

## ส่วนที่ 3

### ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

## ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

## 1. ความเห็นของผู้สอบบัญชี

## ผู้สอบบัญชี

ปี 2560 (1 มกราคม 2560 ถึง 31 ธันวาคม 2560)

นางสาวรสพร เดชอุดม

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5659

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

ปี 2561 (1 มกราคม 2561 ถึง 30 กันยายน 2561)

ภัทมวรรณ วัฒนกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 9832

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด

ปี 2562 (1 ตุลาคม 2561 ถึง 30 กันยายน 2562)

นิตยา เชษฐโชติรส

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4439

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด

## สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

รายงานผู้สอบบัญชีสำหรับปี 2560 ถึง 2562 ได้ให้ความเห็นว่า งบการเงินของบริษัทได้จัดทำขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

2. งบการเงิน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย : บาท)

	งบรวม					
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 31 ธันวาคม		ตรวจสอบ (ปรับปรุงใหม่) สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน		ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน	
	2560		2561		2562	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
<b>สินทรัพย์</b>						
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>						
เงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด	1,518,173,000	3.70	6,951,410,000	8.41	4,495,092,000	4.87
เงินลงทุนชั่วคราว	1,101,562,000	2.69	523,710,000	0.63	8,830,000	0.01
ลูกหนี้การค้า	61,580,000	0.15	194,449,000	0.24	175,908,000	0.19
ลูกหนี้อื่น	688,808,000	1.68	299,118,000	0.36	256,140,000	0.28
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระในปี	15,779,000	0.04	16,480,000	0.02	17,473,000	0.02
เงินปันผลค้างรับ	328,117,000	0.80	-	-	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	144,855,000	0.35	143,663,000	0.17	135,270,000	0.15
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	2,038,000	0.00	-	-	-	-
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	-	-	23,512,081,000	28.45	31,078,189,000	33.64
เงินมัดจำที่ดิน	-	-	238,363,000	0.29	774,841,000	0.84
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	43,292,000	0.11	198,844,000	0.24	245,892,000	0.27
กลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	-	-	1,000,663,000	1.21	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	3,904,204,000	9.53	33,078,781,000	40.02	37,187,635,000	40.25
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>						
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีระยะค้ำประกัน	240,000	0.00	5,488,000	0.01	1,488,000	0.00
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ	145,069,000	0.35	169,073,000	0.20	199,614,000	0.22
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	295,152,000	0.72	283,087,000	0.34	266,127,000	0.29
เงินลงทุนในการร่วมค้า	215,002,000	0.52	1,762,538,000	2.13	2,663,909,000	2.88
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	3,633,607,000	8.87	5,795,820,000	7.01	9,547,429,000	10.33
เงินลงทุนในกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	257,000	0.00	257,000	0.00	257,000	0.00
เงินลงทุนอื่น	-	-	-	-	669,271,000	0.72
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	232,583,000	0.28	232,583,000	0.25
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	16,605,408,000	40.52	35,622,244,000	43.10	35,690,101,000	38.63
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า	14,920,772,000	36.41	-	-	-	-
ค่าความนิยม	-	-	1,626,000	0.00	1,626,000	0.00
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	149,818,000	0.37	2,557,468,000	3.09	2,625,985,000	2.84
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	11,165,000	0.03	64,099,000	0.08	118,323,000	0.13
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	182,383,000	0.45	510,979,000	0.62	645,660,000	0.70
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	242,451,000	0.59	738,053,000	0.89	767,951,000	0.83
ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า	653,400,000	1.59	1,755,797,000	2.12	1,667,567,000	1.80

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

(หน่วย : บาท)

	งบรวม					
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 31 ธันวาคม		ตรวจสอบ (ปรับปรุงใหม่) สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน		ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน	
	2560		2561		2562	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	23,386,000	0.06	72,061,000	0.09	104,252,000	0.11
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	37,078,110,000	90.47	49,571,173,000	59.98	55,202,143,000	59.75
รวมสินทรัพย์	40,982,314,000	100	82,649,954,000	100	92,389,778,000	100
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	3,412,660,000	4.13	8,092,047,000	8.76
เจ้าหนี้การค้า	93,572,000	0.23	2,526,941,000	3.06	2,899,519,000	3.14
เจ้าหนี้อื่น	238,195,000	0.58	1,246,775,000	1.51	1,633,091,000	1.77
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,628,000	0.00	235,000	0.00	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	375,749,000	0.45	1,029,949,000	1.11
ตัวเงินจ่ายระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	250,899,000	0.27
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4,100,000,000	10.00	1,600,000,000	1.94	6,820,000,000	7.38
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	4,428,000	0.01	245,176,000	0.30	267,912,000	0.29
รายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้าถึงกำหนดภายในหนึ่งปี	50,196,000	0.12	361,864,000	0.44	360,941,000	0.39
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	-	-	40,784,000	0.05	12,860,000	0.01
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	408,163,000	1.00	362,655,000	0.44	446,568,000	0.48
หนี้สินที่รวมในกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	-	-	47,284,000	0.06	-	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน	4,896,182,000	11.95	10,220,123,000	12.37	21,813,786,000	23.61
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	202,000	0.00	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	1,339,365,000	1.62	2,518,947,000	2.73
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย	-	-	525,537,000	0.64	540,336,000	0.58
ตัวเงินจ่ายระยะยาว	-	-	245,388,000	0.30	-	-
หุ้นกู้	9,220,000,000	22.50	19,616,194,000	23.73	30,775,562,000	33.31
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	39,566,000	0.10	115,624,000	0.14	187,914,000	0.20
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	185,899,000	0.22	85,442,000	0.09
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	229,144,000	0.56	560,230,000	0.68	499,789,000	0.54
เงินมัดจำจากลูกค้า	400,374,000	0.98	-	-	-	-
รายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า	1,262,604,000	3.08	7,933,232,000	9.60	7,500,484,000	8.12
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	511,733,000	0.62	597,069,000	0.65
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	11,151,890,000	27.21	31,033,202,000	37.55	42,705,543,000	46.22
รวมหนี้สิน	16,048,072,000	39.16	41,253,325,000	49.91	64,519,329,000	69.83

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ) (หน่วย : บาท)

	งบรวม					
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 31 ธันวาคม		ตรวจสอบ (ปรับปรุงใหม่) สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน		ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน	
	2560		2561		2562	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน						
(2562: ทุนสามัญ 2,934,628,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)						
(2561: ทุนสามัญ 2,751,213,562 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)						
(2560: ทุนสามัญ 2,751,213,562 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)	2,751,214,000	6.71	2,751,214,000	3.33	2,934,628,000	3.18
ทุนที่ออกและชำระแล้ว						
(2562: ทุนสามัญ 2,016,763,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)						
(2561: ทุนสามัญ 1,834,142,375 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)						
(2560: ทุนสามัญ 1,834,142,375 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)	1,834,142,000	4.48	1,834,142,000	2.22	2,016,763,000	2.18
ส่วนต่างจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	-	-	-	-	(2,255,622,000)	(2.44)
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	19,838,380,000	48.41	19,838,380,000	24.00	22,914,919,000	24.80
กำไรสะสม						
- จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	273,738,000	0.67	275,121,000	0.33	300,828,000	0.33
- ยังไม่ได้จัดสรร	2,969,584,000	7.25	3,441,884,000	4.16	4,702,616,000	5.09
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น	10,447,000	0.03	(23,201,000)	(0.03)	(495,068,000)	(0.54)
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ</b>	<b>24,926,291,000</b>	<b>60.82</b>	<b>25,366,326,000</b>	<b>30.69</b>	<b>27,184,436,000</b>	<b>29.42</b>
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นเดิมก่อนการปรับโครงสร้างธุรกิจ	-	-	12,921,195,000	15.63	-	-
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	7,951,000	0.02	3,109,108,000	3.76	686,013,000	0.74
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>24,934,242,000</b>	<b>60.84</b>	<b>41,396,629,000</b>	<b>50.09</b>	<b>27,870,449,000</b>	<b>30.17</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>40,982,314,000</b>	<b>100</b>	<b>82,649,954,000</b>	<b>100</b>	<b>92,389,778,000</b>	<b>100</b>

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุน

(หน่วย : บาท)

	งบรวม					
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 31 ธันวาคม		ตรวจสอบ (ปรับปรุงใหม่) สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน		ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน	
	2560		2561		2562	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
รายได้						
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	1,372,603,000	64.29	1,912,718,000	13.85	2,702,008,000	12.54
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	-	-	414,599,000	3.00	565,826,000	2.63
รายได้จากการจัดการสนามกอล์ฟ	-	-	19,979,000	0.14	31,715,000	0.15
รายได้จากการลงทุน	-	-	69,513,000	0.50	186,893,000	0.87
รายได้จากการให้บริการ	80,883,000	3.79	55,581,000	0.40	56,493,000	0.26
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม	194,358,000	9.10	-	-	-	-
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย	-	-	10,281,951,000	74.47	15,515,060,000	72.01
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	36,594,000	1.71	-	-	-	-
รายได้ค่าบริการจัดการจากบริษัทร่วม	239,153,000	11.20	333,561,000	2.42	540,902,000	2.51
กลับรายการประมาณการหนี้สินจากค่าเผื่อการสนับสนุนทางการเงิน	-	-	-	-	66,175,000	0.31
ดอกเบี้ยรับ	103,246,000	4.84	-	-	-	-
กำไรที่รับรู้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์	48,302,000	2.26	-	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์	-	-	609,757,000	4.42	1,710,149,000	7.94
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	10,322,000	0.05
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	5,029,000	0.24	-	-	-	-
รายได้อื่น	54,975,000	2.57	108,788,000	0.79	159,753,000	0.74
รวมรายได้	2,135,143,000	100	13,806,447,000	100	21,545,296,000	100
ต้นทุนและค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	409,829,000	19.19	937,494,000	6.79	1,313,490,000	6.10
ต้นทุนธุรกิจโรงแรม	-	-	281,035,000	2.04	389,303,000	1.81
ต้นทุนกิจการสนามกอล์ฟ	-	-	10,120,000	0.07	11,741,000	0.05
ต้นทุนค่าการจัดการ	-	-	232,673,000	1.69	353,822,000	1.64
ต้นทุนการให้บริการ	56,653,000	2.65	42,305,000	0.31	40,618,000	0.19
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม	77,269,000	3.62	-	-	-	-
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม	-	-	6,962,989,000	50.43	10,456,645,000	48.53
ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค	31,933,000	1.50	-	-	-	-
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	36,228,000	1.70	903,001,000	6.54	1,346,532,000	6.25
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	527,042,000	24.68	1,523,188,000	11.03	2,363,650,000	10.97
ค่าเสื่อมราคา	219,443,000	10.28	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายอื่น	3,892,000	0.18	-	-	-	-
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	1,362,289,000	63.80	10,892,805,000	78.90	16,275,801,000	75.54

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุน (ต่อ)

(หน่วย : บาท)

	งบรวม					
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 31 ธันวาคม		ตรวจสอบ (ปรับปรุงใหม่) สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน		ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน	
	2560		2561		2562	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าสุทธิจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วมและการร่วมค้า	-	-	157,240,000	1.14	(279,236,000)	(1.30)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	275,416,000	12.90	-	-	-	-
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	-	-	-	-	-	-
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล	1,048,270,000	49.10	3,070,882,000	22.24	4,990,259,000	23.16
(ค่าใช้จ่าย) ทางการเงิน	(570,914,000)	(26.74)	(465,338,000)	(3.37)	(806,531,000)	(3.74)
กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	477,356,000	22.36	2,605,544,000	18.87	4,183,728,000	19.42
ผลประโยชน์ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	5,045,000	0.24	(461,080,000)	(3.34)	(699,545,000)	(3.25)
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>482,401,000</b>	<b>22.59</b>	<b>2,144,464,000</b>	<b>15.53</b>	<b>3,484,183,000</b>	<b>16.17</b>
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัท	480,006,000	22.48	657,349,000	4.76	1,791,271,000	8.31
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นเดิมก่อนการปรับโครงสร้างธุรกิจ	-	-	1,174,093,000	8.50	1,313,778,000	6.10
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อย	2,395,000	0.11	313,022,000	2.27	379,134,000	1.76
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.27		0.36		0.96	

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย : บาท)

	งบรวม					
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 31 ธันวาคม		ตรวจสอบ (ปรับปรุงใหม่) สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน		ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน	
	2560		2561		2562	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
กำไรสำหรับงวด	482,401,000	111.33	2,144,464,000	101.29	3,484,183,000	101.07
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :						
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ	(57,500,000)	(13.27)	(33,648,000)	(1.59)	(27,381,000)	(0.79)
กำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	10,504,000	2.42	6,273,000	0.30	(9,508,000)	(0.28)
หัก ผลกระทบของภาษีเงินได้	(2,101,000)	(0.48)	-	-	(106,000)	(0.00)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	(49,097,000)	(11.33)	(27,375,000)	(1.29)	(36,995,000)	(1.07)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	433,304,000	100	2,117,089,000	100	3,447,188,000	100
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	430,909,000	99.45	623,701,000	29.46	1,754,276,000	50.89
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นเดิมก่อนการปรับโครงสร้างธุรกิจ	-	-	1,178,891,000	55.68	1,313,778,000	38.11
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	2,395,000	0.55	314,497,000	14.86	379,134,000	11.00
	433,304,000	100	2,117,089,000	100	3,447,188,000	100



บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

(หน่วย : บาท)

	งบรวม		
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 31 ธันวาคม	ตรวจสอบ (ปรับปรุงใหม่) สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน
	2560	2561	2562
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	482,401,000	2,144,464,000	3,484,183,000
ปรับรายการที่กระทบกำไรเป็นเงินสดรับ (จ่าย)			
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(5,045,000)	461,080,000	699,545,000
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	530,674,000	763,424,000	1,036,429,000
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,548,000	51,501,000	23,529,000
(กลับรายการ) ผลขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม และเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทร่วม	-	(11,220,000)	(49,189,000)
หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ	910,000	17,479,000	8,061,000
ผลขาดทุนจากการตัดจำหน่ายภาษีหัก ณ ที่จ่าย	1,138,000	4,682,000	-
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	72,913,000	-	-
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์	(48,302,000)	(711,712,000)	(1,870,202,000)
กำไรจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(1,118,000)	(7,203,000)	(1,457,000)
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(5,029,000)	-	-
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(10,322,000)
(กลับรายการ) ประมวลผลการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	8,186,000	17,800,000	64,701,000
(กลับรายการ) ประมวลผลการค่าใช้จ่ายสำหรับคดีความ	-	2,725,000	(97,381,000)
รับรู้รายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า	(56,384,000)	(380,774,000)	(495,156,000)
รับรู้ค่าใช้จ่ายค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า	30,792,000	61,158,000	88,930,000
ประมวลผลการหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์	-	26,801,000	19,170,000
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า (สุทธิจากภาษี)	(275,416,000)	-	-
ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าสุทธิจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วมและการร่วมค้า	-	(157,240,000)	279,236,000
ดอกเบี้ยรับ	(103,246,000)	(69,513,000)	(186,893,000)
ต้นทุนทางการเงิน	570,914,000	465,338,000	806,531,000

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

(หน่วย : บาท)

	งบรวม		
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 31 ธันวาคม	ตรวจสอบ (ปรับปรุงใหม่) สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน
	2560	2561	2562
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สิน			
ดำเนินงาน	1,205,936,000	2,678,790,000	3,799,715,000
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	(5,026,000)	(25,690,000)	(11,032,000)
ลูกหนี้อื่น	(63,969,000)	(51,636,000)	41,157,000
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	(32,397,000)	11,364,000	15,967,000
โครงการก่อสร้างทรัพย์สินระหว่างการพัฒนา	-	(5,730,576,000)	(7,120,757,000)
เงินมัดจำที่ดิน	-	(208,363,000)	(536,478,000)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	102,395,000	(29,583,000)	(38,259,000)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(80,000)	9,175,000	(32,190,000)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้า	231,000	420,063,000	622,411,000
เจ้าหนี้อื่น	28,577,000	6,130,000	91,960,000
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	318,621,000	(34,947,000)	87,508,000
ประมาณการหนี้สิน	-	(2,586,000)	(30,525,000)
เงินมัดจำจากลูกค้า	32,429,000	-	-
รายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า	-	234,653,000	61,484,000
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงิน	(704,000)	4,926,000	(14,237,000)
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(114,000)	(1,148,000)	(1,916,000)
จ่ายค่าใช้จ่ายสำหรับคดีความ	-	(718,000)	(19,645,000)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	16,727,000	30,848,000
เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	1,585,899,000	(2,703,419,000)	(3,053,989,000)
รับดอกเบี้ย	-	-	-
จ่ายดอกเบี้ย	-	-	-
จ่ายภาษีเงินได้	(64,158,032)	(603,748,000)	(908,866,000)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	1,521,741,000	(3,307,167,000)	(3,962,855,000)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินลงทุนชั่วคราวลดลง (เพิ่มขึ้น)	(1,079,418,000)	587,733,000	514,880,000
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค่าประกันลดลง (เพิ่มขึ้น)	-	225,000	4,000,000
เงินลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มขึ้น	(1,734,716,000)	(437,166,000)	(4,138,760,000)
เงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	-	-	-
เงินจ่ายเพื่อซื้อธุรกิจ	-	-	(18,734,064,000)
เงินลงทุนในการร่วมค้าเพิ่มขึ้น	(209,400,000)	(549,885,000)	(1,333,886,000)
เงินลงทุนอื่นเพิ่มขึ้น	-	-	(669,271,000)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

(หน่วย : บาท)

	งบรวม		
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 31 ธันวาคม	ตรวจสอบ (ปรับปรุงใหม่) สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน
	2560	2561	2562
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
เงินได้รับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	75,528,000	-	-
เงินได้รับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	23,850,000
เงินได้รับจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุน	1,923,000	610,471,000	-
เงินได้รับจากการคืนทุนจากบริษัทย่อยที่เลิกกิจการ	-	-	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาวะค่าประกันลดลง (เพิ่มขึ้น)	-	-	-
เงินได้รับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	20,400,000	-	2,260,250,000
เงินได้รับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(71,860,000)	-	(2,260,250,000)
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและพร้อมให้เช่า/ขาย	(1,256,811,000)	(428,522,000)	(2,140,145,000)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(11,593,000)	(80,944,000)	(7,812,000)
เงินสดจ่ายเงินมัดจำค่าที่ดิน	-	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(8,428,000)	(16,084,000)	(36,745,000)
รับเงินปันผลจากบริษัทร่วม	353,723,000	-	-
เงินได้รับจากการขายอาคารและอุปกรณ์	1,394,000	60,732,000	2,431,000
เงินได้รับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	2,209,565,000	3,707,269,000
เงินได้รับจากจำหน่ายสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์หลัก ในการประกอบธุรกิจ	-	11,402,000	5,714,000
รับดอกเบี้ยจากบริษัทย่อย	-	-	-
เงินปันผลรับ	-	652,930,000	584,863,000
ดอกเบี้ยรับ	101,227,000	58,019,000	179,864,000
<b>เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน</b>	<b>(3,818,031,000)</b>	<b>2,678,476,000</b>	<b>(22,037,812,000)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินได้รับจากการออกหุ้นสามัญบริษัทย่อย	-	-	75,000,000
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะสั้น	(2,030,000,000)	-	(3,528,929,000)
เงินได้รับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
เงินได้รับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
เงินได้รับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	2,518,865,000	8,226,699,000
เงินได้รับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	1,350,496,000	5,788,717,000
เงินได้รับจากหุ้นกู้	-	7,000,000,000	18,000,000,000
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(1,060,000,000)	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(783,766,000)	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(1,032,391,000)	(27,000,000)	(3,954,934,000)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย  
งบกระแสเงินสด (ต่อ)

(หน่วย : บาท)

	งบรวม		
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 31 ธันวาคม	ตรวจสอบ (ปรับปรุงใหม่) สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน
	2560	2561	2562
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนหนี้	(4,020,000,000)	(4,100,000,000)	(1,600,000,000)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	13,230,000,000	-	3,259,160,000
เงินปันผลจ่าย	(146,740,000)	(768,904,000)	(1,573,464,000)
ดอกเบี้ยจ่าย	(626,908,000)	(637,569,000)	(1,147,900,000)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	3,530,195,000	5,335,888,000	23,544,349,000
ผลต่างจากการแปลงค่าเงินลดลง	-	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	1,233,905,000	4,707,197,000	(2,456,318,000)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	284,268,000	2,244,213,000	6,951,410,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	1,518,173,000	6,951,410,000	4,495,092,000

หมายเหตุ:

- ตามที่ระหว่างปี 2562 บริษัทได้เข้าซื้อกิจการของ บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (GOLD) ซึ่งเป็นบริษัทที่อยู่ภายใต้การควบคุมของผู้ถือหุ้นในลำดับสูงสุดเดียวกัน ดังนั้นเพื่อประโยชน์ในการเปรียบเทียบ งบการเงินรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 (ฉบับปรับปรุง) จึงได้ถูกจัดทำขึ้นภายใต้เกณฑ์การรวมธุรกิจของกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกัน โดยปรับงบการเงินย้อนหลังเสมือนบริษัทได้เข้าซื้อกิจการดังกล่าวมาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561
- งบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ปี 2561 และปี 2562 บริษัทได้มีการจัดประเภทรายการทางบัญชีใหม่ เพื่อให้เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย  
งบกระแสเงินสด (ต่อ)

(หน่วย : บาท)

	งบรวม		
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 31 ธันวาคม	ตรวจสอบ (ปรับปรุงใหม่) สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน
	2560	2561	2562
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
<b>ข้อมูลงบกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม</b>			
เงินสดจ่ายระหว่างปี			
ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนของสินทรัพย์	-	-	-
รายการที่ไม่ใช่เงินสด			
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์อสังหาริมทรัพย์	-	-	-
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	-	-
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา			
และสินทรัพย์พร้อมให้เช่า/ขายและ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า	-	-	-
รายการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ	95,402,000	343,888,000	286,771,000
เงินมัดจำค่าที่ดินที่บันทึกเป็นต้นทุนของสินทรัพย์	-	-	-
โอนลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระเป็นกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจัดจำหน่ายที่จัด			
ประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	-	-	-
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่			
ถือไว้เพื่อขาย	-	-	-
โอนเงินสดจากลูกค้าเป็นหนี้สินที่รวมในกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายที่จัดประเภทเป็น			
สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	-	-	-
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	278,533,000	-	-
เงินปันผลค้างรับ	-	-	-
โอนหน่วยลงทุนในบริษัทร่วมเพื่อชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนในบริษัทย่อย	-	-	-
โอนลูกหนี้อื่นเพื่อชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนในบริษัทย่อย	-	-	-
มูลค่าหน่วยลงทุนจากการลดทุนค้างรับ	544,334,000	-	-
เงินปันผลค้างจ่าย	-	-	-
โอนค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-



## การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

บริษัทขอรายงานผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 เนื่องจากในปี 2561 กลุ่มบริษัทได้เปลี่ยนรอบระยะเวลาบัญชีใหม่เป็นครั้งแรก จากเดิมคือวันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี เป็นวันที่ 1 ตุลาคม ถึงวันที่ 30 กันยายนของปีถัดไป ดังนั้นงบการเงินสำหรับงวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 ที่แสดงเปรียบเทียบ จึงเป็นข้อมูลสำหรับรอบระยะเวลา 9 เดือน ในขณะที่งบการเงินสำหรับงวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 เป็นข้อมูลสำหรับรอบระยะเวลา 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2562

ตามที่ระหว่างปี 2562 บริษัทได้เข้าซื้อกิจการของ บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (GOLD) ซึ่งเป็นบริษัทที่อยู่ภายใต้การควบคุมของผู้ถือหุ้นในลำดับสูงสุดเดียวกัน ดังนั้นเพื่อประโยชน์ในการเปรียบเทียบ งบการเงินรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 (ฉบับปรับปรุง) จึงได้ถูกจัดทำขึ้นภายใต้เกณฑ์การรวมธุรกิจของกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกัน โดยปรับงบการเงินย้อนหลังเสมือนบริษัทได้เข้าซื้อกิจการดังกล่าวมาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 และฝ่ายบริหารได้จัดทำข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับงวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 เป็นรอบระยะเวลา 12 เดือน คือตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2560 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 เพื่อให้ผู้ใช้งบการเงินสามารถวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลทางการเงิน รวมถึงอธิบายสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้อย่างเหมาะสม

ทั้งนี้การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย ของกลุ่ม GOLD สามารถดูเพิ่มเติมได้จากรายงานประจำปี 2562 ของ บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์

## 1. ผลการดำเนินงาน

รายได้และต้นทุนของกลุ่มบริษัท สามารถพิจารณาตามประเภทธุรกิจได้ดังนี้

รายได้แยกตามประเภทธุรกิจ	ดำเนินการโดย	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 (1 ต.ค. 60 - 30 ก.ย. 61) <sup>1</sup>		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 (1 ต.ค. 61 - 30 ก.ย. 62) <sup>2</sup>		เปลี่ยนแปลง	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
การให้เช่าและบริการ		2,478.8	13.4%	2,702.0	12.6%	223.2	9.0%
- โรงงาน	กลุ่ม FPT	443.8	2.4%	475.3	2.2%	31.5	7.1%
- คลังสินค้า	กลุ่ม FPT	1,095.0	5.9%	1,266.1	5.9%	171.1	15.6%
- อาคารสำนักงาน	กลุ่ม GOLD	940.0	5.1%	960.6	4.5%	20.6	2.2%
การขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย	กลุ่ม GOLD	14,040.9	75.9%	15,515.1	72.0%	1,474.2	10.5%
ธุรกิจโรงแรม	กลุ่ม GOLD	551.4	3.0%	565.8	2.6%	14.4	2.6%
กิจการสนามกอล์ฟ	กลุ่ม GOLD	27.0	0.1%	31.7	0.1%	4.7	17.4%
การบริหารจัดการ	กลุ่ม FPT	319.7	1.7%	328.4	1.5%	8.7	2.7%
	กลุ่ม GOLD	142.8	0.8%	212.5	1.0%	69.7	48.8%
<b>รายได้จากการประกอบธุรกิจ</b>		<b>17,560.6</b>	<b>94.9%</b>	<b>19,355.5</b>	<b>89.8%</b>	<b>1,794.9</b>	<b>10.2%</b>
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์	กลุ่ม FPT	637.7	3.4%	1,710.1	7.9%	1,072.4	168.2%
<b>รายได้อื่นๆ</b>							
รายได้จากการให้บริการ	กลุ่ม FPT	59.1	0.3%	56.5	0.3%	(2.6)	(4.4%)
รายได้จากการลงทุน	กลุ่ม FPT และ GOLD	107.7	0.6%	186.9	0.9%	79.2	73.5%

รายได้แยกตามประเภทธุรกิจ	ดำเนินการโดย	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 (1 ต.ค. 60 - 30 ก.ย. 61) <sup>1</sup>		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 (1 ต.ค. 61 - 30 ก.ย. 62) <sup>2</sup>		เปลี่ยนแปลง	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
อื่นๆ	กลุ่ม FPT และ GOLD	146.3	0.8%	236.2	1.1%	89.9	61.4%
<b>รายได้รวม</b>		<b>18,511.5</b>	<b>100%</b>	<b>21,545.3</b>	<b>100%</b>	<b>3,033.8</b>	<b>16.4%</b>

ต้นทุนและค่าใช้จ่าย แยกตามประเภทธุรกิจ	ดำเนินการโดย	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 (1 ต.ค. 60 - 30 ก.ย. 61) <sup>1</sup>		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 (1 ต.ค. 61 - 30 ก.ย. 62) <sup>2</sup>		เปลี่ยนแปลง	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
การให้เช่าและบริการ		1,235.6	8.1%	1,313.5	7.7%	77.9	6.3%
- โรงงาน	กลุ่ม FPT	147.8	1.0%	165.4	1.0%	17.6	11.9%
- คลังสินค้า	กลุ่ม FPT	528.1	3.5%	584.3	3.4%	56.2	10.6%
- อาคารสำนักงาน	กลุ่ม GOLD	559.7	3.7%	563.7	3.3%	4.0	0.7%
การขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย	กลุ่ม GOLD	9,529.9	62.4%	10,456.6	61.2%	926.7	9.7%
ธุรกิจโรงแรม	กลุ่ม GOLD	376.2	2.5%	389.3	2.3%	13.1	3.5%
กิจการสนามกอล์ฟ	กลุ่ม GOLD	13.7	0.1%	11.7	0.1%	(2.0)	(14.6%)
การบริหารจัดการ	กลุ่ม FPT	140.5	0.9%	154.2	0.9%	13.7	9.8%
	กลุ่ม GOLD	162.5	1.1%	199.6	1.2%	37.1	22.8%
<b>ต้นทุนจากการประกอบธุรกิจ</b>		<b>11,458.4</b>	<b>75.0%</b>	<b>12,525.0</b>	<b>73.3%</b>	<b>1,066.6</b>	<b>9.3%</b>
<b>ต้นทุนและค่าใช้จ่ายอื่นๆ</b>							
ค่าใช้จ่ายจากการให้บริการ	กลุ่ม FPT	39.8	0.3%	40.6	0.2%	0.8	2.0%
ค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่าย	กลุ่ม FPT	78.7	0.5%	112.8	0.7%	34.1	43.3%
	กลุ่ม GOLD	1,110.5	7.3%	1,233.7	7.2%	123.2	11.1%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	กลุ่ม FPT	590.5	3.9%	676.6	4.0%	86.1	14.6%
	กลุ่ม GOLD	1,390.1	9.1%	1,687.1	9.9%	297.0	21.4%
ต้นทุนทางการเงิน	กลุ่ม FPT	540.4	3.5%	718.3	4.2%	177.9	32.9%
	กลุ่ม GOLD	67.7	0.4%	88.3	0.5%	20.6	30.4%
<b>ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวม</b>		<b>15,276.1</b>	<b>100%</b>	<b>17,082.3</b>	<b>100%</b>	<b>1,806.2</b>	<b>11.8%</b>

หมายเหตุ : 1. จัดทำโดยฝ่ายบริหาร เพื่อการเปรียบเทียบ โดยนำรายได้ตามงบการเงินสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี ทักด้วยรายได้ตามงบการเงินระหว่างกาลสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 ที่สอบทานโดยผู้สอบบัญชี เพื่อให้รายได้ระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 มารวมกับตัวเลขรายได้สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 ที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี



## 2. ตามงบการเงินที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี

## 1.1 รายได้

## 1.1.1 รายได้จากการให้เช่าและค่าบริการ

สำหรับรอบระยะเวลา 12 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 และสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 นั้น บริษัทมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจำนวนทั้งสิ้น 2,478.8 ล้านบาท และ 2,702.0 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้น 223.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.0 โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม

บริษัทมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากธุรกิจอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในรอบระยะเวลาลิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 และ 2562 จำนวน 1,538.8 ล้านบาท และ 1,741.4 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.2 ในขณะที่ต้นทุนการให้เช่าและบริการธุรกิจอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่ามีจำนวน 675.9 ล้านบาท และ 749.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นกำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 56.1 และร้อยละ 56.9 ตามลำดับ โดยมีสาเหตุจากการเพิ่มขึ้นของพื้นที่เช่าสุทธิของผู้เช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้า ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.0

- ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม

บริษัทมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม ประกอบด้วย สำนักงานให้เช่าของกลุ่ม GOLD ได้แก่ อาคารเอฟวายไอ เซ็นเตอร์ และอาคารโกลด์เด็นแลนด์ บิวติง โดยในรอบระยะเวลาลิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 และ 2562 มีจำนวนเท่ากับ 940.0 ล้านบาท และ 960.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.2 ในขณะที่ต้นทุนการให้เช่าและบริการ มีจำนวน 559.7 ล้านบาท และ 563.7 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งส่วนใหญ่ประกอบด้วยต้นทุนเช่าพื้นที่ ภาษีโรงเรือน และค่าใช้จ่ายพนักงาน คิดเป็นกำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและบริการ เท่ากับร้อยละ 40.5 และ ร้อยละ 41.3 ตามลำดับ โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของการให้เช่าอาคารเอฟวายไอ เซ็นเตอร์ ซึ่งในปี 2562 มีอัตราการเช่าเต็มพื้นที่

## 1.1.2 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย

สำหรับรอบระยะเวลาลิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 และ 2562 บริษัทมีการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยภายใต้กลุ่ม GOLD ประกอบด้วยโครงการแนวราบ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม จำนวนทั้งสิ้น 14,040.9 ล้านบาทและ 15,515.1 ล้านบาทตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.5 โดยมีต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย มีจำนวนเท่ากับ 9,529.9 ล้านบาท และ 10,456.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นกำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 32.1 และ ร้อยละ 32.6 ตามลำดับ โดยมีสาเหตุหลักมาจากราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วยที่สูงขึ้น และจำนวนโครงการที่เปิดตัวใหม่เพิ่มขึ้น

## 1.1.3 รายได้จากธุรกิจโรงแรม

สำหรับรอบระยะเวลาลิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 และ 2562 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจโรงแรมของกลุ่ม GOLD ซึ่งประกอบด้วยโครงการแอสคอต สาทร เมย์แฟร์ แมริออท หลงสวน และ โมเดน่า บาย เฟรเซอร์ จำนวนทั้งสิ้น 551.4 ล้านบาทและ 565.8 ล้านบาทตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.6 โดยมีสาเหตุจากอัตราการใช้ห้องพักและอัตราค่าห้องเฉลี่ยที่เพิ่มสูงขึ้น ทั้งนี้ต้นทุนธุรกิจโรงแรม มีจำนวนเท่ากับ 376.2 ล้านบาท และ 389.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นกำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 31.8 และ ร้อยละ 31.2 ตามลำดับ ซึ่งต้นทุนส่วนใหญ่ประกอบด้วยค่าเสื่อมราคา ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา และค่าใช้จ่ายพนักงาน

## 1.1.4 รายได้จากกิจการสนามกอล์ฟ

รายได้จากกิจการสนามกอล์ฟของกลุ่ม GOLD เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.4 จากจำนวน 27.0 ล้านบาทสำหรับรอบระยะเวลาลิ้นสุดวันที่ 30 กันยายนปี 2561 มาเป็นจำนวน 31.7 ล้านบาทในช่วงระยะเวลาเดียวกันของปี 2562 ทั้งนี้กิจการสนามกอล์ฟมีต้นทุนในปี 2561

และ 2562 เท่ากับจำนวน 13.7 ล้านบาท และ 11.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราค่าไถ่ขั้นต้นร้อยละ 49.4 และร้อยละ 63.0 ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจากการบริหารจัดการต้นทุนที่ดีขึ้น

### 1.1.5 รายได้ค่าบริหารจัดการ

บริษัทมีรายได้จากการจัดการจำนวน 462.5 ล้านบาทสำหรับรอบระยะเวลาสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 และ 540.9 ล้านบาทสำหรับรอบระยะเวลาสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.0 ประกอบด้วย

รายได้จากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมและผู้จัดการกองทรัสต์ให้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (FTREIT) เพิ่มขึ้นจากจำนวน 319.7 ล้านบาท จากรอบระยะเวลาสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 มาเป็น 328.4 ล้านบาทในปี 2562 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.7 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการรับรู้รายได้ค่าบริหารจัดการเพิ่มขึ้นจากทรัพย์สินที่บริหารเพิ่มขึ้น และค่านายหน้าจากการจัดหาผู้เช่าให้แก่ FTREIT

รายได้ค่าบริหารจัดการบริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ ได้แก่ รายได้ค่าบริหารจัดการโครงการอาคารสำนักงานสาทรสแควร์ โครงการอาคารปาร์คเวนเจอร์ อีโคเพล็กซ์ ให้กับโกลเด้นเวนเจอร์รีท (GVREIT) การให้บริการการจัดการโครงการสามย่านมิตรทาวน์ แก่บริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด ซึ่งได้สิทธิในการพัฒนาโครงการดังกล่าว รวมถึงการให้บริการจัดการศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ที่เพิ่มขึ้นในปี 2562 นี้ รวมเป็นรายได้ที่เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 48.8 จากจำนวน 142.8 ล้านบาท จากรอบระยะเวลาสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 มาเป็นจำนวน 212.5 ล้านบาทในปี 2562 ซึ่งปรับขึ้นตามสัญญาจ้างบริหารอาคาร และจำนวนโครงการให้บริการที่เพิ่มขึ้น

### 1.1.6 กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์

กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์	งวดบัญชี 2561		งวดบัญชี 2562	
	1 ต.ค. 60 - 30 ก.ย. 61		1 ต.ค. 61 - 30 ก.ย. 62	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์/ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	419.8	65.8%	1,153.5	67.5%
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่นหรือกิจการอื่น	217.9	34.2%	53.6	3.1%
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทรวมค่า	-	-	503.0	29.4%
<b>รวม</b>	<b>637.7</b>	<b>100%</b>	<b>1,710.1</b>	<b>100%</b>

สำหรับรอบระยะเวลาสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 และ 2562 บริษัทรับรู้กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 637.7 ล้านบาท และ 1,710.1 ล้านบาทตามลำดับ โดยกำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในรอบปี 2562 คิดเป็นร้อยละ 7.9 เมื่อเทียบกับรายได้รวมทั้งหมด หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 168.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งสัดส่วนหลักมาจากกำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม ให้แก่ FTREIT ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 67.5 ในขณะที่ร้อยละ 29.4 ของกำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เป็นกำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทรวมค่า

### 1.1.7 รายได้อื่น ๆ

นอกจากรายได้ที่กล่าวข้างต้น บริษัทยังมีรายได้ประเภทอื่นอีก ซึ่งประกอบด้วย

#### 1) รายได้จากการให้บริการ

รายได้ดังกล่าวเกิดจากการที่บริษัทได้รับว่าจ้างจากลูกค้าที่เช่าโรงงานและคลังสินค้าของบริษัทให้ทำการต่อเติม/ดัดแปลงโรงงานและคลังสินค้าที่เช่าอยู่ ซึ่งปกติบริษัทมีรายได้จากงานรับเหมาก่อสร้างมีจำนวนไม่มากเมื่อเทียบกับรายได้รวม

## 2) รายได้จากการลงทุน

ณ สิ้นงวดปี 2562 บริษัทมีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้น 186.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 79.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 73.5 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นรายได้ดอกเบี้ยรับจากหุ้นกู้ที่บริษัทได้ออกเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ และ พฤษภาคม 2562 จำนวนรวม 13,000 ล้านบาท โดยบริษัทได้นำเงินที่ได้ไปลงทุนระยะสั้นในตราสารทางการเงิน ก่อนที่นำเงินที่ได้ไปใช้ลงทุนขยายธุรกิจ และเข้าซื้อกิจการ GOLD ในเดือนสิงหาคม 2562

## 3) รายได้อื่นๆ

สำหรับรอบระยะเวลาสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 รายได้อื่นๆ ส่วนใหญ่ประกอบด้วยรายการทางบัญชี ได้แก่ การกลับรายการประมาณการหนี้สินจากค่าเผื่อการสนับสนุนทางการเงินจำนวน 66.2 ล้านบาท และการกลับรายการค่าเผื่อขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมจำนวน 49.2 ล้านบาท

## 1.2 ต้นทุนและค่าใช้จ่าย

สำหรับรอบระยะเวลาสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้นจำนวน 15,276.1 ล้านบาท และ 17,082.3 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้น 1,806.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.8 โดยสัดส่วนของต้นทุนรวมประกอบไปด้วยต้นทุนจากการประกอบธุรกิจ ซึ่งได้แก่ ต้นทุนให้เช่าและบริการ ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย ต้นทุนธุรกิจโรงแรม ต้นทุนธุรกิจสนามกอล์ฟ และต้นทุนค่าบริหารจัดการ รวมทั้งสิ้นคิดเป็นร้อยละ 73.3 ของต้นทุนรวม และต้นทุนค่าใช้จ่ายอื่นรวม คิดเป็นร้อยละ 26.7 ซึ่งประกอบไปด้วย ค่าใช้จ่ายจากการให้บริการ ค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่ายและบริหาร และค่าใช้จ่ายทางการเงิน

## 1.2.1 ค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่ายและบริหาร

สำหรับรอบระยะเวลาสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 และ 2562 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่ายและบริหารจำนวน 3,169.8 ล้านบาท และ 3,710.2 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น 540.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17.1 ประกอบด้วย

- ค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่าย

ในรอบระยะเวลาบัญชีของปี 2561 และ 2562 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่ายเท่ากับ 1,189.2 ล้านบาทและ 1,346.5 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.2 หรือคิดเป็นร้อยละ 7.9 ของค่าใช้จ่ายรวม ซึ่งเพิ่มขึ้นตามจำนวนโครงการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น โดยค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่าย ส่วนใหญ่ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการโอนและภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าใช้จ่ายทางการตลาด และค่าใช้จ่ายพนักงาน คิดเป็นร้อยละ 46.0, 33.4 และ 16.0 ของค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่ายทั้งหมดตามลำดับ

- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในรอบระยะเวลาบัญชีของปี 2562 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 2,363.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 383.0 ล้านบาทจากในช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 ที่มีจำนวน 1,980.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.8 ของค่าใช้จ่ายรวม ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายในการบริหารส่วนใหญ่ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน/บุคลากร ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของโรงงานและคลังสินค้าที่สร้างเสร็จแต่ยังไม่มีผู้เช่าซึ่งมีระยะเวลามากกว่า 1 ปีขึ้นไป ค่าใช้จ่ายซ่อมแซมและบำรุงรักษา รวมทั้งค่าธรรมเนียมและค่าที่ปรึกษาในการให้บริการต่างๆ เพื่อรองรับการขยายตัวและการลงทุนต่างๆของกลุ่มบริษัท

## 1.2.2 ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 และ 2562 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 608.1 ล้านบาท และ 806.5 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 32.6 สาเหตุหลักเนื่องจากในปี 2562 บริษัทได้ออกหุ้นกู้จำนวน 13,000 ล้านบาท สำหรับการเข้าทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์โดยสมัครใจแบบมีเงื่อนไขในหุ้นสามัญทั้งหมดของ บมจ.แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ รวมทั้งเพื่อการ

ลงทุนขยายธุรกิจในการก่อสร้างหิรัญพัทธ์เพื่อการอุตสาหกรรมและธุรกิจอื่นๆ ทั้งในลักษณะของโครงการที่บริษัทหรือบริษัทย่อยลงทุนเอง และการลงทุนในกิจการร่วมค้าร่วมกับพันธมิตร

### 1.3 ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าสุทธิจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วมและการร่วมค้า

สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าสุทธิจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วมและการร่วมค้า จำนวน 328.3 ล้านบาท ในขณะที่รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 มีส่วนแบ่งขาดทุนและจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าสุทธิจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วมและการร่วมค้าจำนวน 279.2 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

#### 1.3.1 ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 และ 2562 บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าจำนวน 373.0 ล้านบาท และ 237.5 ล้านบาท รายละเอียดดังนี้

- ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมและอื่นๆ

สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 และ 2562 บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมและอื่นๆ จำนวน 297.4 ล้านบาท และ 267.8 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นการลดลงร้อยละ 10.0 โดยมีสาเหตุหลักจากการที่บริษัทร่วมลงทุนในบริษัทร่วมและร่วมค้าใหม่ๆ เพิ่มขึ้น และปัจจุบันอยู่ในช่วงเริ่มต้นของการลงทุน

- ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยและการพาณิชย์กรรม

สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 บริษัทมีกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าจำนวน 75.6 ล้านบาท ในขณะที่รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทมีขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า 30.2 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการรับรู้ผลขาดทุนในโครงการสามย่านมิตรทาวน์ ซึ่งอยู่ในช่วงเริ่มเปิดดำเนินการในไตรมาสที่ 4 ที่ผ่านมา

#### 1.3.2 กำไรที่รับรู้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์/บริษัทร่วมค้า

บริษัทจะสามารถรับรู้กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ FTRET/บริษัทร่วมค้า เมื่อ FTRET/บริษัทร่วมค้า มีการขายสินทรัพย์ที่ซื้อจากบริษัทให้แก่บุคคล/กิจการอื่น หรือเมื่อบริษัทลดสัดส่วนการลงทุนลง

ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 และ 2562 บริษัทมีกำไรที่รับรู้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 51.0 ล้านบาทและ 7.6 ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องจาก FTRET มีการขายที่ดินและโรงงานให้แก่บุคคล/กิจการอื่น

#### 1.3.3 กำไรที่ยังไม่เกิดจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์/บริษัทร่วมค้า

บริษัทมีกำไรที่ยังไม่เกิดจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมให้แก่กองทรัสต์และบริษัทร่วมค้า สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 คิดเป็นจำนวน 524.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าคิดเป็นจำนวน 428.6 ล้านบาท ซึ่งรายการดังกล่าวจะแสดงเป็นส่วนหักจากกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์และบริษัทร่วมค้าในงบกำไรขาดทุน โดยคำนวณตามสัดส่วนที่บริษัทถือหุ้นในกองทรัสต์ และ /หรือบริษัทร่วมค้านั้น

### 1.4 กำไรสุทธิ

ในรอบระยะเวลาตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2560 ถึง 30 กันยายน 2561 และรอบระยะเวลา 1 ตุลาคม 2561 ถึง 30 กันยายน 2562 มีกำไรสุทธิสำหรับงวดเท่ากับ 2,982.5 ล้านบาท และ 3,484.2 ล้านบาทตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นจำนวน 501.6 ล้านบาท โดยในรอบปี 2562 ส่วน

แบ่งปันกำไรที่เป็นของบริษัทใหญ่ซึ่งคิดตามวิธีส่วนได้เสียและแสดงอยู่ในงบการเงินรวม เท่ากับ 1,791.3 ล้านบาท กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นเดิมก่อนการปรับโครงสร้างธุรกิจเท่ากับ 1,313.8 ล้านบาท และกำไรสุทธิต่อหุ้นเท่ากับ 0.96 บาท

การเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิดังกล่าวมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไร จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมให้แก่กองทรัสต์และบริษัทร่วมค้า 1,072.5 ล้านบาท จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย 547.4 ล้านบาท และจากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง 145.3 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

## 2 ฐานะทางการเงิน

### 2.1 สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทมีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 92,389.8 ล้านบาท ส่วนใหญ่ประกอบด้วยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนร้อยละ 38.6 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาร้อยละ 33.6 เงินลงทุนในบริษัทร่วมและบริษัทร่วมค้าร้อยละ 13.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนชั่วคราวร้อยละ 4.9

ทั้งสินทรัพย์รวมของบริษัทเพิ่มขึ้นจากปี 2561 ประมาณ 9,739.8 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยระหว่างพัฒนาของกลุ่ม GOLD และเงินลงทุนในบริษัทร่วมและบริษัทร่วมค้า

#### 2.1.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนชั่วคราว

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนชั่วคราวจำนวน 4,503.9 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นงวดบัญชี 2561 จำนวน 2,971.2 ล้านบาท โดยเงินลงทุนชั่วคราวประกอบด้วย เงินฝากประจำกับธนาคารพาณิชย์ และใบรับฝากเงิน ซึ่งเป็นการลงทุนที่มีความเสี่ยงต่ำ และถือเป็นทางเลือกทางหนึ่งในการบริหารเงินของบริษัทที่ให้ผลตอบแทนจากการลงทุนในอัตราที่สูงกว่าการฝากเงินประเภทออมทรัพย์กับธนาคารพาณิชย์

#### 2.1.2 อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

บริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา เพิ่มขึ้นจากจำนวน 23,512.1 ล้านบาท ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 เป็น 31,078.2 ล้านบาท ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 32.2 อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาดังกล่าว เป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยของกลุ่ม GOLD ประกอบด้วย โครงการบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ ซึ่งปี 2562 อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนามีมูลค่าสูงขึ้น ตามจำนวนโครงการพัฒนาที่เพิ่มขึ้น

#### 2.1.3 เงินมัดจำค่าที่ดิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 และ 2562 บริษัทมีเงินมัดจำที่ดินทั้งสิ้น 238.4 ล้านบาท และ 774.8 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้น 536.5 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 225.1 จากปีก่อนหน้า ซึ่งเป็นเงินมัดจำสำหรับที่ดินที่ซื้อมาเพื่อการพัฒนาและอยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ของกลุ่ม GOLD

#### 2.1.4 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 และ 2562 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวม 35,622.2 ล้านบาท และ 35,690.1 ล้านบาทตามลำดับ ลดลง 67.9 ล้านบาท โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วย อาคารโรงงาน คลังสินค้าให้เช่าของกลุ่มบริษัท และอาคารสำนักงานให้เช่าของกลุ่ม GOLD

2.1.5 เงินลงทุนในบริษัทย่อย/ร่วม/ร่วมค้า

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทย่อยทางอ้อม บริษัทร่วม และบริษัทร่วมค้า ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

บริษัท	ความสัมพันธ์กับบริษัท	สัดส่วนร้อยละ (ของทุนชำระแล้ว)	เงินลงทุน (คำนวณตามวิธีราคาทุน)	สัดส่วนร้อยละ (ของสินทรัพย์รวมของบริษัท)	เงินลงทุน (คำนวณตามวิธีส่วนได้เสีย)	สัดส่วนร้อยละ (ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย)	เงินลงทุน (หลังหักค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน)
<b>1. กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมและอื่นๆ</b>							
บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสেস จำกัด	บริษัทย่อย	99.99%	12.50	0.02%	-	-	-
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัทย่อย	99.99%	11,515.00	18.55%	-	-	-
Shanghai TICON Investment Management Co., Limited	บริษัทย่อย	100.00%	85.38	0.14%	-	-	-
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียลริท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัทย่อย	69.99%	7.00	0.01%	-	-	-
Frasers Property Thailand (Hong Kong) Limited.	บริษัทย่อย	100.00%	575.08	0.93%	-	-	-
Frasers Property Thailand (International) Pte. Ltd.	บริษัทย่อย	100.00%	6,429.23	10.36%	-	-	-
บริษัท บางกอกโลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	บริษัทย่อย	75.00%	225.00	0.36%	-	-	-
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัทย่อย	99.99%	372.19	0.60%	-	-	-
บริษัท ซิสเต็ม แอสเซ็ทส์ จำกัด	บริษัทย่อย	100.00%	400.00	0.64%	-	-	-
บริษัท ออโตเมชั่น แอสเซ็ท จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	100.00%	-	-	-	-	-
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้	บริษัทร่วม	23.43%	6,033.60	9.72%	3,172.42	3.43%	-
PT SLP Surya TICON Intermusa	บริษัทร่วม	25.00%	414.16	0.67%	360.71	0.39%	-
บริษัท ทีอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นต์ จำกัด	บริษัทร่วม	50.00%	4,139.26	6.67%	4,125.59	4.47%	-
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด	บริษัทร่วมค้า	51.00%	2.55	0.00%	3.18	0.00%	-
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด	บริษัทร่วมค้า	51.00%	2.04	0.00%	2.57	0.00%	-

บริษัท	ความสัมพันธ์กับ บริษัท	สัดส่วนร้อยละ (ของทุนชำระแล้ว)	เงินลงทุน (คำนวณตาม วิธีราคาทุน)	สัดส่วนร้อยละ (ของสินทรัพย์ รวมของบริษัท)	เงินลงทุน (คำนวณตาม วิธีส่วนได้เสีย)	สัดส่วนร้อยละ (ของสินทรัพย์รวม ของบริษัทและ บริษัทย่อย)	เงินลงทุน (หลังหักค่าเผื่อ การด้อยค่าของ เงินลงทุน)
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟพีแสด จำกัด	บริษัทร่วมค้า	59.99%	357.00	0.58%	361.06	0.39%	-
บริษัท เอสทีที จีดีซี (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัทร่วมค้า	51.00%	368.83	0.59%	353.80	0.38%	-
บริษัท จัสโค (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัทร่วมค้า	51.00%	261.89	0.42%	237.5	0.26%	-
บริษัท วังน้อย โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	บริษัทร่วมค้า	51.00%	202.22	0.33%	67.51	0.07%	-
บริษัท บางปะกง โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	บริษัทร่วมค้า	51.00%	449.31	0.72%	325.09	0.35%	-
บริษัท พีบีเอ โรบोटิกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัทร่วมค้า	51.00%	15.81	0.03%	13.69	0.01%	-
<b>2. กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย</b>							
บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	บริษัทย่อย	94.85%	18,734.06	30.18%	-	-	-
บริษัท ยูโนเด็ค โฮมส์ จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	100.00%	550.00	0.89%	-	-	-
บริษัท สาทรทอง จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	100.00%	153.92	0.25%	-	-	-
บริษัท แกรนด์ พาราไดส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	100.00%	41.50	0.07%	-	-	-
บริษัท โกลเด้น แอปีเทชั่น จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	100.00%	38.00	0.06%	-	-	-
บริษัท ริทซ์ วิลเลจ จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	100.00%	100.00	0.16%	-	-	-
บริษัท โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	50.00%	25.00	0.04%	-	-	-
บริษัท วอคเกอร์ โฮมส์ จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	50.00%	0.50	0.00%	-	-	-
บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน)	บริษัทย่อยทางอ้อม	100.00%	3,560.00	5.74%	-	-	-
บริษัท ไซท์วอล์ค แลนด์ จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	100.00%	-	-	-	-	-
บริษัท ไพรม์ พลัส แอสเซ็ท จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	100.00%	-	-	-	-	-
บริษัท เฟิร์ส แสควร์ จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	100.00%	-	-	-	-	-
บริษัท รีกัล รีเจียน จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	100.00%	-	-	-	-	-
<b>3. กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม</b>							
บริษัท นารายณ์ พาวลิเลียน จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	100.00%	-	-	-	-	-
บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	100.00%	-	-	-	-	-
บริษัท นอร์ท สาทร เรียลตี้ จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	100.00%	-	-	-	-	-

บริษัท	ความสัมพันธ์กับ บริษัท	สัดส่วนร้อยละ (ของทุนชำระแล้ว)	เงินลงทุน (คำนวณตาม วิธีราคาทุน)	สัดส่วนร้อยละ (ของสินทรัพย์ รวมของบริษัท)	เงินลงทุน (คำนวณตาม วิธีส่วนได้เสีย)	สัดส่วนร้อยละ (ของสินทรัพย์รวม ของบริษัทและ บริษัทย่อย)	เงินลงทุน (หลังหักค่าเผื่อ การด้อยค่าของ เงินลงทุน)
บริษัท โกลเด้น แลนด์ โปโล จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	100.00%	-	-	-	-	-
บริษัท โกลเด้น พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิสเชส จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	100.00%	-	-	-	-	-
บริษัท สาทรทรีพีสัน จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	60.00%	-	-	-	-	-
บริษัท แกรนด์ เมย์แพร์ จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	100.00%	-	-	-	-	-
บริษัท เอ็มเอสจีแอล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	100.00%	-	-	-	-	-
บริษัท นอร์ท สาทร ไฮเต็ล จำกัด	บริษัทร่วม	20.00%	290.00	0.47%	70.00	0.08%	-
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์	บริษัทร่วม	22.64%	1,821.94	2.94%	1,616.22	1.75%	-
กองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์โกลด์	บริษัทร่วม	33.00%	654.51	1.05%	202.48	0.22%	-
บริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด	บริษัทร่วมค้า	49.00%	1,470.00	2.37%	1,299.49	1.41%	-



### 2.1.6 เงินลงทุนในบริษัทอื่น

ในปี 2562 บริษัท Frasers Property Thailand (International) Pte. Ltd. ได้เข้าลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท PBA International Pte. Ltd. (PBAI) ซึ่งประกอบธุรกิจให้บริการระบบปฏิบัติการอัตโนมัติครบวงจร ในประเทศสิงคโปร์ ในสัดส่วนร้อยละ 10.0 หรือคิดเป็นมูลค่าเงินลงทุนรวม 669.3 ล้านบาท ในขณะที่ปีก่อนหน้ากลุ่มบริษัทไม่มีเงินลงทุนในบริษัทอื่น

### 2.1.7 ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทมีค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้าจำนวน 1,667.6 ล้านบาท ลดลง 88.2 ล้านบาท จากสิ้นงวดบัญชี 2561 ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้าเป็นรายการที่เกิดจากการเช่าที่ดินระยะยาว ระยะเวลาตั้งแต่ 24-34 ปี เพื่อพัฒนาคลังสินค้าและอาคารสำนักงานให้เช่า ทั้งนี้รายการดังกล่าวจะถูกทยอยรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนตลอดอายุสัญญาเช่า

### 2.1.8 สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 และ 2562 บริษัทมีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี 511.0 ล้านบาท และ 645.7 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้น 134.7 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.4 จากปีก่อนหน้า สาเหตุการเพิ่มขึ้นเกิดจากภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของกำไรที่ยังไม่เกิดจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ FTREIT ในเดือนธันวาคม 2561

## 2.2 หนี้สิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทมีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 64,519.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 23,266.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 56.4 จากสิ้นงวดบัญชี 2561

ทั้งนี้หนี้สินรวมของบริษัทประกอบด้วยเงินกู้ยืมเป็นหลัก หรือคิดเป็นร้อยละ 77.5 ของหนี้สินรวม ซึ่งการเพิ่มขึ้นของหนี้สินรวมเกิดจากรายการที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

### 2.2.1 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมทั้งหมดของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 มีจำนวน 50,027.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 22,912.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 84.5 เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นงวดบัญชี 2561 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ของบริษัทเพิ่มขึ้นสุทธิ 13,380.8 ล้านบาท เพื่อรองรับการเข้าซื้อหลักทรัพย์ บมจ.แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลอปเม้นท์ และเพื่อใช้ในการลงขายธุรกิจของบริษัท ในขณะที่หุ้นกู้ของกลุ่ม GOLD เพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 2,998.6 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการดำเนินกิจการ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 เงินกู้ยืมของบริษัทประกอบด้วย หุ้นกู้ ตัวเงินจ่าย เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องและผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย โดยส่วนใหญ่ประกอบด้วยหุ้นกู้ ซึ่งมีจำนวนทั้งสิ้น 37,595.6 ล้านบาท อายุระหว่าง 2 ถึง 10 ปี

### 2.2.2 เจ้าหนี้การค้า

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทมียอดเจ้าหนี้การค้าจำนวน 2,899.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 372.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.7 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นเจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง โครงการที่อยู่อาศัย และโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า

### 2.2.3 ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทมีประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงานจำนวน 187.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งสิ้นจำนวน 72.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 62.5 จากปีก่อนหน้า โดยเป็นการประมาณการภาระของบริษัทเพื่อให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานฉบับปรับปรุงในไตรมาสสามปี 2562 ที่ได้ถูกปรับปรุงให้นายจ้างต้องจ่ายค่าชดเชยเพิ่มเติมให้พนักงานที่ออกจากงานและถูกเลิกจ้าง

### 2.2.4 รายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 และ 2562 บริษัทมีรายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า จำนวน 8,295.1 ล้านบาท และ 7,861.4 ล้านบาทตามลำดับ จากการให้เช่าที่ดิน สิ่งปลูกสร้างในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมและการพาณิชย์ให้แก่ กองทรัสต์ (FTREIT และ GVREIT) โดยสัญญาจะมีระยะเวลา 28-30 ปี และบริษัทจะทยอยรับรู้รายได้ในงบกำไรขาดทุน ตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

### 2.2.5 หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทมีหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจำนวน 499.8 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 จำนวน 60.4 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 10.8 ส่วนใหญ่เกิดจากผลต่างในการคำนวณภาษีเงินได้ของการรับรู้รายการที่แตกต่างกันระหว่างทางบัญชีและทางภาษี สำหรับปรับเปลี่ยนสัญญาจากการให้เช่าอาคารแก่ FTREIT มาเป็นการขาย ทำให้ต้องมีกลับรายการการบันทึกบัญชีในรอบปีบัญชีปี 2562

### 2.3 ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 27,870.4 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นงวดบัญชี 2561 ที่มีจำนวน 41,396.6 ล้านบาท โดยมีสาเหตุจากรายการทางบัญชี ได้แก่ การบันทึกส่วนของผู้ถือหุ้นเดิมก่อนการปรับโครงสร้างธุรกิจในปี 2561 จำนวน 12,921.2 ล้านบาท ในขณะที่ในปี 2562 มีรายการบันทึกส่วนต่างจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันจำนวน -2,255.6 ล้านบาท รวมทั้งการลดลงส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม 2,423.1 ล้านบาท จากการเพิ่มสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน GOLD ซึ่งถือโดย FPHT และ UV จำนวนร้อยละ 79.2 ณ สิ้นปีบัญชี 2561 มาเป็นร้อยละ 94.85 ซึ่งถือโดยบริษัท ณ สิ้นปีบัญชี 2562

อย่างไรก็ตามส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ในงวดบัญชีปี 2562 เพิ่มขึ้นจากการออกและจำหน่ายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด ในไตรมาสที่ 4 จำนวน 3,268.9 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสม 1,286.4 ล้านบาท

### 2.4 ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทคือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างเงินทุนที่เหมาะสม เพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัท และเพิ่มมูลค่าหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้น

ในอดีตที่ผ่านมา บริษัทมีแหล่งเงินทุนหลักเพื่อใช้ในการขยายธุรกิจ คือ เงินทุนจากการดำเนินงาน เงินเพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้น หนี้กู้ยืมและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดยการออกหุ้นกู้ถือเป็นแหล่งเงินทุนที่สำคัญของบริษัทที่มีต้นทุนต่ำกว่าการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน อย่างไรก็ตามในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ธุรกิจของบริษัทขยายตัวอย่างมาก บริษัทได้มีส่วนร่วมในการจัดตั้ง TFUND ในปี 2548 GOLDPF ในปี 2550 TLOGIS ในปี 2552 TGROWTH ในปี 2556 TREIT ในปี 2557 และ GVREIT ในปี 2559 เพื่อเป็นการเพิ่มช่องทางระดมทุนของบริษัท ซึ่งทำให้บริษัทลดการพึ่งพาการจัดหาเงินทุน จากการออกหุ้นกู้ การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และการเพิ่มทุนซึ่งมีค่าใช้จ่ายที่มากกว่า ทั้งนี้ในเดือนธันวาคม 2560 TFUND TLOGIS และ TGROWTH ได้ถูกแปลงสภาพเป็น TREIT (ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็น FTREIT) แล้ว ถึงแม้ว่าบริษัทได้เข้าซื้อกิจการของ บมจ.แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ เพื่อขยายธุรกิจไปสู่โครงการที่อยู่อาศัย และโครงการเชิงพาณิชย์กรรม ในปี 2562 ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น แต่บริษัทยังสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าว ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ / หนี้กู้ได้

### 2.5 สภาพคล่อง

ในรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2561 ถึง 30 กันยายน 2562 บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 3,962.9 ล้านบาท กระแสเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมการลงทุน 22,217.8 ล้านบาท และกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมการจัดหาเงิน 23,544.3 ล้านบาท

จากข้อมูลการได้มาและใช้ไปของกระแสเงินสดตามที่กล่าวข้างต้น จะพบว่ารอบระยะเวลาบัญชีปี 2562 กระแสเงินสดจากกิจการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่ใช้ไปสำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยของกลุ่ม GOLD ในขณะที่กิจกรรมการลงทุนกระแสเงินสดส่วนใหญ่เป็นไปเพื่อการลงทุนเข้าซื้อกิจการของกลุ่ม GOLD และการขยายการลงทุนในบริษัทร่วม และร่วมค้าในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม โดยมีแหล่งที่มาของเงินทุนทั้งจากการดำเนินงาน และการออกและจำหน่ายหุ้นกู้เพื่อรองรับการขยายธุรกิจ และการลงทุนตามที่กล่าวมา

ทั้งนี้ ณ 30 กันยายน 2562 บริษัทมี อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) ลดลงเป็น 1.70 เท่า เมื่อเปรียบเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปี 2561 (ปรับปรุงใหม่) ที่ 3.24 เท่า โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นและหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งคำนวณจาก

(เงินกู้ยืม+หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน)

ส่วนของผู้ถือหุ้น

เท่ากับ 1.80 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นงวดบัญชี 2561 ซึ่งเท่ากับ 0.66 เท่า และมีอัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.63 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นงวดบัญชี 2561 ซึ่งเท่ากับ 0.47 เท่า เนื่องจากในช่วงต้นปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยได้ออกหุ้นกู้เพิ่มเติม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย ซึ่งคำนวณจาก

(กำไรสุทธิ+ดอกเบี้ยจ่าย+ภาษีเงินได้นิติบุคคล+กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทร่วม)

ดอกเบี้ยจ่าย

เท่ากับ 6.37 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นงวดบัญชี 2561 ซึ่งเท่ากับ 6.51 เท่า เนื่องจากบริษัทจะมีภาระดอกเบี้ยจ่ายที่สูงขึ้นจากการออกหุ้นกู้เพื่อเข้าซื้อกิจการกลุ่ม GOLD และเพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพันทางการเงิน ซึ่งคำนวณจาก

(กำไรก่อนภาษี+ดอกเบี้ยจ่าย+ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA))

(ดอกเบี้ยจ่าย+เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี)

เท่ากับ 0.35 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นงวดบัญชี 2561 ซึ่งเท่ากับ 0.83 เท่า สาเหตุจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี และค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เพิ่มขึ้นจากการออกหุ้นกู้ในปี 2562

### 3 แนวโน้มในอนาคต

บริษัทมุ่งมั่นพัฒนาการบริหารจัดการองค์กรเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพ ให้ความสำคัญกับหลักบรรษัทภิบาลที่ดี มีการประเมินความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจอย่างเหมาะสม ส่งผลให้ผลประกอบการในปีที่ผ่านมาได้มีการเติบโตที่ดีสวนทางกับทิศทางตลาดในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้รับผลกระทบของภาวะเศรษฐกิจและมาตรการคุมสินเชื่อ โดยแนวโน้มการเติบโตของธุรกิจหลักยังเป็นไปในทิศทางที่ดี สำหรับปัจจัยบวกตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปีหน้าคาดว่าจะอัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มลดลง ขณะที่ผู้ประกอบการจะเพิ่มความระมัดระวังในการลงทุนซัพพลายโครงการใหม่ ซึ่งจะช่วยให้อัตราการปรับสมดุลมากยิ่งขึ้น นอกจากนี้ปัจจัยสงครามการค้า จะทำให้มีการย้ายฐานการผลิตจากจีนมาสู่ไทยมากขึ้น และกลยุทธ์ EEC ของรัฐบาลใหม่ น่าจะผลักดันต่อเนื่องทำให้โอกาสธุรกิจ EEC ดีขึ้น คาดว่ารัฐบาลจะมีมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ เพื่อชดเชยยอดส่งออกและท่องเที่ยวที่ชะลอตัวลง ร่วมกับการเร่งเบิกจ่ายงบลงทุนโครงการขนาดใหญ่ เพื่อดึงดูดความเชื่อมั่นในการลงทุนของภาคเอกชน และการบริโภคของประชาชน ซึ่งการกระตุ้นการบริโภคผ่านภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นแนวทางหนึ่งที่จะช่วยให้เศรษฐกิจฟื้นตัว

ภายใต้ยุทธศาสตร์ ไทยแลนด์ 4.0 ของภาครัฐในการขับเคลื่อนทรานส์ฟอร์มภาคธุรกิจและสังคมไปสู่เศรษฐกิจดิจิทัล พร้อมวางรากฐานอุตสาหกรรมสมัยใหม่ บริษัทฯได้เตรียมความพร้อมมาอย่างต่อเนื่องเพื่อเข้าสู่ยุคเศรษฐกิจแนวใหม่ โดยผสมผสานแพลตฟอร์มในการประกอบธุรกิจที่หลากหลาย ร่วมกับความเชี่ยวชาญจากกลุ่มบริษัทในเครือ และองค์ความรู้ที่ได้รับจากบริษัทแม่เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด บริษัทฯมีมุมมองเชิงบวกต่อการขยายฐานธุรกิจประเทศไทย โดยแนวโน้มการเมืองไทยมีเสถียรภาพมากขึ้น ภาครัฐสานต่อนโยบายตั้งคณะทำงานเชิงรุกเพื่อส่งเสริมการใช้ดิจิทัลสำหรับผู้ประกอบการ พัฒนากำลังคนด้านดิจิทัลเพื่อรองรับอุตสาหกรรมเป้าหมายและตอบสนองต่อการพัฒนาของโครงการ EEC ทั้งนี้ บริษัทฯเล็งเห็นว่าอุตสาหกรรมดิจิทัล ถือเป็นคลัสเตอร์ที่สำคัญในการเกื้อหนุนอุตสาหกรรมอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น ภาคการผลิต จะมีฐานการผลิตซึ่งมีห่วงโซ่อุปทานที่มีมูลค่าเพิ่มสูงหากมีอุตสาหกรรมดิจิทัลที่เข้มแข็ง ดังนั้น บริษัทฯจึงมุ่งเน้นขยายการลงทุนในกลุ่มสมาร์ทโซลูชัน เพื่อนำเอาเทคโนโลยีและนวัตกรรมเข้ามาสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับแพลตฟอร์มธุรกิจ โดยปัจจุบันโครงการร่วมลงทุนกับ STT GDC เพื่อพัฒนาดาต้าเซ็นเตอร์ระดับไฮเปอร์สเกลแห่งแรกในประเทศไทยกำลังอยู่ในขั้นตอนการก่อสร้าง คาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2564 พร้อมให้บริการรองรับความต้องการจัดเก็บข้อมูลของภาคธุรกิจที่มีแนวโน้มเติบโตก้าวกระโดดในยุคดิจิทัลจากความเร็วในการสื่อสาร 5G ควบคู่กับเทคโนโลยีอัจฉริยะที่เข้ามาเชื่อมต่อกับอุปกรณ์อัจฉริยะต่าง ๆ ที่ทันสมัย ขยายขีดความสามารถในการสร้างมูลค่าเพิ่มของภาคธุรกิจได้ในระดับสูง นอกจากนี้ บริษัทฯได้เข้าร่วมลงทุนจัดตั้งบริษัท พีบีเอ โรบोटิกส์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจให้บริการระบบปฏิบัติการอัตโนมัติ สำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้า โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายให้ความสนใจเป็นจำนวนมาก คาดว่าในปีหน้าจะมีแผนธุรกิจในการรุกตลาดอย่างเต็มรูปแบบ ทั้งนี้ การสนับสนุนของภาครัฐ ความคืบหน้าในการก่อสร้างลงทุนโครงการขนาดใหญ่ จะเป็นกลไกสำคัญในการผลักดันเศรษฐกิจยุคใหม่สร้างความมั่นใจให้ผู้ประกอบการเพิ่มการลงทุน หากไทยสามารถดึงดูดบริษัทระดับโลกให้สนใจเข้ามาได้ ก็จะสามารถยกระดับการพัฒนาอุตสาหกรรมดิจิทัลของไทยผ่านการแลกเปลี่ยนแนวคิด วิธีการ และเทคโนโลยีจากบุคลากรชั้นนำของโลก ทำให้ภาคธุรกิจไทยมีโอกาสใช้ประโยชน์จากนวัตกรรมได้อย่างเต็มศักยภาพ

บริษัทฯตั้งเป้าปี 2563 จะขยายการพัฒนาพื้นที่อาคารเชิงอุตสาหกรรมในรูปแบบ Built-to-suit เพิ่มสูงขึ้นถึงระดับ 1.2 แสนตารางเมตร โดยมุ่งเน้นการพัฒนาศูนย์กระจายสินค้าและบริการโลจิสติกส์ตามความต้องการของลูกค้าแต่ละรายพร้อมเซ็นสัญญาระยะยาวสอดคล้องกับแนวโน้มการขยายตัวของตลาดโลจิสติกส์ในปัจจุบัน ที่องค์กรขนาดใหญ่ต้องการพัฒนาแบบรวมศูนย์กลาง ใช้เทคโนโลยีสมาร์ทโซลูชัน สร้างประสิทธิภาพในการบริหารจัดการ รวมทั้งการออกแบบอาคารที่บ่งบอกถึงอัตลักษณ์ขององค์กร ขณะที่แผนพัฒนาธุรกิจเพิ่มเติม โดยเฉพาะการจัดการที่ดินขนาดใหญ่ในทำเลบางนา-บางพลี ขนาดกว่า 4,300 ไร่ เราพร้อมพัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นเมืองอุตสาหกรรม (Township) ซึ่งเฟสแรก บริษัทฯจะเน้นพัฒนาในรูปแบบโลจิสติกส์ คาดว่าจะเปิดตัวมาสเตอร์แพลนได้ในปี 2563 บนพื้นที่ประมาณ 1,000 ไร่

สำหรับตลาดที่อยู่อาศัยในปีนี้ได้รับผลกระทบจากปัจจัยลบ คือมาตรการกำกับดูแลสินเชื่อที่อยู่อาศัย (LTV) ของธนาคารแห่งประเทศไทย แต่มาตรการดังกล่าว กลับส่งผลกระทบต่อตลาดแนวราบไม่มากนัก เนื่องจากสินค้าประเภทบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์เป็นสินค้าที่มีความต้องการอยู่อาศัยจริงจากคนในพื้นที่ สะท้อนจากยอดขายแนวราบยังเติบโตต่อเนื่อง ผู้ประกอบการก็หันมาพัฒนาโครงการแนวราบกันมากขึ้น คาดว่าแนวโน้มการแข่งขันจะทวีความเข้มข้นขึ้นเพื่อพัฒนาโครงการเจาะฐานผู้บริโภค รวมถึงการมองหาทำเลที่ยังเป็นโอกาสทางการตลาดจากรายงานกรมพัฒนาธุรกิจการค้า พบว่า การจัดตั้งธุรกิจใหม่เริ่มที่ทิศทางการขยายตัวไปยังจังหวัดต่าง ๆ มากขึ้น จากเดิมที่กระจุกตัวอยู่ในกรุงเทพฯ ชลบุรี นนทบุรี สมุทรปราการ และปทุมธานี โดยเพิ่มขึ้นทั้งในเขตออีฮิ และในเมืองรองที่เป็นแหล่งท่องเที่ยว โดยส่วนมากเป็นการจัดตั้งธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับภาคบริการต่าง ๆ ทั้งโรงแรม ร้านอาหาร การขนส่ง และอสังหาริมทรัพย์ ทำให้เปิดโอกาสการลงทุนในทำเลที่มีศักยภาพใหม่ โดยเฉพาะในพื้นที่ออีฮิมีนักลงทุนเข้าไปปักธงลงทุนเพิ่มขึ้นมาก อย่างไรก็ดี มาตรการควบคุมสินเชื่อ (LTV) นั้นคาดว่าจะยังคงส่งผลกระทบต่อยอดขายอยู่แต่เชื่อว่าจะค่อย ๆ ลดลงจากช่วงก่อนหน้านี้ เนื่องจากกลุ่มลูกค้าเริ่มคลายความกังวลของสถานการณ์

แนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ประเภทที่เลและอาคารสำนักงานในไทยยังโตได้อีกมาก เนื่องจากประเทศไทยเป็นตลาดที่มีศักยภาพสูงของธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และค้าปลีก ทั้งจากการขยายตัวของเมืองและประชากร และการเป็นเมืองท่องเที่ยวระดับโลก มีการเดินทางมาเยือนของนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นทุกปี โดยปีที่ผ่านมานักท่องเที่ยวที่เข้ามาในไทยกว่า 38 ล้านคนสูงสุดในอาเซียน หนุนการบริโภคสินค้าและบริการ ทำให้ภาพรวมการค้าเพื่อการพาณิชย์ ทั้งค้าปลีกและค้าส่งมีมูลค่าต่อจีดีพีของประเทศสูงมากเป็นอันดับสองรองจากภาคการผลิต ส่งผลถึงการลงทุนในภาคอสังหาริมทรัพย์ที่มีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้นด้วย โดยบริษัทฯมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการใหม่ ๆ ในรูปแบบ

มิกซ์ยูส ที่มีความได้เปรียบในความหลากหลายและครบวงจรในสถานที่เดียว สอดคล้องกับทิศทางตลาดภายใต้แนวคิด Placemaking เพื่อตอบ โจทย์ไลฟ์สไตล์ของผู้บริโภคยุคใหม่ สามารถรองรับกลุ่มเป้าหมายหลายหลายได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้ บริษัทฯยังคงเดินหน้าขยายธุรกิจโคเวิร์คกิ้งสเปซในประเทศไทยภายใต้ความร่วมมือกับ จัสโค โดยผลการดำเนินงานที่ผ่านมามีการตอบรับดีจากผู้เข้ามาใช้บริการเพื่อสัมผัสประสบการณ์ สถานที่ทำงานที่ทันสมัยในรูปแบบใหม่ ตอบสนองการเชื่อมโยงคอมมูนิตี้ของคนทำงานรุ่นใหม่ ทั้งลูกค้าองค์กรขนาดใหญ่ กลุ่มสตาร์ทอัพ ฟรีแลนซ์ เพื่อสร้างสรรค์แรงบันดาลใจต่อยอดความคิดทางธุรกิจ ทำให้อัตราการเข้าใช้พื้นที่โดยรวมทุกสาขาปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องตามเป้าหมายที่วางไว้ และคาดว่าสาขาสยามมิตรทาวน์จะเริ่มเปิดตัวอย่างเป็นทางการ จะได้รับความสนใจจากลูกค้าอย่างแน่นหนาด้วยทำเลศักยภาพใจกลางเมือง เป็นศูนย์กลางคลั่งปัญญาและการเรียนรู้ พร้อมสรรพด้วยความบันเทิงและร้านอาหารที่เปิดตลอด 24 ชั่วโมง ถือเป็นจุดหมายปลายทางที่ตอบโจทย์คนรุ่นใหม่อย่างครบวงจร

สำหรับเป้าหมายระยะยาวของ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) มุ่งไปสู่เป็นผู้นำการให้บริการสมาร์ทเพลตฟอรม์ด้านอสังหาริมทรัพย์ในระดับภูมิภาค ด้วยความเชี่ยวชาญในการพัฒนากลุ่มสินทรัพย์ที่มีศักยภาพหลากหลาย พร้อมขับเคลื่อนการเติบโตอย่างยั่งยืน โดยผลานวัตกรรมและเทคโนโลยีแห่งอนาคตเพื่อบูรณาการความสามารถในการแข่งขันทุกมิติ และสร้างสรรค์ความเป็นเลิศด้านการบริการ ภายใต้แนวคิด "เอ็กซ์พีเรียนซ์ แมตเทอร์ส"(experience matters) เดินหน้ามอบประสบการณ์อันทรงคุณค่าให้แก่ลูกค้าทั้งในด้านคุณภาพสินค้า การบริการ และโซลูชันที่ครอบคลุมสอดรับการเติบโตของธุรกิจและอุตสาหกรรม