

ที่ ชท. 2024/02/001

เรื่อง คำอธิบายส่วนเปลี่ยนแปลงผลการดำเนินงานปี 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท พรีเมิลท์ จำกัด (มหาชน) เรียนชี้แจงผลการดำเนินงานจากงบการเงินที่ได้ตรวจสอบแล้วสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากคณะกรรมการตรวจสอบและผู้สอบบัญชีแล้ว โดยเมื่อเปรียบเทียบผลการดำเนินงานปี 2566 เทียบกับปี 2565 พบว่า บริษัทมีผลการดำเนินงานโดยรวมเปลี่ยนแปลงดังนี้

หน่วย : ล้านบาท	งบการเงินรวม		
	2566	2565	ผลต่าง
รายได้ - รับเหมาฯ	3,664.69	4,336.80	(672.11)
รายได้ - ผลิตแผ่นพื้นฯ	663.33	520.24	143.09
รายได้ - อสังหาฯ	547.93	917.53	(369.60)
รายได้รวม	4,875.95	5,774.57	(898.62)
ต้นทุน - รับเหมาฯ	3,374.79	4,022.78	(647.99)
ต้นทุน - ผลิตแผ่นพื้นฯ	513.07	392.76	120.31
ต้นทุน - อสังหาฯ	428.04	624.25	(196.21)
ต้นทุนรวม	4,315.91	5,039.80	(723.89)
กำไรขั้นต้น - รับเหมาฯ	289.90	314.02	(24.12)
% ต่อรายได้	7.91%	7.24%	
กำไรขั้นต้น - ผลิตแผ่นพื้นฯ	150.25	127.48	22.78
% ต่อรายได้	22.65%	24.50%	
กำไรขั้นต้น - อสังหาฯ	119.88	293.28	(173.40)
% ต่อรายได้	21.88%	31.96%	
กำไรขั้นต้นรวม	560.04	734.78	(174.74)
% ต่อรายได้รวม	11.49%	12.72%	
ค่าใช้จ่ายในการขาย และ บริหาร	327.88	303.91	23.96
ต้นทุนทางการเงิน	59.02	33.97	25.05
กำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุน	27.97	13.48	14.49
กำไรสุทธิ	169.37	354.93	(185.56)

คำอธิบายผลต่างของรายได้และอัตรากำไรขั้นต้น

- งบการเงินรวมปี 2566 บริษัทฯ มียอดรายได้รวมลดลงจากปีที่ผ่านมาประมาณ 898.62 ล้านบาท โดยเป็นการลดลงทั้งส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประมาณ 369.60 ล้านบาท และส่วนงานรับเหมาก่อสร้างประมาณ 672.11 ล้านบาท สำหรับส่วนงานขายและผลิตภัณฑ์ก่อสร้างมียอดเพิ่มขึ้นประมาณ 143.09 ล้านบาท

ช่วงปีที่ผ่านมา บริษัทฯ มีการรับงานที่ลดลงเนื่องจากแข่งขันที่เพิ่มขึ้นอย่างมากภายหลังจากการหยุดชะงักของโรคโควิด 19 ซึ่งทำให้เงื่อนไข อัตรากำไรไม่ค่อยส่งผลดีมากนักในการรับงานในช่วงเวลาดังกล่าว รวมถึงการต่อรองในเรื่องต่างๆ ทำได้ยากขึ้น ประกอบกับความพยายามในการลดสัดส่วนการรับงานประเภทที่อยู่อาศัยแนวสูงลงของบริษัทฯ จึงเป็นผลให้ระยะเวลาการขึ้นงานแต่ละช่วงอาจจะไม่ต่อเนื่องกัน ซึ่งเป็นสาเหตุสำคัญที่ทำให้บริษัทฯ มีรายได้ลดลงจากการส่งมอบงาน แต่อย่างไรก็ตามบริษัทฯ สามารถเพิ่มงานในมือได้ในช่วงปลายปี 2566 เป็นอย่างมาก ซึ่งบริษัทฯ เลือกลงแล้วว่าเป็นงานที่ดีและตรงกับความสามารถของบริษัทฯ

ในขณะเดียวกันการลดลงของส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ส่วนมากเกิดจากการขอสินเชื่อไม่ผ่านของลูกค้าส่วนหนึ่งเกิดจากความเข้มงวดที่มากขึ้นของธนาคารด้วย รวมถึงอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวสูงขึ้นทำให้เกิดการชะลอความต้องการมีบ้านในช่วงที่ผ่านมา

- กำไรขั้นต้นปี 2566 ของงบการเงินรวม น้อยกว่าช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมาประมาณ 174.74 ล้านบาท เนื่องจากส่วนงานรับเหมาก่อสร้างและส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มียอดรายได้ลดลงอย่างมาก จึงทำให้กำไรขั้นต้นรวมลดลงด้วยแม้ส่วนงานขายและผลิตภัณฑ์ก่อสร้างจะสามารถทำได้ดีกว่าปีที่ผ่านมาก็ตาม

- อัตรากำไรขั้นต้นของส่วนงานรับเหมาก่อสร้างในปี 2566 สูงกว่าปีที่ผ่านมาเล็กน้อยเป็นผลมาจากชนิดของงาน

- อัตรากำไรขั้นต้นของส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากปีที่ผ่านมา เนื่องจากส่วนใหญ่เป็นการโอนในโครงการที่มีการแข่งขันด้านราคาค่อนข้างสูง ทำให้อัตรากำไรไม่ค่อยดีเท่าโครงการปกติ

ปีนี้โครงการโอนที่เหลืออยู่ คือ โครงการ Pimnara ศรีนครินทร์-บางนา โครงการ Pimnara ธรรมศาสตร์- รังสิต โครงการ Pre Village ธรรมศาสตร์-รังสิต โครงการ Pimnara ศาลายา และที่คาดว่าจะเปิดตัวเดือนมีนาคม 2567 คือโครงการ พรรณนา ทวีวัฒนา

คำอธิบายผลต่างของกำไรสุทธิ

- ปี 2566 บริษัทฯ ทำกำไรสุทธิรวมประมาณ 169.37 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันกับปีที่ผ่านมา 185.56 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการลดลงของกำไรจากส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นสำคัญ

ผลกระทบต่อประมาณการ

- ประมาณการในงบการเงินรวมปี 2567 คาดว่าแนวโน้มของผลกระทบด้านราคาวัสดุก่อสร้างน่าจะดีขึ้น แต่ผลกระทบต่ออัตราการใช้เงินของเศรษฐกิจอาจจะยังไม่มากพอที่จะสร้างแรงหนุนให้ความต้องการที่พักอาศัยมีเพิ่มขึ้นมากนัก แต่เนื่องจากงานที่บริษัทหาเพิ่มในช่วงปลายปีน่าจะทำส่วนงานรับเหมาก่อสร้างเติบโตขึ้นในปี 2567 สำหรับส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ก็คาดการณ์ว่าแม้ยอดขายอาจจะไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างเป็นสาระสำคัญแต่บริษัท จะสามารถทำกำไรได้จากกำไรสุทธิของเงินกู้ยืม ซึ่งจะช่วยให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับดอกเบี้ยลดลงอย่างมีสาระสำคัญหลังจากไตรมาสที่ 2 ไปแล้ว
- สำหรับส่วนงานผลิตและจำหน่ายแผ่นพื้นสำเร็จรูป คาดว่าจะมีผลการดำเนินงานในปี 2567 โดยรวมดีกว่าปี 2566 อีกเล็กน้อย โดยมุ่งเน้นไปที่กลุ่มลูกค้าแนวราบที่มีศักยภาพด้านการขาย คาดว่าจะสามารถคงอัตรากำไรขั้นต้นไว้ในระดับเดิมได้
- สำหรับส่วนงานการลงทุนในโครงการอื่น บริษัทฯ ยังมี backlog ที่จะเปลี่ยนเป็นรายได้ของโครงการ Premium Place พหลโยธิน- รามอินทรา โครงการ Premio Unic เอกมัย – ลาดพร้าว โครงการ Reseo Home จตุโชติ โครงการ Reseo Home เวสเกต และ โครงการ Eigen พระราม 9 โดยทั้ง 5 โครงการคาดว่าจะมียอดโอนรวมกันภายในปี 2567 ประมาณ 940.30 ล้านบาท (บริษัทจะรับรู้ผลกำไรตามสัดส่วนการลงทุน)

ตารางเปรียบเทียบงบดุลรวม บางส่วน

หน่วย: ล้านบาท	2566	2565	ผลต่าง
เงินสดและรายการเทียบเท่า	628.65	459.40	169.25
เงินลงทุนชั่วคราว	18.29	17.82	0.47
ที่ดินและต้นทุนระหว่างก่อสร้าง	1,441.24	1,214.21	227.04
รวมสินทรัพย์	6,949.18	6,329.54	619.64
หนี้เงินกู้ยืม	2,243.04	1,732.98	510.06
รวมหนี้สิน	4,414.97	3,810.45	604.52
กำไรสะสม	1,904.28	1,889.16	15.11
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,534.21	2,519.09	15.11
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	6,949.18	6,329.54	619.64
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	1.74	1.51	0.23
อัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	0.89	0.69	0.20

- เงินกู้ยืมส่วนใหญ่เป็นการกู้ยืมเพื่อการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีอัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปี 2566 ที่ประมาณ 1.74 เท่า และมีอัตราส่วนของหนี้ที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นสิ้นปี 2566 ที่ 0.89 เท่า โดยบริษัทฯ มีนโยบายควบคุมระดับหนี้สินต่อส่วนทุนให้ไม่เกิน 2.5 : 1 และหนี้ที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2:1
- ยอดงานคงเหลือในมือสำหรับ ส่วนงานก่อสร้างสิ้นปี 2566 มีประมาณ 8.2 พันล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท พีริบิลท์ จำกัด (มหาชน)

(นายณัฐ หงส์ดารมภ์)
เลขานุการบริษัท