ได้ตลอดมา**

ก่อนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละโครงการ PEACE จะมีการสำรวจข้อมูลผู้บริโภคในบริเวณดังกล่าว ไม่ว่าจะเป็นพฤติกรรมผู้บริโภค กำลังซื้อ รูปแบบโครงการที่ต้องการ คู่แข่งที่สำคัญ เป็นต้น เพื่อใช้ในการกำหนดรูปแบบโครงการ กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย กำหนดราคาขายบ้านเบื้องต้น และบริษัทฯ จึงมีการเจรจาการซื้อที่ดินและดำเนินการพัฒนาโครงการต่อไป ดังนั้น บริษัทฯ จึงสามารถบริหารต้นทุนและกำไรขั้นต้นได้เป็นอย่างดี โดยตลอด 10 ปีที่ผ่านมา บริษัทฯ สามารถดำรงอัตรากำไรขั้นต้นได้ในระดับร้อยละ 35 – 40

**4. PEACE มีการใช้ช่องทางการประชาสัมพันธ์โครงการที่หลากหลายและเหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในแต่ละโครงการ**

สืบเนื่องจากการที่ PEACE มีการสำรวจข้อมูลผู้บริโภคก่อนเริ่มพัฒนาโครงการ ทำให้ PEACE สามารถใช้ข้อมูลในการวิเคราะห์พฤติกรรมของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และสามารถเลือกใช้สื่อในการประชาสัมพันธ์ให้สอดคล้องกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้เป็นอย่างดี อย่างไรก็ตาม ในอดีตบริษัทฯ มีการสื่อประชาสัมพันธ์ในรูปแบบดั้งเดิม เช่น การติดป้ายประชาสัมพันธ์ เป็นต้น ต่อมาในช่วงปี 2563 บริษัทฯ เริ่มใช้สื่อประชาสัมพันธ์รูปแบบใหม่ เช่น สื่อออนไลน์ Facebook บทความในเว็บไซต์เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้สามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าในวงกว้าง และกลุ่มคนรุ่นใหม่มากขึ้น โดยบริษัทฯ ประสบความสำเร็จจากการปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้สื่อเป็นอย่างมาก บริษัทฯ ได้รับผลตอบแทนจากการใช้สื่อออนไลน์เป็นอย่างดี โดยสะท้อนจากยอดขายของโครงการปัจจุบัน ที่เกิดจากการรับรู้ของลูกค้าผ่านช่องทางออนไลน์เป็นส่วนมาก

รายละเอียดเกี่ยวกับผู้เสนอขายหลักทรัพย์ (ต่อ)

จุดเด่นการลงทุน (ต่อ)

**5. PEACE มีโอกาสเติบโตสูงจากการเข้าถึงแหล่งเงินทุนจากหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นที่มากขึ้น**

ในอดีตที่ผ่านมา PEACE เติบโตและสร้างผลกำไรจากแหล่งเงินทุนของส่วนของผู้ถือหุ้น (Equity) เป็นส่วนใหญ่ โดยมีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในสัดส่วนที่ค่อนข้างน้อย ต่อมาในช่วงปี 2562 บริษัทฯ เริ่มมีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในซื้อที่ดิน และเป็นเงินทุนหมุนเวียนในการพัฒนา ก่อสร้าง โครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะเห็นได้ว่าตั้งแต่ปี 2562 จนถึงปัจจุบัน บริษัทฯ มีจำนวนการเปิดโครงการใหม่เพิ่มขึ้นค่อนข้างมาก อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ยังอยู่ในระดับค่อนข้างต่ำ ดังนั้น คาดว่าภายหลังจากที่บริษัทฯ เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ บริษัทฯ จะระดมทุนในส่วนของผู้ถือหุ้นได้เพิ่มมากขึ้น และสามารถใช้จ่ายเงินลงทุนจากเงินกู้ยืมในจำนวนที่มากขึ้นได้ ส่งผลให้มีโอกาสเติบโตและเปิดโครงการใหม่ได้อย่างต่อเนื่อง

## โครงสร้างผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ มีรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 4 มกราคม 2565 และรายชื่อผู้ถือหุ้นที่คาดว่าจะ เป็นภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น <sup>(1)</sup>	ณ วันที่ 4 มกราคม 2565		ภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญ เพิ่มทุนต่อประชาชน	
		จำนวนหุ้น	ร้อยละ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
<b>1</b>	<b>กลุ่มครอบครัวศิริโสภณา</b>	<b>165,743,100</b>	<b>49.33</b>	<b>165,743,100</b>	<b>39.46</b>
<b>1.1</b>	<b>กลุ่มคุณพีรชา ศิริโสภณา</b>	<b>76,206,400</b>	<b>22.68</b>	<b>76,206,400</b>	<b>18.14</b>
	นางสาวพีรชา ศิริโสภณา	53,000,000	15.77	53,000,000	12.62
	นายภัทร ศรีวิไล	23,186,400	6.90	23,186,400	5.52
	นายวิสิฐศักดิ์ ศรีวิไล	20,000	0.01	20,000	0.00
<b>1.2</b>	<b>กลุ่มคุณประสพศักดิ์ ศิริโสภณา</b>	<b>75,896,700</b>	<b>22.59</b>	<b>75,896,700</b>	<b>18.07</b>
	นายประสพศักดิ์ ศิริโสภณา	30,896,700	9.20	30,896,700	7.36
	นางจันทนา ศิริโสภณา	15,000,000	4.46	15,000,000	3.57
	นายโตม ศิริโสภณา	15,000,000	4.46	15,000,000	3.57
	นายนนท์ ศิริโสภณา	15,000,000	4.46	15,000,000	3.57
<b>1.3</b>	<b>บุคคลอื่นในครอบครัวศิริโสภณา<sup>(2)</sup></b>	<b>13,640,000</b>	<b>4.06</b>	<b>13,640,000</b>	<b>3.25</b>
<b>2</b>	<b>กลุ่มครอบครัวเดอะไกรศรี</b>	<b>18,800,000</b>	<b>5.60</b>	<b>18,800,000</b>	<b>4.48</b>
	นายโชติพล เดอะไกรศรี	6,650,000	1.98	6,650,000	1.58
	นายจุมพล เดอะไกรศรี	5,900,000	1.76	5,900,000	1.4
	นางสาวจิรดา ไยฮารา	2,410,000	0.72	2,410,000	0.57
	นางสาวสายใจ สนิทวงศ์ ณ อยุธยา	2,220,000	0.66	2,220,000	0.53
	นายสุเมธ เดอะไกรศรี	1,620,000	0.48	1,620,000	0.39
<b>3</b>	<b>นายชุมพล พรประภา</b>	<b>17,660,000</b>	<b>5.26</b>	<b>17,660,000</b>	<b>4.20</b>
<b>4</b>	<b>กลุ่มครอบครัวพูนลาภทวี</b>	<b>16,400,000</b>	<b>4.88</b>	<b>16,400,000</b>	<b>3.90</b>
<b>4.1</b>	<b>นายสุทธิชัย พูนลาภทวี</b>	<b>6,800,000</b>	<b>2.02</b>	<b>6,800,000</b>	<b>1.62</b>
<b>4.2</b>	<b>นางดารัตน์ บุญเส็ง</b>	<b>3,200,000</b>	<b>0.95</b>	<b>3,200,000</b>	<b>0.76</b>
<b>4.3</b>	<b>นายโชติวิทย์ พูนลาภทวี</b>	<b>3,200,000</b>	<b>0.95</b>	<b>3,200,000</b>	<b>0.76</b>
<b>4.4</b>	<b>นายณัฐ พูนลาภทวี</b>	<b>3,200,000</b>	<b>0.95</b>	<b>3,200,000</b>	<b>0.76</b>
<b>4</b>	<b>กลุ่มกรรมการและผู้บริหาร<sup>(3)</sup></b>	<b>25,700,000</b>	<b>7.65</b>	<b>25,700,000</b>	<b>6.12</b>
<b>4.1</b>	<b>นายอรรถกฤษ วิสุทธิพันธ์</b>	<b>9,000,000</b>	<b>2.68</b>	<b>9,000,000</b>	<b>2.14</b>
<b>4.2</b>	<b>นายหนันทพล พงษ์ไพบูลย์</b>	<b>4,500,000</b>	<b>1.34</b>	<b>4,500,000</b>	<b>1.07</b>
<b>4.3</b>	<b>นายจำเริญ รุ่งรัมย์โชติ</b>	<b>4,000,000</b>	<b>1.19</b>	<b>4,000,000</b>	<b>0.95</b>
<b>4.4</b>	<b>นายฉันทวิทย์ โอพารรัตนชัย</b>	<b>2,500,000</b>	<b>0.74</b>	<b>2,500,000</b>	<b>0.60</b>
<b>4.5</b>	<b>นายพิสิฐ ปัญจคุณากรณ์</b>	<b>2,000,000</b>	<b>0.60</b>	<b>2,000,000</b>	<b>0.48</b>
<b>4.6</b>	<b>นายวิฑูร งามบุญอนันต์</b>	<b>1,000,000</b>	<b>0.30</b>	<b>1,000,000</b>	<b>0.24</b>
<b>4.7</b>	<b>นายปัญญา จรรยารุ่งโรจน์</b>	<b>1,000,000</b>	<b>0.30</b>	<b>1,000,000</b>	<b>0.24</b>
<b>4.8</b>	<b>นายมงคล พฤกษ์วัฒนา</b>	<b>1,000,000</b>	<b>0.30</b>	<b>1,000,000</b>	<b>0.24</b>
<b>4.9</b>	<b>นางสาววรรณกร ไวกยกุล</b>	<b>700,000</b>	<b>0.21</b>	<b>700,000</b>	<b>0.17</b>

## โครงสร้างผู้ถือหุ้น (ต่อ)

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น <sup>(1)</sup>	ณ วันที่ 4 มกราคม 2565		ภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญ เพิ่มทุนต่อประชาชน	
		จำนวนหุ้น	ร้อยละ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
5	พนักงาน <sup>(4)</sup>	7,175,000	2.14	7,175,000	1.71
6	ผู้ถือหุ้นอื่น ๆ <sup>(5)</sup>	84,521,900	25.16	84,521,900	20.12
7	หุ้นเสนอขายต่อประชาชน	-	-	84,000,000	20.00
	รวม	336,000,000	100.00	420,000,000	100.00

หมายเหตุ: (1) ณ วันที่ 4 มกราคม 2565 บริษัทฯ มีผู้ถือหุ้นจำนวน 101 ราย

- (1) รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ แสดงการจัดกลุ่มตามความสัมพันธ์ของผู้ถือหุ้น โดยไม่เกี่ยวข้องกับลักษณะความสัมพันธ์หรือพฤติกรรมที่เข้าลักษณะเป็นการกระทำร่วมกับบุคคลอื่นตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 7/2552 แต่อย่างใด
- (2) บุคคลอื่นในครอบครัวศิริโสภณา จำนวนทั้งหมด 10 คน
- (3) กรรมการอิสระทุกท่านมีส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ต่ำกว่าร้อยละ 1 ภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชน
- (4) พนักงานของบริษัทฯ จำนวนทั้งหมด 25 คน
- (5) ผู้ถือหุ้นอื่น ๆ จำนวนทั้งหมด 40 คน

## สัดส่วนรายได้

โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ ในงวดปี 2561 - 2563 และงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 และวันที่ 30 กันยายน 2564 สามารถสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	658.10	98.87	427.19	99.40	865.01	99.78
รายได้อื่น	7.54	1.13	2.58	0.60	1.88	0.22
<b>รายได้รวม</b>	<b>665.64</b>	<b>100.00</b>	<b>429.77</b>	<b>100.00</b>	<b>866.88</b>	<b>100.00</b>

	งบการเงินสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่			
	30 กันยายน 2563		30 กันยายน 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	573.53	99.77	808.16	99.83
รายได้อื่น	1.33	0.23	1.41	0.17
<b>รายได้รวม</b>	<b>574.86</b>	<b>100.00</b>	<b>809.57</b>	<b>100.00</b>

สำหรับโครงสร้างรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำแนกตามโครงการสำหรับปี 2561 - 2563 และงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 และวันที่ 30 กันยายน 2564 มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
The Exclusive วงแหวน - รามอินทรา	347.98	52.88	43.19	10.11	-	-
The Exclusive แจ่งวัฒนะ - ดิวนนท์	178.16	27.07	53.68	12.57	-	-
The Exclusive รัชดา - วงศ์สว่าง	144.03	21.89	184.10	43.10	9.69	1.12
Cordiz อุดมสุข	-	-	65.16	15.25	297.13	34.35
Cher วงแหวน - สาทร	-	-	80.82	18.92	278.89	32.24
Cher วัชรพล	-	-	10.96	2.57	129.97	15.03
Cher งามวงศ์วาน - ประชาชื่น	-	-	-	-	80.67	9.33
The Glamor	-	-	-	-	81.95	9.47
บ้านปาริมธาร	-	-	-	-	3.91	0.45
<b>รวม</b>	<b>670.17</b>	<b>101.83</b>	<b>437.91</b>	<b>102.51</b>	<b>882.22</b>	<b>101.99</b>
หัก: ค่าใช้จ่ายของแถม	(12.07) <sup>1</sup>	(1.83)	(10.71)	(2.51)	(17.21)	(1.99)
<b>รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์</b>	<b>658.10<sup>1</sup></b>	<b>100.00</b>	<b>427.19</b>	<b>100.00</b>	<b>865.01</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ: 1. จัดทำโดยฝ่ายบริหารของบริษัทฯ โดยการปรับวิธีการรับรู้รายได้ในงวดปี 2561 ให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า ซึ่งมีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สุทธิจากค่าใช้จ่ายของแถม เพื่อให้เป็นวิธีเดียวกันกับการรับรู้รายได้ในงวดปี 2562 และปี 2563



## สัดส่วนรายได้ (ต่อ)

	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
บ้านปาริมาทร	3.91	0.68	-	-
<b>รวม</b>	<b>585.65</b>	<b>102.11</b>	<b>823.90</b>	<b>101.95</b>
หัก: ค่าใช้จ่ายของแถม	(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>

## คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวน 11 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายสุเมธ เตชะไกรศรี	ประธานกรรมการ <sup>(1)</sup>
2.	นายชุมพล พรประภา	กรรมการ
3.	นางสาวพีรชา ศิริโสภณา	กรรมการ
4.	นายประสพศักดิ์ ศิริโสภณา	กรรมการ / กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
5.	นายอรรถกฤช วิสุทธิพันธ์	กรรมการ / กรรมการบริหาร / ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาผลตอบแทน
6.	นายสุทธิชัย พูนลาภทวี	กรรมการ / กรรมการบริหาร / กรรมการผู้จัดการ
7.	นายันทพล พงษ์ไพบูลย์	กรรมการ / กรรมการบริหาร / กรรมการสรรหาและพิจารณาผลตอบแทน
8.	นายปัญญา จรรยารุ่งโรจน์	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ
9.	นายพิสิฐ ปัญจคุณากรณ์	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
10.	นายวิฑูร งามบุญอนันต์	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
11.	นายมงคล พฤกษ์วัฒนา	กรรมการอิสระ / กรรมการสรรหาและพิจารณาผลตอบแทน

หมายเหตุ: 1. เนื่องจากประธานกรรมการไม่ได้เป็นกรรมการอิสระ ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2564 เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2564 จึงมีมติมอบหมายให้นายปัญญา จรรยารุ่งโรจน์ ประธานกรรมการตรวจสอบ เป็นผู้กำหนดวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัทร่วมกับประธานกรรมการ

## สรุปปัจจัยความเสี่ยง

### 1 ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ

- 1.1 ความเสี่ยงจากการที่บริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีการแข่งขันสูง
- 1.2 ความเสี่ยงด้านความต่อเนื่องของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์
- 1.3 ความเสี่ยงจากโครงการที่กระจุกตัวในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล
- 1.4 ความเสี่ยงจากผลประกอบการในอนาคตไม่เป็นไปตามเป้าหมาย เนื่องจากลูกค้าไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ตามกำหนด
- 1.5 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของราคาวัสดุก่อสร้าง
- 1.6 ความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมาก่อสร้าง และผู้รับเหมาก่อสร้างไม่สามารถพัฒนาโครงการได้ ตามคุณภาพหรือระยะเวลาที่กำหนด
- 1.7 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ และมาตรการเกี่ยวกับการขอสินเชื่อ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อ การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ
- 1.8 ความเสี่ยงจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อ การตัดสินใจซื้อของลูกค้า
- 1.9 ความเสี่ยงจากการแพร่ระบาดของโรคติดต่อของเชื้อไวรัสโคโรนา ("COVID-19")

### 2 ความเสี่ยงในการบริหารจัดการ

- 2.1 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้บริหารหลัก

### 3 ความเสี่ยงอื่นๆ

- 3.1 ความเสี่ยงจากการมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่มีอำนาจควบคุมการออกเสียงลงมติในที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- 3.2 ความเสี่ยงจากการนำหุ้นสามัญของบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 3.3 ความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาหุ้นสามัญของบริษัทฯ ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลขาดทุนอย่างมีนัยสำคัญต่อผู้ลงทุนที่ซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ในการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนในครั้ง นี้
- 3.4 ความเสี่ยงจากการที่บริษัทฯ หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ขายหุ้นสามัญภายหลังจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนในครั้ง นี้
- 3.5 ความเสี่ยงจากการที่ผู้ลงทุนอาจมีความสามารถจำกัดในการเข้าร่วมจองซื้อหุ้นที่เสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน หรือการเสนอขายอื่นในลักษณะเดียวกัน

## สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงิน ณ วันที่			
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563	30 กันยายน 2564
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
สินทรัพย์รวม	1,392.31	2,068.13	1,881.38	1,818.82
หนี้สินรวม	164.02	794.20	487.45	314.46
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	1,228.29	1,273.92	1,393.93	1,504.36

งบแสดงกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	งบการเงินสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
รายได้รวม	665.64	429.77	866.88
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	658.10	427.19	865.01
รายได้อื่น <sup>1</sup>	7.54	2.58	1.88
ค่าใช้จ่าย	(514.59)	(385.38)	(689.18)
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(411.03)	(261.50)	(538.77)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(37.83)	(39.23)	(58.52)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(65.73)	(84.65)	(91.90)
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	151.04	44.39	177.70
ต้นทุนทางการเงิน	(1.07)	(1.95)	(10.69)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(30.11)	(10.94)	(33.30)
กำไรสุทธิสำหรับงวด	119.87	31.51	133.71
กำไรต่อหุ้น (บาท)	13.31 <sup>(2)</sup>	1.02 <sup>(3)</sup>	3.98 <sup>(4)</sup>

หมายเหตุ: 1. รายได้อื่น ประกอบด้วย การกลับรายการค่าใช้จ่ายกองทุนส่วนกลาง เงินค่าปรับประกันผลงาน เงินรับค่าเสียภาษีฟอร์มพนักงาน เงินรับคืนค่าประกันมิเตอร์ไฟฟ้า เงินรับสนับสนุนโครงการวางระบบ ERP เป็นต้น

2. คำนวณบนฐานจำนวนหุ้นจากหุ้นสามัญที่เฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี สำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 9.01 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยบริษัทฯ มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 168.00 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.00 บาท จำนวน 16.80 ล้านหุ้น จากเดิมที่มีทุนจดทะเบียน 56.00 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.00 บาท จำนวน 5.60 หุ้น

3. คำนวณบนฐานจำนวนหุ้นจากหุ้นสามัญที่เฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี สำหรับงวดปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 31.04 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยบริษัทฯ มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 336.00 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.00 บาท จำนวน 33.60 ล้านหุ้น จากเดิมที่มีทุนจดทะเบียน 168.00 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.00 บาท จำนวน 16.80 ล้านหุ้น

4. คำนวณบนฐานจำนวนหุ้นจากหุ้นสามัญที่ออกชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 33.60 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.00 บาท

## สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน (ต่อ)

งบแสดงกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	งบการเงินสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่	
	30 กันยายน 2563	30 กันยายน 2564
	ล้านบาท	ล้านบาท
รายได้รวม	574.86	809.57
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	573.53	808.16
รายได้อื่น <sup>(1)</sup>	1.33	1.41
ค่าใช้จ่าย	(459.02)	(618.91)
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(355.56)	(494.28)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(38.96)	(58.67)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(64.50)	(65.96)
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	<b>115.83</b>	<b>190.66</b>
ต้นทุนทางการเงิน	(8.06)	(2.23)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(21.47)	(37.69)
กำไรสุทธิสำหรับงวด	<b>86.30</b>	<b>150.75</b>
กำไรต่อหุ้น (บาท)	<b>0.26<sup>(2)</sup></b>	<b>0.45<sup>(2)</sup></b>

หมายเหตุ: 1. รายได้อื่น ประกอบด้วย เงินค่าปรับประกันผลงาน เงินรับค่าเสียหายฟอรมพนักงาน เงินรับคืนค่าประกันมิเตอร์ไฟฟ้า เงินรับสนับสนุนโครงการวางระบบ ERP เป็นต้น

2. คำนวณบนฐานจำนวนหุ้นจากหุ้นสามัญที่ออกชำระแล้ว ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ 30 กันยายน 2564 เท่ากับ 336.0 ล้านหุ้น และ 336.0 ล้านหุ้น ตามลำดับ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

## สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน (ต่อ)

	หน่วย	สำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่		
		31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563
อัตรากำไรขั้นต้น	%	37.54	38.79	37.72
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	21.81	9.79	20.33
อัตรากำไรสุทธิ	%	18.01	7.33	15.42
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	16.39	4.18	4.12
วงจรกิจจาด	วัน	858.16	2,117.94	1,240.56
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	10.49	2.52	10.02
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	9.53	1.82	6.77
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.13	0.62	0.35
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพันทางการเงิน	เท่า	143.47	25.33	0.43
อัตราการจ่ายเงินปันผล	%	140.16	53.32	30.15

	หน่วย	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่
		30 กันยายน 2564
อัตรากำไรขั้นต้น	%	38.84
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	23.42
อัตรากำไรสุทธิ	%	18.62
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	6.14
วงจรกิจจาด	วัน	916.94
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	13.87 <sup>(1)</sup>
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	10.86 <sup>(1)</sup>
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.21
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพันทางการเงิน	เท่า	0.78 <sup>(1)</sup>
อัตราการจ่ายเงินปันผล	%	-

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

## อธิบายเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

### รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และกำไรสุทธิ

บริษัทฯ รับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและบ้านให้แก่ลูกค้า และจะบันทึกรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับราคาขายหักด้วยค่าใช้จ่ายของแถมที่บริษัทฯ จ่ายแทนให้แก่ลูกค้า เช่น ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าส่วนกลาง เป็นต้น โดยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวดปี 2561 – 2563 ของบริษัทฯ เท่ากับ 658.10 ล้านบาท 427.19 ล้านบาท และ 865.01 ล้านบาท ตามลำดับ โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 98.87 ร้อยละ 99.40 และร้อยละ 99.78 ของรายได้รวม ตามลำดับ และรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 และวันที่ 30 กันยายน 2564 เท่ากับ 573.53 ล้านบาท และ 808.16 ล้านบาทคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.77 และร้อยละ 99.83 ของรายได้รวม ตามลำดับ

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ลดลง 230.90 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 35.09 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก บริษัทฯ มีการขายและโอนกรรมสิทธิ์บ้านในโครงการ The Exclusive วงแหวน – รามอินทรา และโครงการ The Exclusive รัชดา – วงศ์สว่าง ในปี 2561 เร็วกว่าที่คาด รวมถึงมีการเปิดขายโครงการใหม่ในช่วงปลายปี 2562 ได้แก่ โครงการ Cordiz อุดมสุข ซึ่งเริ่มเปิดขายในเดือนกรกฎาคม 2562 โครงการ Cher วงแหวน – สาทร ซึ่งเริ่มเปิดขายในเดือนกรกฎาคม 2562 และโครงการ Cher วัชรพล ซึ่งเริ่มเปิดขายในเดือนตุลาคม 2562

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 เพิ่มขึ้น 437.81 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 102.49 จากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเริ่มเปิดขายบ้านโครงการใหม่คือ Cher งามวงศ์วาน – ประชาชื่น ซึ่งเริ่มเปิดขายในเดือนสิงหาคม 2563 รวมถึงการมียอดโอนกรรมสิทธิ์โครงการอื่นๆ เพิ่มมากขึ้น ได้แก่ โครงการ Cordiz อุดมสุข โครงการ Cher วงแหวน – สาทร โครงการ Cher วัชรพล รวมถึงโครงการ The Glamor ซึ่งเป็นโครงการที่มีราคาขายค่อนข้างสูง

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

กำไรสุทธิสำหรับงวดปี 2561 – 2563 ของบริษัทฯ เท่ากับ 119.87 ล้านบาท 31.51 ล้านบาท และ 133.71 ล้านบาท และมีอัตรากำไรสุทธิ เท่ากับร้อยละ 18.01 ร้อยละ 7.33 และร้อยละ 15.42 ตามลำดับ และกำไรสุทธิในงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 และวันที่ 30 กันยายน 2564 เท่ากับ 86.30 ล้านบาท และ 150.75 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 15.01 และร้อยละ 18.62 ตามลำดับ

กำไรสุทธิในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ลดลง 88.36 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 73.72 จากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยมีสาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ มีการขายและโอนกรรมสิทธิ์บ้านในโครงการ The Exclusive วงแหวน – รามอินทรา และโครงการ The Exclusive รัชดา – วงศ์สว่าง ในปี 2561 เร็วกว่าที่คาด รวมถึงมีการเปิดขายโครงการใหม่ในช่วงปลายปี 2562 ได้แก่ โครงการ Cordiz อุดมสุข ซึ่งเริ่มเปิดขายในเดือนกรกฎาคม 2562 โครงการ Cher วงแหวน – สาทร ซึ่งเริ่มเปิดขายในเดือนกรกฎาคม 2562 และโครงการ Cher วัชรพล ซึ่งเริ่มเปิดขายในเดือนตุลาคม 2562 และมีการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบริหารจากการเพิ่มบุคลากรและค่าใช้จ่ายที่ปรึกษาต่างๆ สำหรับการเตรียมตัวเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงการมีค่าใช้จ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์เพิ่มขึ้นประมาณ 12.90 ล้านบาท

### อธิบายเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน (ต่อ)

กำไรสุทธิในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 เพิ่มขึ้น 102.21 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 324.40 จากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มมากขึ้น

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

### สินทรัพย์รวม

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 วันที่ 31 ธันวาคม 2562 วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และวันที่ 30 กันยายน 2564 เท่ากับ 1,392.31 ล้านบาท 2,068.13 ล้านบาท 1,881.38 ล้านบาท และ 1,818.82 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์หลัก ประกอบด้วย ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งคิดเป็นประมาณร้อยละ 85.41 – 97.78 ของสินทรัพย์รวมทั้งหมด

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เพิ่มขึ้น 675.82 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 48.54 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งเกิดจากบริษัทฯ มีการรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการ Cher สุขสวัสดิ์-พุทธบูชา โครงการ Cher บางขุนนนท์ และโครงการ Cherene กรุงเทพมหานคร - ร่มเกล้า รวมถึงการก่อสร้างบ้าน และพัฒนาโครงการอื่นๆ

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ลดลง 186.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.03 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการขายและโอนกรรมสิทธิ์บ้านให้แก่ลูกค้าได้มากกว่าการซื้อที่ดิน ก่อสร้างและพัฒนาโครงการ โดยส่วนใหญ่มีการขายและโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการ Cordiz อุดมสุข โครงการ Cher วงแหวน – สาทร โครงการ Cher วัชรพล และโครงการ The Glamor

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

### หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 วันที่ 31 ธันวาคม 2562 วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และวันที่ 30 กันยายน 2564 เท่ากับ 164.02 ล้านบาท 794.20 ล้านบาท 487.45 ล้านบาท และ 314.46 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินหลักของบริษัทฯ ประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงินและเจ้าหนี้การค้าซึ่งเป็นไปตามการดำเนินงานปกติของบริษัทฯ เป็นต้น

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เพิ่มขึ้น 630.18 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 384.22 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เป็นผลจากการกู้ยืมเงินสำหรับการซื้อที่ดิน พัฒนาโครงการ และก่อสร้างบ้าน ในโครงการ Cordiz อุดมสุข โครงการ Cher งามวงศ์วาน – ประชาชื่น โครงการ Cher สุขสวัสดิ์ – พุทธบูชา โครงการ The glamor โครงการ Cher วงแหวนสาทร โครงการ Cher วัชรพล และโครงการ Cherene กรุงเทพมหานคร - ร่มเกล้า

## อธิบายเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน (ต่อ)

### หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ลดลง 306.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 38.62 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นผลจากการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

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

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 วันที่ 31 ธันวาคม 2562 วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และวันที่ 30 กันยายน 2564 เท่ากับ 1,228.29 ล้านบาท 1,273.92 ล้านบาท 1,393.93 ล้านบาท และ 1,504.36 ล้านบาท ตามลำดับ

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เพิ่มขึ้น 45.63 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.72 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยมีสาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสมซึ่งเป็นไปตามการดำเนินงานปกติของบริษัทฯ

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เพิ่มขึ้น 120.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.42 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีสาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสมซึ่งเป็นไปตามการดำเนินงานปกติของบริษัทฯ

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

### การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

#### อัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 วันที่ 31 ธันวาคม 2562 วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และวันที่ 30 กันยายน 2564 เท่ากับ 16.39 เท่า 4.18 เท่า 4.12 เท่า และ 6.14 เท่า ตามลำดับ

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยมีสาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ เริ่มมีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจาก 2561 ซึ่งในอดีตใช้ส่วนผู้ถือหุ้นในการพัฒนาโครงการและเป็นเงินทุนหมุนเวียนเท่านั้น

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เล็กน้อย โดยมีสาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียนลดลงเล็กน้อย เนื่องจากการลดลงของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อันเป็นผลมาจากการขายและโอนกรรมสิทธิ์บ้านให้แก่ลูกค้าจำนวนมาก

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

#### วงจรเงินสด

วงจรเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 วันที่ 31 ธันวาคม 2562 วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และวันที่ 30 กันยายน 2564 เท่ากับ 858.16 วัน 2,117.94 วัน 1,240.56 วัน และ 916.94 วัน ตามลำดับ หรือคิดเป็นประมาณ 2 ถึง 6 ปี โดยเป็นไปตามลักษณะธุรกิจของบริษัทฯ มีการซื้อที่ดินเปล่าเพื่อรอการพัฒนา และมีระยะเวลาในการก่อสร้างบ้าน พัฒนาระบบสาธารณูปโภค จึงเริ่มมีการเปิดขายและโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า



### อธิบายเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน (ต่อ)

#### การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ (ต่อ)

##### วงจรเงินสด (ต่อ)

วงจรเงินสดของบริษัทฯ ในปี 2562 เท่ากับ 2,117.94 วัน เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 1,259.78 วัน โดยมีสาเหตุมาจากระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยในปี 2562 ที่เพิ่มขึ้นจากปี 2561 เนื่องจากบริษัทฯ มีการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงกว่าปีก่อน ในขณะที่บริษัทฯ มีการรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการ Cher สุขสวัสดิ์ - พุทธบูชา โครงการ Cher บางขุนนนท์ และโครงการ Cherene กรุงเทพมหานคร - ร่มเกล้า รวมถึงการก่อสร้างบ้าน และพัฒนาโครงการอื่นๆ ส่งผลให้ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเพิ่มขึ้น

วงจรเงินสดของบริษัทฯ ในปี 2563 เท่ากับ 1,240.56 วัน ลดลงจากปี 2562 จำนวน 877.38 วัน โดยมีสาเหตุมาจากระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยในปี 2563 ที่ลดลงจากปี 2562 เนื่องจากมีการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นกว่าปีก่อน และมีการโอนกรรมสิทธิ์บ้านให้แก่ลูกค้าได้มากกว่าการซื้อที่ดิน ก่อสร้าง และพัฒนาโครงการ ส่งผลให้ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายลดลง

วงจรเงินสดของบริษัทฯ ในงวด 9 เดือน ปี 2564 เท่ากับ 916.94 วัน ลดลงจากปี 2563 จำนวน 323.62 วัน โดยมีสาเหตุมาจากการลดลงของระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย ในงวด 9 เดือน ปี 2564 เนื่องจากบริษัทฯ มีการขายอสังหาริมทรัพย์ได้มากในช่วงเวลาดังกล่าว และมีการโอนกรรมสิทธิ์บ้านให้แก่ลูกค้าได้มากกว่าการซื้อที่ดิน ก่อสร้าง และพัฒนาโครงการ ส่งผลให้ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายลดลง

##### อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 วันที่ 31 ธันวาคม 2562 วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และวันที่ 30 กันยายน 2564 เท่ากับร้อยละ 10.49 ร้อยละ 2.52 ร้อยละ 10.02 และร้อยละ 13.87 ตามลำดับ

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ลดลงจากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของกำไรสุทธิตามการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากบริษัทฯ มีการขายและโอนกรรมสิทธิ์บ้านในโครงการ The Exclusive วงแหวน – รามอินทรา และโครงการ The Exclusive รัชดา – วงศ์สว่าง เร็วกว่าที่คาด รวมถึงมีการเปิดขายโครงการใหม่ในช่วงปลายปี 2562 นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีค่าใช้จ่ายในการบริหารสูงขึ้น ซึ่งเป็นผลมาจากเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายพนักงานจากการเพิ่มจำนวนพนักงานเพื่อรองรับการเติบโตของบริษัทฯ และการบันทึกค่าใช้จ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 เพิ่มขึ้นจากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิตามการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นในงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 เพิ่มขึ้นจากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิตามการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น

##### อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 วันที่ 31 ธันวาคม 2562 วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และวันที่ 30 กันยายน 2564 เท่ากับร้อยละ 9.53 ร้อยละ 1.82 ร้อยละ 6.77 และร้อยละ 10.86 ตามลำดับ

## อธิบายเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน (ต่อ)

### การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ (ต่อ)

#### อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ต่อ)

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ลดลงจากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของกำไรสุทธิตามการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และการมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มมากขึ้น รวมถึงการมีสินทรัพย์เพิ่มขึ้น โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 เพิ่มขึ้นจากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิตามการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการลดลงของสินทรัพย์เล็กน้อย

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ในงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 เพิ่มขึ้นจากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิตามการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

#### อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 วันที่ 31 ธันวาคม 2562 วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และวันที่ 30 กันยายน 2564 เท่ากับ 0.13 เท่า 0.62 เท่า 0.35 เท่า และ 0.21 เท่า ตามลำดับ

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการมีหนี้สินเพิ่มขึ้น เนื่องจากบริษัท เริ่มมีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัท

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของหนี้สิน เนื่องจากมีการชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินตามการปลดจำนองบ้านเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า รวมถึงการมีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นเนื่องจากการมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น

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

#### อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพันทางการเงิน

อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพันทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 วันที่ 31 ธันวาคม 2562 วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และวันที่ 30 กันยายน 2564 เท่ากับ 143.47 เท่า 25.33 เท่า 0.43 เท่า และ 0.78 เท่า ตามลำดับ

อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพันทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยมีสาเหตุหลักมาจากกำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ลดลง โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากบริษัท มีการขายและโอนกรรมสิทธิ์บ้านในโครงการ The Exclusive วงแหวน – รามอินทรา และโครงการ The Exclusive รัชดา – วงศ์สว่าง เร็วกว่าที่คาด รวมถึงมีการเปิดขายโครงการใหม่ในช่วงปลายปี 2562 นอกจากนี้ บริษัท ยังมีค่าใช้จ่ายในการบริหารสูงขึ้น ซึ่งเป็นผลมาจากเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายพนักงานจากการเพิ่มจำนวนพนักงานเพื่อรองรับการเติบโตของบริษัท และการบันทึกค่าใช้จ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์

### อธิบายเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน (ต่อ)

#### อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพันทางการเงิน (ต่อ)

อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพันทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (ของปีก่อนหน้า) เนื่องจากบริษัท เริ่มมีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัท

อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพันทางการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เล็กน้อย โดยมีสาเหตุหลักมาจากการก่อก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) เพิ่มขึ้น และการลดลงของต้นทุนทางการเงิน จากการลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (ของปีก่อนหน้า)

#### อัตราการจ่ายเงินปันผล

อัตราการจ่ายเงินปันผลคำนวณจากเงินปันผลจ่ายในแต่ละงวดหารด้วยกำไรสุทธิสำหรับงวดที่เกี่ยวข้อง โดยในงวดปี 2561 – 2563 บริษัท มีการจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิประจำปี 2560 - 2562 จำนวน 56.00 ล้านบาท 168.00 ล้านบาท และ 16.80 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 54.76 ร้อยละ 140.16 และร้อยละ 53.32 ของกำไรสุทธิในงวดที่เกี่ยวข้อง ตามลำดับ และในงวด 9 เดือน ปี 2564 บริษัท มีการจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิประจำปี 2563 จำนวน 40.32 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 30.15 ของกำไรสุทธิของปี 2563 ทั้งนี้ สามารถพิจารณาโยบายการจ่ายเงินปันผลเพิ่มเติม ได้ในส่วนที่ 2.3.1 ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น

#### ผลกระทบจากสถานการณ์การระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID 19)

บริษัท ได้มีการติดตามและประเมินสถานการณ์ COVID-19 มาอย่างต่อเนื่อง และมีการวางแผนงานก่อสร้างเพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ COVID-19 อยู่ตลอดเวลา รวมถึงมีการนำเทคโนโลยีเข้ามาช่วยในกระบวนการขายบ้านมากขึ้น เช่น การชมบ้านตัวอย่างทางออนไลน์ แบบ 360 องศา (Virtual Tour) เป็นต้น ส่งผลให้ผลการดำเนินงานของบริษัท ในช่วงดังกล่าวไม่ได้รับผลกระทบมากนัก และแม้ว่าสถานการณ์ COVID-19 จะส่งผลให้กำลังซื้อของลูกค้าลดลงและลูกค้าอาจมีการชะลอการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ในช่วงเวลาดังกล่าว แต่เนื่องจากผลิตภัณฑ์ของบริษัท เป็นบ้านแนวราบและกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีความต้องการในการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยจริง (Real Demand) บริษัท จึงไม่ได้รับผลกระทบจากปัจจัยดังกล่าวมากนัก และบริษัท ประเมินว่าการชะลอการซื้อบ้านของลูกค้าเป็นเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นและลูกค้าจะกลับมาซื้อบ้านแนวราบภายหลังจากสถานการณ์ต่างๆ เริ่มคลี่คลาย นอกจากนี้ รัฐบาลและหน่วยงานต่างๆ ได้ออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจจากผลกระทบของ COVID-19 ซึ่งมาตรการที่สำคัญและส่งผลกระทบต่อบริษัท คือ มาตรการการลดค่าจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์ และค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์ โดยถือเป็นผลดีกับบริษัท โดยตรง เนื่องจากโครงการอสังหาริมทรัพย์หลายโครงการมีราคาเฉลี่ยต่อหลังไม่เกิน 3 ล้านบาท ซึ่งทำให้บริษัท มีโอกาสที่จะมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มมากขึ้น

**นักลงทุนสัมพันธ์**

**ชื่อ** : นายฉันทวิทย์ โอพารัตนชัย  
**ที่อยู่** : 231/14 ซอยเอกมัย 7 ถนนสุขุมวิท 63 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110  
**โทรศัพท์** : 02-392-1066-8 ต่อ 105  
**E-Mail Address** : Chantawit.o@peaceandliving.co.th

## ส่วนที่ 2.4

### ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

#### 1. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

##### 1.1 สรุปรายงานการสอบบัญชีของบริษัทฯ

งวด	ชื่อผู้สอบบัญชี	ผู้สอบบัญชี อนุญาตเลขที่	บริษัทผู้สอบบัญชี
ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	นางสาวศิริภรณ์ เอื้ออนันต์กุล	3844	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	นางสาวศิริภรณ์ เอื้ออนันต์กุล	3844	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	นางสาวศิริภรณ์ เอื้ออนันต์กุล	3844	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
เก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564	นางสาวศิริภรณ์ เอื้ออนันต์กุล	3844	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

##### สรุปรายงานการสอบบัญชีสำหรับงบการเงินสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินของบริษัทฯ แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และผลการดำเนินงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ

##### สรุปรายงานการสอบบัญชีสำหรับงบการเงินสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินของบริษัทฯ แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และผลการดำเนินงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ

##### สรุปรายงานการสอบบัญชีสำหรับงบการเงินสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินของบริษัทฯ แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

##### สรุปรายงานการสอบบัญชีสำหรับงบการเงินสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล ของบริษัทฯ ไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

## 1.2 งบการเงิน

## งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินสำหรับงวดปี/งวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่							
	31 ธันวาคม 2561 <sup>(1)</sup>		31 ธันวาคม 2562 <sup>(1)</sup>		31 ธันวาคม 2563 <sup>(1)</sup>		30 กันยายน 2564 <sup>(2)</sup>	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์</b>								
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	77.83	5.59	33.97	1.64	6.89	0.37	74.95	4.12
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค่าประกัน	-	-	3.18	0.15	2.37	0.13	2.37	0.13
ลูกหนี้อื่น	0.08	0.01	0.12	0.01	0.20	0.01	0.17	0.01
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1,189.22	85.41	1,999.95	96.70	1,839.53	97.78	1,655.93	91.04
เงินมัดจำค่าวัสดุก่อสร้าง	2.94	0.21	4.67	0.23	2.66	0.14	11.04	0.61
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	97.81	7.02	-	-	5.70	0.30	48.59	2.67
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน	-	-	1.43	0.07	-	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	0.23	0.02	0.63	0.03	2.54	0.13	2.92	0.16
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>1,368.10</b>	<b>98.26</b>	<b>2,043.94</b>	<b>98.83</b>	<b>1,859.88</b>	<b>98.86</b>	<b>1,795.98</b>	<b>98.74</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>								
อาคารและอุปกรณ์	11.60	0.83	10.52	0.51	8.79	0.47	11.49	0.63
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	3.44	0.25	3.09	0.15	2.65	0.14	2.49	0.14
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	8.75	0.63	10.21	0.49	9.83	0.52	8.73	0.48
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	0.41	0.03	0.36	0.02	0.23	0.01	0.13	0.01
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>24.20</b>	<b>1.74</b>	<b>24.18</b>	<b>1.17</b>	<b>21.49</b>	<b>1.14</b>	<b>22.84</b>	<b>1.26</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>1,392.31</b>	<b>100.00</b>	<b>2,068.13</b>	<b>100.00</b>	<b>1,881.38</b>	<b>100.00</b>	<b>1,818.82</b>	<b>100.00</b>
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>								
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>								
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	-	-	0.06	0.00	-	-	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	51.55	3.70	60.73	2.94	65.55	3.48	72.66	4.00
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	410.09	19.83	326.07	17.33	152.02	8.36

บริษัท พีชแอนด์ลีฟวิ่ง จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินสำหรับงวดปี/งวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่							
	31 ธันวาคม 2561 <sup>(1)</sup>		31 ธันวาคม 2562 <sup>(1)</sup>		31 ธันวาคม 2563 <sup>(1)</sup>		30 กันยายน 2564 <sup>(2)</sup>	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1.41	0.10	1.71	0.08	0.81	0.04	2.23	0.12
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	6.46	0.46	9.62	0.47	12.55	0.67	14.69	0.81
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	7.12	0.51	7.14	0.35	28.92	1.54	38.57	2.12
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	16.94	1.22	-	-	18.00	0.96	12.14	0.67
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>83.48</b>	<b>6.00</b>	<b>489.34</b>	<b>23.66</b>	<b>451.90</b>	<b>24.02</b>	<b>292.30</b>	<b>16.07</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>								
เงินกู้ยืมระยะยาว-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	60.78	4.37	285.51	13.81	17.36	0.92	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1.71	0.12	0.84	0.04	1.34	0.07	3.38	0.19
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	18.05	1.30	18.51	0.90	16.85	0.90	18.78	1.03
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>80.54</b>	<b>5.78</b>	<b>304.86</b>	<b>14.74</b>	<b>35.55</b>	<b>1.89</b>	<b>22.16</b>	<b>1.22</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>164.02</b>	<b>11.78</b>	<b>794.20</b>	<b>38.40</b>	<b>487.45</b>	<b>25.91</b>	<b>314.46</b>	<b>17.29</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>								
ทุนจดทะเบียน	168.00	12.07	336.00	16.25	336.00	17.86	420.00	23.09
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	168.00	12.07	336.00	16.25	336.00	17.86	336.00	18.47
ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	-	-	12.91	0.62	12.91	0.69	12.91	0.71
กำไรสะสม								
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	5.60	0.40	14.00	0.68	16.21	0.86	23.05	1.27
ยังไม่จัดสรร	1,054.69	75.75	911.01	44.05	1,028.81	54.68	1,132.39	62.26
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>1,228.29</b>	<b>88.22</b>	<b>1,273.92</b>	<b>61.60</b>	<b>1,393.93</b>	<b>74.09</b>	<b>1,504.36</b>	<b>82.71</b>

หมายเหตุ: (1) อ้างอิงจากงบการเงินของบริษัทฯ สำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

(2) อ้างอิงจากงบการเงินของบริษัทฯ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 ซึ่งผ่านการสอบทานโดยบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

## งบแสดงกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบแสดงกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	งบการเงินสำหรับงวดปี/งวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่									
	31 ธันวาคม 2561 <sup>(1)</sup>		31 ธันวาคม 2562 <sup>(2)</sup>		31 ธันวาคม 2563 <sup>(2)</sup>		30 กันยายน 2563 <sup>(3)</sup>		30 กันยายน 2564 <sup>(3)</sup>	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้										
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	658.10	98.87	427.19	99.40	865.01	99.78	573.53	99.77	808.16	99.83
รายได้อื่น	7.54	1.13	2.58	0.60	1.88	0.22	1.33	0.23	1.41	0.17
<b>รวมรายได้</b>	<b>665.64</b>	<b>100.00</b>	<b>429.77</b>	<b>100.00</b>	<b>866.88</b>	<b>100.00</b>	<b>574.86</b>	<b>100.00</b>	<b>809.57</b>	<b>100.00</b>
ค่าใช้จ่าย										
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(411.03)	(61.75)	(261.50)	(60.85)	(538.77)	(62.15)	(355.56)	(61.85)	(494.28)	(61.05)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(37.83)	(5.68)	(39.23)	(9.13)	(58.52)	(6.75)	(38.96)	(6.78)	(58.67)	(7.25)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(65.73)	(9.87)	(84.65)	(19.70)	(91.90)	(10.60)	(64.50)	(11.22)	(65.96)	(8.15)
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>(514.59)</b>	<b>(77.31)</b>	<b>(385.38)</b>	<b>(89.67)</b>	<b>(689.18)</b>	<b>(79.50)</b>	<b>(459.02)</b>	<b>(79.85)</b>	<b>(618.91)</b>	<b>(76.45)</b>
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	151.04	22.69	44.39	10.33	177.70	20.50	115.83	20.15	190.66	23.55
ต้นทุนทางการเงิน	(1.07)	(0.16)	(1.95)	(0.45)	(10.69)	(1.23)	(8.06)	(1.40)	(2.23)	(0.28)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	149.97	22.53	42.44	9.88	167.01	19.27	107.77	18.75	188.43	23.28
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(30.11)	(4.52)	(10.94)	(2.54)	(33.30)	(3.84)	(21.47)	(3.73)	(37.69)	(4.66)
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>119.87</b>	<b>18.01</b>	<b>31.51</b>	<b>7.33</b>	<b>133.71</b>	<b>15.42</b>	<b>86.30</b>	<b>15.01</b>	<b>150.75</b>	<b>18.62</b>
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น										
ผลกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	(4.79)	-	1.22	-	3.09	-	-	-	-	-
<b>กำไรเบ็ดเสร็จอื่น</b>	<b>(4.79)</b>	<b>(0.72)</b>	<b>1.22</b>	<b>0.28</b>	<b>3.09</b>	<b>0.36</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>กำไรเบ็ดเสร็จรวม</b>	<b>115.08</b>	<b>17.29</b>	<b>32.72</b>	<b>7.61</b>	<b>136.80</b>	<b>15.78</b>	<b>86.30</b>	<b>15.01</b>	<b>150.75</b>	<b>18.62</b>

หมายเหตุ : (1) อ้างอิงจากงบการเงินของบริษัทฯ สำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหาร

(2) อ้างอิงจากงบการเงินของบริษัทฯ สำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

(3) อ้างอิงจากงบการเงินของบริษัทฯ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 ซึ่งผ่านการสอบทานโดยบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด



## งบแสดงกระแสเงินสด

งบแสดงกระแสเงินสด	งบการเงินสำหรับงวดปี/งวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่				
	31 ธันวาคม 2561 <sup>(1)</sup>	31 ธันวาคม 2562 <sup>(2)</sup>	31 ธันวาคม 2563 <sup>(2)</sup>	30 กันยายน 2563 <sup>(3)</sup>	30 กันยายน 2564 <sup>(3)</sup>
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน					
กำไรก่อนภาษี	149.97	42.44	167.01	107.77	188.43
รายการปรับกระทบยอดกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน					
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายลดลงจากการโอนเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	355.56	494.28
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	2.52	5.04	5.03	3.83	3.70
กำไรจากการจำหน่ายอุปกรณ์	(0.00)	-	(0.39)	(0.39)	(0.31)
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอุปกรณ์	0.00	0.00	0.00	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	1.75	1.99	2.20	1.88	1.93
รายจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	-	12.91	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	(1.37)	-	-	-	-
ดอกเบี้ยรับ	(0.10)	(0.08)	(0.05)	(0.04)	(0.01)
ต้นทุนทางการเงิน	1.07	1.95	10.69	8.06	2.23
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	<b>153.84</b>	<b>64.25</b>	<b>184.49</b>	<b>476.69</b>	<b>690.26</b>
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง					
ลูกหนี้อื่น	(0.02)	(0.04)	(0.08)	(0.02)	0.02
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(332.53)	(811.53)	161.85	(276.19)	(304.03)
เงินมัดจำค่าวัสดุก่อสร้าง	(2.94)	(1.73)	2.01	0.93	(8.38)
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	(32.80)	97.81	(5.70)	-	(42.89)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(0.10)	(0.40)	(0.48)	(0.50)	(0.39)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(0.36)	0.05	0.14	0.10	0.10
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	12.46	12.43	4.84	(0.09)	7.11
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	(0.52)	3.16	2.93	2.15	2.14
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	4.99	0.02	21.78	2.21	9.64

## บริษัท พีชแอนด์ลีฟวิ่ง จำกัด (มหาชน)

งบแสดงกระแสเงินสด	งบการเงินสำหรับงวดปี/งวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่				
	31 ธันวาคม 2561 <sup>(1)</sup>	31 ธันวาคม 2562 <sup>(2)</sup>	31 ธันวาคม 2563 <sup>(2)</sup>	30 กันยายน 2563 <sup>(3)</sup>	30 กันยายน 2564 <sup>(3)</sup>
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินสดจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	(197.97)	(635.98)	371.78	205.27	353.59
จ่ายภาษีเงินได้	(29.98)	(31.06)	(15.68)	(12.50)	(42.46)
เงินสดจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	(227.94)	(667.05)	356.09	192.78	311.13
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน					
เงินรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	323.50	-	-	-	-
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	(144.50)	-	-	-	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	-	(3.18)	0.81	-	-
ซื้ออุปกรณ์	(2.06)	(5.57)	(1.62)	(1.09)	(1.01)
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(2.90)	(0.44)	(0.02)	(0.02)	(0.17)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	0.00	-	0.39	0.39	0.32
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	0.10	0.08	0.05	0.04	0.01
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	174.14	(9.11)	(0.40)	(0.68)	(0.86)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน					
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง)	-	0.06	(0.06)	(0.06)	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	62.00	832.30	439.21	409.79	328.00
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	(195.95)	(792.56)	(551.48)	(519.97)
ชำระคืนเงินต้นของหนี้สินตามสัญญาเช่า	-	(1.57)	(1.98)	(1.47)	(1.60)
จ่ายดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมทางการเงิน	(1.07)	(2.54)	(10.59)	(21.69)	(8.32)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	112.00	168.00	-	-	-
เงินปันผลจ่าย	(56.00)	(168.00)	(16.80)	(16.80)	(40.32)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงิน	116.93	632.30	(382.77)	(181.70)	(242.21)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	63.13	(43.87)	(27.08)	10.39	68.06
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	14.70	77.83	33.97	33.97	6.89
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	77.83	33.97	6.89	44.36	74.95

หมายเหตุ: (1) อ้างอิงจากงบการเงินของบริษัทฯ สำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหาร

(2) อ้างอิงจากงบการเงินของบริษัทฯ สำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

(3) อ้างอิงจากงบการเงินของบริษัทฯ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 ซึ่งผ่านการสอบทานโดยบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

## 1.3 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	หน่วย	งบการเงินสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			งบการเงินสำหรับ
		2561	2562	2563	งวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน
					2564
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง</b>					
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	16.39	4.18	4.12	6.14
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.93	0.08	0.02	0.27
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	N/A	N/A	0.76	1.11 <sup>(1)</sup>
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า <sup>(2)</sup>	เท่า	N/A	N/A	N/A	N/A
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย <sup>(2)</sup>	วัน	N/A	N/A	N/A	N/A
อัตราหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.40	0.16	0.28	0.38 <sup>(1)</sup>
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	896.42	2,195.22	1,282.75	954.69
อัตราหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	9.41	4.66	8.53	9.54 <sup>(1)</sup>
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	38.26	77.28	42.19	37.75
วงจรเงินสด	วัน	858.16	2,117.94	1,240.56	916.94
<b>อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร</b>					
อัตรากำไรขั้นต้น	%	37.54	38.79	37.72	38.84
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	21.81	9.79	20.33	23.42
อัตรากำไรอื่น	%	1.13	0.60	0.22	0.17
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	%	N/A	N/A	202.53	164.40
อัตรากำไรสุทธิ	%	18.01	7.33	15.42	18.62
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	10.49	2.52	10.02	13.87 <sup>(1)</sup>
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน</b>					
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	9.53	1.82	6.77	10.86 <sup>(1)</sup>
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร <sup>(3)</sup>	%	1,144.90	255.12	1,107.81	1,620.48 <sup>(1)</sup>
อัตรากำไรของสินทรัพย์	เท่า	0.53	0.25	0.44	0.58 <sup>(1)</sup>
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน</b>					
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.13	0.62	0.35	0.21
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.05	0.55	0.25	0.10
อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย	เท่า	143.47	25.33	17.10	53.05 <sup>(1)</sup>
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพันทางการเงิน	เท่า	143.47	25.33	0.43	0.78 <sup>(1)</sup>
อัตรากำไรจ่ายปันผล	%	140.16	53.32	30.15	-

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

2. เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีลูกหนี้การค้าจากการขายส่งหจก. จึงไม่สามารถคำนวณระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยได้

3. อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวรสูงเนื่องจาก บริษัทฯ มีสินทรัพย์ถาวรในส่วนของอาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนต่ำ