

ส่วนที่ 3

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

1. ความเห็นของผู้สอบบัญชี

ผู้สอบบัญชี

ปี 2561 (1 มกราคม 2561 ถึง 30 กันยายน 2561)

ปัทมวรรณ วัฒนกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 9832

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด

ปี 2562 (1 ตุลาคม 2561 ถึง 30 กันยายน 2562)

นิตยา เซษฐโชติรส

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4439

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด

ปี 2563 (1 ตุลาคม 2562 ถึง 30 กันยายน 2563)

วิไล บุรณกิตติโสภณ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3920

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด

สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

รายงานผู้สอบบัญชีสำหรับปี 2561 ถึง 2563 ได้ให้ความเห็นว่า งบการเงินของบริษัทได้จัดทำขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

2. งบการเงิน บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย : บาท)

	งบรวม					
	ตรวจสอบ (ปรับปรุงใหม่) สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน		ตรวจสอบ (ปรับปรุงใหม่) สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน		ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน	
	2561		2562		2563	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด	6,951,410,000	8.41	4,495,092,000	4.87	2,572,047,000	2.76
เงินลงทุนชั่วคราว - เงินฝากประจำ	523,710,000	0.63	8,830,000	0.01	8,907,000	0.01
ลูกหนี้การค้า	194,449,000	0.24	362,649,000	0.39	480,169,000	0.52
ลูกหนี้อื่น	299,118,000	0.36	250,179,000	0.27	284,740,000	0.31
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นเพื่อโครงการลงทุน		0.00	0	0.00	1,644,517,000	1.77
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	143,663,000	0.17	135,270,000	0.15	0	0.00
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	16,480,000	0.02	17,473,000	0.02	20,317,000	0.02
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	23,512,081,000	28.45	31,078,189,000	33.65	32,877,749,000	35.29
เงินมัดจำที่ดินอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	238,363,000	0.29	774,841,000	0.84	321,256,000	0.34
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	198,844,000	0.24	245,892,000	0.27	266,241,000	0.29
กลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	1,000,663,000	1.21	0	0.00	0	0.00
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	33,078,781,000	40.02	37,368,415,000	40.46	38,475,943,000	41.30
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	5,488,000	0.01	1,488,000	0.00	1,488,000	0.00
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	5,795,820,000	7.01	9,785,247,000	10.59	10,723,496,000	11.51
เงินลงทุนในการร่วมค้า	1,762,538,000	2.13	2,715,213,000	2.94	2,934,111,000	3.15
เงินลงทุนในกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	257,000	0.00	257,000	0.00	257,000	0.00
เงินลงทุนอื่น	0	0.00	669,271,000	0.72	669,271,000	0.72
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	283,087,000	0.34	266,127,000	0.29	312,684,000	0.34
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	232,583,000	0.28	232,583,000	0.25	259,342,000	0.28
ค่าความนิยม	1,626,000	0.00	1,626,000	0.00	1,626,000	0.00
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	35,622,244,000	43.10	35,690,101,000	38.64	34,364,112,000	36.88
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ	169,073,000	0.20	0	0.00	0	0.00
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	2,557,468,000	3.09	2,625,985,000	2.84	2,545,789,000	2.73
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	64,099,000	0.08	118,323,000	0.13	116,865,000	0.13
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	510,979,000	0.62	356,538,000	0.39	416,575,000	0.45
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	738,053,000	0.89	767,951,000	0.83	195,339,000	0.21
สิทธิการเช่า	1,755,797,000	2.12	1,659,655,000	1.80	1,795,092,000	1.93
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	72,061,000	0.09	104,252,000	0.11	357,303,000	0.38
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	49,571,173,000	59.98	54,994,617,000	59.54	54,693,350,000	58.70
รวมสินทรัพย์	82,649,954,000	100.00	92,363,032,000	100.00	93,169,293,000	100.00

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

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

(หน่วย : บาท)

	งบรวม					
	ตรวจสอบ (ปรับปรุงใหม่) สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน		ตรวจสอบ (ปรับปรุงใหม่) สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน		ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน	
	2561		2562		2563	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	3,412,660,000	4.13	8,088,718,000	8.76	2,228,638,000	2.39
เจ้าหนี้การค้า	2,526,941,000	3.06	2,899,519,000	3.14	2,776,328,000	2.98
เจ้าหนี้อื่น	1,246,775,000	1.51	1,633,091,000	1.77	1,331,165,000	1.43
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	375,749,000	0.45	1,029,949,000	1.12	1,019,691,000	1.09
ตัวเงินจ่ายระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0	0.00	250,899,000	0.27	0	0.00
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,600,000,000	1.94	6,820,000,000	7.38	8,297,563,000	8.91
รายได้สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ถึงกำหนดรับรู้ภายในหนึ่งปี	361,864,000	0.44	360,941,000	0.39	361,440,000	0.39
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	245,176,000	0.30	267,912,000	0.29	193,165,000	0.21
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนอื่น	40,784,000	0.05	12,860,000	0.01	79,716,000	0.09
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	410,174,000	0.50	446,568,000	0.48	481,881,000	0.52
รวมหนี้สินหมุนเวียน	10,220,123,000	12.37	21,810,457,000	23.61	16,769,587,000	18.00
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,339,365,000	1.62	2,518,947,000	2.73	2,256,540,000	2.42
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0	0.00	540,336,000	0.59	555,175,000	0.60
หุ้นกู้	19,616,194,000	23.73	30,775,562,000	33.32	32,978,811,000	35.40
รายได้สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	7,933,232,000	9.60	7,484,979,000		7,139,514,000	
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	560,230,000	0.68	499,789,000	0.54	469,437,000	0.50
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายจาก ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย	525,537,000	0.64	0	0.00	0	0.00
ตัวเงินจ่ายระยะยาว	245,388,000	0.30	0	0.00	0	0.00
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	115,624,000	0.14	187,914,000	0.20	219,579,000	0.24
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	185,899,000	0.22	85,442,000	0.09	84,998,000	0.09
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	511,733,000	0.62	589,157,000	0.64	575,225,000	0.62
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	31,033,202,000	37.55	42,682,126,000	46.21	44,279,279,000	47.53
รวมหนี้สิน	41,253,325,000	49.91	64,492,583,000	69.83	61,048,866,000	65.52

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

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

(หน่วย : บาท)

	งบรวม					
	ตรวจสอบ (ปรับปรุงใหม่) สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน		ตรวจสอบ (ปรับปรุงใหม่) สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน		ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน	
	2561		2562		2563	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน						
(2563: หุ้นสามัญจำนวน 3,226,821 หุ้น มูลค่า 1 บาทต่อหุ้น)						
(2562: หุ้นสามัญจำนวน 2,934,628,000 หุ้น มูลค่า 1 บาทต่อหุ้น)						
(2561: หุ้นสามัญจำนวน 2,751,213,562 หุ้น มูลค่า 1 บาทต่อหุ้น)	2,751,214,000	3.33	2,934,628,000	3.18	3,226,821,000	3.46
ทุนที่ออกและชำระแล้ว						
(2563: หุ้นสามัญจำนวน 2,319,277 หุ้น มูลค่า 1 บาทต่อหุ้น)						
(2562: หุ้นสามัญจำนวน 2,016,763,000 หุ้น มูลค่า 1 บาทต่อหุ้น)						
(2561: หุ้นสามัญจำนวน 1,834,142,375 หุ้น มูลค่า 1 บาทต่อหุ้น)	1,834,142,000	2.22	2,016,763,000	2.18	2,319,277,000	2.49
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	19,838,380,000	24.00	22,914,919,000	24.81	25,818,624,000	27.71
กำไรสะสม						
- จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	275,121,000	0.33	300,828,000	0.33	322,682,000	0.35
- ยังไม่ได้จัดสรร	3,441,884,000	4.16	4,702,616,000	5.09	6,544,487,000	7.02
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น	(23,201,000)	(0.03)	(495,068,000)	(0.54)	(500,282,000)	(0.54)
ส่วนต่างจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	0	0.00	(2,255,622,000)	(2.44)	(2,255,622,000)	(2.42)
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	25,366,326,000	30.69	27,184,436,000	29.43	32,249,166,000	34.61
ส่วนของผู้ถือหุ้นเดิมก่อนการปรับโครงสร้างธุรกิจ	12,921,195,000	15.63	0	0.00	0	0.00
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	3,109,108,000	3.76	686,013,000	0.74	(128,739,000)	(0.14)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	41,396,629,000	50.09	27,870,449,000	30.17	32,120,427,000	34.48
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	82,649,954,000	100.00	92,363,032,000	100.00	93,169,293,000	100.00

หมายเหตุ:

- ตามที่ระหว่างปี 2562 บริษัทได้เข้าซื้อกิจการของ บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (GOLD) ซึ่งเป็นบริษัทที่อยู่ภายใต้การควบคุมของผู้ถือหุ้นในลำดับสูงสุดเดียวกัน ดังนั้นงบการเงินรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 และ 30 กันยายน 2562 (ฉบับปรับปรุง) จึงได้ถูกจัดทำขึ้นภายใต้เกณฑ์การรวมธุรกิจของการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกัน โดยปรับงบการเงินย้อนหลังเสมือนบริษัทได้เข้าซื้อกิจการดังกล่าวมาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561

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

งบกำไรขาดทุน

(หน่วย : บาท)

	งบรวม					
	ตรวจสอบ (ปรับปรุงใหม่) สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน		ตรวจสอบ (ปรับปรุงใหม่) สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน		ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน	
	2561		2562		2563	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	10,281,951,000	74.47	15,552,858,000	72.10	14,648,050,000	71.5
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	1,912,718,000	13.85	2,758,501,000	12.79	2,751,771,000	13.4
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	414,599,000	3.00	565,826,000	2.62	331,434,000	1.6
รายได้ค่าบริการจัดการ	333,561,000	2.42	540,902,000	2.51	648,116,000	3.2
รายได้จากการลงทุน	69,513,000	0.50	186,893,000	0.87	77,982,000	0.4
รายได้จากกิจการสนามกอล์ฟ	19,979,000	0.14	0	0.00	0	0.0
รายได้จากการให้บริการ	55,581,000	0.40	0	0.00	0	0.0
กลับรายการประมาณการหนี้สินจากค่าเผื่อการสนับสนุนทางการเงิน	0	0.00	66,175,000	0.31	0	0.0
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วมและบริษัทย่อย	0	0.00	10,322,000	0.05	384,270,000	1.9
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	609,757,000	4.42	1,710,149,000	7.93	1,360,602,000	6.6
รายได้อื่น	108,788,000	0.79	179,727,000	0.83	288,144,000	1.4
รวมรายได้	13,806,447,000	100.00	21,571,353,000	100.00	20,490,369,000	100.0
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยและพาณิชยกรรม	6,962,989,000	50.43	10,494,443,000	48.65	10,236,827,000	49.96
ต้นทุนการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	937,494,000	6.79	1,354,108,000	6.28	1,301,023,000	6.35
ต้นทุนธุรกิจโรงแรม	281,035,000	2.04	389,303,000	1.80	296,203,000	1.45
ต้นทุนกิจการสนามกอล์ฟ	10,120,000	0.07	0	0.00	0	0.00
ต้นทุนค่าบริการจัดการ	232,673,000	1.69	398,599,000	1.85	402,876,000	1.97
ต้นทุนการให้บริการ	42,305,000	0.31	0	0.00	0	0.00
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	903,001,000	6.54	1,346,532,000	6.24	1,137,647,000	5.55
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,523,188,000	11.03	2,318,873,000	10.75	2,324,317,000	11.34
รวมค่าใช้จ่าย	10,892,805,000	78.90	16,301,858,000	75.57	15,698,893,000	76.62
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า						
สุทธิจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขาย อสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วมและการร่วมค้า	157,240,000	1.14	-187,284,000	-0.87	-188,337,000	-0.92
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล	3,070,882,000	22.24	5,082,211,000	23.56	4,603,139,000	22.46
(ค่าใช้จ่าย) ทางการเงิน	-465,338,000	-3.37	-806,531,000	-3.74	-1,131,473,000	-5.52
กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	2,605,544,000	18.87	4,275,680,000	19.82	3,471,666,000	16.94
ผลประโยชน์ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	-461,080,000	-3.34	-791,497,000	-3.67	-631,730,000	-3.08
กำไรสุทธิ	2,144,464,000	15.53	3,484,183,000	16.15	2,839,936,000	13.86

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

งบกำไรขาดทุน (ต่อ)

(หน่วย : บาท)

	งบรวม					
	ตรวจสอบ (ปรับปรุงใหม่) สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน		ตรวจสอบ (ปรับปรุงใหม่) สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน		ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน	
	2561		2562		2563	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
กำไรสุทธิ	2,144,464,000	15.53	3,484,183,000	16.15	2,839,936,000	13.86
การแบ่งปันกำไร						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัท	657,349,000	4.76	1,791,271,000	8.30	2,791,483,000	13.62
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นเดิมก่อนการปรับโครงสร้างธุรกิจ	1,174,093,000	8.50	1,313,778,000	6.09	0	0.00
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อย	313,022,000	2.27	379,134,000	1.76	48,453,000	0.24
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.36		0.96		1.34	

หมายเหตุ:

- ตามที่ระหว่างปี 2562 บริษัทได้เข้าซื้อกิจการของ บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (GOLD) ซึ่งเป็นบริษัทที่อยู่ภายใต้การควบคุมของผู้ถือหุ้นในลำดับสูงสุดเดียวกัน ดังนั้นงบการเงินรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 และ 30 กันยายน 2562 (ฉบับปรับปรุง) จึงได้ถูกจัดทำขึ้นภายใต้เกณฑ์การรวมธุรกิจของกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกัน โดยปรับงบการเงินย้อนหลังเสมือนบริษัทได้เข้าซื้อกิจการดังกล่าวมาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561

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

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย : บาท)

	งบรวม					
	ตรวจสอบ (ปรับปรุงใหม่) สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน		ตรวจสอบ (ปรับปรุงใหม่) สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน		ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน	
	2561		2562		2563	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
กำไรสำหรับงวด	2,144,464,000	101.29	3,484,183,000	101.07	2,839,936,000	2,144,464,000
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น : ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ	-33,648,000	-1.59	-27,381,000	-0.79	100,680,000	3.42
กำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	6,273,000	0.30	-9,508,000	-0.28	0	0.00
หัก ผลกระทบของภาษีเงินได้	0	0.00	-106,000	0.00	0	0.00
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-27,375,000	-1.29	-36,995,000	-1.07	100,680,000	3.42
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	2,117,089,000	100.00	3,447,188,000	100.00	2,940,616,000	100.00
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	623,701,000	29.46	1,754,276,000	50.89	2,892,163,000	98.35
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นเดิมก่อนการปรับโครงสร้างธุรกิจ	1,178,891,000	55.68	1,313,778,000	38.11	0	0.00
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	314,497,000	14.86	379,134,000	11.00	48,453,000	1.65
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	2,117,089,000	100.00	3,447,188,000	100.00	2,940,616,000	100.00

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

งบกระแสเงินสด

(หน่วย : บาท)

	งบรวม		
	ตรวจสอบ (ปรับปรุงใหม่) สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน	ตรวจสอบ (ปรับปรุงใหม่) สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน
	2561	2562	2563
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไรสำหรับปี	2,144,464,000	3,484,183,000	2,839,936,000
ปรับรายการที่กระทบกำไรเป็นเงินสดรับ (จ่าย)			
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	461,080,000	791,497,000	631,730,000
ต้นทุนทางการเงิน	465,338,000	806,531,000	1,131,473,000
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	763,424,000	1,036,429,000	1,069,075,000
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	51,501,000	23,529,000	35,590,000
(กลับรายการ) ค่าเผื่อการลดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	0	0	(4,178,000)
(กลับรายการ) ผลขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมและเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทร่วม	(11,220,000)	(49,189,000)	0
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	17,800,000	64,701,000	44,607,000
(กลับรายการ) ประมาณการค่าใช้จ่ายสำหรับคดีความ	2,725,000	(97,381,000)	(444,000)
ประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์	26,801,000	19,170,000	0
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(711,712,000)	(1,710,149,000)	(1,360,602,000)
รับรู้รายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า	(380,774,000)	(495,156,000)	(385,011,000)
รับรู้ค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่า	61,158,000	88,930,000	97,854,000
ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าสุทธิจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วมและการร่วมค้า	(157,240,000)	187,284,000	188,337,000
หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ	17,479,000	8,061,000	5,084,000
กำไร (ขาดทุน) จากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(7,203,000)	(1,457,000)	1,272,000
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	0	0	14,743,000
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วมและ	0	(10,322,000)	(384,270,000)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินจากการเลิกกิจการบริษัทย่อย	0	0	2,487,000
ผลขาดทุนจากการตัดจำหน่ายภาษีหัก ณ ที่จ่าย	4,682,000	0	0
ดอกเบี้ยรับ	(69,513,000)	(186,893,000)	(77,982,000)
	2,678,790,000	3,959,768,000	3,849,701,000

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

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

(หน่วย : บาท)

	งบรวม		
	ตรวจสอบ (ปรับปรุงใหม่) สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน	ตรวจสอบ (ปรับปรุงใหม่) สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน
	2561	2562	2563
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน			
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	(25,690,000)	(11,032,000)	(121,509,000)
ลูกหนี้อื่น	(51,636,000)	41,157,000	(34,893,000)
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	11,364,000	15,967,000	16,892,000
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	(5,730,576,000)	(7,120,757,000)	(1,234,980,000)
เงินมัดจำที่ดินอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	(208,363,000)	(536,478,000)	453,586,000
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(29,583,000)	(38,259,000)	(26,407,000)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	9,175,000	(32,190,000)	(24,849,000)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้า	420,063,000	622,411,000	(526,221,000)
เจ้าหนี้อื่น	6,130,000	91,960,000	(294,400,000)
ประมาณการหนี้สิน	(2,586,000)	(30,525,000)	66,855,000
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(34,947,000)	87,508,000	35,313,000
จ่ายค่าใช้จ่ายสำหรับคดีความ	(718,000)	(19,645,000)	0
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	16,727,000	30,848,000	(13,190,000)
จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	(1,148,000)	(1,916,000)	(12,942,000)
รายได้สิทธิการเช่ารถดับเพลิง	234,653,000	61,484,000	40,046,000
ผลต่างจากการแปลงค่าการเงิน	4,926,000	(14,237,000)	77,839,000
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) การดำเนินงาน	(2,703,419,000)	(2,893,936,000)	2,250,841,000
ภาษีเงินได้จ่ายออก	(603,748,000)	(908,866,000)	(424,479,000)
รับคืนภาษีเงินได้	0	0	206,284,000
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(3,307,167,000)	(3,802,802,000)	2,032,646,000
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินลงทุนชั่วคราวลดลง (เพิ่มขึ้น)	587,733,000	514,880,000	(76,000)
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันลดลง (เพิ่มขึ้น)	225,000	4,000,000	0
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วมและบริษัทย่อย - สุทธิจากค่าใช้จ่าย	0	23,850,000	943,026,000
เงินลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มขึ้น	(437,166,000)	(4,138,760,000)	(1,913,834,000)
เงินจ่ายเพื่อซื้อส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0	(18,734,064,000)	(908,074,000)
เงินลงทุนอื่นเพิ่มขึ้น	0	(669,271,000)	0
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อการร่วมค้า	(549,885,000)	(1,333,886,000)	(424,071,000)
เงินสดรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0	2,260,250,000	0
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0	(2,260,250,000)	0
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นเพื่อโครงการลงทุน		0	(1,644,517,000)
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0	0	(17,600,000)

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

(หน่วย : บาท)

	งบรวม		
	ตรวจสอบ (ปรับปรุงใหม่) สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน	ตรวจสอบ (ปรับปรุงใหม่) สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน
	2561	2562	2563
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(428,522,000)	(2,140,145,000)	(1,241,692,000)
เงินสดรับจากการขายอาคารและอุปกรณ์	60,732,000	2,431,000	1,392,000
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิจากค่าใช้จ่าย	2,209,565,000	3,547,216,000	3,141,511,000
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(80,944,000)	(7,812,000)	(112,814,000)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน	(16,084,000)	(36,745,000)	(28,731,000)
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์หลักในการประกอบธุรกิจ	11,402,000	5,714,000	0
เงินสดรับจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุน	610,471,000	0	0
รับดอกเบี้ย	58,019,000	179,864,000	68,220,000
รับเงินปันผล	652,930,000	584,863,000	589,287,000
สิทธิการเช่า	0	0	(234,035,000)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	2,678,476,000	(22,197,865,000)	(1,782,008,000)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากออกหุ้นใหม่	0	3,259,160,000	3,206,220,000
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญบริษัทย่อย	0	75,000,000	0
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	0	(3,528,929,000)	(13,370,144,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	2,518,865,000	8,226,699,000	7,600,000,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,350,496,000	5,788,717,000	5,369,490,000
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(27,000,000)	(3,954,934,000)	(5,758,647,000)
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนตัวเงินจ่ายระยะยาว	0	0	(243,606,000)
เงินสดรับจากหุ้นกู้	7,000,000,000	18,000,000,000	10,500,000,000
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนหุ้นกู้	(4,100,000,000)	(1,600,000,000)	(6,820,000,000)
เงินปันผลจ่ายให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	(768,904,000)	(1,573,464,000)	(988,784,000)
จ่ายดอกเบี้ย	(637,569,000)	(1,147,900,000)	(1,668,212,000)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	5,335,888,000	23,544,349,000	(2,173,683,000)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	4,707,197,000	(2,456,318,000)	(1,923,045,000)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ ต้นงวด	2,244,213,000	6,951,410,000	4,495,092,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นสุด	6,951,410,000	4,495,092,000	2,572,047,000
รายการที่ไม่ใช่เงินสด			
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ	343,888,000	286,771,000	436,418,827
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	0	0	66,292,763
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	0	0	228,202,000

หมายเหตุ:

- ตามที่ระหว่างปี 2562 บริษัทได้เข้าซื้อกิจการของ บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (GOLD) ซึ่งเป็นบริษัทที่อยู่ภายใต้การควบคุมของผู้ถือหุ้นในลำดับสูงสุดเดียวกัน ดังนั้นการเริ่บระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 และ 30 กันยายน 2562 (ฉบับปรับปรุง) จึงได้ถูกจัดทำขึ้นภายใต้เกณฑ์การรวมธุรกิจของการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกัน โดยปรับงบการเงินย้อนหลังเสมือนบริษัทได้เข้าซื้อกิจการดังกล่าวมาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561

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

	หน่วย	ตรวจสอบ (ปรับปรุงใหม่)	ตรวจสอบ (ปรับปรุงใหม่)	ตรวจสอบ (ปรับปรุงใหม่)
		สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน	สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน	สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน
		2561	2562	2563
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
1 อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	3.24	1.71	2.29
2 อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.78	0.24	0.20
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการใช้สินทรัพย์ (Activity Ratios)				
3 อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	7.02 ⁽¹⁾⁽²⁾	7.60	6.53
4 ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	51.31 ⁽²⁾	47.38	55.13
5 อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า	เท่า	4.47 ⁽¹⁾	4.66	4.31
6 ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย	วัน	80.58	77.30	83.49
7 อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์	เท่า	0.22 ⁽¹⁾	0.25	0.22
อัตราส่วนที่แสดงถึงความเสี่ยงจากการกู้ยืม (Leverage Ratios)				
8 อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.00	2.31	1.90
9 อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.82	2.15	1.82
10 อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย	เท่า	8.18 ⁽¹⁾	6.48	4.26
11 อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.66	1.79	1.47
12 อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.47	1.63	1.39
13 อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (cash basis)	เท่า	0.64	0.35	0.43
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratios)				
15 อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	ร้อยละ	45.05	34.92	33.42
16 อัตรากำไรขั้นต้นจำแนกตามส่วนงาน				
ธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย	ร้อยละ	32.28	32.52	30.11
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม ⁽³⁾	ร้อยละ	37.82	48.81	49.72
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม	ร้อยละ	41.46	34.93	39.59
ธุรกิจโรงแรม	ร้อยละ	32.22	31.20	10.63
17 อัตรากำไรอื่น	ร้อยละ	0.79	0.83	1.41
18 อัตรากำไรสุทธิ (กำไรสำหรับปี)	ร้อยละ	15.53	16.15	13.86
19 อัตรากำไรสุทธิ (กำไรส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่)	ร้อยละ	13.27	14.39	13.62
20 อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์	ร้อยละ	2.95 ⁽¹⁾	3.55	3.01
21 อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์ถาวร	ร้อยละ	8.83 ⁽¹⁾	10.69	10.26
22 อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (กำไรส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่)	ร้อยละ	5.90 ⁽¹⁾	8.97	9.31
23 อัตราการจ่ายเงินปันผล	ร้อยละ	75.34	51.79	49.85

หมายเหตุ

- (1) ปรับเป็นอัตราส่วนแสดงผลทั้งปี (Annualised)
- (2) เนื่องจากธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์รับรู้รายได้เมื่อโอน ส่วนเงินดาวน์รับจะบันทึกเป็นหนี้สิน จึงไม่มีลูกหนี้การค้าจากธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นอัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้าและระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย จึงวัดเฉพาะธุรกิจจากการให้เช่า โดยคำนวณจากรายได้ค่าเช่าหารด้วยลูกหนี้การค้าเฉลี่ย
- (3) รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม ประกอบด้วย รายได้จากการให้เช่าและบริการส่วนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม และกำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) ขอรายงานผลการดำเนินงาน สำหรับผลการดำเนินงานรอบระยะเวลาบัญชี 1 ตุลาคม 2562 - 30 กันยายน 2563 โดยมีรายละเอียดดังนี้

เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2562 บริษัทฯ ได้เข้าซื้อกิจการของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“GOLD”) โดยการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์เป็นจำนวนหุ้นสามัญ 2,195.9 ล้านหุ้น ที่ราคาเสนอซื้อหุ้นละ 8.50 บาทต่อหุ้น รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 18,665.1 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 94.50 จากหุ้นสามัญที่ทำคำเสนอซื้อทั้งหมดจำนวน 2,323.7 ล้านหุ้น GOLD เป็นบริษัทที่อยู่ภายใต้การควบคุมของผู้ถือหุ้นในลำดับสูงสุดเดียวกัน ดังนั้นการเงินรวมของกลุ่มบริษัทในปี 2562 ได้ถูกจัดทำขึ้นภายใต้เกณฑ์การรวมธุรกิจของกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน ตามวิธีที่เสมือนว่าเป็นการรวมส่วนได้เสีย (similar to pooling of interests) โดยปรับงบการเงินย้อนหลังเสมือนบริษัทได้เข้าซื้อกิจการดังกล่าวมาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2561

ต่อมาในเดือนกันยายน ปี 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการทำคำเสนอซื้อเพื่อเพิกถอนหุ้นของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“GOLD”) ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยเข้าทำคำเสนอซื้อหุ้นของ GOLD ที่เหลือทั้งหมด ซึ่งในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทฯ เข้าทำรายการดังกล่าวเสร็จสิ้นเป็นที่เรียบร้อยแล้ว รวมมูลค่าทั้งสิ้น 977.0 ล้านบาท คิดเป็นจำนวนหุ้นทั้งหมดที่รับซื้อไว้ทั้งสิ้นร้อยละ 99.44 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการ ส่งผลให้บริษัทกลายเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ GOLD และได้ดำเนินการเพิกถอนหลักทรัพย์ GOLD ออกจากสถานะการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้เมื่อวันที่ 4 สิงหาคม 2563 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้อนุมัติการเพิกถอนนี้และให้ผลตั้งแต่วันที่ 11 ส.ค. 2563 เป็นต้นไป

1. ผลการดำเนินงาน

รายได้และต้นทุนของกลุ่มบริษัท สามารถพิจารณาตามประเภทธุรกิจได้ดังนี้

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ ต่อรายได้ รวม	ล้านบาท	ร้อยละ ต่อรายได้ รวม	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการประกอบธุรกิจ						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย	14,648.1	71.49	15,552.9	72.10	(904.8)	(5.82)
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	2,751.8	13.43	2,758.5	12.79	(6.7)	(0.24)
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม	1,774.2	8.66	1,797.9	8.33	(23.7)	(1.32)
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม	977.6	4.77	960.6	4.45	17.0	1.77
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	331.4	1.62	565.8	2.62	(234.4)	(41.42)
รายได้ค่าบริการจัดการ	648.1	3.16	540.9	2.51	107.2	19.82
รายได้จากการประกอบธุรกิจรวม	18,379.4	89.70	19,418.1	90.02	(1,038.7)	(5.35)
รายได้อื่นๆ						
รายได้จากการลงทุน	78.0	0.38	186.9	0.87	(108.9)	(58.27)
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,360.6	6.64	1,710.2	7.93	(349.5)	(20.44)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วมและบริษัทย่อย	384.3	1.88	10.3	0.05	374.0	3,622.71
อื่นๆ	288.1	1.41	245.9	1.14	42.2	17.18
รายได้รวม	20,490.4	100.00	21,571.4	100.00	(1,081.0)	(5.01)
ต้นทุนจากการประกอบธุรกิจ						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	10,236.8	49.96	10,494.4	48.65	(257.6)	(2.45)
ต้นทุนการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	1,301.0	6.35	1,354.1	6.28	(53.1)	(3.92)
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม	727.3	3.55	790.4	3.66	(63.0)	(7.98)
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม	573.4	2.80	563.7	2.61	9.7	1.71
ต้นทุนธุรกิจโรงแรม	296.2	1.45	389.3	1.80	(93.1)	(23.91)
ต้นทุนค่าการจัดการ	402.9	1.97	398.6	1.85	4.3	1.07
ต้นทุนจากการประกอบธุรกิจ	12,236.9	59.72	12,636.5	58.58	(399.5)	(3.16)
กำไรขั้นต้นจากการประกอบธุรกิจและรายได้อื่น¹	8,253.4	40.28	8,934.9	41.42	(681.5)	(7.63)

¹ คำนวณมาจากรายได้รวมหักด้วยต้นทุนจากการประกอบธุรกิจ

1.1 รายได้และต้นทุนจากการประกอบธุรกิจ

สำหรับรอบระยะเวลา 12 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทฯ รับรู้รายได้รวม จำนวน 20,490.4 ล้านบาท ปรับตัวลดลงร้อยละ 5.01 หรือ 1,081.0 ล้านบาท จากจำนวน 21,571.4 ล้านบาทในปี 2562 โดยมีรายได้จากการประกอบธุรกิจ จำนวน 18,379.4 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 5.35 หรือ 1,038.7 ล้านบาท จากจำนวน 19,418.1 ล้านบาทในปี 2562 โดยสามารถสรุปรายละเอียดแยกตามประเภทธุรกิจดังนี้

1.1.1 การขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบในหลากหลายรูปแบบ ทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝดและทาวน์เฮ้าส์ โดยในปี 2563 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย ทั้งสิ้น 14,648.1 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 5.82 หรือ 904.8 ล้านบาทจากปี 2562 เนื่องจากการชะลอการตัดสินใจซื้อบ้านและอสังหาริมทรัพย์ในการซื้อของลูกค้าที่ลดลงจากสภาวะการชะลอตัวทางเศรษฐกิจ ซึ่งบริษัทฯ ลดผลกระทบลงได้บ้างด้วยการเปิดโครงการใหม่เพื่อเพิ่มกลุ่มลูกค้าใหม่ บริษัทฯ รับรู้ต้นทุนการประกอบธุรกิจเท่ากับ 10,236.8 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 2.45 หรือ 257.6 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า โดยบริษัทฯ ลดการใช้สื่อโฆษณาประชาสัมพันธ์ และการจัดกิจกรรมทางการตลาด แต่ปรับเปลี่ยนมาใช้ในการส่งเสริมการขายด้วยการให้ส่วนลดหรือของสมนาคุณ ซึ่งทำให้ต้นทุนการจัดจำหน่ายลดลง แต่ต้นทุนขายเพิ่มขึ้น ส่งผลให้กำไรขั้นต้นปรับตัวลดลง ร้อยละ 12.79 หรือ 647.2 ล้านบาท จากปี 2562 มาอยู่ที่ 4,411.2 ล้านบาท และมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 30.1 ปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับร้อยละ 32.5 ในปี 2562

1.1.2 การให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง

• ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม

บริษัทฯ รับรู้รายได้จากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม ซึ่งประกอบด้วย ค่าเช่าและค่าบริการจากธุรกิจอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า จำนวน 1,774.2 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1.32 หรือ 23.7 ล้านบาท เนื่องจากในช่วงปี 2563 บริษัทฯ ได้พิจารณาให้ความช่วยเหลือบางส่วนแก่ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจากวิกฤติไวรัสโคโรนา บริษัทฯ มีต้นทุนจำนวน 727.3 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 7.98 หรือ 63.0 ล้านบาท เนื่องจากมาตรการช่วยเหลือจากภาครัฐในการลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างร้อยละ 90 ส่งผลให้กำไรขั้นต้นปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.90 หรือ 39.3 ล้านบาท มาอยู่ที่ 1,046.8 ล้านบาท และมีอัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 59.0 จากร้อยละ 56.0

• ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม

บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม ประกอบด้วย อาคารออฟฟายโอ เซ็นเตอร์ และอาคารโกลด์เ็นแลนด์ บิวติ้ง จำนวน 977.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.77 หรือ 17.0 ล้านบาท เนื่องจากอาคารสำนักงานออฟฟายโอ เซ็นเตอร์มีผู้เช่าเกือบเต็ม บริษัทฯ มีต้นทุนจำนวน 573.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.71 หรือ 9.7 ล้านบาท ส่งผลให้กำไรขั้นต้นปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.85 หรือ 7.3 ล้านบาท มาอยู่ที่ 404.2 ล้านบาท และมีอัตรากำไรขั้นต้นยังทรงตัวอยู่ที่ร้อยละ 41.3 เช่นเดียวกับปีที่ผ่านมา

1.1.3 ธุรกิจโรงแรม

ธุรกิจโรงแรมภายใต้กลุ่มบริษัทฯ ซึ่งรับรู้เป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุน ประกอบด้วยโครงการเดอะ แอสคอต สาทร์ แบงคอก โครงการเมย์แฟร์ เมริออท เอ็กซีคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ และโรงแรมโมเดน่า บาย เฟรเซอร์ กรุงเทพฯ โดยในปี 2563 บริษัทฯ รับรู้รายได้ทั้งสิ้น 331.4 ล้านบาท ลดลงกว่าร้อยละ 41.42 จากปีก่อนหน้า หรือลดลง 234.4 ล้านบาท เนื่องจากวิกฤตการณ์ไวรัสนำไปสู่มาตรการระงับการเดินทางระหว่างประเทศของรัฐบาลต่าง ๆ ทั่วโลก ส่งผลให้อัตราการเข้าพักลดลงอย่างมาก บริษัทฯ ปรับแผนธุรกิจมุ่งเน้นการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายอย่างรัดกุม ทำให้ต้นทุนของธุรกิจโรงแรมปี 2563 ลดลงร้อยละ 23.91 หรือ 93.1 ล้านบาท มาอยู่ที่ 296.2 ล้านบาท กำไรขั้นต้นของ

² ธุรกิจโรงแรมอื่นในเครือประกอบด้วยโรงแรม ดับเบิลยู กรุงเทพฯ และโรงแรมทริเบิ้ล วาย ซึ่งบริษัทรับรู้ผลการดำเนินงานในส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

ธุรกิจโรงแรมลดลง 141.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 80.04 มาอยู่ที่ 35.2 ล้านบาท ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 10.6 เทียบกับร้อยละ 31.2 ในปี 2562

1.1.4 การบริหารจัดการ

บริษัทฯ รับรู้รายได้จากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมและผู้จัดการกองทรัสต์ให้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ("FTREIT") และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ โครงการอาคารพาณิชย์ เซอร์ อีโคโนมิคส์ ให้แก่โกลเด้นเวเนเจอร์รี ("GVREIT") การให้บริการจัดการโครงการสามย่านมิตรทาวน์แก่บริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด รวมถึงการให้บริการการจัดการงานก่อสร้างและปรับปรุงศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ โดยในปี 2563 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากการบริหารจัดการ 648.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 19.82 หรือเพิ่มขึ้น 107.2 ล้านบาท ซึ่งปรับขึ้นตามสัญญาจ้างบริหารอาคารและจำนวนโครงการให้บริการที่เพิ่มขึ้น บริษัทฯ รับรู้ต้นทุน 402.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.07 หรือ 4.3 ล้านบาท ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นตามรายได้ที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้ในปี 2563 ส่วนธุรกิจนี้มีกำไรขั้นต้น 245.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นมากถึงร้อยละ 72.34 หรือเพิ่มขึ้น 102.9 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 37.8 จากร้อยละ 26.3 ในปี 2562

1.2 รายได้อื่น ๆ

1.2.1 รายได้จากการลงทุน

ณ สิ้นงวดปี 2563 บริษัทฯ มีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้น 78.0 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้า 108.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 58.27 เนื่องจากในปีก่อนหน้าบริษัทฯ มีการนำเงินสดไปลงทุนระยะสั้นในตราสารทางการเงินทำให้เกิดรายได้จากดอกเบี้ยก่อนที่จะนำเงินสดดังกล่าวไปใช้ในการขยายธุรกิจและเข้าลงทุนซื้อกิจการ GOLD

1.2.2 กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทฯ รับรู้กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในปี 2563 จำนวน 1,360.6 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 20.44 หรือ 349.5 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า เนื่องจากบริษัทฯ มีรายการขายที่ดินให้แก่บุคคลหรือกิจการอื่นในปีที่แล้วมูลค่าสูงกว่าในปีนี ในขณะที่ยีนีสภาวะการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ทำให้การเดินทางเพื่อการขายโรงงานหรือคลังสินค้าไม่สะดวก รวมถึงการชะลอตัวของเศรษฐกิจทั่วโลก ทำให้ภาคธุรกิจจำเป็นต้องชะลอการขายการลงทุน

1.2.3 กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วม

รอบระยะเวลาสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทฯ รับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วมจำนวน 384.1 ล้านบาท เนื่องจากการขายเงินลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (FTREIT) ให้กับพันธมิตรเพื่อร่วมลงทุนและนักลงทุนประเภทสถาบันที่ต้องการลงทุนเพิ่ม อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ยังคงรักษาสัดส่วนการลงทุนไว้อยู่ในระดับใกล้เคียงกับปีก่อนๆ

1.2.4 รายได้อื่นๆ

สำหรับรอบระยะเวลาสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 รายได้อื่นๆ จำนวน 288.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 42.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 17.18 ส่วนใหญ่เนื่องจากการกลับรายการภาษีโรงเรือน

กำไรขั้นต้นจากการประกอบธุรกิจและรายได้อื่นๆ ในปี 2563 ลดลง 681.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.63 จากการอ่อนตัวของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย และจากธุรกิจโรงแรม ที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การระบาดของไวรัสโคโรนา-19 ทำให้รายได้ลดลง และต้นทุนที่สูงขึ้นดังกล่าวข้างต้น

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน				เปลี่ยนแปลง	
	2563		2562			
	ล้านบาท	ร้อยละ ต่อรายได้ รวม	ล้านบาท	ร้อยละ ต่อรายได้ รวม	ล้านบาท	ร้อยละ
กำไรขั้นต้นจากการประกอบธุรกิจและรายได้อื่น	8,253.4	40.28	8,934.9	41.42	-681.5	-7.63
ต้นทุนและค่าใช้จ่ายอื่นๆ						
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	1,137.6	5.55	1,346.5	6.24	(208.9)	(15.51)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,324.3	11.34	2,318.9	10.75	5.4	0.23
ต้นทุนทางการเงิน	1,131.5	5.52	806.5	3.74	324.9	40.29
กำไรก่อนส่วนแบ่งจากบริษัทร่วม/การร่วมค้า และภาษีเงินได้	3,660.0	17.86	4,463.0	20.69	(803.0)	(17.99)
ส่วนแบ่ง(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม/การร่วมค้า-สุทธิ	(188.3)	(0.92)	(187.3)	(0.87)	(1.0)	0.56
กำไรก่อนภาษีเงินได้	3,471.7	16.94	4,275.7	19.82	(804.0)	(18.80)
ภาษีเงินได้	631.7	3.08	791.5	3.67	(159.8)	(20.19)
กำไรสำหรับปี	2,840.0	13.86	3,484.2	16.15	(644.2)	(18.49)

1.3 ต้นทุนและค่าใช้จ่ายอื่นๆ

1.3.1 ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

บริษัทฯ มีต้นทุนในการจัดจำหน่าย 1,137.6 ล้านบาท ลดลง 208.9 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 15.51 ซึ่งส่วนมากจากการลดค่าใช้จ่ายในการทำสื่อโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และกิจกรรมทางการตลาด และค่าธรรมเนียมการโอนและภาษีธุรกิจเฉพาะที่ลดลงตามการปรับตัวลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย โดยต้นทุนในการจัดจำหน่าย ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการโอนและภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าใช้จ่ายทางการตลาด ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่านายหน้า และค่าธรรมเนียมการจัดการในงานจัดจำหน่าย

1.3.2 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 2,324.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.23 ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายในการบริหารส่วนใหญ่ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน/บุคลากร ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของโรงงาน และคลังสินค้าที่สร้างเสร็จแต่ยังไม่มีผู้เช่าซึ่งมีระยะเวลามากกว่า 1 ปีขึ้นไป ค่าใช้จ่ายซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าสาธารณูปโภค รวมทั้งค่าธรรมเนียมและค่าที่ปรึกษาในการให้บริการต่างๆ เพื่อรองรับการขยายตัวและการลงทุนของกลุ่มบริษัท

1.3.3 ต้นทุนทางการเงิน

ในรอบระยะเวลาบัญชีของปี 2563 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 1,131.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 324.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 40.29 เนื่องจากการออกหุ้นกู้ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2562 เพื่อใช้สำหรับการขยายกิจการของทั้งกลุ่มบริษัท ทำให้ต้นทุนทางการเงินปีก่อนเพิ่มขึ้นในช่วง 5 เดือนหลัง ในขณะที่บริษัทฯ มีการลดเงินกู้ยืมลงบางส่วนในช่วงไตรมาส 4 ของปี 2563

1.4 ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าสุทธิจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วมและการร่วมค้า

ในรอบระยะเวลาบัญชีของปี 2563 บริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าสุทธิจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วมและการร่วมค้าทั้งหมดจำนวน 188.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.56 หรือ 1.0 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด 30 กันยายน		เปลี่ยนแปลง	
	2563	2562	ล้านบาท	ร้อยละ
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	63.5	237.5	(174.0)	(73.27)
(หัก) กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทร่วมและการร่วมค้า	(267.1)	(431.6)	164.5	(38.11)
(บวก) กำไรที่รับรู้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทร่วมและการร่วมค้า	15.3	6.8	8.5	124.28
ส่วนแบ่ง(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า - สุทธิ	(188.3)	(187.3)	(1.0)	0.56

1.4.1 ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

ในปี 2563 บริษัทฯ มีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและบริษัทร่วมค้าจำนวน 63.5 ล้านบาท รายละเอียดดังนี้

- **ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมและอื่นๆ**

ในปี 2563 บริษัทฯ มีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมและอื่นๆ จำนวน 317.3 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 18.5 หรือ 49.5 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากผลกำไรของการลงทุนในกองทรัสต์ FTREIT ขณะเดียวกัน การร่วมลงทุนในบริษัทร่วมและร่วมค้าใหม่ ๆ นั้นยังคงอยู่ในช่วงเริ่มต้นของการลงทุน

- **ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม**

ในปี 2563 บริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าจำนวน 253.8 ล้านบาท เทียบกับส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุน 30.2 ล้านบาทเมื่อปี 2562 โดยมีสาเหตุหลักจากการที่กิจการร่วมค้าแห่งหนึ่งได้เพิ่งเปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ไปเมื่อช่วงปลายปี 2562 ทำให้มีค่าใช้จ่ายที่สูง อีกทั้งยังได้รับผลกระทบจากการปิดสถานประกอบการเป็นการชั่วคราวในช่วงควบคุมการระบาดของไวรัสโคโรนา-19

1.4.2 กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทร่วมและการร่วมค้า

บริษัทฯ มีกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมให้แก่บริษัทร่วม(กองทรัสต์)และการร่วมค้า ทั้งนี้ รายการดังกล่าวจะแสดงเป็นส่วนหักจากกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทร่วมและการร่วมค้าซึ่งแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของรายได้ในงบกำไรขาดทุน ตามสัดส่วนที่บริษัทถือหุ้นในบริษัทร่วม และ /หรือการร่วมค่านั้น ในรอบระยะเวลาบัญชีของปี 2563 มีจำนวน 267.1 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ 38.11 หรือ 164.5 ล้านบาท เนื่องจากในปีที่แล้วบริษัทฯ มีรายการขายที่ดินให้แก่กิจการร่วมค้า ในขณะที่ในปีนั้นไม่มีรายการดังกล่าว

1.4.3 กำไรที่รับรู้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทร่วมและการร่วมค้า

กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น ในข้อ 1.4.2 ข้างต้น จะสามารถรับรู้เป็นกำไรได้ เมื่อบริษัทร่วม/การร่วมค้า มีการขายสินทรัพย์ที่ซื้อจากบริษัทฯ ให้แก่บุคคล/กิจการอื่น หรือเมื่อบริษัทฯ ลดสัดส่วนการลงทุนในบริษัทร่วม/การร่วมคาลง ในปี 2563 บริษัทสามารถรับรู้กำไรในส่วนนี้ได้ จำนวน 15.3 ล้านบาท เนื่องจากในระหว่างปีบริษัทฯ ได้ขายหน่วยทรัสต์ของ FTREIT (บริษัทร่วม) ออกไปบางส่วน ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นใน FTREIT ลดลง

การแบ่งปันกำไร	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		เปลี่ยนแปลง	
	2563	2562	ล้านบาท	ร้อยละ
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	2,791.5	1,791.3	1,000.2	55.84
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นเดิมก่อนการปรับโครงสร้างธุรกิจ	-	1,313.8	(1,313.8)	(100.00)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	48.5	379.1	(330.6)	(87.22)
กำไรสุทธิสำหรับปี	2,840.0	3,484.2	(644.2)	(18.49)
กำไรต่อหุ้น (บาท)	1.34	0.96	0.38	39.59

1.5 กำไรสุทธิ

ในปี 2563 บริษัทฯ มีกำไรสำหรับปี จำนวน 2,840.0 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 18.49 หรือลดลงเท่ากับ 644.2 ล้านบาท จากจำนวน 3,484.2 ล้านบาท ในปี 2562 โดยสาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้จากการประกอบธุรกิจ ขณะที่ต้นทุนดำเนินงานปรับตัวลดลงในสัดส่วนน้อยกว่าการลดลงของรายได้ ร่วมกับการเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงิน อย่างไรก็ตาม กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญกว่า 1,000.2 ล้านบาท มาอยู่ที่ 2,791.5 ล้านบาท คิดเป็นการเติบโตกว่าร้อยละ 55.84 จากปี 2562 เนื่องจากการรวมผลการดำเนินงานของ GOLD เข้ามาเต็มรอบปีบัญชีนี้ ขณะที่กำไรต่อหุ้นส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ปรับเพิ่มขึ้นจาก 0.96 บาทต่อหุ้นในปี 2562 มาอยู่ที่ 1.34 บาทต่อหุ้นในปี 2563 เติบโตขึ้นร้อยละ 39.59 หรือเพิ่มขึ้นเท่ากับ 0.38 บาทต่อหุ้น

2. ฐานะทางการเงิน

	ณ วันที่ 30 กันยายน				เปลี่ยนแปลง	
	2563		2562			
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,572.0	ต่อสินทรัพย์รวม 2.8	4,495.1	4.9	(1,923.0)	(42.78)
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	32,877.7	35.3	31,078.2	33.6	1,799.6	5.79
เงินลงทุนในบริษัทร่วม การร่วมค้าและเงินลงทุนอื่น	14,326.9	15.4	13,169.7	14.3	1,157.1	8.79
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	34,364.1	36.9	35,690.1	38.6	(1,326.0)	(3.72)
สิทธิการเช่า	1,795.1	1.9	1,659.7	1.8	135.4	8.16
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2,545.8	2.7	2,626.0	2.8	(80.2)	(3.05)
สินทรัพย์รวม	93,169.3	100.0	92,363.0	100.0	806.3	0.87
เจ้าหนี้การค้า	2,776.3	ต่อหนี้สินรวม 4.5	2,899.5	4.5	(123.2)	(4.25)
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	47,336.4	77.5	50,024.4	77.6	(2,688.0)	(5.37)
รายได้สิทธิการเช่ารอตัดบัญชี	7,501.0	12.3	7,845.9	12.2	(345.0)	(4.40)
หนี้สินรวม	61,048.9	100.0	64,492.6	100.0	(3,443.7)	(5.34)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	32,120.4		27,870.4		4,250.0	15.25

2.1 สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 93,169.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 806.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.87 จากวันที่ 30 กันยายน 2562 ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในบริษัทร่วมการร่วมค้า และเงินลงทุนอื่น

2.1.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 2,572.0 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นงวดบัญชี 2562 จำนวน 1,923.0 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 42.78 เนื่องจากเงินสด ณ วันสิ้นงวดในปีก่อนมีจำนวนที่สูง เพราะเป็นเงินที่สำรองไว้เพื่อการลงทุนในต่างประเทศ ซึ่งในระหว่างปีนี้ได้ให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทในต่างประเทศจำนวน 1,644.5 ล้านบาท เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

2.1.2 อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย

บริษัทฯ มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาจำนวน 32,877.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นงวดบัญชี 2562 จำนวน 1,799.6 ล้านบาท มีมูลค่าสูงขึ้นตามจำนวนโครงการพัฒนาที่เพิ่มขึ้น อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ชื่อ Golden Land ประกอบด้วย โครงการบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์

2.1.3 เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า และเงินลงทุนอื่น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า มีมูลค่า 10,723.5 ล้านบาท และ 2,934.1 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเงินลงทุนหลักๆ มาจาก FTREIT GVREIT และ GOLDPF ซึ่งทั้ง 3 รายการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในส่วนที่ไม่ได้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน จะเป็นเงินลงทุนใน บริษัท ทีอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นต์ จำกัด เป็นเจ้าของที่ดินขนาด 4,300 ไร่ ริมนถนนบางนา-ตราด กม.32 เพื่อเตรียมพัฒนาเป็นเมืองอุตสาหกรรม พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยครบวงจร และ บริษัทเกษมทรัพย์ ภูเก็ต จำกัด เจ้าของโครงการสามย่านมิตรทาวน์ โครงการพาณิชยกรรมแบบผสมผสาน ทั้งอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า ห้องประชุม อาคารชุด และโรงแรม นอกจากนี้เป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วม และการร่วมค้าอีก 11 แห่ง โดยรายละเอียดเพิ่มเติมสามารถศึกษาได้จากหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 10

เงินลงทุนอื่น ได้แก่ เงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท PBA International Pte. Ltd. (PBAI) ซึ่งประกอบธุรกิจให้บริการระบบปฏิบัติการอัตโนมัติครบวงจร ในประเทศสิงคโปร์ ในสัดส่วนร้อยละ 10.0 หรือคิดเป็นมูลค่าเงินลงทุนรวม 669.3 ล้านบาท ซึ่งลงทุนผ่านบริษัท Frasers Property Thailand (International) Pte. Ltd. บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

2.1.4 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวม 34,364.1 ล้านบาทตามลำดับ ลดลง 1,326.0 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.72 โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วย อาคารโรงงาน คลังสินค้าให้เช่า และอาคารสำนักงานให้เช่า

2.1.5 สิทธิการเช่า

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทฯ มีค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้าจำนวน 1,795.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 135.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 8.16 จากสิ้นงวดบัญชี 2562 ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้าเป็นรายการที่เกิดจากการเช่าที่ดินระยะยาว ระยะเวลาตั้งแต่ 24-34 ปี เพื่อพัฒนาค้างสินค้าและอาคารสำนักงานให้เช่า ทั้งนี้รายการดังกล่าวจะถูกทยอยรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนตลอดอายุสัญญาเช่า

2.1.6 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทฯ มีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ 2,545.8 ล้านบาท ลดลง 80.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.05 จากปีก่อนหน้า ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์โดยส่วนใหญ่แล้ว สำหรับใช้ในธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์

2.2 หนี้สิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 61,048.9 ล้านบาท ลดลงจำนวน 3,443.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.34 จากสิ้นงวดบัญชี 2562 ทั้งนี้หนี้สินรวมของบริษัทประกอบด้วยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเป็นหลัก หรือคิดเป็นร้อยละ 77.5 ของหนี้สินรวม ซึ่งการปรับตัวลดลงของหนี้สินรวมเกิดจากรายการที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

2.2.1 เจ้าหนี้การค้า

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทฯ มียอดเจ้าหนี้การค้าจำนวน 2,776.3 ล้านบาท ลดลง 123.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 4.25 เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นงวดบัญชี 2562 ซึ่งลดลงตามมาตรการควบคุมค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างให้เหมาะสมกับปริมาณสินค้าคงเหลือ และสอดคล้องกับสถานะตลาด โดยเจ้าหนี้การค้าส่วนใหญ่มาจากเจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง โครงการที่อยู่อาศัย และโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า

2.2.2 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมดของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 มีจำนวน 47,336.4 ล้านบาท ลดลง 2,688.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 5.37 โดยจ่ายชำระคืนในส่วนของเงินกู้ยืมระยะสั้น โดยเฉพาะตั๋วแลกเงินระยะสั้น ซึ่งตลาดมีความผันผวนสูง โดยกว่าร้อยละ 69.7 ของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมดมาจากยอดหุ้นกู้สุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทฯ มียอดคงเหลือหุ้นกู้สุทธิจำนวน 41,276.4 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 2.00 - 4.90 ต่อปี ในปี 2562 และ 2563 บริษัทฯ มีการออกและเสนอขายหุ้นกู้เพิ่มขึ้น จำนวน 18,000 ล้านบาท และ 10,500 ล้านบาท ตามลำดับ สาเหตุหลักมาจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ของบริษัทเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการเข้าซื้อหลักทรัพย์ บมจ.แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลอปเม้นท์ เพื่อใช้ในการลงขายธุรกิจของบริษัทและเพื่อใช้ในการดำเนินกิจการ

2.2.3 รายได้สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทฯ มีรายได้สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 7,501.0 ล้านบาท ลดลง 345.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 4.40 เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นงวดบัญชี 2562 บริษัทฯ รับรู้รายได้สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จากการให้เช่าที่ดิน สิ่งปลูกสร้างในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมและการพาณิชย์ให้แก่ กองทรัสต์ FTREIT และ GPREIT โดยสัญญา มีระยะเวลา 25-30 ปี และบริษัทจะทยอยรับรู้รายได้ในงบกำไรขาดทุน ตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า อย่างไรก็ตามภายหลัง วันที่ 1 ตุลาคม 2563 บริษัทฯ จะต้องปรับมาใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า ซึ่งจะส่งผลกระทบให้ต้องรับรู้รายได้สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เกือบทั้งจำนวน (6,303 ล้านบาท) เป็นรายได้ และปรับปรุงเข้าค่าใช้จ่ายระยะสั้นงวด โปรเจกต์รายละเยียดเพิ่มเติมได้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 39

2.3 ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 32,120.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,250.0 ล้านบาท คิดเป็นการเติบโตร้อยละ 15.25 เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 ซึ่งเกิดการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) จำนวน 302.5 ล้านหุ้น รวมมูลค่า 3,206.7 ล้านบาท ร่วมกับกำไรจากการดำเนินงานระหว่างปี

2.4 ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทฯ คือ การจัดให้มีโครงสร้างเงินทุนที่เหมาะสม เพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และเพิ่มมูลค่าหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้น

ในอดีตที่ผ่านมา บริษัทฯ มีแหล่งเงินทุนหลักเพื่อใช้ในการขยายธุรกิจ คือ เงินทุนจากการดำเนินงาน เงินเพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้น หุ้นกู้ และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดยการออกหุ้นกู้ถือเป็นแหล่งเงินทุนที่สำคัญของบริษัทฯ ที่มีต้นทุนต่ำกว่าการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน อย่างไรก็ตามในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ธุรกิจของบริษัทฯ ขยายตัวอย่างมาก บริษัทฯ ได้มีส่วนร่วมในการจัดตั้ง TFUND ในปี 2548 GOLDPF ในปี 2550

TLOGIS ในปี 2552 TGROWTH ในปี 2556 TREIT ในปี 2557 และ GVREIT ในปี 2559 เพื่อเป็นการเพิ่มช่องทางระดมทุนของบริษัท ซึ่งทำให้บริษัทลดการพึ่งพาการจัดหาเงินทุนจากการออกหุ้นกู้ การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และการเพิ่มทุนซึ่งมีค่าใช้จ่ายที่มากกว่า ทั้งนี้ในเดือนธันวาคม 2560 TFUND TLOGIS และ TGROWTH ได้ถูกแปลงสภาพเป็น TREIT (ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็น FTREIT) แล้ว ถึงแม้ว่าการที่บริษัทได้เข้าซื้อกิจการของ บมจ.แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ เพื่อขยายธุรกิจไปสู่โครงการที่อยู่อาศัย และโครงการเชิงพาณิชย์กรรม ในปี 2562 ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น แต่บริษัทฯ ยังสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าว ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ / หุ้นกู้ได้

2.5 สภาพคล่อง

ในรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562 ถึง 30 กันยายน 2563 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิที่ได้มาจากการดำเนินงาน 2,032.7 ล้านบาท กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุน -1,782.0 ล้านบาท และกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการจัดหาเงิน -2,173.7 ล้านบาท

จากข้อมูลการได้มาและใช้ไปของกระแสเงินสดตามที่กล่าวข้างต้น จะพบว่ารอบระยะเวลาบัญชีปี 2563 กระแสเงินสดจากกิจการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่ได้มาจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย ซึ่งได้ชะลอการลงทุนซื้อที่ดินและการก่อสร้าง และเงินรับจากการให้เช่าโรงงาน คลังสินค้า และอาคารสำนักงานที่เป็นเงินรับประจำ (recurring income) ในขณะที่ธุรกิจโรงแรมได้รับผลกระทบมาก แต่เนื่องจากสัดส่วนไม่มากนักและส่วนใหญ่เป็นเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ทำให้ปีนี้กระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานสูงขึ้น ในขณะที่กิจกรรมการลงทุนสามารถบริหารให้สมดุลระหว่างการลงทุนใหม่และการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้ กระแสเงินสดที่จ่ายออกในปีนี้เป็นเงินสดที่สำรองไว้เพื่อจ่ายให้กับโครงการลงทุนในต่างประเทศ (ตามที่ได้กล่าวไว้ในหัวข้อ 2.1.1 ข้างต้น) ในขณะที่กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน ก็เป็นการนำกระแสเงินสดจากการดำเนินงานมาจ่ายชำระและจากการเพิ่มทุนบางส่วน เงินเพิ่มทุนที่เหลือก็นำไปจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น

ทั้งนี้ ณ 30 กันยายน 2563 บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) เพิ่มขึ้นเป็น 2.29 เท่า เมื่อเปรียบเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปี 2562 ที่ 1.71 เท่า โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งคำนวณจาก

$$\frac{(\text{เงินกู้ยืม} + \text{ตัวเงินจ่าย} + \text{หุ้นกู้} + \text{หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน})}{\text{ส่วนของผู้ถือหุ้น}}$$

เท่ากับ 1.47 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นงวดบัญชี 2562 ซึ่งเท่ากับ 1.79 เท่า เนื่องจากในช่วงต้นปี 2563 บริษัทฯ ได้ชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินบางส่วน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย ซึ่งคำนวณจาก

$$\frac{(\text{กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัท} + \text{ดอกเบี้ยจ่าย} + \text{ภาษีเงินได้นิติบุคคล} + \text{กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทร่วม})}{\text{ดอกเบี้ยจ่าย}}$$

เท่ากับ 4.26 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นงวดบัญชี 2562 ซึ่งเท่ากับ 6.48 เท่า เนื่องจากบริษัทฯ มีภาระดอกเบี้ยจ่ายที่สูงขึ้นจากการออกหุ้นกู้เพื่อเข้าซื้อกิจการกลุ่ม GOLD และเพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพันทางการเงิน ซึ่งคำนวณจาก

(กำไรก่อนภาษี+ดอกเบี้ยจ่าย+ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA))

(ดอกเบี้ยจ่าย+เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน+เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี
+ตัวเงินจ่ายระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี+หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี)

เท่ากับ 0.43 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นงวดบัญชี 2562 ซึ่งเท่ากับ 0.35 เท่า สาเหตุจากการที่บริษัทฯ สามารถลดเงินกู้ยืมระยะสั้นลงได้บางส่วนในช่วงไตรมาส 4 ปี 2563 จากการเพิ่มทุนโดยการเสนอขายหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ และจากการออกหุ้นกู้เพิ่มเติม

3. แนวโน้มในอนาคต

บริษัทฯ มุ่งมั่นพัฒนาการบริหารจัดการองค์กรเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพ ให้ความสำคัญกับหลักบรรษัทภิบาลที่ดี มีการประเมินความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจอย่างเหมาะสม ส่งผลให้ผลประกอบการในปีที่ผ่านมาสามารถก้าวผ่านช่วงเวลาท้าทายจากสภาพทิศทางการตลาดในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้รับผลกระทบของภาวะเศรษฐกิจ การระบาดของไวรัส และมาตรการคุมสินเชื่อ โดยแนวโน้มการเติบโตของธุรกิจหลักยังทยอยฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป บริษัทฯ ยังคงเฝ้าระวังและติดตามสถานการณ์อย่างรอบคอบเพื่อปรับเปลี่ยนแผนงานได้ทันทั่วทั้งปีนี้ บริษัทฯ ได้จัดตั้งคณะกรรมการความต่อเนื่องทางธุรกิจ (BCP Committee) ทำหน้าที่ในการติดตามสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค เพื่อปรับปรุงแนวปฏิบัติและมาตรการป้องกันรับมืออย่างรัดกุม สร้างความเชื่อมั่นในการเตรียมความพร้อมของบริษัทฯ อย่างเต็มกำลังความสามารถ เพื่อให้ผู้เกี่ยวข้องในทุกภาคส่วนได้รับผลกระทบน้อยที่สุด และรักษาผลประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นในระยะยาว

กลุ่มธุรกิจบ้านมียอดพีซีเอสจากการเข้าเยี่ยมชมโครงการมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น หลังจากที่รัฐบาลผ่อนคลายมาตรการปิดเมืองร่วมกับนโยบายการเงินการคลังที่เอื้อต่อการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ยที่มีแนวโน้มทรงตัวอยู่ในระดับต่ำเป็นปัจจัยสนับสนุนให้ผู้ประกอบการทยอยเปิดตัวโครงการใหม่ในไตรมาส 3 และไตรมาส 4 ของปี 2563 คาดว่ารายได้ของบริษัทฯ จะทยอยปรับตัวดีขึ้น ภายหลังการผ่อนคลายมาตรการล็อกดาวน์ ร่วมกับกลยุทธ์ด้านราคาเพื่อกระตุ้นกำลังซื้อในตลาด ซึ่งถือว่าเราทำได้ดีสามารถตอบโจทย์ความต้องการที่พักอาศัยแนวราบที่เพิ่มสูงขึ้น จากพฤติกรรมของผู้บริโภคเปลี่ยนแปลงไปโดยเฉพาะการอยู่อาศัยที่ให้ความสำคัญในเรื่องของสุขอนามัย (Wellness) และรูปแบบการทำงานที่ต้องการความสมดุลในการใช้ชีวิต (Work-Life Balance) รวมถึงปรับเปลี่ยนการทำงานที่สำนักงานไปสู่การทำงานที่บ้าน (Work From Home)

ขณะเดียวกันกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม และอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์กรรม ซึ่งมีรายได้ประจำจากค่าเช่า ยังคงสามารถปรับตัวได้ดี แม้ว่าจะได้รับผลกระทบบ้างจากมาตรการผ่อนปรนค่าเช่าบางส่วนในช่วงที่มีการแพร่ระบาดของโควิด-19 บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นให้บริการกลุ่มลูกค้าองค์กรผู้เช่าอย่างใกล้ชิด พร้อมดำเนินมาตรการด้านสุขอนามัยและความปลอดภัยภายในโครงการอย่างเข้มข้น เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้เช่าและลูกค้าผู้ให้บริการ ด้านกลุ่มธุรกิจรีเทลยังฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องจากกิจกรรมส่งเสริมการตลาดภายหลังศูนย์การค้ากลับมาเปิดให้บริการ

ในส่วนธุรกิจโรงแรมยังคงเป็นที่น่าสนใจ เนื่องจากมีการปิดประเทศไม่รับนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศ และข้อจำกัดการเดินทางเข้าประเทศของนักท่องเที่ยว จึงต้องรอให้วัคซีนป้องกันไวรัสโคโรนา-19 ได้ผลและใช้กันอย่างแพร่หลาย จนข้อจำกัดในการเดินทางระหว่างประเทศหมดไป ซึ่งคาดว่าจะเร็วที่สุดในไตรมาส 3 ของปีหน้า และกว่าที่จะกลับเข้าสู่ภาวะปกติได้คงต้องรอถึงปี 2565

สำหรับปัจจัยบวกตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปีหน้าคาดว่าจะอัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มทรงตัว ขณะที่ผู้ประกอบการจะเพิ่มความระมัดระวังในการลงทุนซัพพลายโครงการใหม่ ซึ่งจะช่วยให้ตลาดปรับสู่สมดุลมากขึ้น นอกจากนี้ปัจจัยสงครามการค้า จะทำให้มีการย้ายฐานการผลิตจากจีนมาสู่ไทยมากขึ้น และกลยุทธ์ EEC ของรัฐบาลใหม่ น่าจะผลักดันต่อเนื่องทำให้โอกาสธุรกิจ EEC ดีขึ้น คาดว่ารัฐบาลจะมีมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจต่อเนื่องเพื่อชดเชยยอดส่งออกและท่องเที่ยวที่ชะลอตัวลง ร่วมกับการเร่งเบิกจ่ายงบลงทุนโครงการขนาดใหญ่ เพื่อ

ความเชื่อมั่นในการลงทุนของภาคเอกชน และการบริโภคของประชาชน ซึ่งการกระตุ้นการบริโภคผ่านภาครัฐกิจคลังทรัพย์สินเป็นแนวทางหนึ่งที่จะช่วยให้เศรษฐกิจฟื้นตัว

ภายใต้ยุทธศาสตร์ ไทยแลนด์ 4.0 ของภาครัฐในการขับเคลื่อนทรานส์ฟอร์มภาคธุรกิจและสังคมไปสู่เศรษฐกิจดิจิทัล พร้อมวางรากฐานอุตสาหกรรมสมัยใหม่ บริษัทฯ ได้เตรียมความพร้อมอย่างต่อเนื่องเพื่อเข้าสู่ยุคเศรษฐกิจแนวใหม่ โดยมุ่งเน้นขยายการลงทุนในกลุ่มสมาร์ทโซลูชัน เพื่อนำเอาเทคโนโลยีและนวัตกรรมเข้ามาสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับแพลตฟอร์มธุรกิจ โดยปัจจุบันโครงการร่วมลงทุนกับ STTelemedia เพื่อพัฒนาดาต้าเซ็นเตอร์ระดับไฮเปอร์สเกลแห่งแรกในประเทศไทยกำลังอยู่ในขั้นตอนการก่อสร้าง คาดว่าจะแล้วเสร็จในต้นปี 2564 พร้อมให้บริการรองรับความต้องการจัดเก็บข้อมูลของภาคธุรกิจที่มีแนวโน้มเติบโตก้าวกระโดด

บริษัทฯ ตั้งเป้าปี 2564 จะขยายการเปิดโครงการบ้านแนวราบเพิ่มขึ้นไม่ต่ำกว่า 20 โครงการ เพื่อทดแทนโครงการเดิมที่หมดไป และขยายฐานลูกค้าให้กว้างขึ้น และลดผลกระทบที่ยอดขายต่อโครงการลดลงจากกำลังซื้อและมาตรการจำกัดสินเชื่อที่ลดอำนาจการซื้อของผู้บริโภค ซึ่งอาจทำให้บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจากจำนวนโครงการที่เพิ่มขึ้น ในส่วนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เชิงอุตสาหกรรม บริษัทมีแผนขยายการพัฒนาพื้นที่อาคารเชิงอุตสาหกรรมในรูปแบบ Built-to-suit เพิ่มขึ้นในระดับ 1 แสนตารางเมตร โดยมุ่งเน้นการพัฒนาศูนย์กระจายสินค้าและบริการโลจิสติกส์ตามความต้องการของลูกค้าแต่ละรายพร้อมเซ็นสัญญาระยะยาว สอดคล้องกับแนวโน้มการขยายตัวของตลาดโลจิสติกส์ในปัจจุบัน ที่องค์กรขนาดใหญ่ต้องการพัฒนาแบบรวมศูนย์กลาง ใช้เทคโนโลยีสมาร์ทโซลูชัน สร้างประสิทธิภาพในการบริหารจัดการ รวมทั้งการออกแบบอาคารที่บ่งบอกถึงอัตลักษณ์ขององค์กร ขณะที่แผนพัฒนาธุรกิจเพิ่มเติม โดยเฉพาะการจัดการที่ดินขนาดใหญ่ในท่าบองนา-บางพลี ขนาดกว่า 4,300 ไร่ ที่พร้อมพัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นเมืองอุตสาหกรรม (Township) ซึ่งเฟสแรก บริษัทฯ จะเน้นพัฒนาในรูปแบบโลจิสติกส์ คาดว่าจะเปิดตัวมาสเตอร์แพลนได้ในปี 2564