

### 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

#### 13.1 ตารางสรุปงบการเงิน

##### 1) งบการเงินปี 2558 - ปี 2560

	งบการเงินรวม					
	2558		2559		2560	
(หน่วย : พันบาท)		%		%		%
<b>งบแสดงฐานะการเงิน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	544,024	10.4	707,490	14.0	449,103	10.4
เงินลงทุนชั่วคราว	1,040,636	19.8	947,628	18.7	1,569,036	36.3
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	456,244	8.7	573,222	11.3	510,605	11.8
รายได้ที่ยังไม่ได้เรียกชำระ	60,044	1.1	190,991	3.8	162,830	3.8
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง	1,752,754	33.4	1,255,475	24.8	197,725	4.6
สินค้าคงเหลือ	75,839	1.4	85,139	1.7	101,004	2.3
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	4,434,136	84.4	4,218,715	83.4	3,646,465	84.3
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	362,717	6.9	335,750	6.6	299,768	6.9
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>5,253,435</b>	<b>100</b>	<b>5,056,303</b>	<b>100</b>	<b>4,325,767</b>	<b>100</b>
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,032,326	19.7	1,179,496	23.3	1,005,275	23.2
รวมหนี้สินหมุนเวียน	2,982,591	56.8	2,761,165	54.6	2,159,742	49.9
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	420,630	8	211,384	4.2	0	0
หุ้นกู้ระยะยาว	400,000	7.6	0	0	0	0
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>3,844,536</b>	<b>73.2</b>	<b>3,016,338</b>	<b>59.7</b>	<b>2,197,642</b>	<b>50.8</b>
ทุนจดทะเบียน	308,676	5.9	308,676	6.1	308,676	7.1
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	308,676	5.9	308,676	6.1	308,676	7.1
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	284,386	5.4	284,386	5.6	284,386	6.6
กำไรสะสม	815,836	15.5	1,446,899	28.6	1,535,062	35.5
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>1,408,898</b>	<b>26.8</b>	<b>2,039,961</b>	<b>40.3</b>	<b>2,128,124</b>	<b>49.2</b>

	งบการเงินรวม					
	2558		2559(ปรับปรุงใหม่)		2560	
(หน่วย : พันบาท)		%		%		%
<b>งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</b>						
รายได้จากการก่อสร้าง	3,532,064	83.9	3,116,926	89.70	4,090,858	84.7
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	233,577	5.5	0	0	0	0
รายได้จากการขายสินค้า	366,046	8.7	308,556	8.9	408,424	8.5
รายได้จากการบริการ	5,808	0.1	0	0	0	0
รายได้อื่น	73,760	1.8	50,715	1.5	327,737	6.8
<b>รวมรายได้</b>	<b>4,211,255</b>	<b>100</b>	<b>3,476,196</b>	<b>100</b>	<b>4,827,019</b>	<b>100</b>
ต้นทุนขาย	3,522,680	83.6	2,914,034	83.8	3,877,089	80.3
กำไรขั้นต้น	614,815	14.6	511,448	14.7	622,194	12.9
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	279,590	6.6	189,353	5.4	213,580	4.4
ต้นทุนทางการเงิน	20,225	0.5	17,062	0.5	8	0.0
ภาษีเงินได้	85,693	2	122,767	3.5	210,361	4.4
<b>กำไรสำหรับปี</b>	<b>303,067</b>	<b>7.2</b>	<b>788,134</b>	<b>22.7</b>	<b>703,517</b>	<b>14.6</b>
<b>งบกระแสเงินสด</b>						
เงินสดจากการดำเนินงาน	55,596		779,637		(490,194)	
เงินสดจากการลงทุน	(27,760)		147,652		1,070,178	
เงินสดจากการจัดหาเงิน	135,062		(763,824)		(653,575)	

### 13.2 อัตราส่วนทางการเงิน

		งบรวม		
		2558	2559	2560
อัตราส่วนสภาพคล่อง (LIQUIDITY RATIO)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.49	1.53	1.69
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.87	0.81	0.44
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	7.83	10.34	8.3
ระยะเวลาการเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	46.64	35.31	43.96
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	2.53	2.48	4.73
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	144.48	147.03	77.17
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า	เท่า	3.65	3.56	3.55
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	99.87	102.62	102.84
Cash Cycle	วัน	91.26	79.73	18.29
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (PROFITABILITY RATIO)				
อัตรากำไรขั้นต้น – งบการเงินรวม	%	14.86	14.93	13.83
อัตรากำไรขั้นต้น - ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง	%	11.69	20.02	13.30
อัตรากำไรขั้นต้น - ธุรกิจขายวัสดุก่อสร้าง	%	19.46	13.18	14.76
อัตรากำไรขั้นต้น - ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์	%	32.9	0	0
อัตรากำไรสุทธิ – งบการเงินรวม	%	7.2	22.67	14.58
อัตรากำไรสุทธิ – ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง	%	7.13	14.24	23.85
อัตรากำไรสุทธิ – ธุรกิจขายวัสดุก่อสร้าง	%	6.24	0.78	2.55
อัตรากำไรสุทธิ – ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์	%	4.62	0	0
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	22.45	45.7	33.77
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (EFFICIENCY RATIO)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	8.18	20.03	15.63
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.84	1.04	1.03

		งบรวม		
		2558	2559	2560
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (FINANCIAL POLICY RATIO)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	2.73	1.48	1.03
อัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.58	0.1	0
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	20.22	40.22	104,761.71
ข้อมูลต่อหุ้น				
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้นหลังการเสนอขายหุ้นต่อประชาชน	บาท	4.56	6.61	6.89
กำไรสุทธิต่อหุ้น	บาท	0.98	2.55	2.28
กำไรสุทธิต่อหุ้นหลังการเสนอขายหุ้นต่อประชาชน (Fully diluted)	บาท			
จำนวนหุ้นที่ใช้ในการคำนวณ	ล้าน หุ้น	308.68	308.68	308.68
เงินปันผลต่อหุ้น	บาท	0.5	1	1.80

- ในปี 2559 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2559 มีมติเสนอขอจ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.50 บาท
- ในปี 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2560 มีมติเสนอขอจ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 1.00 บาท
- ในปี 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2561 มีมติเสนอขอจ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 1.80 บาท

## 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

### 14.1 คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

#### ผลการดำเนินงาน

##### (ก) ภาพรวมของการดำเนินงานที่ผ่านมา

ในปี 2560 บริษัทและ บริษัทย่อยมีรายได้หลัก 4,499.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมาประมาณ 1,073.80 ล้านบาท ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นจากส่วนงานรับเหมาก่อสร้าง 973.93 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นจากส่วนงานผลิต/จำหน่ายแผ่นพื้นสำเร็จรูปประมาณ 99.87 ล้านบาท

ในส่วนของการกำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย เกิดจากการขายส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจบริหารอาคารชุด ตามมติคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2560 ให้กับนายชัยรัตน์ ธรรมพิร โดยถือเป็นรายการเกี่ยวโยงเนื่องจากเป็นผู้บริหารของบริษัทฯ และต่อมาได้รับชำระราคาค่าหุ้นครบถ้วนในวันที่ 31 พฤษภาคม 2560 ซึ่งถือเป็นวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

(หน่วย : ล้านบาท)

ตารางแหล่งที่มาของรายได้	2558		2559 (ปรับปรุงใหม่)		2560	
ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง	3,532.06	83.87%	3,116.93	89.66%	4,090.86	84.75%
ธุรกิจผลิตวัสดุก่อสร้าง	366.04	8.69%	308.56	8.88%	408.42	8.46%
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	233.58	5.55%	-	0.00%	-	0.00%
ธุรกิจบริหารอาคารชุด	5.81	0.14%	-	0.00%	-	0.00%
<b>รวมรายได้จากธุรกิจหลัก</b>	<b>4,137.49</b>	<b>98.25%</b>	<b>3,425.48</b>	<b>98.54%</b>	<b>4,499.28</b>	<b>93.21%</b>
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	0.00%	288.63	5.98%
รายได้อื่น	73.76	1.75%	50.71	1.46%	39.11	0.81%
<b>รวมรายได้อื่น</b>	<b>73.76</b>	<b>1.75%</b>	<b>50.71</b>	<b>1.46%</b>	<b>327.74</b>	<b>6.79%</b>
<b>รวม</b>	<b>4,211.25</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,476.19</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,827.02</b>	<b>100.00%</b>

รายได้อื่นส่วนใหญ่เป็นรายได้จากดอกเบี้ยรับ

(หน่วย : ล้านบาท)

ตารางแหล่งที่มาของรายได้	2558		2559		2560	
บริษัทที่เกี่ยวข้อง	25.1	0.60%	18.51	0.34%	2.82	0.06%
บริษัทอื่น	4,186.15	99.40%	5,355.56	99.66%	4,824.2	99.94%
<b>รวม</b>	<b>4,211.25</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,476.19</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,827.02</b>	<b>100.00%</b>

- อัตราส่วนสภาพคล่องของ PREB สำหรับปี 2558 2559 และ 2560 อยู่ที่ 1.49 เท่า 1.53 เท่าและ 1.69 เท่าซึ่งการเพิ่มขึ้นในปี 2560 เกิดจากการที่บริษัทฯ มีเงินลงทุนชั่วคราวเพิ่มขึ้นประมาณ 621.41 ล้านบาท และมาจากการขายส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และส่วนงานธุรกิจบริหารอาคารชุด ทำให้งานระหว่างก่อสร้างของส่วนงานดังกล่าวลดลงถึง 1,255.47 ล้านบาท ปัจจุบันงานระหว่างก่อสร้างที่แสดงในงบการเงินมาจากบริษัท อีส แอม อาร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท 프리วิลท์ โฮลดิ้ง จำกัด ทั้งจำนวน
- สำหรับงบการเงินรวมปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้ในกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องคือส่วนงานรับเหมาก่อสร้าง และส่วนงานขายวัสดุก่อสร้างที่ 4,499.3 ล้านบาท มีกำไรขั้นต้น 622.2 ล้านบาท มีกำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย 288.6 ล้านบาท เป็นผลให้มีกำไรสำหรับงวดจากกิจการดำเนินงานต่อเนื่อง 523 ล้านบาท เมื่อรวมกับกำไรสำหรับปีของกิจการที่ยกเลิกอีก 180.5 ล้านบาท เป็นผลให้งบการเงินรวมแสดงกำไรสุทธิทั้งสิ้น 703.5 ล้านบาท
- ในปี 2560 งบการเงินรวมมีการบันทึกรายได้จากการขายเงินลงทุนในบริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด(มหาชน) ประมาณ 288 ล้านบาท ซึ่งเมื่อเทียบกับงบการเงินเฉพาะกิจการจะบันทึกกำไรจากการขายเงินลงทุนที่ 600 ล้านบาท เนื่องจากงบการเงินเฉพาะกิจการบันทึกเงินลงทุนในบริษัทย่อยด้วยวิธีราคาทุนที่มูลค่า 300 ล้านบาท ซึ่งการขายเงินลงทุนในครั้งนี้ได้รับเงินทั้งสิ้น 900 ล้านบาท
- บริษัทมีระยะเวลาการเก็บหนี้เฉลี่ยในปี 2560 ประมาณ 43 วัน ปี 2559 ประมาณ 35 วัน และปี 2558 ประมาณ 46 วัน และใกล้เคียงกับ Credit Term ตามนโยบายของบริษัท ในขณะที่การจัดการในส่วนของสินค้าคงเหลือในปี 2560 ก็มีผลการจัดการดีขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับสองปีที่ผ่านมาในปี 2560 มีระยะเวลา Cash Cycle 18 วัน ในปี 2559 มีระยะเวลา Cash Cycle 79 วัน ในปี 2558 มี Cash Cycle 91 วัน วงจรการเก็บเงินที่ลดลงเป็นอย่างมากเนื่องจากปีที่ผ่านมาส่วนงานรับเหมาก่อสร้าง มีการรับเงินล่วงหน้าเป็นจำนวนมาก และเมื่อขายเงินลงทุนในบริษัทอสังหาริมทรัพย์ ออกไปจึงทำให้ระยะเวลาโดยรวมสั้นลงอย่างมาก ในปีที่ผ่านมา การรับงานในส่วนธุรกิจก่อสร้าง บริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญกับความเสี่ยงของการผิวนัดเป็นสำคัญ โดยพิจารณา รับงานจากลูกค้าที่เคยร่วมงานกันมาก่อน หรือเป็นที่รู้จัก มีชื่อเสียงเป็นอย่างดี หรือถ้าเป็นลูกค้าใหม่บริษัทฯ จะอาศัยฐานข้อมูลจากสถาบันการเงินที่บริษัทฯ ใช้ในการดำเนินงาน ในการช่วยตรวจสอบสถานะทางการเงินของบริษัทลูกค้า
- ในปี 2559 การลดลงของอัตราส่วนต้นทุนขายและบริการต่อรายได้รวมและการเพิ่มขึ้นของยอดโอนห้องชุดจากโครงการเดอะเทมโป แกรนด์ สาทร-วุฒากาศส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นในงบการเงินรวมสูงขึ้น นอกจากนี้ในส่วนธุรกิจรับเหมาก่อสร้างยังสามารถบริหารต้นทุนได้ดีถึงแม้ว่ารายได้จากการก่อสร้างจะลดลงก็ตาม แต่ยังสามารถทำอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2559 สูงขึ้น อัตรากำไรขั้นต้น อัตรากำไรสุทธิ และอัตรากำไรสุทธิต่อหน่วยผู้ถือหุ้นในปี 2559 แสดงยอด ร้อยละ 26.1 ร้อยละ 14.8 และร้อยละ 45.7 ตามลำดับ สำหรับปี 2560 ส่วนธุรกิจรับเหมาก่อสร้างมีการชะลอตัวของการเปิดโครงการก่อสร้าง ประกอบกับการเพิ่มขึ้นของต้นทุนวัสดุก่อสร้าง ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นลดลงในขณะที่ส่วนงานผลิต/จำหน่ายวัสดุก่อสร้างมีอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเล็กน้อยเนื่องจากการผลิตสินค้ามากขึ้น (รายได้จากการ

จำหน่ายวัสดุก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้น) จึงทำให้ต้นทุนคงที่มียอดเฉลี่ยลดลง และในปีนี้มีมียอดโอนของงาน อสังหาริมทรัพย์ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นสูงมาช่วยเหลือ จึงเป็นผลให้โดยรวมแล้วปี 2560 ผลประกอบการรวมมี อัตรากำไรลดลง อัตรากำไรขั้นต้น อัตรากำไรสุทธิ และ อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น ในปี 2560 คิดเป็นร้อยละ 13.83 ร้อยละ 14.58 และ ร้อยละ 33.77ตามลำดับ

- ผลประกอบการของบริษัทและบริษัทย่อยในปี 2560มีมียอดกำไรสุทธิ 703.52 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 14.58ในขณะที่ปี 2559มีมียอดกำไรสุทธิ 788.13 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 22.67ในขณะที่ปี 2558มีมียอดกำไรสุทธิ 303.07 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 7.20
- บริษัทฯ มีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ในปี 2558 ปี 2559 และปี2560 เท่ากับร้อยละ 8.18 ร้อยละ 20.03 และร้อยละ 15.63 ตามลำดับ โดยในปี 2559อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์เพิ่มขึ้นเนื่องจาก ผลกำไรของ ธุรกิจรับเหมาก่อสร้างดีขึ้น จากความสามารถในการลดสัดส่วนของต้นทุนต่อรายได้ ซึ่งเกิดจากยอดการโอน ห้องชุดในโครงการของBL ที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ และทำให้ทรัพย์สินรอโอนลดลงด้วย โดยในปี 2560 อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ลดลงเนื่องจาก ผลกำไรของธุรกิจรับเหมาก่อสร้างลดลง จากการเพิ่มขึ้นของ ต้นทุนต่อรายได้ อีกทั้งการลงทุนในธุรกิจลงทุน และธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังอยู่ในช่วงเริ่มต้น จึงยัง ไม่ได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนดังกล่าว
- สำหรับอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเฉลี่ยปี 2560 ที่ร้อยละ 33.77 ลดลงจากปี 2559 ที่มีอัตราส่วนที่ 45.7 (ปี 2558 ที่ 22.45) เป็นผลมาจากการผลประกอบการโดยรวมลดลง และผลตอบแทนจากการเข้าไปลงทุนใน บริษัทอื่น และบริษัทร่วมทุน ของบริษัทย่อย อยู่ระยะเริ่มต้น
- ในปี 2558 ส่วนในปี 2559 อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นและอัตราส่วนหนี้สินระยะยาวต่อส่วน ของผู้ถือหุ้นลดลง เนื่องจากบริษัทฯ ได้ไถ่ถอนคืนหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 400 ล้านบาท ที่ได้ทำการกู้ไว้ ในช่วงปลายปี 2557 และครบกำหนดไถ่ถอนในปี 2559 อีกทั้งการโอนห้องชุดในโครงการที่สร้างเสร็จของ BL ส่งผลให้สามารถปลดภาระหนี้โครงการได้เป็นจำนวนมากโดยได้ชำระหนี้สินสถาบันการเงินเป็นจำนวน 209.2 ล้านบาทในปี 2559 และปี 2560 อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นและอัตราส่วนหนี้สินระยะ ยาวต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง เนื่องจากการขายเงินลงทุนในบริษัท BL ทำให้ส่วนของหนี้สินสถาบันการเงิน ลดลงเป็นจำนวนมาก

#### (ข) ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของแต่ละกลุ่มธุรกิจ

##### **ผลการดำเนินงาน – ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง**

ในปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้จากธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง จำนวน 4,090.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 534.3 ล้านบาท แต่มี อัตรากำไรขั้นต้นลดลงจาก 20.02% เป็น 13.30 % เนื่องจากโครงการในแต่ละปีที่ทำเสร็จจะมีอัตรากำไรและ โครงสร้างสัญญาต่างกันจึงมีผลให้กำไรเฉลี่ยแต่ละปีมีความแตกต่างกัน และเนื่องจากการชะลอตัวของการเปิด

โครงการที่เกิดขึ้นตั้งแต่ปีที่ผ่านมาทำให้งานใหม่ต้องใช้ระยะเวลาช่วงเริ่มต้นงานนานกว่าที่ควรจะเป็น จึงส่งผลให้ค่าใช้จ่ายโครงการมีเพิ่มมากขึ้นทำให้ผลประกอบการโดยรวมลดลงจากปีที่ผ่านมา

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

(หน่วย : ล้านบาท)

โครงสร้างรายได้ - รับเหมาก่อสร้าง	2558		2559		2560	
บริษัทย่อย	277.48	7.38%	439.59	12.36%	(38.68)	(0.95%)
บริษัทอื่น	3,532.06	92.72%	3,116.93	87.64%	4,129.54	100.95%
รวม	3,809.54	100.00%	3,556.52	100.00%	4,090.86	100.00%

(หน่วย : ล้านบาท)

โครงสร้างรายได้ - รับเหมาก่อสร้าง	2558		2559		2560	
งานอาคารสูง	3,136.83	82.34%	2,851.34	80.17%	3,475.3	84.95%
อาคารขนาดกลาง โรงงาน งานระบบ	672.71	17.66%	705.18	19.83%	615.56	15.05%
รวม	3,809.54	100.00%	3,556.52	100.00%	4,090.86	100.00%

- ในปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้จากธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง จำนวน 4,090.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 534.3 ล้านบาท แต่มีอัตรากำไรขั้นต้นลดลงจาก 20.02% เป็น 13.30 % เนื่องจากโครงการที่ทำเสร็จในปี 2560 มีอัตรากำไรลดลง และผลจากการยืดระยะเวลาเริ่มงานตั้งแต่ปี 2559 ทำให้ต้นทุนค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นด้วย (แต่ก็ยังสูงกว่าค่าเฉลี่ยปกติของบริษัท คู่แข่ง)
- ในปี 2560 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานประมาณ 149.99 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2559 ที่มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานประมาณ 135.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 14.69 ล้านบาท (ในปี 2558 มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานประมาณ 157.08 ล้านบาท) จำนวนเงินที่เพิ่มขึ้นสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้ซึ่งค่าใช้จ่ายหลักเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาพนักงาน รวมถึงการเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเดือนตามปกติ
- นโยบายการรับงาน กลยุทธ์ทางการตลาด และสภาพแวดล้อมทางการตลาดที่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจในปัจจุบันบริษัทยังคงมีทิศทางการรับงานโดยมุ่งเน้นการพิจารณาความเสี่ยงเรื่องสถานที่ก่อสร้าง และการชำระ

เงินเป็นหลัก โดยบริษัทฯเลือกรับงานจากบริษัทฯ ที่เคยร่วมงานกันมาก่อนและมีชื่อเสียงที่ดี ซึ่งในปัจจุบัน การแข่งขันของการรับงานยังคงมีอยู่ แต่ลดลงจากอดีตซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการเช่น ความพร้อมของทีมงานก่อสร้าง การส่งมอบงานอย่างตรงเวลาและมีคุณภาพ ได้กลายมาเป็นปัจจัยหลักในการเลือกผู้รับเหมา มากกว่าการพิจารณาเรื่องราคาเพียงอย่างเดียว โดยเฉพาะบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีการวางแผนงานเติบโตอย่างต่อเนื่อง ต้องการลดความเสี่ยงด้านการส่งมอบที่อยู่อาศัยให้กับลูกค้าลง รวมถึงปัญหาเรื่องการก่อสร้าง จึงเลือกหันมาใช้ผู้รับเหมาที่เชื่อถือได้ โดยไม่ต้องมีการประมูลเปรียบเทียบราคาเหมือนในอดีต มีการคาดการณ์ว่าการลงทุนขยายส่วนของรถไฟฟ้า จะทำให้มีการขยายตัวของการก่อสร้างที่อยู่อาศัยสำนักงาน ตามแนวรถไฟฟ้าเพิ่มขึ้น ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีโอกาสทางการตลาดเพิ่มขึ้นด้วย

#### ผลการดำเนินงาน – ธุรกิจผลิตและจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง ดำเนินงานโดยบริษัท พีซีเอ็ม คอนสตรัคชั่น แมททีเรียล จำกัด “พีซีเอ็ม”

ในปี 2560 รายได้จากธุรกิจผลิตและจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง มีจำนวน 408.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 99.9 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิในส่วนงานนี้ 13.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.55 เพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมา มียอดขายผนังสำเร็จรูปเพิ่มขึ้น

ในปี 2559 รายได้จากธุรกิจผลิตและจำหน่ายวัสดุก่อสร้างมีจำนวน 308.56 ล้านบาท ลดลงจากปีที่ผ่านมา ประมาณ 57.5 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 15 ซึ่งเป็นตามไปสภาวะตลาดที่หดตัวลงทำให้การขายแผ่นพื้นสำเร็จรูปและสินค้าอื่นๆ ลดลงเช่นกัน

ในปี 2558 รายได้จากธุรกิจผลิตและจำหน่ายวัสดุก่อสร้างมีจำนวน 366.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเล็กน้อยประมาณ 8.6 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 2.4 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของรายได้จากสินค้าซื้อขายไป

(หน่วย : ล้านบาท)

ธุรกิจผลิตและจำหน่ายวัสดุ ก่อสร้าง	งบการเงินรวม					
	2558		2559		2560	
	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ
- แผ่นพื้นสำเร็จรูป	195.64	53.45%	183.52	59.48%	179.54	43.96%
- รายได้จากการขายวัสดุก่อสร้างอื่น	170.40	46.55%	125.04	40.52%	228.88	56.04%
รวมรายได้ของพีซีเอ็ม	366.04	100.00%	308.56	100.00%	408.42	100.00%

- จากโครงสร้างรายได้ พบว่า PCM มีสัดส่วนการขายเปลี่ยนแปลงไปจากปีก่อนๆ โดยในปี 2560 PCM มีอัตรากำไรขั้นต้นประมาณ 14.76% ใกล้เคียงกับปี 2559 ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นประมาณ 13.18% และปี 2558 ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นประมาณ 19.46% ในปี 2560 PCM มียอดขายผนังสำเร็จรูปเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก จึงทำให้ต้นทุนเฉลี่ยต่อหน่วยของต้นทุนคงที่ลดลง เป็นผลให้อัตรากำไรขั้นต้นดีขึ้น

- บริษัทฯ มีการคาดการณ์ว่าตลาดความต้องการ แผ่นสำเร็จรูป Precast จะกลายเป็นที่ต้องการของตลาด เนื่องจากปัญหาค่าแรง 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 2560 บริษัทฯ จะรวมผลประกอบการของส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และส่วนงานธุรกิจบริหารอาคารชุด เพียง 5 เดือนก่อนถึงวันที่มีการจำหน่ายที่ดินลงทุนในบริษัทย่อย โดย 5 เดือนแรกของปี 2560 มีการรับรู้ผลกำไรสุทธิ 180.50 ล้านบาท

#### ผลการดำเนินงาน – การลงทุนในกิจการอื่น ดำเนินงานโดยบริษัท 프리bilt โฮลดิ้ง จำกัด (“PBH”)

ในปีที่ผ่านมา บริษัท 프리bilt โฮลดิ้ง จำกัดซึ่งถือหุ้น ร้อยละ 100 โดยบริษัทฯ ได้มีการลงทุนในบริษัท พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อัตราร้อยละ 100 ซึ่งทำธุรกิจในนาม บริษัท อีส แอม อาร์ จำกัด ซึ่งณ ปัจจุบันซื้อที่ดินบริเวณ สุขุมวิท 24 ขนาดโครงการประมาณ 700 ล้านบาท โดยโครงการอยู่ระหว่างการเตรียมการ และอีกส่วนหนึ่งได้นำเงินไป ร่วมทุนเปิดบริษัทใหม่ ในนามบริษัท พี แอนด์ พี แอสเซท กรุ๊ป จำกัด โดยถือหุ้นที่อัตราร้อยละ 49 คิดเป็นเงินลงทุนประมาณ 98 ล้านบาท ซึ่งเป็นการร่วมทุนพัฒนาที่ดินสร้างเป็นคอนโดมิเนียมเพื่อขาย โดยมีสถานที่ก่อสร้างและพัฒนาบริเวณ สถานีรถไฟฟ้าเสนาไนคมฯ

#### ผลการดำเนินงาน – พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินงานโดยบริษัท อีสแอมอาร์ จำกัด “IAA”

IAA ซื้อที่ดินสำหรับการพัฒนาเป็นอาคารชุดเพื่อขาย บริเวณซอยสุขุมวิท 26 โดยคาดว่าโครงการจะแล้วเสร็จและสร้างรายได้ให้บริษัทในปี 2563

**(ก) ฐานะการเงิน****สินทรัพย์รวม**

ณ สิ้นปี 2560 บริษัทมีสินทรัพย์รวมประมาณ 4,325.77 ล้านบาท ลดลงจากปีที่ผ่านมาประมาณ 730.54 ล้านบาท รายการที่ลดลงมากเป็นรายการสำคัญได้แก่ ที่ดิน/ต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง เนื่องจากการขายเงินลงทุนใน ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

**ส่วนประกอบของสินทรัพย์****1. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น และ รายได้ที่ยังไม่ได้เรียกชำระ**

ในปี 2560 มียอดรวมกันทั้งสิ้น 673.43 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2559 มียอดรวมกันทั้งสิ้น 764.21 ล้านบาท มียอดลดลง 90.78 ล้านบาทหรือประมาณ 11.88% และเมื่อพิจารณา Aging ปี 2560 พบว่าบริษัทมีลูกหนี้ ค้างชำระเกินกว่า 1 ปีเพียงร้อยละ 3.70 ของลูกหนี้ทั้งหมดโดยบริษัท ซึ่งเห็นว่าบริษัทบริหารจัดการ ลูกหนี้การค้าได้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

บริษัทตั้งสำรอง 100% สำหรับลูกหนี้ที่มีอายุเกินกว่า 1 ปีตามนโยบายของบริษัท สำหรับค่าเผื่อนี้ สงสัยจะสูญในปี 2560 เป็นของส่วนงานก่อสร้างประมาณ 15.32 ล้านบาท ในขณะที่ส่วนที่เหลือจำนวน ประมาณ 3 ล้านบาทเป็นของส่วนงานขายแผ่นพื้นสำเร็จรูปที่เป็นยอดลูกหนี้ค้างชำระ ที่เกิดขึ้นสะสม และส่วนใหญ่เกิดในช่วงก่อนปี 2546 บริษัทฯ มีการตั้งสำรองค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญเต็มในลูกหนี้ค้าง ชำระเกิน 1 ปีตามนโยบายของบริษัทฯ และ เลือกตั้งสำรองในบางรายการที่พิจารณาว่ามีความเสี่ยงด้วย

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบรวม		
	2558	2559	2560
ลูกหนี้การค้าและตัวเงินรับ			
- ค้างชำระน้อยกว่า 1 ปี	399.07	477.67	466.27
- ค้างชำระเกิน 1 ปี	18.3	18.74	17.91
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>417.37</b>	<b>496.41</b>	<b>484.18</b>
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	(18.30)	(18.30)	(18.36)
<b>ลูกหนี้การค้าสุทธิ</b>	<b>399.07</b>	<b>478.11</b>	<b>465.82</b>
ลูกหนี้อื่น	57.17	95.11	44.79
<b>รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น</b>	<b>456.24</b>	<b>573.22</b>	<b>510.61</b>
รายได้ที่ยังไม่ได้เรียกชำระ	60.04	190.99	162.83
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>516.28</b>	<b>764.21</b>	<b>673.43</b>
<b>ระยะเวลาเรียกเก็บหนี้ (วัน)</b>	<b>46</b>	<b>35</b>	<b>44</b>

## 2. สินค้าคงเหลือ

สิ้นปี 2560 มียอดสินค้าคงเหลือประมาณ 101.00 ล้านบาท โดยเป็นวัสดุก่อสร้างของธุรกิจก่อสร้างประมาณ 61.41 ล้านบาทที่เหลือเป็นของบริษัทย่อยในส่วนผลิตและขายวัสดุก่อสร้าง โดยเพิ่มขึ้นจากปี 2559 ที่มียอดสินค้าคงเหลือประมาณ 85.14 ล้านบาท เป็นส่วนของงานรับเหมาก่อสร้างประมาณ 49.36 ล้านบาท ที่เหลือประมาณ 35.78 เป็นของส่วนงานผลิตและขายแผ่นพื้นสำเร็จรูป อัตราการหมุนเวียนของสินค้าเฉลี่ย ปี 2560 มีประมาณ 4.73 เท่าซึ่งสูงกว่าปีที่ผ่านมา

## 3. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของบริษัทและบริษัทย่อยในงบการเงินรวม

สิ้นปี 2560 ปี 2559 และปี 2558 แสดงมูลค่า 299.77 ล้านบาท 335.75 ล้านบาทและ 362.72 ล้านบาทตามลำดับ โดยการลดลงของสินทรัพย์เป็นผลจากการขายธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง และธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

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

## สภาพคล่อง

### ภาพรวมโดยสรุป

ปี 2560 บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิลดลงในภาพรวมประมาณ 73.59 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากผลประกอบการนำเงินไปลงทุนในเงินลงทุนชั่วคราว (ซึ่งก็คือเปลี่ยนวิธีการฝากเงินอย่างหนึ่งให้มีผลตอบแทนเพิ่มขึ้น) บวกกับการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงาน และกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนใน BL

การเพิ่มขึ้นของกระแสเงินสดจากการลงทุน จำนวน 1,070.18 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นการรับเงินสดจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย ส่วนการลดลงของกระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน 653.57 ล้านบาท เป็นส่วนของการชำระหนี้กู้ยืมให้กับสถาบันการเงินและการจ่ายเงินปันผล 617.35 ล้านบาท จึงเป็นผลให้สุทธิแล้วเงินสดรับจากการดำเนินงานเป็นลบตามที่กล่าวมา

### ภาพรวมกระแสเงินสด / กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

ปี 2560 บริษัทมียอดเงินสดจากการดำเนินงานเป็นลบสุทธิที่ 490.19 ล้าน เป็นผลจากการดำเนินงานที่มีผลประกอบการประมาณ 699.20 ล้านบาท และบริษัทนำเงินไปฝากในรูปแบบการลงทุนชั่วคราวจำนวนมาก จึงเป็นผลให้เสมือนนำเงินออกจากกิจกรรมดำเนินงานซึ่งเมื่อรวมกับรายละเอียดอื่นๆ เป็นผลให้สุทธิแล้วเงินสดรับจากการดำเนินงานเป็นลบตามที่กล่าวมา

ปี 2559 บริษัทมียอดเงินสดจากการดำเนินงานเป็นบวกสุทธิที่ 787 ล้าน เป็นผลจากการดำเนินงานที่มีผลประกอบการประมาณ 1,079.77 ล้านบาท การใช้เงินในการลงทุนในที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง ในขณะที่

ที่ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นรวมถึงรายได้รับล่วงหน้ามีการบริหารงานดีขึ้น โดยเมื่อรวมกับรายละเอียดอื่นๆ เป็นผลให้สุทธิแล้วเงินสดรับจากการดำเนินงานเป็นบวกตามที่กล่าวมา

ปี 2558 บริษัทมีเงินสดจากการดำเนินงานเป็นบวกสุทธิที่ 56 ล้านบาท เป็นผลจากการดำเนินงานที่มีผลประกอบการเป็นบวกประมาณ 460 ล้านบาท ซึ่งเมื่อรวมกับรายละเอียดค่าใช้จ่ายหลักๆ เช่น การใช้ไปของการลงทุนในที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง การเพิ่มขึ้นของลูกหนี้ และรายได้รอเรียกเก็บ จึงเป็นผลให้สุทธิแล้วเงินสดรับจากการดำเนินงานเป็นบวกตามที่กล่าวมา

#### กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

ปี 2560 บริษัทฯ ได้จ่ายเงินปันผลจำนวน 617.35 ล้านบาท ทั้งยังชำระหนี้เงินกู้ระยะยาวบางส่วนจากสถาบันการเงิน เป็นผลให้บริษัทมีเงินสดสุทธิเป็นลบจากกิจกรรมจัดหาเงินประมาณ 653.57 ล้านบาท

ปี 2559 บริษัทได้ก่อหนี้กู้ยืมจำนวน 400 ล้านบาท ทั้งยังชำระหนี้เงินกู้ระยะยาวบางส่วนจากสถาบันการเงินที่นำมาลงทุนในส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และมีการจ่ายเงินปันผลไป 154 ล้านบาทซึ่งโดยรวมแล้วบริษัทมีเงินสดสุทธิเป็นลบจากกิจกรรมจัดหาเงินประมาณ 763.82 ล้านบาท

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

#### กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

ในปี 2560 บริษัทฯ มีการรับเงินสดจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย จำนวน 900 ล้านบาท และรับชำระหนี้เงินกู้ยืมจำนวน 380 ล้านบาท ที่เหลือเป็นเรื่องของการถอนเงินสดจากการฝากค้ำประกัน และการจ่ายเงินในส่วนของการจัดหาสินทรัพย์ถาวร เป็นผลให้สุทธิแล้ว มีเงินสดเพิ่มขึ้นในกิจกรรมลงทุนจำนวน 1,070.18 ล้านบาท

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

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบรวม		
	2558	2559	2560
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในเงินทุนหมุนเวียน	442.29	935.53	437.44
ส่วนเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์หมุนเวียน	(410.16)	116.52	(527.95)
ส่วนเปลี่ยนแปลงในหนี้สินหมุนเวียน	23.47	(264.73)	(399.68)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	55.60	787.32	(490.19)

	งบรวม		
	2558	2559	2560
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	(27.76)	139.97	1,070.18
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	135.06	(763.82)	(838.37)
กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	162.90	163.47	(258.39)
เงินสดต้นงวด	381.12	544.02	707.49
เงินสดปลายงวด	544.02	707.49	449.103

### หนี้สิน

บริษัทมียอดหนี้สินสิ้นปี 2560 ประมาณ 2,197.64 ล้านบาท ลดลงประมาณ 818.70 ล้านบาท ซึ่งเป็นการลดลงของหนี้สินไม่หมุนเวียนจากการลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ซึ่งเกิดจากการขายเงินลงทุนในบริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) ทำให้เงินกู้ยืมดังกล่าวลดลงทั้งจำนวน บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 1.03 โดยถ้าคิดยอดหนี้ที่เป็นหนี้เงินกู้ที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นแล้ว บริษัทฯ ไม่มีหนี้เงินกู้ที่มีดอกเบี้ยเลย

### หนี้เงินกู้ระยะยาว

ในปี 2560 บริษัทฯ ไม่มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ส่วนในปี 2559 มียอดทั้งสิ้น 211.38 ล้านบาท เป็นของ บิลท์แลนด์ที่กู้มาเพื่อการดำเนินงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะหมดลงในปีที่มีการโอนที่พักอาศัย สิ้นปี 2559 มียอด 211.38 ล้านบาท ปี 2558 มียอด 420.63 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 ล้านบาทเพื่อรองรับการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (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 จากราคาที่ตราไว้หุ้นละ 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 ของ พีซีเอ็มจำนวนประมาณ 186.54 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2548 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นประมาณ 608.8 ล้านบาทสุทธิหลังจากที่ได้มีการเพิ่มทุนโดยการนำหุ้นเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยได้รับเงินจากการจำหน่ายหุ้น 144.84 ล้านบาท ซึ่งในปีนั้นเองบริษัทมีการประชุมวิสามัญครั้งที่ 1/2548 กำหนดจ่ายเงินปันผลเป็นเงินทั้งสิ้น 38.25 ล้านบาท และในปีเดียวกันได้มีการขายหุ้นบริษัท ทริตเลียน 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 2556บริษัทมีผลกำไรสุทธิ 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 2557บริษัทมีผลกำไรสุทธิ 305.90 ล้านบาท กันเงินเข้าสำรองประมาณ 6.50 ล้านบาทรวมเป็นเงินสำรองตามกฎหมายประมาณ 36.87 ล้านบาท เป็นผลให้บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมประมาณ 1,291.04 ล้านบาท

ในปี 2558บริษัทมีผลกำไรสุทธิ 303.37 ล้านบาท มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมประมาณ 1,408.90 ล้านบาท ไม่ต้องกันเงินสำรองตามกฎหมายเนื่องจากมีการกันยอดดังกล่าวครบตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว

ในปี 2559 บริษัทมีผลกำไรสุทธิ 785.40 ล้านบาท มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมประมาณ 2,039.96 ล้านบาท ไม่ต้องกันเงินสำรองตามกฎหมายเนื่องจากมีการกันยอดดังกล่าวครบตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว

ในปี 2560บริษัทมีผลกำไรสุทธิ 703.52 ล้านบาท มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมประมาณ 2,128.12 ล้านบาท ไม่ต้องกันเงินสำรองตามกฎหมายเนื่องจากมีการกันยอดดังกล่าวครบตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว

### (ง) ปัจจัย ข้อมูล และอิทธิพลที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 3/2561 เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2561 ได้มีมติเสนอจ่ายเงินปันผลหุ้นละ 1.80 บาท (บริษัทฯจ่ายปันผลระหว่างกาลไปแล้ว 1.00 บาทต่อหุ้น เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2560 ดังนั้นจึงเหลือเงินปันผลที่ต้องจ่ายเพิ่มอีก 0.80 บาทต่อหุ้น)

ในเดือนเมษายน 2560 บริษัทฯ จัดตั้งบริษัทย่อย ชื่อบริษัท 프리บิลท์ โฮลดิ้ง จำกัด (“PBH”) ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2560 ที่ประชุมเมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2560 โดยมีทุนจดทะเบียน 300 ล้านบาท สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100 เพื่อใช้เป็นบริษัทในการเข้าร่วมทุนกับโครงการหรือบริษัทอื่นที่มีศักยภาพหรือมีการเกื้อหนุนกัน ต่อมาได้มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนอีก 200 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท 프리บิลท์ โฮลดิ้ง จำกัด ครั้งที่ 7/2560 ที่ประชุมเมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2560 รวมเป็นทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 500 ล้านบาท โดย PREB ยังคงสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100

ในเดือนสิงหาคม 2560 PBH ได้ร่วมทุนกับ บริษัท 프리เมียมเพลส กรุ๊ป จำกัด (“PPG”) เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สถานที่โครงการอยู่บนเส้นการเดินทางของรถไฟฟ้าสายสีเขียว บริเวณสถานีเสนาเนียม มูลค่าโครงการประมาณ 1,500 ล้านบาท

ในเดือนตุลาคม 2560 บริษัท 프리บิลท์ โฮลดิ้ง จำกัด ได้จัดตั้งบริษัทย่อย ชื่อ บริษัท อีส แอม อาร์ จำกัด (“IAA”) ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 10/2560 ที่ประชุมเมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2560 โดยมีทุนจดทะเบียน 20 ล้านบาท โดย PBH ถือหุ้นร้อยละ 90 ที่เหลือเป็นการถือหุ้นของ Strategic partner ที่มีความสามารถในการจัดหาที่ดิน และ/หรือ มีความเชี่ยวชาญด้านการพัฒนาโครงการ เพื่อการลงทุนและพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ต่อมาได้มีการเพิ่มทุนและปรับเปลี่ยนการถือหุ้นของ PBH เป็นร้อยละ 99 อีกจำนวน 180 ล้านบาท รวมเป็นทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 200 ล้านบาท

ในเดือนธันวาคม IAA บริษัทย่อยของ PBH ได้ทำการซื้อที่ดิน บริเวณถนนสุขุมวิท ซอยสุขุมวิท 26 เพื่อพัฒนาโครงการบนที่ดินแปลงนี้ ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ

### มูลค่างานคงเหลือ ณ สิ้นปี 2560

แหล่งรายได้ (หน่วย : พันล้านบาท)	มูลค่างานคงเหลือสิ้นปี 2559	รายได้ 2560	มูลค่างานเพิ่มขึ้นใน 2560	มูลค่างานคงเหลือสิ้นปี 2560	คาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2561	คาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2562	คาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2563
งานอื่นๆ	7.39	4.09	4.43	7.73	60%	30%	10%
<b>รวม</b>	7.39	4.09	4.43	7.73	60%	30%	10%
<b>อัตราส่วนของงานในกลุ่มต่อทั้งหมด</b>	<b>0.0%</b>	<b>0.0%</b>	<b>0.0%</b>	<b>0.0%</b>	<b>60%</b>	<b>30%</b>	<b>10%</b>