

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 ตารางสรุปงบการเงิน

1) งบการเงินปี 2559 - ปี 2561

	งบการเงินรวม					
	2559		2560		2561	
(หน่วย : พันบาท)		%		%		%
งบแสดงฐานะการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	707,490	14	449,103	10.4	440,668	8.8
เงินลงทุนชั่วคราว	947,628	18.7	1,569,036	36.3	308,070	6.1
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	573,222	11.3	510,605	11.8	538,512	10.7
รายได้ที่ยังไม่ได้เรียกชำระ	190,991	3.8	162,830	3.8	323,366	6.4
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง	1,255,475	24.8	197,725	4.6	1,419,529	28.2
สินค้าคงเหลือ	85,139	1.7	101,004	2.3	113,953	2.3
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	4,218,715	83.4	3,646,465	84.3	3,835,163	76.3
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	335,750	6.6	299,768	6.9	320,801	6.4
รวมสินทรัพย์	5,056,303	100	4,325,767	100	5,029,628	100
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,179,496	23.3	1,005,275	23.2	785,555	15.6
รวมหนี้สินหมุนเวียน	2,761,165	54.6	2,159,742	49.9	2,587,351	51.4
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	211,384	4.2	-	-	138,408	2.8
หุ้นกู้ระยะยาว	-	-	-	-	-	-
รวมหนี้สิน	3,016,338	59.7	2,197,642	50.8	2,765,989	55.0
ทุนจดทะเบียน	308,676	6.1	308,676	7.1	308,676	6.1
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	308,676	6.1	308,676	7.1	308,676	6.1
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	284,386	5.6	284,386	6.6	284,386	5.7
กำไรสะสม	1,446,899	28.6	1,535,062	35.5	1,670,576	33.2
รวมส่วนของผูถือหุ้น	2,039,961	40.3	2,128,124	49.2	2,263,639	45.0

	งบการเงินรวม					
	2559(ปรับปรุงใหม่)		2560		2561	
(หน่วย : พันบาท)		%		%		%
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ						
รายได้จากการก่อสร้าง	3,116,926	89.7	4,090,858	84.7	3,427,070	87.42
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	-	-	-
รายได้จากการขายสินค้า	308,556	8.9	408,424	8.5	469,073	11.97
รายได้จากการบริการ	-	-	-	-	-	-
รายได้อื่น	50,715	1.5	327,737	6.8	23,921	0.61
รวมรายได้	3,476,196	100	4,827,019	100	3,920,063	100
ต้นทุนขาย	2,914,034	83.8	3,877,089	80.3	3,193,484	81.47
กำไรขั้นต้น	511,448	14.7	622,194	12.9	702,659	17.92
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	189,353	5.4	213,580	4.4	233,730	5.96
ต้นทุนทางการเงิน	17,062	0.5	8	-	66	-
ภาษีเงินได้	122,767	3.5	210,361	4.4	96,657	2.47
กำไรสำหรับปี	788,134	22.7	703,517	14.6	384,206	9.8
งบกระแสเงินสด						
เงินสดจากการดำเนินงาน	779,637		(490,194)		(57,154)	
เงินสดจากการลงทุน	147,652		1,070,178		(590,574)	
เงินสดจากการจัดหาเงิน	(763,824)		(653,575)		639,294	

13.2 อัตราส่วนทางการเงิน

		งบรวม		
		2559	2560	2561
อัตราส่วนสภาพคล่อง (LIQUIDITY RATIO)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.53	1.69	1.48
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.81	0.44	0.50
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	10.34	8.3	7.43
ระยะเวลาการเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	35.31	43.96	49.14
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	2.48	4.73	3.50
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	147.03	77.17	104.41
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า	เท่า	3.56	3.55	3.58
ระยะเวลารับชำระหนี้	วัน	102.62	102.84	102.05
Cash Cycle	วัน	79.73	18.29	51.50
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (PROFITABILITY RATIO)				
อัตรากำไรขั้นต้น – งบการเงินรวม	%	14.93	13.83	18.03
อัตรากำไรขั้นต้น - ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง	%	14.72	13.30	17.50
อัตรากำไรขั้นต้น - ธุรกิจขายวัสดุก่อสร้าง	%	17.11	19.17	21.92
อัตรากำไรขั้นต้น - ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์	%	0	0	0
อัตรากำไรสุทธิ – งบการเงินรวม	%	6.8	11.69	10.32
อัตรากำไรสุทธิ – ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง	%	7.33	12.50	10.70
อัตรากำไรสุทธิ – ธุรกิจขายวัสดุก่อสร้าง	%	1.42	3.63	7.54
อัตรากำไรสุทธิ – ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์	%	0	0	0
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	45.7	33.77	17.51
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (EFFICIENCY RATIO)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	20.03	15.63	10.28
อัตรากำไรหมุนของสินทรัพย์	เท่า	1.04	1.03	0.84

		งบรวม		
		2559	2560	2561
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (FINANCIAL POLICY RATIO)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.48	1.03	1.22
อัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.1	0	0.39
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	40.22	104,761.71	7,290.11
ข้อมูลต่อหุ้น				
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้นหลังการเสนอขายหุ้นต่อประชาชน	บาท	6.61	6.89	7.33
กำไรสุทธิต่อหุ้น	บาท	2.55	2.28	1.25
กำไรสุทธิต่อหุ้นหลังการเสนอขายหุ้นต่อประชาชน (Fully diluted)	บาท			
จำนวนหุ้นที่ใช้ในการคำนวณ	ล้าน หุ้น	308.68	308.68	308.68
เงินปันผลต่อหุ้น	บาท	1	1.80	0.80

- ในปี 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2560 มีมติเสนอขอจ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 1.00 บาท
- ในปี 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2561 มีมติเสนอขอจ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 1.80 บาท
- ในปี 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2562 มีมติเสนอขอจ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.80 บาท

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

14.1 คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงาน

(ก) ภาพรวมของการดำเนินงานที่ผ่านมา

ในปี 2561 บริษัทและ บริษัทย่อยมีรายได้หลัก 3,896.14 ล้านบาท ลดลงจากปีที่ผ่านมาประมาณ 603.14 ล้านบาท ซึ่งเป็นการลดลงจากส่วนงานรับเหมาก่อสร้าง 663.79 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นจากส่วนงานผลิต/จำหน่ายแผ่นพื้นสำเร็จรูปประมาณ 60.65 ล้านบาท

(หน่วย : ล้านบาท)

ตารางแหล่งที่มาของรายได้	2559 (ปรับปรุงใหม่)		2560		2561	
ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง	3,116.93	89.66%	4,090.86	84.75%	3,427.07	87.42%
ธุรกิจผลิตวัสดุก่อสร้าง	308.56	8.88%	408.42	8.46%	469.07	11.97%
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	-	-	-
ธุรกิจลงทุนในกิจการอื่น	-	-	-	-	-	-
รวมรายได้จากธุรกิจหลัก	3,425.48	98.54%	4,499.28	93.21%	3,896.14	99.39%
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	288.63	5.98%	-	-
รายได้อื่น	50.71	1.46%	39.11	0.81%	23.92	0.61%
รวมรายได้อื่น	50.71	1.46%	327.74	6.79%	23.92	0.61%
รวม	3,476.19	100.00%	4,827.02	100.00%	3,920.06	100.00%

รายได้ส่วนใหญ่นับเป็นรายได้จากดอกเบี้ยรับ

(หน่วย : ล้านบาท)

ตารางแหล่งที่มาของรายได้	2559		2560		2561	
บริษัทที่เกี่ยวข้อง	-	-	2.82	0.06%	7.04	0.18%
บริษัทอื่น	3,476.19	100.00%	4,824.2	99.94%	3,913.02	99.82%
รวม	3,476.19	100.00%	4,827.02	100.00%	3,920.06	100.00%

- อัตราส่วนสภาพคล่องของ PREB สำหรับปี 2559 2560 และ 2561 อยู่ที่ 1.53 เท่า 1.69 เท่าและ 1.48 เท่า ซึ่งการลดลงในปี 2561 เกิดจากลงทุนชั่วคราวลดลงประมาณ 1,260.96 ล้านบาทซึ่งนำไปใช้ในการลงทุนเพิ่มขึ้นเป็นผลให้ มีการเพิ่มขึ้นของส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่มีการลงทุนในที่ดินและสิ่งก่อสร้าง โดยมีการเพิ่มของที่ดินและต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างถึง 1,221.80 ล้านบาทโดย ณ สิ้นปี 2561 มียอดเป็น 1,419.26 ล้านบาท และมีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน จำนวน 747.83 ล้านบาท ปัจจุบันงานระหว่าง

ก่อสร้างที่แสดงในงบการเงินมาจากบริษัท อีส แอม อาร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท 프리บิลท์ โฮลดิ้ง จำกัด ทั้งจำนวน

- สำหรับงบการเงินรวมปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้ในกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องคือส่วนงานรับเหมาก่อสร้าง และส่วนงานขายวัสดุก่อสร้างที่ 3,896.14 ล้านบาท รายได้ทั้งสองส่วนงานรวมกันลดลงจากปีที่ผ่านมาประมาณ 603.14 ล้านบาท ซึ่งเป็นการลดลงในส่วนงานรับเหมาก่อสร้างเป็นสำคัญ จำนวนรายได้ที่ลดลงเกิดจากความไม่ต่อเนื่องของการรับงานในระหว่างปีเนื่องจากการเปิดไซต์งานล่าช้ากว่าแผนที่วางไว้ นอกจากนี้ยังรวมถึงการที่ผู้ว่าจ้างบางรายทำการซื้อวัสดุบางรายการกับผู้ขายโดยตรง โดยตัดมูลค่าจากสัญญาจ้าง ซึ่งเป็นผลให้การว่าจ้างจริงตามสัญญาลดลง แต่อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ยังคงยึดยึดยึดของสัญญาแต่เดิมไว้เป็นหลัก ทำให้อัตรากำไรของแต่ละโครงการยังคงเท่าเดิม
- ในปี 2561 งบกำไรขาดทุนในการเงินรวมมีการบันทึกส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 11.92 ล้านบาท จากส่วนงานลงทุนในกิจการอื่น(ผ่านบริษัท 프리บิลท์ โฮลดิ้ง จำกัด) ซึ่งปีงบการเงินลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จึงจำเป็นต้องใช้ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการ ซึ่งจะเริ่มรับรู้รายได้ในปี 2562
- บริษัทมีระยะเวลาการเก็บหนี้เฉลี่ยในปี 2561 ประมาณ 49 วัน 2560 ประมาณ 43 วัน และปี 2559 ประมาณ 35 สูงกว่า Credit Term ตามนโยบายของบริษัทเล็กน้อย เนื่องจากงานราชการจะสามารถเบิกค่างวดงานตามช่วงเวลาก่อนมอดิงประมาณ และ งานบางส่วนอยู่ในระยะการเก็บงานจึงมีการเรียกชำระเงินค่างวดงานล่าช้า ในขณะที่การจัดการในส่วนของการสินค้าคงเหลือในปี 2561 ก็มีผลการจัดการลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมา ในปี 2561 มีระยะเวลา Cash Cycle 51 วัน ในปี 2560 มีระยะเวลา Cash Cycle 18 วัน และในปี 2559 มีระยะเวลา Cash Cycle 79 วัน ระยะเวลาที่เพิ่มขึ้นเกิดจากส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องรอระยะเวลาก่อสร้างให้แล้วเสร็จ ก่อนจะโอนให้ลูกค้า บริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญกับความเสียหายของการผิวนิดเป็นสำคัญ โดยพิจารณารับงานจากลูกค้าที่เคยร่วมงานกันมาก่อน หรือเป็นที่รู้จัก มีชื่อเสียงเป็นอย่างดี หรือถ้าเป็นลูกค้าใหม่บริษัทฯ จะอาศัยฐานข้อมูลจากสถาบันการเงินที่บริษัทฯ ใช้ในการดำเนินงาน ในการช่วยตรวจสอบสถานะทางการเงินของบริษัทลูกค้า
- ในปี 2561 แม้ส่วนธุรกิจรับเหมาก่อสร้างมีการชะลอตัวของการเปิดโครงการก่อสร้าง ประกอบกับการเพิ่มขึ้นของต้นทุนวัสดุก่อสร้าง แต่ผลให้อัตรากำไรขั้นต้นในปี 2561 กลับเพิ่มขึ้นสูงกว่าปีที่ผ่านมาเนื่องจากโครงการที่ปิดตัวลงในปีนี้ ให้ผลตอบแทนที่ดี บริษัทฯ มีการควบคุมต้นทุนได้ดีกว่าประมาณการ รวมถึงการส่งมอบงานที่มีข้อแก้ไขน้อย ทำให้ไม่ต้องมีต้นทุนส่วนเพิ่มจากการเก็บงาน นอกจากนี้ ผลจากการที่ลูกค้าประสงค์จะซื้อสินค้าบางรายการด้วยตัวเอง โดยหักจากมูลค่าสัญญาที่ตกลงร่วมกัน ทำให้บริษัทมียอดขายได้ลดลง แต่ยอดรวมของกำไรสุทธิของโครงการยังคงเป็นยอดตามประมาณการ สำหรับส่วนงานผลิตก็มียอดอัตรากำไรขั้นต้นดีกว่าปีที่ผ่านมา สาเหตุหลักมาจากปริมาณยอดผลิตมีเพิ่มสูงขึ้นมาก ทำให้ต้นทุนคงที่ถูกลดและใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

- ผลประกอบการของบริษัทและบริษัทย่อยในปี 2561 มียอดกำไรสุทธิ 384.21 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 9.8 2560 มียอดกำไรสุทธิ 703.52 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 14.58 ในขณะที่ปี 2559 มียอดกำไรสุทธิ 788.13 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 22.67 ซึ่งถ้าตัดกำไรจากส่วนงานที่ไม่ได้ดำเนินต่อเนื่องในปี 2560 ออกจะเป็นผลให้ในปี 2560 บริษัทฯ มีกำไรเฉพาะกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องประมาณ 292 ล้านบาท
- บริษัทฯ มีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ในปี 2559 ปี 2560 และปี 2561 เท่ากับ ร้อยละ 20.03 ร้อยละ 15.63 และร้อยละ 10.28 ตามลำดับ โดยในปี 2559 อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ตัวเลขค่อนข้างสูงเนื่องจาก ผลกำไรของธุรกิจรับเหมาก่อสร้างดีขึ้น จากความสามารถในการควบคุมต้นทุน รวมถึงยอดการโอนห้องชุดในโครงการของ B.L. ที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ทำให้ปี 2559 มีอัตราผลตอบแทนดีมาก โดยในปี 2561 อัตราผลตอบแทนลดลงเนื่องจากปีที่ผ่านมาเนื่องจากเป็นช่วงลงทุนใหม่ ที่ยังต้องใช้ระยะเวลาในการเก็บเกี่ยวผลประโยชน์
- สำหรับอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเฉลี่ยปี 2561 ที่ร้อยละ 17.51 ลดลงจากปี 2560 ที่มีอัตราส่วนที่ 33.77 (ปี 2559 ที่ร้อยละ 45.70) (ปี 2558 ที่ 22.45) เป็นผลมาจากการผลประกอบการโดยรวมลดลง และผลตอบแทนจากการเข้าไปลงทุนในบริษัทอื่น และบริษัทร่วมทุน ของบริษัทย่อย อยู่ระยะเริ่มต้น
- ในปี 2560 อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นและอัตราส่วนหนี้สินระยะยาวต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง เนื่องจากการขายเงินลงทุนในบริษัท B.L. ทำให้ส่วนของหนี้สินสถาบันการเงินลดลงเป็นจำนวนมาก ส่วนในปี 2561 อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นและอัตราส่วนหนี้สินระยะยาวต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น เนื่องจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินของส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อนำมาซื้อที่ดิน

(ข) ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของแต่ละกลุ่มธุรกิจ

ผลการดำเนินงาน – ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง

ในปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้จากธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง จำนวน 3,428.29 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปีก่อน จำนวน 662.56 ล้านบาท แต่มีอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจาก 17.50% เป็น 13.30% เนื่องจากโครงการที่ส่งมอบงานในช่วงเวลานี้เป็นโครงการที่บริษัทฯ สามารถควบคุมต้นทุนได้ดี และงานหลายประเภทบริษัทฯ สามารถส่งมอบได้โดยไม่ต้องแก้ไขงาน นอกจากนี้งานที่ส่งมอบยังเป็นงานที่ใช้ทักษะเฉพาะด้านทำให้บริษัทฯ สามารถกำหนดราคาและทำกำไรได้ดี แต่อย่างไรก็ตาม อัตรากำไรขั้นต้นในแต่ละปีจะเปลี่ยนแปลงไปตามประเภทของงาน และช่วงเวลาการส่งมอบงาน ซึ่งบริษัทฯ ยังคงคาดการณ์อัตรากำไรเฉลี่ยที่ประมาณ 15%

ในปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้จากธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง จำนวน 4,090.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 534.3 ล้านบาท แต่มีอัตรากำไรขั้นต้นลดลงจาก 20.02% เป็น 13.30 % เนื่องจากโครงการในแต่ละปีที่ทำเสร็จจะมีอัตรากำไรและโครงสร้างสัญญาต่างกันจึงมีผลให้อัตรากำไรเฉลี่ยแต่ละปีมีความแตกต่างกัน และเนื่องจากการชะลอตัวของการเปิดโครงการที่เกิดขึ้นตั้งแต่ปีที่ผ่านมา ทำให้งานใหม่ต้องใช้ระยะเวลาช่วงเริ่มต้นงาน นานกว่าที่ควรจะเป็น จึงส่งผลให้ค่าใช้จ่ายโครงการมีเพิ่มมากขึ้นทำให้ผลประกอบการ โดยรวมลดลงจากปีที่ผ่านมา

(หน่วย : ล้านบาท)

โครงสร้างรายได้ - รับเหมาก่อสร้าง	2559		2560		2561	
บริษัทย่อย	439.59	12.36%	(38.68)	(0.95%)	-	-
บริษัทอื่น	3,116.93	87.64%	4,129.54	100.95%	3,428.30	100.00%
รวม	3,556.52	100.00%	4,090.86	100.00%	3,428.30	100.00%

(หน่วย : ล้านบาท)

โครงสร้างรายได้ - รับเหมาก่อสร้าง	2559		2560		2561	
งานอาคารสูง	2,851.34	80.17%	3,475.3	84.95%	2,598.23	75.79%
อาคารขนาดกลาง โรงงาน งานระบบ	705.18	19.83%	615.56	15.05%	830.07	24.21%
รวม	3,556.52	100.00%	4,090.86	100.00%	3,428.30	100.00%

- ในปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้จากธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง จำนวน 3,428.30 ล้านบาท ลดลง 662.56 ล้านบาท แต่มีอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจาก 13.30% เป็น 17.50 % เนื่องจากโครงการที่ทำเสร็จในปี 2561 มีอัตรากำไรค่อนข้างสูงเนื่องจากบริษัทฯ สามารถควบคุมต้นทุนได้ดี นอกจากนี้ยังมี ลูกค้าบางราย ตัดรายการซื้อสินค้าเอง แต่ยังคงยอดรวมตามสัญญาว่าจ้าง ทำให้ อัตรากำไรยังคงอยู่ในระดับเดิม แต่ยอดรายได้จะลดลง
- ในปี 2561 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานประมาณ 159.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 ที่มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานประมาณ 149.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 9.38 ล้านบาท (ในปี 2559 มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานประมาณ 135.30 ล้านบาท) จำนวนเงินที่เพิ่มขึ้นสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้ซึ่งค่าใช้จ่ายหลักเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับ การพัฒนาพนักงาน รวมถึงการเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเดือนตามปกติ
- นโยบายการรับงาน กลยุทธ์ทางการตลาด และสภาพแวดล้อมทางการตลาดที่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจในปัจจุบันบริษัทยังคงมีทิศทางการรับงานโดยมุ่งเน้นการพิจารณาความเสี่ยงเรื่องสถานที่ก่อสร้าง และการชำระเงินเป็นหลัก โดยบริษัทฯ เลือกรับงานจากบริษัทฯ ที่เคยร่วมงานกันมาก่อนและมีชื่อเสียงที่ดี ซึ่งในปัจจุบันการแข่งขันของการรับงานยังคงมีอยู่ แต่ลดลงจากอดีตซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการเช่น ความพร้อมของทีมงานก่อสร้าง การส่งมอบงานตรงเวลาและมีคุณภาพ ได้กลายมาเป็นปัจจัยหลักในการเลือกผู้รับเหมา มากกว่าการพิจารณาเรื่องราคาเพียงอย่างเดียว โดยเฉพาะบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีการวางแผนงานเติบโตอย่างต่อเนื่อง ต้องการลดความเสี่ยงด้านการส่งมอบที่อยู่อาศัยให้กับลูกค้า รวมถึงปัญหาเรื่องการก่อสร้าง จึงเลือกหันมาใช้ผู้รับเหมาที่เชื่อถือได้ โดยไม่ต้องมีการประมูลเปรียบเทียบราคาเหมือนในอดีต มีการคาดการณ์ว่าการลงทุนขยายส่วนต่อของรถไฟฟ้า จะทำให้มีการขยายตัวของการก่อสร้างที่อยู่อาศัยสำนักงาน ตามแนวรถไฟฟ้าเพิ่มขึ้น ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีโอกาสทางการตลาดเพิ่มขึ้นด้วย

ผลการดำเนินงาน – ธุรกิจผลิตและจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง ดำเนินงานโดยบริษัท พีซีเอ็ม คอนสตรัคชั่น แมททีเรียล จำกัด “พีซีเอ็ม”

ในปี 2561 รายได้จากธุรกิจผลิตและจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง มีจำนวน 469.07 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 60.65 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิในส่วนงานนี้ 35.67 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.54 เพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมา เนื่องจากยอดขายที่เพิ่มขึ้นเป็นผลให้การบริหารต้นทุนคงที่มีประสิทธิภาพมากขึ้นทำให้อัตรากำไรของปีนี้ดีกว่าปีที่ผ่านมา โดยความแตกต่างของอัตรากำไรในแต่ละช่วงเวลาจะเกิดจากชนิดของผลิตภัณฑ์ที่ถูกผลิตและขายในแต่ละช่วงเวลา ซึ่งในช่วงปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ผลิตสินค้าและขายสินค้าที่มีอัตรากำไรสูงได้มากขึ้น เช่น GRC และผนังสำเร็จรูป

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

(หน่วย : ล้านบาท)

ธุรกิจผลิตและจำหน่ายวัสดุ ก่อสร้าง	งบการเงินรวม					
	2559		2560		2561	
	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ
- แผ่นพื้นสำเร็จรูป	183.52	59.48%	179.54	43.96%	201.58	42.97%
- รายได้จากการขายวัสดุก่อสร้างอื่น	125.04	40.52%	228.88	56.04%	267.49	57.03%
รวมรายได้ของพีซีเอ็ม	308.56	100.00%	408.42	100.00%	469.07	100.00%

- จากโครงสร้างรายได้ พบว่า PCM มีสัดส่วนการขายใกล้เคียงกับปีที่ผ่านมาแต่มีจำนวนเพิ่มขึ้น โดยในปี 2561 PCM มีอัตรากำไรขั้นต้นประมาณ 21.92% เพิ่มสูงขึ้นจากปี 2560 PCM มีอัตรากำไรขั้นต้นประมาณ 19.17% และ ปี 2559 ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นประมาณ 17.11% ในปี 2561 PCM มียอดขายผนังสำเร็จรูปเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก จึงทำให้ต้นทุนเฉลี่ยต่อหน่วยของต้นทุนคงที่ลดลง เป็นผลให้อัตรากำไรขั้นต้นดีขึ้น
- บริษัทฯ มีการคาดการณ์ว่าตลาดความต้องการ แผ่นสำเร็จรูป Precast จะกลายเป็นที่ต้องการของตลาดเนื่องจากปัญหาค่าแรง ที่เพิ่มสูงขึ้นและระยะเวลาที่ลดลงจากการใช้ Precast ในการก่อสร้าง แต่อย่างไรก็ตาม การทำการตลาดของแผ่นสำเร็จรูป Precast ยังคงมีปัญหาบ้าง เนื่องจากลักษณะการผลิตและการติดตั้งยังเป็นหน้าที่ของผู้ผลิต ทำให้มีลักษณะเหมือนการขายพร้อมติดตั้ง ซึ่งจะมีความคล้ายกับการเป็นผู้รับเหมา นอกจากนี้การสร้างบ้านในลักษณะนี้จะมีรูปร่างหน้าตาคล้ายกัน ในโครงการที่ต่างกัน ซึ่งถ้ามีความต้องการที่ต่างกัน อาจจะต้องมีการสร้าง แบบ Mold ใหม่ซึ่งจะต้องมีการลงทุนเพิ่มและใช้เวลาในการผลิตเพิ่มจาก

แบบเดิม ทำให้ยังไม่เกิดความคล่องตัวมากนักในผลิตภัณฑ์ แต่อย่างไรก็ตามผลิตภัณฑ์ยังอยู่ในช่วงการพัฒนา และมีแนวโน้มที่ต้องมีการปรับปรุงและออกแบบให้มีความยืดหยุ่นเพิ่มขึ้น ในขณะที่ผู้บริโภคเองก็ต้องเปลี่ยนแปลงการรู้ผลิตภัณฑ์เพิ่มขึ้นด้วย ซึ่งในปัจจุบันรับงานตาม Order ของลูกค้าที่ตกลงกันไว้ล่วงหน้า ซึ่งจะมีข้อดีในเรื่องของการขาย แต่ก็มีข้อเสียในเรื่องของการผลิตที่ยังไม่สามารถผลิตอย่างต่อเนื่องเต็มที่เหมือนการผลิตสินค้าทั่วไป ซึ่งจะเน้นการผลิตในระดับ economy of scale.

ผลการดำเนินงาน – การลงทุนในกิจการอื่น ดำเนินงานโดยบริษัท 프리บิลท์ โฮลดิ้ง จำกัด ("PBH")

ในปีที่ผ่านมา บริษัท 프리บิลท์ โฮลดิ้ง จำกัดซึ่งถือหุ้น ร้อยละ 100 โดยบริษัทฯ ได้มีการลงทุนในบริษัท พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100 โดยทำธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย ในนาม บริษัท อีส แอม อาร์ จำกัด ซึ่ง ณ ปัจจุบันมีที่ดินอยู่ระหว่างการพัฒนา 3 แปลง มูลค่าโครงการรวม 4,420 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในบริษัท พี แอนด์ พี แอสเซท กรุ๊ป จำกัด โดยถือหุ้นอัตราร้อยละ 49 คิดเป็นเงินลงทุนประมาณ 98 ล้านบาท เป็นอาคารชุดจำนวน 2 โครงการ บริเวณ สถานีรถไฟฟ้าเสนาภิคมฯ และ บริเวณทาวนอินทาวน และเข้าร่วมถือหุ้นในบริษัท พรีเมียมเพลส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด โดยถือหุ้นอัตราร้อยละ 40 เป็นโครงการแนวราบ บริเวณ พลโยธิน-รัตนโกสินทร์สมโภช นอกจากนี้ยังได้เข้าร่วมทุนกับ บริษัท ชินวะ เอส39 จำกัด โดยถือหุ้นอัตราร้อยละ 49 เป็นอาคารชุด บริเวณ สุขุมวิท 39 โดยบริษัทชินวะ เอส 39 จำกัด เป็นบริษัทฯ ลูกของบริษัท รับเหมาฯก่อสร้างในญี่ปุ่น

ผลการดำเนินงาน – พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินงานโดยบริษัท อีสแอมอาร์ จำกัด "IAA"

IAA เป็นบริษัทที่ดำเนินงานในส่วนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีบริษัท 프리บิลท์ โฮลดิ้ง จำกัด ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ปัจจุบันบริษัทมีที่ดินสำหรับการพัฒนาเป็นอาคารชุดเพื่อขายบริเวณซอยสุขุมวิท 26 มูลค่าโครงการประมาณ 800 ล้านบาท ที่ดินบริเวณซอยสุขุมวิท 24 มูลค่าโครงการประมาณ 2,530 ล้านบาท และโครงการบ้านเดี่ยว บริเวณ บางแกว พุทธมณฑลสาย 3 มูลค่าโครงการประมาณ 1,090 ล้านบาท รวม 3 โครงการจะมีมูลค่าโครงการรวมประมาณ 4,343 ล้านบาท โดยคาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้ในปี 2562 นี้บางส่วน(มาจากโครงการบ้านเดี่ยว)

(ค) ฐานะการเงิน

สินทรัพย์รวม

ณ สิ้นปี 2561 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมประมาณ 5,029.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมาประมาณ 703.86 ล้านบาท รายการที่เพิ่มขึ้นมากเป็นรายการสำคัญได้แก่ ที่ดิน/ต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและเงินลงทุนในการร่วมค้า เนื่องจากการลงทุนในกิจการอื่น

ส่วนประกอบของสินทรัพย์

1. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น และ รายได้ที่ยังไม่ได้เรียกชำระ

ในปี 2561 มียอดรวมกันทั้งสิ้น 861.88 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2560 มียอดรวมกันทั้งสิ้น 673.43 ล้านบาท มียอดเพิ่มขึ้น 188.45 ล้านบาทหรือประมาณ 27.98% และเมื่อพิจารณา aging ปี 2561 พบว่าบริษัทมีลูกหนี้ค้างชำระเกินกว่า 1 ปีเพียงร้อยละ 2.9 ของลูกหนี้การค้า

บริษัทตั้งสำรอง 100% สำหรับลูกหนี้ที่มีอายุเกินกว่า 1 ปีตามนโยบายของบริษัท สำหรับค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญในปี 2561 เป็นของส่วนงานก่อสร้างประมาณ 15.32 ล้านบาท

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		
	2559	2560	2561
ลูกหนี้การค้าและตัวเงินรับ			
- ค้างชำระน้อยกว่า 1 ปี	477.67	466.27	507.56
- ค้างชำระเกิน 1 ปี	18.74	17.91	15.32
รวมทั้งสิ้น	496.41	484.18	522.88
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	(18.30)	(18.36)	(17.06)
ลูกหนี้การค้าสุทธิ	478.11	465.82	505.82
ลูกหนี้อื่น	95.11	44.79	32.69
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	573.22	510.61	538.51
รายได้ที่ยังไม่ได้เรียกชำระ	190.99	162.83	323.36
รวมทั้งสิ้น	764.21	673.43	1,185.23
ระยะเวลาเรียกเก็บหนี้ (วัน)	35	44	49

2. สินค้ำคงเหลือ

สิ้นปี 2561 มียอดสินค้ำคงเหลือประมาณ 113.95 ล้านบาท โดยเป็นวัสดุก่อสร้างของธุรกิจก่อสร้างประมาณ 52.44 ล้านบาทที่เหลือเป็นของบริษัทย่อยในส่วนผลิตและขายวัสดุก่อสร้าง โดยเพิ่มขึ้นจากปี 2560 ที่มียอดสินค้ำคงเหลือประมาณ 101.00 ล้านบาท เป็นส่วนของการรับเหมาก่อสร้างประมาณ 61.41 ล้านบาท ที่เหลือประมาณ 39.59 เป็นของส่วนงานผลิตและขายแผ่นพื้นสำเร็จรูป อัตรการหมุนเวียนของสินค้ำเฉลี่ยปี 2561 มีประมาณ 3.50 เท่าซึ่งต่ำกว่าปีที่ผ่านมา

3. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของบริษัทและบริษัทย่อยในงบการเงินรวม

สิ้นปี 2561 ปี 2560 และปี 2559 แสดงมูลค่า 320.80 ล้านบาท 299.77 ล้านบาท และ 335.75 ล้านบาท ตามลำดับ โดยการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์เป็นผลจากการขายธุรกิจผลิตและจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง

งบการเงินรวมได้แสดงมูลค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ที่มีการรวมมูลค่าส่วนเพิ่มสุทธิ จากค่าเสื่อมราคาจากการตีราคาใหม่ที่ดิน อาคาร และ เครื่องจักร ของพีซีเอ็มบางส่วน ซึ่งในวันที่มีการประเมิน

ราคา ณ วันที่มีการซื้อเงินลงทุน มีการประเมินราคาที่ดินโดยวิธีราคาตลาดเพิ่มขึ้นประมาณ 132 ล้านบาท และ อาคารและอุปกรณ์โดยวิธีทดแทนประมาณ 30.61 ล้านบาท

สภาพคล่อง

ภาพรวมโดยสรุป

ปี 2561 บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิลดลงในภาพรวมประมาณ 8.43 ล้านบาท โดยมีการลงทุนเป็นจำนวนมากผ่านบริษัทย่อย และ บริษัทร่วมทุนในส่วนของงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

การลดลงของกระแสเงินสดส่วนใหญ่เป็นการลงทุนในกิจการร่วมค้าและให้กู้ยืมกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ส่วนการเพิ่มขึ้นของกระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน 639.29 ล้านบาท เป็นส่วนของการกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อซื้อที่ดินในส่วนของงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 886.23 ล้านบาทและการจ่ายเงินปันผล 246.94 ล้านบาท จึงเป็นผลให้สุทธิแล้วเงินสดรับจากการดำเนินงานเป็นลบตามที่กล่าวมา

ภาพรวมกระแสเงินสด / กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

ปี 2561 บริษัทมียอดเงินสดจากการดำเนินงานเป็นลบสุทธิที่ 57.15 ล้านบาท เป็นผลจากการดำเนินงานที่มีผลประกอบการประมาณ 515.90 ล้านบาท ซึ่งเมื่อรวมกับรายละเอียดการใช้จ่ายหลักๆ เช่น การใช้ไปของการลงทุนในที่ดินและต้นทุน โครงการระหว่างก่อสร้าง การลงทุนระยะยาว และการให้กู้ยืมระยะสั้น จึงเป็นผลให้สุทธิแล้วเงินสดรับจากการดำเนินงานเป็นบวกตามที่กล่าวมา

ปี 2560 บริษัทมียอดเงินสดจากการดำเนินงานเป็นลบสุทธิที่ 490.19 ล้านบาท เป็นผลจากการดำเนินงานที่มีผลประกอบการประมาณ 715.04 ล้านบาท และบริษัทฯ นำเงินไปฝากในรูปแบบการลงทุนชั่วคราวจำนวนมาก จึงเป็นผลให้เสมือนนำเงินออกจากกิจกรรมดำเนินงานซึ่งเมื่อรวมกับรายละเอียดอื่นๆ เป็นผลให้สุทธิแล้วเงินสดรับจากการดำเนินงานเป็นลบตามที่กล่าวมา

ปี 2559 บริษัทมียอดเงินสดจากการดำเนินงานเป็นบวกสุทธิที่ 787 ล้านบาท เป็นผลจากการดำเนินงานที่มีผลประกอบการประมาณ 1,079.77 ล้านบาท การใช้จ่ายเงินในการลงทุนในที่ดินและต้นทุน โครงการระหว่างก่อสร้าง ในขณะที่ถูกหักหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นรวมถึงรายได้รับล่วงหน้ามีการบริหารงานดีขึ้น โดยเมื่อรวมกับรายละเอียดอื่นๆ เป็นผลให้สุทธิแล้วเงินสดรับจากการดำเนินงานเป็นบวกตามที่กล่าวมา

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

ปี 2561 บริษัทฯ ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน จำนวน 886.23 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผลจำนวน 246.94 ล้านบาท เป็นผลให้บริษัทมียอดสุทธิเป็นบวกจากกิจกรรมจัดหาเงินประมาณ 639.29 ล้านบาท

ปี 2560 บริษัทฯ ได้จ่ายเงินปันผลจำนวน 617.35 ล้านบาท ทั้งยังชำระหนี้เงินกู้ระยะยาวบางส่วนจากสถาบันการเงิน เป็นผลให้บริษัทมียอดสุทธิเป็นลบจากกิจกรรมจัดหาเงินประมาณ 653.57 ล้านบาท

ปี 2559 บริษัทฯ ได้ถอนหุ้นกู้จำนวน 400 ล้านบาท ทั้งยังชำระหนี้เงินกู้ระยะยาวบางส่วนจากสถาบันการเงินที่นำมาลงทุนในส่วนของงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และมีการจ่ายเงินปันผลไป 154 ล้านบาทซึ่งโดยรวมแล้วบริษัทมียอดสุทธิเป็นลบจากกิจกรรมจัดหาเงินประมาณ 763.82 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

ในปี 2561 บริษัทได้ลงทุนในกิจการร่วมค้า จำนวน 328.60 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทฯ ได้ลงทุนระยะยาวกับบริษัทธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 98.20 ล้านบาท และมีการให้กู้ยืมกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันและกิจการอื่นจำนวน 104.41 ล้านบาท เป็นผลให้สุทธิแล้ว มีเงินสดลดลงในกิจกรรมลงทุนจำนวน 590.57 ล้านบาท

ในปี 2560 บริษัทฯ มีการรับเงินสดจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย จำนวน 900 ล้านบาท และรับชำระหนี้กู้ยืมจำนวน 380 ล้านบาท ที่เหลือเป็นเรื่องของ การถอนเงินสดจากการฝากค้ำประกัน และการจ่ายเงินในส่วนของการจัดหาสินทรัพย์ถาวร เป็นผลให้สุทธิแล้ว มีเงินสดเพิ่มขึ้นในกิจกรรมลงทุนจำนวน 1,070.18 ล้านบาท

ในปี 2559 บริษัทมีการนำเงินสดมาลงทุนในเงินออมประเภทต่างๆ เพื่อให้ได้รับผลตอบแทนในรูปดอกเบี้ยประมาณ 500 ล้านบาท ที่เหลือเป็นเรื่องของ การถอนเงินสดจากการฝากค้ำประกัน และการจ่ายเงินในส่วนของการจัดหาสินทรัพย์ถาวร เป็นผลให้ สุทธิแล้วมีเงินสดเพิ่มขึ้นในกิจกรรมลงทุนประมาณ 140 ล้านบาท

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบรวม		
	2559	2560	2561
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในเงินทุนหมุนเวียน	935.53	468.20	420.27
ส่วนเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์หมุนเวียน	116.52	(558.71)	(152.55)
ส่วนเปลี่ยนแปลงในหนี้สินหมุนเวียน	(264.73)	(399.68)	(324.87)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	787.32	(490.19)	(57.15)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	139.97	1,070.18	(590.57)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(763.82)	(838.37)	639.29
กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	163.47	(258.39)	(8.43)
เงินสดต้นงวด	544.02	707.49	449.10
เงินสดปลายงวด	707.49	449.10	440.67

หนี้สิน

บริษัทมียอดหนี้สินสิ้นปี 2561 ประมาณ 2,765.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 568.35 ล้านบาท ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นทั้งในส่วนหนี้สินหมุนเวียนและหนี้สินไม่หมุนเวียนจากการกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน เพื่อซื้อที่ดินนำมาพัฒนาโครงการของบริษัท อีส แอม อาร์ จำกัด ทำให้เงินกู้ยืมดังกล่าวเพิ่มขึ้นทั้งจำนวน บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 1.22

หนี้เงินกู้ระยะยาว

ในปี 2561 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวน 138.41 ล้านบาท เป็นการกู้ยืมมาเพื่อดำเนินงานในส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท อีส แอม อาร์ จำกัด ส่วนในปี 2560 ไม่มียอดเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

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 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 บริษัทประกาศงดจ่ายเงินปันผลเช่นเดียวกับปี 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 แล้ว บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมประมาณ 601.33 ล้านบาท

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

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

ในปี 2558 บริษัทมีผลกำไรสุทธิ 303.37 ล้านบาท มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมประมาณ 1,408.90 ล้านบาท ไม่ต้องก้นเงินสำรองตามกฎหมายเนื่องจากการก้นยอดดังกล่าวครบตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว

ในปี 2559 บริษัทมีผลกำไรสุทธิ 785.40 ล้านบาท มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมประมาณ 2,039.96 ล้านบาท ไม่ต้องก้นเงินสำรองตามกฎหมายเนื่องจากการก้นยอดดังกล่าวครบตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว

ในปี 2560 บริษัทมีผลกำไรสุทธิ 703.52 ล้านบาท มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมประมาณ 2,128.12 ล้านบาท ไม่ต้องก้นเงินสำรองตามกฎหมายเนื่องจากการก้นยอดดังกล่าวครบตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว

ในปี 2561 บริษัทมีผลกำไรสุทธิ 384.21 ล้านบาท มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมประมาณ 2,263.64 ล้านบาท ไม่ต้องก้นเงินสำรองตามกฎหมายเนื่องจากการก้นยอดดังกล่าวครบตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว

(ง) ปัจจัย ข้อมูล และอิทธิพลที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 2/2562 เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2562 ได้มีมติเสนอจ่ายเงินปันผลหุ้นละ 0.80 บาท

ในปี 2561 บริษัท 프리บิลท์ โฮลดิ้ง จำกัด ได้ร่วมทุนเพิ่มอีก 3 โครงการ 1) ร่วมทุนกับ บริษัท จินวะ เรียด เอสเตท(ไทยแลนด์) จำกัด และ บริษัท ฟรีแซนส์คอร์ปอเรชั่น จำกัด เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สถานที่โครงการอยู่บริเวณสุขุมวิท 39 บริเวณสถานีพร้อมพงษ์ มูลค่าโครงการประมาณ 2,455.25 ล้านบาท 2) ร่วมทุนกับ กลุ่ม บริษัท ฟรีเมี่ยมเพลส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สถานที่โครงการอยู่บริเวณพหลโยธิน-รัตนโกสินทร์ สมโภช มูลค่าโครงการประมาณ 586 ล้านบาท 3) ร่วมทุนกับ กลุ่ม บริษัท ฟรีเมี่ยมเพลส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สถานที่โครงการอยู่บริเวณทาวเวอร์อินทาวน์ มูลค่าโครงการประมาณ 750 ล้านบาท

ในเดือนธันวาคม 2561 บริษัท อีส แอม อาร์ จำกัด (“IAA”) ได้มีการเพิ่มทุนและปรับเปลี่ยนการถือหุ้นของ PBH เป็นร้อยละ 100 โดยการเพิ่มทุนจดทะเบียนอีกจำนวน 100 ล้านบาท รวมเป็นทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 300 ล้านบาท

มูลค่างานคงเหลือ ณ สิ้นปี 2561

แหล่งรายได้ (หน่วย : พันล้านบาท)	มูลค่างานคงเหลือสิ้นปี 2561	รายได้ 2561	มูลค่างานเพิ่มขึ้นใน 2561	มูลค่างานคงเหลือสิ้นปี 2561	คาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2562	คาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2563	คาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2564
งานอื่นๆ	7.73	2.60	3.01	8.14	50%	42%	8%
รวม	7.73	2.60	3.01	8.14	50%	42%	8%
อัตราส่วนของงานในกลุ่มต่อทั้งหมด	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50%	42%	8%