

ที่ ชท. 2023/02/001

เรื่อง คำอธิบายส่วนเปลี่ยนแปลงผลการดำเนินงาน ปี 2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท 프리บิลท์ จำกัด (มหาชน) เรียนชี้แจงผลการดำเนินงานจากงบการเงินที่ได้ตรวจสอบแล้วสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากคณะกรรมการตรวจสอบและผู้สอบบัญชีแล้ว โดยเมื่อเปรียบเทียบผลการดำเนินงานปี 2565 เทียบกับปี 2564 พบว่า บริษัทมีผลการดำเนินงานโดยรวมเปลี่ยนแปลงดังนี้

หน่วย : ล้านบาท	งบการเงินรวม		
	2565	2564	ผลต่าง
รายได้ - รับเหมาฯ	4,336.80	3,686.69	650.11
รายได้ - ผลิตแผ่นพื้นฯ	520.24	389.46	130.78
รายได้ - อสังหาริมทรัพย์	917.53	488.64	428.89
<b>รายได้รวม</b>	<b>5,774.57</b>	<b>4,564.79</b>	<b>1,209.78</b>
ต้นทุน - รับเหมาฯ	4,022.78	3,344.97	677.81
ต้นทุน - ผลิตแผ่นพื้นฯ	392.76	292.44	100.32
ต้นทุน - อสังหาริมทรัพย์	624.25	330.68	293.57
<b>ต้นทุนรวม</b>	<b>5,039.80</b>	<b>3,968.09</b>	<b>1,071.70</b>
กำไรขั้นต้น - รับเหมาฯ	314.02	341.71	(27.69)
% ต่อรายได้	7.24%	9.27%	(8.10%)
กำไรขั้นต้น - ผลิตแผ่นพื้นฯ	127.48	97.02	30.46
% ต่อรายได้	24.50%	24.91%	31.40%
กำไรขั้นต้น - อสังหาริมทรัพย์	293.28	157.97	135.31
% ต่อรายได้	31.96%	32.33%	85.66%
กำไรขั้นต้นรวม	734.78	596.70	138.08
% ต่อรายได้รวม	12.72%	13.07%	23.14%
ค่าใช้จ่ายในการขาย และ บริหาร	303.91	277.50	26.41
ต้นทุนทางการเงิน	33.97	49.14	(15.17)
กำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุน	13.48	14.94	(1.46)
กำไรสุทธิ	354.93	241.62	113.31

### คำอธิบายผลต่างของรายได้และอัตรากำไรขั้นต้น

- งบการเงินรวมปี 2565 บริษัทฯ มียอดรายได้รวมเพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมา 1,209.78 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นในทุกส่วนงาน
- กำไรขั้นต้นของงบการเงินรวมปี 2565 สูงกว่าปีที่ผ่านมาประมาณ 138.08 ล้านบาท แต่อัตรากำไรขั้นต้นตามงบการเงินรวมลดลงจากปี 2564 เนื่องจากส่วนงานรับเหมาก่อสร้างมีอัตรากำไรขั้นต้นลดลง ในขณะที่ส่วนงานที่เหลือยังมีอัตรากำไรขั้นต้นใกล้เคียงกับปีที่ผ่านมา สาเหตุหลักมาจากสภาพเศรษฐกิจ ต้นทุนค่าวัสดุก่อสร้างและค่าแรงงานที่สูงขึ้น

### คำอธิบายผลต่างของกำไรสุทธิ

- ปี 2565 บริษัทฯ สามารถทำกำไรสุทธิรวมประมาณ 354.93 ล้านบาท สูงกว่าปีที่ผ่านมา 113.31 ล้านบาท เป็นผลมาจากส่วนงานอสังหาริมทรัพย์มียอดโอนเพิ่มขึ้นจากปีก่อนค่อนข้างมาก

### ผลกระทบต่อประมาณการ

- ประมาณการในงบการเงินรวมปี 2566 คาดว่าแนวโน้มของผลกระทบ และแนวโน้มการขึ้นราคาต้นทุนค่าก่อสร้างและค่าแรงอาจจะยังไม่หยุดนิ่ง ซึ่งเป็นสาเหตุหลักที่ทำให้ต้นทุนสินค้าอื่นเพิ่มขึ้น แต่อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ประมาณการว่าค่าเฉลี่ยของอัตรากำไรขั้นต้นในงบการเงินรวมในปี 2566 น่าจะใกล้เคียงกับปีที่ผ่านมา
- ส่วนงานรับเหมาก่อสร้าง ประมาณการว่าจะส่งมอบงานในปี 2566 ได้ใกล้เคียงกับปี 2565 เนื่องจากมีมูลค่างานคงเหลือในมือที่ต้องส่งมอบในปี 2566 โดยหลังจากนี้บริษัทฯ ต้องรับงานเพิ่มสำหรับปี 2567 และปี 2568 และบริษัทฯ คาดว่ายังคงรักษาอัตรากำไรขั้นต้นไว้ได้ที่ระดับใกล้เคียงกับปี 2565
- สำหรับส่วนงานผลิตและจำหน่ายแผ่นพื้นสำเร็จรูป คาดว่าจะมีผลการดำเนินงานในปี 2566 โดยรวมดีกว่าปี 2565 โดยมุ่งเน้นไปที่กลุ่มลูกค้าแนวราบที่มีศักยภาพด้านการขาย คาดว่าจะสามารถคงอัตรากำไรขั้นต้นไว้ในระดับเดิมได้
- ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คาดว่าในปี 2566 จะมีรายได้ ทั้งหมด 5 โครงการ คือโครงการพิมนารา ศรีนครินทร์ – บางนา โครงการพิมนารา ธรรมศาสตร์ – รังสิต โครงการพีวีวิลเลจ ธรรมศาสตร์ – รังสิต และที่จะเปิดตัวในช่วงปลายปี 2 โครงการ คือ โครงการพิมนารา ศาลายาและโครงการพรรณนา ทิววัฒนา โดยคาดการณ์ว่าจะมีมูลค่ายอดขายรวมกันกว่า 1.2 พันล้านบาท
- สำหรับส่วนงานการลงทุนในโครงการอื่น บริษัทฯ ยังมี **backlog** ที่จะเปลี่ยนเป็นรายได้ของโครงการ **Premium Place** พหลโยธิน- รามอินทรา โครงการ **Premio Unic** เอกมัย – ลาดพร้าว โครงการ **Reseo Home** จตุโชติ และ

โครงการ Reseo Home เวสเกต โดยทั้ง 4 โครงการคาดว่าจะมียอดโอนรวมกันภายในปี 2566 ประมาณ 800 ล้านบาท (บริษัทจะรับรู้ผลกำไรตามสัดส่วนการลงทุน)

### ตารางเปรียบเทียบงบดุลรวม บางส่วน

หน่วย: ล้านบาท	2565	2564	ผลต่าง
เงินสดและรายการเทียบเท่า	459.40	680.03	(220.63)
เงินลงทุนชั่วคราว	17.82	303.61	(285.79)
ที่ดินและต้นทุนระหว่างก่อสร้าง	1,214.21	956.29	257.91
รวมสินทรัพย์	6,329.54	6,190.94	138.60
หนี้เงินกู้ยืม	1,732.98	1,399.69	333.29
รวมหนี้สิน	3,810.45	3,881.75	(71.30)
กำไรสะสม	1,889.16	1,679.25	209.91
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,519.09	2,309.18	209.91
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	6,329.54	6,190.94	138.60
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	1.51	1.68	(0.17)
อัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	0.69	0.61	(0.08)

- เงินกู้ยืมส่วนใหญ่เป็นการกู้ยืมเพื่อการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีอัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นสิ้นปี ที่ประมาณ 1.51 เท่า และมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นสิ้นปี 2565 ที่ 0.69 เท่า โดยบริษัทฯ มีนโยบายควบคุมระดับหนี้สินต่อส่วนทุนให้ไม่เกิน 2.5:1 และหนี้ที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2:1
- ยอดงานคงเหลือในมือสำหรับ ส่วนงานก่อสร้างสิ้นปี 2565 มีประมาณ 5.1 พันล้านบาท จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท พีริบิลท์ จำกัด (มหาชน)

(นายวิโรจน์ เจริญตรา)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร