

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปงบการเงิน

		รอบบัญชีปี 2560 1 ม.ค. – 30 ก.ย. 60	รอบบัญชีปี 2561 1 ต.ค. 60 – 30 ก.ย. 61	รอบบัญชีปี 2562 * 1 ต.ค. 61 – 30 ก.ย. 62
ผลการดำเนินงาน				
รายได้จากการขาย บริการ และให้เช่า	ล้านบาท	13,555.77	20,835.46	19,008.75
รายได้รวม	ล้านบาท	13,741.31	20,959.06	20,532.02
ต้นทุนขาย บริการ และให้เช่า	ล้านบาท	9,494.32	14,577.02	13,501.19
กำไรขั้นต้น	ล้านบาท	4,061.45	6,258.43	5,507.55
กำไรสุทธิ	ล้านบาท	1,472.10	2,265.24	2,572.29
กำไรสุทธิส่วนของบริษัท	ล้านบาท	838.44	1,005.64	1,597.12
ฐานะการเงิน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	ล้านบาท	1,641.80	1,427.70	4,226.42
สินทรัพย์รวม	ล้านบาท	41,649.75	51,794.26	19,538.64
หนี้สินรวม	ล้านบาท	23,372.18	31,905.39	8,386.78
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	ล้านบาท	1,911.93	1,911.93	1,911.93
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	ล้านบาท	9,577.92	10,169.12	11,066.12
ส่วนของผู้ถือหุ้น	ล้านบาท	18,277.57	19,888.87	11,151.86
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้น	บาท	1.00	1.00	1.00

หมายเหตุ * บริษัทได้จำหน่ายหุ้นบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) (“GOLD”) ทั้งหมดที่บริษัทถือครองผ่านการทำ
ค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยสมัครใจของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 6
สิงหาคม 2562 ทำให้ GOLD สิ้นสภาพการเป็นบริษัทย่อยของบริษัทตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2562 เป็นต้นไป ทั้งนี้ ผลการดำเนินงาน
สำหรับรอบบัญชีปี 2562 ของบริษัท รวมผลการดำเนินงานของ GOLD ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2561- 31 กรกฎาคม 2562 และกำไรที่
ได้รับจากการจำหน่ายหุ้น GOLD ภายหลังหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง ภาษี และสำรองตามกฎหมาย

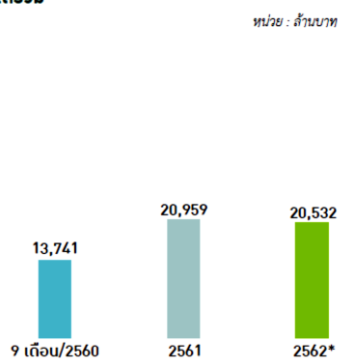
13.2 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

		รอบบัญชีปี 2560 1 ม.ค. – 30 ก.ย. 60	รอบบัญชีปี 2561 1 ต.ค. 60 – 30 ก.ย. 61	รอบบัญชีปี 2562* 1 ต.ค. 61 – 30 ก.ย. 62
อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	4.98	3.30	3.84
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.45	0.19	1.14
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	(0.01)	(0.75)	(1.14)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	37.88	54.36	47.70
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.46	0.56	0.65
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	5.79	6.88	9.11
ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย	วัน	46.61	52.35	39.50
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	7.13	6.62	7.55
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	585.30	647.61	556.98
วงจรเงินสด	วัน	545.82	601.88	525.03

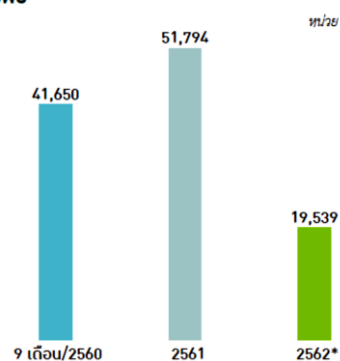
		รอบบัญชีปี 2560 1 ม.ค. – 30 ก.ย. 60	รอบบัญชีปี 2561 1 ต.ค. 60 – 30 ก.ย. 61	รอบบัญชีปี 2562* 1 ต.ค. 61 – 30 ก.ย. 62
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร				
อัตรากำไรขั้นต้น (ของรายได้หลัก)	ร้อยละ	29.96	30.04	28.97
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	ร้อยละ	14.32	14.33	18.07
อัตรากำไรจากการดำเนินงานก่อน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	ร้อยละ	18.30	17.79	21.49
อัตรากำไรสุทธิ (ส่วนของบริษัทใหญ่)	ร้อยละ	6.10	4.80	7.78
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	8.22	11.87	16.57
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการทำงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม	ร้อยละ	3.66	4.85	7.21
อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์	เท่า	0.34	0.45	0.53
อัตราส่วนนโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น	เท่า	1.28	1.60	0.75
อัตราส่วนความสามารถในการชำระ ดอกเบี้ย	เท่า	15.15	25.94	26.20
อัตราการจ่ายเงินปันผล	ร้อยละ	52.35	50.85	129.26

หมายเหตุ * ผลการดำเนินงานสำหรับรอบบัญชีปี 2562 ของบริษัท รวมผลการดำเนินงานของ GOLD ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2561- 31 กรกฎาคม 2562 และกำไรที่ได้รับจากการจำหน่ายหุ้น GOLD ภายหลังหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง ภาษี และสำรองตามกฎหมาย

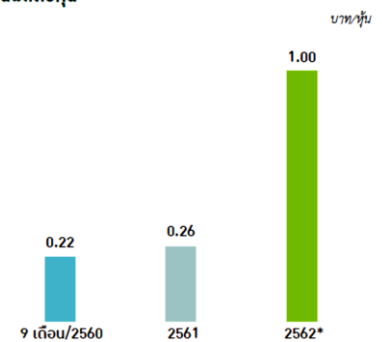
รายได้รวม



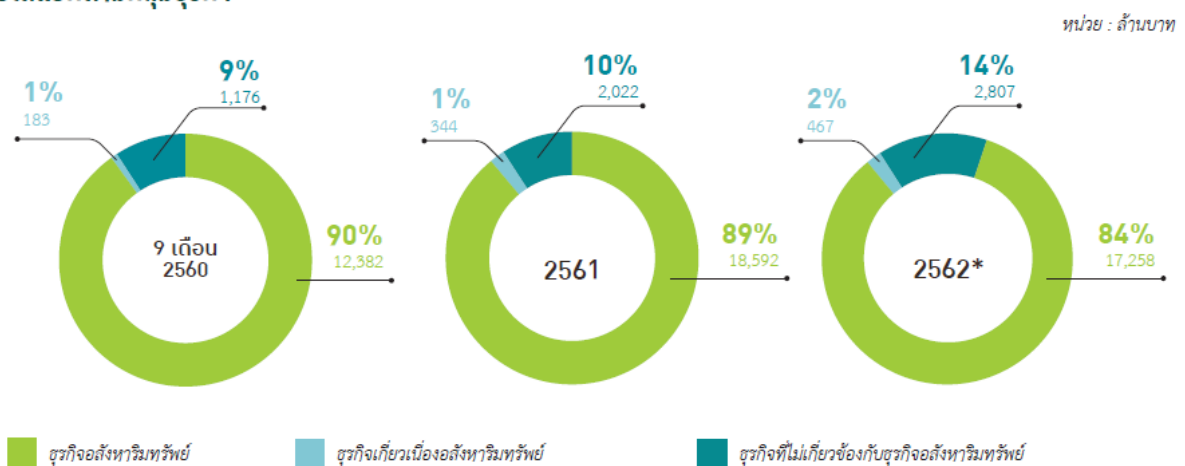
สินทรัพย์



เงินปันผลต่อหุ้น



รายได้แยกตามกลุ่มธุรกิจ



14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

14.1 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 เปรียบเทียบกับปีก่อน

ตารางที่ 1 : งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

(หน่วย : ล้านบาท)

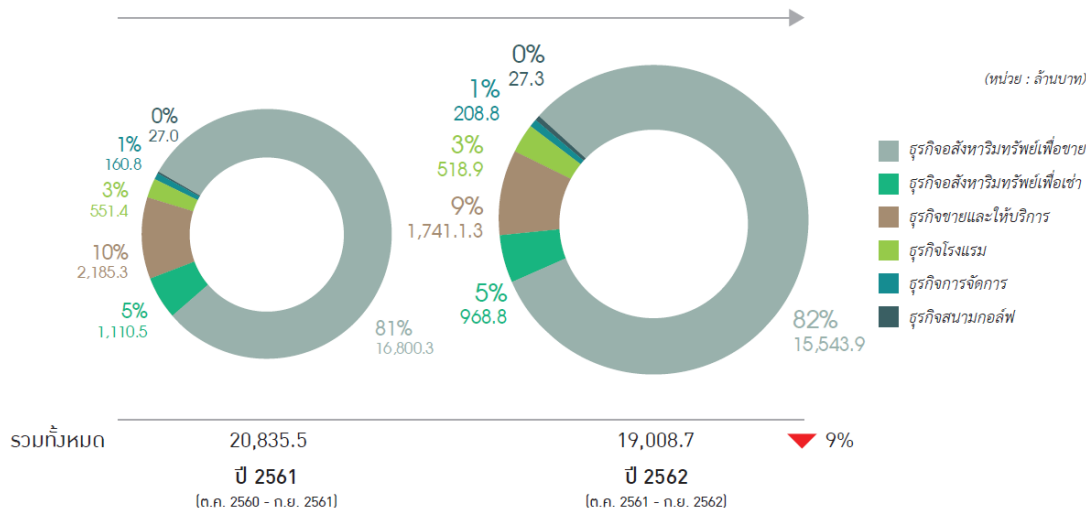
	ปี 2562 (ต.ค. 2561 - ก.ย. 2562)	สัดส่วน ต่อรายได้ (ร้อยละ)	ปี 2561 (ต.ค. 2560 - ก.ย. 2561)	สัดส่วน ต่อรายได้ (ร้อยละ)	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ
รายได้รวม	20,532.0	100.0%	20,959.1	100.0%	(427.0)	(2)
รายได้ขาย บริการ และให้เช่า	19,008.7	92.6%	20,835.5	99.4%	(1,826.7)	(9)
ต้นทุนขาย บริการ และให้เช่า	13,501.2	65.8%	14,577.0	69.6%	(1,075.8)	(7)
กำไรขั้นต้น	5,507.5	29.0%	6,258.4	30.0%	(750.9)	(12)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	1,299.0	6.3%	0	0.0%	1,299.0	
รายได้อื่น	224.3	1.1%	123.6	0.6%	100.7	81
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	3,343.7	16.3%	3,460.9	16.6%	(117.2)	(3)
ส่วนแบ่งกำไรในตราสารทุน-เงินลงทุนบริษัท	22.1	0.1%	82.3	0.4%	(60.2)	(73)
กำไรก่อนหักดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้	3,709.2	18.0%	3,003.4	14.3%	705.8	24
ต้นทุนทางการเงิน	168.4	0.8%	143.7	0.7%	24.7	17
กำไรก่อนหักภาษีเงินได้	3,540.8	17.2%	2,859.7	13.6%	681.1	24
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	968.6	4.0%	594.5	2.8%	374.1	63
กำไรสำหรับปี	2,572.3	12.5%	2,265.2	10.8%	307.0	14
การแบ่งปันกำไร						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	1,597.1	7.8%	1,005.6	4.8%	591.5	59
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	975.2	4.7%	1,259.6	6.0%	(284.4)	(23)

(1) รายได้จากการขาย บริการและให้เช่า

จากตารางที่ 1 บริษัทมีรายได้จากการขาย บริการและให้เช่า (“รายได้หลัก”) สำหรับปี 2562 จำนวน 19,008.7 ล้านบาท ลดลง 1,826.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 9 เทียบกับปีก่อน รายได้หลักที่ลดลงมาจากการรับรู้รายได้จาก GOLD จากเต็มปี เหลือ 10 เดือน (1 ตุลาคม 2561 ถึง 31 กรกฎาคม 2562) ซึ่งรูปที่ 1 แสดงสัดส่วนของรายได้จากการขาย บริการ และให้เช่า สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 ซึ่งเปลี่ยนแปลงไปจากปีก่อน แยกตามธุรกิจ ดังนี้

- ธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย อยู่ที่ร้อยละ 82 (ปี 2561: อยู่ที่ร้อยละ 81)
- ธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า ไม่เปลี่ยนแปลงอยู่ที่ร้อยละ 5
- ธุรกิจขายและให้บริการ อยู่ที่ร้อยละ 9 (ปี 2561: อยู่ที่ร้อยละ 10)
- ธุรกิจโรงแรม ไม่เปลี่ยนแปลงอยู่ที่ร้อยละ 3 เช่นเดียวกับปีก่อน
- ธุรกิจการจัดการ ไม่เปลี่ยนแปลงอยู่ที่ร้อยละ 1 เช่นเดียวกับปีก่อน
- ธุรกิจสนามกอล์ฟ ไม่เปลี่ยนแปลงอยู่ที่ร้อยละ 0.1 เช่นเดียวกับปีก่อน

รูปที่ 1 กราฟแสดงสัดส่วนรายได้จากการขาย บริการและให้เช่า



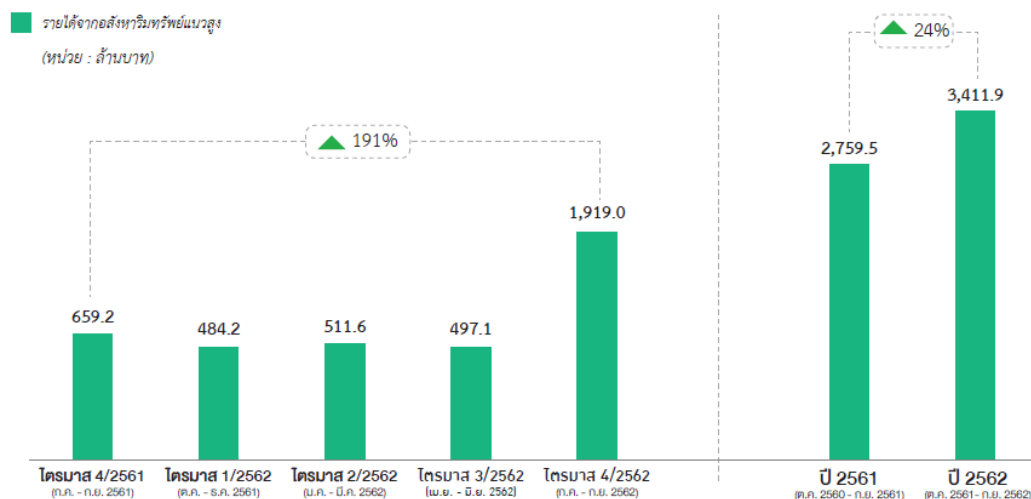
○ รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ช่วงเดือนมกราคม - กันยายน 2562 จากรายงานสำรวจของบริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียล เอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด มีจำนวนยูนิตเปิดขายใหม่ทั้งสิ้น 82,106 ยูนิต โดยส่วนใหญ่มาจากคอนโดมิเนียม ร้อยละ 57 ทาวน์เฮาส์ ร้อยละ 26 สำหรับยอดขายของอสังหาริมทรัพย์ที่ขายได้ เท่ากับ 24,328 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 30 โดยมาจากคอนโดมิเนียม ร้อยละ 71 ทาวน์เฮาส์ ร้อยละ 21 ทั้งนี้ สินค้ากลุ่มราคาน้อยกว่า 1 ล้านบาท และกลุ่มราคา 3 - 5 ล้านบาท มีสัดส่วนยอดขายสูงสุด ยอดขายรวมคิดเป็นร้อยละ 47 ของสินค้าที่ขายได้ทั้งหมด

สำหรับปี 2562 บริษัทมีรายได้จากอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจากโครงการสูงและโครงการแนวราบ รวม 15,543.9 ล้านบาท ลดลง 1,256.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 8 เปรียบเทียบกับปีก่อน ประกอบด้วย

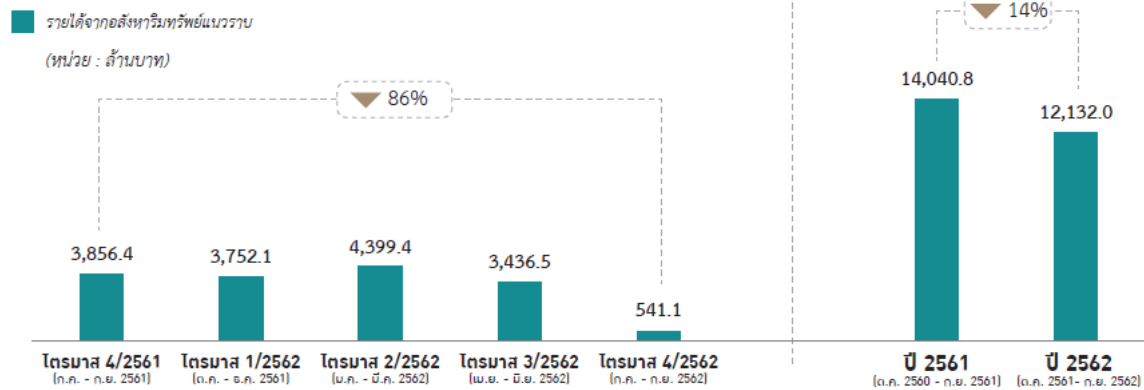
- โครงการแนวสูง จำนวน 1,200 ยูนิต มูลค่ารวม 3,411.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 652.4 ล้านบาทหรือร้อยละ 24 เปรียบเทียบกับปีก่อน (รูปที่ 2)

รูปที่ 2 : กราฟแสดงรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย-แนวสูง



- โครงการแนวราบ จำนวน 2,916 ยูนิต มูลค่ารวม 12,132.0 ล้านบาท ลดลง 1,908.8 ล้านบาทหรือร้อยละ 14 เปรียบเทียบกับปีก่อน (รูปที่ 3) เนื่องจากเป็นการรับรู้รายได้จาก GOLD 10 เดือน (1 ตุลาคม 2561 ถึง 31 กรกฎาคม 2562)

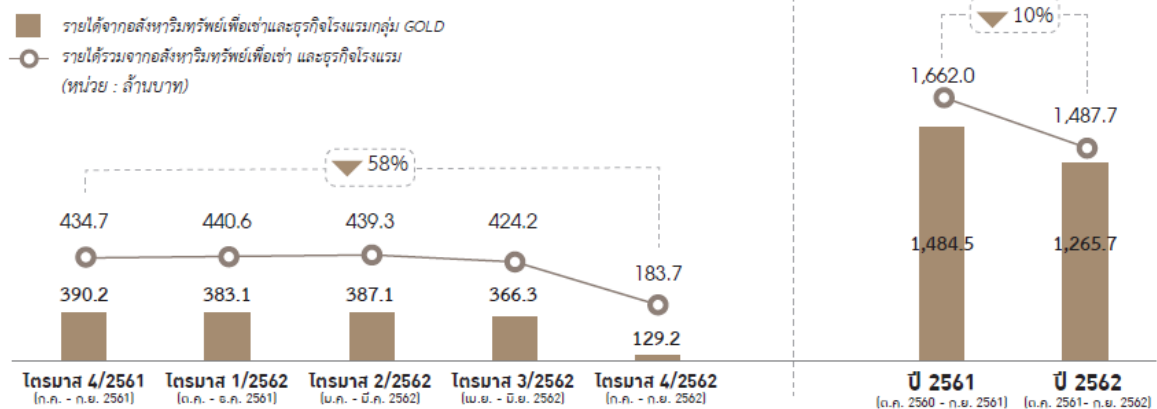
รูปที่ 3 : กราฟแสดงรายได้จากธุรกิจสงฆ์หริมาตรพ์เพื่อขาย-แนวราบ



○ รายได้จากธุรกิจสงฆ์หริมาตรพ์เพื่อเช่า และธุรกิจโรงแรม

จากรูปที่ 4 ในปี 2562 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจสงฆ์หริมาตรพ์เพื่อเช่าและธุรกิจโรงแรมรวม 1,487.7 ล้านบาท ลดลง 174.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 10 จากปีก่อน เนื่องจากบริษัทรับรู้รายได้จาก GOLD เหลือ 10 เดือน (1 ตุลาคม 2561 ถึง 31 กรกฎาคม 2562)

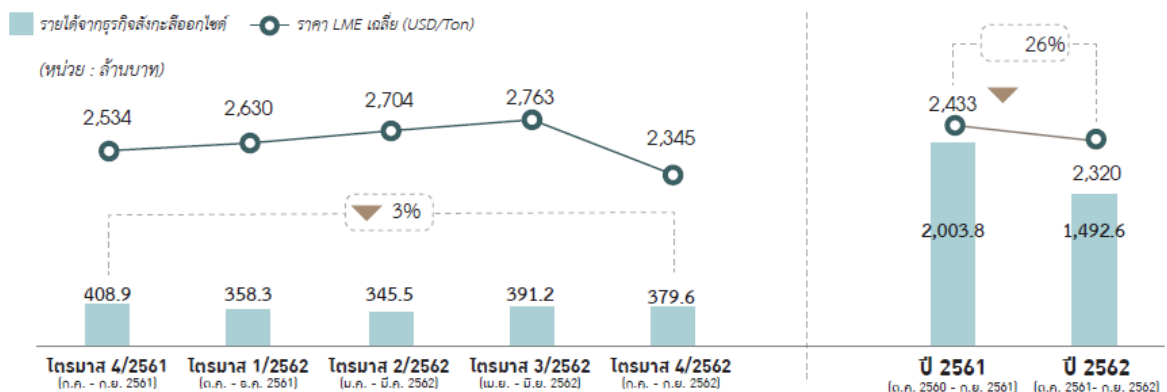
รูปที่ 4 : กราฟแสดงรายได้จากธุรกิจสงฆ์หริมาตรพ์เพื่อเช่าและธุรกิจโรงแรม



○ รายได้จากธุรกิจขาย การให้บริการและการจัดการ

จากรูปที่ 1 บริษัทมีรายได้จากการขาย การให้บริการและการจัดการ ในปี 2562 จำนวน 1,741.1 ล้านบาท ลดลง จำนวน 444.2 ล้านบาทหรือร้อยละ 20 เปรียบเทียบกับปีก่อน โดยรายได้ที่ลดลงมาจากธุรกิจสงฆ์หริมาตรพ์เพื่อเช่าเป็นจำนวนเงิน 511.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 26 เมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากยอดขายที่ลดลงตามค่าเงินบาทที่แข็งค่าขึ้น และราคาสงฆ์หริมาตรพ์เพื่อเช่าในตลาด LME ปรับตัวลดลง (รูปที่ 5)

รูปที่ 5 : กราฟแสดงรายได้จากธุรกิจสงฆ์หริมาตรพ์เพื่อเช่า และราคา LME เฉลี่ย



(2) ต้นทุนจากการขาย บริการและให้เช่า

จากตารางที่ 1 บริษัทมีต้นทุนจากการขาย บริการ และให้เช่าในปี 2562 จำนวน 13,501.2 ล้านบาท ลดลง 1,075.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 7 เทียบกับปีก่อน โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 71 ของรายได้หลัก สูงขึ้นกว่าปีก่อนที่ร้อยละ 70 โดยบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 29 เทียบกับร้อยละ 30 ของปีก่อน ทั้งนี้ ต้นทุนจากการขาย บริการและให้เช่า ในปี 2562 สามารถแยกวิเคราะห์ได้ตามประเภทธุรกิจ ดังนี้

- ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ อยู่ที่ยร้อยละ 68 (ปี 2561 : อยู่ที่ยร้อยละ 67)
- ต้นทุนจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า อยู่ที่ยร้อยละ 64 (ปี 2561 : อยู่ที่ยร้อยละ 63)
- ต้นทุนจากธุรกิจขายและให้บริการ อยู่ที่ยร้อยละ 100 (ปี 2561 : อยู่ที่ยร้อยละ 91) โดยต้นทุนที่สูงขึ้นมาจากความผันผวนของราคาวัตถุดิบธุรกิจสิ่งก่อสร้าง
- ต้นทุนจากธุรกิจโรงแรม อยู่ที่ยร้อยละ 76 (ปี 2561 : อยู่ที่ยร้อยละ 71)
- ต้นทุนจากธุรกิจการจัดการ อยู่ที่ยร้อยละ 78 (ปี 2561 : อยู่ที่ยร้อยละ 108)
- ต้นทุนจากธุรกิจสนามกอล์ฟ อยู่ที่ยร้อยละ 35 (ปี 2561 : อยู่ที่ยร้อยละ 51)

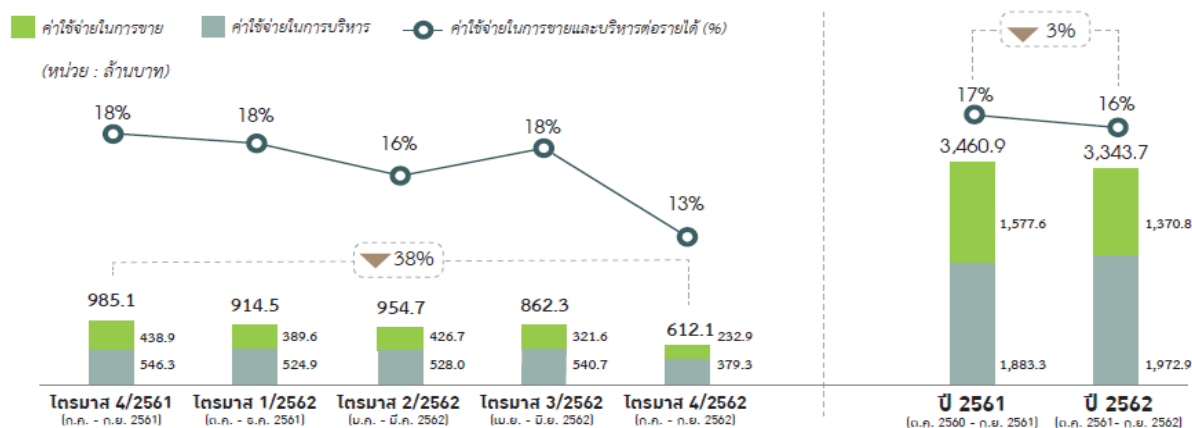
(3) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

จากตารางที่ 1 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในปี 2562 จำนวน 3,343.7 ล้านบาท ลดลง 117.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 3 โดยสัดส่วนของค่าใช้จ่ายขายและบริหารต่อรายได้รวม อยู่ที่ยร้อยละ 16 เทียบกับปีก่อนที่ร้อยละ 17 โดยรายละเอียดค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารมีดังนี้ (รูปที่ 6)

○ ค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2562 รวม 1,370.8 ล้านบาท ลดลง 206.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 13 ทั้งนี้ สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้รวม อยู่ที่ยร้อยละ 7 ลดลงจากปีก่อนที่ร้อยละ 8

○ ค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2562 รวม 1,972.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 89.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 5 โดยสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้รวม อยู่ที่ยร้อยละ 10 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่ร้อยละ 9

รูปที่ 6 : กราฟแสดงสัดส่วนของค่าใช้จ่ายขายและบริหาร



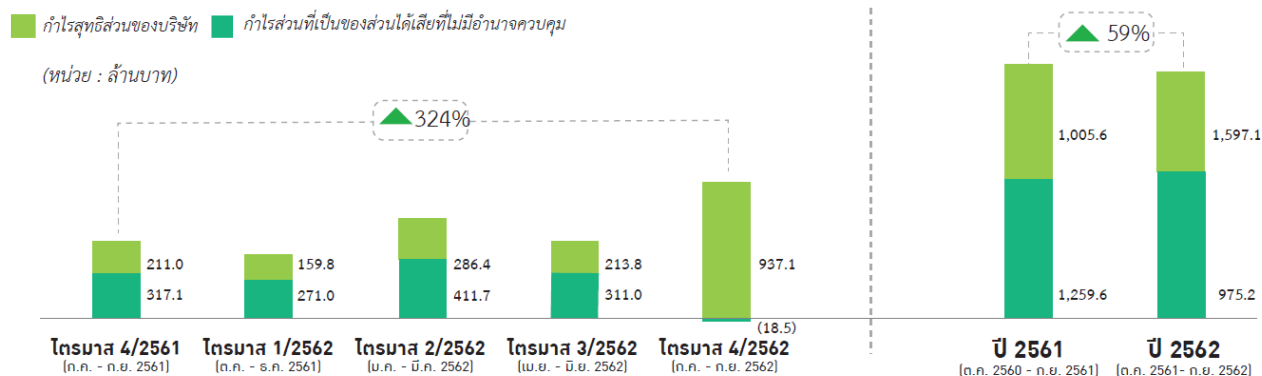
(4) ต้นทุนทางการเงิน

จากตารางที่ 1 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินในปี 2562 จำนวน 168.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 24.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 17 เปรียบเทียบกับปีก่อน โดยต้นทุนทางการเงินมีสัดส่วนต่อรายได้หลักอยู่ที่ร้อยละ 0.8 เทียบกับปีก่อนที่อัตราร้อยละ 0.7

(5) กำไรขาดทุนส่วนที่เป็นของบริษัท

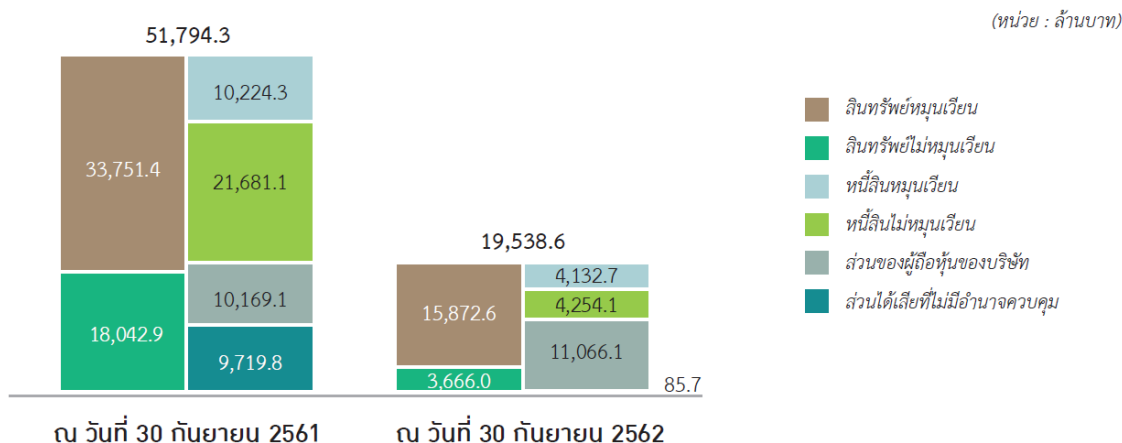
จากตารางที่ 1 บริษัทมีผลกำไรในปี 2562 จำนวน 2,572.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 307.0 ล้านบาทหรือร้อยละ 14 โดยกำไรส่วนหนึ่งมาจากการขายหุ้น GOLD ให้กับ FPT จำนวน 1,287.8 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทมีกำไรส่วนที่เป็นของบริษัทจำนวน 1,597.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 591.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 59 จากปีก่อน (รูปที่ 7)

รูปที่ 7 : กราฟแสดงสัดส่วนกำไรสุทธิส่วนของบริษัทและส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม



14.2 งบแสดงฐานะการเงินรวม

รูปที่ 8 : กราฟแสดงงบแสดงฐานะการเงินรวม



ภายหลังจากการขายหุ้น GOLD ให้แก่ FPT บริษัทมีสินทรัพย์ หนี้สิน และอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนลดลง แต่มีอัตราส่วนสภาพคล่องที่ดีขึ้นโดยมีรายละเอียดดังนี้

สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 19,538.6 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่เดียวกันของปี 2561 จำนวน 32,255.6 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 62

หนี้สิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทมีหนี้สินรวม 8,386.8 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่เดียวกันของปี 2561 จำนวน 23,518.6 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 74

สภาพคล่องและอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 เทียบกับ ณ วันที่เดียวกันของปี 2561 อยู่ที่ 3.84 เท่า และ 3.30 เท่า ตามลำดับ ในขณะที่อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 อยู่ที่ 0.75 เท่า และ 0.35 เท่า ลดลงจาก ณ วันที่เดียวกันของปี 2561 ที่ 1.60 เท่า และ 0.84 เท่า ตามลำดับ