



ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปงบการเงิน

		รอบบัญชีปี 2559 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 59 (จัดประเภทใหม่)	รอบบัญชีปี 2560 1 ม.ค. – 30 ก.ย. 60	รอบบัญชีปี 2561 1 ต.ค. 60 – 30 ก.ย. 61
ผลการดำเนินงาน				
รายได้จากการขาย บริการ และให้เช่า	ล้านบาท	16,725.76	13,555.77	20,873.33
รายได้รวม	ล้านบาท	16,966.85	13,741.31	20,994.52
ต้นทุนขาย บริการ และให้เช่า	ล้านบาท	11,906.00	9,494.32	14,521.02
กำไรขั้นต้น	ล้านบาท	4,819.76	4,061.45	6,352.30
กำไรสุทธิ	ล้านบาท	1,696.26	1,472.10	2,265.24
กำไรสุทธิส่วนของบริษัท	ล้านบาท	1,075.69	838.44	1,005.64
ฐานะการเงิน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	ล้านบาท	687.45	1,641.80	1,427.70
สินทรัพย์รวม	ล้านบาท	38,896.69	41,649.75	51,794.26
หนี้สินรวม	ล้านบาท	21,378.40	23,372.18	31,905.39
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	ล้านบาท	1,911.93	1,911.93	1,911.93
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	ล้านบาท	9,126.60	9,577.92	10,169.44
ส่วนของผู้ถือหุ้น	ล้านบาท	17,518.28	18,277.57	19,888.87
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้น	บาท	1.00	1.00	1.00

13.2 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

		รอบบัญชีปี 2559 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 59 (จัดประเภทใหม่)	รอบบัญชีปี 2560 1 ม.ค. – 30 ก.ย. 60	รอบบัญชีปี 2561 1 ต.ค. 60 – 30 ก.ย. 61
อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	3.49	4.98	3.30
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.20	0.45	0.19
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.86	(0.01)	(0.75)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	51.29	37.88	55.18
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.65	0.46	0.55
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	6.94	5.79	6.85
ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย	วัน	51.86	46.61	52.56
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	7.02	7.13	6.52
ระยะเวลายาวสินค้าเฉลี่ย	วัน	553.02	585.30	653.07
วงจรเงินสด	วัน	508.18	545.82	607.03



		รอบบัญชีปี 2559 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 59 (จัดประเภทใหม่)	รอบบัญชีปี 2560 1 ม.ค. – 30 ก.ย. 60	รอบบัญชีปี 2561 1 ต.ค. 60 – 30 ก.ย. 61
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร				
อัตรากำไรขั้นต้น (ของรายได้หลัก)	ร้อยละ	28.82	29.96	30.43
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	ร้อยละ	13.35	14.32	14.31
อัตรากำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	ร้อยละ	17.25	18.30	17.80
อัตรากำไรสุทธิ (ส่วนของบริษัทใหญ่)	ร้อยละ	6.34	6.10	4.80
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	11.84	8.22	11.87
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการทำงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม	ร้อยละ	4.78	3.66	4.85
อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์	เท่า	0.47	0.34	0.45
อัตราส่วนนโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น	เท่า	1.22	1.28	1.60
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย	เท่า	15.93	15.15	26.01
อัตราการจ่ายเงินปันผล	ร้อยละ	51.59	52.35	50.85

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

14.1 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 เปรียบเทียบกับปีก่อน

ตารางที่ 1 : งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

(หน่วย : ล้านบาท)

	ปี 2561 (ต.ค. 2560 - ก.ย. 2561)	สัดส่วน ต่อรายได้ (ร้อยละ)	ปี 2560 (ต.ค. 2559 - ก.ย. 2560)	สัดส่วน ต่อรายได้ (ร้อยละ)	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ
รายได้ขาย บริการและให้เช่า	20,873.3	100	17,748.3	100	3,125.0	18
ต้นทุนขาย บริการและให้เช่า	14,521.0	70	12,426.6	70	2,094.4	17
กำไรขั้นต้น	6,352.3	30	5,321.7	30	1,030.6	19
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	3,552.4	17	3,213.8	18	338.6	11
กำไรจากการดำเนินงาน	2,799.9	13	2,107.8	12	692.1	33
รายได้อื่น	121.2		340.5		(219.4)	(64)
ส่วนแบ่งกำไรในตราสารทุน-เงินลงทุน บริษัท	82.3		65.9		16.4	25
กำไรก่อนหักดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้	3,003.4	14	2,514.3	14	489.1	19
ต้นทุนทางการเงิน	143.7	1	204.3	1	(60.6)	(30)
กำไรก่อนหักภาษีเงินได้	2,859.7	14	2,310.0	13	549.8	24
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	594.5	3	451.4	2	143.1	32
กำไรสำหรับปี	2,265.2	11	1,858.6	10	406.7	22
การแบ่งปันกำไร						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	1,005.6	5	1,089.8	6	(84.2)	(8)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,259.6	6	768.8	4	490.8	64

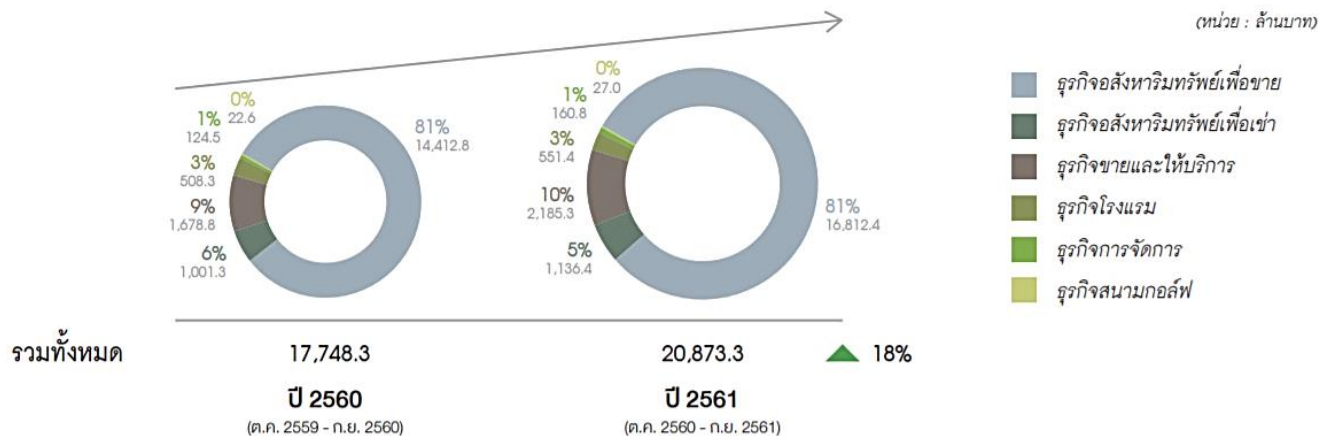
(1) รายได้จากการขาย บริการและให้เช่า

บริษัทมีรายได้จากการขาย บริการและให้เช่า (“รายได้หลัก”) สำหรับปี 2561 จำนวน 20,873.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,125.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 18 เทียบกับปีก่อน ซึ่งรูปที่ 1 แสดงสัดส่วนของรายได้จากการขาย บริการ และให้เช่า โดยสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 เปลี่ยนแปลงไปจากปีก่อนแยกตามแต่ละธุรกิจ ดังนี้

- ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ไม่เปลี่ยนแปลงอยู่ที่ร้อยละ 81
- ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า อยู่ที่ร้อยละ 5 (สำหรับปี 2560 : ร้อยละ 6)
- ธุรกิจขายและให้บริการ อยู่ที่ร้อยละ 10 (สำหรับปี 2560 : ร้อยละ 9)
- ธุรกิจโรงแรม ไม่เปลี่ยนแปลง อยู่ที่ร้อยละ 3 เช่นเดียวกับปีก่อน
- ธุรกิจการจัดการ ไม่เปลี่ยนแปลง อยู่ที่ร้อยละ 1 เช่นเดียวกับปีก่อน
- ธุรกิจสนามกอล์ฟ ไม่เปลี่ยนแปลง อยู่ที่ร้อยละ 0.1 เช่นเดียวกับปีก่อน



รูปที่ 1 กราฟแสดงสัดส่วนรายได้จากการขาย บริการและให้เช่า



○ รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2561 อยู่ในสภาวะชะลอตัวจากการเปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ๆ อย่างต่อเนื่องจากผู้ประกอบการรายเดิมและผู้ประกอบการรายใหม่ ประกอบกับอุปทานสินค้าคงเหลือในตลาดที่มีในระดับสูง โดยอุปทานคงค้างส่วนใหญ่เป็นที่ยู่ออาศัยระดับกลาง - ล่าง สำหรับอุปทานคงค้างสะสมในช่วงครึ่งแรกปี 2561 อยู่ที่ 162,828 ยูนิต ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ รวมถึงอุปสงค์ความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงมีข้อจำกัดจากราคาที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่อยู่ในระดับสูง และกลุ่มผู้ซื้อเพื่อการลงทุนมีการชะลอการลงทุนที่อยู่อาศัยลง เนื่องจากตลาดให้เขาที่อยู่อาศัยมีการแข่งขันอย่างรุนแรง และผลตอบแทนจากการปล่อยเช่าลดลงจากราคาอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้สถาบันการเงินยังคงระมัดระวังการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพื่อควบคุมปัญหาคูณภาพหนี้ ซึ่งล่าสุดทางธนาคารแห่งประเทศไทยได้เตรียมการออกมาตรการ LTV (Loan to value) มาตรการนี้จะทำให้ที่อยู่อาศัยที่มีราคาตั้งแต่ 10 ล้านบาท และการกู้ซื้อที่อยู่อาศัยตั้งแต่สัญญาที่ 2 ขึ้นไป ผู้ซื้อจะต้องวางเงินดาวน์อย่างน้อยร้อยละ 20 ของมูลค่าหลักประกัน

จากผลการสำรวจโดย Area ระยะเวลา 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 มีจำนวนยูนิตเปิดขายใหม่ทั้งสิ้น 86,694 ยูนิต โดยส่วนใหญ่มาจากคอนโดมิเนียม ร้อยละ 60 ทาวน์เฮาส์ร้อยละ 24 สินค้าที่มียอดขายสินค้าดีที่สุดในคอนโดมิเนียมระดับกลางบน ราคาเฉลี่ยตั้งแต่ 5 ล้านบาทขึ้นไป จนถึงคอนโดมิเนียมระดับพรีเมียมราคามากกว่า 20 ล้านบาท ในย่าน CBD รวมถึงทาวน์เฮาส์ราคา 3-5 ล้านบาท ตามแนวรถไฟฟ้าสายต่อขยาย

เพื่อรองรับความต้องการของสินค้ากลุ่มคอนโดระดับบนและกลุ่มเป้าหมายที่มีกำลังซื้อมากขึ้นในปี 2561 (ตุลาคม 2560 - กันยายน 2561) บริษัทจึงได้เปิดโครงการคอนโดใหม่ 2 โครงการภายใต้แบรนด์ใหม่ รวมมูลค่ากว่า 4,750 ล้านบาท คือ โครงการเซียล่า ศรีปทุม ในเดือนมีนาคม 2561 มูลค่า 2,750 ล้านบาท และโครงการเดอะ ลาฟิส จรัญสนิทวงศ์ 81 ในเดือนมิถุนายน 2561 มูลค่า 2,000 ล้านบาท อีกทั้งมีแผนเปิดตัวโครงการใหม่อีก 1 โครงการในเดือนตุลาคม 2561 คือ โครงการแมสซารีน รัชโยธิน มูลค่า 3,000 ล้านบาท ซึ่งถือเป็นโครงการระดับลักซ์วรีบนทำเลศักยภาพ ติดสถานีรถไฟฟ้า BTS รัชโยธิน

สำหรับปี 2561 บริษัทมีรายได้จากอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจากโครงการสูงและโครงการแนวราบ รวม 16,812.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,399.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 17 เปรียบเทียบกับปีก่อน ประกอบด้วย

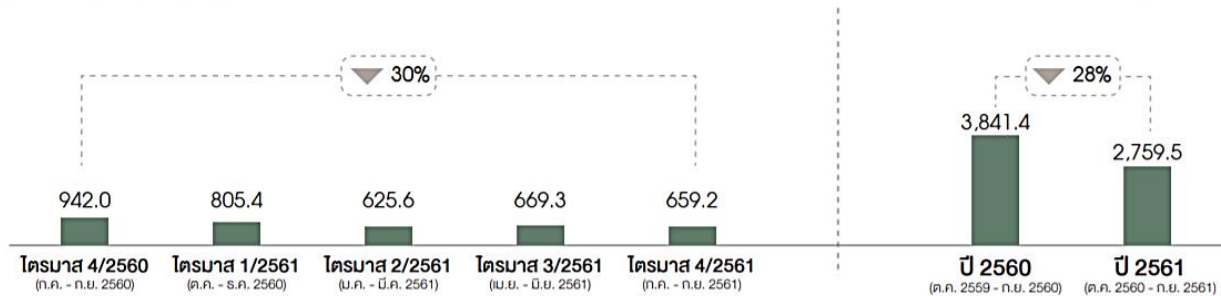
- โครงการแนวสูง จำนวน 1,045 ยูนิต จากทั้งหมด 9 โครงการ มูลค่ารวม 2,759.5 ล้านบาท ลดลง 1,081.9 ล้านบาทหรือร้อยละ 28 เปรียบเทียบกับปีก่อน (รูปที่ 2)



รูปที่ 2 : กราฟแสดงรายได้จากธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย-แนวสูง

รายได้จากธุรกิจสังหาริมทรัพย์แนวสูง

(หน่วย : ล้านบาท)

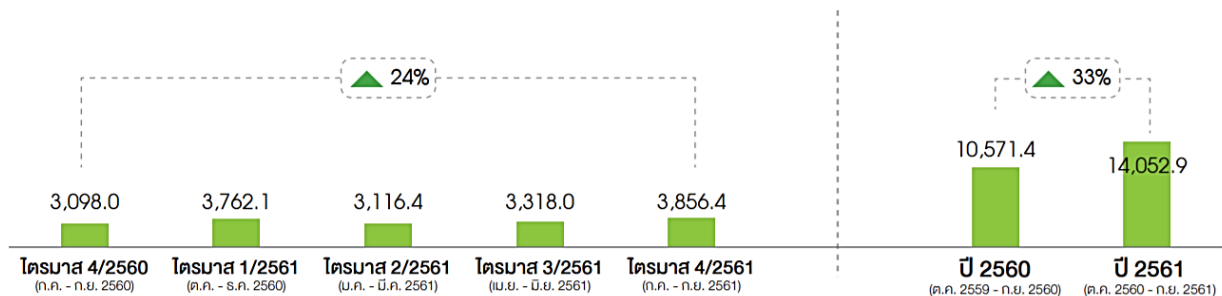


- โครงการแนวราบ จำนวน 3,567 ยูนิต จากทั้งหมด 38 โครงการ มูลค่ารวม 14,052.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,481.5 ล้านบาทหรือร้อยละ 33 เปรียบเทียบกับปีก่อน (รูปที่ 3)

รูปที่ 3 : กราฟแสดงรายได้จากธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย-แนวราบ

รายได้จากธุรกิจสังหาริมทรัพย์แนวราบ

(หน่วย : ล้านบาท)



○ รายได้จากธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและธุรกิจโรงแรม

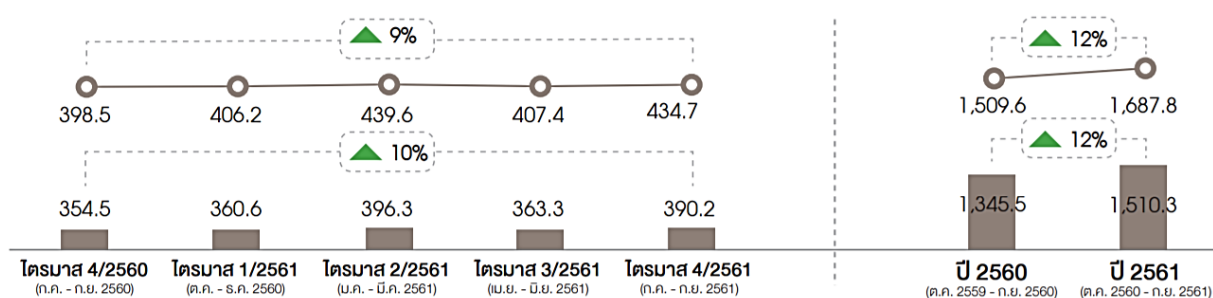
จากรูปที่ 1 ในปี 2561 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและธุรกิจโรงแรมรวม 1,687.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 178.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 12 จากปีก่อน โดยส่วนใหญ่มาจากอาคารสำนักงาน โรงแรมและเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ของกลุ่ม GOLD จำนวน 1,510.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 164.8 ล้านบาทหรือร้อยละ 12 เปรียบเทียบกับปีก่อน (รูปที่ 4)

รูปที่ 4 : กราฟแสดงรายได้จากธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและธุรกิจโรงแรม

รายได้จากธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า และธุรกิจโรงแรมกลุ่ม GOLD

รวมรายได้จากธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า และธุรกิจโรงแรม

(หน่วย : ล้านบาท)

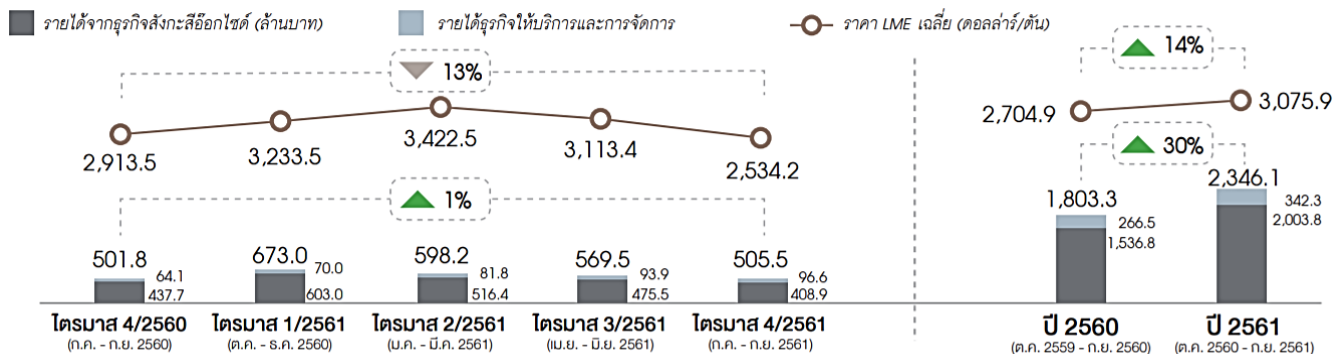


○ รายได้จากธุรกิจขาย การให้บริการและการจัดการ

จากรูปที่ 1 บริษัทมีรายได้จากการขาย การให้บริการและการจัดการ ในปี 2561 จำนวน 2,346.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จำนวน 542.8 ล้านบาทหรือร้อยละ 30 เปรียบเทียบกับปีก่อน โดยรายได้ที่เพิ่มขึ้นมาจากธุรกิจสื่อดิจิทัลเป็น

หลัก ซึ่งเพิ่มขึ้น 467.0 ล้านบาทหรือร้อยละ 30 เมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากการขายเพิ่มขึ้นร้อยละ 15 และราคาวัตถุดิบ (LME) ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 14 (รูปที่ 5)

รูปที่ 5 : กราฟแสดงรายได้จากธุรกิจสังกะสีออกไซด์ และราคา LME เหล็ก



(2) ต้นทุนจากการขาย บริการและให้เช่า

จากตารางที่ 1 บริษัทมีต้นทุนจากการขาย บริการและให้เช่าในปี 2561 จำนวน 14,521.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,094.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 17 เทียบกับปีก่อน โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 70 ของรายได้หลักไม่เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน โดยบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 30 โดยไม่เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน ทั้งนี้ต้นทุนจากการขาย บริการและให้เช่า ในปี 2561 สามารถแยกวิเคราะห์ตามประเภทธุรกิจ ดังนี้

- ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ อยู่ร้อยละ 67 (ปี 2560 : อยู่ร้อยละ 68)
- ต้นทุนจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า อยู่ร้อยละ 66 (ปี 2560 : อยู่ร้อยละ 73)
- ต้นทุนจากธุรกิจขายและให้บริการ อยู่ร้อยละ 91 (ปี 2560 : อยู่ร้อยละ 90)
- ต้นทุนจากธุรกิจโรงแรม อยู่ร้อยละ 69 (ปี 2560 : อยู่ร้อยละ 73)
- ต้นทุนจากธุรกิจการจัดการ อยู่ร้อยละ 60 (ปี 2560 : อยู่ร้อยละ 56)
- ต้นทุนจากธุรกิจสนามกอล์ฟ อยู่ร้อยละ 51 (ปี 2560 : อยู่ร้อยละ 52)

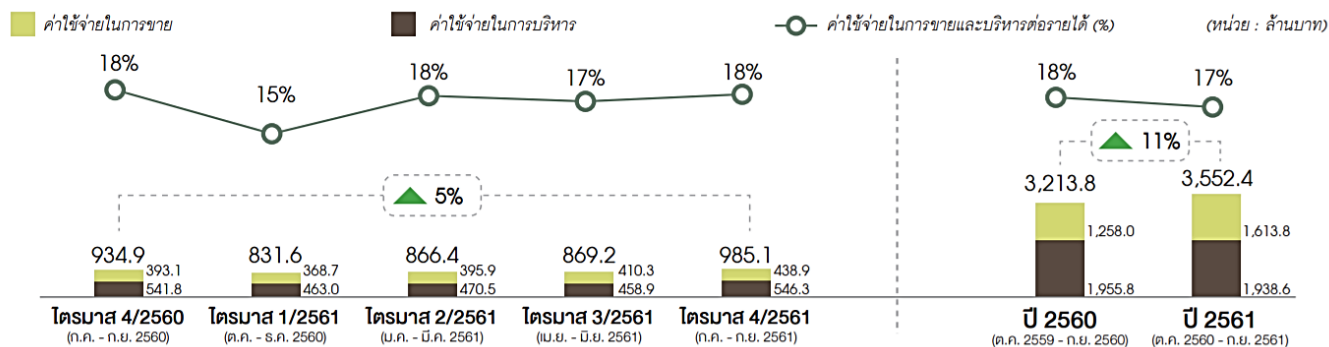
(3) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

จากตารางที่ 1 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในปี 2561 จำนวน 3,552.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 338.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 11 โดยสัดส่วนของค่าใช้จ่ายขายและบริหารต่อรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 17 ลดลงเล็กน้อยจากปีก่อนที่ร้อยละ 18 โดยรายละเอียดค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารมีดังนี้ (รูปที่ 6)

- ค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2561 รวม 1,613.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 355.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 28 ส่วนใหญ่มาจากภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน ค่ากิจกรรมทางการตลาดเปิดขายโครงการใหม่จากทั้งโครงการแนวราบและโครงการแนวสูง และค่าใช้จ่ายทางการตลาดเพื่อสร้างแบรนด์บริษัท GRAND UNITY ให้ชัดเจน ทั้งนี้สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้รวม อยู่ที่ร้อยละ 8 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่ร้อยละ 7
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2561 รวม 1,938.6 ล้านบาท ลดลง 17.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 1 โดยสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้รวมในปี 2561 อยู่ที่ร้อยละ 9 ลดลงจากปีก่อนที่ร้อยละ 11



รูปที่ 6 : กราฟแสดงสัดส่วนของค่าใช้จ่ายขายและบริหาร



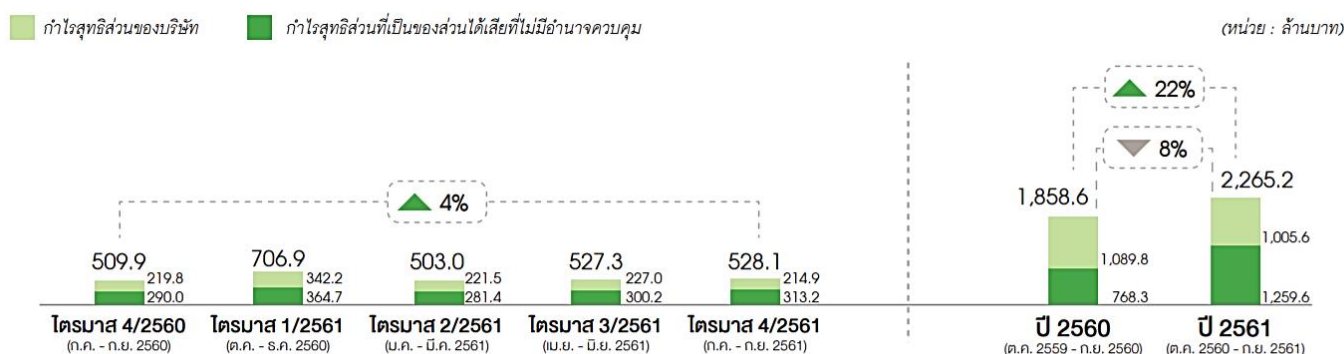
(4) ต้นทุนทางการเงิน

จากตารางที่ 1 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินในปี 2561 จำนวน 143.7 ล้านบาท ลดลง 60.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 30 เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยต้นทุนทางการเงินมีสัดส่วนต่อรายได้หลักอยู่ที่ร้อยละ 1 ไม่เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน

(5) กำไรขาดทุนส่วนที่เป็นของบริษัท

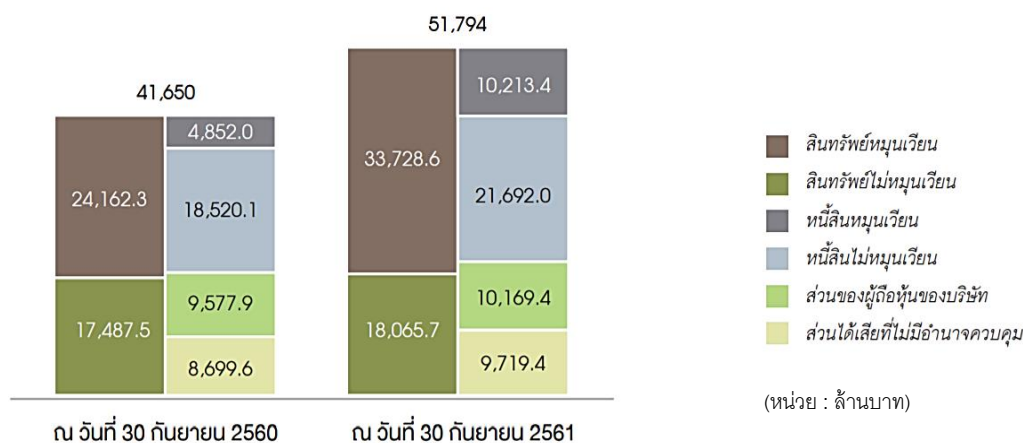
จากรูปที่ 7 บริษัทมีผลกำไรในปี 2561 จำนวน 2,265.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 406.7 ล้านบาทหรือร้อยละ 22 โดยเป็นกำไรขาดทุนส่วนที่เป็นของบริษัท 1,005.6 ล้านบาท ลดลง 84.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 8 จากปีก่อน

รูปที่ 7 : กราฟแสดงสัดส่วนกำไรสุทธิส่วนของบริษัทและส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม



14.2 งบแสดงฐานะการเงินรวม

รูปที่ 8 : กราฟแสดงงบแสดงฐานะการเงินรวม



**สินทรัพย์**

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 51,794.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่เดียวกันของปี 2560 จำนวน 10,144.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 24 ส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา 9,649.0 ล้านบาท

หนี้สิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 บริษัทมีหนี้สินรวม 31,905.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่เดียวกันของปี 2560 จำนวน 8,533.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 37 โดยหลักมาจากการออกหุ้นกู้ที่เพิ่มขึ้นประมาณ 3,000 ล้านบาท เงินกู้ยืมทั้งระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันทางการเงินรวมเพิ่มขึ้น 4,569.3 ล้านบาท และเจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้น 730.2 ล้านบาท

สภาพคล่องและอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 เทียบกับ ณ วันที่เดียวกันของปี 2560 อยู่ที่ 3.30 เท่า และ 4.98 เท่า ตามลำดับ ในขณะที่อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 อยู่ที่ 1.60 เท่า และ 0.84 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่เดียวกันของปี 2560 ที่ 1.28 เท่า และ 0.48 เท่า ตามลำดับ