

15. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

บริษัท พุกผา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้จัดตั้งขึ้นตามแผนการปรับโครงสร้างกิจการของบริษัท พุกผา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) (“PS”) ซึ่งบริษัทได้มีการทำคำเสนอซื้อหุ้นสามัญของบริษัท พุกผา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) โดยการแลกเปลี่ยนกับหุ้นสามัญของบริษัทได้สำเร็จเมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2559 มีผลทำให้บริษัท พุกผา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทย่อยของบริษัท และเนื่องจากการปรับโครงสร้างกิจการครั้งนี้ถือเป็นการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน ดังนั้นบริษัทได้จัดทำงบการเงินรวมโดยรวมงบการเงินของบริษัท พุกผา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) เสมือนว่าได้มีการรวมกิจการตั้งแต่วันที่ 2559 นอกจากนี้บริษัทได้แสดงข้อมูลงบการเงินรวมของบริษัท พุกผา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) สำหรับปี 2558 (ก่อนการปรับโครงสร้างกิจการ) เพื่อเป็นข้อมูลในการเปรียบเทียบ

15.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

รายชื่อผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	เลขทะเบียน	วันที่รายงาน	สำหรับปีสิ้นสุด
นางสาววิภาวรรณ ปัทวันวิเวก	4795	19 ก.พ. 2559	31 ธ.ค. 2558
นางสาววรรณพร จงพิรเดชานนท์	4098	16 ก.พ. 2560	31 ธ.ค. 2559

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตดังกล่าวข้างต้นสังกัด บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด

งบการเงินของบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2559 ได้ผ่านการตรวจสอบและออกรายงานผู้สอบบัญชีโดย บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด ซึ่งมีความเห็นว่างบการเงินของบริษัทฯ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ผลการดำเนินงานรวม และกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม 2559 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

15.2 ตารางสรุปงบการเงิน

งบการเงินของบริษัทฯ ประกอบด้วย

งบการเงินปี 2558	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 - วันที่ 31 ธันวาคม 2558 (งบการเงินรวม)
งบการเงินปี 2559	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 - วันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม)

งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	งบการเงินรวม			
	31 ธันวาคม 2559 (ภายหลังการปรับ โครงสร้างกิจการ)		31 ธันวาคม 2558 (ก่อนการปรับ โครงสร้างกิจการ)	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	585	0.9	1,335	2.0
เงินลงทุนชั่วคราว	247	0.3	326	0.5
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	59,838	90.2	57,590	88.2
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	636	1.0	623	1.0
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้า	196	0.3	406	0.6
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	203	0.3	228	0.3
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	61,705	93.0	60,509	92.6
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินลงทุนในการร่วมการค้า	108	0.2	108	0.2
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	245	0.4	232	0.4
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	3,683	5.6	3,872	5.9
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	334	0.5	314	0.5
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	72	0.1	98	0.2
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	197	0.3	177	0.3
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	4,638	7.0	4,800	7.4
รวมสินทรัพย์	66,344	100.0	65,309	100.0

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	งบการเงินรวม			
	31 ธันวาคม 2559 (ภายหลังการปรับ โครงสร้างกิจการ)		31 ธันวาคม 2558 (ก่อนการปรับ โครงสร้างกิจการ)	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
หนี้สินและผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1,898	2.9	0.0	0.0
เจ้าหนี้การค้า- บริษัทอื่น	1,995	3.0	1,576	2.4
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน	3,405	5.1	4,292	6.6
หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6,000	9.0	6,000	9.2
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.0	0.0	1	0.0
เงินมัดจำจากลูกค้า	811	1.2	975	1.5
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	505	0.8	689	1.1
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	2,913	4.4	2,676	4.1
รวมหนี้สินหมุนเวียน	17,527	26.4	16,209	24.8
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน	245	0.4	490	0.8
หุ้นกู้ระยะยาว	12,000	18.1	14,000	21.4
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	0.0	0.0	0	0.0
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	289	0.4	248	0.4
ประมาณการความเสียหายจากคดีความ	119	0.2	144	0.2
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	12,653	19.1	14,882	22.8
รวมหนี้สิน	30,180	45.5	31,091	47.6

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	งบการเงินรวม			
	31 ธันวาคม 2559 (ภายหลังการปรับ โครงสร้างกิจการ)		31 ธันวาคม 2558 (ก่อนการปรับ โครงสร้างกิจการ)	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน	2,273		2,285	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	2,186	3.3	2,231	3.4
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,790	2.7	1,778	2.7
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	21	0.0	45	0.1
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว				
ทุนสำรองตามกฎหมาย	224	0.3	229	0.3
ยังไม่ได้จัดสรร	31,246	47.1	29,979	45.9
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(54)	(0.1)	(35)	(0.1)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	35,413	53.4	34,227	52.4
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	751	1.1	(9)	0.0
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	36,164	54.5	34,218	52.4
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	66,344	100.0	65,309	100.0

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	งบการเงินรวม			
	31 ธันวาคม 2559 (ภายหลังการปรับ โครงสร้างกิจการ)		31 ธันวาคม 2558 (ก่อนการปรับ โครงสร้างกิจการ)	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	46,926	99.5	51,240	99.6
รายได้อื่น	247	0.5	198	0.4
รวมรายได้	47,173	100.0	51,438	100.0
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์*	31,184	66.5	33,984	66.3
ค่าใช้จ่ายในการขาย	3,983	8.4	3,767	7.3
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4,170	8.8	3,894	7.6
ต้นทุนทางการเงิน	287	0.6	328	0.6
รวมค่าใช้จ่าย	39,624	84.0	41,973	81.6
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(2)	0.0	3	0.0
กำไรก่อนภาษีเงินได้	7,547	16.0	9,468	18.4
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1,478	3.1	1,798	3.5
กำไรสำหรับปี	6,069	12.9	7,670	14.9

หมายเหตุ: * อัตราส่วนในงบกำไรขาดทุนแสดงเป็นร้อยละของรายได้รวม ยกเว้นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์แสดงเป็นร้อยละของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	งบการเงินรวม			
	31 ธันวาคม 2559 (ภายหลังการปรับ โครงสร้างกิจการ)		31 ธันวาคม 2558 (ก่อนการปรับ โครงสร้างกิจการ)	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
รายการที่อาจถูกจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ใน กำไรหรือขาดทุน				
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าหยวงงาน ต่างประเทศ	(20)	-	49	-
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมสุทธิของ เงินลงทุนเพื่อขาย	0	-	0	-
	(20)	-	49	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุทธิจากภาษี	(20)	-	49	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	6,048	-	7,719	-

รายการ	งบการเงินรวม			
	31 ธันวาคม 2559 (ภายหลังการปรับ โครงสร้างกิจการ)		31 ธันวาคม 2558 (ภายหลังการปรับ โครงสร้างกิจการ)	
	จำนวน		จำนวน	
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	5,940	-	7,680	-
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	129	-	(10)	-
กำไรสำหรับปี	6,069		7,670	
กำไรต่อหุ้น				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	2.72	-	3.44	-
กำไรต่อหุ้นปรับลด	-	-	3.44	-

งบกระแสเงินสด

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	งบการเงินรวม	
	2559 (ภายหลังการปรับ โครงสร้างกิจการ)	2558 (ภายหลังการปรับ โครงสร้างกิจการ)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
กำไรสำหรับปี	6,069	7,670
รายการปรับปรุง		
กลับรายการค่าเผื่อการลดมูลค่าของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	(4)	(39)
ค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (กลับรายการ)	-	(13)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	454	425
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายอุปกรณ์	2	(4)
ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	3	-
(กำไร) ขาดทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(3)	6
ขาดทุนจากการบริจาคมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	140
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงิน	(25)	67
ผลประโยชน์พนักงาน	42	44
การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	2	61
ประมาณการความเสียหายจากคดีความ	27	4
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	(2)	(2)
ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	2	(3)
ต้นทุนทางการเงิน	287	328
ภาษีเงินได้	1,478	1,798
รวม	8,328	10,482
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน		
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา	(1,770)	(2,976)
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	(13)	(330)
จ่ายเงินล่วงหน้าค่าสินค้า	210	301
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(14)	(16)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(19)	(3)
เจ้าหนี้การค้า - บริษัทอื่น	419	(553)
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน	(1,133)	2,688
เงินมัดจำจากลูกค้า	(165)	(465)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	218	524
เงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	6,061	9,653

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	งบการเงินรวม	
	2559 (ภายหลังการปรับ โครงสร้างกิจการ)	2558 (ภายหลังการปรับ โครงสร้างกิจการ)
จ่ายภาษีเงินได้	(1,630)	(1,837)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	4,431	7,815
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน		
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	17	36
ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(227)	(428)
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์	29	8
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(72)	(81)
ซื้อเงินลงทุนชั่วคราว	(3,334)	(7,136)
ขายเงินลงทุนชั่วคราว	3,415	7,260
เงินสดสุทธิได้มาจากใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(172)	(341)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(803)	(1,039)
จ่ายเงินปันผล	(4,130)	(3,346)
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	1,898	(2,048)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	-	1,050
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	-	(1,297)
เงินสดรับจากการหุ้นกู้ระยะยาว	4,000	3,000
ชำระคืนหุ้นกู้ระยะยาว	(6,000)	(3,000)
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญ	26	76
เงินสดสุทธิได้มาจากใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(5,009)	(6,603)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(750)	871
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	1,335	464
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	585	1,335

รายการที่มีใช้เงินสด:

เจ้าหนี้ค่าอุปกรณ์เพิ่มขึ้น (ลดลง)	20	(41)
รับโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ ระหว่าง		
การพัฒนา, สุทธิ	(27)	(36)

15.3 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

ประจำปี (งบการเงินรวม)		2559 (ภายหลังการ ปรับโครงสร้าง กิจการ)	2558 (ก่อนการปรับ โครงสร้าง กิจการ)
อัตราส่วนสภาพคล่อง (LIQUIDITY RATIO)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	3.52	3.73
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.26	0.54
อัตราส่วนการหมุนเวียนของสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.53	0.61
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	687	598
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (PROFITABILITY RATIO)			
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	33.55	33.68
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงาน	ร้อยละ	16.08	18.48
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	12.86	14.91
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	17.06	24.03
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (EFFICIENCY RATIO)			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	11.90	15.50
อัตราการใช้สินทรัพย์	เท่า	0.72	0.81
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (FINANCIAL POLICY RATIO)			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.83	0.91
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.56	0.58
อัตราการจ่ายเงินปันผล *	ร้อยละ	N/A	50.87

หมายเหตุ : * คณะกรรมการบริษัทของบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้งดจัดสรรกำไรสุทธิประจำปี 2559 เป็นทุนสำรองตามกฎหมาย และงดจ่ายเงินปันผลประจำปี 2559

คำนิยามของอัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนสภาพคล่อง (LIQUIDITY RATIO)

อัตราส่วนสภาพคล่อง	= สินทรัพย์หมุนเวียน / หนี้สินหมุนเวียน	(เท่า)
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	= กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน / หนี้สินหมุนเวียน (เฉลี่ย)	(เท่า)
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	= ต้นทุนขาย / สินค้าคงเหลือ (เฉลี่ย)	(เท่า)
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	= 365 / อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	(วัน)

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (PROFITABILITY RATIO)

อัตรากำไรขั้นต้น	= กำไรขั้นต้น / รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	(ร้อยละ)
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงาน	= กำไรจากการดำเนินงาน / รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	(ร้อยละ)
อัตรากำไรสุทธิ	= กำไรสุทธิ / รายได้รวม	(ร้อยละ)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	= กำไรสุทธิ / ส่วนของผู้ถือหุ้น (เฉลี่ย)	(ร้อยละ)

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (EFFICIENCY RATIO)

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	= กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี (EBIT) / สินทรัพย์รวม (เฉลี่ย)	(ร้อยละ)
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	= รายได้รวม / สินทรัพย์รวม (เฉลี่ย)	(เท่า)

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (FINANCIAL POLICY RATIO)

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	= หนี้สินรวม / ส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	= หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย / ส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)
อัตราการจ่ายเงินปันผล*	= เงินปันผลต่อหุ้น (Dividend per share) / กำไรต่อหุ้น (EPS)	(ร้อยละ)

หมายเหตุ: *คำนวณจากงบการเงินรวม

16. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ในการอ่านคำอธิบายและบทวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน นักลงทุนควรศึกษาข้อมูลทางการเงินและงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรวมทั้งหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อมูลทางการเงินที่น่าเสนอไว้ในเอกสารฉบับนี้เป็นข้อมูลจากงบการเงินรวมประจำปี การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินต่างๆ เป็นการใช้อ้างอิงข้อมูลในงบแสดงฐานะการเงินซึ่งเป็นการคำนวณจากงบการเงินรวมรายปีของบริษัทฯ

16.1 ผลการดำเนินงาน

บริษัท พุกผา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้จัดตั้งขึ้นตามแผนการปรับโครงสร้างกิจการของบริษัท พุกผา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) (“PS”) ซึ่งบริษัทฯ ได้มีการทำคำเสนอซื้อหุ้นสามัญของบริษัท พุกผา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) โดยการแลกเปลี่ยนกับหุ้นสามัญของบริษัทฯ ได้สำเร็จเมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2559 มีผลทำให้บริษัท พุกผา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ และเนื่องจากการปรับโครงสร้างกิจการครั้งนี้ถือเป็นการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน ดังนั้นบริษัทฯ ได้จัดทำงบการเงินรวมโดยรวมงบการเงินของบริษัท พุกผา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) เสมือนว่าได้มีการรวมกิจการตั้งแต่ต้นปี 2559 นอกจากนี้บริษัทฯ ได้แสดงข้อมูลงบการเงินรวมของบริษัท พุกผา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) สำหรับปี 2558 (ก่อนการปรับโครงสร้างกิจการ) เพื่อเป็นข้อมูลในการเปรียบเทียบ

ณ วันที่ 25 พฤศจิกายน 2559 บริษัทฯ ได้สรุปจำนวนหุ้นสามัญของบริษัท พุกผา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ที่รับซื้อได้ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 97.90 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกแล้วของบริษัท พุกผา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ภายหลังจากการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์เสร็จสิ้น หุ้นสามัญของบริษัทฯ ได้เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในวันที่ 1 ธันวาคม 2559 แทนหุ้นสามัญของบริษัท พุกผา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ซึ่งถูกเพิกถอนออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในวันเดียวกัน

เปรียบเทียบยอดขายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 แบ่งตามผลิตภัณฑ์ ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ผลิตภัณฑ์	ยอดขายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ
	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2558		
ทาวน์เฮาส์	23,202	23,075	127	0.6
บ้านเดี่ยว	9,643	10,119	(476)	(4.7)
อาคารชุด	11,497	8,950	2,547	28.5
ต่างประเทศ	72	241	(169)	(70.3)
รวม	44,414	42,385	2,029	4.8

สำหรับปี 2559 บริษัทฯ มียอดขายรวม 44,414 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,029 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.8 เมื่อเทียบกับยอดขายปี 2558 ซึ่งมียอดขายรวมเท่ากับ 42,385 ล้านบาท ในปี 2559 มีการเปิดโครงการใหม่จำนวน 69 โครงการ มูลค่าโครงการเท่ากับ (Project value) 59,712 ล้านบาท เมื่อเทียบกับโครงการที่เปิดใหม่ปีก่อน จำนวน 44 โครงการ มูลค่าโครงการรวม (Project Value) เท่ากับ 44,579 ล้านบาท โดยในปี 2559 เน้นที่การเปิดโครงการของกลุ่มทาวน์เฮาส์จำนวน 50 โครงการ มูลค่ารวม 33,586 ล้านบาท และบ้านเดี่ยว 10 โครงการ มูลค่า 9,763 ล้านบาท และคอนโดมิเนียมจำนวน 9 โครงการ มูลค่า 16,363 ล้านบาท

เปรียบเทียบผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558

หน่วย: ล้านบาท

งบกำไรขาดทุน	31 ธันวาคม 2559 (หลังการปรับโครงสร้างกิจการ)	ร้อยละ	31 ธันวาคม 2558 (ก่อนการปรับโครงสร้างกิจการ)	ร้อยละ	เพิ่มขึ้น/ (ลดลง)	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	46,926	99.5	51,240	99.6	(4,314)	-8.4
รายได้อื่น	247	0.5	198	0.4	49	24.8
รายได้รวม	47,173	100.0	51,438	100.0	(4,265)	-8.3
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	31,184	66.5	33,984	66.3	(2,800)	-8.2
กำไรขั้นต้น	15,742	33.5	17,256	33.7	(1,514)	-8.8
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	8,153	17.3	7,661	14.9	493	6.4
ค่าใช้จ่ายในการขาย	3,983	8.4	3,767	7.3	216	5.7
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4,170	8.8	3,894	7.6	276	7.1
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	7,836	16.6	9,793	19.0	(1,957)	-20.0
ต้นทุนทางการเงิน	287	0.6	328	0.6	(40)	-12.3
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(2)	-	3	-	(5)	-151.8
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	7,547	16.0	9,468	18.4	(1,922)	-20.3
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1,478	3.1	1,798	3.5	320	-17.8
กำไรสำหรับปี	6,069	12.9	7,670	14.9	(1,602)	-20.9

การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)

ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	5,940	97.9	7,680	100.1	(1,740)	-22.7
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	129	2.1	(10)	(0.1)	138	1.8
กำไรสำหรับปี	6,069	100.0	7,670	100.0	(1,601)	-20.9

หมายเหตุ : อัตราส่วนในงบกำไรขาดทุนแสดงเป็นร้อยละของรายได้รวม ยกเว้นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์แสดงเป็น ร้อยละของรายได้ อสังหาริมทรัพย์

รายได้

สำหรับปี 2559 บริษัทฯ มีรายได้รวมเท่ากับ 47,173 ล้านบาท ลดลง 4,265 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 8.3 เมื่อเทียบกับรายได้รวมของปีก่อน ประกอบด้วยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 46,926 ล้านบาทและรายได้อื่น จำนวน 247 ล้านบาท สาเหตุสำคัญส่วนหนึ่งที่รายได้ลดลงจากปีก่อนเนื่องจากสถานะเศรษฐกิจที่ค่อนข้างชะลอตัว ประกอบกับมาตรการของรัฐบาลสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่สิ้นสุดไปในไตรมาส 2/2559 ทำให้ช่วงครึ่งปีหลังของปี 2559 กลุ่มผู้บริโภคชะลอการตัดสินใจโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงเวลาดังกล่าว

เปรียบเทียบรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 แบ่งตามผลิตภัณฑ์ ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ผลิตภัณฑ์	รายได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ
	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2558		
ทาวน์เฮ้าส์	23,529	23,023	506	2.2
บ้านเดี่ยว	9,413	10,135	(722)	(7.1)
อาคารชุด	13,849	17,236	(3,387)	(19.6)
ต่างประเทศ	129	278	(149)	(53.6)
รวม	46,920	50,672	(3,752)	(7.4)
อื่นๆ *	6	568	(562)	(98.9)
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	46,926	51,240	(4,314)	(8.4)

หมายเหตุ * อื่นๆประกอบด้วยรายได้จากการขายที่ดินเปล่าและรายได้จากค่าก่อสร้าง

สำหรับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ปี 2559 เท่ากับ 46,926 ล้านบาท ลดลง 4,314 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 8.4 สัดส่วนของรายได้อาคารชุดลดลงมากที่สุดโดยลดลงจำนวน 3,387 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 19.7 สาเหตุหนึ่งเนื่องจากช่วงไตรมาส 4/2559 โครงการอาคารชุดของบริษัทฯ หลายโครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างจึงยังไม่มีกรรับรู้รายได้ ในขณะที่ช่วงไตรมาส 4/2558 โครงการอาคารชุดมีการสร้างเสร็จและโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงปลายปี สำหรับบ้านเดี่ยวมียอดรายได้เท่ากับ 9,413 ล้านบาท ลดลง 722 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 7.1 แต่อย่างไรก็ตามรายได้จากผลิตภัณฑ์ทาวน์เฮ้าส์ จำนวน 23,529 ล้านบาท ยังเพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 506 ล้านบาท และยังเป็นสัดส่วนรายได้ที่มากที่สุดของบริษัทฯ

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2559 บริษัทฯ มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 31,184 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 66.5 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของปีก่อนเท่ากับ 33,984 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 66.3 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งค่อนข้างจะใกล้เคียงกับปีก่อนเป็นผลมาจากการบริหารและควบคุมต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ

อัตรากำไรขั้นต้นแบ่งตามผลิตภัณฑ์

สำหรับปี 2559 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นเฉลี่ยร้อยละ 33.5 แบ่งตามผลิตภัณฑ์ ดังนี้ ทาวน์เฮ้าส์มีกำไรขั้นต้นร้อยละ 34.2 บ้านเดี่ยวร้อยละ 33.2 และอาคารชุดร้อยละ 33.0 ซึ่งอัตรากำไรขั้นต้นมีการปรับตัวลดลงจากปี 2558 เล็กน้อย

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารสำหรับปี 2559 เท่ากับ 8,153 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน เท่ากับ 493 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 6.4 โดยมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 3,983 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 216 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.7 มาจากค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์เพิ่มขึ้น 119 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการส่งเสริมการขายและโปรโมชั่นต่างๆ เพิ่มขึ้น 231 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ตามค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงจากปีก่อน 167 ล้านบาท จากการมีมาตรการของรัฐบาลที่เกิดขึ้นในช่วงครึ่งปีแรก สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 4,170 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเท่ากับ 276 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.1 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญประมาณ 211 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลางเพิ่มขึ้น 89 ล้านบาท เป็นต้น

ค่าใช้จ่ายในการขาย

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	31 ธันวาคม 2559 (หลังการปรับ โครงสร้างกิจการ)	31 ธันวาคม 2558 (ก่อนการปรับ โครงสร้างกิจการ)	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายโฆษณา	1,257	1,138	119	10.5
ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์	1,757	1,924	(167)	-8.7
ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย	857	626	231	36.9
ค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์	112	79	33	41.8
รวม	3,983	3,767	216	5.7

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	31 ธันวาคม 2559 (หลังการปรับ โครงสร้างกิจการ)	31 ธันวาคม 2558 (ก่อนการปรับ โครงสร้างกิจการ)	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	2,322	2,377	(55)	-2.3
ค่าที่ปรึกษา	396	185	211	114.1
ค่าเช่า	192	182	10	5.5
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	115	112	3	2.7
อื่นๆ	1,145	1,038	107	10.3
รวม	4,170	3,894	276	7.1

ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับปี 2559 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 287 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.6 ของรายได้รวม เป็นสัดส่วนเดียวกับปี 2558

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เท่ากับ 0.56 และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยหักเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต่อทุนเท่ากับ 0.54 ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่ดีจากการบริหารจัดการหนี้สินของบริษัทฯ ที่มีประสิทธิภาพได้อย่างต่อเนื่อง

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี 2559 เท่ากับ 1,478 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.1 ของรายได้รวม สำหรับปี 2558 มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เท่ากับ 1,798 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.5 ของรายได้รวม

กำไรสุทธิ

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิสำหรับปี 2559 เท่ากับ 6,069 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.9 ของรายได้รวม โดยแบ่งเป็นกำไรของบริษัทใหญ่เท่ากับ 5,940 ล้านบาท และกำไรของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเท่ากับ 129 ล้านบาท

โครงสร้างเงินทุน

บริษัทฯ ทำธุรกิจหลักคือการลงทุนในธุรกิจอื่น ซึ่งปัจจุบันบริษัทฯ ลงทุนในบมจ. พุกกะยา เรียวเอสเตท ซึ่งเป็นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยบมจ. พุกกะยา เรียวเอสเตท ใช้เงินทุนสำหรับพัฒนาโครงการจากการออกหุ้นกู้ รวมถึงผลกำไรที่เกิดขึ้นในแต่ละรอบดำเนินงาน เพื่อใช้ในการลงทุนโครงการและเป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการ อัตราส่วนหนี้สินที่มี

ภาระดอกเบี้ยต่อทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เท่ากับ 0.56 และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยหักเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต่อทุนเท่ากับ 0.54 ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่ดีขึ้นมาโดยตลอดจากการบริหารจัดการหนี้สินของบมจ. พุกผา เรียลเอสเตท และบริษัทย่อยได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการวิจัยและพัฒนา

บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นที่จะเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อันดับหนึ่งในใจของลูกค้า ดังนั้นบริษัทฯ จึงมีนโยบายส่งเสริมการคิดค้นนวัตกรรมต่างๆ ในองค์กร เพื่อปรับปรุงกระบวนการทำงานให้มีประสิทธิภาพและสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้า ตัวอย่างเช่น การนำนวัตกรรมการก่อสร้างที่ทันสมัยระดับโลก “Pruksa Precast” ผลิตแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูป ที่นำมาใช้ในการก่อสร้างบ้านในโครงการต่างๆ ของบริษัทฯ การคิดค้นนวัตกรรมใหม่ “Pruksa REM” (Real Estate Manufacturing) ซึ่งเป็นระบบการก่อสร้างบ้านคุณภาพแบบอุตสาหกรรม การนำระบบ “Pruksa BIM” (Building Information Modeling) มาช่วยในการออกแบบและบริหารจัดการข้อมูลต่างๆ สำหรับการประมาณราคา การบริหารงานก่อสร้าง อีกทั้งในองค์กรยังมีหน่วยงาน Pruksa Innovation Center เพื่อทำการวิจัยพัฒนา มีการว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญเพื่อให้เกิดองค์ความรู้ใหม่ๆ นำมาประยุกต์ใช้กับผลิตภัณฑ์ ในปี 2559 บริษัทฯ มีการจัดสรรงบประมาณจำนวน 60 ล้านบาท (1%ของNPโดยประมาณ) เพื่อสนับสนุนให้พนักงานในทุกระดับมีความคิดสร้างสรรค์และทำงานกันแบบCross function และเสนอเป็นโครงการประกวดภายใต้ชื่อ Innovation awards 2016 ซึ่งแบ่งการประกวดตั้งแต่ประเภทของการ Create value ระดับบุคคล ตลอดจนโครงการประกวด Improvement และ Innovation ระดับทีมที่มีการทำงานแบบ Cross function เพื่อให้มีการคิดสร้างสรรค์ พัฒนาสินค้าและบริการใหม่ๆ เพื่อตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้า นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีงบประมาณและส่งเสริมให้นิสิต และนักศึกษา คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ คณะวิศวกรรมศาสตร์ และสาขาที่เกี่ยวข้องได้เสริมสร้างประสบการณ์ เรียนรู้จากการทดลองและปฏิบัติจริง เช่น โครงการความร่วมมือกับคณะสถาปัตยกรรม จุฬาลงกรณ์ ออกแบบบ้านเดี่ยวด้วยชิ้นส่วนสำเร็จรูป การออกแบบการส่องสว่างพื้นที่ส่วนกลาง และเพิ่มประสิทธิภาพการก่อสร้างด้วยชิ้นงานสำเร็จรูป จำนวน 4.4 ล้านบาท เป็นต้น รวมถึงโครงการวิจัยและพัฒนาร่วมกับสถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย (AIT) เช่น การวิจัยพฤติกรรมมารับแรงของ Joint รูปแบบใหม่ จำนวน 1.3 ล้านบาท การก่อสร้างแบบบ้านประหยัดพลังงาน DGNB Certified จำนวน 5.5 ล้านบาท การประดิษฐ์อุปกรณ์ต้นแบบในการช่วยนับ Blow Count เพื่อช่วยในการเก็บข้อมูลที่แม่นยำ ถูกต้อง จำนวน 2.0 ล้านบาท เป็นต้น จากที่กล่าวข้างต้นเป็นการแสดงให้เห็นว่าบริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการวิจัยและพัฒนาเพื่อนำมาสู่การพัฒนาผลิตภัณฑ์ที่มีประสิทธิภาพให้ลูกค้ามากยิ่งขึ้น

16.2 ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 66,344 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,035 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.6 จาก ณ สิ้นปี 2558 โดยสิ้นปี 2559 มีเงินสดและเงินลงทุนชั่วคราวลดลง 750 ล้านบาทและ 80 ล้านบาทตามลำดับ ในขณะที่โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเพิ่มขึ้น 2,248 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4 มาจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง 1,367 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของที่ดินรอการพัฒนาเพิ่มขึ้น 1,796 ล้านบาท หรือ

เพิ่มขึ้นร้อยละ 25 เพื่อรองรับการเปิดโครงการใหม่ในอนาคต ทั้งนี้ที่ดินและบ้านพร้อมขายลดลง 1,061 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 9 เนื่องจากบริษัทฯ ยังมีบ้านสร้างเสร็จและโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่อง

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีหนี้สินลดลง 911 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3 จาก ณ สิ้นปี 2558 มาจากการลดลงของหนี้สินไม่หมุนเวียน 2,229 ล้านบาท และหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้น 1,318 ล้านบาท มาจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 1,898 ล้านบาท เจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้น 419 ล้านบาท ในขณะที่หุ้นกู้ระยะยาวลดลง 2,000 ล้านบาท และเจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินลดลง 1,133 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 1,946 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6 จากสิ้นปี 2558 ซึ่งส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นมากจากผลการดำเนินงานของปี 2559 เท่ากับ 6,069 ล้านบาท แบ่งเป็นกำไรส่วนของบริษัทใหญ่เท่ากับ 5,940 ล้านบาทและส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเท่ากับ 129 ล้านบาท

เนื่องจากบริษัทฯ มีการเติบโตทางธุรกิจและมีสถานะทางการเงินที่มีความมั่นคงมากขึ้น เมื่อวันที่ 22 มกราคม 2559 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2559 มีมติเห็นชอบในการกำหนดนโยบายการจ่ายเงินปันผล โดยมีนโยบายที่จะพิจารณาจ่ายเงินปันผลประจำปีให้แก่ผู้ถือหุ้นปีละ 2 ครั้ง ในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 จากกำไรสุทธิของผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ (จากงบการเงินรวม) ภายหลังจากการหักทุนสำรองต่างๆ ทั้งหมดแล้ว ทั้งนี้เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2559 บริษัทฯ ย่อย บมจ. พญาไท เรยลเอสเตท มีการอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลในอัตราหุ้นละ 0.60 บาท เป็นเงินทั้งสิ้น 1,340 ล้านบาท กำหนดจ่ายเมื่อวันที่ 9 กันยายน 2559 ทั้งนี้ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องและสามารถจ่ายเงินปันผลคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราส่วนที่เพิ่มขึ้นทุกปีเช่นกัน แสดงให้เห็นถึงประสิทธิภาพทางการเงินที่แข็งแกร่งของบริษัทฯ

งบกระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มียอดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 750 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2558

การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในปี 2559 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

จากงบกระแสเงินสดของบริษัทฯ สำหรับปี 2559 มีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงาน 4,431 ล้านบาท โดยมีรายการปรับปรุงที่ไม่ใช่เงินสด อาทิเช่น ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย 454 ล้านบาท ประมาณการความเสียหายจากคดีความ 27 ล้านบาท ต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้จำนวน 287 ล้านบาทและ 1,478 ล้านบาท เป็นต้น และกระแสเงินสดเพิ่มขึ้นจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา 1,770 ล้านบาท จ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าเพิ่มขึ้น 210 ล้านบาท จ่ายเจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินเพิ่มขึ้น 1,133 ล้านบาท อีกทั้งจ่ายภาษีเงินได้จำนวน 1,630 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 4,431 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน

บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 171 ล้านบาท โดยลงทุนในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 227 ล้านบาท และลงทุนในสินทรัพย์ไม่มีตัวตนจำนวน 72 ล้านบาทเป็นการลงทุนในด้านของซอฟต์แวร์และระบบเทคโนโลยีสารสนเทศเพื่อพัฒนาการทำงานด้านต่างๆ ขององค์กร ภายในปียังมีเงินสดรับจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นจำนวน 17 ล้านบาท เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์จำนวน 29 ล้านบาท อีกทั้งยังมีเงินรับจากการซื้อขายสุทธิเงินลงทุนชั่วคราวจำนวน 82 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

ในระหว่างปี 2559 บริษัทฯ มีการออกหุ้นกู้ระยะยาวใหม่จำนวน 4,000 ล้านบาทและเงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้นจำนวน 1,898 ล้านบาท โดยเงินที่ได้จากการจัดหาเงินดังกล่าวเพื่อนำมาชำระคืนหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดไถ่ถอนจำนวน 6,000 ล้านบาท จ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นจำนวน 4,130 ล้านบาท และจ่ายต้นทุนทางการเงิน 803 ล้านบาท ทำให้ปี 2559 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 5,009 ล้านบาท

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

ประจำปี (งบการเงินรวม)		2559 (ภายหลังการ ปรับโครงสร้าง กิจการ)	2558 (ก่อนการปรับ โครงสร้าง กิจการ)
อัตราส่วนสภาพคล่อง (LIQUIDITY RATIO)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	3.52	3.73
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.26	0.54
อัตราส่วนการหมุนเวียนของสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.53	0.61
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	687	598
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (PROFITABILITY RATIO)			
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	33.55	33.68
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงาน	ร้อยละ	16.08	18.48
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	12.86	14.91
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	17.06	24.03
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (EFFICIENCY RATIO)			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	11.90	15.50
อัตราการใช้หนี้สิน	เท่า	0.72	0.81
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (FINANCIAL POLICY RATIO)			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.83	0.91
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.56	0.58
อัตราการจ่ายเงินปันผล *	ร้อยละ	N/A	50.87

หมายเหตุ : * คณะกรรมการบริษัทของบริษัท พุกกะ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลระหว่างกาลในอัตราหุ้นละ 0.60 บาท โดยจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นในวันที่ 9 กันยายน 2559 ทั้งนี้การจ่ายเงินปันผลประจำปี 2559 ของบริษัทอยู่ระหว่างการพิจารณาเพื่อขออนุมัติจัดสรร

จากการที่แจ้งผลการดำเนินงานของปี 2559 ในช่วงต้นส่งผลให้อัตราส่วนทางการเงินของปี 2559 ดีกว่าปี 2558 โดยอัตราส่วนสภาพคล่อง โดยภาพรวมในปี 2559 บริษัทสามารถบริหารจัดการสินทรัพย์ได้ลดลงจากปี 2558 โดยอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 3.52 ลดลงจากปีก่อน 3.73 อัตราการหมุนเวียนของสินค้าคงเหลือลดลง และระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยสูงขึ้นกว่าปี 2558

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร ประกอบด้วยอัตรากำไรขั้นต้น และอัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงาน รวมถึงอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นลดลงจากปี 2558 เล็กน้อย เนื่องจากผลประกอบการปี 2559 ลดลงจากปีก่อนตามที่กล่าวไว้ข้างต้น

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน ประกอบด้วย อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์เท่ากับร้อยละ 11.90 และอัตราการหมุนของสินทรัพย์เท่ากับ 0.72 เท่า ซึ่งลดลงกว่าปี 2558

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงินที่สำคัญ ประกอบด้วย อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.83 และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.56 บริษัทสามารถดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของเงินทุนที่เหมาะสม และบริษัทยังคงรักษาอัตราส่วนทางการเงินได้ตามข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ อีกทั้งหุ้นกู้ของบริษัท พุกกะบาส เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ยังได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้โดยสถาบันจัดอันดับทริสเรทติ้ง โดยหุ้นกู้ไม่มีประกันในชุดปัจจุบันอยู่ในระดับ “A” โดยแนวโน้มยังคง “คงที่”