

15. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

บริษัท พุกซา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้จัดตั้งขึ้นตามแผนการปรับโครงสร้างกิจการของบริษัท พุกซา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) (“PS”) ซึ่งบริษัทได้มีการทำคำเสนอซื้อหุ้นสามัญของบริษัท พุกซา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) โดยการแลกเปลี่ยนกับหุ้นสามัญของบริษัทได้สำเร็จเมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2559 มีผลทำให้บริษัท พุกซา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทย่อยของบริษัท และเนื่องจากการปรับโครงสร้างกิจการครั้งนี้ถือเป็นการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน ดังนั้นบริษัทได้จัดทำงบการเงินรวมโดยรวมงบการเงินของบริษัท พุกซา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) เสมือนว่าได้มีการรวมกิจการตั้งแต่นั้นปี 2559

15.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

รายชื่อผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	เลขทะเบียน	วันที่รายงาน	สำหรับปีสิ้นสุด
นางสาววรรณพร จงพิรเดชานนท์	4098	16 ก.พ. 2560	31 ธ.ค. 2559
นางสาววรรณพร จงพิรเดชานนท์	4098	19 ก.พ. 2561	31 ธ.ค. 2560
นางสาววรรณพร จงพิรเดชานนท์	4098	21 ก.พ. 2562	31 ธ.ค. 2561

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตดังกล่าวข้างต้นสังกัด บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด

งบการเงินของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 2560 และ 2561 ได้ผ่านการตรวจสอบและออก รายงานผู้สอบบัญชีโดย บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด ซึ่งมีความเห็นว่างบการเงินของบริษัทฯ แสดงฐานะ การเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 2560 และ 2561 ผลการดำเนินงาน รวม และกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดเฉพาะ กิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

15.2 ตารางสรุปงบการเงิน

งบการเงินของบริษัทฯ ประกอบด้วย

งบการเงินปี 2559	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 - วันที่ 31 ธันวาคม 2559 (งบการเงินรวม)
งบการเงินปี 2560	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 - วันที่ 31 ธันวาคม 2560 (งบการเงินรวม)
งบการเงินปี 2561	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 - วันที่ 31 ธันวาคม 2561 (งบการเงินรวม)

งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	งบการเงินรวม					
	31 ธันวาคม 2561 (ภายหลังการปรับ โครงสร้างกิจการ)		31 ธันวาคม 2560 (ภายหลังการปรับ โครงสร้างกิจการ)		31 ธันวาคม 2559 (ก่อนการปรับ โครงสร้างกิจการ)	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,445	1.8	1,348	1.9	585	0.9
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	-	247	0.3
โครงการก่อสร้างสินทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	71,960	87.9	63,791	88.3	59,838	90.2
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	1,569	1.9	622	0.9	636	1.0
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้า	302	0.4	266	0.4	196	0.3
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	392	0.5	201	0.3	203	0.3
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	75,668	92.5	66,228	91.7	61,705	93.0
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินลงทุนในการร่วมการค้า	108	0.1	108	0.1	108	0.2
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	706	0.9	641	0.9	245	0.4
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	4,739	5.7	4,633	6.4	3,683	5.6
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	345	0.4	334	0.5	334	0.5
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	55	0.1	52	0.1	72	0.1
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	224	0.3	248	0.3	197	0.3
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	6,177	7.5	6,016	8.3	4,638	7.0
รวมสินทรัพย์	81,845	100.0	72,244	100.0	66,344	100.0

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	งบการเงินรวม					
	31 ธันวาคม 2561 (ภายหลังการปรับ โครงสร้างกิจการ)		31 ธันวาคม 2560 (ภายหลังการปรับ โครงสร้างกิจการ)		31 ธันวาคม 2559 (ก่อนการปรับ โครงสร้างกิจการ)	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	5,600	6.8	2,800	3.9	1,898	2.9
เจ้าหนี้การค้า- บริษัทอื่น	2,284	2.8	2,379	3.3	1,995	3.0
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน	2,755	3.4	1,698	2.4	3,405	5.1
หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6,400	7.8	6,000	8.3	6,000	9.0
เงินมัดจำจากลูกค้า	2,689	3.3	1,062	1.5	811	1.2
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	672	0.8	296	0.4	505	0.8
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3,974	4.9	3,404	4.7	2,913	4.4
รวมหนี้สินหมุนเวียน	24,374	29.8	17,639	24.4	17,527	26.4
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	500	0.6	-	0.0	-	0.0
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน	-	0.0	-	0.0	245	0.4
หุ้นกู้ระยะยาว	14,600	17.8	15,500	21.5	12,000	18.1
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	424	0.5	374	0.5	289	0.4
ประมาณการความเสียหายจากคดีความ	73	0.1	71	0.1	119	0.2
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	15,597	19.0	15,945	22.1	12,653	19.1
รวมหนี้สิน	39,971	48.8	33,584	46.5	30,180	45.5

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	งบการเงินรวม					
	31 ธันวาคม 2561 (ภายหลังการปรับ โครงสร้างกิจการ)		31 ธันวาคม 2560 (ภายหลังการปรับ โครงสร้างกิจการ)		31 ธันวาคม 2559 (ก่อนการปรับ โครงสร้างกิจการ)	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	2,226		2,226		2,273	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	2,189	2.7	2,187	3.0	2,186	3.3
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,872	2.3	1,819	2.5	1,790	2.7
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ กำไรสะสม	4	0.0	32	0.0	21	0.0
จัดสรรแล้ว						
ทุนสำรองตามกฎหมาย	224	0.3	224	0.3	224	0.3
ยังไม่ได้จัดสรร	36,960	45.2	33,695	46.6	31,246	47.1
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(78)	(0.1)	(48)	(0.1)	(54)	(0.1)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	41,171	50.3	37,909	52.5	35,413	53.4
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	703	0.9	751	1.0	751	1.1
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	41,874	51.2	38,660	53.5	36,164	54.5
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	81,845	100.0	72,244	100.0	66,344	100.0

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	งบการเงินรวม					
	31 ธันวาคม 2561 (ภายหลังการปรับ โครงสร้างกิจการ)		31 ธันวาคม 2560 (ภายหลังการปรับ โครงสร้างกิจการ)		31 ธันวาคม 2559 (ก่อนการปรับ โครงสร้างกิจการ)	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	44,900	99.6	43,935	99.6	46,926	99.5
รายได้อื่น	170	0.4	178	0.4	247	0.5
รวมรายได้	45,070	100.0	44,113	100.0	47,173	100.0
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์*	28,815	64.2	28,222	64.2	31,184	66.5
ค่าใช้จ่ายในการขาย	4,396	9.8	4,383	9.9	3,983	8.4
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4,034	9.0	4,154	9.4	4,170	8.8
ต้นทุนทางการเงิน	139	0.3	197	0.4	287	0.6
รวมค่าใช้จ่าย	37,384	82.9	36,956	83.8	39,624	84.0
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	0.0	-	0.0	(2)	0.0
กำไรก่อนภาษีเงินได้	7,686	17.1	7,157	16.2	7,547	16.0
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1,555	3.5	1,583	3.6	1,478	3.1
กำไรสำหรับปี	6,131	13.6	5,574	12.6	6,069	12.9

หมายเหตุ: * อัตราส่วนในงบกำไรขาดทุนแสดงเป็นร้อยละของรายได้รวม ยกเว้นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์แสดงเป็นร้อยละของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	งบการเงินรวม					
	31 ธันวาคม 2561 (ภายหลังการปรับ โครงสร้างกิจการ)		31 ธันวาคม 2560 (ภายหลังการปรับ โครงสร้างกิจการ)		31 ธันวาคม 2559 (ก่อนการปรับ โครงสร้างกิจการ)	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
รายการที่อาจถูกจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ใน กำไรหรือขาดทุน ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าหน่วยงาน ต่างประเทศ	(31)	-	7	-	(20)	-
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมสุทธิของ เงินลงทุนเพื่อขาย	0	-	0	-	0	-
	(31)	-	7	-	(20)	-
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือ ขาดทุนในภายหลัง						
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงาน	-	-	(12)	-	-	-
	-	-	(12)	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุทธิจากภาษี	(31)	-	(5)	-	(20)	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	6,100	-	5,569	-	6,048	-

รายการ	งบการเงินรวม					
	31 ธันวาคม 2561 (ภายหลังการปรับ โครงสร้างกิจการ)		31 ธันวาคม 2560 (ภายหลังการปรับ โครงสร้างกิจการ)		31 ธันวาคม 2559 (ก่อนการปรับ โครงสร้างกิจการ)	
	จำนวน		จำนวน		จำนวน	
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	6,022	-	5,456	-	5,940	-
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	109	-	118	-	129	-
กำไรสำหรับปี	6,131	-	5,574	-	6,069	-
กำไรต่อหุ้น						
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	2.75	-	2.50	-	2.72	-
กำไรต่อหุ้นปรับลด	-	-	-	-	-	-

งบกระแสเงินสด

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	งบการเงินรวม		
	2561 (ภายหลังการปรับ โครงสร้างกิจการ)	2560 (ภายหลังการปรับ โครงสร้างกิจการ)	2559 (ก่อนการปรับ โครงสร้างกิจการ)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไรสำหรับปี	6,131	5,574	6,069
รายการปรับปรุง (กลับรายการ) ค่าเผื่อการลดมูลค่าของโครงการอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างการพัฒนา	1	5	(4)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	497	467	454
กลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	-	(23)	-
กลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายอุปกรณ์	1	18	2
ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	-	3
(กำไร) ขาดทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(6)	(3)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	(39)	9	(25)
ผลประโยชน์พนักงาน	49	70	42
การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	-	25	2
ประมาณการความเสียหายจากคดีความ	4	106	27
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	-	-	(2)
ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	2
ต้นทุนทางการเงิน	139	197	287
ภาษีเงินได้	1,556	1,583	1,478
รวม	8,339	8,019	8,328
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน			
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา	(7,639)	(3,785)	(1,770)
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	(946)	37	(13)
จ่ายเงินล่วงหน้าค่าสินค้า	(36)	(71)	210
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(191)	2	(14)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	25	(52)	(19)
เจ้าหนี้การค้า - บริษัทอื่น	(95)	384	419
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน	1,056	(1,952)	(1,133)
เงินมัดจำจากลูกค้า	1,627	252	(165)

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	งบการเงินรวม		
	2561 (ภายหลังการ ปรับ โครงสร้าง กิจการ)	2560 (ภายหลังการ ปรับ โครงสร้าง กิจการ)	2559 (ก่อนการปรับ โครงสร้าง กิจการ)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	562	364	218
จ่ายประมาณการความเสียหายจากคดีความ	(2)	(37)	-
เงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	2,700	3,161	6,061
จ่ายภาษีเงินได้	(1,175)	(1,770)	(1,630)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	1,525	1,391	4,431
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	8	17
ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(551)	(1,404)	(227)
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์	22	18	29
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(67)	(58)	(72)
ซื้อเงินลงทุนชั่วคราว	-	(57)	(3,334)
ขายเงินลงทุนชั่วคราว	-	303	3,415
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(596)	(1,190)	(172)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(747)	(741)	(803)
จ่ายเงินปันผล	(2,780)	(2,996)	(4,130)
จ่ายเงินปันผลให้ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(36)	(118)	-
เงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	2,800	902	1,898
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	500	-	-
เงินสดรับจากการหุ้นกู้ระยะยาว	5,500	9,500	4,000
ชำระคืนหุ้นกู้ระยะยาว	(6,000)	(6,000)	(6,000)
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญ	28	15	26
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(97)	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(832)	562	(5,009)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	97	763	(750)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	1,348	585	1,335
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	1,445	1,348	585

รายการที่มีใช้เงินสด:

เจ้าหนี้ค่าอุปกรณ์เพิ่มขึ้น (ลดลง)	18	(10)	20
รับโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากโครงการอสังหาริมทรัพย์			
ระหว่างการพัฒนา, สุทธิ	(66)	(391)	(27)
รับโอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา - สุทธิ	(1)	-	-

15.3 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

ประจำปี (งบการเงินรวม)		2561 (ภายหลังการ ปรับโครงสร้าง กิจการ)	2560 (ภายหลังการ ปรับโครงสร้าง กิจการ)	2559 (ก่อนการปรับ โครงสร้าง กิจการ)
อัตราส่วนสภาพคล่อง (LIQUIDITY RATIO)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	3.10	3.75	3.52
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.07	0.08	0.26
อัตราส่วนการหมุนเวียนของสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.42	0.46	0.53
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	860	799	687
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (PROFITABILITY RATIO)				
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	35.83	35.76	33.55
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงาน	ร้อยละ	17.12	16.29	16.08
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	13.36	12.37	12.59
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	15.23	14.88	17.06
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (EFFICIENCY RATIO)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	10.16	10.61	11.90
อัตราการใช้ทุนของสินทรัพย์	เท่า	0.58	0.64	0.72
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (FINANCIAL POLICY RATIO)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.97	0.89	0.83
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.66	0.64	0.56
อัตราการจ่ายเงินปันผล*	ร้อยละ	56.36	83.60	N/A

หมายเหตุ : * (1) คณะกรรมการบริษัทของบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้จัดสรรกำไรสุทธิประจำปี 2559 เป็นทุนสำรองตามกฎหมาย และจ่ายเงินปันผลประจำปี 2559

(2) เงินปันผลจ่ายสำหรับปี 2560 ได้รับอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลในอัตรา 2.09 บาทต่อหุ้น จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 ในวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2561

(3) เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2562 มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลสำหรับปี 2561 ในอัตรา 1.55 บาทต่อหุ้น ซึ่งบริษัทฯ ได้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลไปแล้วในอัตราหุ้นละ 0.55 บาทต่อหุ้น เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2561 จึงคงเหลือเงินปันผล สำหรับปี 2561 ที่จะจ่ายในครั้งนี้อยู่ในอัตราหุ้นละ 1.00 บาทต่อหุ้น ทั้งนี้การอนุมัติจ่ายเงินปันผลประจำปี

ขึ้นอยู่กับการประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 26 เมษายน 2562 หากมีมติอนุมัติ บริษัทฯ จะดำเนินการตามขั้นตอนที่เกี่ยวข้องในลำดับถัดไป

จากการชี้แจงผลการดำเนินงานของปี 2561 ในช่วงต้นส่งผลให้อัตราส่วนทางการเงินของปี 2561 ดีกว่าปี 2560 เล็กน้อย โดยอัตราส่วนสภาพคล่อง โดยภาพรวมในปี 2561 บริษัทสามารถบริหารจัดการสินทรัพย์ได้ลดลงจากปี 2560 โดยอัตราการหมุนเวียนของสินค้าคงเหลือลดลง และระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยสูงขึ้นกว่าปี 2560

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร ประกอบด้วย อัตราส่วนกำไรขั้นต้น และอัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานดีขึ้นจากปี 2560 จากการบริหารและควบคุมต้นทุนได้ดีขึ้น

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน ประกอบด้วย อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์เท่ากับร้อยละ 10.16 และอัตราการหมุนของสินทรัพย์เท่ากับ 0.58 เท่า ซึ่งลดลงกว่าปี 2560

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงินที่สำคัญ ประกอบด้วย อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.97 และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.66 บริษัทสามารถดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของเงินทุนที่เหมาะสม และบริษัทยังคงรักษาอัตราส่วนทางการเงินได้ตามข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ อีกทั้งหุ้นกู้ของบริษัท พุกखा โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และ บริษัท พุกखा เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ยังได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้โดยสถาบันจัดอันดับทริสเรตติ้ง โดยหุ้นกู้ไม่มีประกันในชุดปัจจุบันอยู่ในระดับ “A” โดยแนวโน้มยังคง “คงที่”

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)

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ
ส่วนของผู้ถือหุ้น = หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย / ส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)

อัตราการจ่ายเงินปันผล* = เงินปันผลต่อหุ้น (Dividend per share) / กำไรต่อหุ้น (EPS) (ร้อยละ)

หมายเหตุ: *คำนวณจากงบการเงินรวม

16. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ในการอ่านคำอธิบายและบทวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน นักลงทุนควรศึกษาข้อมูลทางการเงินและงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรวมทั้งหมดทั้งหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อมูลทางการเงินที่น่าเสนอไว้ในเอกสารฉบับนี้เป็นข้อมูลจากงบการเงินรวมประจำปี การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินต่างๆ เป็นการให้ข้อมูลเฉลี่ยในงบแสดงฐานะการเงินซึ่งเป็นการคำนวณจากงบการเงินรวมรายปีของบริษัทฯ

16.1 ผลการดำเนินงาน

บริษัท พุกखा โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้จัดตั้งขึ้นตามแผนการปรับโครงสร้างกิจการของบริษัท พุกखा เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) (“พุกखा”) ซึ่งบริษัทฯ ได้มีการทำคำเสนอซื้อหุ้นสามัญของพุกखा โดยการแลกเปลี่ยนกับหุ้นสามัญของบริษัทฯ ได้สำเร็จเมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2559 มีผลทำให้พุกखा เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ และจากการปรับโครงสร้างกิจการครั้งนี้ถือเป็นการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน ดังนั้นบริษัทฯ ได้จัดทำงบการเงินรวมโดยรวมงบการเงินของพุกखा เสมือนว่าได้มีการรวมกิจการตั้งแต่วันที่ 2559 นอกจากนี้บริษัทฯ ได้แสดงข้อมูลงบการเงินรวมของพุกखा

ณ วันที่ 25 พฤศจิกายน 2559 บริษัทฯ ได้สรุปจำนวนหุ้นสามัญของพุกखा ที่รับซื้อได้ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 97.90 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกแล้วของพุกखा ภายหลังจากการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์เสร็จสิ้น หุ้นสามัญของบริษัทฯ ได้เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในวันที่ 1 ธันวาคม 2559 แทนหุ้นสามัญของพุกखा ซึ่งถูกเพิกถอนออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในวันเดียวกัน

ในเดือนมีนาคม 2561 บริษัทฯ ได้ซื้อส่วนได้เสียในพุกखा เพิ่มเติมร้อยละ 0.3 เป็นเงินสดจำนวน 97 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนความเป็นเจ้าของเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 97.9 เป็นร้อยละ 98.2

เปรียบเทียบยอดขายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 2560 และ 2559 แบ่งตามผลิตภัณฑ์ มาจากพุกखा ซึ่ง เป็นบริษัทย่อย ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ผลิตภัณฑ์	ยอดขายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2561	เพิ่ม (ลด) ร้อยละ	2560	เพิ่ม (ลด) ร้อยละ	2559	เพิ่ม (ลด) ร้อยละ
ทาวน์เฮ้าส์	24,118	10.9	21,751	(6.3)	23,202	0.6
บ้านเดี่ยว	9,756	26.8	7,693	(20.2)	9,643	(4.7)
อาคารชุด	17,228	(4.8)	18,093	57.4	11,497	28.5
ต่างประเทศ	-	100.0	(1)	(100.8)	72	(70.3)
รวม	51,101	7.5	47,536	7.0	44,414	4.8

กลุ่มบริษัทฯ มียอดขายสำหรับปี 2560 เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ส่วนใหญ่มาจากกลุ่มผลิตภัณฑ์อาคารชุดเพิ่มขึ้น 6,596 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 57.4 เป็นผลมาจากการเปิดตัวโครงการอาคารชุดที่ได้รับผลตอบแทนดีเยี่ยม มียอดจองจำนวนมากภายในระยะเวลาไม่นาน อาทิเช่น โครงการเดอะทรี สุขุมวิท 71 เอกมัย โครงการเดอะรีเซิร์ฟ ทองหล่อ, โครงการ แชนเตอร์วัน ชายน์ บางโพ โครงการเดอะรีเซิร์ฟ สุขุมวิท 61 และโครงการเดอะรีเซิร์ฟ พหล-ประดิพัทธ์ เป็นต้น สำหรับผลิตภัณฑ์ทาวน์เฮ้าส์ บ้านเดี่ยว และต่างประเทศ บริษัทฯ มียอดขายลดลงจำนวน 1,452 ล้านบาท 1,950 ล้านบาท และ 72 ล้านบาท ตามลำดับ ส่วนหนึ่งมาจากการเปิดโครงการใหม่ที่ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2559

โดยในปี 2560 กลุ่มบริษัทฯ มีการเปิดโครงการใหม่ทั้งหมด จำนวน 56 โครงการ มีมูลค่าโครงการเท่ากับ (Project value) 59,247 ล้านบาท โดยยังคงเน้นที่การเปิดโครงการของกลุ่มทาวน์เฮ้าส์จำนวน 36 โครงการ มูลค่ารวม 28,942 ล้านบาท โครงการบ้านเดี่ยวจำนวน 10 โครงการ มูลค่ารวม 10,180 ล้านบาท และ โครงการอาคารชุดจำนวน 10 โครงการ มูลค่ารวม 20,125 ล้านบาท

บริษัทฯ มียอดขายสำหรับปี 2561 เท่ากับ 51,101 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,566 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.5 เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยในช่วงปี 2561 มีการเปิดโครงการใหม่จำนวน 55 โครงการ มูลค่าโครงการเท่ากับ (Project value) 54,353 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีการเปิดโครงการใหม่จำนวน 56 โครงการ มูลค่าโครงการเท่ากับ 59,247 ล้านบาท โดยยังคงเน้นที่การเปิดโครงการของกลุ่มทาวน์เฮ้าส์จำนวน 35 โครงการ มูลค่ารวม 21,318 ล้านบาท และบ้านเดี่ยว 9 โครงการ มูลค่า 10,297 ล้านบาท และโครงการอาคารชุดจำนวน 11 โครงการ มูลค่า 22,738 ล้านบาท ได้แก่ โครงการ เดอะทรี ลาดพร้าว 15 โครงการ เดอะรีเซิร์ฟ สาทร โครงการเดอะทรี ดินแดง-ราชปรารภ โครงการแชนเตอร์วัน โฟล์ว บางโพ โครงการพลัมคอนโด สะพานใหม่ โครงการพลัมคอนโด รังสิต อโศก โครงการไพรเวจี่ จตุจักร โครงการเดอะทรี หัวหมาก โครงการพลัมคอนโด มิกซ์ แจ้งวัฒนะ โครงการแชนเตอร์ ทองหล่อ 25 และโครงการเดอะรีเซิร์ฟ 61 ไฮด์อะเวย์

บริษัทฯ มียอดขายเพิ่มขึ้นจากปีก่อน จากกลุ่มผลิตภัณฑ์ทาวน์เฮ้าส์ และบ้านเดี่ยว มูลค่า 2,367 ล้านบาท 2,063 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.9 และ 26.8 ตามลำดับ

ผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 2560 และ 2559

หน่วย: ล้านบาท

งบกำไรขาดทุน	31 ธ.ค. 61	ร้อยละ	31 ธ.ค. 60	ร้อยละ	31 ธ.ค. 59	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	44,901	99.6	43,935	99.6	46,926	99.5
รายได้อื่น	170	0.4	178	0.4	247	0.5
รายได้รวม	45,071	100.0	44,113	100.0	47,173	100.0
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	28,815	64.2	28,222	64.2	31,184	66.5
กำไรขั้นต้น	16,256	36.2	15,891	36.2	15,989	34.1
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	8,430	18.7	8,537	19.4	8,153	17.3
ค่าใช้จ่ายในการขาย	4,396	9.8	4,383	9.9	3,983	8.4
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4,034	9.0	4,154	9.4	4,170	8.8

งบกำไรขาดทุน	31 ธ.ค. 61	ร้อยละ	31 ธ.ค. 60	ร้อยละ	31 ธ.ค. 59	ร้อยละ
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	7,826	17.4	7,354	16.7	7,836	16.6
ต้นทุนทางการเงิน	139	0.3	197	0.4	287	0.6
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	0	0.0	0	0.0	(2)	0.0
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	7,686	17.1	7,157	16.2	7,547	16.0
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1,556	3.5	1,582	3.6	1,478	3.1
กำไรสำหรับปี	6,131	13.6	5,574	12.6	6,069	12.9
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(108)	(0.2)	(118)	(0.3)	(128)	(0.3)
กำไรส่วนที่เป็นของบริษัท	6,022	13.4	5,456	12.4	5,940	12.6

หมายเหตุ : อัตราส่วนในงบกำไรขาดทุนแสดงเป็นร้อยละของรายได้รวม ยกเว้นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ และกำไรขั้นต้นแสดงเป็นร้อยละของรายได้อสังหาริมทรัพย์

รายได้

รายได้ตามผลิตภัณฑ์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561, 2560 และ 2559 มาจาก บริษัท พกษา รีเวิล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วย

หน่วย : ล้านบาท

ผลิตภัณฑ์	รายได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2561	ร้อยละ	2560	ร้อยละ	2559	ร้อยละ
ทาวน์เฮ้าส์	22,566	50.3	22,694	51.7	23,529	50.1
บ้านเดี่ยว	8,924	19.9	9,159	20.8	9,413	20.1
อาคารชุด	13,411	29.9	12,068	27.5	13,849	29.5
ต่างประเทศ	-	-	13	0.0	129	0.3
อื่นๆ *	-	-	-	-	6	0.0
รายได้อสังหาริมทรัพย์	44,901	100.0	43,935	100.0	46,926	100.0

หมายเหตุ * อื่นๆ ประกอบด้วยรายได้จากการขายที่ดินเปล่าและรายได้จากค่าก่อสร้าง

สำหรับปี 2559 มีรายได้รวมเท่ากับ 47,173 ล้านบาท ลดลง 4,265 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 8.3 เมื่อเทียบกับรายได้รวมของปีก่อน ประกอบด้วยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 46,926 ล้านบาทและรายได้อื่นจำนวน 247 ล้านบาท สาเหตุสำคัญส่วนหนึ่งที่รายได้ลดลงจากปีก่อนมาจากสภาวะเศรษฐกิจที่ค่อนข้างชะลอตัว ประกอบกับ

มาตรการของรัฐบาลสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่สิ้นสุดไปในไตรมาส 2/2559 ทำให้ช่วงครึ่งปีหลังของปี 2559 กลุ่มผู้บริโภคชะลอการตัดสินใจโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงเวลาดังกล่าว

สำหรับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ปี 2559 เท่ากับ 46,926 ล้านบาท ลดลง 4,314 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 8.4 สัดส่วนของรายได้จากการขายลดลงมากที่สุดโดยลดลงจำนวน 3,387 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 19.7 สาเหตุหนึ่งเนื่องจากช่วงไตรมาส 4/2559 โครงการอาคารชุดหลายโครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างจึงยังไม่มีการขายได้มากนัก ในขณะที่ช่วงไตรมาส 4/2558 โครงการอาคารชุดมีการสร้างเสร็จและโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงปลายปีหลายโครงการ สำหรับบ้านเดี่ยวมียอดขายได้เท่ากับ 9,413 ล้านบาท ลดลง 722 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 7.1 แต่อย่างไรก็ตามรายได้จากผลิตภัณฑ์ทาวน์เฮ้าส์มีจำนวน 23,529 ล้านบาท ยังเพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 506 ล้านบาท และยังเป็นสัดส่วนรายได้ที่มากที่สุดด้วย

สำหรับปี 2560 มีรายได้ทั้งหมดมาจากกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 43,935 ล้านบาท และรายได้อื่น 178 ล้านบาท รวมรายได้เท่ากับ 44,113 ล้านบาท

สำหรับผลประกอบการของปี 2560 ภาพรวมกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีรายได้ 43,935 ล้านบาท ลดลง 2,991 ล้านบาท หรือ ลดลงคิดเป็นร้อยละ 6.4 เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยส่วนใหญ่ลดลงจากผลิตภัณฑ์อาคารชุด 1,781 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 12.9 เนื่องจากโครงการอาคารชุดส่วนใหญ่ยังไม่ถึงรอบในการโอนกรรมสิทธิ์ สำหรับรายได้จากบ้านทาวน์เฮ้าส์ ลดลง 834 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 3.5 รายได้จากบ้านเดี่ยว ลดลงเล็กน้อย 253 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 2.7 และรายได้สำหรับโครงการต่างประเทศ ลดลง 116 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 89.8 เนื่องจากโครงการโอนครบ 100% ในปี 2560 แล้ว และยังไม่มีความสามารถในการเปิดโครงการในต่างประเทศเพิ่มเติม

สำหรับปี 2561 มีรายได้ทั้งหมดมาจากกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 44,901 ล้านบาท และรายได้อื่น 170 ล้านบาท รวมรายได้เท่ากับ 45,071 ล้านบาท

สำหรับผลประกอบการของปี 2561 ภาพรวมกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีรายได้ 44,901 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 966 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 2.2 เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากผลิตภัณฑ์อาคารชุด 1,343 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.1 เนื่องจากมีโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์ในปีเพิ่มขึ้นได้แก่ โครงการพหลมคอนโด เซ็นทรัล สเตชั่น เฟส 2 โครงการพหลมคอนโดแจ้งวัฒนะ เฟส 3 โครงการพหลมคอนโด ปิ่นเกล้า สเตชั่น โครงการพหลมคอนโด รามคำแหง สเตชั่น โครงการแชปเตอร์วัน อีโค ริชดา-ห้วยขวาง เป็นต้น สำหรับรายได้จากบ้านทาวน์เฮ้าส์ 22,566 ล้านบาท ลดลง 129 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 0.6 สำหรับรายได้จากบ้านเดี่ยว 8,924 ล้านบาท ลดลง 235 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 2.6 และรายได้สำหรับโครงการต่างประเทศลดลง เนื่องจากโครงการโอนครบ 100% ในปี 2560 แล้ว และบริษัทยังไม่มีแผนในการเปิดโครงการในต่างประเทศเพิ่ม

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

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

สำหรับปี 2560 มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 28,222 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 64.2 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของปีก่อนเท่ากับ 31,184 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 66.5 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ อัตราต้นทุนขายสำหรับปี 2560 ลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนเป็นผลมาจากการบริหารและควบคุมต้นทุนได้ดีขึ้น

สำหรับปี 2561 บริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 28,815 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 64.2 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของปีก่อนเท่ากับ 28,222 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 64.2 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอยู่ในสัดส่วนเดียวกันเป็นผลมาจากการบริหารและควบคุมต้นทุนได้ดี

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารสำหรับปี 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

สำหรับปี 2560 ค่าใช้จ่ายในการขายที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 400 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.0 สาเหตุมาจากค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์เพิ่มขึ้น 190 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการเปิดโครงการสำหรับอาคารชุดเพิ่มขึ้น 125 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2560 มีการเปิดโครงการอาคารชุดใหม่ 10 โครงการ ในขณะที่ปี 2559 มีการเปิดโครงการอาคารชุด 9 โครงการ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การเปิดโครงการอาคารชุดในกลุ่มธุรกิจฟรีเมียม 4 โครงการ ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์โครงการค่อนข้างสูง แต่ก็ได้ผลตอบแทนอย่างดี ทำให้บริษัทมียอดขายโดยภาพรวมเพิ่มขึ้น ค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น 92 ล้านบาท เนื่องจากเดือน ม.ค. - เม.ย. 2559 ยังอยู่ในช่วงมาตรการรัฐในการลดค่าธรรมเนียมการโอน ค่าใช้จ่ายในการบริหารมียอดรวมเท่ากับ 4,154 ล้านบาท ลดลง 17 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 0.4 ซึ่งค่าใช้จ่ายที่ลดลงหลักๆ ยังคงมาจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการว่าจ้างที่ปรึกษาต่ำกว่ารอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน

สำหรับปี 2561 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายยอดรวมเท่ากับ 4,396 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 45 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 1.0 ซึ่งมาจากค่าใช้จ่ายในการเปิดโครงการสำหรับอาคารชุดเพิ่มขึ้น 10 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2561 บริษัทฯ เปิดโครงการอาคารชุด 11 โครงการ ซึ่งได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะเพิ่มขึ้น 30 ล้านบาท เนื่องจากปี 2561 มีรายได้เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ค่าใช้จ่ายในการบริหารมียอดรวมเท่ากับ 4,034 ล้านบาท ลดลง 151 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 3.6 ซึ่งส่วนใหญ่มาจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับคดีความลดลง 141 ล้านบาท และค่าที่ปรึกษาลดลง 64 ล้านบาท ส่วนค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นมาจากค่าเช่าสำนักงาน เพิ่มขึ้น 76 ล้านบาท เนื่องจากได้มีการย้ายสำนักงานมาที่แห่งใหม่และมีการเปลี่ยนระบบจัดเก็บข้อมูลใหม่ที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการขาย

รายการ	รอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2561		2560		2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายโฆษณา	1,336	30.4	1,399	32.2	1,257	31.6
ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์	1,788	40.7	1,758	40.4	1,757	44.1
ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย	1,202	27.3	1,094	25.1	857	21.5
ค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์	70	1.6	100	2.3	112	2.8
รวม	4,396	100.0	4,351	100.0	3,983	100.0

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	รอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2561		2560		2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	2,520	62.5	2,501	59.8	2,322	55.7
ค่าที่ปรึกษา	154	3.8	219	5.2	396	9.5
ค่าเช่า	348	8.6	272	6.5	192	4.6
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	128	3.2	117	2.8	115	2.8
อื่นๆ	884	21.9	1,077	25.7	1,145	27.5
รวม	4,034	100.0	4,186	100.0	4,170	100.0

ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับปี 2559 ต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 287 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.6 ของรายได้รวมเป็นสัดส่วนเดียวกับปี 2558

สำหรับปี 2560 ต้นทุนทางการเงินประมาณ 197 ล้านบาท ลดลง 90 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมถัวเฉลี่ยลดลง

สำหรับปี 2561 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินประมาณ 139 ล้านบาท ลดลง 59 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมถัวเฉลี่ยลดลง

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 0.66 และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยหักเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต่อทุนเท่ากับ 0.62 ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่ดีจากการบริหารจัดการหนี้สินของบริษัท และบริษัทย่อยได้อย่างมีประสิทธิภาพ

กำไรสุทธิ

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

กำไรสุทธิสำหรับปี 2560 เท่ากับ 5,456 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.4 ของรายได้รวม และกำไรสุทธิของปีก่อน เท่ากับ 5,940 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.6 ของรายได้รวม โดยมีกำไรสุทธิลดลงเท่ากับ 484 ล้านบาท ลดลงคิดเป็นร้อยละ 8.1 ส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์และเปิดโครงการใหม่

กำไรสุทธิสำหรับปี 2561 เท่ากับ 6,022 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.4 ของรายได้รวม และกำไรของปีก่อน เท่ากับ 5,456 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.4 ของรายได้รวม โดยบริษัทมีกำไรเพิ่มขึ้น 566 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.4 มาจากรายได้จากการขายที่เพิ่มขึ้น และค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่ลดลงจากการบริหารและควบคุมค่าใช้จ่ายได้ดีขึ้น

โครงสร้างเงินทุน

บริษัทฯ ทำธุรกิจหลักคือการลงทุนในธุรกิจอื่น ซึ่งปัจจุบันบริษัทฯ ลงทุนในพุกखा ซึ่งเป็นธุรกิจสังหาริมทรัพย์ และบริษัท โรงพยาบาลวิมุต โฮลดิ้ง จำกัด โดยพุกखा ใช้เงินทุนสำหรับพัฒนาโครงการจากการออกหุ้นกู้ รวมถึงผลกำไรที่เกิดขึ้นในแต่ละรอบดำเนินงาน เพื่อใช้ในการลงทุนโครงการและเป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 0.66 และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยหักเงินสด

และรายการเทียบเท่าเงินสดต่อทุนเท่ากับ 0.62 ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่ดีจากการบริหารจัดการหนี้สินของกลุ่มบริษัทได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการวิจัยและพัฒนา

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการวิจัยและพัฒนามาจากกลุ่มพุกखा ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ซึ่งมีวิสัยทัศน์ ที่มุ่งมั่นที่จะเป็นแบรนด์อันดับหนึ่งในใจลูกค้า ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย และก้าวขึ้นเป็น 1 ใน 10 แรนด์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของทวีปเอเชีย ด้วยการสรรค์สร้างที่อยู่อาศัย ที่มีคุณค่า เพื่อทุกคนรอบครัวได้สัมผัสความสุข ความอบอุ่น และชีวิตที่ดีขึ้นในทุกๆ วัน และมีพันธกิจ ที่มุ่งมั่นช่วยเหลือลูกค้าทุกราย เต็มเต็มทุกความฝันได้เป็นเจ้าของบ้านที่มีคุณค่า เพื่อชีวิตเปี่ยมสุขทุกคนรอบครัว พุกखा ได้สร้างบรรยากาศแห่งองค์กรนวัตกรรม เพื่อพัฒนาปรับปรุงสินค้าและบริการที่ดีสามารถส่งมอบให้ลูกค้าตามความต้องการได้ทุกระดับ จึงมีนโยบายส่งเสริมการคิดค้นนวัตกรรมต่างๆ ในองค์กร เพื่อปรับปรุงกระบวนการทำงานให้มีประสิทธิภาพและสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้า ตัวอย่างเช่น การนำนวัตกรรมการก่อสร้างที่ทันสมัยระดับโลก “Pruksa Precast” ผลิตแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูป ที่นำมาใช้ในการก่อสร้างบ้านในโครงการต่างๆ ของพุกखा การคิดค้นนวัตกรรมใหม่ๆ “Pruksa REM” (Real Estate Manufacturing) ซึ่งเป็นระบบการก่อสร้างบ้านคุณภาพแบบอุตสาหกรรม การนำระบบ “Pruksa BIM” (Building Information Modeling) มาช่วยในการออกแบบและบริหารจัดการข้อมูลต่างๆ สำหรับการประมาณราคา การบริหารงานก่อสร้าง อีกทั้งในองค์กรยังมีหน่วยงาน Pruksa Innovation Center เพื่อทำการบริหารจัดการนวัตกรรมในองค์กร ในระดับสากล (ได้รับใบรับรองระบบการจัดการนวัตกรรม (CEN/TS 16555-1:2013) Innovation Management System) เพื่อบริหารจัดการให้เกิดองค์ความรู้ใหม่ๆ นำมาใช้กับผลิตภัณฑ์ ทั้งนี้ในปี 2561 ได้มีการจัดสรรงบประมาณในการส่งเสริมงานวิจัยและพัฒนาในทุกมิติ เป็นจำนวน 1% ของกำไรสุทธิโดยประมาณ

โดยนำงบประมาณดังกล่าวมาสนับสนุนให้พนักงานในทุกระดับมีความคิดสร้างสรรค์และทำงานกันแบบ Cross function และเสนอเป็นโครงการประกวดภายในได้ชื่อ Innovation awards ซึ่งแบ่งการประกวดตั้งแต่ประเภทของการประกวด Create value ระดับบุคคล ตลอดจนโครงการประกวด Improvement และ Innovation ระดับทีมที่มีการทำงานแบบ Cross function เพื่อให้มีการคิดสร้างสรรค์ ในลักษณะ Closed Innovation มาพัฒนาสินค้าและบริการใหม่ๆ เพื่อตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้า นอกจากนี้พุกखा ได้สนับสนุน Open Innovation ผ่านส่งเสริมให้นิสิต และนักศึกษา คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ คณะวิศวกรรมศาสตร์และสาขาที่เกี่ยวข้องได้เสริมสร้างประสบการณ์ เรียนรู้จากการทดลองและปฏิบัติงานจริง เช่น โครงการความร่วมมือกับคณะสถาปัตยกรรมฯ ออกแบบบ้านเดี่ยวด้วยชิ้นส่วนสำเร็จรูป การออกแบบการส่องสว่างพื้นที่ส่วนกลาง และเพิ่มประสิทธิภาพการก่อสร้างด้วยชิ้นงานสำเร็จรูป เป็นต้น รวมถึงโครงการวิจัยและพัฒนา ร่วมกับสถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย (AIT) เช่น การวิจัยพฤติกรรมมารับแรงของ Joint รูปแบบใหม่ การก่อสร้างแบบบ้านประหยัดพลังงาน DGNB Certified การประดิษฐ์อุปกรณ์ต้นแบบในการช่วยนับ Blow Count เพื่อช่วยในการเก็บข้อมูลที่แม่นยำ ถูกต้อง เป็นต้น จากที่กล่าวข้างต้นเป็นการแสดงให้เห็นว่าพุกखा ให้ความสำคัญกับการวิจัยและพัฒนา ทั้งแบบ Closed และ Open Innovation เพื่อนำไปสู่การพัฒนาผลิตภัณฑ์ที่มีคุณค่าให้ตรงใจลูกค้ามากยิ่งขึ้น พุกखा ยังได้ปรับปรุงและพัฒนาต่อยอดความคิด/สินค้า/บริการ จนเกิดการพัฒนานวัตกรรมทางธุรกิจและสังคม โดยได้มีการพัฒนา Application Pruksa Family ของพุกखा ผ่านโทรศัพท์มือถือให้ลูกค้าสามารถใช้บริการด้านต่างๆ ได้มากขึ้น เช่น

สามารถมาเข้าดูรายละเอียด-ข้อมูลโครงการต่างๆ Promotion ความรู้เกี่ยวกับบ้าน ชื่อ Furniture ในราคาพิเศษ การจ้างซ่อม และบริการอื่นๆ ที่กำลังดำเนินการ ปรับปรุงและพัฒนา เช่น การหาแม่บ้านทำความสะอาด ล้างแอร์ ทำสวน หรือแม้แต่การสั่งอาหารผ่าน App. บนมือถือ เป็นต้น

พุกखा ได้มีการประเมิน และมีการวัดผล/เปรียบเทียบผลลัพธ์ที่ได้ก่อน-หลังการนำนวัตกรรมที่คิดค้นขึ้นไปใช้ โดยปกติจะมีการประเมินก่อนการนำไปใช้ในทุกลมิตี เช่น ด้านต้นทุนโดยรวม ด้านเวลา ด้านคุณภาพ และความพึงพอใจของลูกค้า ในส่วนที่เป็นเป้าหมายหลักโดยรวม อยู่ที่คุณภาพของสินค้าที่ส่งมอบถึงมือลูกค้า เพื่อให้ลูกค้าเกิดความพึงพอใจสูงสุด จึงได้มีการวัดคุณภาพสินค้าด้วย DPU (Defect per unit) งานซ่อมต่อหลังให้เกิดน้อยที่สุด

พุกखा ได้เปิดแผนนวัตกรรมทางธุรกิจและสังคมที่ได้พัฒนา/คิดค้น เพื่อช่วยให้ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กรได้เรียนรู้และปฏิบัติตาม ผ่านหลายช่องทางทั้งในสื่อ Online และ Offline อย่างสม่ำเสมอและยังได้เริ่มทำการจดทะเบียนสิทธิทางปัญญา IP (Intellectual Property) และมีการส่งเสริม/ร่วมมือกับคู่ค้าในการพัฒนานวัตกรรมทางธุรกิจและสังคมของคู่ค้าตลอดเวลาและ ในปีที่ผ่านมา ได้มีการพัฒนางานกับคู่ค้าต่างๆ เช่น การทำห้องน้ำสำเร็จรูป การทำบันไดสำเร็จรูป การพัฒนาวงกบและบานประตูสำเร็จรูป เป็นต้น ส่วนในปีนี้ได้มีการร่วมพัฒนางานกับทาง SCG พัฒนาปูนที่มีคุณภาพที่เหมาะสมกับการใช้ Precast และเหมาะกับการใช้งานในแต่ละประเภทงาน เพื่อให้ทำงานง่ายขึ้นและมีคุณภาพดีขึ้น ลดการพึ่งพาแรงงาน (Skilled labor) ให้น้อยลง เป็นต้น

16.2 ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีสินทรัพย์รวม 66,344 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,035 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 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 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 25 เพื่อรองรับการเปิดโครงการใหม่ในอนาคต ทั้งนี้ที่ดินและบ้านพร้อมขายลดลง 1,061 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 9 เนื่องจากยังมีบ้านสร้างเสร็จและโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีสินทรัพย์รวม 72,244 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5,900 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.9 จาก ณ สิ้นปี 2559 โดยสิ้นปี 2560 มีเงินสดเพิ่มขึ้น 762 ล้านบาท และเงินลงทุนชั่วคราวลดลง 246 ล้านบาท ในขณะที่โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเพิ่มขึ้น 3,953 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.6 มาจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง 3,202 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของที่ดินและบ้านพร้อมขาย 380 ล้านบาท จากการเพิ่มโครงการที่อยู่ระหว่างขายและพัฒนา ทั้งนี้ที่ดินรอการพัฒนาลดลง 95 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1 เนื่องจากเร่งการเปิดโครงการและนำที่ดินมาพัฒนาเพิ่มขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีสินทรัพย์รวม 81,845 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9,601 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.3 จาก ณ สิ้นปี 2560 โดยสิ้นปี 2561 มีเงินสดเพิ่มขึ้น 97 ล้านบาท และโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเพิ่มขึ้น 8,169 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.8 มาจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง 8,897 ล้านบาท จากการเพิ่มโครงการที่อยู่ระหว่างขายและพัฒนา ทั้งนี้ที่ดินรอการพัฒนาเพิ่มขึ้น 981 ล้านบาท เนื่องจากซื้อที่ดินเพื่อเปิดโครงการในอนาคต

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 หนี้สินรวมลดลง 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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 หนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 3,404 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.3 จาก ณ สิ้นปี 2559 จากการออกหุ้นกู้ในระหว่างปี 2560 จำนวน 9,500 ล้านบาท และชำระคืนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระ 6,000 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 หนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 6,386 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.0 จาก ณ สิ้นปี 2560 มาจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 2,800 ล้านบาท เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินเพิ่มขึ้น 1,057 ล้านบาท และเงินมัดจำจากลูกค้าเพิ่มขึ้น 1,627 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 1,946 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.0 จากสิ้นปี 2558 ซึ่งส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นมาจากผลการดำเนินงานของปี 2559 เท่ากับ 6,069 ล้านบาท แบ่งเป็นกำไรส่วนของบริษัทใหญ่ เท่ากับ 5,940 ล้านบาทและส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเท่ากับ 129 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 2,496 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.9 จากสิ้นปี 2559 ซึ่งส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นมาจากผลการดำเนินงานของปี 2560 เท่ากับ 5,574 ล้านบาท แบ่งเป็นกำไรส่วนของบริษัทใหญ่ เท่ากับ 5,456 ล้านบาทและส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเท่ากับ 118 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 3,215 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.3 จากสิ้นปี 2560 ซึ่งส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นมาจากผลการดำเนินงานของปี 2561 เท่ากับ 6,130 ล้านบาท แบ่งเป็นกำไรส่วนของบริษัทใหญ่ เท่ากับ 6,022 ล้านบาทและส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเท่ากับ 108 ล้านบาท

เนื่องจากในช่วงที่ผ่านมา กลุ่มบริษัทฯ มีการเติบโตทางธุรกิจและมีสถานะทางการเงินที่มีความมั่นคงมากขึ้น เมื่อวันที่ 22 มกราคม 2559 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2559 จึงมีมติเห็นชอบในการกำหนดนโยบายการจ่ายเงินปันผล โดยมีนโยบายที่จะพิจารณาจ่ายเงินปันผลประจำปีให้แก่ผู้ถือหุ้นปีละ 2 ครั้ง ในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 จากกำไรสุทธิของผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ (จากงบการเงินรวม) ภายหลังจากการหักทุนสำรองต่างๆ ทั้งหมดแล้ว ทั้งนี้เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2561 บริษัทฯ มีการอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลในอัตราหุ้นละ 0.55 บาท เป็นเงินทั้งสิ้น 1,204 ล้านบาท กำหนดจ่ายเมื่อวันที่ 7 กันยายน 2561 ทั้งนี้ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องและสามารถจ่ายเงินปันผลคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราส่วนที่เพิ่มขึ้นทุกปีเช่นกัน แสดงให้เห็นถึงควมมีเสถียรภาพทางการเงินที่แข็งแกร่ง

งบกระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มียอดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 750 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2558
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มียอดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น 762 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2559
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มียอดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น 97 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2560

การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในปี 2559 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

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 ส่งผลให้ มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 4,431 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน

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

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

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

การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในปี 2560 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

สำหรับปี 2560 มีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงาน 1,391 ล้านบาท โดยมีรายการปรับปรุงที่ไม่ใช่เงินสด อาทิเช่น ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย 467 ล้านบาท ประมาณการความเสียหายจากคดีความ 70 ล้านบาท ต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้จำนวน 197 ล้านบาทและ 1,582 ล้านบาท เป็นต้น และกระแสเงินสดลดลงจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา 3,785 ล้านบาท จ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าเพิ่มขึ้น 70 ล้านบาท จ่ายเจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินเพิ่มขึ้น 1,952 ล้านบาท อีกทั้งจ่ายภาษีเงินได้จำนวน 1,770 ล้านบาท ส่งผลให้มีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานเท่ากับ 1,391 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน

มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 1,190 ล้านบาท โดยลงทุนในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 1,405 ล้านบาท และลงทุนในสินทรัพย์ไม่มีตัวตนจำนวน 58 ล้านบาท เป็นการลงทุนในด้านของซอฟต์แวร์และระบบเทคโนโลยีสารสนเทศเพื่อพัฒนาการทำงานด้านต่างๆ ขององค์กร ภายในปียังมีเงินสดรับจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นจำนวน 8 ล้านบาท เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์จำนวน 18 ล้านบาท อีกทั้งยังมีเงินรับจากการซื้อขายสุทธิเงินลงทุนชั่วคราวจำนวน 246 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

ในระหว่างปี 2560 มีการออกหุ้นกู้ระยะยาวใหม่จำนวน 9,500 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้นจำนวน 902 ล้านบาท โดยเงินที่ได้จากการจัดหาเงินดังกล่าวเพื่อนำมาชำระคืนหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดไถ่ถอนจำนวน 6,000 ล้านบาท จ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นจำนวน 3,114 ล้านบาท และจ่ายต้นทุนทางการเงิน 742 ล้านบาท ทำให้ปี 2560 มีเงินสดสุทธิได้มาจากการจัดหาเงินจำนวน 562 ล้านบาท

การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในปี 2561 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้*กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน*

สำหรับปี 2561 มีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงาน 1,525 ล้านบาท โดยมีรายการปรับปรุงที่ไม่ใช่เงินสด อาทิเช่น ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย 497 ล้านบาท ประมาณการความเสียหายจากคดีความ 4 ล้านบาท ต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้จำนวน 139 ล้านบาทและ 1,556 ล้านบาท เป็นต้น และกระแสเงินสดลดลงจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา 7,639 ล้านบาท จ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าเพิ่มขึ้น 36 ล้านบาท จ่ายเงินมัดจำค่าซื้อที่ดินเพิ่มขึ้น 946 ล้านบาท รับเงินมัดจำจากลูกค้าเพิ่มขึ้น 1,627 ล้านบาท อีกทั้งจ่ายภาษีเงินได้จำนวน 1,175 ล้านบาท ส่งผลให้มีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานเท่ากับ 1,525 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน

ในระหว่างปี 2561 มีการลงทุนในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 552 ล้านบาท และลงทุนในสินทรัพย์ไม่มีตัวตนจำนวน 67 ล้านบาท เป็นการลงทุนในด้านของซอฟต์แวร์และระบบเทคโนโลยีสารสนเทศเพื่อพัฒนาการทำงานด้านต่างๆ ขององค์กร และภายในปีมีเงินสดรับจากการขายอุปกรณ์จำนวน 22 ล้านบาท ทำให้ปี 2561 มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 596 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

ในระหว่างปี 2561 มีการออกหุ้นกู้ระยะยาวใหม่จำนวน 5,500 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้นจำนวน 2,800 ล้านบาท โดยเงินที่ได้จากการจัดหาเงินดังกล่าวเพื่อนำมาชำระคืนหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดไถ่ถอนจำนวน 6,000 ล้านบาท จ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นจำนวน 2,815 ล้านบาท และจ่ายต้นทุนทางการเงิน 747 ล้านบาท ทำให้ปี 2561 มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 832 ล้านบาท