



Company Q2/2019 Reviews and Growth Prospects

PRE – BUILT PUBLIC CO.,LTD.

PRESENT COMPANY STRUCTURE

2



PRE-BUILT PLC

308,676,462 Shares @1 baht

Pre-Built Holding Co.,Ltd. 500 MB

PCM

9,700,000 Shares @10 baht

 Is Am Are Co.,Ltd.
300 MB (100% by PBH)


Project : Sukhumvit 26 - Low-rise Condo (723MB)
Bang Wak - Single House (1,090MB)

 P&P Assets Group Co.,Ltd.
200 MB (49% by PBH)

Project : Sukhumvit 24 - High-rise Condo (2,530MB)
Nam Daeng – Town home (742MB)

 Premium Place Development Co.,Ltd.
160 MB (40% by PBH)


Project : Senanikhom - Low-rise Condo (1,429 MB) – Sale of 90%. Est Transfer Q4.
Town in Town - Low -rise Condo (750 MB)

 JV (PBH & Shinwa & Pressance)
540 MB (49% by PBH)

Project : Phahonyothin-Rattanakosin rd.
Townhome (600 MB)

 New JV – Value of THB 150-200 MB
(30%-40% investment)

Project : Sukhumvit 39 - Low-rise Condo (2,455 MB)

 JV (PB & Ananda)
724 MB (13.6% by PB)

Project : Town Home value about 800 MB

Project : Sapankwai - High-rise Condo (4,000 MB)



Projection - CONSOLIDATED



Consolidated (partial)

'000 Baht	Q2 2018 A	Q2 2019 A	2018 A	2019 F	2020 F	2021 F
Consolidated Income	2,136,113	1,995,094	3,896,143	4,059,437	5,146,685	5,649,169
• Income PB + PCM	2,136,113	1,995,094	3,896,143	4,059,437	4,646,685	5,049,167
• Income Real Estate	-	-	-	-	500,000	600,000
Gross Profit (Margin)	414,356	336,885	702,659	647,228	829,519	898,649
• Income PB + PCM	414,356	336,885	702,659	647,228	679,519	718,649
• Income Real Estate	-	-	-	-	150,000	180,000
Gross Profit / Income	19%	17%	18%	16%	16%	16%
+Other income	15,848	15,554	23,921			
-SG&A	119,146	145,684	233,731			
-loss from investment	3,186	5,130	11,921			
-Interest	8	8,241	65			
-Tax Expenses	59,560	40,696	96,657			
TOTAL NET PROFIT	248,304	152,686	384,206			

- SG&A is predicted to increase 30% from last year.
- Interest is predicted around THB 20 million per year.



'000 Baht	Half Year 2018 A	Half Year 2019 A	2018 A	2019 F	2020 F	2021 F
Construction Income	1,953,366	1,774,856	3,427,069	3,585,161	4,122,935	4,535,229
Income Growth %			-16%	5%	15%	10%
Gross Profit	373,910	290,272	599,835	524,272	556,596	589,579
Gross Profit / Income (%)	19%	16%	18%	14%	14%	13%
Other Income	17,049	21,085	32,663			
SGA	91,171	98,612	159,371			
Interest Expenses	8	8,242	66			
Tax	56,682	41,204	90,727			
Net Profit	243,098	163,299	382,334			

- รายได้และกำไรสุทธิในครึ่งปีแรก 2019 ลดลงจากปี 2018 ค่อนข้างมาก สาเหตุหลักเกิดจากภาวะเศรษฐกิจทั้งในและนอกประเทศที่ค่อนข้างซบเซา ประกอบกับมาตรการคุมเข้มของ **BOT** กับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทำให้การเติบโตของภาคอสังหาริมทรัพย์ค่อนข้างชะงักงัน ซึ่งลามมาถึงส่วนงานรับเหมาก่อสร้าง
- บริษัท มีการปรับลดประมาณการจากเดิม โดยปรับลดกำไรขั้นต้นเฉลี่ยจากเดิมที่ร้อยละ 17 ในปี 2019 ปรับลดลงเหลือที่ประมาณร้อยละ 13%-15% ซึ่งจะส่งผลไปยังกำไรสุทธิด้วยเช่นกัน ค่าใช้จ่ายในการบริหารคาดว่าจะเพิ่มจากปีก่อนอีก 20% เนื่องจากมีการปรับกฎหมายแรงงาน โดยผลกระทบได้บันทึกในไตรมาส 2 เรียบร้อยแล้ว และในปี 2019 บริษัท มีดอกเบี่ยจ่ายจากเงิน กู้ยืมอีกประมาณ 20 ล้านบาท
- ในครึ่งปีหลังภาพของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์น่าจะยังไม่ฟื้นตัว และ บริษัท ก็คงยังได้รับผลกระทบเช่นกัน
- ในปี 2020 มีการทำประมาณการรายได้เติบโตที่ร้อยละ 15 เพิ่มขึ้นจากเดิม เหตุผลหลักคือ ปริมาณงานคงค้างที่ยังมีในระดับคงที่ โดยมียอดงานคงค้างในมือ ณสิ้น ไตรมาส 2/2019 ประมาณ 8.4 พันกว่าล้าน และ ในช่วงไตรมาส 3 มีการรับงานเพิ่มมาอีกประมาณ 1.4 พันล้านบาท ซึ่งถ้าไม่มีการเลื่อนการเปิดโครงการจากผู้ว่าจ้าง ยอดขายที่เกิดขึ้นน่าจะใกล้เคียงกับประมาณการ

CONSTRUCTION MATERIAL SALE BUSINESS by PCM

6



'000 Baht	Half Year 2018 A	Half Year 2019 A	2018 A	2019 F	2020 F	2021 F
Construction Material Sale	200,174	250,657	504,165	575,000	603,750	633,937
Income Growth %			15%	14%	5%	5%

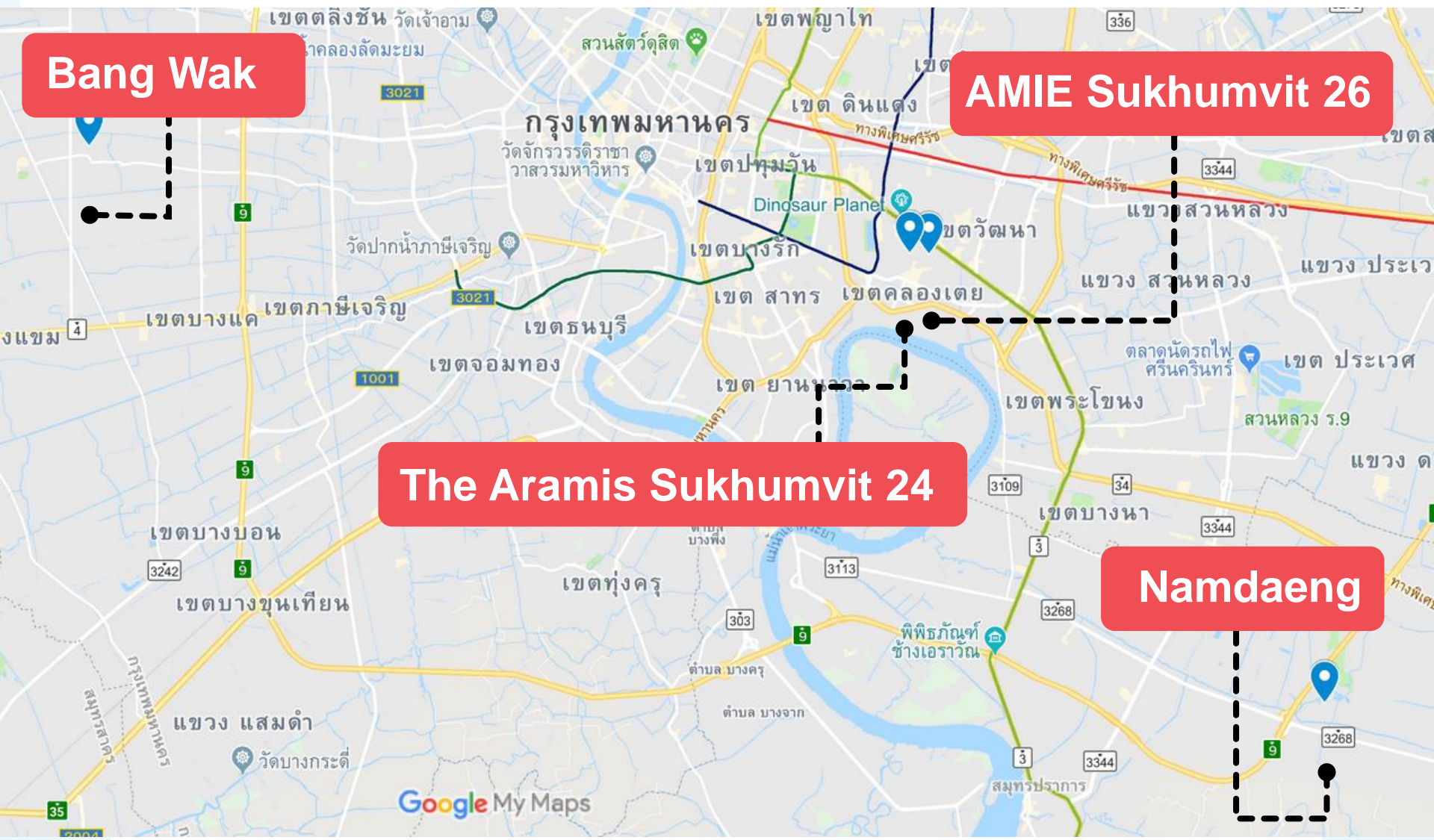
Gross Profit	40,446	46,616	102,831	122,960	122,923	129,069
% Gross Profit / Income	22%	21%	22%	21%	20%	20%
Other Income	3,267	597	3,868	1,500	2,000	2,000
SGA	29,379	27,151	63,965	66,000	67,500	69,000
Tax Expenses	3,494	3,342	8,781			
Net Profit	14,341	13,221	33,953			

PCM มีผลประกอบการครึ่งปีแรกใกล้เคียงกับปีที่ผ่านมา แม้จะมีการบันทึกค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการปรับกฎหมายแรงงานไปแล้วประมาณ 4 ล้านบาทไปแล้วในไตรมาสที่ 2 ทำให้บริษัทฯ มองว่าปี 2019 PCM น่าจะมีผลประกอบการใกล้เคียงกับประมาณการที่ทำได้เมื่อต้นปี

สำหรับ อัตรากำไรขั้นต้น ประมาณการยังคงอัตรากำไรไว้ที่ประมาณร้อยละ 20



REAL ESTATE BUSINESS by IS AM ARE



Bang Wak

AMIE Sukhumvit 26

The Aramis Sukhumvit 24

Namdaeng



'000 Baht	2017 A	2018 A	2019 F	2020 F	2021 F
Real Estate Income	-	-	-	500,000	600,000
Income Growth %	-	-	-	-	20%
Gross Profit	-	-	-	150,000	180,000
% Gross Profit / Income	-	-	-	30%	30%

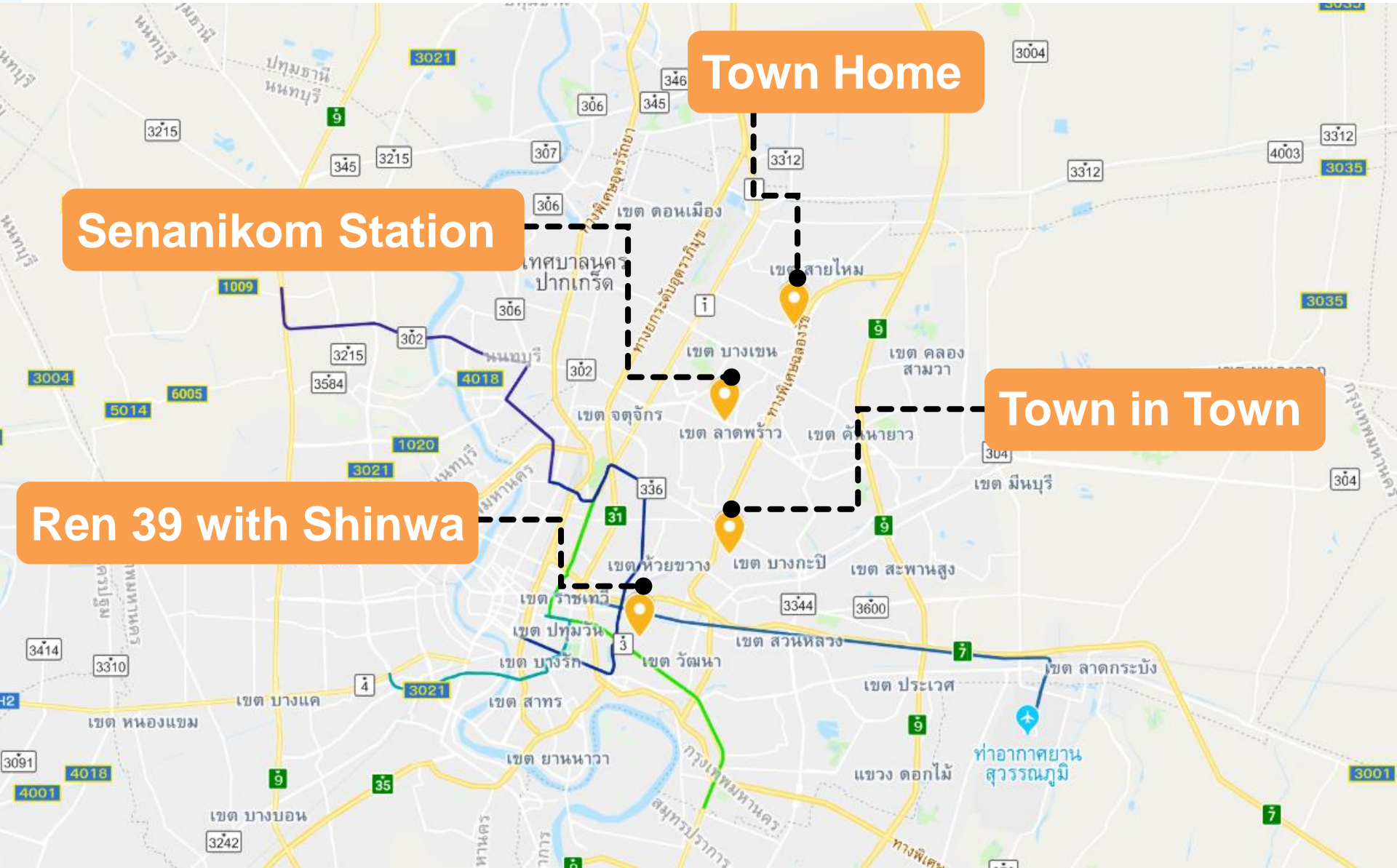
- บริษัทฯ คาดว่าโครงการบางแวก (บ้านเดี่ยว) และ โครงการหนามแดง (บ้านแฝด) จะสามารถขายและโอนได้ในปี 2020 โดยคาดการณ์ว่าในปี 2020 จะมียอดโอนประมาณ 300 ล้านบาท ส่วนโครงการหนามแดงคาดว่าจะมียอดโอนประมาณ 200 ล้านบาท
- อัตรากำไรสุทธิของโครงการบริษัทฯ ตั้งเป้าประมาณการไว้ที่ร้อยละ 15 แต่อย่างไรก็ตามในงบกำไรขาดทุนปี 2019 ที่ยังไม่มีโครงการโอนแต่อย่างใด แต่บริษัทฯ จะยังคงมีค่าใช้จ่ายคงที่เกิดขึ้น คาดการณ์ว่าในปี 2019 จะมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารประมาณ 40 กว่าล้านบาท
- ประมาณการ ไม่ได้ประมาณการรายได้จาก ที่ดินรอการพัฒนาของ สุขุมวิท 24 และ 26 โดยโครงการสุขุมวิท 24 อยู่ในระหว่างขอใบอนุญาตสิ่งแวดล้อม และโครงการสุขุมวิท 26 อยู่ในระหว่างการปรับแบบและขออนุญาตเช่นกัน

REAL ESTATE BUSINESS by IS AM ARE

9



'000 Baht	Project Value	2018 FA	2019 F	2020 F	2021 F
INCOME		-	-	500,000	600,000
• AMIE Sukhumvit 26	722,930	-	-	-	-
• The Aramis Sukhumvit 24	2,529,990	-	-	-	-
• Bang Wak (Single House)	1,087,250	-	-	300,000	300,000
• Nam Daeng (Town Home)	741,678	-	-	200,000	300,000





'000 Baht	Project Value	2018 A	2019 F	2020 F	2021 F
Estimated Transfer Income	6,053,119	-	571,569	1,106,353	1,668,660
• Senanikom Station 49%	1,428,923	-	571,569	857,353	-
• Town Home 40%	586,160	-	-	-	586,160
• Town in Town 49%	750,500	-	-	-	750,500
• Ren 39 with Shinwa 49%	-	-	-	-	-
• New JV	800,000	-	-	250,000	330,000

- สำหรับปี 2019 โครงการคอนโดบริเวณ สถานี เสนานิคม จะพร้อมโอน โดยปัจจุบันมียอดขายและทำสัญญาไปแล้วกว่าร้อยละ 90 การโอนจะเริ่มในไตรมาส 4 ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ จะบันทึกผลกำไรจากเงินทุนในอัตราร้อยละ 49 ของกำไรสุทธิของโครงการ (ซึ่งโครงการนี้ คาดว่าจะทำกำไรได้ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15)
- สำหรับโครงการร่วมกับกลุ่ม **Shinwa** ไม่ได้รวมไว้ในประมาณการ ซึ่งอยู่ในระหว่างขอ **EIA** และปรับแบบให้เหมาะสมกับกลุ่มเป้าหมาย ประมาณการจะแสดงผลค่าอีกครั้งเมื่อมีความชัดเจน
- โครงการ **Town home** บริเวณ พหลโยธิน อาจจะสามารถเริ่มโครงการได้ ก่อนปี 2021



Company First Half Year 2019

PROFIT AND LOSS STATEMENT (Consolidated)



'000 Baht	Half Year 2018 A	Half Year 2019 A	2018 Actual	2017 Actual	2016 Actual	2015 Actual
TOTAL INCOME	2,136,113	1,995,095	3,896,143	4,499,283	3,425,482	3,898,110
• Construction	1,953,366	1,774,526	3,427,070	4,090,858	3,116,926	3,532,064
• Construction Material Sale	182,747	220,569	469,073	408,424	308,556	366,046
TOTAL COST	(1,721,757)	(1,658,209)	(3,193,484)	(3,877,089)	(2,914,034)	3,363,070
• Construction Cost	(1,579,456)	(1,484,257)	(2,827,241)	(3,546,946)	(2,658,258)	(3,088,731)
• Construction Material Sale Cost	(142,301)	(173,952)	(366,242)	(330,143)	(255,776)	(274,339)
TOTAL GM	414,356 (19%)	336,885 (17%)	702,659 (18%)	622,194 (14%)	511,448 (15%)	535,040 (14%)
• Construction GM	373,910 (19%)	290,268 (16%)	599,828 (18%)	543,912 (13%)	458,668 (15%)	443,333 (13%)
• Construction Material Sale GM	40,446 (22%)	46,616 (21%)	102,831 (21%)	78,281 (19%)	52,780 (17%)	91,708 (25%)

PROFIT AND LOSS STATEMENT



'000 Baht	Half Year 2018 A	Half Year 2019 A	2018 Actual	2017 Actual	2016 Actual	2015 Actual
NET PROFIT (PB + PCM)	245,118	157,816	396,127	295,079	232,980	282,312
Profit and Loss from investment	(3,186)	(5,130)	(11,921)	(3,018)	-	-
NET PROFIT	248,304	152,686	384,206	292,061	232,980	282,312
EXTRA PROFIT	-	-	-	411,456	555,154	20,755
• Extra Profit (Sale of Investment)	-	-	-	230,903	-	-
• Extra Profit (Real Estate BL)	-	-	-	180,553	555,154	20,755
TOTAL NET PROFIT	248,304	152,686	384,206	703,517	788,134	303,067



BREAKDOWN by Company (on Conso. FS)

'000 Baht	Half Year 2018 A	Half Year 2019 A	2018 Actual	2017 Actual	2016 Actual	2015 Actual
TOTAL NET PROFIT	248,304	152,686	384,206	703,517	788,134	303,067
NET PROFIT	248,304	152,686	384,206	292,061	232,980	282,312
• Construction	236,967	154,439	366,797	280,477	228,610	252,869
• Construction Material Sale	13,922	15,042	35,367	14,807	4,370	29,443
• PBH and IS AM ARE	(2,585)	(16,795)	(17,958)	(3,223)	-	-
EXTRA PROFIT	-	-	-	411,456	555,154	20,755
• Extra Profit (Sale of Investment)	-	-	-	230,903	-	-
• Extra Profit (Real Estate BL)	-	-	-	180,553	555,154	20,755

BALANCE SHEET AND RATIO

16



'MB	Q2 2019 (2562)	2018 (2561)	2017 (2560)	2016 (2559)	2015 (2558)
Cash	613.58	748.74	2,018.14	1,655.12	1,584.66
AR	709.62	538.51	510.60	573.22	456.24
Inventory	1,862.99	1,533.48	298.73	1,340.61	1,828.59
Investment	505.84	510.97	96.08	1.1	1.3
Total Current Assets	4,372.60	3,835.16	3,646.46	4,218.72	4,434.14
Land Building and Equip	328.84	320.80	299.77	335.75	362.72
Total Assets	5,566.22	5,029.63	4,325.77	5,056.30	5,253.44
Loan	1,497.53	886.24	-	211.38	820.63
Total Liabilities	3,411.93	2,765.99	2,197.64	3,016.34	3,844.54
Paid up Capital	308.68	308.68	308.68	308.68	308.68
Premium	284.38	284.38	284.38	284.38	284.38
R/E	1,561.23	1,670.58	1,533.10	1,446.90	815.84
Total Shareholders' equity	2,348.24	2,263.64	2,126.16	2,039.96	1,408.90
D/E (net Cash)	0.89	0.89	0.08	0.67	1.60
BV/Share	6.98	7.33	6.89	6.61	4.56
Dividend		0.8	1.80	1.00	0.5

Note : Loan in 2016 and 2015 is in Built land Co.,Ltd



- THANK YOU -