

วันที่ 24 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565

ที่ ชท. 2022/02/001

เรื่อง คำอธิบายส่วนเปลี่ยนแปลงผลการดำเนินงาน ปี 2564

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท 프리บิลท์ จำกัด (มหาชน) เรียนชี้แจงผลการดำเนินงานจากงบการเงินที่ได้ตรวจสอบแล้วสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากคณะกรรมการตรวจสอบและผู้สอบบัญชีแล้ว โดยเมื่อเปรียบเทียบผลการดำเนินงานปี 2564 เทียบกับปี 2563 พบว่า บริษัทมีผลการดำเนินงานโดยรวมเปลี่ยนแปลงดังนี้

หน่วย : ล้านบาท	งบการเงินรวม		
	2564	2563	ผลต่าง
รายได้ - รับเหมาฯ	3,686.69	3,759.15	(72.47)
รายได้ - ผลิตแผ่นพื้นฯ	389.46	391.89	(2.43)
รายได้ - อสังหาริมทรัพย์	488.64	128.33	360.32
รายได้รวม	4,564.79	4,279.37	285.42
ต้นทุน - รับเหมาฯ	3,344.97	3,454.37	(109.40)
ต้นทุน - ผลิตแผ่นพื้นฯ	292.44	305.07	(12.62)
ต้นทุน - อสังหาริมทรัพย์	330.68	91.66	239.02
ต้นทุนรวม	3,968.09	3,851.10	116.99
กำไรขั้นต้น - รับเหมาฯ	341.71	304.78	36.93
% ต่อรายได้	9.27%	8.11%	1.16%
กำไรขั้นต้น - ผลิตแผ่นพื้นฯ	97.02	86.82	10.20
% ต่อรายได้	24.91%	22.15%	2.76%
กำไรขั้นต้น - อสังหาริมทรัพย์	157.97	36.67	121.30
% ต่อรายได้	32.33%	28.57%	3.75%
กำไรขั้นต้นรวม	596.70	428.27	168.43
% ต่อรายได้รวม	13.07%	10.01%	3.06%
ค่าใช้จ่ายในการขาย และ บริหาร	277.50	240.86	36.65
ต้นทุนทางการเงิน	49.14	44.82	4.32
กำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุน	14.94	13.06	1.87
กำไรสุทธิ	241.62	165.67	75.96

คำอธิบายผลต่างของรายได้และอัตรากำไรขั้นต้น

- งบการเงินรวมปี 2564 บริษัทฯ มียอดรายได้รวมเพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมา 285.42 ล้านบาท ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นในส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีโครงการโอนในปี 2564 การลดลงของรายได้ส่วนงานรับเหมาก่อสร้างประมาณ 72.47 ล้านบาท และการลดลงของส่วนงานผลิตและจำหน่ายแผ่นพื้นประมาณ 2.43 ล้านบาท เป็นผลจากการสั่งหยุดงานจากรัฐบาลจากการแพร่ระบาดของเชื้อโควิด 19
- กำไรขั้นต้นของงบการเงินรวมปี 2564 สูงกว่าปีที่ผ่านมาประมาณ 168.43 ล้านบาท ในขณะที่อัตรากำไรขั้นต้นก็ปรับตัวดีขึ้น แม้จะมีปัญหาเรื่องโรคระบาดก็ตาม สาเหตุหลักมาจากบริษัทสามารถปรับตัวเข้ากับสถานการณ์ต่างๆ ได้แล้ว

คำอธิบายผลต่างของกำไรสุทธิ

- จากการแพร่ระบาดของโรค Covid-19 ที่ยังคงส่งผลกระทบต่อธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และรับเหมาก่อสร้าง ทั้งทางตรงและทางอ้อม ทำให้บริษัทฯ มีภาวะเรื่องความไม่แน่นอนของการทำงาน รวมถึงต้นทุนบางส่วนที่เพิ่มขึ้นจากการสั่งหยุดงาน ในปี 2564 บริษัทฯ ได้พยายามรับมือกับสถานการณ์ต่างๆ รวมถึงการปรับราคาในสัญญาขายใหม่ ให้สอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบัน ทำให้บริษัทฯ สามารถทำกำไรได้อย่างเหมาะสม โดยในปี 2564 บริษัทฯ สามารถทำกำไรสุทธิรวมประมาณ 241.62 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าปีที่ผ่านมา

ผลกระทบต่อประมาณการ

- ประมาณการในงบการเงินรวมปี 2565 คาดว่าแนวโน้มของผลกระทบของสภาพเศรษฐกิจจากการระบาดของไวรัส covid-19 น่าจะส่งผลกระทบต่อภาพรวมของสภาพเศรษฐกิจของทั้งในและต่างประเทศ นอกจากนี้จากปัญหาเรื่องการสู้รบของรัสเซียที่มีในยูเครน ก็ยังส่งผลกระทบต่อปัจจัยเรื่องราคาสินค้าหลายชนิด เช่นราคาน้ำมัน ที่เป็นสาเหตุหลักที่ทำให้ต้นทุนสินค้าอื่นเพิ่มขึ้น แต่อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ประมาณการว่าค่าเฉลี่ยของอัตรากำไรขั้นต้นในงบการเงินรวมในปี 2565 น่าจะใกล้เคียงกับปีที่ผ่านมา
- ส่วนงานรับเหมาก่อสร้าง ประมาณการว่าจะส่งมอบงานในปี 2565 ได้มากกว่าปี 2564 เล็กน้อยเนื่องจากผู้ว่าจ้างเองต้องมีโครงการใหม่ ๆ หลังจากหยุดการเปิดโครงการในปีที่ผ่านมา และบริษัทฯ คาดว่ายังคงรักษาอัตรากำไรขั้นต้นไว้ได้ที่ระดับใกล้เคียงกับปี 2564

- สำหรับส่วนงานผลิตและจำหน่ายแผ่นพื้นสำเร็จรูป คาดว่าจะมีผลการดำเนินงานในปี 2565 โดยรวมดีกว่าปี 2564 โดยมุ่งเน้นไปที่กลุ่มลูกค้าแนวราบที่มีศักยภาพด้านการขาย คาดว่าจะสามารถคงอัตรากำไรขั้นต้นไว้ในระดับเดิมได้
- ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทฯ ลงทุนเอง คาดว่าในปี 2565 จะสามารถสร้างรายได้ จากโครงการ พรรณนา พุทธมณฑล สาย 3 และโครงการพินนารา ศรีนครินทร์ – บางนา ที่เปิดตัวปลายปี 2564 โดยคาดการณ์ว่าจะมีมูลค่ายอดขายรวมกันกว่า 800 ล้านบาท และ ในปี 2565 บริษัทฯ ก็จะมีการเปิดตัวโครงการแนวราบอีก 2 โครงการบริเวณใกล้เคียง มหาวิทยาลัย ธรรมศาสตร์ รังสิตอีกด้วย
- สำหรับส่วนงานการลงทุนในโครงการอื่น บริษัทฯ ยังมี backlog ที่จะเปลี่ยนเป็นรายได้ของโครงการ **Quinto** และโครงการ **Eigen** โดยทั้งสองโครงการคาดว่าจะมียอดขายรวมกันภายในปี 2565 ประมาณ 350 ล้านบาท (บริษัทฯ รับรู้ผลกำไรตามสัดส่วนการลงทุนที่ร้อยละ 49 และ 35 ตามลำดับ) นอกจากนี้ยังมีโครงการร่วมทุนที่จะเปิดขายในปี 2565 อีก 3 โครงการคือ โครงการแนวราบที่จตุโชติ และ บริเวณถนนตัดใหม่พหลโยธิน รัตนโกสินทร์ และโครงการคอนโดมิเนียม low rise ที่ Town in Town.

ตารางเปรียบเทียบงบดุลรวม บางส่วน

หน่วย:ล้านบาท	2564	2563	ผลต่าง
เงินสดและรายการเทียบเท่า	680.03	759.87	(79.83)
เงินลงทุนชั่วคราว	303.61	549.72	(246.12)
ที่ดินและต้นทุนระหว่างก่อสร้าง	956.29	743.77	212.52
รวมสินทรัพย์	6,190.94	5,935.51	225.43
หนี้เงินกู้ยืม	1,399.69	1,582.71	(183.02)
รวมหนี้สิน	3,881.75	3,744.48	137.28
กำไรสะสม	1,679.25	1,561.10	118.15
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,309.18	2,191.03	118.15
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	6,190.94	5,935.51	225.43
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	1.68	1.71	(0.03)
อัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	0.61	0.72	(0.12)

- เงินกู้ยืมส่วนใหญ่เป็นการกู้ยืมเพื่อการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีอัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นสิ้นปี ที่ประมาณ 1.68 เท่า และมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นสิ้นปี 2564 ที่ 0.61 เท่า โดยบริษัทฯ มีนโยบายควบคุมระดับหนี้สินต่อส่วนทุนให้ไม่เกิน 2.5:1 และหนี้ที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่ให้เกิน 2:1



- ยอดงานคงเหลือในมือสำหรับ ส่วนงานก่อสร้างสิ้นปี 2564 มีประมาณ 7 พันล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท พรีเมียม จำกัด (มหาชน)

(นายวิโรจน์ เจริญตรา)

กรรมการผู้มีอำนาจ