

## 15. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

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

### 15.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

รายชื่อผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	เลขทะเบียน	วันที่รายงาน	สำหรับปีสิ้นสุด
นางสาววรรณพร จงพิรเดชานนท์	4098	21 ก.พ. 2562	31 ธ.ค. 2561
นางสาววรรณพร จงพิรเดชานนท์	4098	20 ก.พ. 2563	31 ธ.ค. 2562
นางสาววรรณพร จงพิรเดชานนท์	4098	19 ก.พ. 2564	31 ธ.ค. 2563

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตดังกล่าวข้างต้นสังกัด บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด

งบการเงินของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 2562 และ 2563 ได้ผ่านการตรวจสอบและออกรายงานผู้สอบบัญชีโดย บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด ซึ่งมีความเห็นว่างบการเงินของบริษัทฯ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 2562 และ 2563 ผลการดำเนินงานรวมและกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### 15.2 ตารางสรุปงบการเงิน

งบการเงินของบริษัทฯ ประกอบด้วย

งบการเงินปี 2561	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 - วันที่ 31 ธันวาคม 2561 (งบการเงินรวม)
งบการเงินปี 2562	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 - วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (งบการเงินรวม)
งบการเงินปี 2563	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 - วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (งบการเงินรวม)

**งบแสดงฐานะการเงิน**

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	งบการเงินรวม					
	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2561	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์</b>						
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,336	1.7	1,774	2.0	1,445	1.8
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า - หมุนเวียน	320	0.4	163	0.2	-	-
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	66,863	85.4	76,244	87.9	71,960	87.9
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	451	0.5	842	1.0	1,569	1.9
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้า	677	0.9	491	0.5	302	0.4
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	205	0.3	242	0.3	392	0.5
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>69,852</b>	<b>89.2</b>	<b>79,756</b>	<b>91.9</b>	<b>75,668</b>	<b>92.5</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>						
เงินลงทุนในการร่วมการค้า	108	0.1	108	0.1	108	0.1
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า - ไม่หมุนเวียน	249	0.3	301	0.3	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	719	0.9	711	0.8	706	0.9
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	6,010	7.7	5,238	6.1	4,739	5.7
สินทรัพย์สิทธิการใช้	629	0.8	-	-	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	496	0.6	427	0.5	345	0.4
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	16	0.1	27	0.1	55	0.1
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	194	0.3	214	0.2	224	0.3
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>8,421</b>	<b>10.8</b>	<b>7,026</b>	<b>8.1</b>	<b>6,177</b>	<b>7.5</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>78,273</b>	<b>100.0</b>	<b>86,782</b>	<b>100.0</b>	<b>81,845</b>	<b>100.0</b>

**งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)**

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	งบการเงินรวม					
	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2561	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1,500	1.9	6,000	6.9	5,600	6.8
เจ้าหนี้การค้า	1,277	1.6	2,192	2.5	2,284	2.8
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน	523	0.7	1,664	1.9	2,755	3.4
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	122	0.2	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	200	0.3	50	0.1	-	-
หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6,750	8.6	7,100	8.2	6,400	7.8
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน	1,395	1.8	1,555	1.8	2,689	3.3
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	263	0.3	529	0.6	672	0.8
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4,035	5.2	4,253	4.9	3,974	4.9
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>16,065</b>	<b>20.6</b>	<b>23,343</b>	<b>26.9</b>	<b>24,374</b>	<b>29.8</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,307	1.7	450	0.5	500	0.6
หุ้นกู้ระยะยาว	15,250	19.5	17,500	20.1	14,600	17.8
หนี้สินตามสัญญาเช่า	510	0.6	-	-	-	-
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - ไม่หมุนเวียน	966	1.2	1,231	1.4	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	368	0.4	442	0.5	424	0.5
ประมาณการความเสียหายจากคดีความ	21	0.1	24	0.1	73	0.1
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>18,422</b>	<b>23.5</b>	<b>19,647</b>	<b>22.6</b>	<b>15,597</b>	<b>19.0</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>34,487</b>	<b>44.1</b>	<b>42,990</b>	<b>49.5</b>	<b>39,971</b>	<b>48.8</b>

**งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)**

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	งบการเงินรวม					
	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2561	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	2,189	-	2,226	-	2,226	-
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	2,189	2.8	2,189	2.5	2,189	2.6
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,872	2.4	1,872	2.1	1,872	2.3
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	-	-	-	-	4	0.0
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว						
ทุนสำรองตามกฎหมาย	224	0.3	224	0.3	224	0.3
ยังไม่ได้จัดสรร	38,876	49.6	38,876	44.8	36,960	45.2
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(115)	(0.1)	(106)	(0.1)	(78)	(0.1)
<b>รวมส่วนของบริษัทใหญ่</b>	<b>43,046</b>	<b>55.0</b>	<b>43,055</b>	<b>49.6</b>	<b>41,171</b>	<b>50.3</b>
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	740	0.9	737	0.9	703	0.9
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>43,786</b>	<b>55.9</b>	<b>43,792</b>	<b>50.5</b>	<b>41,874</b>	<b>51.2</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>78,273</b>	<b>100.0</b>	<b>86,782</b>	<b>100.0</b>	<b>81,845</b>	<b>100.0</b>

**งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ**

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	งบการเงินรวม					
	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2561	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
<b>รายได้</b>						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	29,244	99.1	39,885	99.3	44,900	99.6
รายได้อื่น	269	0.9	267	0.7	170	0.4
<b>รวมรายได้</b>	<b>29,513</b>	<b>100.0</b>	<b>40,152</b>	<b>100.0</b>	<b>45,070</b>	<b>100.0</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์*	19,876	68.0	25,754	64.6	28,815	64.2
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	2,111	7.2	3,285	8.2	4,396	9.8
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3,326	11.3	3,775	9.4	4,034	9.0
ต้นทุนทางการเงิน	515	1.7	324	0.8	139	0.3
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>25,828</b>	<b>87.5</b>	<b>33,138</b>	<b>82.5</b>	<b>37,384</b>	<b>82.9</b>
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	0.0	-	0.0	-	0.0
<b>กำไรก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>3,685</b>	<b>12.5</b>	<b>7,014</b>	<b>17.5</b>	<b>7,686</b>	<b>17.1</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	858	2.9	1,555	3.9	1,555	3.5
<b>กำไรสำหรับปี</b>	<b>2,827</b>	<b>9.6</b>	<b>5,459</b>	<b>13.6</b>	<b>6,131</b>	<b>13.6</b>

หมายเหตุ: \* อัตราส่วนในงบกำไรขาดทุนแสดงเป็นร้อยละของรายได้รวม ยกเว้นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์แสดงเป็นร้อยละของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

**งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)**

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	งบการเงินรวม					
	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2561	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
รายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน	(9)	-	(28)	-	(31)	-
รวมรายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	(9)	-	(28)	-	(31)	-
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	(17)	-	76	-	-	-
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	3		(15)			
รวมรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	(14)	-	61	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุทธิจากภาษี	(23)	-	33	-	(31)	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	2,804	-	5,492	-	6,100	-

รายการ	งบการเงินรวม					
	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2561	
	จำนวน		จำนวน		จำนวน	
การแบ่งปันกำไร						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	2,771	-	5,359	-	6,022	-
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	56	-	100	-	109	-
กำไรสำหรับปี	2,827	-	5,459	-	6,131	-
กำไรต่อหุ้น						
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	1.27	-	2.45	-	2.75	-

**งบกระแสเงินสด**

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	งบการเงินรวม		
	2563	2562	2561
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
กำไรสำหรับปี	2,827	5,459	6,131
ปรับรายการที่กระทบกำไรเป็นเงินสดรับ (จ่าย)			
(กลับรายการ) ค่าเผื่อผลขาดทุนของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	22	(7)	1
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	455	450	497
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(66)	-	-
กำไรจากการยกเลิกสัญญาของหนี้สินตามสัญญาเช่า	(10)	-	-
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายอุปกรณ์	79	(1)	1
ยกเลิกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	-	(5)	-
สำรองการแปลงค่างบการเงิน	(11)	(36)	(39)
ประมาณการความเสียหายจากคดีความ	20	(23)	4
ต้นทุนทางการเงิน	515	324	139
ภาษีเงินได้	858	1,555	1,556
ส่วนแบ่งขาดทุนของการร่วมค้าที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย	-	0.4	0.4
กลับรายการส่วนแบ่งขาดทุนของการร่วมค้าที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย	-	(0.4)	(0.4)
<b>รวม</b>	<b>4,689</b>	<b>7,716</b>	<b>8,290</b>
<b>การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน</b>			
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	(105)	(464)	-
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	9,605	(3,798)	(7,639)
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	391	727	(946)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้า	(186)	(188)	(36)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	36	150	(191)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	19	10	25
เจ้าหนี้การค้า	(914)	(93)	(95)
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน	(1,141)	(1,091)	1,056
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	(425)	97	1,627
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(171)	244	562
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	(87)	80	49
<b>กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงาน</b>	<b>11,711</b>	<b>3,390</b>	<b>2,702</b>

**งบกระแสเงินสด (ต่อ)**

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	งบการเงินรวม		
	2563	2562	2561
ภาษีเงินได้จ่ายออก	(1,111)	(1,662)	(1,175)
จ่ายประมาณการความเสียหายจากคดีความ	(23)	(26)	(2)
<b>เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>10,577</b>	<b>1,702</b>	<b>1,525</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>			
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(1,132)	(887)	(551)
เงินสดรับจากการขายอาคารและอุปกรณ์	9	4	22
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(136)	(145)	(67)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(24)	-	-
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	124	-	-
<b>เงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมลงทุน</b>	<b>(1,159)</b>	<b>(1,028)</b>	<b>(596)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
ต้นทุนทางการเงินจ่าย	(752)	(775)	(747)
เงินปันผลจ่ายให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	(2,758)	(3,502)	(2,780)
เงินปันผลจ่ายให้ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(52)	(68)	(36)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(4,500)	400	2,800
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,057	-	500
เงินสดจ่ายเพื่อชำระหนี้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(50)	-	-
เงินสดรับจากการกู้ยืมระยะยาว	4,500	10,000	5,500
เงินสดจ่ายเพื่อชำระหนี้ระยะยาว	(7,100)	(6,400)	(6,000)
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(201)	-	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญ	-	-	28
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	(97)
<b>เงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(9,856)</b>	<b>(345)</b>	<b>(832)</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>(438)</b>	<b>329</b>	<b>97</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	1,774	1,445	1,348
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม</b>	<b>1,336</b>	<b>1,774</b>	<b>1,445</b>



**รายการที่มีใช้เงินสด:**

เจ้าหนี้ค่าอุปกรณ์เพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(40)	3	18
รับโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจาก			
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย - สุทธิ	(10)	(5)	(66)
รับโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจาก			
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	30	(31)	(1)

**15.3 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ**

ประจำปี (งบการเงินรวม)		2563	2562	2561
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง (LIQUIDITY RATIO)</b>				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	4.35	3.42	3.10
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.54	0.07	0.07
อัตราส่วนการหมุนเวียนของสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.28	0.35	0.42
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	1,314	1,050	860
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (PROFITABILITY RATIO)</b>				
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	32.03	35.43	35.83
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงาน	ร้อยละ	12.60	17.59	17.12
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	9.39	13.35	13.36
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	6.44	12.74	15.23
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (EFFICIENCY RATIO)</b>				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	5.09	8.70	10.16
อัตรากาการหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.36	0.48	0.58
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (FINANCIAL POLICY RATIO)</b>				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.80	1.00	0.97
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.60	0.72	0.66
อัตรากาการจ่ายเงินปันผล*	ร้อยละ	75.59	63.26	56.36

หมายเหตุ : (1) เงินปันผลจ่ายสำหรับปี 2561 ได้รับอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลในอัตรา 1.55 บาทต่อหุ้น จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 ในวันที่ 26 เมษายน 2562

(2) เงินปันผลจ่ายสำหรับปี 2562 ได้รับอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลในอัตรา 1.55 บาทต่อหุ้น จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 ในวันที่ 26 มิถุนายน 2563

(3) ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2564 คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.96 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 2,101 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทได้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลไปเมื่อวันที่ 8 กันยายน 2563 ในอัตราหุ้นละ 0.31 บาท ทำให้คงเหลือเงินปันผลจ่ายในอัตราหุ้นละ 0.65 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,423 ล้านบาท ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับผลการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นของบริษัท ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 29 เมษายน 2564

จากการชี้แจงผลการดำเนินงานของปี 2563 ในช่วงต้นส่งผลให้อัตราส่วนทางการเงินของปี 2563 ดีกว่าปี 2562 เล็กน้อย โดยอัตราส่วนสภาพคล่อง โดยภาพรวมในปี 2563 บริษัทสามารถบริหารจัดการสินทรัพย์ได้เพิ่มขึ้นจากปี 2562 โดยอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง และระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยสูงขึ้นกว่าปี 2562

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหาทำกำไรเกี่ยวกับอัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานน้อยลงจากปี 2562 มาจากรายได้จากการขายที่ลดลง 10,641 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 26.7

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน ประกอบด้วย อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์เท่ากับร้อยละ 5.09 และอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.36 เท่า ซึ่งลดลงกว่าปี 2562

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงินที่สำคัญ ประกอบด้วย อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.80 และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.60 บริษัทสามารถดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของเงินทุนที่เหมาะสม และบริษัทยังคงรักษาอัตราส่วนทางการเงินได้ตามข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ อีกทั้งหุ้นกู้ของบริษัท พุกखा โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และ บริษัท พุกखा เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ยังได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้โดยสถาบันจัดอันดับทริสเรตติ้ง โดยหุ้นกู้ไม่มีประกันในชุดปัจจุบันอยู่ในระดับ “A” โดยแนวโน้มยังคง “คงที่”

## ค่านิยามของอัตราส่วนทางการเงิน

### อัตราส่วนสภาพคล่อง (LIQUIDITY RATIO)

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

### อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหาทำกำไร (PROFITABILITY RATIO)

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

### อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (EFFICIENCY RATIO)

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ = กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี (EBIT) / สินทรัพย์รวม (เฉลี่ย) (ร้อยละ)

อัตราภาระหนี้ของสินทรัพย์ = 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 ที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรวมทั้งหมดที่หมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อมูลทางการเงินที่นำเสนอไว้ในเอกสารฉบับนี้เป็นข้อมูลจากงบการเงินรวมประจำปี การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินต่างๆ เป็นการใช้อ้างอิงข้อมูลเฉลี่ยในงบแสดงฐานะการเงินซึ่งเป็นการคำนวณจากงบการเงินรวมรายปีของบริษัทฯ

### 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 เสมือนว่าได้มีการรวมกิจการตั้งแต่ต้นปี 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 จนถึงปัจจุบัน

เปรียบเทียบยอดขายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 2562 และ 2561 แบ่งตามผลิตภัณฑ์ มาจากพุกखा ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ผลิตภัณฑ์	ยอดขายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2563	เพิ่ม (ลด) ร้อยละ	2562	เพิ่ม (ลด) ร้อยละ	2561	เพิ่ม (ลด) ร้อยละ
ทาวน์เฮ้าส์	11,924	(25.4)	15,990	(33.7)	24,118	10.9
บ้านเดี่ยว	5,340	(17.2)	6,447	(33.9)	9,756	26.8
อาคารชุด	4,704	(64.3)	13,164	(23.6)	17,228	(4.8)
<b>รวม</b>	<b>21,968</b>	<b>(38.3)</b>	<b>35,601</b>	<b>(30.3)</b>	<b>51,101</b>	<b>7.5</b>

หมายเหตุ ยอดขายปี 2562 เป็นยอดขายสุทธิหลังหักโปรโมชั่น

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 โครงการเดอะทรี ลาดพร้าว 15 โครงการ เดอะรีเซิร์ฟ สาทร โครงการเดอะทรี ดินแดง-ราชปรารภ โครงการแชปเตอร์วัน โพลี บังโพ โครงการพลัมคอนโด สะพานใหม่ โครงการพลัมคอนโด รังสิต อโศก โครงการไพรเวจี่ จตุจักร โครงการเดอะทรี หัวหมาก โครงการพลัมคอนโด มิกซ์ แจ้งวัฒนะ โครงการแชปเตอร์ทองหล่อ 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 2562 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 โครงการเดอะทรี จรัญ-บางพลัด โครงการไพรเวจี่ เตาปูน อินเทอร์เน็ต เฟส 1 โครงการแชปเตอร์ จุฬา-สามย่าน โครงการแชปเตอร์ เจริญนคร-ริเวอร์ไซด์ โครงการไพรเวจี่ สุขุมวิท 101 โครงการ เดอะทรี พัฒนาการ และโครงการพลัม คอนโด ดอนเมือง

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

บริษัทฯ มียอดขายสำหรับปี 2563 เท่ากับ 21,968 ล้านบาท ลดลง 13,633 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 38.3 เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยในช่วงปี 2563 มีการเปิดโครงการใหม่จำนวน 13 โครงการ มูลค่าโครงการเท่ากับ (Project value) 15,756 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีการเปิดโครงการใหม่จำนวน 36 โครงการ มูลค่าโครงการเท่ากับ 41,177 ล้านบาท โดยยังคงเน้นที่การเปิดโครงการของกลุ่มทาวน์เฮ้าส์จำนวน 7 โครงการ มูลค่ารวม 7,083 ล้านบาท และบ้านเดี่ยว 3 โครงการ มูลค่า 4,166 ล้านบาท และโครงการอาคารชุดจำนวน 3 โครงการ มูลค่า 4,507 ล้านบาท ได้แก่ โครงการเดอะทรี สุขุมวิท-พระราม 4 โครงการเดอะทรี Victory Monument โครงการพลัม คอนโด สุขุมวิท 97.1

บริษัทฯ มียอดขายลดลงจากปีก่อน ลดลง 13,633 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 38.3 เมื่อเทียบกับปีก่อน เป็นผลมาจากจำนวนโครงการที่เปิดลดลง จากสภาวะเศรษฐกิจของประเทศ และทั้งโลกชะลอตัว ซึ่งเกิดจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 เป็นหลัก และมาตรการ LTV ใหม่ที่มีผลบังคับใช้วันที่ 1 เม.ย. 2562

ผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 2562 และ 2561

หน่วย: ล้านบาท

งบกำไรขาดทุน	31 ธ.ค. 63	ร้อยละ	31 ธ.ค. 62	ร้อยละ	31 ธ.ค. 61	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	29,244	99.1	39,885	99.3	44,901	99.6
รายได้อื่น	269	0.9	267	0.7	170	0.4
รายได้รวม	29,513	100.0	40,152	100.0	45,071	100.0
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	19,876	68.0	25,754	64.6	28,815	64.2
กำไรขั้นต้น	9,368	32.0	14,131	35.4	16,086	35.8
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	5,437	18.4	7,060	17.6	8,430	18.7
ค่าใช้จ่ายในการขาย	2,111	7.2	3,285	8.2	4,396	9.8
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3,326	11.3	3,775	9.4	4,034	9.0
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	4,200	14.2	7,338	18.3	7,826	17.4
ต้นทุนทางการเงิน	515	1.7	324	0.8	139	0.3
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	0	0.0	0	0.0	0	0.0
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	3,685	12.5	7,014	17.5	7,686	17.1
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	858	2.9	1,555	3.9	1,556	3.5
กำไรสำหรับปี	2,827	9.6	5,459	13.6	6,131	13.6
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	56	0.2	100	0.2	(108)	(0.2)
กำไรส่วนที่เป็นของบริษัท	2,771	9.4	5,359	13.3	6,022	13.4

หมายเหตุ : - อัตราส่วนในงบกำไรขาดทุนแสดงเป็นร้อยละของรายได้รวม ยกเว้นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ และกำไรขั้นต้นแสดงเป็นร้อยละของรายได้อสังหาริมทรัพย์  
- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ปี 2562-2563 เป็นยอดสุทธิหลังหักโปรโมชั่น

## รายได้

รายได้ตามผลิตภัณฑ์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563, 2562 และ 2561 มาจาก บริษัท พุกखा เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วย

หน่วย : ล้านบาท

ผลิตภัณฑ์	รายได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2563	ร้อยละ	2562	ร้อยละ	2561	ร้อยละ
ทาวน์เฮ้าส์	12,426	42.5%	17,880	44.8%	22,566	50.3
บ้านเดี่ยว	5,868	20.1%	7,783	19.5%	8,924	19.9
อาคารชุด	10,769	36.8%	14,137	35.4%	13,411	29.9
อื่นๆ *	181	0.6%	85	0.2%	-	-
รายได้ก่อสร้างิมทรัพย์	29,244	100.0%	39,885	100.0%	44,901	100.0

หมายเหตุ \* อื่นๆ เป็นรายได้จากการขายที่ดินเปล่า

- รายได้ปี 2562-2563 เป็นยอดสุทธิหลังหักโปรโมชั่น

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

สำหรับผลประกอบการของปี 2561 ภาพรวมกลุ่มธุรกิจสังหาฯ 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 รัชดา-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

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

สำหรับผลประกอบการของปี 2563 ภาพรวมกลุ่มธุรกิจสังหาฯ มีรายได้ 29,244 ล้านบาท ลดลง 10,641 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 26.7 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากสถานะเศรษฐกิจของประเทศ และทั้งโลกชะลอตัว ซึ่งเกิดจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) เป็นหลัก และมาตรการ LTV ใหม่ที่มีผลบังคับใช้วันที่ 1 เม.ย. 2562

## ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

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

สำหรับปี 2563 บริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 19,876 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 68.0 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สุทธิ ในขณะที่ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของปีก่อนเท่ากับ 25,754 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 64.6 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สุทธิ ทำให้อัตราต้นทุนขายสำหรับปี 2563 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน

## ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

สำหรับปี 2561 บริษัท 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

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

สำหรับปี 2563 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายลดลง เท่ากับ 1,174 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 35.8 และค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงเท่ากับ 449 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 11.9 จากการเปิดโครงการที่ลดลง และการควบคุมค่าใช้จ่ายได้ดีขึ้น



### ค่าใช้จ่ายในการขาย

รายการ	รอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2563		2562		2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายโฆษณา	462	21.9	1,092	33.2	1,336	30.4
ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์	1,195	56.6	1,655	50.4	1,788	40.7
ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย	436	20.6	486	14.8	1,202	27.3
ค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์	18	0.9	52	1.6	70	1.6
รวม	2,111	100.0	3,285	100.0	4,396	100.0

### ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

รายการ	รอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2563		2562		2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	2,099	63.1	2,403	63.7	2,520	62.5
ค่าที่ปรึกษา	79	2.4	100	2.7	154	3.8
ค่าเช่า	110	3.3	339	9.0	348	8.6
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	324	9.7	107	2.8	128	3.2
อื่นๆ	714	21.5	826	21.8	884	21.9
รวม	3,326	100.0	3,775	100.0	4,034	100.0

### ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับปี 2561 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินประมาณ 139 ล้านบาท ลดลง 59 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมถั่วเฉลี่ยลดลง

สำหรับปี 2562 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินประมาณ 324 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 185 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเป็นหลัก

สำหรับปี 2563 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินประมาณ 515 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 191 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเป็นหลัก

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 0.60 และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยหักเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต่อทุนเท่ากับ 0.56 ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่ดีจากการบริหารจัดการหนี้สินของบริษัท และบริษัทย่อยได้อย่างมีประสิทธิภาพ

## กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิสำหรับปี 2561 เท่ากับ 6,022 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.4 ของรายได้รวม ปรับตัวเพิ่มขึ้น 566 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.4 มาจากรายได้จากการขายที่เพิ่มขึ้น และค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่ลดลงจากการบริหารและควบคุมค่าใช้จ่ายได้ดีขึ้น

กำไรสุทธิสำหรับปี 2562 เท่ากับ 5,359 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.3 ของรายได้รวม ปรับตัวลดลง 663 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.0 มาจากรายได้จากการขายที่ลดลง

บริษัทมีกำไรสำหรับปี 2563 เท่ากับ 2,771 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.4 ของรายได้รวม ปรับตัวลดลงเท่ากับ 2,588 ล้านบาท จากกำไรของปีก่อน หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 48.3 มาจากรายได้จากการขายที่ลดลง

## โครงสร้างเงินทุน

บริษัทฯ ทำธุรกิจหลักคือการลงทุนในธุรกิจอื่น ซึ่งปัจจุบันบริษัทฯ ลงทุนในพุกखा ซึ่งเป็นธุรกิจสังหาริมทรัพย์ และบริษัท โรงพยาบาลวิมุต โฮลดิ้ง จำกัด โดยพุกखा ใช้เงินทุนสำหรับพัฒนาโครงการจากการออกหุ้นกู้ รวมถึงผลกำไรที่เกิดขึ้นในแต่ละรอบดำเนินงาน เพื่อใช้ในการลงทุนโครงการและเป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 0.60 และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยหักเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต่อทุนเท่ากับ 0.56 ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่ดีจากการบริหารจัดการหนี้สินของกลุ่มบริษัทได้อย่างมีประสิทธิภาพ

## ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการวิจัยและพัฒนา

ในปี 2563 บริษัท พุกखा เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้พัฒนาปรับปรุงสินค้าและบริการที่ดี สามารถส่งมอบให้ลูกค้าตามความต้องการได้ทุกระดับ 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 และพุกखा มีการพัฒนาภายในของบริษัท โดยนำ “Pruksa Living Tech” ที่เกิดมาจากการเข้าใจ Insight ของลูกบ้านและคนไทยอย่างแท้จริงมาตอบโจทย์เทคโนโลยีการอยู่อาศัยที่ทำให้ชีวิตคนไทยดีขึ้น

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

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

ทั้งนี้ในปี 2562 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการวิจัยและพัฒนาจากกลุ่มพุกखा ไม่กระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

## 16.2 ฐานะทางการเงิน

### สินทรัพย์

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 และอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายเพิ่มขึ้น 8,169 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.8 มาจากการเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา 8,897 ล้านบาท จากการเพิ่มโครงการที่อยู่ระหว่างขายและพัฒนา 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 และอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายเพิ่มขึ้น 4,284 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.0 โดยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของที่ดินและบ้านพร้อมขาย 5,566 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีสินทรัพย์รวม 78,273 ล้านบาท ลดลง 8,509 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.8 จาก ณ สิ้นปี 2562 โดยสิ้นปี 2563 มีเงินสดลดลง 437 ล้านบาท และอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายลดลง 9,380 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 12.3 โดยหลักมาจากการลดลงของที่ดินและที่ดินพร้อมบ้านพร้อมขาย 5,611 ล้านบาท และ จากการลดลงของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา 5,738 ล้านบาท

## หนี้สิน

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 หนี้สินรวมลดลง 8,503 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 19.8 จาก ณ สิ้นปี 2562 มาจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินลดลง 3,493 ล้านบาท การออกหุ้นกู้เพิ่มระหว่างปี 4,500 ล้านบาท ขณะที่มีการชำระคืนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระ 7,100 ล้านบาท เจ้าหนี้การค้ำลด 914 ล้านบาท และเจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินลดลง 1,141 ล้านบาท

## ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 3,215 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.3 จากสิ้นปี 2560 ซึ่งส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นมาจากผลการดำเนินงานของปี 2561 เท่ากับ 6,130 ล้านบาท แบ่งเป็นกำไรส่วนของบริษัทใหญ่เท่ากับ 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 แบ่งเป็นกำไรส่วนของบริษัทใหญ่เท่ากับ 5,359 ล้านบาทและส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเท่ากับ 100 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงเล็กน้อย 6 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.1 จากสิ้นปี 2562

เนื่องจากในช่วงที่ผ่านมา กลุ่มบริษัทฯ มีการเติบโตทางธุรกิจและมีสถานะทางการเงินที่มีความมั่นคงมากขึ้น เมื่อวันที่ 22 มกราคม 2559 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2559 จึงมีมติเห็นชอบในการกำหนดนโยบายการจ่ายเงินปันผล โดยมีนโยบายที่จะพิจารณาจ่ายเงินปันผลประจำปีให้แก่ผู้ถือหุ้นปีละ 2 ครั้ง ในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 จากกำไรสุทธิของผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ (จากงบการเงินรวม) ภายหลังจากการหักทุนสำรองต่างๆ ทั้งหมดแล้ว เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2563 บริษัทฯ มีการอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลในอัตราหุ้นละ 0.31 บาท เป็นเงินทั้งสิ้น 678 ล้านบาท กำหนดจ่ายเมื่อวันที่ 8 กันยายน 2563 ทั้งนี้ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องและสามารถจ่ายเงินปันผลคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นทุกปี แสดงให้เห็นถึงความมีเสถียรภาพทางการเงินที่แข็งแกร่ง

## งบกระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มียอดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น 97 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2560  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มียอดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น 330 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2561  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มียอดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลง 438 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2562

### การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในปี 2561 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### กระแสเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงาน

สำหรับปี 2561 มีกระแสเงินสดได้มาจากจากการดำเนินงาน 1,525 ล้านบาท โดยมีรายการปรับปรุงที่ไม่ใช่เงินสด อาทิเช่น ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย 497 ล้านบาท ประมาณการความเสียหายจากคดีความ 4 ล้านบาท ต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้จำนวน 139 ล้านบาทและ 1,556 ล้านบาท เป็นต้น และกระแสเงินสดลดลงจากอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย 7,639 ล้านบาท เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าเพิ่มขึ้น 36 ล้านบาท เงินมัดจำค่าซื้อที่ดินเพิ่มขึ้น 946 ล้านบาท หนี้สินที่เกิดจากสัญญาเพิ่มขึ้น 1,627 ล้านบาท อีกทั้งมีภาษีเงินได้จ่ายออกจำนวน 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 และเงินกู้ยืมเพิ่มขึ้นจำนวน 3,300 ล้านบาท โดยเงินที่ได้จากการจัดหาเงินดังกล่าวเพื่อนำมาชำระคืนหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดไถ่ถอนจำนวน 6,000 ล้านบาท จ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นจำนวน 2,816 ล้านบาท และจ่ายต้นทุนทางการเงิน 747 ล้านบาท ทำให้ปี 2561 มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 832 ล้านบาท

การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในปี 2562 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้กระแสเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงาน

สำหรับปี 2562 มีกระแสเงินสดได้มาจากจากการดำเนินงาน 1,703 ล้านบาท โดยมีรายการปรับปรุงที่ไม่ใช่เงินสด อาทิเช่น ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย 451 ล้านบาท ต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้จำนวน 324 ล้านบาทและ 1,555 ล้านบาท เป็นต้น และกระแสเงินสดลดลงจากอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย 3,799 ล้านบาท เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าเพิ่มขึ้น 188 ล้านบาท เงินมัดจำค่าซื้อที่ดินลดลง 726 ล้านบาท หนี้สินที่เกิดจากสัญญาเพิ่มขึ้น 97 ล้านบาท อีกทั้งมีภาษีเงินได้จ่ายออกจำนวน 1,662 ล้านบาท ส่งผลให้มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 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 3,568 ล้านบาท และจ่ายต้นทุนทางการเงิน 775 ล้านบาท ทำให้ปี 2562 มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 345 ล้านบาท

การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในปี 2563 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้กระแสเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงาน

สำหรับปี 2563 มีกระแสเงินสดได้มาจากจากการดำเนินงาน 10,577 ล้านบาท โดยมีรายการปรับปรุงที่ไม่ใช่เงินสด อาทิเช่น ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย 455 ล้านบาท ต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้จำนวน 515 ล้านบาทและ 858 ล้านบาท เป็นต้น และกระแสเงินสดเพิ่มขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย 9,605 ล้านบาท เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าเพิ่มขึ้น 186 ล้านบาท จ่ายเงินมัดจำค่าซื้อที่ดินลดลง 391 ล้านบาท หนี้สินที่เกิดจากสัญญาลดลง 425 ล้านบาท อีกทั้งมีภาษีเงินได้จ่ายออกจำนวน 1,111 ล้านบาท ส่งผลให้มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 10,577 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน

ในระหว่างปี 2563 มีการลงทุนในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 1,132 ล้านบาท ลงทุนในสินทรัพย์ไม่มีตัวตนจำนวน 136 ล้านบาท เป็นการลงทุนในด้านของซอฟต์แวร์และระบบเทคโนโลยีสารสนเทศเพื่อพัฒนาการทำงานด้านต่างๆ

ขององค์กร และลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 24 ล้านบาท และภายในปีมีเงินสดรับจากการขายอุปกรณ์จำนวน 9 ล้านบาท และเงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 124 ล้านบาท ทำให้ปี 2563 มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 1,159 ล้านบาท

#### กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

ในระหว่างปี 2563 มีการออกหุ้นกู้ระยะยาวใหม่จำนวน 4,500 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน 1,057 ล้านบาท โดยเงินที่ได้จากการจัดหาเงินดังกล่าวเพื่อนำมาชำระคืนหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดไถ่ถอนจำนวน 7,100 ล้านบาท จ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นจำนวน 2,810 ล้านบาท จ่าย เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 4,550 ล้านบาท และจ่ายต้นทุนทางการเงิน 752 ล้านบาท ทำให้ปี 2563 มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 9,856 ล้านบาท