

15. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

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

15.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

รายชื่อผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	เลขทะเบียน	วันที่รายงาน	สำหรับปีสิ้นสุด
นางสาววรรณพร จงพิรเดชานนท์	4098	19 ก.พ. 2561	31 ธ.ค. 2560
นางสาววรรณพร จงพิรเดชานนท์	4098	21 ก.พ. 2562	31 ธ.ค. 2561
นางสาววรรณพร จงพิรเดชานนท์	4098	20 ก.พ. 2563	31 ธ.ค. 2562

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตดังกล่าวข้างต้นสังกัด บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด

งบการเงินของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 2561 และ 2562 ได้ผ่านการตรวจสอบและออกรายงานผู้สอบบัญชีโดย บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด ซึ่งมีความเห็นว่างบการเงินของบริษัทฯ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 2561 และ 2562 ผลการดำเนินงานรวม และกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

15.2 ตารางสรุปงบการเงิน

งบการเงินของบริษัทฯ ประกอบด้วย

งบการเงินปี 2560	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 - วันที่ 31 ธันวาคม 2560 (งบการเงินรวม)
งบการเงินปี 2561	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 - วันที่ 31 ธันวาคม 2561 (งบการเงินรวม)
งบการเงินปี 2562	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 - วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (งบการเงินรวม)

งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	งบการเงินรวม					
	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2560	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,774	2.0	1,445	1.8	1,348	1.9
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	163	0.2	-	-	-	-
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	76,244	87.9	71,960	87.9	63,791	88.3
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	842	1.0	1,569	1.9	622	0.9
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้า	491	0.5	302	0.4	266	0.4
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	242	0.3	392	0.5	201	0.3
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	79,756	91.9	75,668	92.5	66,228	91.7
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินลงทุนในการร่วมการค้า	108	0.1	108	0.1	108	0.1
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	301	0.3	-	-	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	711	0.8	706	0.9	641	0.9
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	5,238	6.1	4,739	5.7	4,633	6.4
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	427	0.5	345	0.4	334	0.5
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	27	0.1	55	0.1	52	0.1
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	214	0.2	224	0.3	248	0.3
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	7,026	8.1	6,177	7.5	6,016	8.3
รวมสินทรัพย์	86,782	100.0	81,845	100.0	72,244	100.0

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	งบการเงินรวม					
	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2560	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	6,000	6.9	5,600	6.8	2,800	3.9
เจ้าหนี้การค้า- บริษัทอื่น	2,192	2.5	2,284	2.8	2,379	3.3
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน	1,664	1.9	2,755	3.4	1,698	2.4
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	50	0.1	-	-	-	-
หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7,100	8.2	6,400	7.8	6,000	8.3
เงินมัดจำจากลูกค้า	2,786	3.2	2,689	3.3	1,062	1.5
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	529	0.6	672	0.8	296	0.4
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4,253	4.9	3,974	4.9	3,404	4.7
รวมหนี้สินหมุนเวียน	24,574	28.3	24,374	29.8	17,639	24.4
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	450	0.5	500	0.6	-	0.0
หุ้นกู้ระยะยาว	17,500	20.1	14,600	17.8	15,500	21.5
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	442	0.5	424	0.5	374	0.5
ประมาณการความเสียหายจากคดีความ	24	0.1	73	0.1	71	0.1
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	18,416	21.2	15,597	19.0	15,945	22.1
รวมหนี้สิน	42,990	49.5	39,971	48.8	33,584	46.5

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	งบการเงินรวม					
	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2560	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	2,226	-	2,226	-	2,226	-
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	2,189	2.5	2,189	2.7	2,187	3.0
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,872	2.1	1,872	2.3	1,819	2.5
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	-	-	4	0.0	32	0.0
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว						
ทุนสำรองตามกฎหมาย	224	0.3	224	0.3	224	0.3
ยังไม่ได้จัดสรร	38,876	44.8	36,960	45.2	33,695	46.6
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(106)	(0.1)	(78)	(0.1)	(48)	(0.1)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	43,055	49.6	41,171	50.3	37,909	52.5
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	737	0.9	703	0.9	751	1.0
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	43,792	50.5	41,874	51.2	38,660	53.5
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	86,782	100.0	81,845	100.0	72,244	100.0

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	งบการเงินรวม					
	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2560	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	39,885	99.3	44,900	99.6	43,935	99.6
รายได้อื่น	267	0.7	170	0.4	178	0.4
รวมรายได้	40,152	100.0	45,070	100.0	44,113	100.0
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์*	25,754	64.6	28,815	64.2	28,222	64.2
ค่าใช้จ่ายในการขาย	3,285	8.2	4,396	9.8	4,383	9.9
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3,775	9.4	4,034	9.0	4,154	9.4
ต้นทุนทางการเงิน	324	0.8	139	0.3	197	0.4
รวมค่าใช้จ่าย	33,138	82.5	37,384	82.9	36,956	83.8
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	0.0	-	0.0	-	0.0
กำไรก่อนภาษีเงินได้	7,014	17.5	7,686	17.1	7,157	16.2
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1,555	3.9	1,555	3.5	1,583	3.6
กำไรสำหรับปี	5,459	13.6	6,131	13.6	5,574	12.6

หมายเหตุ: * อัตราส่วนในงบกำไรขาดทุนแสดงเป็นร้อยละของรายได้รวม ยกเว้นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์แสดงเป็นร้อยละของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	งบการเงินรวม					
	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2560	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
รายการที่อาจถูกจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุน						
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าหน่วยงานต่างประเทศ	(28)	-	(31)	-	7	-
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมสุทธิของเงินลงทุนเพื่อขาย	-	-	-	-	-	-
	(28)	-	(31)	-	7	-
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	76	-	-	-	(12)	-
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	(15)	-	-	-	-	-
	61	-	-	-	(12)	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุทธิจากภาษี	33	-	(31)	-	(5)	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	5,492	-	6,100	-	5,569	-

รายการ	งบการเงินรวม					
	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2560	
	จำนวน		จำนวน		จำนวน	
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	5,359	-	6,022	-	5,456	-
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	100	-	109	-	118	-
กำไรสำหรับปี	5,459	-	6,131	-	5,574	-
กำไรต่อหุ้น						
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	2.45	-	2.75	-	2.50	-
กำไรต่อหุ้นปรับลด	-	-	-	-	-	-

งบกระแสเงินสด

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	งบการเงินรวม		
	2562	2561	2560
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไรสำหรับปี	5,459	6,131	5,574
รายการปรับปรุง			
(กลับรายการ) ค่าเผื่อการลดมูลค่าของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	(7)	1	5
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	450	497	467
กลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	-	-	(23)
กลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	(6)
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายอุปกรณ์	(1)	1	18
ยกเลิกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	(5)	-	-
(กำไร) ขาดทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	(6)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	(36)	(39)	9
การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	-	-	25
ประมาณการความเสียหายจากคดีความ	(23)	4	106
ต้นทุนทางการเงิน	324	139	197
ภาษีเงินได้	1,555	1,556	1,583
รวม	7,716	8,290	7,949
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน			
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	(464)	-	-
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา	(3,798)	(7,639)	(3,785)
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	727	(946)	37
จ่ายเงินล่วงหน้าค่าสินค้า	(188)	(36)	(71)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	150	(191)	2
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	10	25	(52)
เจ้าหนี้การค้า - บริษัทอื่น	(93)	(95)	384
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน	(1,091)	1,056	(1,952)
เงินมัดจำจากลูกค้า	97	1,627	252
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	244	562	364
ผลประโยชน์พนักงาน	80	49	70
เงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	3,390	2,702	3,198

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	งบการเงินรวม		
	2562	2561	2560
จ่ายภาษีเงินได้	(1,662)	(1,175)	(1,770)
จ่ายประมาณการความเสียหายจากคดีความ	(26)	(2)	(37)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	1,702	1,525	1,391
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	8
ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(887)	(551)	(1,404)
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์	4	22	18
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(145)	(67)	(58)
ซื้อเงินลงทุนชั่วคราว	-	-	(57)
ขายเงินลงทุนชั่วคราว	-	-	303
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(1,028)	(596)	(1,190)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(775)	(747)	(741)
จ่ายเงินปันผล	(3,502)	(2,780)	(2,996)
จ่ายเงินปันผลให้ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(68)	(36)	(118)
เงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	400	2,800	902
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	-	500	-
เงินสดรับจากการหุ้นกู้ระยะยาว	10,000	5,500	9,500
ชำระคืนหุ้นกู้ระยะยาว	(6,400)	(6,000)	(6,000)
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญ	-	28	15
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	(97)	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(345)	(832)	562
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	329	97	763
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	1,445	1,348	585
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	1,774	1,445	1,348

รายการที่มีใช้เงินสด:

เจ้าหน้าที่ค่าอุปกรณ์เพิ่มขึ้น (ลดลง)	3	18	(10)
รับโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา, สุทธิ	(5)	(66)	(391)

15.3 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

ประจำปี (งบการเงินรวม)		2562	2561	2560
อัตราส่วนสภาพคล่อง (LIQUIDITY RATIO)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	3.25	3.10	3.75
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.07	0.07	0.08
อัตราส่วนการหมุนเวียนของสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.35	0.42	0.46
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	1,050	860	799
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (PROFITABILITY RATIO)				
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	35.43	35.83	35.76
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงาน	ร้อยละ	17.59	17.12	16.29
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	13.35	13.36	12.37
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	12.74	15.23	14.88
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (EFFICIENCY RATIO)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	8.70	10.16	10.61
อัตราการใช้สินทรัพย์	เท่า	0.48	0.58	0.64
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (FINANCIAL POLICY RATIO)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.00	0.97	0.89
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.72	0.66	0.64
อัตราการจ่ายเงินปันผล*	ร้อยละ	63.30	56.36	83.60

หมายเหตุ : (1) เงินปันผลจ่ายสำหรับปี 2560 ได้รับอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลในอัตรา 2.09 บาทต่อหุ้น จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 ในวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2561

(2) เงินปันผลจ่ายสำหรับปี 2561 ได้รับอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลในอัตรา 1.55 บาทต่อหุ้น จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 ในวันที่ 26 เมษายน 2562

(3) เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2563 มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลสำหรับปี 2562 ในอัตรา 1.55 บาทต่อหุ้น ซึ่งบริษัทฯ ได้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลไปแล้วในอัตราหุ้นละ 0.60 บาทต่อหุ้น เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2562 จึงคงเหลือเงินปันผล สำหรับปี 2562 ที่จะจ่ายในครั้งนี้อยู่ในอัตราหุ้นละ 0.95 บาทต่อหุ้น ทั้งนี้การอนุมัติจ่ายเงินปันผลประจำปีขึ้นอยู่กับที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 29 เมษายน 2563 หากมีมติอนุมัติ บริษัทฯ จะดำเนินการตามขั้นตอนที่เกี่ยวข้องในลำดับถัดไป

จากการชี้แจงผลการดำเนินงานของปี 2562 ในช่วงต้นส่งผลให้อัตราส่วนทางการเงินของปี 2562 ดีกว่าปี 2561 เล็กน้อย โดยอัตราส่วนสภาพคล่อง โดยภาพรวมในปี 2562 บริษัทสามารถบริหารจัดการสินทรัพย์ได้เพิ่มขึ้นจากปี 2561 โดยอัตราการใช้สินทรัพย์ของสินค้าคงเหลือลดลง และระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยสูงขึ้นกว่าปี 2561

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไรเกี่ยวกับอัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานดีขึ้นจากปี 2561 จากการบริหารและควบคุมต้นทุนได้ดีขึ้น

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน ประกอบด้วย อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์เท่ากับร้อยละ 8.70 และอัตราการหมุนของสินทรัพย์เท่ากับ 0.48 เท่า ซึ่งลดลงกว่าปี 2561

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงินที่สำคัญ ประกอบด้วย อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.00 และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.72 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 นักลงทุนควรศึกษาข้อมูลทางการเงินและงบการเงินรวมของบริษัท ที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรวมทั้งหมดทั้งหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อมูลทางการเงินที่นำเสนอไว้ในเอกสารฉบับนี้เป็นข้อมูลจากงบการเงินรวมประจำปี การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินต่างๆ เป็นการใช้ข้อมูลเฉลี่ยในงบแสดงฐานะการเงินซึ่งเป็นการคำนวณจากงบการเงินรวมรายปีของบริษัท

16.1 ผลการดำเนินงาน

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

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

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

เปรียบเทียบยอดขายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 2561 และ 2560 แบ่งตามผลิตภัณฑ์ มาจากพุกखा ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ผลิตภัณฑ์	ยอดขายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2562	เพิ่ม (ลด) ร้อยละ	2561	เพิ่ม (ลด) ร้อยละ	2560	เพิ่ม (ลด) ร้อยละ
ทาวนเฮ้าส์	15,990	(33.7)	24,118	10.9	21,751	(6.3)
บ้านเดี่ยว	6,447	(33.9)	9,756	26.8	7,693	(20.2)
อาคารชุด	13,164	(23.6)	17,228	(4.8)	18,093	57.4
ต่างประเทศ	-	-	-	100.0	(1)	(100.8)
รวม	35,601	(30.3)	51,101	7.5	47,536	7.0

หมายเหตุ ยอดขายปี 2562 เป็นยอดขายสุทธิหลังหักโปรโมชั่น

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 โครงการแซปเตอร์วัน โพลี บางโพ โครงการพลัมคอนโด สะพานใหม่ โครงการพลัมคอนโด รังสิต อโศก โครงการไพรเวจี่ จตุจักร โครงการเดอะทรี หัวหมาก โครงการพลัมคอนโด มิกซ์ แจ้งวัฒนะ โครงการแซปเตอร์ ทองหล่อ 25 และโครงการเดอะรีเซิร์ฟ 61 ไฮด์อะเวย์

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

บริษัทฯ มียอดขายสำหรับปี 2562 เท่ากับ 35,601 ล้านบาท ลดลง 15,500 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 30.3 เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยในช่วงปี 2561 มีการเปิดโครงการใหม่จำนวน 36 โครงการ มูลค่าโครงการเท่ากับ (Project value) 41,177 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีการเปิดโครงการใหม่จำนวน 55 โครงการ มูลค่าโครงการเท่ากับ 54,353 ล้านบาท โดยยังคงเน้นที่การเปิดโครงการของกลุ่มทาวน์เฮ้าส์จำนวน 21 โครงการ มูลค่ารวม 16,513 ล้านบาท และบ้านเดี่ยว 8 โครงการ มูลค่า 9,573 ล้านบาท และโครงการอาคารชุดจำนวน 7 โครงการ มูลค่า 15,091 ล้านบาท ได้แก่ โครงการ เดอะทรี จรัญ-บางพลัด โครงการไพรเวจี่ เตาปูน อินเทอร์เน็ต เฟส 1 โครงการแซปเตอร์ จุฬา-สามย่าน โครงการแซปเตอร์ เจริญนคร-ริเวอร์ไซด์ โครงการไพรเวจี่ สุขุมวิท 101โครงการ เดอะทรี พัฒนาการ และโครงการพลัม คอนโด ดอนเมือง

บริษัทฯ มียอดขายลดลงจากปีก่อน ลดลง 15,500 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 30.3 เมื่อเทียบกับปีก่อน เป็นผลมาจากมาตรการ LTV ที่มีผลบังคับใช้วันที่ 1 เม.ย. 2562

ผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 2561 และ 2560

หน่วย: ล้านบาท

งบกำไรขาดทุน	31 ธ.ค. 62	ร้อยละ	31 ธ.ค. 61	ร้อยละ	31 ธ.ค. 60	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	39,885	99.3	44,901	99.6	43,935	99.6
รายได้อื่น	267	0.7	170	0.4	178	0.4
รายได้รวม	40,152	100.0	45,071	100.0	44,113	100.0
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	25,754	64.6	28,815	64.2	28,222	64.2
กำไรขั้นต้น	14,398	36.1	16,256	36.2	15,891	36.2
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	7,060	17.6	8,430	18.7	8,537	19.4
ค่าใช้จ่ายในการขาย	3,285	8.2	4,396	9.8	4,383	9.9
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3,775	9.4	4,034	9.0	4,154	9.4
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	7,338	18.3	7,826	17.4	7,354	16.7
ต้นทุนทางการเงิน	324	0.8	139	0.3	197	0.4
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	0	0.0	0	0.0	0	0.0
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	7,014	17.5	7,686	17.1	7,157	16.2
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1,555	3.9	1,556	3.5	1,582	3.6
กำไรสำหรับปี	5,459	13.6	6,131	13.6	5,574	12.6
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	100	0.2	(108)	(0.2)	(118)	(0.3)
กำไรส่วนที่เป็นของบริษัท	5,359	13.3	6,022	13.4	5,456	12.4

หมายเหตุ : - อัตราส่วนในงบกำไรขาดทุนแสดงเป็นร้อยละของรายได้รวม ยกเว้นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ และกำไรขั้นต้นแสดงเป็นร้อยละของรายได้อสังหาริมทรัพย์

- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ปี 2562 เป็นยอดสุทธิหลังหักโปรโมชั่น

รายได้

รายได้ตามผลิตภัณฑ์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562, 2561 และ 2560 มาจาก บริษัท พุกखा เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วย

หน่วย : ล้านบาท

ผลิตภัณฑ์	รายได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2562	ร้อยละ	2561	ร้อยละ	2560	ร้อยละ
ทาวน์เฮ้าส์	17,880	44.8%	22,566	50.3	22,694	51.7
บ้านเดี่ยว	7,783	19.5%	8,924	19.9	9,159	20.8
อาคารชุด	14,137	35.4%	13,411	29.9	12,068	27.5
ต่างประเทศ	-	-	-	-	13	0.0
อื่นๆ *	85	0.2%	-	-	-	-
รายได้สุทธิรวม	39,885	100.0%	44,901	100.0	43,935	100.0

หมายเหตุ * อื่นๆ เป็นรายได้จากการขายที่ดินเปล่า

- รายได้ปี 2562 เป็นยอดสุทธิหลังหักโปรโมชั่น

สำหรับปี 2560 มีรายได้ทั้งหมดมาจากกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 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 และยังไม่มีแผนในการเปิดโครงการในต่างประเทศเพิ่มเติม

สำหรับปี 2561 มีรายได้ทั้งหมดมาจากกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 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 หรือลดลงคิดเป็น

ร้อยละ 2.6 และรายได้สำหรับโครงการต่างประเทศลดลง เนื่องจากโครงการโอนครบ 100% ในปี 2560 แล้ว และบริษัทยังไม่มีแผนในการเปิดโครงการในต่างประเทศเพิ่ม

สำหรับผลประกอบการของปี 2562 ภาพรวมกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีรายได้ 39,885 ล้านบาท ลดลง 5,016 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 11.2 เมื่อเทียบกับปีก่อน เป็นผลมาจากมาตรการ LTV ที่มีผลบังคับใช้วันที่ 1 เม.ย. 2562

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

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

สำหรับปี 2562 บริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 25,754 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 64.6 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของปีก่อนเท่ากับ 28,815 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 64.2 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ มาจากรายได้จากการขายที่ลดลง 5,016 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 11.2 สำหรับร้อยละต้นทุนขายต่อรายได้ที่เพิ่มขึ้น เป็นผลมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ปี 2562 แสดงรายได้สุทธิหลังหักค่าส่งเสริมการขายตามมาตรฐานบัญชี TFRS 15 ส่งผลให้ ร้อยละต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สูงกว่าปีก่อน

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

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 การเปิดโครงการอาคารชุดในกลุ่มธุรกิจพรีเมียม 4 โครงการ ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์โครงการค่อนข้างสูง แต่ก็ได้ผลตอบรับอย่างดี 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 บริษัท มีค่าใช้จ่ายในการขายโดยรวมเท่ากับ 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

สำหรับปี 2562 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายยอดรวมเท่ากับ 3,285 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 1,111 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 25.3 ค่าใช้จ่ายในการบริหารมียอดรวมเท่ากับ 3,775 ล้านบาท ลดลง 259 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 6.4

ค่าใช้จ่ายในการขาย

รายการ	รอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2562		2561		2560	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายโฆษณา	1,092	33.2	1,336	30.4	1,399	32.2
ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์	1,655	50.4	1,788	40.7	1,758	40.4
ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย	486	14.8	1,202	27.3	1,094	25.1
ค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์	52	1.6	70	1.6	100	2.3
รวม	3,285	100.0	4,396	100.0	4,351	100.0

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

รายการ	รอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2562		2561		2560	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	2,403	63.7	2,520	62.5	2,501	59.8
ค่าที่ปรึกษา	100	2.7	154	3.8	219	5.2
ค่าเช่า	339	9.0	348	8.6	272	6.5
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	107	2.8	128	3.2	117	2.8
อื่นๆ	826	21.8	884	21.9	1,077	25.7
รวม	3,775	100.0	4,034	100.0	4,186	100.0

ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับปี 2560 ต้นทุนทางการเงินประมาณ 197 ล้านบาท ลดลง 90 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมถั่วเฉลี่ยลดลง

สำหรับปี 2561 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินประมาณ 139 ล้านบาท ลดลง 59 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมถั่วเฉลี่ยลดลง

สำหรับปี 2562 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินประมาณ 324 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 185 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเป็นหลัก

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 0.72 และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยหักเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต่อทุนเท่ากับ 0.68 ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่ดีจากการบริหารจัดการหนี้สินของบริษัท และบริษัทย่อยได้อย่างมีประสิทธิภาพ

กำไรสุทธิ

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

กำไรสุทธิสำหรับปี 2562 เท่ากับ 5,359 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.3 ของรายได้รวม และกำไรของปีก่อน เท่ากับ 6,022 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.4 ของรายได้รวม โดยบริษัทมีกำไรลดลง 663 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.0 มาจากรายได้จากการขายที่ลดลง

โครงสร้างเงินทุน

บริษัทฯ ทำธุรกิจหลักคือการลงทุนในธุรกิจอื่น ซึ่งปัจจุบันบริษัทฯ ลงทุนในพุกखा ซึ่งเป็นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และบริษัท โรงพยาบาลวิมุต โฮลดิ้ง จำกัด โดยพุกखा ใช้เงินทุนสำหรับพัฒนาโครงการจากการออกหุ้นกู้ รวมถึงผลกำไรที่เกิดขึ้นในแต่ละรอบดำเนินงาน เพื่อใช้ในการลงทุนโครงการและเป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 0.72 และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยหักเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต่อทุนเท่ากับ 0.68 ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่ดีจากการบริหารจัดการหนี้สินของกลุ่มบริษัทได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการวิจัยและพัฒนา

ในปี 2562 บริษัท พุกखा เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้พัฒนาปรับปรุงสินค้าและบริการที่ดี สามารถส่งมอบให้ลูกค้าตามความต้องการได้ทุกระดับ จึงมีนโยบายส่งเสริมการคิดค้นนวัตกรรมต่างๆ ในองค์กร เพื่อปรับปรุงกระบวนการทำงานให้มีประสิทธิภาพและสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้า ตัวอย่างเช่น การนำนวัตกรรม การก่อสร้างที่ทันสมัยระดับโลก “Pruksa Precast” ผลิตแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูป ที่นำมาใช้ในการก่อสร้างบ้านในโครงการต่างๆ ของพุกखा การคิดค้นนวัตกรรมใหม่ๆ “Pruksa REM” (Real Estate Manufacturing) ซึ่งเป็นระบบการก่อสร้าง

บ้านคุณภาพแบบอุตสาหกรรม การนำระบบ “Pruksa BIM” (Building Information Modeling) มาช่วยในการออกแบบและบริหารจัดการข้อมูลต่างๆ สำหรับการประมาณราคา การบริหารงานก่อสร้าง และพุกขาฯ มีการพัฒนาภายในของบริษัท โดยนำ “Pruksa Living Tech” ที่เกิดมาจากการเข้าใจ Insight ของลูกบ้านและคนไทยอย่างแท้จริงมาตอบโจทย์ เทคโนโลยีการอยู่อาศัยที่ทำให้ชีวิตคนไทยดีขึ้น

“PRUKSA Living Tech” เกิดจากการผสมผสานนวัตกรรมสองมุมคือธรรมชาติและเทคโนโลยีเข้าไว้ด้วยกัน โดยมีองค์ประกอบครอบคลุม 4 เรื่องของความ “ใส่ใจ” การอยู่อาศัยคือ

1. **Healthy เทคโนโลยีการอยู่อาศัยเพื่อสุขภาพ** เป็นนวัตกรรมที่พัฒนาขึ้นมาเพื่อส่งเสริมให้คนไทยมีสุขภาพการอยู่อาศัยที่ดี
2. **Green เทคโนโลยีการอยู่อาศัยเพื่อสังคมสิ่งแวดล้อม** นวัตกรรมนี้พัฒนาขึ้นมาดูแลสิ่งแวดล้อมสำหรับคนไทย ทำให้สังคมและสิ่งแวดล้อมที่อยู่รอบตัวคนไทยนั้นดี ซึ่งเป็นอีกทางของการทำให้คุณภาพการอยู่อาศัยของคนไทยดีขึ้น และยังส่งผลมายังเรื่องการดูแลสิ่งแวดล้อมและโลกของเราตามลำดับ
3. **Safety เทคโนโลยีการอยู่อาศัยเพื่อความปลอดภัย/อุ่นใจ** นวัตกรรมและเทคโนโลยีที่พัฒนาขึ้นมาเพื่อยกระดับระบบความปลอดภัยสำหรับลูกบ้านของพุกขาฯ
4. **Smart เทคโนโลยีการอยู่อาศัยเพื่อความสะดวกสบายเชื่อมต่อเทคโนโลยี** จากโลกยุคปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วส่งผลต่อพฤติกรรมความคิดของผู้บริโภคก็เปลี่ยนไปมาก เทคโนโลยีต่างๆ เข้ามาเป็นหนึ่งในปัจจัยสำคัญการใช้ชีวิต พุกขาฯ เข้าใจและพัฒนาเทคโนโลยีเพื่อให้สอดคล้องกับสิ่งที่เปลี่ยนแปลงไป

ทั้งนี้ในปี 2562 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการวิจัยและพัฒนาจากกลุ่มพุกขาฯ ไม่กระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

16.2 ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

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 จาก

การเพิ่มโครงการที่อยู่ระหว่างขายและพัฒนา ทั้งนี้ที่ดินรอการพัฒนาเพิ่มขึ้น 981 ล้านบาท เนื่องจากซื้อที่ดินเพื่อเปิดโครงการในอนาคต

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีสินทรัพย์รวม 86,782 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,937 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.0 จาก ณ สิ้นปี 2561 โดยสิ้นปี 2562 มีเงินสดเพิ่มขึ้น 330 ล้านบาท และโครงการก่อสร้างสินทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเพิ่มขึ้น 4,284 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.0 โดยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของที่ดินและบ้านพร้อมขาย 5,566 ล้านบาท

หนี้สิน

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 หนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 3,019 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.6 จาก ณ สิ้นปี 2561 มาจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 400 ล้านบาท การออกหุ้นกู้เพิ่มระหว่างปี 10,000 ล้านบาท ขณะที่มีการชำระคืนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระ 6,400 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 1,918 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.6 จากสิ้นปี 2561 ซึ่งส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นมาจากผลการดำเนินงานของปี 2562 เท่ากับ 5,459 ล้านบาท แบ่งเป็นกำไรส่วนของบริษัทใหญ่ เท่ากับ 5,359 ล้านบาทและส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเท่ากับ 100 ล้านบาท

เนื่องจากในช่วงที่ผ่านมา กลุ่มบริษัทฯ มีการเติบโตทางธุรกิจและมีสถานะทางการเงินที่มีความมั่นคงมากขึ้น เมื่อวันที่ 22 มกราคม 2559 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2559 จึงมีมติเห็นชอบในการกำหนดนโยบายการจ่ายเงินปันผล โดยมียกยบายที่จะพิจารณาจ่ายเงินปันผลประจำปีให้แก่ผู้ถือหุ้นปีละ 2 ครั้ง ในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 จากกำไรสุทธิของผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ (จากงบการเงินรวม) ภายหลังจากการหักทุนสำรองต่างๆ ทั้งหมดแล้ว ทั้งนี้เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2562 บริษัทฯ มีการอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลในอัตราหุ้นละ 0.60 บาท เป็นเงินทั้งสิ้น 1,313 ล้านบาท กำหนดจ่ายเมื่อวันที่ 6 กันยายน 2562 ทั้งนี้ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องและสามารถจ่ายเงินปันผลคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นทุกปี แสดงให้เห็นถึงควมมีเสถียรภาพทางการเงินที่แข็งแกร่ง

งบกระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มียอดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น 762 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2559

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มียอดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น 97 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2560

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มียอดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น 330 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2561

การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในปี 2560 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

สำหรับปี 2560 มีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงาน 1,391 ล้านบาท โดยมีรายการปรับปรุงที่ไม่ใช่เงินสด อาทิเช่น ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย 467 ล้านบาท ประมาณการความเสียหายจากคดียความ 70 ล้านบาท ต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้จำนวน 197 ล้านบาทและ 1,582 ล้านบาท เป็นต้น และกระแสเงินสดลดลงจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา 3,785 ล้านบาท จ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าเพิ่มขึ้น 70 ล้านบาท จ่ายเจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินเพิ่มขึ้น 1,952 ล้านบาท อีกทั้งจ่ายภาษีเงินได้จำนวน 1,770 ล้านบาท ส่งผลให้มีกระแสเงินสดได้มาจากการกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 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 มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 562 ล้านบาท

การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในปี 2561 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

สำหรับปี 2561 มีกระแสเงินสดได้มาจากจากการดำเนินงาน 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 ส่งผลให้มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 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

การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในปี 2562 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

สำหรับปี 2562 มีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงาน 1,703 ล้านบาท โดยมีรายการปรับปรุงที่ไม่ใช่เงินสด อาทิเช่น ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย 451 ล้านบาท ต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้จำนวน 324 ล้านบาทและ 1,555 ล้านบาท เป็นต้น และกระแสเงินสดลดลงจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา 3,799 ล้านบาท จ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าเพิ่มขึ้น 188 ล้านบาท จ่ายเงินมัดจำค่าซื้อที่ดินลดลง 726 ล้านบาท รับเงินมัดจำจากลูกค้าเพิ่มขึ้น 97 ล้านบาท อีกทั้งจ่ายภาษีเงินได้จำนวน 1,662 ล้านบาท ส่งผลให้มีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานเท่ากับ 1,703 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน

ในระหว่างปี 2562 มีการลงทุนในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 887 ล้านบาท และลงทุนในสินทรัพย์ไม่มีตัวตนจำนวน 145 ล้านบาท เป็นการลงทุนในด้านของซอฟต์แวร์และระบบเทคโนโลยีสารสนเทศเพื่อพัฒนาการทำงานด้านต่างๆ ขององค์กร และภายในปีมีเงินสดรับจากการขายอุปกรณ์จำนวน 4 ล้านบาท ทำให้ปี 2562 มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 1,028 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

ในระหว่างปี 2562 มีการออกหุ้นกู้ระยะยาวใหม่จำนวน 10,000 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้นจำนวน 400 ล้านบาท โดยเงินที่ได้จากการจัดหาเงินดังกล่าวเพื่อนำมาชำระคืนหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดไถ่ถอนจำนวน 6,400 ล้านบาท จ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นจำนวน 3,502 ล้านบาท และจ่ายต้นทุนทางการเงิน 775 ล้านบาท ทำให้ปี 2562 มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 345 ล้านบาท