

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท พีริโม เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอนำส่งการวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ดังนี้

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจถือหุ้นในบริษัทอื่น และไม่มีการประกอบธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญเป็นของตนเอง (Holding Company) โดยถือหุ้นในบริษัทอื่นที่ประกอบธุรกิจให้บริการแก่กลุ่มลูกค้าอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มลูกค้าที่เกี่ยวข้องแบบ ครบวงจร (One Stop Service) ซึ่งให้บริการครอบคลุมตั้งแต่การให้บริการต้นน้ำไปจนถึงการให้บริการปลายน้ำ ผ่านการถือหุ้นใน 13 บริษัทย่อยและ 1 บริษัทร่วมที่ประกอบ 3 ธุรกิจหลักดังนี้

(1) ธุรกิจที่ปรึกษาและออกแบบทางวิศวกรรม

- บริษัท ยูโนเต็ด โปรเจคต์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“UPM”)
- บริษัท ยูพีเอ็ม ดีไซน์ สตูดิโอ จำกัด (“UDS”)
- บริษัท โปรเจคส์เอเชีย จำกัด (“PJA”)

(2) ธุรกิจบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

- บริษัท พีริโม แมเนจเม้นท์ จำกัด (“PMM”)
- บริษัท คราวน์ เรสซิเดนซ์ จำกัด (“CRD”)
- บริษัท แสมตัน โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“HHR”)
- บริษัท แพลสชั่น เรียลเตอร์ จำกัด (“PRT”)
- บริษัท แพลสชั่น แอสเสท 360 จำกัด (“PAS”)
- บริษัท จัส โค ออน จำกัด (“JCO”)
- บริษัท พร็อพทิวมอร์โรว์ จำกัด (“P2M”)
- บริษัท ลิฟเทค แล็บ จำกัด (“LTL”)

(3) ธุรกิจบริการหลังการขายอสังหาริมทรัพย์

- บริษัท วายด์ อินทีเรีย จำกัด (“WYD”)
- บริษัท อูโน้ เซอร์วิส จำกัด (“UNO”)
- บริษัท วายด์ เฟอ์นเจอร์ จำกัด (“WFN”)

สำหรับผลการดำเนินงานประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

รายการ	สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม (ล้านบาท)				เปลี่ยนแปลง	
	2565	ร้อยละ	2566	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายและการให้บริการ	913.5	99.9	1,912.9	99.8	999.4	109.4
รายได้อื่น	1.1	0.1	3.0	0.2	1.9	172.7
รายได้รวม	914.6	100.0	1,915.9	100.0	1,001.3	109.5
ต้นทุนการขายและการให้บริการ	519.8	56.8	1,322.0	69.0	802.2	154.3
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	87.4	9.6	138.5	7.2	51.1	58.5
ค่าใช้จ่ายรวม	607.2	66.4	1,460.5	76.2	853.3	140.5
กำไรจากการดำเนินงาน	307.4	33.6	455.4	23.8	148.0	48.1
รายได้ทางการเงิน	0.2	0.0	11.8	0.6	11.6	5,800.0
ต้นทุนทางการเงิน	(0.4)	(0.0)	(4.9)	(0.3)	(4.5)	1,125.0
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	307.2	33.6	462.3	24.1	155.1	50.5
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	67.1	7.3	93.9	4.9	26.8	39.9
กำไรสุทธิสำหรับปี	240.1	26.3	368.4	19.2	128.3	53.4
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	239.9	26.2	368.4	19.2	128.5	53.6

I รายได้จากการดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทมีรายได้รวมสำหรับปี 2565 และ 2566 จำนวน 914.6 ล้านบาท และ 1,915.9 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 1,001.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 109.5 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นจากทั้ง 3 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

กลุ่มธุรกิจ	สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม (ล้านบาท)		เปลี่ยนแปลง	
	2565	2566	ล้านบาท	ร้อยละ
ธุรกิจที่ปรึกษาและออกแบบทางวิศวกรรม	126.3	496.1	369.8	296.8
ธุรกิจบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	412.7	499.0	86.3	20.9
ธุรกิจบริการหลังการขายอสังหาริมทรัพย์	374.5	917.8	543.3	145.1
รายได้อื่นๆ	1.1	3.0	1.9	172.7
รายได้รวม	914.6	1,915.9	1,001.3	109.5

- กลุ่มธุรกิจที่ปรึกษาและออกแบบทางวิศวกรรม มีรายได้ในปี 2566 เพิ่มขึ้นจากปี 2565 เนื่องจาก 1) บริษัทมีรายได้จากการเป็นผู้ให้บริการเป็นที่ปรึกษาในการบริหารและควบคุมงานก่อสร้าง และรายได้จากการให้บริการออกแบบ

สถาปัตยกรรม งานวิศวกรรมโครงสร้าง และวิศวกรรมระบบประกอบอาคาร เพิ่มมากขึ้นจากจำนวนโครงการ อสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทเป็นผู้ให้บริการมีจำนวนเพิ่มมากขึ้น และ 2) บริษัทยังมีรายได้จากการให้บริการศูนย์ ฝึกอบรม UPM Academy ที่เพิ่มมากขึ้นจากการเพิ่มจำนวนและความหลากหลายของหลักสูตรฝึกอบรม

- กลุ่มธุรกิจบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ มีรายได้ในปี 2566 เพิ่มขึ้นจากปี 2565 เนื่องจาก 1) บริษัทมีรายได้จากการให้บริการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร รวมถึง Residential Property เพิ่มขึ้น เนื่องจากมีจำนวนโครงการภายใต้การบริหารจัดการเพิ่มมากขึ้น 2) บริษัทมีรายได้จากการให้บริการนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และบริการจัดหาผู้ร่วมทุน (JV) เพิ่มมากขึ้น เนื่องจากสถานะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เริ่มฟื้นตัวและการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ซึ่งเริ่มเรียกเก็บเต็มอัตราในปี 2566 ทำให้เกิดการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งประเภทอาคารชุดและที่ดินเพิ่มมากขึ้น
- กลุ่มธุรกิจบริการหลังการขายอสังหาริมทรัพย์ มีรายได้ในปี 2566 เพิ่มขึ้นจากปี 2565 เนื่องจากรายได้จากการให้บริการออกแบบและตกแต่งที่เพิ่มมากขึ้นจากการให้บริการตกแต่งพื้นที่ส่วนกลางโครงการอสังหาริมทรัพย์ และ ตกแต่งภายในพื้นที่พักอาศัย รวมถึงรายได้จากการให้บริการทำความสะอาดที่เพิ่มมากขึ้นจากการให้บริการแบบมี สัญญาจากจำนวนลูกค้าประเภทนิติบุคคลที่เพิ่มมากขึ้น และแบบรายครั้งจากโปรโมชั่นส่งเสริมการขายร่วมกับ ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

II ค่าใช้จ่าย

1. ต้นทุนขายและการให้บริการ

กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายและบริการสำหรับปี 2565 และ 2566 จำนวน 519.8 ล้านบาท และ 1,322.0 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 802.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 154.3 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นจากทั้ง 3 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

กลุ่มธุรกิจ	สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม (ล้านบาท)		เปลี่ยนแปลง	
	2565	2566	ล้านบาท	ร้อยละ
ธุรกิจที่ปรึกษาและออกแบบทางวิศวกรรม	99.9	379.3	279.4	279.7
ธุรกิจบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	135.6	258.7	123.1	90.8
ธุรกิจบริการหลังการขายอสังหาริมทรัพย์	283.5	678.0	394.5	139.2
ต้นทุนอื่นๆ	0.8	6.0	5.2	650.0
ต้นทุนขายและการให้บริการรวม	519.8	1,322.0	802.2	154.3

- กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนในการให้บริการเพิ่มขึ้นในปี 2566 เนื่องจาก บริษัทมีต้นทุนจากการให้บริการเพิ่มมากขึ้น ซึ่ง ผันแปรตามรายได้จากการประกอบธุรกิจที่ปรึกษาและออกแบบทางวิศวกรรม ธุรกิจบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจบริการหลังการขายอสังหาริมทรัพย์ ที่เพิ่มมากขึ้น

2. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัทประกอบไปด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับผลประโยชน์ของพนักงาน ค่าตรวจสอบบัญชี ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายบริหารอื่นๆ เช่น ค่าที่ปรึกษา และค่าธรรมเนียมต่างๆ เป็นต้น โดยบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2565 และ 2566 จำนวน 87.4 ล้านบาท และ 138.5 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 51.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 58.5

III กำไรสำหรับงวด

กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสุทธิในปี 2565 และปี 2566 จำนวน 240.1 ล้านบาท และ 368.4 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 128.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 53.4 ซึ่งเกิดจากการที่บริษัทมีรายได้เพิ่มขึ้นจากการเติบโตขึ้นของธุรกิจเดิม และการขยายขอบเขตการให้บริการให้มีความครบวงจรมากยิ่งขึ้น

VI ฐานะทางการเงิน

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		เปลี่ยนแปลง	
	2565	2566	ล้านบาท	ร้อยละ
รวมสินทรัพย์	1,635.8	2,490.5	854.7	52.2
รวมหนี้สิน	152.5	744.2	591.7	388.0
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,483.3	1,746.3	263.0	17.7

1. สินทรัพย์รวม

สินทรัพย์หลักของบริษัทประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น สินค้าคงเหลือ และสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นๆ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2566 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 1,635.8 ล้านบาท และ 2,490.5 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 52.2 ซึ่งการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์รวมดังกล่าวมาจากการลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น รวมถึงการขยายตัวของธุรกิจ และการให้เครดิตต่อลูกค้าจากการให้บริการประเภทต่างๆ

2. หนี้สินรวม

หนี้สินหลักของบริษัทประกอบด้วย เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ภาษีเงินได้ค้างจ่าย หนี้สินหมุนเวียนอื่น และหนี้สินตามสัญญาเช่า โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2566 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 152.5 ล้านบาท และ 744.2 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 388.0 ซึ่งการเพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เกิดจากการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้ทางการค้าซึ่งเป็นไปตามการขยายตัวของธุรกิจ

3. ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2566 จำนวน 1,483.3 ล้านบาท และ 1,746.3 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.7 เพิ่มขึ้นจากผลการดำเนินงานสำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวนุชจริย์ จิตต์อาจหาญ)

กรรมการและผู้บริหารสายงานบัญชีและการเงิน

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ