

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 ตารางสรุปงบการเงิน

1) งบการเงินปี 2557 - ปี 2559

	งบการเงินรวม					
	2557		2558		2559	
(หน่วย : พันบาท)		%		%		%
งบแสดงฐานะการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	381,126	8.0	544,024	10.4	707,490	14.0
เงินลงทุนชั่วคราว	848,549	17.9	1,040,636	19.8	947,628	18.7
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	601,156	12.7	456,244	8.7	573,222	11.3
รายได้ที่ยังไม่ได้เรียกชำระ	276,884	5.8	60,044	1.1	190,991	3.8
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง	893,587	18.8	1,752,754	33.4	1,255,475	24.8
สินค้าคงเหลือ	66,712	1.4	75,839	1.4	85,139	1.7
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	3,664,828	77.3	4,434,136	84.4	4,218,715	83.4
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	397,074	8.4	362,717	6.9	335,750	6.6
รวมสินทรัพย์	4,743,861	100.0	5,253,435	100.0	5,056,303	100.0
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	895,376	18.9	1,032,326	19.7	1,179,496	23.3
รวมหนี้สินหมุนเวียน	2,918,137	61.5	2,982,591	56.8	2,756,050	54.5
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	99,970	2.1	420,630	8.0	211,384	4.2
หุ้นกู้ระยะยาว	400,000	8.4	400,000	7.6	0,000	0.0
รวมหนี้สิน	3,452,822	72.8	3,844,536	73.2	3,016,338	59.7
ทุนจดทะเบียน	368,676	7.8	308,676	5.9	308,676	6.1
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	308,676	6.5	308,676	5.9	308,676	6.1
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	284,386	6.0	284,386	5.4	284,386	5.6
กำไรสะสม	697,975	14.7	815,836	15.5	1,446,899	28.6
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,291,037	27.2	1,408,898	26.8	2,039,961	40.3

	งบการเงินรวม					
	2557		2558		2559	
(หน่วย : พันบาท)		%		%		%
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ						
รายได้จากการก่อสร้าง	5,612,379	90.0	3,532,064	83.9	3,116,926	58.0
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	193,641	3.1	233,577	5.5	1,889,992	35.2
รายได้จากการขายสินค้า	357,465	5.7	366,046	8.7	308,556	5.7
รายได้จากการบริการ	5,204	0.1	5,808	0.1	5,165	0.1
รายได้อื่น	69,969	1.1	73,760	1.8	53,436	1.0
รวมรายได้	6,238,658	100.0	4,211,255	100.0	5,374,075	100.0
ต้นทุนขาย	5,547,789	88.9	3,522,680	83.6	3,933,687	73.2
กำไรขั้นต้น	620,901	10.0	614,815	14.6	1,386,952	25.8
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	298,220	4.8	279,590	6.6	407,760	7.6
ต้นทุนทางการเงิน	4,356	0.1	20,225	0.5	25,673	0.5
ภาษีเงินได้	82,389	1.3	85,693	2.0	218,822	4.1
กำไรสำหรับปี	305,905	4.9	303,067	7.2	788,134	14.7
งบกระแสเงินสด						
เงินสดจากการดำเนินงาน	173,452		55,596		787,320	
เงินสดจากการลงทุน	(27,760)		(27,760)		139,970	
เงินสดจากการจัดหาเงิน	135,062		135,062		(763,824)	

13.2 อัตราส่วนทางการเงิน

		2557	2558	2559
		งบรวม	งบรวม	งบรวม
อัตราส่วนสภาพคล่อง (LIQUIDITY RATIO)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.26	1.49	1.53
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.63	0.87	0.81
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	9.58	7.83	10.34
ระยะเวลาการเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	38.10	46.64	35.31
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	6.59	2.53	2.48
ระยะเวลายกสินค้าเฉลี่ย	วัน	55.41	144.48	147.03
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า	เท่า	5.91	3.65	3.56
ระยะเวลารับหนี้	วัน	61.74	99.87	102.62
Cash Cycle	วัน	31.77	91.26	79.73
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (PROFITABILITY RATIO)				
อัตรากำไรขั้นต้น - งบการเงินรวม	%	10.06	14.86	26.07
อัตรากำไรขั้นต้น - ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง	%	8.23	11.69	20.02
อัตรากำไรขั้นต้น - ธุรกิจขายวัสดุก่อสร้าง	%	16.07	19.46	13.18
อัตรากำไรขั้นต้น - ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์	%	31.68	32.90	37.22
อัตรากำไรสุทธิ - งบการเงินรวม	%	4.90	7.20	14.67
อัตรากำไรสุทธิ - ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง	%	4.67	7.29	14.25
อัตรากำไรสุทธิ - ธุรกิจขายวัสดุก่อสร้าง	%	4.92	6.27	0.33
อัตรากำไรสุทธิ - ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์	%	6.08	4.62	19.44
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	25.50	22.45	45.70
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (EFFICIENCY RATIO)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	6.8	6.1	15.2
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	76.3	79.8	225.7
อัตราการใช้หนี้สิน	เท่า	1.38	0.84	1.04

		2557	2558	2559
		งบรวม	งบรวม	งบรวม
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (FINANCIAL POLICY RATIO)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	2.67	2.73	1.48
อัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.39	0.58	0.10
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	90.13	20.22	40.22
ข้อมูลต่อหุ้น				
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้นหลังการเสนอขายหุ้นต่อประชาชน	บาท	4.18	4.56	6.61
กำไรสุทธิต่อหุ้น	บาท	0.99	0.98	2.55
จำนวนหุ้นที่ใช้ในการคำนวณ	ล้านหุ้น	308.68	308.68	308.68
เงินปันผลต่อหุ้น	บาท	0.60	0.50	1.00

- ในปี 2557 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2557 มีมติเสนอขอจ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.40 บาท
- ในปี 2558 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2558 มีมติเสนอขอจ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.60 บาท
- ในปี 2559 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2559 มีมติเสนอขอจ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.50 บาท
- ในปี 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2560 มีมติเสนอขอจ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 1.00 บาท

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

14.1 คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงาน

(ก) ภาพรวมของการดำเนินงานที่ผ่านมา

ในปี 2559 บริษัทและ บริษัทย่อยมีรายได้หลัก 5,320.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมาประมาณ 1,183.15 ล้านบาท เป็นการลดลงจากส่วนงานรับเหมาก่อสร้าง 415.13 ล้านบาท ลดลงจากส่วนงานผลิตและจำหน่ายแผ่นพื้นสำเร็จรูปประมาณ 57.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 1,656.42 ล้านบาท และลดลงจากส่วนงานบริหารโครงการประมาณ 0.65 ล้านบาท

(หน่วย : ล้านบาท)

ตารางแหล่งที่มาของรายได้	2557		2558		2559	
ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง	5,612.38	89.96%	3,532.06	83.87%	3,116.93	58.00%
ธุรกิจผลิตวัสดุก่อสร้าง	357.47	5.73%	366.04	8.69%	308.55	5.74%
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	193.64	3.10%	233.58	5.55%	1,890.00	35.17%
ธุรกิจบริหารอาคารชุด	5.20	0.08%	5.81	0.14%	5.16	0.10%
รวมรายได้จากธุรกิจหลัก	6,168.69	98.87%	4,137.49	98.25%	5,320.64	99.01%
รายได้อื่น	69.97	1.12%	73.76	1.75%	53.43	0.99%
รวม	6,238.66	100.00%	4,211.25	100.00%	5,374.07	100.00%

สัดส่วนของแหล่งที่มาของรายได้จากบริษัทที่เกี่ยวข้อง ต่อรายได้รวมในปี 2559 มีสัดส่วนลดลงจากปีที่ผ่านมาซึ่งมีเพียง 0.34% เท่านั้น โดยเป็นการสินค้าวัสดุก่อสร้างจากบริษัทย่อย ในราคาตลาดทั่วไป

(หน่วย : ล้านบาท)

ตารางแหล่งที่มาของรายได้	2557		2558		2559	
กลุ่ม AP และบริษัทที่เกี่ยวข้อง	39.86	0.64%	25.10	0.60%	18.51	0.34%
บริษัทอื่น	6,198.80	99.36%	4,186.15	99.40%	5,355.56	99.66%
รวม	6,238.66	100.00%	4,211.25	100.00%	5,374.07	100.00%

- อัตราส่วนสภาพคล่องของ PREB สำหรับปี 2557 2558 และ 2559 อยู่ที่ 1.26 เท่า 1.49 เท่าและ 1.53 เท่าซึ่งการเพิ่มขึ้นในปี 2558 เกิดจากการที่บริษัทฯ มีเงินลงทุนชั่วคราวเพิ่มขึ้นประมาณ 242.2 ล้านบาท และการขายตัวของโครงการของ BBL (โครงการ เดอะเทมโป แกรนด์ สาทร-วุฒากาศ) ส่งผลให้ต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างสูงขึ้น 859.2 ล้านบาท และในปี 2559 ทรัพย์สินหมุนเวียนและหนี้สินหมุนเวียนลดลงร้อยละ 4.9 และ 7.6 ตามลำดับ เนื่องจากเป็นช่วงโอนโครงการที่แล้วเสร็จ ทำให้ต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างลดลงเป็นอย่างมาก อีกทั้งการลดลงของเงินเรียกเก็บล่วงหน้าตามสัญญาก่อสร้าง จึงทำให้อัตราส่วนสภาพคล่องในปี 2559 ไม่เปลี่ยนแปลง เมื่อเทียบกับปี 2558 โดยสรุป PREB มีสภาพคล่องสูงในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

- บริษัทมีระยะเวลาการเก็บหนี้เฉลี่ยในปี 2559 ประมาณ 35 วัน ปี 2558 ประมาณ 46 วัน และปี 2557 ประมาณ 38 วัน และใกล้เคียงกับ Credit Term ตามนโยบายของบริษัท ในขณะที่การจัดการในส่วนของสินค้าคงเหลือ ในปี 2559 ก็มีผลการจัดการใกล้เคียงกับสองปีที่ผ่านมาเช่นกัน ในปี 2559 มีระยะเวลา Cash Cycle 79 วัน ในปี 2558 มีระยะเวลา Cash Cycle 91 วัน ในปี 2557 มี Cash Cycle 31 วัน ในปีที่ผ่านมา การรับงานในส่วนธุรกิจก่อสร้าง บริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญกับความเสี่ยงของการผิวน้ำเป็นสำคัญ โดยพิจารณารับงานจากลูกค้าที่ เคยร่วมงานกันมาก่อน หรือเป็นที่รู้จัก มีชื่อเสียงเป็นอย่างดี หรือถ้าเป็นลูกค้าใหม่บริษัทฯ จะอาศัยฐานข้อมูลจากสถาบันการเงินที่บริษัทฯ ใช้ในการดำเนินงาน ในการช่วยตรวจสอบสถานะทางการเงินของบริษัทลูกค้า ในขณะที่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เองก็มี ลูกค้าผิวน้ำชำระเงินไม่มากนัก
- ในปี 2558 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นและอัตรากำไรสุทธิเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 14.9 และร้อยละ 7.3 ตามลำดับ จากปี 2557 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 10.1 และร้อยละ 5 ทั้งนี้ถึงแม้ว่ารายได้จะลดลงค่อนข้างมากจากธุรกิจรับเหมาก่อสร้างแต่โดยรวมอัตรากำไรลดลงของต้นทุนยังคงสูงกว่าอัตรากำไรลดลงของรายได้ ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นและอัตรากำไรสุทธิเพิ่มขึ้นในขณะที่อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นในปี 2558 อยู่ที่ ร้อยละ 22.4 จากเดิมในปี 2557 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 25.5 เนื่องจากกำไรสุทธิที่ลดลง และในปี 2559 การลดลงของอัตราส่วนต้นทุนขายและบริการต่อรายได้รวมและการเพิ่มขึ้นของยอดโอนห้องชุดจากโครงการเดอะเทมโป แกรนด์ สาทร-วุฒากาศ ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นสูงขึ้น นอกจากนี้ในส่วนธุรกิจรับเหมาก่อสร้างยังสามารถบริหารต้นทุนได้ดีถึงแม้ว่ารายได้จากการก่อสร้างจะลดลง แต่มีอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2559 สูงขึ้น โดยสรุป อัตรากำไรขั้นต้น อัตรากำไรสุทธิ และอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นในปี 2559 คิดเป็น ร้อยละ 26.1 ร้อยละ 14.8 และร้อยละ 45.7 ตามลำดับ
- ผลประกอบการของบริษัทและบริษัทย่อยในปี 2559 มียอดกำไรสุทธิ 788.13 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 14.67 ในขณะที่ปี 2558 มียอดกำไรสุทธิ 303.07 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 7.20 ในขณะที่ปี 2557 มียอดกำไรสุทธิ 305.90 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 4.90
- บริษัทฯ มีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ในปี 2557ปี 2558 และปี 2559 เท่ากับร้อยละ 6.8 ร้อยละ 6.1 และร้อยละ 15.2 ตามลำดับ โดยในปี 2558 มีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ลดลง เนื่องจากมีอัตราการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ทั้งในส่วนของเงินลงทุนชั่วคราว เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ของ PREB และต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างของโครงการ เดอะเทมโป แกรนด์ สาทร-วุฒากาศของ BL สูงกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของกำไร และในปี 2559 อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์เพิ่มขึ้นเนื่องจาก ผลกำไรของธุรกิจรับเหมาก่อสร้างดีขึ้น จากความสามารถในการลดสัดส่วนของต้นทุนต่อรายได้ อีกทั้งยังยอดการโอนห้องชุดในโครงการของ BL ที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ในขณะที่เดียวกันสินทรัพย์หมุนเวียนในปี 2559 ลดลงจากงานระหว่างก่อสร้างของโครงการ เดอะเทมโป แกรนด์ สาทร-วุฒากาศ
- สำหรับอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเฉลี่ยปี 2559 ที่ร้อยละ 45.70 เพิ่มขึ้นอย่างมากจากปี 2558 ที่มีอัตราส่วนที่ 22.45 และปี 2557 ที่ 25.50 เท่า เป็นผลมาจากผลกำไรที่มาจากทุกส่วนงานของบริษัทฯ

- ในปี 2557 และ ปี 2558 อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นคงที่ในขณะที่อัตราส่วนหนี้สินระยะยาวต่อส่วนของผู้ถือหุ้นสูงขึ้น เนื่องจากหนี้สินรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นมีอัตราเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน ในขณะที่หนี้สินระยะยาวมีอัตราเพิ่มขึ้นที่สูงกว่าจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่เพิ่มขึ้นจำนวน 320.6 ล้านบาทในปี 2558 ส่วนในปี 2559 อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นและอัตราส่วนหนี้สินระยะยาวต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง เนื่องจากบริษัทฯ ได้ไถ่ถอนคืนหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 400 ล้านบาท ที่ได้ทำการกู้ไว้ในช่วงปลายปี 2557 และครบกำหนดไถ่ถอนในปี 2559 อีกทั้งการโอนห้องชุดในโครงการที่สร้างเสร็จของ BL ส่งผลให้สามารถปลดภาระหนี้โครงการได้เป็นจำนวนมากโดยได้ชำระหนี้คืนสถาบันการเงินเป็นจำนวน 209.2 ล้านบาท

(ข) ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของแต่ละกลุ่มธุรกิจ

ผลการดำเนินงาน – ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง

ในปี 2559 บริษัทฯ มีรายได้จากธุรกิจรับเหมาก่อสร้างจำนวน 3,116.9 ล้านบาท ลดลงจากปีที่ผ่านมาเป็นจำนวน 415.1 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 11.8 เนื่องจากเป็นช่วงที่สภาวะเศรษฐกิจของในประเทศและต่างประเทศมีความไม่แน่นอน รวมไปถึงปัญหาทางการเมืองและการลงทุนจากภาครัฐยังขาดความชัดเจน เป็นผลให้บริษัทฯ ไม่ได้รับงานใหม่เพิ่มขึ้นในช่วง 2 ไตรมาสแรก บริษัทฯ เริ่มรับงานเพิ่มขึ้นในช่วงไตรมาสที่ 4 แต่เนื่องจากเป็นช่วงเริ่มต้นของงานก่อสร้างจึงยังทำให้มีรายได้เข้ามาไม่มากนัก นอกจากนี้เนื่องจากบริษัทฯ ต้องการลดความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุ และผู้ว่าจ้างเริ่มมีความประสงค์จะจัดซื้อจัดจ้างงานบางอย่างเองเพื่อลดต้นทุนของการก่อสร้าง จึงทำให้มีการลดมูลค่างานก่อสร้างบางอย่างออกจากมูลค่าสัญญาหลักโดยเป็นการจัดซื้อจัดจ้างของผู้ว่าจ้างเอง ทำให้มูลค่างานโดยรวมที่บริษัทฯ ได้รับลดลงจากสัญญาหลัก

ในปี 2558 บริษัทฯ มีรายได้จากธุรกิจรับเหมาก่อสร้างจำนวน 3,532.1 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 2,080.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 37.1 ซึ่งเป็นผลมาจากการที่งานก่อสร้างถูกส่งมอบไปเมื่อปีก่อนจำนวนมาก และงานที่รับใหม่ยังอยู่ในช่วงเตรียมการ

ในปี 2557 บริษัทฯ มีรายได้จากธุรกิจรับเหมาก่อสร้างจำนวน 5,612.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 638.1 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 12.8 จากปีก่อน โดยผู้บริหารได้ชี้แจงว่า การเพิ่มขึ้นของรายได้ อย่างมีนัยสำคัญนี้เป็นเพราะบริษัทฯ เลือกรับงานที่มีมูลค่าต่อโครงการสูงขึ้น ซึ่งเป็นไปตามแผนธุรกิจของบริษัทฯ

(หน่วย : ล้านบาท)

โครงสร้างรายได้ – รับเหมาก่อสร้าง	2557		2558		2559	
บริษัทย่อย	37.33	0.66%	277.48	7.38%	439.59	12.36%
บริษัทอื่น	5,612.38	99.34%	3,532.06	92.72%	3,116.93	87.64%
รวม	5,649.71	100.00%	3,809.54	100.00%	3,556.52	100.00%

(หน่วย : ล้านบาท)

โครงสร้างรายได้ - รับเหมาก่อสร้าง	2557		2558		2559	
งานอาคารสูง	4,748.89	84.05%	3,136.83	82.34%	2,851.34	80.17%
อาคารขนาดกลาง โรงงาน งานระบบ	900.82	15.95%	672.71	17.66%	705.18	19.83%
รวม	5,649.71	100.00%	3,809.54	100.00%	3,556.52	100.00%

- ในปี 2559 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นประมาณ 20.02% เพิ่มขึ้นจากปี 2558 ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นที่ 11.69% ซึ่งสาเหตุหลักมาจาก บริษัทมีการพัฒนาประสิทธิภาพการทำงานได้ดีขึ้น กอปรกับโครงการที่แล้วเสร็จในปีนี้มีผลประกอบการดีกว่าประมาณการที่ตั้งไว้
- ในปี 2559 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานประมาณ 135.30 ล้านบาทลดลงจากปีที่ผ่านมาในปี 2558 ที่มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานประมาณ 157.08 ล้านบาท ลดลงประมาณ 21.78 ล้านบาท (ในปี 2557 มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานประมาณ 177.60 ล้านบาท) จำนวนเงินที่ลดลงเป็นผลมาจากนโยบายการควบคุมค่าใช้จ่าย
- นโยบายการรับงาน กลยุทธ์ทางการตลาด และสภาพแวดล้อมทางการตลาดที่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจในปัจจุบัน บริษัทยังคงมีทิศทางการรับงานโดยมุ่งเน้นการพิจารณาความเสี่ยงเรื่องสถานที่ก่อสร้าง และการชำระเงินเป็นหลัก โดยบริษัทฯ เลือกรับงานจากบริษัทฯ ที่เคยร่วมงานกันมาก่อนและมีชื่อเสียงที่ดี ซึ่งในปัจจุบัน การแข่งขันของการรับงานยังคงมีอยู่ แต่ลดลงจากอดีตซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการเช่น ความพร้อมของทีมงานก่อสร้าง การส่งมอบงานอย่างตรงเวลาและมีคุณภาพ ได้กลายมาเป็นปัจจัยหลักในการเลือกผู้รับเหมามากกว่าการพิจารณาเรื่องราคาเพียงอย่างเดียว โดยเฉพาะบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีการวางแผนงานเติบโตอย่างต่อเนื่อง ต้องการลดความเสี่ยงด้านการส่งมอบที่อยู่อาศัยให้กับลูกค้า รวมถึงปัญหาเรื่องการก่อสร้าง จึงเลือกหันมาใช้ผู้รับเหมาที่เชื่อถือได้ โดยไม่ต้องมีการประมูลเปรียบเทียบราคาเหมือนในอดีต มีการคาดการณ์ว่าการลงทุนขยายส่วนของรถไฟฟ้า จะทำให้มีการขยายตัวของการก่อสร้างที่อยู่อาศัย สำนักงาน ตามแนวรถไฟฟ้าเพิ่มขึ้น ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีโอกาสทางการตลาดเพิ่มขึ้นด้วย

ผลการดำเนินงาน – ธุรกิจผลิตและจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง ดำเนินงานโดยบริษัท พีซีเอ็ม คอนสตรัคชั่น แมททีเรียล จำกัด “พีซีเอ็ม”

ในปี 2559 รายได้จากธุรกิจผลิตและจำหน่ายวัสดุก่อสร้างมีจำนวน 308.56 ล้านบาท ลดลงจากปีที่ผ่านมาประมาณ 57.5 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 15 ซึ่งเป็นตามไปสภาวะตลาดที่หดตัวลงทำให้การขายแผ่นพื้นสำเร็จรูปและสินค้าอื่นๆ ลดลงเช่นกัน

ในปี 2558 รายได้จากธุรกิจผลิตและจำหน่ายวัสดุก่อสร้างมีจำนวน 366.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเล็กน้อยประมาณ 8.6 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 2.4 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของ รายได้จากสินค้าซื้อขายไป

ในปี 2557 รายได้จากธุรกิจผลิตและจำหน่ายวัสดุก่อสร้างมีจำนวน 357.47 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 93.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.8 โดยส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากสินค้าซื้อขายไปเนื่องจากลูกค้ามีการเปลี่ยนแปลงการใช้วัสดุก่อสร้าง จึงทำให้ยอดขายของธุรกิจผลิตและจำหน่ายวัสดุก่อสร้างลดลง (หน่วย : ล้านบาท)

ธุรกิจผลิตและจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง	2557 งบการเงินรวม		2558 งบการเงินรวม		2559 งบการเงินรวม	
	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ
- แผ่นพื้นสำเร็จรูป	242.88	67.94	195.64	53.45	183.52	59.48
- รายได้จากการขายวัสดุก่อสร้างอื่น	114.59	32.06	170.40	46.55	125.04	40.52
รวมรายได้ของพีซีเอ็ม	357.47	100.00	366.04	100.00	308.56	100.00

- จากโครงสร้างรายได้พบว่า พีซีเอ็ม มีสัดส่วนการขายเปลี่ยนแปลงไปจากปีก่อนๆ โดยในปี 2559 พีซีเอ็มมีอัตรากำไรขั้นต้นประมาณ 13.18% ใกล้เคียงกับปี 2558 ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นประมาณ 19.46% และปี 2557 ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นประมาณ 16.07% ในปี 2559 พีซีเอ็ม มียอดขายซื้อขายไปลดลงเป็นอย่างมาก เนื่องจากส่วนงานรับเหมาก่อสร้างไม่ได้มีการรับงานใหม่ ทำให้ยอดสั่งซื้อปูน ซีเมนต์มียอดลดลง นอกจากนี้ สินค้าผนังสำเร็จรูปแทบไม่ได้มีการผลิตและขายเลยในปี 2559 จึงทำให้ยอดขายลดลงเป็นอย่างมาก
- บริษัทฯ มีการคาดการณ์ว่าตลาดความต้องการ แผ่นสำเร็จรูป Precast จะกลายเป็นที่ต้องการของตลาดเนื่องจากปัญหาค่าแรง ที่เพิ่มสูงขึ้นและระยะเวลาที่ลดลงจากการใช้ Precast ในการก่อสร้าง แต่อย่างไรก็ตาม การทำการตลาดของแผ่นสำเร็จรูป Precast ยังคงมีปัญหาอยู่บ้างเนื่องจากลักษณะการผลิตและการติดตั้งยังเป็นหน้าที่ของผู้ผลิตทำให้มีลักษณะเหมือนการขายพร้อมติดตั้งซึ่งจะมีความคล้ายกับการเป็นผู้รับเหมา นอกจากนี้การสร้างบ้านในลักษณะนี้จะมีรูปร่างหน้าตาคล้ายกัน ในโครงการที่ต่างกัน ซึ่งถ้ามีความต้องการที่ต่างกัน อาจจะต้องมีการสร้าง แบบ Mold ใหม่ซึ่งจะต้องมีการลงทุนเพิ่มและใช้เวลาในการผลิตเพิ่มจากแบบเดิม ทำให้ยังไม่เกิดความคล่องตัวมากนักในผลิตภัณฑ์ แต่อย่างไรก็ตามผลิตภัณฑ์ยังอยู่ในช่วงการพัฒนา และมีแนวโน้มที่ต้องมีการปรับปรุงและออกแบบให้มีความยืดหยุ่นเพิ่มขึ้น ในขณะที่ผู้บริโภคเองก็ต้องเปลี่ยนแปลงการรู้ผลิตภัณฑ์เพิ่มขึ้นด้วย ซึ่งในปัจจุบันรับงานตาม Order ของลูกค้าที่ตกลงกันไว้ล่วงหน้า ซึ่งจะมีข้อดีในเรื่องของการขาย แต่ก็มีข้อเสียในเรื่องของการผลิตที่ยังไม่สามารถผลิตอย่างต่อเนื่องเต็มที่เหมือนการผลิตสินค้าทั่วไป ซึ่งจะเน้นการผลิตในระดับ economy of scale.

ผลการดำเนินงาน – พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินงานโดยบริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) “บิลท์ แลนด์”

ในปี 2559 BL และบริษัทย่อยมีรายได้รวมจำนวน 1,895.2 ล้านบาท โดยรายได้มาจาก BL เป็นจำนวน 1,890 ล้านบาทและจากบริษัทย่อย เป็นจำนวน 5.2 ล้านบาทซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 1,655.8 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 691.7 เนื่องจากมีโครงการที่พร้อมโอนเพิ่มขึ้น 2 โครงการ อันได้แก่ โครงการเดอะเทมโป แกรนด์ สาทร-วุฒากาศและโครงการเทมโป ควอด (สะพานใหม่)ทั้งยังมียอดการโอนต่อเนื่องจากโครงการเทมโป วัน รามคำแหง-พระราม 9 รวมถึงโครงการเก่าอย่างโครงการเดอะเทมโป รัชดาและโครงการเทมโป เอ็ม ดิวนนท์ที่มียอดโอนเล็กน้อยจากห้องชุดค้างขายในปีก่อน

- อัตรากำไรขั้นต้นของปี 2559 มีอัตรากำไรขั้นต้น 37.22% ปี 2558 มีอัตรากำไรขั้นต้นประมาณ 32.90% ในขณะที่ปี 2557 มีอัตรากำไรขั้นต้นประมาณ 31.68%
- ปัจจุบันบริษัทมียอด Backlog (สร้างเสร็จแล้ว) ที่ยังไม่ได้ขายและค้างโอนประมาณ 1,236.01 ล้านบาท
- การวางแผนเกี่ยวกับการเติบโตของหน่วยงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีการคาดการณ์ให้มีความต่อเนื่องของโครงการมากขึ้น จากเดิมที่มองว่าการเติบโตของหน่วยงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะเป็นเพียงส่วนเติมเต็มในบางจังหวะ และเพื่อให้ไม่เสียโอกาสทางศักยภาพที่บริษัทฯ มีในแต่ละช่วงเวลาเท่านั้น โดยแผนทางการตลาดยังมองการก่อสร้างโครงการแนวรถไฟฟ้าเป็นหลัก รวมไปถึงส่วนต่อขยายด้วย โดยยังคงให้น้ำหนักในเรื่องของทำเลที่ตั้งโครงการเป็นสำคัญ เพราะเชื่อว่าถ้าทำเลที่ตั้งดีแล้ว แม้การขายจะไม่ได้ลงทุนในเรื่องการประชาสัมพันธ์มากนัก ก็ยังทำให้โครงการสามารถขายตัวเองได้

(ค) ฐานะการเงิน

สินทรัพย์รวม

ณ สิ้นปี 2559 บริษัทมีสินทรัพย์รวมประมาณ 5,056.30 ล้านบาท ลดลงจากปีที่ผ่านมาประมาณ 197.14 ล้านบาท โดยบริษัทมีการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์รวมมาโดยตลอด โดยรายการที่ลดลงมากเป็นรายการสำคัญได้แก่ เงินลงทุนชั่วคราว (เงินฝากเพื่อการลงทุน) ที่ดิน/ต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง ซึ่งสามารถอธิบายได้ว่าการเพิ่มขึ้นของทรัพย์สินส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นตามการเติบโตของธุรกิจหลักของบริษัท

ส่วนประกอบของสินทรัพย์

1. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น และรายได้ที่ยังไม่ได้เรียกชำระ ในปี 2559 มียอดรวมกันทั้งสิ้น 764.21 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2558 มียอดรวมกันทั้งสิ้น 516.29 ล้านบาท มียอดเพิ่มขึ้น 247.92 ล้านบาทหรือประมาณ 48.02% และเมื่อพิจารณา Aging ปี 2559 พบว่าบริษัทมีลูกหนี้ค้างชำระเกินกว่า 1 ปีเพียงร้อยละ 3.27 ของลูกหนี้ทั้งหมดโดยบริษัท ซึ่งให้เห็นว่าบริษัทบริหารจัดการลูกหนี้การค้าได้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

บริษัทตั้งสำรอง 100% สำหรับลูกหนี้ที่มีอายุเกินกว่า 1 ปีตามนโยบายของบริษัท สำหรับค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญในปี 2559 เป็นของส่วนงานก่อสร้างประมาณ 15.32 ล้านบาท ในขณะที่ส่วนที่เหลือจำนวนประมาณ 3 ล้านบาทเป็นของส่วนงานขายแผ่นพื้นสำเร็จรูปที่เป็นยอดลูกหนี้ค้างชำระ ที่เกิดขึ้นสะสมและส่วนใหญ่เกิดในช่วงก่อนปี 2546 บริษัทฯ มีการตั้งสำรองค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญเต็มในลูกหนี้ค้างชำระเกิน 1 ปีตามนโยบายของบริษัทฯ และ เลือกตั้งสำรองในบางรายการที่พิจารณาว่ามีความเสี่ยงด้วย

(หน่วย : ล้านบาท)

	2557 งบรวม	2558 งบรวม	2559 งบรวม
ลูกหนี้การค้าและตัวเงินรับ			

- ก้างชำระน้อยกว่า 1 ปี	508.26	399.07	477.67
- ก้างชำระเกิน 1 ปี	17.82	18.30	18.74
รวมทั้งสิ้น	526.08	417.37	496.41
ค่าเผื่อนี้สงฆ์จะสูง	(18.52)	(18.30)	(18.30)
ลูกหนี้การค้าสุทธิ	507.56	399.07	478.11
ลูกหนี้อื่น	93.60	57.17	95.11
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	601.16	456.24	573.22
รายได้ที่ยังไม่ได้เรียกชำระ	276.88	60.04	190.99
รวมทั้งสิ้น	878.04	516.28	764.21
ระยะเวลาเรียกเก็บหนี้ (วัน)	38	46	35

2. **สินค้าคงเหลือ** สิ้นปี 2559 มียอดสินค้าคงเหลือประมาณ 85.14 ล้านบาท โดยเป็นวัสดุก่อสร้างของธุรกิจก่อสร้างประมาณ 49.36 ล้านบาทที่เหลือเป็นของบริษัทย่อยในส่วนผลิตและขายวัสดุก่อสร้าง โดยเพิ่มขึ้นจากปี 2558 ที่มียอดสินค้าคงเหลือประมาณ 75.84 ล้านบาท เป็นส่วนของงานรับเหมาก่อสร้างประมาณ 41.11 ล้านบาท ที่เหลือประมาณ 34.73 เป็นของส่วนงานผลิตและขายแผ่นพื้นสำเร็จรูป อัตราหมุนเวียนของสินค้าเฉลี่ย ปี 2559 มีประมาณ 2 เท่าซึ่งใกล้เคียงกับปีที่ผ่านมา

3. **ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของบริษัทและบริษัทย่อยในงบการเงินรวม** สิ้นปี 2559 ปี 2558 และปี 2557 แสดงมูลค่า 335.75 ล้านบาท 362.72 ล้านบาท และ 397.07 ล้านบาท ตามลำดับ โดยการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์เป็นผลจากการขยายตัวของธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง และธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (เพิ่มในส่วนเครื่องมือและอุปกรณ์)

งบการเงินรวมได้แสดงมูลค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ที่มีการรวมมูลค่าส่วนเพิ่มสุทธิ จากค่าเสื่อมราคาจากการตีราคาใหม่ในที่ดิน อาคาร และ เครื่องจักร ของพีซีเอ็มบางส่วน ซึ่งในวันที่มีการประเมินราคา ณ วันที่มีการซื้อเงินลงทุน มีการประเมินราคาที่ดินโดยวิธีราคาตลาดเพิ่มขึ้นประมาณ 132 ล้านบาท และอาคารและอุปกรณ์โดยวิธีทดแทนประมาณ 30.61 ล้านบาท

สภาพคล่อง

ภาพรวมโดยสรุป

ปี 2559 บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้นในภาพรวมประมาณ 163.47 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากผลประกอบการที่มีกำไร บวกกับการบริหารเงินทุนหมุนเวียนเป็นผลให้บริษัทมีเงินสดจากการดำเนินงานเป็นบวกสุทธิที่ 787.32 ล้านบาท

ส่วนการลดลงของกระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน 763.82 ล้านบาท เป็นส่วนของการชำระเงินกู้ยืมให้กับสถาบันการเงินเพื่อการลงทุนในส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และการไถ่ถอนหุ้นกู้ของบริษัทฯ และจ่ายเงินปันผลที่เหลือเป็นเรื่องของการลงทุนในสินทรัพย์ 139.97 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการลงทุนในสถาบันการเงิน จึงเป็นผลให้สุทธิแล้วเงินสดรับจากการดำเนินงานเป็นบวกตามที่กล่าวมา

ภาพรวมกระแสเงินสด / กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

ปี 2559 บริษัทมียอดเงินสดจากการดำเนินงานเป็นบวกสุทธิที่ 787 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลจากการดำเนินงานที่มีผลประกอบการประมาณ 1,079.77 ล้านบาท บริษัทมีผลบวกจากการได้มาของการลงทุนในที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง ในขณะที่ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นรวมถึงรายได้รับล่วงหน้าลดลง ซึ่งเมื่อรวมกับรายละเอียดอื่นๆ เป็นผลให้สุทธิแล้วเงินสดรับจากการดำเนินงานเป็นบวกตามที่กล่าวมา

ปี 2558 บริษัทมียอดเงินสดจากการดำเนินงานเป็นบวกสุทธิที่ 56 ล้านบาท เป็นผลจากการดำเนินงานที่มีผลประกอบการประมาณ 460 ล้านบาท ซึ่งเมื่อรวมกับรายละเอียดการใช้จ่ายหลักๆ เช่น การใช้จ่ายของการลงทุนในที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง การเพิ่มขึ้นของลูกหนี้ และรายได้รอเรียกเก็บ จึงเป็นผลให้สุทธิแล้วเงินสดรับจากการดำเนินงานเป็นบวกตามที่กล่าวมา

ปี 2557 บริษัทมียอดเงินสดจากการดำเนินงานเป็นบวกสุทธิที่ 173 ล้านบาท เป็นผลจากการดำเนินงานที่มีผลประกอบการประมาณ 446 ล้านบาท ซึ่งเมื่อรวมกับรายละเอียดการใช้จ่ายหลักๆ เช่น การใช้จ่ายของการลงทุนในที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง การเพิ่มขึ้นของลูกหนี้ และรายได้รอเรียกเก็บ จึงเป็นผลให้สุทธิแล้วเงินสดรับจากการดำเนินงานเป็นบวกตามที่กล่าวมา

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

ปี 2559 บริษัทได้ปล่อยหุ้นกู้จำนวน 400 ล้านบาท ทั้งยังชำระหนี้เงินกู้ระยะยาวบางส่วนจากสถาบันการเงินที่นำมาลงทุนในส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และมีการจ่ายเงินปันผลไป 154 ล้านบาท ซึ่งโดยรวมแล้วบริษัทมียอดสุทธิเป็นลบจากกิจกรรมจัดหาเงินประมาณ 763.82 ล้านบาท

ปี 2558 บริษัท มีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อนำมาใช้ลงทุนในส่วนงานอสังหาริมทรัพย์ และเป็นทุนหมุนเวียนในกิจการประมาณ 320 ล้านบาท และมีการจ่ายเงินปันผลไป 185 ล้านบาท จึงมียอดสุทธิเป็นบวกจากกิจกรรมจัดหาเงินประมาณ 135 ล้านบาท

ปี 2557 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ 400 ล้านบาท เพื่อนำมาใช้ลงทุนในส่วนงานอสังหาริมทรัพย์ และเป็นทุนหมุนเวียนในกิจการ และมียอดจ่ายเงินปันผลประมาณ 123 ล้านบาท สุทธิแล้วจึงมียอดเป็นบวกจากกิจกรรมจัดหาเงินประมาณ 270.5 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

ในปี 2559 บริษัทมีการนำเงินสดมาลงทุนในเงินออมประเภทต่างๆ เพื่อให้ได้รับผลตอบแทนในรูปดอกเบี้ยประมาณ 500 ล้านบาท ที่เหลือเป็นเรื่องของการถอนเงินสดจากการฝากค้ำประกัน และการจ่ายเงินในส่วนของการจัดหาสินทรัพย์ถาวร เป็นผลให้ สุทธิแล้วมีเงินสดเพิ่มขึ้นในกิจกรรมลงทุนประมาณ 140 ล้านบาท

ในปี 2558 บริษัทมีการนำเงินสดมาลงทุนในเงินออมประเภทต่างๆ เพื่อให้ได้รับผลตอบแทนในรูปดอกเบี้ยประมาณ 1,625 ล้านบาท ที่เหลือเป็นเรื่องของการถอนเงินสดจากการฝากค้ำประกัน และการจ่ายเงินในส่วนของการจัดหาสินทรัพย์ถาวร เป็นผลให้ สุทธิแล้วมีเงินสดลดลงในกิจกรรมลงทุนประมาณ 28 ล้านบาท

ในปี 2557 บริษัทมีการนำเงินสดมาลงทุนในเงินออมประเภทต่างๆ เพื่อให้ได้รับผลตอบแทนในรูปดอกเบี้ยประมาณ 397 ล้านบาท และลงทุนในสินทรัพย์ประมาณ 43 ล้านบาท เมื่อรวมเบ็ดเสร็จแล้วมียอดเงินสดติดลบในกิจกรรมลงทุนประมาณ 500 ล้านบาท

(หน่วย : ล้านบาท)

	2557 งบการเงิน รวม	2558 งบการเงิน รวม	2559 งบการเงิน รวม
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในเงินทุนหมุนเวียน	350.52	442.29	935.53
ส่วนเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์หมุนเวียน	12.26	(410.16)	116.52
ส่วนเปลี่ยนแปลงในหนี้สินหมุนเวียน	(189.33)	23.47	(264.73)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	173.45	55.60	787.32
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	(500.80)	(27.76)	139.97
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	270.48	135.06	(763.82)
กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(56.87)	162.90	163.47
เงินสดต้นงวด	438.00	381.12	544.02
เงินสดปลายงวด	381.12	544.02	707.49

หนี้สิน

บริษัทมีขยอดหนี้สินสิ้นปี 2559 ประมาณ 3,016.34 ล้านบาท ลดลงประมาณ 828.20 ล้านบาท ซึ่งเป็นการลดลงของหนี้สินไม่หมุนเวียนจากการไถ่ถอนหุ้นกู้ 400 ล้านบาท และชำระหนี้กู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 209.25 ล้านบาทเป็นสำคัญ โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 1.48 โดยถ้าคิดขยอดหนี้ที่เป็นหนี้เงินกู้ที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 0.10

หนี้เงินกู้ระยะยาว

มีขยอดทั้งสิ้น 211.38 ล้านบาท เป็นของบิลท์ แลนด์ที่กู้มาเพื่อกำหนดงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะหมดลงในปีที่มีการโอนที่พักอาศัย สิ้นปี 2559 มีขยอด 211.38 ล้านบาท ปี 2558 มีขยอด 420.63 ล้านบาท ปี 2557 มีขยอด 99.97 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ทุนจดทะเบียน

ตามมติที่ประชุมใหญ่สามัญประจำปีผู้ถือหุ้น ประจำปี 2557 เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2557 มีมติให้บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ อีกจำนวน 60,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 60,000,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 354.68 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 368.68 ล้านบาทเพื่รองรับการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป(General Mandate)

ตามมติที่ประชุมใหญ่สามัญประจำปีผู้ถือหุ้น ประจำปี 2558 เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2558 มีมติให้บริษัทฯ ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 60,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 60,000,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 368.68 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 308.68 ล้านบาท

ส่วนเกินมูลค่าหุ้น ส่วนเกินมูลค่าหุ้นเกิดจากการเสนอขายหุ้นสามัญจำนวน 47 ล้านหุ้น ในราคา 3.25 บาทต่อหุ้น จากระราคาที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยได้รับเงินสุทธิจากค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่ายหุ้นเป็นจำนวนเงินประมาณ 144.84 ล้านบาท ทำให้เกิดส่วนเกินมูลค่าหุ้นประมาณ 97.84 ล้านบาท

ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ - จากการลงทุนในบริษัทย่อย

ในไตรมาสแรกปี 2547 บริษัทได้มีการลงทุนในหุ้นสามัญของพีซีเอ็มร้อยละ 99.9998 จำนวนหุ้นทั้งสิ้น 499,993 หุ้นมูลค่าหุ้นละ 10.00 บาท โดยจ่ายชำระเป็นหุ้นของบริษัทจำนวน 8,013,536 หุ้นมูลค่าหุ้นละ 1 บาท เป็นผลให้เกิดส่วนต่างระหว่างราคาซื้อขายกับราคายุติธรรมหลังจากที่ได้มีการตีราคาใหม่ในที่ดิน อาคาร และ เครื่องจักร ของพีซีเอ็มจำนวนประมาณ 186.54 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2548 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นประมาณ 608.8 ล้านบาทสุทธิหลังจากที่ได้มีการเพิ่มทุนโดยการนำหุ้นเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยได้รับเงินจากการจำหน่ายหุ้น 144.84 ล้านบาท ซึ่งในปีนั้นเองบริษัทมีการประชุมวิสามัญครั้งที่ 1/2548 กำหนดจ่ายเงินปันผลเป็นเงินทั้งสิ้น 38.25 ล้านบาท และในปีเดียวกันได้มีการขายหุ้นบริษัท ทริลเลียน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ที่ถือไว้ร้อยละ 60 ทำให้ต้องตัดส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยออกไปอีกจำนวน 40.64 ล้านบาท ซึ่งเมื่อรวมกับกำไรประจำปี 83 ล้านบาทเป็นผลให้มียอดส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยที่ 608.8 ล้านบาท โดยในปี 2549 มีการจ่ายเงินปันผลเพิ่มขึ้นอีกหุ้นละ 0.20 บาท เป็นเงินจำนวน 40 ล้านบาท ซึ่งเมื่อรวมกับผลขาดทุนประจำปี 2549 อีกจำนวน 39.1 ล้านบาทเป็นผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2549 มียอดลดลงเหลือเพียง 529.4 ล้านบาทเท่านั้น

ในปี 2550 บริษัทประกาศจ่ายเงินปันผลเช่นเดียวกับปี 2549 และมีผลขาดทุนอีก 24.8 ล้านบาท จึงเป็นผลให้มีส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงอีกเป็น 504.60 ล้านบาทเท่านั้น ซึ่งเมื่อรวมกับยอดกำไรสุทธิในปี 2551 จำนวน 40.51 ล้านบาท จึงทำให้ในปี 2551 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นประมาณ 545 ล้านบาท โดยกันเป็นเงินสำรองตามกฎหมายไว้เพิ่มขึ้นอีก 1.95 ล้านบาทรวมเป็น 10.35 ล้านบาท ในปี 2552 บริษัทมีการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานของปี 2551 จำนวน 10 ล้าน และกันสำรองเพิ่มขึ้นอีก 1.25 ล้านบาททำให้มีกำไรสะสมส่วนที่จัดสรรแล้วประมาณ 11.60 ล้านบาท ซึ่งเมื่อรวมกับกำไรสุทธิของปี 2552 แล้วบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมประมาณ 547.69 ล้านบาท และในปี 2553 บริษัทมีการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานของปี 2552 จำนวน 10 ล้าน และกันสำรองเพิ่มขึ้นอีก 4.37 ล้านบาททำให้มีกำไรสะสมส่วนที่จัดสรรแล้วประมาณ 15.97 ล้านบาท ซึ่งเมื่อรวมกับกำไรสุทธิของปี 2553 แล้วบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมประมาณ 601.33 ล้านบาท

ในปี 2556 บริษัทมีผลกำไรสุทธิ 260.85 ล้านบาท กันเงินเข้าสำรองประมาณ 7.22 ล้านบาทรวมเป็นเงินสำรองตามกฎหมายประมาณ 30.36 ล้านบาท บริษัทมีการจ่ายเงินปันผลเป็นเงินประมาณ 86 ล้านบาท และเป็นหุ้นจำนวน 77 ล้านบาท (ทำให้ทุนเรือนหุ้นเพิ่มขึ้น) รวมการปรับผลประโยชน์พนักงานอีกประมาณ 24.39 ล้านบาท เป็นผลให้บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมประมาณ 1,108.6 ล้านบาท

ในปี 2557 บริษัทมีผลกำไรสุทธิ 305.90 ล้านบาท กันเงินเข้าสำรองประมาณ 6.50 ล้านบาทรวมเป็นเงินสำรองตามกฎหมายประมาณ 36.87 ล้านบาท เป็นผลให้บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมประมาณ 1,291.04 ล้านบาท

ในปี 2558 บริษัทมีผลกำไรสุทธิ 303.37 ล้านบาท มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมประมาณ 1,408.90 ล้านบาท ไม่ต้องกันเงินสำรองตามกฎหมายเนื่องจากการกันยอดดังกล่าวครบตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว

ในปี 2559 บริษัทมีผลกำไรสุทธิ 785.40 ล้านบาท มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมประมาณ 2,039.96 ล้านบาท ไม่ต้องกันเงินสำรองตามกฎหมายเนื่องจากการกันยอดดังกล่าวครบตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว

(ง) ปัจจัย ข้อมูล และอิทธิพลที่อาจมีผลกระทบต่อการค้าเงินหรือฐานะการเงินในอนาคต

ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 3/2560 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2560 ได้มีมติเสนอจ่ายเงินปันผลหุ้นละ 1.00 บาท

เมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2559 ผู้บริหารได้แจ้งต่อที่ประชุมคณะกรรมการของ บริษัท 프리วิลท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “PREB” หรือ “ผู้ขาย”) ว่ามีผู้สนใจเข้าลงทุนกับ บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“BL”) หลายราย ทั้งในแบบซื้อขายกิจการและร่วมทุนแต่ยังไม่มีความชัดเจนมากนัก และขอให้คณะกรรมการอิสระเป็นผู้พิจารณา ประเด็นและเงื่อนไขในการซื้อขาดดังกล่าว ต่อมาภายหลังมีเพียง คุณชัยรัตน์ ธรรมพิร (“ผู้ซื้อ”) ที่ได้ส่งหนังสือลงวันที่ 10 พฤศจิกายน 2559 แสดงเจตจำนงในการเสนอซื้อหุ้น BL รวมถึงบริษัทย่อยของ BL อันได้แก่ บริษัท บิลท์ ฮาร์ท จำกัด (“BH” หรือ “บริษัทย่อย”) ให้แก่บริษัทอย่างเป็นทางการเพื่อพิจารณา หลังจากบริษัทฯ ได้ทำการเจรจาต่อรอง เกี่ยวกับราคาและเงื่อนไขในการซื้อขายแล้วเมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการของ PREB ได้มีมติ อนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการขายเงินลงทุนใน BL จำนวน 299,999,998 หุ้น (หรือคิดเป็นร้อยละ 99.999 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด) รวมถึงบริษัทย่อย (BH) ซึ่ง BL เป็นผู้ถือหุ้นจำนวน 9,997 หุ้น (หรือคิดเป็น ร้อยละ 99.97 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด) ให้คุณชัยรัตน์ ธรรมพิรรวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 899,999,994 บาท ซึ่งเป็นราคา หลังจาก BL จ่ายเงินปันผลจำนวน 299,999,998 บาท ให้แก่ PREB แล้ว

เงื่อนไขในการทำรายการนี้ ผู้ซื้อได้ตกลงวางเงินมัดจำจำนวน 10 ล้านบาทและเงินประกันความเสียหาย จำนวน 200 ล้านบาท (ในรูปแบบหนังสือค้ำประกันจาก ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)) เพื่อเป็นหลักประกัน การซื้อขายซึ่งในกรณีที่ผู้ซื้อไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุในบันทึกความเข้าใจระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย ลงนามวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2560 ผู้ขายจะสามารถบังคับเอาเงินมัดจำและเงินประกันดังกล่าวได้ นอกจากนี้ ผู้ซื้อยินยอมที่จะไม่รับ โอนหุ้นที่ซื้อทั้งหมด หาก BL ยังมิได้ชำระหนี้ทั้งหมดที่ได้กู้ยืมจาก PREB และหนี้การค้ำระหว่างกัน รวมถึงปลดภาระ ค้ำประกันของ PREB ต่อภาระสินเชื่อกับ BL ให้เสร็จสิ้น รายละเอียดหนี้สินระหว่าง PREB และ BL (อ้างอิงจาก บันทึกความเข้าใจระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย ลงวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2560) ดังแสดงในตารางต่อไปนี้

ลำดับ	ประเภทของหนี้	จำนวนเงิน	ผู้เป็นเจ้าหนี้	ผู้เป็นลูกหนี้
1	หนี้เงินกู้ยืมตามตัวสัญญาใช้เงิน	480,003,619.61 บาท	PREB	BL
2	หนี้การค้า – โครงการเดอะ เทมโป แกรนด์ วุฒากาศ	127,962,884.22 บาท หัก เงินค้ำประกัน 6,398,144.21 บาท หัก ภาษีหัก ณ ที่จ่าย 3,587,744.42 บาท สุทธิ 117,976,995.59 บาท	PREB	BL
3	หนี้การค้า – เงินประกันผลงาน	45,671,417.94 บาท	PREB	BL
4	หนี้ผลประโยชน์พนักงาน *	2,361,082.00 บาท	BL	PREB
5	หนี้ตามภาระค้ำประกัน – หนี้ค้ำประกันต่อ ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	1,127,000,000.00 บาท	PREB	BL

ที่มา: เอกสารแนบท้าย 2 ของบันทึกข้อตกลงระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย ลงวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2560

* ภาระหนี้จากการประมาณการของผู้บริหาร ทั้งนี้ ภาระหนี้อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้โดยขึ้นอยู่กับภาระโอนย้ายพนักงาน ณ วันที่ได้ทำการซื้อขาย

ตามบันทึกความเข้าใจระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ลงนามเมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2560)ระบุเงื่อนไขว่า ผู้ซื้อยินยอมที่จะไม่รับโอนหุ้นที่ซื้อทั้งหมด หาก BL ยังมีได้ชำระหนี้ทั้งหมดที่ได้กู้ยืมจาก PREB และหนี้การค้าระหว่างกัน รวมถึงปลดภาระค้ำประกันของ PREB ต่อภาระสินเชื่อของ BL ให้เสร็จสิ้น หากการเข้าทำรายการในครั้งนี้จะถือว่าไม่สมบูรณ์ BL จะยังคงสถานะเป็นบริษัทลูกและ PREB ยังต้องรายงานผลประกอบการโดยรวม (Consolidated basis)

มูลค่างานคงเหลือ ณ สิ้นปี 2559

แหล่งรายได้ (หน่วย : พันล้านบาท)	มูลค่างานคงเหลือสิ้นปี 2558	รายได้ 2559	มูลค่างานเพิ่มขึ้นใน 2559	มูลค่างานคงเหลือสิ้นปี 2559	คาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2560	คาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2561	คาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2562
งานในกลุ่ม AP	-	-	-	-			
งานอื่นๆ นอกกลุ่ม AP	6.90	3.12	3.71	7.39	60%	32%	8%
รวม	6.90	3.12	3.71	7.39	60%	32%	8%
อัตราส่วนของงานในกลุ่มต่อทั้งหมด	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	60%	32%	8%