

3.16 การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ในการอ่านคำอธิบายและบทวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน นักลงทุนควรศึกษาข้อมูลทางการเงินและงบการเงินรวมของ PS ที่ได้รับการตรวจสอบหรือสอบทานแล้ว รวมทั้งหมายเหตุประกอบงบการเงิน และข้อมูลที่น่าเสนอไว้ในเอกสารฉบับนี้ ข้อมูลทางการเงินที่แสดงไว้ในตารางภายใต้หัวข้อนี้เป็นข้อมูลภายใต้งบการเงินรวมประจำปีและงบการเงินรวมระหว่างกาล การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินและมูลค่าต่างๆ รวมทั้งข้อมูลโดยเฉลี่ยในงบแสดงฐานะการเงินซึ่งเป็นการคำนวณจากงบการเงินรายปีและงบการเงินรวมระหว่างกาล

3.16.1 ผลการดำเนินงาน

ภาพรวมผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

PS เป็นผู้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เอกชนประเภทบ้านเดี่ยว บ้านทาวน์เฮ้าส์และอาคารชุด และเป็นผู้นำตลาดบ้านทาวน์เฮ้าส์สำหรับผู้ที่มีรายได้ระดับต่ำถึงปานกลาง และในปี 2555 เป็นต้นมา PS เริ่มเน้นการลงทุนโครงการอาคารชุด ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าส่วนต่อขยาย ใกล้แหล่งชุมชนและใกล้เส้นทางคมนาคมที่สะดวกขึ้นเพื่อตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย อีกทั้ง PS ยังเป็นหนึ่งในผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพียงไม่กี่รายที่มีการบริหารจัดการงานก่อสร้างด้วยตัวเอง ทำให้สามารถบริหารต้นทุนการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น ประกอบกับมีการนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาใช้ในการก่อสร้าง เช่น ระบบ REM (Real Estate Manufacturing) ซึ่งเป็นระบบการก่อสร้างบ้านที่ PS เป็นผู้พัฒนาโดยประยุกต์ใช้แนวคิดจากกระบวนการผลิตแบบอุตสาหกรรมเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการก่อสร้างสูงสุด ช่วยพัฒนาคุณภาพการก่อสร้างบ้าน โดยสร้างความชำนาญให้แก่ผู้รับเหมาในงานแต่ละประเภท จึงช่วยให้สร้างบ้านได้อย่างมีคุณภาพที่ดีสม่ำเสมอ ด้วยประสิทธิภาพสูงสุด ช่วยร่นระยะเวลาในการก่อสร้าง ช่วยในการบริหารจัดการบุคลากร โดยควบคุมแรงงานที่จะเข้าทำงานในแต่ละขั้นตอน และลดการทำงานที่ซ้ำซ้อน ส่งผลให้ PS สามารถใช้กลยุทธ์ทางด้านราคาในการกำหนดราคาขายที่อยู่อาศัยที่ PS สร้างด้วยต้นทุนที่ต่ำกว่าผู้ประกอบการรายอื่น เมื่อเทียบกับที่อยู่อาศัยในรูปแบบ ขนาด และทำเลที่ใกล้เคียงกัน ด้วยกลยุทธ์ทางด้านราคาขายและการพัฒนารูปแบบผลิตภัณฑ์ให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้บริโภคอยู่เสมอ ทำให้ PS ยังสามารถครองใจผู้บริโภคตลอดมา ส่งผลให้ PS มียอดขายสูงต่อเนื่องและมียาได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง

หน่วย : ล้านบาท

	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม						สำหรับหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน		
	2556	เพิ่ม (ลด) ร้อยละ	2557	เพิ่ม (ลด) ร้อยละ	2558	เพิ่ม (ลด) ร้อยละ	2558	2559	เพิ่ม (ลด) ร้อยละ
ยอดจองซื้อใหม่ สุทธิ*	41,282	40.4	39,090	(5.3)	42,386	8.4	23,939	21,635	(9.6)
รายได้รวม	39,041	43.8	43,027	10.2	51,438	19.5	22,417	23,970	6.9
กำไรสุทธิสำหรับงวด	5,801	48.8	6,654	14.7	7,670	15.3	3,058	3,139	2.6
กำไรสุทธิ - ส่วนที่ เป็นของบริษัทใหญ่	5,802	48.8	6,655	14.7	7,680	15.4	3,059	3,139	2.6

หมายเหตุ: * ยอดจองสุทธิหมายถึงยอดจองใหม่ลบด้วยจำนวนยกเลิกของยอดจองเดิม

ในปี 2556 ปี 2557 และ ปี 2558 PS มีรายได้รวมจำนวน 39,041 ล้านบาท 43,027 ล้านบาท และ 51,438 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนการเพิ่มขึ้นของรายได้จากปีก่อนร้อยละ 43.8 ร้อยละ 10.2 และร้อยละ 19.5 ตามลำดับโดยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นรายได้หลักคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.5 ร้อยละ 99.4 และร้อยละ 99.6 ของรายได้รวมในปี 2556 ปี 2557 และปี 2558 ตามลำดับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นผลจากการขยายโครงการอย่างต่อเนื่อง และการเปลี่ยนแปลงและพัฒนา รูปแบบผลิตภัณฑ์ที่หลากหลายเพื่อตอบสนอง ความต้องการของลูกค้าได้มากขึ้น ประกอบกับการปรับปรุงกระบวนการต่างๆ ให้ทันสมัยและรวดเร็วทำให้ PS สามารถโอนบ้านให้กับลูกค้าได้เร็วขึ้น

สำหรับรอบหกเดือน ปี 2559 PS และบริษัทย่อยมีรายได้รวมเท่ากับ 23,970 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,553 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.9 เมื่อเทียบกับรายได้รวมของรอบเดียวกันในปีก่อน โดยการเพิ่มขึ้นหลักมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 1,536 ล้านบาท และจากรายได้อื่นเพิ่มขึ้น 17 ล้านบาท แสดงให้เห็นว่า PS ยังมีการเพิ่มขึ้นของรายได้ก่อสร้าง ซึ่งเป็นรายได้หลักได้อย่างต่อเนื่อง

รายได้รวมของ PS

หน่วย : ล้านบาท

ประเภทผลิตภัณฑ์ ⁽¹⁾	รอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม						รอบหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน			
	2556		2557		2558		2558		2559	
	ล้าน บาท	%	ล้าน บาท	%	ล้าน บาท	%	ล้าน บาท	%	ล้าน บาท	%
ทาวน์เฮ้าส์ (ไทย)	20,669	52.9	22,791	53.0	23,023	44.8	10,981	49.0	11,463	47.8
บ้านเดี่ยว (ไทย)	9,195	23.6	9,776	22.7	10,135	19.7	5,236	23.4	4,805	20.0
อาคารชุด (ไทย)	8,450	21.6	9,694	22.5	17,236	33.5	5,392	24.0	7,535	31.4
ต่างประเทศ	497	1.3	441	1.0	278	0.5	157	0.7	85	0.4

รวม	38,811	99.4	42,702	99.2	50,672	98.5	21,766	97.1	23,888	99.6
อื่นๆ ⁽²⁾	37	0.1	79	0.2	568	1.1	592	2.6	6	0.1
รายได้สังหาริมทรัพย์	38,848	99.5	42,781	99.4	51,240	99.6	22,358	99.7	23,894	99.7
รายได้อื่น	193	0.5	246	0.6	198	0.4	59	0.3	76	0.3
รายได้รวมทั้งหมด	39,041	100.0	43,027	100.0	51,438	100.0	22,417	100.0	23,970	100.0

หมายเหตุ: (1) หมายเหตุประกอบงบการเงินปี 2558 (ข้อ 22) และงบการเงินไตรมาส 2 ปี 2559 (ข้อ 13) ของ PS ได้นำเสนอรายได้จำแนกตามส่วนงาน ซึ่งเป็นการจำแนกรายได้ตามโครงสร้างองค์กรและการบริหารงาน ในขณะที่ข้อมูลตามตารางด้านบนเป็นการจำแนกตามประเภทผลิตภัณฑ์

(2) อื่นๆ ประกอบด้วยรายได้จากการขายที่ดินเปล่าและรายได้จากค่าก่อสร้าง

จำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์แบ่งตามผลิตภัณฑ์ ประกอบด้วย

ผลิตภัณฑ์	รอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			สำหรับรอบ 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน	
	2556	2557	2558	2558	2559
ทาวน์เฮ้าส์	10,941	10,880	10,696	5,202	4,957
บ้านเดี่ยว	2,228	2,286	2,319	1,212	1,013
อาคารชุด	3,800	3,800	7,624	2,171	4,994
ต่างประเทศ	168	118	61	35	19
รวม	17,137	17,084	20,700	8,620	10,983

ราคาเฉลี่ยต่อหน่วยแบ่งตามผลิตภัณฑ์ ประกอบด้วย

หน่วย : ล้านบาท

ผลิตภัณฑ์	รอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			สำหรับรอบ 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน	
	2556	2557	2558	2558	2559
ทาวน์เฮ้าส์	1.9	2.1	2.2	2.1	2.3
บ้านเดี่ยว	4.1	4.3	4.4	4.3	4.7
อาคารชุด	2.2	2.6	2.3	2.5	1.5
ต่างประเทศ	3.0	3.7	4.6	4.5	4.5
ราคาเฉลี่ย	2.3	2.5	2.4	2.5	2.2

สำหรับปี 2556 PS มีรายได้รวม 39,041 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11,900 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 43.8 เมื่อเทียบกับรายได้รวมของปีก่อน มาจากปัจจัยหลักคือการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 11,824 ล้านบาท

สำหรับปี 2556 รายได้จากบ้านทาวน์เฮ้าส์เท่ากับ 20,669 ล้านบาท ซึ่งเป็นกลุ่มผลิตภัณฑ์หลักของ PS เพิ่มขึ้น 5,761 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 38.6 รายได้จากบ้านเดี่ยวเท่ากับ 9,195 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 420 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.8 ซึ่งเป็นผลจากการขยายการลงทุนในโครงการต่างๆ และสามารถลดระยะเวลาในการก่อสร้างบ้าน และเร่งการส่งมอบบ้านให้ลูกค้า ทำให้รายได้จากบ้านทาวน์เฮ้าส์ และบ้านเดี่ยวมีรายได้เพิ่มมากขึ้นจากปีที่ผ่านมา สำหรับอาคารชุดมีรายได้เท่ากับ 8,450 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5,613 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 197.8 เนื่องจากมีโครงการอาคารชุดที่สร้างเสร็จในปี 2556 จำนวน 6 โครงการ ได้แก่ คอนโด เดอะทรี บางโพ พลัมคอนโด นวมินทร์ Condo Uebrano Absolute Sathorn เดอะซีด มิ่งเกิ้ล สาทร-สวนพลู คอนโด ฟิวส์ โมเบียส รามคำแหง-คลองตัน และคอนโดเลต ไทท์ คอนแวนต์ และรับรู้รายได้คิดเป็นมูลค่า 7,633 ล้านบาท

สำหรับการลงทุนในต่างประเทศของ PS สามารถรับรู้รายได้ในปี 2556 รวมทั้งสิ้น 497 ล้านบาท จากโครงการ CORAL VILL ประเทศมัลดีฟส์ และโครงการ SILVANA BANGALORE ประเทศอินเดีย

สำหรับปี 2557 PS มีรายได้รวม 43,027 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,986 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.2 เมื่อเทียบกับรายได้รวมของปีก่อน มาจากปัจจัยหลักคือการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 3,933 ล้านบาท

สำหรับปี 2557 รายได้จากบ้านทาวน์เฮ้าส์เท่ากับ 22,791 ล้านบาท ซึ่งเป็นกลุ่มผลิตภัณฑ์หลักของ PS เพิ่มขึ้น 2,122 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.3 รายได้จากบ้านเดี่ยวเท่ากับ 9,776 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 581 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.3 สำหรับอาคารชุดมีรายได้เท่ากับ 9,694 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,244 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.7 ซึ่งเป็นผลจากการขยายการลงทุนในโครงการต่างๆ และสามารถลดระยะเวลาในการก่อสร้างบ้าน และเร่งการส่งมอบบ้านให้ลูกค้า ทำให้รายได้จากบ้านทาวน์เฮ้าส์ และบ้านเดี่ยวมีรายได้เพิ่มมากขึ้นจากปีที่ผ่านมา ในขณะเดียวกันมีโครงการอาคารชุดที่สร้างเสร็จและรับรู้รายได้ในรอบปีนี้เพิ่มขึ้นจึงทำให้มีรายได้จากส่วนอาคารชุดเพิ่มมากขึ้นเช่นกัน

สำหรับปี 2558 PS และบริษัทย่อยมีรายได้สังหาฯ เท่ากับ 51,240 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 8,459 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.8 ซึ่งสามารถแบ่งเป็นรายได้จากบ้านทาวน์เฮ้าส์เท่ากับ 23,023 ล้านบาท ซึ่งยังเป็นกลุ่มผลิตภัณฑ์หลักของ PS และบริษัทย่อย เพิ่มขึ้น 232 ล้านบาท โดยในปี 2558 เปิดขายทั้งหมด 34 โครงการ โดยรายได้หลักมาจาก 4 โครงการ ได้แก่ โครงการพุกกะาวิลล์ 66/1 (บางนา-หนามแดง) โครงการบ้านพุกกะา 60/1 โครงการพุกกะาวิลล์ 73 และโครงการเดอะคอนเนค 31 (ดอนเมือง-เทิดราชัน)

ลำดับถัดมาเป็นรายได้จากอาคารชุดเท่ากับ 17,236 ล้านบาท ซึ่งปีนี้มีกำไรเติบโตอย่างมาก เพิ่มขึ้น 7,542 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 77.8 เนื่องจากในปีนี้มีอาคารชุดหลายโครงการที่สร้างเสร็จและสามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้จึงส่งผลให้รายได้จากกลุ่มอาคารชุดเพิ่มขึ้นมาก โดยโครงการอาคารชุดที่สำคัญในปี 2558 เช่น

- โครงการ เดอะ ทรี อินเตอร์เนชันัล ซึ่งเปิดตัวโครงการเมื่อเดือนสิงหาคม 2554 โดยสิ้นปี 2558 มีจำนวน 1,735 ยูนิต มูลค่าโครงการ 4,553 ล้านบาท โครงการตั้งอยู่ใกล้ถนนวงแหวนรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินและรถไฟฟ้าสายสีม่วง รวมถึงจะมีการขยายเส้นทางถนนสามเสน ถนนพระราชราษฎร์สาย 1 ถนนทหาร ถนนประดิพัทธ์ เป็น 8 ช่องจราจรในอนาคตอันใกล้ โดยเริ่มรับรู้รายได้ในไตรมาสที่ 3 ปี 2558 และเป็นโครงการที่สร้างรายได้มากที่สุดในกลุ่มอาคารชุดเท่ากับ 2,792 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 16.2 ของรายได้กลุ่มอาคารชุด
- โครงการ ฟิวส์ จันทน์ สาทร ซึ่งเปิดตัวโครงการเมื่อเดือนมีนาคม 2556 โดยสิ้นปี 2558 มีจำนวน 1,227 ยูนิต มูลค่าโครงการ 3,891 ล้านบาท ตั้งอยู่ที่ถนนจันทน์ 18/1 เขตสาทร มียอดรับรู้รายได้ในปี 2558 มากที่สุดเป็นอันดับ 2 ในกลุ่มอาคารชุด จำนวน 2,334 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.5 ของรายได้กลุ่มอาคารชุด
- โครงการ แชนเตอร์วัน : เดอะแคมปัส เกษตร ซึ่งเปิดตัวโครงการเมื่อเดือนสิงหาคม 2556 โดยสิ้นปี 2558 มีจำนวน 783 ยูนิต มูลค่าโครงการ 2,053 ล้านบาท โครงการติดมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ และติดแนวรถไฟฟ้าสายสีเขียวเข้ม เริ่มรับรู้รายได้ตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ปี 2558 มียอดรับรู้รายได้ในปี 2558 มากที่สุดเป็นอันดับ 3 ในกลุ่มอาคารชุด จำนวน 1,806 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.5 ของรายได้กลุ่มอาคารชุด
- โครงการ พลัม คอนโด บางใหญ่ สเตชัน ซึ่งเปิดตัวโครงการเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2556 โดยสิ้นปี 2558 มีจำนวน 1,786 ยูนิต มูลค่าโครงการ 2,328 ล้านบาท ทำเลใกล้สถานีรถไฟฟ้าคลองบางไผ่และห้างเซ็นทรัล เวสต์เกต เริ่มรับรู้รายได้ตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ปี 2558 มียอดรับรู้รายได้ในปี 2558 มากที่สุดเป็นอันดับ 4 ของกลุ่มอาคารชุด จำนวน 1,351 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.8 ของรายได้กลุ่มอาคารชุด
- โครงการ เดอะ รีเสิร์ฟ เกษมสันต์ 3 ซึ่งเปิดตัวโครงการเมื่อเดือนกันยายน 2556 โดยสิ้นปี 2558 มีจำนวน 272 ยูนิต มูลค่าโครงการ 1,871 ล้านบาท เป็น บูทีคเรสซิเดนซ์ ใจกลางกรุงเทพมหานคร ใกล้สถานีรถไฟฟ้าสนามกีฬาแห่งชาติ เริ่มรับรู้รายได้ตั้งแต่ไตรมาสที่ 3 ปี 2558 มียอดรับรู้รายได้ในปี 2558 มากที่สุดเป็นอันดับ 5 ในกลุ่มอาคารชุด จำนวน 1,024 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.0 ของรายได้กลุ่มอาคารชุด
- โครงการ คอนโดเลต มิสท์ พระรามเก้า ซึ่งเปิดตัวโครงการเมื่อเดือนมิถุนายน 2556 โดยสิ้นปี 2558 มีจำนวน 433 ยูนิต มูลค่าโครงการ 1,847 ล้านบาท ทำเลใจกลางเมือง ใกล้สถานีรถไฟฟ้า MRT พระราม 9 และทางด่วน โดยเริ่มรับรู้รายได้ตั้งแต่ไตรมาสที่ 3 ปี 2558 มียอดรับรู้รายได้ในปี 2558 มากที่สุดเป็นอันดับ 6 ในกลุ่มอาคารชุด จำนวน 1,017 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.9 ของรายได้กลุ่มอาคารชุด

สำหรับรายได้จากบ้านเดี่ยวเท่ากับ 10,135 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 359 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.7 เมื่อเทียบกับปี 2557 ซึ่งในปี 2558 กลุ่มบ้านเดี่ยวมีการเปิดขายทั้งหมด 6 โครงการ โดยรายได้หลักมาจากโครงการเดอะ ปาล์ม พัฒนาการ จำนวน 757 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.5 ของรายได้กลุ่มบ้านเดี่ยว โครงการนี้เป็นโครงการบ้านเดี่ยว 2 ชั้นระดับพรีเมียม ราคาขายอยู่ที่ 9-25 ล้านบาท ตั้งอยู่บนทำเลถนนพัฒนาการ ได้รับกระแสการตอบรับเป็นอย่างดี จากลูกค้า

โดยในเฟส 1 สามารถขายหมดภายในระยะเวลาอันสั้น นอกจากนี้ PS ยังมียอดขายได้มาจากโครงการเดอะแพลนท์ ซิมพลีส (รวมค่าแรง) โครงการเดอะ แพลนท์ เอ็กเซลลูซีค (สงปรประภา-วิภาสวดี) และโครงการอื่นๆ

สำหรับรอบหกเดือน PS และบริษัทย่อยมีรายได้รวมเท่ากับ 23,970 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,553 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.9 เมื่อเทียบกับรายได้รวมของรอบเดียวกันในปีก่อน โดยการเพิ่มขึ้นหลักมาจากรายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 1,536 ล้านบาท และจากรายได้อื่นเพิ่มขึ้น 17 ล้านบาท แสดงให้เห็นการเพิ่มขึ้นของรายได้ข้อสงหาฯ ซึ่งเป็นรายได้หลักได้อย่างต่อเนื่อง

สำหรับรอบระยะเวลาหกเดือน PS และบริษัทย่อยมีรายได้ข้อสงหาฯ เท่ากับ 23,894 ล้านบาท แบ่งเป็นรายได้จาก บ้านทาวน์เฮ้าส์เท่ากับ 11,463 ล้านบาท ซึ่งยังเป็นกลุ่มผลิตภัณฑ์หลักของ PS และบริษัทย่อย ลำดับถัดมาเป็นรายได้จาก อาคารชุดเท่ากับ 7,535 ล้านบาท ซึ่งรายได้จากอาคารชุดเพิ่มขึ้น 2,143 ล้านบาทเมื่อเทียบกับรอบเดียวกันของปีก่อน หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 39.7 เนื่องจากในรอบหกเดือนอาคารชุดหลายโครงการที่สร้างเสร็จและสามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้จึงส่งผลให้รายได้จากกลุ่มอาคารชุดเพิ่มขึ้นมาก โครงการอาคารชุดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2559 เช่น พลัมคอนโด พหลโยธิน 89 พลัมคอนโด พาร์ค รังสิต The Tree อินเตอร์เซนจ์ สำหรับรายได้จากบ้านเดี่ยวเท่ากับ 4,805 ล้านบาท ลดลง 431 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 8.2

ค่าใช้จ่าย

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และกำไรขั้นต้น

รายการ	รอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม						รอบหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน			
	2556		2557		2558		2558		2559	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์	38,847.7	100.0	42,781.0	100.0	51,239.8	100.0	22,357.6	100.0	23,894.2	100.0
ต้นทุนขาย อสังหาริมทรัพย์	25,349.9	65.3	27,094.6	63.3	33,984.3	66.3	14,975.7	67.0	16,190.3	67.8
กำไรขั้นต้น	13,497.8	34.7	15,686.4	36.7	17,255.5	33.7	7,381.9	33.0	7,703.9	32.2

ปี 2556 ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 25,349.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 65.3 ของรายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของปีก่อนเท่ากับ 17,890.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 66.2 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ อัตราต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของปี 2556 ลดลงจากปี 2555 เนื่องจาก PS สามารถ ควบคุม และบริหารจัดการต้นทุนค่าก่อสร้างต่างๆ ของโครงการให้มีประสิทธิภาพ

ปี 2557 PS และบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 27,094.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 63.3 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของปีก่อนเท่ากับ 25,349.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 65.3 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ อัตราต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของปี 2557 ลดลงจากปี 2556 เนื่องจาก PS และบริษัทย่อย สามารถควบคุม และบริหารจัดการต้นทุนค่าก่อสร้างต่างๆ ของโครงการได้มีประสิทธิภาพ

สำหรับปี 2558 PS และบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 33,984 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 66.3 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของปีก่อนเท่ากับ 27,095 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 63.3 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ อัตราต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของปี 2558 เพิ่มขึ้นจากปี 2557 ปัจจัยหลักเนื่องจากในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมาต้นทุนค่าที่ดินเพิ่มสูงขึ้นมากทำให้ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น แต่อย่างไรก็ตามบริษัทยังคงยึดมั่นในเรื่องการรักษาคุณภาพผลิตภัณฑ์ให้ได้มาตรฐานเสมอ

สำหรับรอบระยะเวลาหกเดือน ปี 2559 PS และบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 16,190 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 67.8 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนเท่ากับ 14,976 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 67.0 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ อัตราต้นทุนขายเพิ่มขึ้นจากการที่ PS และบริษัทย่อยมีการปรับแบบผลิตภัณฑ์ให้มีคุณภาพสูงขึ้นและมีความทันสมัยมากขึ้นเพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มผู้บริโภคในปัจจุบันโดยเฉพาะส่วนของกลุ่มผลิตภัณฑ์อาคารชุด อีกทั้งในรอบครึ่งปีแรกของปี 2559 รายได้ของกลุ่มอาคารชุดมีสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นสูงเมื่อเทียบกับกลุ่มผลิตภัณฑ์อื่นส่งผลให้อัตราต้นทุนขายสูงขึ้น ประกอบกับในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมาต้นทุนค่าที่ดินเพิ่มสูงขึ้นโดยเฉพาะที่ดินแนวเส้นรถไฟฟ้า จึงส่งผลให้ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น แต่อย่างไรก็ตาม PS ยังคงรักษาคุณภาพและพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้ได้มาตรฐานอยู่เสมอ

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่าย	รอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม						หกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน			
	2556		2557		2558		2558		2559	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
ค่าใช้จ่ายโฆษณา	999.8	32.8	1,102.2	32.8	1,138.0	30.2	570.3	31.9	514.3	30.0
ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์	1,526.7	50.1	1,673.9	49.8	1,923.9	51.1	868.3	48.7	840.2	48.9
ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย	460.2	15.1	507.5	15.0	625.8	16.6	319.1	17.90	318.9	18.6
ค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์	65.3	2.0	80.0	2.4	79.0	2.1	25.0	1.4	43.6	2.5
รวมค่าใช้จ่ายในการขาย	3,046.0	100.0	3,363.6	100.0	3,766.7	100.0	1,782.7	100.0	1,717.0	100.0
สัดส่วนร้อยละ	7.8		7.8		7.3		8.0		7.2	

ค่าใช้จ่ายในการขายต่อ รายได้รวม					
------------------------------------	--	--	--	--	--

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่าย	รอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม						หกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน			
	2556		2557		2558		2558		2559	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ พนักงาน	1,842.9	60.8	2,189.0	58.9	2,377.1	61.0	1,090.9	64.2	1,123.2	56.3
ค่าเผื่อการด้อยค่าของ สินทรัพย์	-	-	171.8	4.6	(51.8)	-1.3	(33.2)	(1.9)	(1.4)	(0.1)
ค่าที่ปรึกษา	133.0	4.4	118.5	3.2	184.6	4.7	49.0	2.9	198.4	9.9
ค่าเช่า	141.1	4.6	177.6	4.8	182.4	4.7	90.4	5.3	93.1	4.6
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัด จำหน่าย	90.7	3.0	90.0	2.4	111.8	2.9	56.1	3.3	60.2	3.0
อื่นๆ	823.0	27.2	970.7	26.1	1,089.9	28.0	445.3	26.2	520.9	26.1
รวม	3,030.7	100.0	3,717.6	100.0	3,894.0	100.0	1,698.5	100.0	1,994.4	100.0
สัดส่วนร้อยละ ค่าใช้จ่ายในการขายต่อ รายได้รวม	7.8		8.6		7.6		7.6		8.3	

ในปี 2556 PS มีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารเท่ากับ 6,076.7 ล้านบาทซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเท่ากับ 2,152.0 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 54.8 มีสาเหตุมาจาก

- ค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้น 1,096.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 56.2 ซึ่งปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสำหรับการโฆษณาประชาสัมพันธ์และค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายเพิ่มขึ้น 629.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 70.7 ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ เพิ่มขึ้น 385.1 ล้านบาท และ 81.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 43.8 และร้อยละ 45.2 ตามลำดับ ซึ่งเป็นไปตามการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มสูงขึ้นจากปีก่อน
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 1,056.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 53.5 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายของพนักงานจำนวน 593.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 47.5 การเพิ่มขึ้นของค่าที่ปรึกษาจำนวน

45.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 52.5 และมีประมาณการความเสียหายจากคดีความเพิ่มขึ้นจำนวน 36.7 ล้านบาท

ในปี 2557 PS มีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารเท่ากับ 7,091.0 ล้านบาทซึ่งเพิ่มขึ้นจากของปีก่อนเท่ากับ 1,014.3 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 16.7 มีสาเหตุมาจาก

- ค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 3,363.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 317.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.4 จากปีก่อน เป็นการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสำหรับการโฆษณาและประชาสัมพันธ์เท่ากับ 123.1 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายเพิ่มขึ้น 47.3 ล้านบาท ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น 147.2 ล้านบาท
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปี 2557 เท่ากับ 3,727.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเท่ากับ 696.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 23 จากปีก่อน เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายของพนักงานจำนวน 348.0 ล้านบาท ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์เท่ากับ 172.0 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ เพิ่มขึ้นเท่ากับ 176.7 ล้านบาท

ในปี 2558 PS มีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารเท่ากับ 7,661 ล้านบาทซึ่งเพิ่มขึ้นจากของปีก่อนเท่ากับ 580 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 8.2 โดยมีสาเหตุมาจาก

- ค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับปี 2558 เท่ากับ 3,767 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 403 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.0 จากปีก่อน เป็นการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสำหรับการโฆษณาและประชาสัมพันธ์เท่ากับ 35 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายเพิ่มขึ้น 118 ล้านบาท ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ เพิ่มขึ้น 250 ล้านบาท
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปี 2558 เท่ากับ 3,894 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเท่ากับ 177 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.8 จากปีก่อน เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายของพนักงานเพิ่มขึ้นเท่ากับ 188 ล้านบาท ค่าที่ปรึกษาเพิ่มขึ้นเท่ากับ 67 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ ลดลงเท่ากับ 78 ล้านบาท

สำหรับรอบระยะเวลาหกเดือน ปี 2559 PS มีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร เท่ากับ 3,711 ล้านบาทซึ่งเพิ่มขึ้นรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เท่ากับ 230 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 6.6 ประกอบด้วย

- ค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับรอบหกเดือน เท่ากับ 1,717 ล้านบาท ลดลง 66 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 3.7
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับรอบหกเดือน เท่ากับ 1,994 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเท่ากับ 296 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.4 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าที่ปรึกษาประมาณ 149 ล้านบาทเมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน ประกอบด้วย ค่าจ้างที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญในการศึกษาเรื่อง การปรับโครงสร้างกิจการ ค่าที่ปรึกษาเรื่องกลยุทธ์การเติบโตอย่างยั่งยืน และค่าที่ปรึกษาอื่นๆ ค่าใช้จ่าย

เกี่ยวกับค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลางเพิ่มขึ้น 38 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ รวมถึง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานเพิ่มขึ้นประมาณ 109 ล้านบาท

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของ PS และบริษัทย่อย ประกอบด้วย ต้นทุนจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ในปี 2556 ปี 2557 และปี 2558 จำนวน 415.1 ล้านบาท 375.9 ล้านบาท และ 328 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 1.1 ร้อยละ 0.8 และร้อยละ 0.6 ของรายได้รวม ตามลำดับ

สำหรับปี 2556 PS มีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 415.1 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 1.1 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้น 110.4 ล้านบาทจากปีก่อน หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 36.2 เป็นผลจากการที่ PS ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก เพื่อใช้ในการขยายตัวของธุรกิจ

สำหรับปี 2557 PS และบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 375.9 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 0.8 ของรายได้รวม ทั้งนี้ต้นทุนทางการเงินลดลงจากปีก่อน 39.2 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 9.4

สำหรับปี 2558 PS และบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 328 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 0.6 ของรายได้รวม ทั้งนี้ต้นทุนทางการเงินลดลงจากปีก่อน 48 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 12.8

สำหรับรอบระยะเวลาหกเดือน ปี 2559 PS และบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 178 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 0.7 ของรายได้รวมเท่ากับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของบริษัทฯ ประกอบด้วยภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี PS และบริษัทย่อย มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในปี 2556 ปี 2557 และปี 2558 จำนวน 1,398.6 ล้านบาท 1,811.7 ล้านบาท และ 1,798 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 3.6 ร้อยละ 4.2 และร้อยละ 3.5 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี 2556 เท่ากับ 1,398.6 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 3.6 ของรายได้รวม ซึ่งสูงกว่าปีก่อนจำนวน 275.7 ล้านบาท เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ของ PS

อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี 2556 อยู่ที่ร้อยละ 19.4 ของกำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ ในขณะที่อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี 2555 อยู่ที่ร้อยละ 22.4 ของกำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ สาเหตุที่อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลในปี 2556 ลดลงจากปีก่อนเนื่องจากประกาศพระราชกฤษฎีกาตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการลดอัตรา

และยกเว้นรายการ ฉบับที่ 530 พ.ศ. 2554 ให้ลดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิจากร้อยละ 23 เหลือร้อยละ 20 สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีปี 2556 และ 2557

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินสำหรับปี 2557 เท่ากับ 1,811.7 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 4.2 ของรายได้รวม ซึ่งสูงกว่าปีก่อนจำนวน 413.1 ล้านบาท เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ของ PS และบริษัทย่อย

อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี 2557 อยู่ที่ร้อยละ 21.4 ของกำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ ในขณะที่อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี 2556 อยู่ที่ร้อยละ 19.4 ของกำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินสำหรับปี 2558 เท่ากับ 1,798 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 3.5 ของรายได้รวม ซึ่งลดลงกว่าปีก่อนจำนวน 16 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.9 เนื่องจากบริษัทได้ปฏิบัติตามคำสั่งกรมสรรพากรที่ ป. 148/2557 เรื่องการคำนวณกำไรสุทธิและเงินได้สุทธิสำหรับกิจการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยกำหนดให้ใช้เกณฑ์รับรู้อย่างได้เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ทำให้ทางบัญชีและทางภาษีเป็นไปตามเกณฑ์เดียวกัน

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินสำหรับรอบระยะเวลาหกเดือน ปี 2559 PS และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เท่ากับ 751 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.1 ของรายได้รวมซึ่งเท่ากับรอบเดียวกันในปี 2558

กำไรสุทธิ

จากผลการดำเนินงานที่ผ่านมาข้างต้น PS และบริษัทย่อย มีกำไรสุทธิ ในปี 2556 ปี 2557 และปี 2558 จำนวน 5,800.8 ล้านบาท 6,653.8 ล้านบาท และ 7,670 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 14.9 ร้อยละ 15.5 และร้อยละ 14.9 ของรายได้รวม ตามลำดับ

PS มีกำไรสุทธิสำหรับปี 2556 เท่ากับ 5,800.8 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 14.9 ของรายได้รวม โดยมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเท่ากับ 1,902.8 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 48.8 ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

PS และบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิสำหรับปี 2557 เท่ากับ 6,653.8 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 15.5 ของรายได้รวม โดยมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเท่ากับ 853.0 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.7 ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และความสามารถในการควบคุมและบริหารจัดการต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของ PS และบริษัทย่อยที่มีประสิทธิภาพ แบ่งเป็นกำไรส่วนของบริษัทใหญ่เท่ากับ 6,654.5 ล้านบาท และส่วนขาดทุนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเท่ากับ 0.7 ล้านบาท

PS และบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิสำหรับปี 2558 เท่ากับ 7,670 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 14.9 ของรายได้รวม

โดยมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเท่ากับ 1,016 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.3 ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ของผลิตภัณฑ์อาคารชุดที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะในไตรมาสสุดท้าย PS และบริษัทย่อยมีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์จากโครงการคอนโดเลตมิสท์พระรามเก้า และโครงการ เดอะทรี อินเตอร์เซนจ์ คิดเป็นมูลค่า 3,415 ล้านบาท และยังสามารถควบคุมและบริหารค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของ PS และบริษัทย่อยได้เป็นอย่างดี ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารลดลง 580 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.2 เมื่อเทียบกับปี 2557 ถึงแม้จะมีอัตราต้นทุนขายที่เพิ่มขึ้นก็ตาม กำไรสุทธิแบ่งเป็นกำไรส่วนของบริษัทใหญ่เท่ากับ 7,680 ล้านบาท และส่วนขาดทุนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเท่ากับ 10 ล้านบาท

กำไรสุทธิสำหรับรอบระยะเวลาหกเดือน ปี 2559 เท่ากับ 3,139 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.1 ของรายได้รวมหรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 2.6 ของรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน สำหรับรอบหกเดือน PS และบริษัทย่อยมีกำไรต่อหุ้นเท่ากับ 1.41 บาท

โครงสร้างเงินทุน

PS และบริษัทย่อยใช้เงินทุนสำหรับพัฒนาโครงการจากการออกหุ้นกู้ รวมถึงผลกำไรที่เกิดขึ้นในแต่ละรอบดำเนินงาน เพื่อใช้ในการลงทุนโครงการและเป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน ณ 30 มิถุนายน 2559 เท่ากับ 0.52 และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยหักเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต่อทุนเท่ากับ 0.46 ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่ดีขึ้นมาโดยตลอดจากการบริหารจัดการหนี้สินของ PS และบริษัทย่อยได้อย่างมีประสิทธิภาพ

3.16.2 ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 PS มีสินทรัพย์รวม 56,194.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12,369.3 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.2 จากสิ้นปี 2555 โดยมีเงินสดและเงินลงทุนชั่วคราวเพิ่มขึ้น 191.4 ล้านบาท เงินมัดจำค่าซื้อที่ดินลดลง 242.4 ล้านบาท อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพิ่มขึ้นสูงถึง 10,869.0 ล้านบาท เนื่องจากในปีนี้มีบริษัทมีการเปิดโครงการใหม่และอยู่ระหว่างการก่อสร้างทำให้มีโครงการระหว่างการพัฒนาเพิ่มขึ้น 12,226 ล้านบาท มีที่ดินรอการพัฒนาลดลง 3,333 ล้านบาทโดยถูกโอนไปเป็นมูลค่าโครงการระหว่างการพัฒนาในปีเพิ่มขึ้น ที่ดินและที่ดินพร้อมบ้านเพื่อขายเพิ่มขึ้น 1,514 ล้านบาท ที่ดินอาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น 482.5 ล้านบาท เนื่องจากในปี PS มีการขยายโรงงานแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปแห่งใหม่จึงมีการลงทุนซื้อที่ดินเพื่อสร้างโรงงานจำนวน 502 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 PS มีสินทรัพย์รวม 61,028.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,838.5 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.6 จากสิ้นปี 2556 โดยมีเงินสดและเงินลงทุนชั่วคราวลดลง 846 ล้านบาท เงินมัดจำค่าซื้อที่ดินลดลง 269.1 ล้านบาท อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพิ่มขึ้นสูงถึง 5,140.2 ล้านบาท เนื่องจากในปีนี้มีบริษัทมีการเปิดโครงการใหม่จำนวน 62 โครงการ ซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้างทำให้มีโครงการระหว่างการพัฒนาเพิ่มขึ้น 3,441.4 ล้านบาท มีที่ดินรอการพัฒนา

ลดลง 1,247.8 ล้านบาทโดยถูกโอนไปเป็นมูลค่าโครงการระหว่างการพัฒนาในปีเพิ่มขึ้น ที่ดินและที่ดินพร้อมบ้านเพื่อขายเพิ่มขึ้น 2,926.5 ล้านบาท ที่ดินอาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น 1,188.3 ล้านบาท จากการขยายโรงงานแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปแห่งใหม่ (PCF6, PCF7) ทำให้ในระหว่างปีมีสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้างและเครื่องจักรระหว่างติดตั้งเพิ่มขึ้นจำนวน 1,401.0 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 PS มีสินทรัพย์รวม 65,308.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,280.3 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.0 จากสิ้นปี 2557 โดยมีเงินสดและเงินลงทุนชั่วคราวเพิ่มขึ้น 749.5 ล้านบาท เงินมัดจำค่าซื้อที่ดินเพิ่มขึ้น 330.4 ล้านบาท อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพิ่มขึ้นสูงถึง 3,763.3 ล้านบาท ซึ่งมีทั้งโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและโครงการที่สร้างเสร็จพร้อมขายทำให้ปี 2558 มีที่ดินพร้อมบ้านเพื่อขายเพิ่มขึ้น 3,498.1 ล้านบาท และยังมีที่ดินรอการพัฒนาเพิ่มขึ้น 5,229.1 ล้านบาทเพื่อรองรับโครงการที่เปิดใหม่ โดยในปี 2559 จะมีการเปิดโครงการใหม่จำนวน 60 - 65 โครงการ ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ลดลง 18.1 ล้านบาท เนื่องจากโรงงานแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปแห่งใหม่ (PCF6, PCF7) ได้ก่อสร้างเสร็จและเริ่มดำเนินการผลิตแล้ว จึงมีค่าใช้จ่ายจากการเสื่อมราคาของสินทรัพย์ สำหรับสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีลดลงจำนวน 103.9 ล้านบาท เนื่องจากปี 2558 บริษัทได้ปฏิบัติตามคำสั่งกรมสรรพากรที่ ป.148/2557 เรื่อง การคำนวณกำไรสุทธิและเงินได้สุทธิสำหรับกิจการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยกำหนดให้ใช้เกณฑ์รับรู้รายได้เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ทำให้ทางบัญชีและทางภาษีเป็นไปตามเกณฑ์เดียวกันจึงส่งผลให้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีลดลง

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 PS มีสินทรัพย์รวม 64,537.7 ล้านบาท ลดลง 771.2 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 1.2 จากสิ้นปี 2558

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 PS และบริษัทย่อยมีโครงการที่ยังดำเนินงานอยู่ (Active Project) จำนวน 168 โครงการ มูลค่ารวมโครงการ (Total project value) 171,785 ล้านบาท แบ่งเป็นกลุ่มผลิตภัณฑ์ ดังนี้ ทาวน์เฮ้าส์จำนวน 102 โครงการ มูลค่ารวม 80,164 ล้านบาท บ้านเดี่ยวจำนวน 37 โครงการ มูลค่ารวม 40,255 ล้านบาท และ คอนโดมิเนียมจำนวน 29 โครงการ มูลค่ารวม 51,366 ล้านบาท

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ปี 2557 ปี 2558 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 PS มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 1,757.4 ล้านบาท 911.4 ล้านบาท 1,660.9 ล้านบาท และ 1,630.3 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายการเงินสดคงเหลือ ณ วันสิ้นงวด ส่วนใหญ่เป็นรายการเงินรับหรือเช็คเงินสดจากการขายในช่วงใกล้วันสิ้นงวด ที่ PS ต้องรอเรียกเก็บเงินตามระบบธนาคาร ซึ่งมีโอกาสเพิ่มลดได้ตามยอดโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงปลายปี

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 PS มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา จำนวน 48,686.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10,869 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.7 จากปี 2555 เป็นการเพิ่มขึ้นจากโครงการระหว่างพัฒนาจำนวน 12,226 ล้านบาท เนื่องจากมีโครงการใหม่และอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งมีจำนวนโครงการใหม่เพิ่มขึ้นสุทธิ 60 โครงการ

ในปี 2556 โครงการเหล่านี้บางส่วนได้เริ่มทยอยโอนให้กับลูกค้าบ้างแล้ว โดยเฉพาะโครงการบ้านทาวน์เฮ้าส์และบ้านเดี่ยว และบางส่วนอยู่ระหว่างการก่อสร้างตามยอดจองซื้อใหม่ที่เพิ่มขึ้น จึงทำให้โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาที่อยู่ในส่วนของโครงการระหว่างการพัฒนาเพิ่มขึ้นจากปี 2555 แต่ PS มีที่ดินรอการพัฒนาลดลง 3,333 ล้านบาท จากการโอนไปเป็นมูลค่าโครงการระหว่างการพัฒนาในปีเพิ่มขึ้น ที่ดินและที่ดินพร้อมบ้านเพื่อขายเพิ่มขึ้น 1,514 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ตามหากพิจารณาอัตราส่วนสภาพคล่องโดยภาพรวมของ PS จะเห็นว่าปี 2556 สามารถบริหารจัดการสินทรัพย์ได้ดีขึ้น ระยะเวลาการขายสินค้าเฉลี่ยที่ลดลงจาก 744 วัน เป็น 645 วัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 PS มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา จำนวน 53,826.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5,140.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.6 จากปี 2556 เป็นการเพิ่มขึ้นจากโครงการระหว่างพัฒนาจำนวน 3,441.4 ล้านบาท เนื่องจากมีโครงการใหม่และอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งเปิดโครงการใหม่ 62 โครงการ ในปี 2557 โครงการเหล่านี้บางส่วนได้เริ่มทยอยโอนให้กับลูกค้าบ้างแล้ว โดยเฉพาะโครงการบ้านทาวน์เฮ้าส์และบ้านเดี่ยว และบางส่วนอยู่ระหว่างการก่อสร้างตามยอดจองซื้อใหม่ สำหรับที่ดินรอการพัฒนาลดลง 1,247.8 ล้านบาทจากการโอนไปเป็นมูลค่าโครงการระหว่างการพัฒนาในปีเพิ่มขึ้น โดยส่วนของที่ดินและที่ดินพร้อมบ้านเพื่อขายเพิ่มขึ้น 2,926.5 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา เพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจจึงทำให้ในปี 2557 อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในสินทรัพย์เท่ากับร้อยละ 15.08 ปรับลดลงเล็กน้อยจากร้อยละ 15.23 ในปี 2556

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 PS มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา จำนวน 57,590.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,763.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.0 จากปี 2557 ซึ่งมีทั้งโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและโครงการที่สร้างเสร็จพร้อมขายทำให้ปี 2558 มีที่ดินพร้อมบ้านเพื่อขายเพิ่มขึ้น 3,498.1 ล้านบาท และยังมีที่ดินรอการพัฒนาเพิ่มขึ้น 5,229.1 ล้านบาทเพื่อรองรับโครงการที่เปิดใหม่ โดยในปี 2559 จะมีการเปิดโครงการใหม่จำนวน 60-65 โครงการ มูลค่าโครงการ 50,000 – 54,000 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 PS มีโครงสร้างอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาจำนวน 55,719.9 ล้านบาท ลดลง 1850.2 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.2 เมื่อเทียบกับณ 31 ธันวาคม 2558 PS และบริษัททยอยมีโครงการที่ยังดำเนินงานอยู่ (Active Project) จำนวน 168 โครงการ มูลค่ารวมโครงการ (Total project value) 171,785 ล้านบาท แบ่งเป็นกลุ่มผลิตภัณฑ์ ดังนี้ ทาวน์เฮ้าส์จำนวน 102 โครงการ มูลค่ารวม 80,164 ล้านบาท บ้านเดี่ยวจำนวน 37 โครงการ มูลค่ารวม 40,255 ล้านบาท และคอนโดมิเนียมจำนวน 29 โครงการ มูลค่ารวม 51,366 ล้านบาท

เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน

PS มีเงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน ณ สิ้น ปี 2556 ปี 2557 ปี 2558 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 เป็นจำนวน 562.1 ล้านบาท 293.0 ล้านบาท 623.4 ล้านบาท และ 1,580.3 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งยอดเงินมัดจำค่าซื้อที่ดินดังกล่าวเป็นยอดคงค้างสิ้นงวด ทั้งนี้ การเพิ่มขึ้นหรือลดลงของยอดคงค้างดังกล่าวเป็นไปตามจังหวะเวลา โอกาส และลักษณะของธุรกรรมการซื้อที่ดินของ PS ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 PS มีเงินมัดจำค่าซื้อที่ดินเพิ่มขึ้น 956.9 ล้านบาท เนื่องจากมีแปลงที่ดินที่มีศักยภาพและสามารถพัฒนาโครงการได้ในอนาคตซึ่ง PS และบริษัททยอยอยู่ระหว่างทำสัญญา/ทำข้อตกลงจะซื้อจะขายจำนวนมากขึ้น จึงส่งผลให้ยอดคงค้างเงินมัดจำค่าที่ดินมีสัดส่วนเพิ่มขึ้น

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้า

PS มีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้า ณ สิ้นปี 2556 ปี 2557 ปี 2558 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 เป็นจำนวน 866.5 ล้านบาท 706.6 ล้านบาท 405.9 ล้านบาท และ 276.0 ล้านบาท ตามลำดับ รายการดังกล่าวประกอบด้วย เงินจ่ายล่วงหน้าสัญญาก่อสร้างและตกแต่ง ค่าวัสดุอุปกรณ์เพื่อการก่อสร้างและเหล็ก ซึ่งบริษัทฯ มีการทำสัญญาล่วงหน้าเพื่อป้องกันราคาเหล็กที่เพิ่มสูงขึ้น และชำระเงินค่าวัสดุดังกล่าวด้วยตั๋วสัญญาใช้เงินซึ่งมีอายุไถ่ถอนในแต่ละช่วงเวลาที่แตกต่างกัน

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 PS มีสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นจำนวน 334.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 54.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.5 จากปี 2555

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 PS มีสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นจำนวน 212.1 ล้านบาท ลดลงเป็นจำนวน 122.2 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 36.5 จากปี 2556

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 PS มีสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นจำนวน 228.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อยเป็น จำนวน 16 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.6 จากปี 2557

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 PS มีสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นจำนวน 243.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 15.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.7 จากปี 2558

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 PS มีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นสุทธิ 482.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.7 จากปี 2555 เนื่องจาก PS มีแผนขยายธุรกิจเพิ่มขึ้นและการใช้เทคโนโลยีแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปยังคงเป็นแนวทางหลักในการก่อสร้างให้ทันความต้องการของลูกค้า ดังนั้นในปีนี้จึงมีการลงทุนซื้อที่ดินเพื่อสร้างโรงงานผลิตแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปแห่งใหม่จำนวน 502 ล้านบาท ขณะนี้ยังอยู่ระหว่างการก่อสร้างโรงงานดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 PS มีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นสุทธิ 1,188.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 44.0 จากปี 2557 เนื่องจาก PS มีการขยายธุรกิจเพิ่มขึ้นและการใช้เทคโนโลยีแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปยังคงเป็นแนวทางหลักในการก่อสร้างให้ทันความต้องการของลูกค้า ดังนั้น PS จึงมีการขยายโรงงานแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปแห่งใหม่ (PCF6, PCF7) ทำให้ในระหว่างปีมีสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้างและเครื่องจักรระหว่างติดตั้งเพิ่มขึ้นจำนวน 1,401 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 PS มีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ลดลง 18.1 ล้านบาทจากปี 2557 เนื่องจากใช้ในการดำเนินงานและไม่มีการลงทุนในเครื่องจักรใหม่ ในระหว่างปี 2558

ณ วันที่ 30 มิถุนายน PS มีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ลดลง 103.3 ล้านบาทจากปี 2558 มาจากค่าใช้จ่ายค่าเสื่อมราคาแต่ละเดือน เนื่องจากการลงทุนในการก่อสร้างและขยายโรงงานคอนกรีตสำเร็จรูป (PCF6, PCF7) เสร็จสิ้นเรียบร้อยแล้วสามารถใช้สำหรับการผลิตแผ่นคอนกรีตและชิ้นงานได้ปกติ จึงทำให้มูลค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์มีมูลค่ารวมสุทธิลดลง

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

ณ สิ้นปี 2556 ปี 2557 ปี 2558 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 PS มีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจำนวน 200.1 ล้านบาท และ 202.3 ล้านบาท 98.4 ล้านบาท และ 84.4 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นการบันทึกสินทรัพย์ตามมาตรฐานรายงานทางการเงินกับผลแตกต่างทางภาษี สำหรับปี 2558 สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีลดลง 103.9 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้ปฏิบัติตามคำสั่งกรมสรรพากรที่ ป.148/2557 เรื่องการคำนวณกำไรสุทธิและเงินได้สุทธิสำหรับกิจการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยกำหนดให้ใช้เกณฑ์รับรู้รายได้เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ทำให้ทางบัญชีและทางภาษีเป็นไปตามเกณฑ์เดียวกัน

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

ณ สิ้นปี 2556 ปี 2557 ปี 2558 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 PS มีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นเป็นจำนวน 137.7 ล้านบาท และ 174.3 ล้านบาท 176.8 ล้านบาท และ 178.9 ล้านบาท ตามลำดับ รายการส่วนใหญ่คือ เงินมัดจำต่างๆ ของ PS

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 PS มีหนี้สินรวมเป็นจำนวน 31,257.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2555 จำนวน 7,518.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 3,435.8 ล้านบาทโดยในช่วงปี 2556 PS มีการออกหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 6,000 ล้านบาท เพื่อชำระคืนหุ้นกู้เดิมที่ถึงกำหนดไถ่ถอนจำนวน 4,500 ล้านบาท และเพื่อจ่ายเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ทั้งนี้การออกหุ้นกู้ยังคงเป็นแนวทางที่ช่วยลดต้นทุนทางการเงินของ PS และรองรับการขยายตัวของธุรกิจของ PS ในอนาคต

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 PS มีหนี้สินรวมเป็นจำนวน 31,321.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2556 จำนวน 63.8 ล้านบาท หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจำนวน 1,347.1 ล้านบาทโดยในช่วงปี 2557 PS มีการออกหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 6,000 ล้านบาท เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ทำให้ในสิ้นปี 2557 มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลงจำนวน 4,649.9 ล้านบาท อีกทั้งการออกหุ้นกู้ยังคงเป็นแนวทางที่ช่วยลดต้นทุนทางการเงินของ PS และรองรับการขยายโครงการอสังหาริมทรัพย์ ของ PS ในอนาคต

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 PS มีหนี้สินรวมเป็นจำนวน 31,090.9 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2557 จำนวน 230.5 ล้านบาท โดยในปี 2558 มีเจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินเพิ่มขึ้น 2,688.1 ล้านบาทแบ่งเป็นเจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเพิ่มขึ้น 2,198.2 ล้านบาทและเจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินที่เกินหนึ่งปีเพิ่มขึ้น 489.9 ล้านบาท และในช่วงปีมีการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารทั้งหมด สำหรับหุ้นกู้คงเหลือเท่ากับ 20,000 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นระยะสั้นที่จะถึงกำหนดชำระจำนวน 6,000 บาทและเป็นหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 14,000 บาท ในขณะเดียวกัน เจ้าหนี้การค้าและเงินมัดจำจากลูกค้าลดลงจำนวน 553.2 และ 464.9 ล้านบาทตามลำดับ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 PS มีหนี้สินรวมเป็นจำนวน 29,990.1 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2558 จำนวน 1,100.8 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 3.5

PS และบริษัทย่อยมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย คือหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 18,000 ล้านบาท แบ่งเป็นส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 4,000 ล้านบาทและหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 14,000 ล้านบาท โดยในระหว่างไตรมาส 1/2559 มีการออกหุ้นกู้จำนวน 4,000 ล้านบาท แบ่งเป็นชุดที่ 1 จำนวน 2,300 ล้านบาท ระยะเวลา 3 ปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.05 ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน และชุดที่ 2 จำนวน 1,700 ล้านบาท ระยะเวลา 3 ปี 6 เดือน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.08 ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ทั้งนี้เพื่อใช้เงินทุนหมุนเวียนในดำเนินธุรกิจ

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 เท่ากับ 0.52 และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยหักเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต่อทุน ณ 30 มิถุนายน 2559 เท่ากับ 0.47

เจ้าหนี้การค้า

สำหรับปี 2556 มียอดเจ้าหนี้ค้างค้างจำนวน 2,090.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2555 จำนวน 563.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 36.9 เนื่องจากหนี้สินทางการค้าที่ครบกำหนดชำระตามงวดการจ่ายเงินและสอดคล้องกับจำนวนโครงการก่อสร้างที่เพิ่มมากขึ้น

สำหรับปี 2557 มียอดเจ้าหนี้ค้างค้างจำนวน 2,129.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 เพียงเล็กน้อย จำนวน 38.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.8

สำหรับปี 2558 มียอดเจ้าหนี้ค้างค้างจำนวน 1,575.9 ล้านบาท ลดลงจากปี 2557 จำนวน 553.2 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 26

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 มียอดเจ้าหนี้ค้างค้างจำนวน 2,314.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 738.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 46.9

เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน

PS มีเจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน ณ สิ้นปี 2556 ปี 2557 ปี 2558 และณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 เป็นจำนวน 3,197.5 ล้านบาท 2,094.3 ล้านบาท 4,782.4 ล้านบาท และ 5,262.2 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งในปี 2558 มีเจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินเพิ่มขึ้น 2,688.1 ล้านบาท แบ่งเป็นเจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเพิ่มขึ้น 2,198.2 ล้านบาทและเจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินที่เกินหนึ่งปีเพิ่มขึ้น 489.9 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีนโยบายซื้อที่ดินที่มีศักยภาพเพื่อทำโครงการและรองรับการเติบโตของธุรกิจ ทั้งนี้ยอดคงค้างดังกล่าวเป็นไปตามจังหวะเวลา โอกาสปริมาณ และลักษณะของธุรกรรมการซื้อขายที่ดินของ PS ในช่วงใกล้สิ้นงวดบัญชี ซึ่งจะปรากฏเป็นยอดคงค้างดังกล่าวสำหรับตัวสัญญาใช้เงินที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ

เงินมัดจำจากลูกค้า

ในปี 2556 เงินมัดจำรับจากลูกค้าลดลงจำนวน 219.2 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 11.13 จากปี 2555 โดยในปี 2556 มียอดจองซื้อหรือส่งมอบค้างในระบบ (Backlog) จำนวน 37,836 ล้านบาท ซึ่งเป็นโครงการอาคารชุดประมาณ 27,503 ล้านบาท ทาวน์เฮ้าส์ประมาณ 7,553 ล้านบาท บ้านเดี่ยวประมาณ 2,462 ล้านบาท และในต่างประเทศประมาณ 318 ล้านบาท

ในปี 2557 เงินมัดจำรับจากลูกค้าคงค้างจำนวน 1,439.8 ล้านบาท ลดลงจำนวน 309.5 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 17.7 จากปี 2556 ส่วนหนึ่งจากการที่บริษัทขายบ้านพร้อมโอนกรรมสิทธิ์มากขึ้นทำให้ระยะเวลาและจำนวนเงินผ่อนชำระลดลง โดยในปี 2557 มียอดจองซื้อหรือส่งมอบค้างในระบบ (Backlog) จำนวน 34,224 ล้านบาท ซึ่งเป็นโครงการอาคารชุดประมาณ 27,999 ล้านบาท ทาวน์เฮ้าส์ประมาณ 3,392 ล้านบาท บ้านเดี่ยวประมาณ 2,725 ล้านบาท และในต่างประเทศประมาณ 108 ล้านบาท

ในปี 2558 เงินมัดจำรับจากลูกค้าคงค้างจำนวน 974.9 ล้านบาท ลดลงจำนวน 464.9 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 32.3 จากปี 2557 ส่วนหนึ่งจากการที่บริษัทขายบ้านพร้อมโอนกรรมสิทธิ์มากขึ้นทำให้ระยะเวลาและจำนวนเงินผ่อนชำระลดลง โดยในปี 2558 มียอดจองซื้อหรือส่งมอบค้างในระบบ (Backlog) จำนวน 22,862 ล้านบาท ซึ่งเป็นโครงการอาคารชุดประมาณ 16,637 ล้านบาท ทาวน์เฮ้าส์ประมาณ 3,392 ล้านบาท บ้านเดี่ยวประมาณ 2,725 ล้านบาท และในต่างประเทศประมาณ 108 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 เงินมัดจำรับจากลูกค้าคงค้างจำนวน 856.1 ล้านบาท ลดลงจำนวน 118.8 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 12.2 จากปี 2558 ส่วนหนึ่งจากการที่บริษัทขายบ้านพร้อมโอนกรรมสิทธิ์มากขึ้นทำให้ระยะเวลาและจำนวนเงินผ่อนชำระลดลง โดย ณ 30 มิถุนายน 2559 มียอดจองซื้อหรือส่งมอบค้างในระบบ (Backlog) จำนวน 23,685 ล้านบาท

ภาษีเงินได้ค้างจ่าย

PS มีภาษีเงินได้ค้างจ่าย ณ สิ้นปี 2556 ปี 2557 ปี 2558 และณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 เป็นจำนวน 649.5 ล้านบาทและ 820.0 ล้านบาท 688.7 ล้านบาท และ 500.4 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งจะสอดคล้องกับรายได้สุทธิหายกเว้น ในปี 2558 ลดลง 131.3 ล้านบาท มีสาเหตุมาจากการเปลี่ยนแปลงวิธีการรับรู้รายได้ทางภาษีเป็นเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ตามที่กล่าวไว้ข้างต้น

หนี้สินหมุนเวียนอื่น

หนี้สินหมุนเวียนอื่นประกอบด้วยโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาค้างจ่าย เงินค่าบำรุงค่าสาธารณูปโภคค้างจ่าย เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายต่างๆ เป็นต้น PS มีหนี้สินหมุนเวียนอื่น ณ สิ้นปี ปี 2556 ปี 2557 ปี 2558 และณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559เป็นจำนวน 2,353.8 ล้านบาท 2,193.5 ล้านบาท 2,676.3 ล้านบาท และ 2,649.9 ล้านบาท ตามลำดับ

ปี 2556 หนี้สินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 831.0 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากค่าก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาค้างจ่ายจำนวนเพิ่มขึ้นจำนวน 488.0 ล้านบาท ผลตอบแทนพนักงานค้างจ่ายเพิ่มขึ้นจำนวน 103.0

ล้านบาท เงินบำรุงค่าสาธารณูปโภคเพิ่มขึ้นจำนวน 83.0 ล้านบาท และเงินประกันผลงานของผู้รับเหมาเพิ่มขึ้นจำนวน 110.0 ล้านบาทตามสัดส่วนของงานก่อสร้างที่เพิ่มมากขึ้น ในขณะที่ค่าใช้จ่ายค้ำจ่ายอื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 47.0 ล้านบาทเช่นกัน

ปี 2557 หนี้สินหมุนเวียนอื่นจำนวน 2,193.5 ล้านบาท ลดลงจำนวน 157.9 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากค่าก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาค้างจ่ายลดลงจำนวน 505.2 ล้านบาท ผลตอบแทนพนักงานค้างจ่ายเพิ่มขึ้นจำนวน 80.1 ล้านบาท เงินบำรุงค่าสาธารณูปโภคเพิ่มขึ้นจำนวน 48.1 ล้านบาท และเงินประกันผลงานของผู้รับเหมาเพิ่มขึ้นจำนวน 100.8 ล้านบาทตามสัดส่วนของงานก่อสร้างที่เพิ่มมากขึ้น ในขณะที่ค่าใช้จ่ายค้ำจ่ายอื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 118.3 ล้านบาท

ปี 2558 หนี้สินหมุนเวียนอื่นจำนวน 2,676.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 482.8 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากค่าก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาค้างจ่ายเพิ่มขึ้นจำนวน 94.8 ล้านบาท ผลตอบแทนพนักงานค้างจ่ายเพิ่มขึ้นจำนวน 86.7 ล้านบาท เงินบำรุงค่าสาธารณูปโภคเพิ่มขึ้นจำนวน 73.9 ล้านบาท และเงินประกันผลงานของผู้รับเหมาเพิ่มขึ้นจำนวน 136.2 ล้านบาทตามสัดส่วนของงานก่อสร้างที่เพิ่มมากขึ้น ในขณะที่ค่าใช้จ่ายค้ำจ่ายอื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 91.2 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 PS มีหนี้สินหมุนเวียนอื่นจำนวน 2,649.9 ล้านบาท ประกอบด้วยค่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาค้างจ่าย 469.6 ล้านบาท เงินบำรุงค่าสาธารณูปโภคค้างจ่าย 667.7 ล้านบาท เงินประกันผลงานค้างจ่าย 501.8 ล้านบาท โบนัสค้างจ่ายจำนวน 345.9 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายค้ำจ่ายอื่นประมาณ 664.9 ล้านบาท

หนี้สินไม่หมุนเวียน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 PS มีหนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 14,264.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 5,807 ล้านบาท โดยในปี 2556 PS มีการออกหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีประกันจำนวน 6,000 ล้านบาท และมีชำระคืนหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีประกันซึ่งถึงกำหนดไถ่ถอนจำนวน 4,500 ล้านบาทและชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 3,229.6 ล้านบาท ภาระผูกพันของผลประโยชน์พนักงานเพิ่มขึ้น 20.9 ล้านบาทและมีประมาณการความเสียหายจากคดีความเพิ่มขึ้นจำนวน 36.7 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของหนี้สินส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจาก 1.18 เป็น 1.25 และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเปลี่ยนแปลงเล็กน้อยจาก 0.87 เป็น 0.84 อย่างไรก็ตาม PS ยังคงดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของเงินทุนที่เหมาะสม และเป็นไปตามกำหนดของสัญญาเงินกู้ยืมและไม่มีความเสี่ยงในด้านการจ่ายชำระดอกเบี้ย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 PS มีหนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 17,345.6 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจำนวน 3,080.8 ล้านบาท โดยในปี 2557 PS มีการออกหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีประกันจำนวน 6,000 ล้านบาท เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นบางส่วน และเพื่อรองรับการขยายโครงการใหม่ ในปี 2557 มีภาระผูกพันของผลประโยชน์พนักงานเพิ่มขึ้น 89.2 ล้านบาท แต่การเพิ่มขึ้นของหนี้สินดังกล่าวไม่ส่งผลต่ออัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เนื่องจาก PS มีผลประกอบการที่ดี ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นด้วย ดังนั้นอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นจึงลดลงจาก 1.25 เป็น 1.05 และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจาก 0.84 เป็น 0.75 สะท้อนให้เห็นว่า PS มีฐานะทางการเงินที่มั่นคง และยัง

ดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของเงินทุนที่เหมาะสมเป็นไปตามกำหนดของสัญญาเงินกู้ยืมและไม่มีความเสี่ยงในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 PS มีหนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 14,881.9 ล้านบาท ลดลงจำนวน 2,463.7 ล้านบาท สาเหตุหลักเนื่องจากภายในปี 2558 PS มีการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นทั้งหมด และภายในปีมีการออกหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีประกันจำนวน 3,000 ล้านบาทและถึงกำหนดชำระคืนระหว่างปี 3,000 ล้านบาท หนี้สินภาระผูกพันของผลประโยชน์พนักงานเพิ่มขึ้น 43.5 ล้านบาท การลดลงของหนี้สินดังกล่าวข้างต้น ทำให้อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นจึงลดลงจาก 1.05 เป็น 0.91 และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจาก 0.75 เป็น 0.58 สะท้อนให้เห็นว่า PS มีฐานะทางการเงินที่มั่นคงสามารถจ่ายชำระหนี้สินระยะสั้นได้ทั้งหมด และยังคงดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของเงินทุนที่เหมาะสมเป็นไปตามกำหนดของสัญญาเงินกู้ยืมและไม่มีความเสี่ยงในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 PS มีหนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 14,896.9 ล้านบาท ลดลงจำนวน 15 ล้านบาท จากสิ้นปี 2558 โดย PS ยังมีหนี้กู้ระยะยาวเท่ากับ 14,000.0 ล้านบาท และประมาณการหนี้สินรวมเท่ากับ 407.0 ล้านบาท ซึ่งเปลี่ยนแปลงจากยอดหนี้สินไม่หมุนเวียน ณ สิ้นปี 2559 เพียงเล็กน้อย โดยอัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจาก 0.91 เป็น 0.87 และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจาก 0.58 เป็น 0.52 สะท้อนให้เห็นว่า PS มีฐานะทางการเงินที่มั่นคงสามารถจ่ายชำระหนี้สินระยะสั้นได้ทั้งหมด และยังคงดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของเงินทุนที่เหมาะสมเป็นไปตามกำหนดของสัญญาเงินกู้ยืมและไม่มีความเสี่ยงในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 PS มีส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นจำนวนทั้งสิ้น 24,932.6 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 4,850.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.2 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 การเพิ่มขึ้นของส่วนนี้มาจากผลการดำเนินงานของ PS โดยมีกำไรสุทธิ 5,800.8 ล้านบาท แบ่งเป็นกำไรของบริษัทใหญ่เท่ากับ 5,801.8 และส่วนขาดทุนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจำนวน 1 ล้านบาท และระหว่างปี 2556 มีการจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นจำนวน 1,110.4 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 PS มีส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นจำนวนทั้งสิ้น 29,707.1 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 4,774.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.1 จากปีก่อน การเพิ่มขึ้นของส่วนนี้มาจากผลการดำเนินงานของ PS โดยมีกำไรสุทธิ 6,653.8 ล้านบาท แบ่งเป็นกำไรของบริษัทใหญ่เท่ากับ 6,654.5 ล้านบาท และส่วนขาดทุนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจำนวน 0.7 ล้านบาท และระหว่างปี 2557 มีการจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นจำนวน 1,890.2 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 PS มีส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นจำนวนทั้งสิ้น 34,218.0 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 4,510.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.2 จากปีก่อน การเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นมาจากผลการดำเนินงานของ PS โดยปี 2558 มีกำไรสุทธิ 7,670.3 ล้านบาท แบ่งเป็นกำไรของบริษัทใหญ่เท่ากับ 7,680.3 ล้านบาท และส่วนขาดทุนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจำนวน 10.0 ล้านบาท และในระหว่างปี 2558 มีการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้ผู้ถือหุ้นจำนวน 1,115 ล้านบาท จะเห็นว่าส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทเพิ่มขึ้นทุกปีและสามารถจ่ายเงินปันผลคืนให้ผู้ถือหุ้นในอัตราส่วนที่เพิ่มขึ้นทุกปีเช่นกัน แสดงให้เห็นถึงเสถียรภาพทางการเงินที่แข็งแกร่งของบริษัท

อัตราการจ่ายเงินปันผลในปี 2556 ปี 2557 เท่ากับร้อยละ 32.6 ร้อยละ 33.5 ตามลำดับ โดยปี 2556 จ่ายเงินปันผล 0.85 บาทต่อหุ้น ในปี 2557 จ่ายเงินปันผล 1.00 บาทต่อหุ้น ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการจ่ายปันผลเดิมคือ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30 ของกำไรสุทธิ

เนื่องจาก ปัจจุบัน PS มีการเติบโตทางธุรกิจ และมีสถานะทางการเงินที่มีความมั่นคงมากขึ้น ประกอบกับบริษัทอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกันกับ PS หลายบริษัทก็มีการกำหนดนโยบายการจ่ายเงินปันผลในอัตราที่สูงกว่านโยบายการจ่ายเงินปันผลเดิมที่ PS กำหนดไว้ เพื่อให้เป็นประโยชน์กับผู้ถือหุ้น และนักลงทุนทั่วไป เมื่อวันที่ 22 มกราคม 2559 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2559 มีมติเห็นชอบเปลี่ยนแปลงนโยบายการจ่ายเงินปันผล โดยเริ่มตั้งแต่ผลประกอบการปี 2558 เป็นต้นไป โดย PS มีนโยบายที่จะพิจารณาจ่ายเงินปันผลประจำปีให้แก่ผู้ถือหุ้นปีละ 2 ครั้ง ในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 จากกำไรสุทธิของผลการดำเนินงานของกลุ่ม PS (จากงบการเงินรวม) ภายหลังจากการหักทุนสำรองต่างๆ ทั้งหมดแล้ว ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติเห็นชอบให้เสนอจ่ายเงินปันผลในที่ประชุมผู้ถือหุ้นในอัตรา 1.75 บาทต่อหุ้นจากผลการดำเนินงานของปี 2558 โดยเมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2558 มีการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลไปแล้ว 0.50 บาทต่อหุ้น คงเหลือเงินปันผลจ่ายอีก 1.25 บาทต่อหุ้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 PS มีส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นจำนวนทั้งสิ้น 34,547.6 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 329.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 จากสิ้นปี 2558 การเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นมากจากผลการดำเนินงานของ PS สำหรับรอบหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559 PS มีกำไรสุทธิ 3,139.2 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2559 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของบริษัท มีมติจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานปี 2558 ในอัตรา 1.75 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 3,907.2 ล้านบาท ทั้งนี้ได้มีการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลไปเมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2558 ในอัตราหุ้นละ 0.5 บาทต่อหุ้น ทำให้คงเหลือการจ่าย 1.25 บาทต่อหุ้นเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 2,790.9 ล้านบาท โดยกำหนดจ่ายในวันที่ 18 พฤษภาคม 2559

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2559 คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลระหว่างกาลในอัตราหุ้นละ 0.60 บาท เป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,339.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 42.7 ของกำไรสุทธิจากงบการเงินรวม โดยเงินปันผลดังกล่าวจะจ่ายให้ผู้ถือหุ้นในวันที่ 9 กันยายน 2559

3.16.3 กระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 PS มียอดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น 320.5 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2555
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 PS มียอดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 514.5 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2556
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 PS มียอดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น 871.0 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2557
ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 PS มียอดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น 3,054.6 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2558

การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในปี 2556 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 PS มียอดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ 320.5 ล้านบาท โดยในปี 2556 PS มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมการดำเนินงานภายหลังรายการปรับปรุงที่มีใช้เงินสด อาทิเช่น ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย สำหรับและค่าเผื่อทางบัญชี ประมาณการความเสียหายจากคดีความ ต้นทุนทางการเงิน และภาษีเงินได้เป็นจำนวน 2,238.9 ล้านบาท บริษัทชำระภาษีเงินได้ 1,292.1 ล้านบาท คงเหลือกระแสเงินสดภายหลังปรับปรุงรายการที่มีใช้เงินสดเท่ากับ 8,039.7 ล้านบาท โดยนำไปลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 10,648.7 ล้านบาท จ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าและสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นจำนวน 345.1 ล้านบาท และ 81.1 ล้านบาทตามลำดับ และมีเครดิตจากเจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้น 563.3 ล้านบาทและเจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินเพิ่มขึ้นจำนวน 2,729.4 ล้านบาท หนี้สินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 799.7 ล้านบาทตามลำดับ ส่งผลให้ PS มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 222.2 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน

บริษัทมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 837.4 ล้านบาท โดย PS ลงทุนในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 848.8 ล้านบาทเป็นการซื้อที่ดินและเครื่องจักรนำเข้าจากต่างประเทศเพื่อใช้สำหรับโรงงานผลิตแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปแห่งใหม่ มีการลงทุนในสินทรัพย์ไม่มีตัวตนจำนวน 93.4 ล้านบาทเป็นการลงทุนในด้านของซอฟต์แวร์และระบบเทคโนโลยีสารสนเทศเพื่อพัฒนาการทำงานด้านต่างๆ ขององค์กร และในปีมีการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นจำนวน 24.3 ล้านบาท ได้รับเงินจากการขายอุปกรณ์จำนวน 41.2 ล้านบาท อีกทั้งยังมีเงินรับจากการซื้อขายสุทธิเงินลงทุนชั่วคราวจำนวน 51.7 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

สำหรับปี 2556 PS มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 1,380.1 ล้านบาท โดยในระหว่างปี 2556 บริษัทมีการออกหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 6,000.0 ล้านบาท และมีเงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้นจำนวน 5,168.8 ล้านบาท โดยเงินที่ได้จากการจัดหาเงินดังกล่าวเพื่อนำมาชำระคืนหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดไถ่ถอนจำนวน 4,500.0 ล้านบาท จ่ายคืนเงิน

กู้ยืมระยะยาวจำนวน 3,229.6 ล้านบาท อีกทั้งยังมีค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินจำนวน 1,089.9 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นจำนวน 1,110.4 ล้านบาท และมีเงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญจำนวน 141.2 ล้านบาท

การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในปี 2557 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 PS มียอดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ 514.5 ล้านบาท โดยในปี 2557 PS มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมการดำเนินงานภายหลังรายการปรับปรุงที่มีใช้เงินสด อาทิเช่น ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย สำหรับและค่าเผื่อทางบัญชี กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายอุปกรณ์ ประมาณการความเสียหาย จากคดีความ คงเหลือกระแสเงินสดภายหลังปรับปรุงรายการที่มีใช้เงินสดเท่ากับ 9,291.5 ล้านบาท โดยนำไปลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 4,490.9 ล้านบาท จ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าเพิ่มขึ้น 159.9 ล้านบาท จ่ายเงินมัดจำค่าซื้อที่ดินเพิ่มขึ้น 269.3 ล้านบาท จ่ายเจ้าหน้าที่ที่ดินเพิ่มขึ้นจำนวน 1,103.2 ล้านบาท เงินมัดจำจากลูกค้าลดลงจำนวน 309.5 ล้านบาท สินทรัพย์และหนี้สินอื่นลดลงจำนวน 161.6 ล้านบาทตามลำดับ และ PS มีการจ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลจำนวน 1,628.9 ล้านบาท ส่งผลให้ PS มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 2,026.7 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน

บริษัทมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 962.7 ล้านบาท โดยมีการลงทุนในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เพิ่มขึ้นจำนวน 1,516.0 ล้านบาทเป็นการเพิ่มขึ้นจากการขยายโรงงานผลิตแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปแห่งใหม่ PCF6, PCF7 และการนำเข้าและติดตั้งเครื่องจักรในโรงงาน อีกทั้งมีการลงทุนในสินทรัพย์ไม่มีตัวตนจำนวน 60.5 ล้านบาทเป็นการลงทุนในด้านของซอฟต์แวร์และระบบเทคโนโลยีสารสนเทศเพื่อพัฒนากระบวนการทำงานด้านต่างๆ ขององค์กรเพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจ ในปี 2557 PS มีเงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 237.0 ล้านบาท เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์จำนวน 40.4 ล้านบาท และมีเงินสดรับจากการซื้อขายเงินลงทุนชั่วคราวจำนวน 336.4 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

สำหรับปี 2557 PS มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 1,578.5 ล้านบาท โดยในระหว่างปี 2557 บริษัทมีการออกหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 6,000.0 ล้านบาท เพื่อจ่ายชำระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินซึ่งต้นทุนทางการเงินที่สูงกว่า ทำให้เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลง 4,649.9 ล้านบาท และ 3 ล้านบาทตามลำดับ อีกทั้งยังมีค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินจำนวน 1,104.8 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นจำนวน 1,890.2 ล้านบาท

การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในปี 2558 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 PS มียอดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ 871.0 ล้านบาท โดยในปี 2558 PS มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมการดำเนินงานภายหลังรายการปรับปรุงที่มีใช้เงินสด อาทิเช่น ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย สำรองและค่าเผื่อทางบัญชี กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายอุปกรณ์ ประมาณการความเสียหายจากคดีความ คงเหลือกระแสเงินสดภายหลังปรับปรุงรายการที่มีใช้เงินสดเท่ากับ 10,482.2 ล้านบาท โดยนำไปลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2558 จำนวน 2,976.0 ล้านบาท เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าเพิ่มขึ้น 300.6 ล้านบาท และเจ้าหน้าที่ที่ดินเพิ่มขึ้นจำนวน 2,688.1 ล้านบาท เงินมัดจำจากลูกค้าลดลงจำนวน 464.9 ล้านบาท สินทรัพย์และหนี้สินอื่นลดลงจำนวน 377.4 ล้านบาทตามลำดับ และ PS มีการจ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลจำนวน 1,837.1 ล้านบาท ส่งผลให้ PS มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 7,815.4 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน

บริษัทมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 341.5 ล้านบาท โดยมีการลงทุนในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 427.7 ล้านบาทเป็นส่วนใหญ่ของติดตั้งเครื่องจักรในโรงงาน PCF 6 และ PCF 7 โดยในปี 2558 มีการลงทุนในสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเพิ่มขึ้นจำนวน 81.5 ล้านบาทเป็นการลงทุนในด้านของซอฟต์แวร์และระบบเทคโนโลยีสารสนเทศเพื่อพัฒนากระบวนการทำงานด้านต่างๆ ขององค์กรเพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจ ในระหว่างปีมีเงินสดรับจากการซื้อขายเงินลงทุนชั่วคราวจำนวน 123.8 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

สำหรับปี 2558 PS มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 6,602.9 ล้านบาท โดยในระหว่างปี 2558 บริษัทมีการออกหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 3,000.0 ล้านบาท และมีหุ้นกู้ถึงกำหนดชำระจำนวน 3,000.0 ล้านบาท และ PS ยังจ่ายชำระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสุทธิ 2,294.6 ล้านบาท อีกทั้งยังมีค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินจำนวน 1,038.6 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นจำนวน 3,346.0 ล้านบาท

การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในงวดหกเดือนสิ้นสุด 30 มิ.ย. 2559 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 PS มียอดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ 295.4 ล้านบาท โดย PS มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมการดำเนินงานภายหลังรายการปรับปรุงที่มีใช้เงินสด อาทิเช่น ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย สำรองและค่าเผื่อทางบัญชี กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายอุปกรณ์ ประมาณการความเสียหายจากคดีความ คงเหลือกระแสเงินสดภายหลังปรับปรุงรายการที่มีใช้เงินสดเท่ากับ 4,278.8 ล้านบาท เป็นการลงทุนในโครงการ

อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาจำนวน 2,110.4 ล้านบาท เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าเพิ่มขึ้น 129.9 ล้านบาท และเงินมัดจำค่าซื้อที่ดินลดลงจำนวน 956.9 ล้านบาท เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ค่าที่ดินเพิ่มขึ้น 738.5 ล้านบาท และ 479.8 ล้านบาท ตามลำดับ สินทรัพย์อื่นลดลง 17.4 ล้านและหนี้สินอื่นลดลงจำนวน 16.1 ล้านบาท และ PS มีการจ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลจำนวน 918.8 ล้านบาท ส่งผลให้ PS มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 5,709.4 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน

PS และบริษัทย่อยมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 195.8 ล้านบาท โดยมีการลงทุนในที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เพิ่มขึ้นจำนวน 98.3 ล้านบาท และลงทุนในสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเพิ่มขึ้นจำนวน 35.6 ล้านบาทเป็นการลงทุนในด้านของซอฟต์แวร์และระบบเทคโนโลยีสารสนเทศเพื่อพัฒนาระบบการทำงานด้านต่างๆ ของบริษัทให้รองรับการเติบโตของธุรกิจ ในระหว่างงวดมีเงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิจำนวน 17.5 ล้านบาท และเงินสดรับจากการซื้อขายเงินลงทุนชั่วคราวจำนวน 44.4 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

PS และบริษัทย่อยมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 5,218.2 ล้านบาท โดยในระหว่างงวดมีการออกหุ้นกู้จำนวน 4,000 ล้านบาท แบ่งเป็นชุดที่ 1 จำนวน 2,300 ล้านบาท ระยะเวลา 3 ปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.05 ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน และชุดที่ 2 จำนวน 1,700 ล้านบาท ระยะเวลา 3 ปี 6 เดือน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.08 ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ทั้งนี้เพื่อใช้เงินทุนหมุนเวียนในดำเนินธุรกิจ และมีการชำระคืนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดจำนวน 6,000.0 ล้านบาท ทั้งนี้เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2559 และ 13 กรกฎาคม 2559 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ PS สำหรับหุ้นกู้ซึ่งมีข้อกำหนดให้ผู้ถือหุ้นกู้เป็นบริษัทจดทะเบียน ได้มีมติแก้ไขข้อกำหนดสิทธิสำหรับหุ้นกู้ชุดที่เกี่ยวข้อง โดย (1) ยกเลิกข้อกำหนดเกี่ยวกับหน้าที่ของ PS ในฐานะผู้ออกหุ้นกู้ในการดำรงไว้ซึ่งการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนของหุ้นสามัญของบริษัทในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อให้สอดคล้องกับแผนการปรับโครงสร้างกิจการและ (2) เพิ่มอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้แต่ละชุดที่เกี่ยวข้องในอัตราร้อยละ 0.1 โดยให้เริ่มคำนวณตั้งแต่ (และรวมถึง) วันที่มีการเพิกถอนหุ้นสามัญของบริษัทจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และสำหรับรอบหกเดือนมีค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินจำนวน 453.5 ล้านบาท และมีการจ่ายเงินปันผลทั้งสิ้นจำนวน 2,790.9 ล้านบาท