

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

งบการเงิน

(ก) รายงานการสอบบัญชี

งบการเงินของบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ในปี 2561 ตรวจสอบโดย นายณัฐวุฒิ สันติเพชร แห่งบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ในปี 2562-2563 ตรวจสอบโดย นางสาววรรณพร จรพีรเดชาพันธ์ แห่งบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นในรายงานการตรวจสอบแบบไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

รับรองความถูกต้อง

(ข) ตารางสรุปงบการเงิน

งบการเงินบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(หน่วย : ล้านบาท)

งบแสดงฐานะทางการเงินรวม	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2561	
	จำนวนเงิน	อัตราส่วน	จำนวนเงิน	อัตราส่วน	จำนวนเงิน	อัตราส่วน
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	69.76	0.24%	51.23	0.17%	178.37	0.61%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	164.56	0.56%	447.11	1.51%	329.78	1.13%
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	889.57	3.04%	954.05	3.21%	1,010.35	3.45%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	40.12	0.14%	180.48	0.61%	437.47	1.49%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,164.01	3.98%	1,632.87	5.50%	1,955.97	6.68%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	1.00	0.00%	1.00	0.00%	11.22	0.04%
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4,552.60	15.58%	4,039.35	13.60%	4,173.24	14.26%
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	1.11	0.00%	791.46	2.67%	773.44	2.64%
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	571.51	1.96%	104.52	0.35%	104.52	0.36%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	22,341.68	76.45%	22,109.33	74.46%	21,445.91	73.29%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	485.83	1.66%	488.49	1.65%	498.90	1.70%
สิทธิการเช่าที่ดินจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	0.00%	97.53	0.33%	105.91	0.36%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	92.54	0.32%	19.37	0.07%	35.73	0.12%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	2.75	0.01%	3.72	0.01%	1.01	0.01%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	11.51	0.04%	404.86	1.36%	157.39	0.54%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	28,060.54	96.02%	28,059.63	94.50%	27,307.26	93.32%
รวมสินทรัพย์	29,224.55	100.00%	29,692.50	100.00%	29,263.23	100.00%

รับรองความถูกต้อง

งบการเงินบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(หน่วย : ล้านบาท)

งบแสดงฐานะการเงินรวม (ต่อ)	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2561	
	จำนวนเงิน	อัตราส่วน	จำนวนเงิน	อัตราส่วน	จำนวนเงิน	อัตราส่วน
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	550.00	1.88%	1,370.00	4.61%	520.00	1.78%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	259.37	0.89%	418.09	1.41%	921.98	3.15%
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่า ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4.38	0.01%	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,426.37	4.88%	170.75	0.58%	-	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	522.87	1.79%
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,162.60	3.98%	1,399.08	4.71%	-	-
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า ที่ถึงกำหนดรับรู้เป็นรายได้ภายใน 1 ปี	234.08	0.80%	234.47	0.79%	230.10	0.79%
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	67.17	0.23%	181.70	0.61%	213.33	0.73%
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	0.20	0.00%	13.22	0.04%	17.42	0.06%
เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง	162.03	0.55%	308.68	1.04%	406.53	1.39%
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	30.33	0.10%	38.21	0.13%	30.65	0.10%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3.78	0.01%	9.53	0.03%	22.35	0.08%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	3,900.30	13.35%	4,143.72	13.96%	2,885.22	9.86%
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,531.91	8.66%	2,531.91	8.53%	3,322.04	11.35%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	129.70	0.44%	-	-	-	-
หุ้นกู้ระยะยาว	1,026.79	3.51%	2,446.33	8.24%	3,842.06	13.13%
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1,599.24	5.47%	1,410.58	4.75%	1,150.91	3.93%
เงินประกันการเช่าและบริการ	203.83	0.70%	212.59	0.72%	230.61	0.79%
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ ผลประโยชน์พนักงาน	20.71	0.07%	19.47	0.07%	17.63	0.06%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	4,984.88	17.06%	5,213.98	17.56%	5,452.82	18.63%
หนี้สินไม่หมุนเวียน อื่น	-	-	-	-	2.14	0.01%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	10,497.05	35.92%	11,834.86	39.86%	14,018.21	47.90%
รวมหนี้สิน	14,397.35	49.26%	15,978.57	53.81%	16,903.43	57.76%

รับรองความถูกต้อง

งบการเงินบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(หน่วย : ล้านบาท)

งบแสดงฐานะการเงินรวม (ต่อ)	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2561	
	จำนวนเงิน	อัตราส่วน	จำนวนเงิน	อัตราส่วน	จำนวนเงิน	อัตราส่วน
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	6,499.83	22.24%	6,499.83	21.89%	6,499.83	22.21%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,532.32	5.24%	1,532.32	5.16%	1,532.32	5.24%
ส่วนปรับปรุงให้เป็นราคาตามบัญชีจากการซื้อ						
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุมเดียวกัน	(423.19)	(1.45%)	(423.19)	(1.43%)	(423.19)	(1.45%)
ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	(129.34)	(0.44%)	(129.34)	(0.44%)	(129.34)	(0.44%)
รวมหุ้นทุนของกิจการ	7,479.62	25.59%	7,479.62	25.18%	7,479.62	25.56%
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว-ทุนสำรองตามกฎหมาย	790.45	2.70%	519.90	1.75%	503.80	1.72%
ยังไม่จัดสรร	5,310.35	18.17%	4,864.95	16.38%	3,627.20	12.40%
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	322.89	1.10%	(24.93)	(0.08%)	(24.93)	(0.09%)
ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทฯ	13,903.31	47.57%	12,839.55	43.24%	11,585.70	39.59%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	923.89	3.16%	874.38	2.94%	774.10	2.65%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	14,827.20	50.74%	13,713.92	46.19%	12,359.80	42.24%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	29,224.55	100.00%	29,692.50	100.00%	29,263.23	100.00%

รับรองความถูกต้อง

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(หน่วย : ล้านบาท)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2561	
	จำนวนเงิน	อัตราส่วน	จำนวนเงิน	อัตราส่วน	จำนวนเงิน	อัตราส่วน
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,247.02	78.49%	1,262.49	47.86%	1,217.55	59.55%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	221.56	13.94%	328.03	12.44%	273.73	13.39%
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	713.48	27.05%	277.05	13.55%
ดอกเบี้ยรับ	104.32	6.57%	132.72	5.03%	261.59	12.79%
รายได้อื่น	15.94	1.00%	200.91	7.62%	14.70	0.72%
รวมรายได้	1,588.83	100.00%	2,637.63	100.00%	2,044.62	100.00%
ต้นทุนให้เช่าและค่าบริการ	231.63	14.58%	252.92	9.59%	405.65	19.84%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	77.39	4.87%	112.32	4.26%	73.07	3.57%
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	94.41	5.94%	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย	13.88	0.87%	8.42	0.32%	43.94	2.15%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	232.21	14.62%	303.51	11.51%	244.17	11.94%
ต้นทุนทางการเงิน	198.94	12.52%	281.16	10.66%	378.24	18.50%
รวมค่าใช้จ่าย	848.46	53.40%	958.33	36.33%	1,145.07	56.00%
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	206.15	12.98%	66.42	2.52%	(171.91)	(8.41%)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	946.52	59.57%	1,745.71	51.34%	727.64	35.59%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(206.83)	(13.02%)	(391.59)	(14.85%)	(220.30)	(10.77%)
กำไรสำหรับปี	739.69	46.56%	1,354.12	51.34%	507.34	24.81%

รับรองความถูกต้อง

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย

(หน่วย : ล้านบาท)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม(ต่อ)	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2561	
	จำนวนเงิน	อัตราส่วน	จำนวนเงิน	อัตราส่วน	จำนวนเงิน	อัตราส่วน
การแบ่งปันกำไร						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	715.95	45.06%	1,253.85	47.54%	432.55	21.16%
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ของบริษัทย่อย	23.74	1.49%	100.28	3.80%	74.79	3.66%
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี -	739.69	46.56%	1,354.12	51.34%	507.34	24.81%
กำไรต่อหุ้น						
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (บาท)	0.11		0.193		0.069	

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(หน่วย : ล้านบาท)

งบกระแสเงินสด	ปี 2563	ปี 2562	ปี 2561
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	629.61	403.99	454.16
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	899.96	34.74	(156.28)
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)ในกิจกรรมจัดหาเงิน	(1,511.05)	(565.86)	(613.27)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ปลายปี	69.76	51.23	178.37

รับรองความถูกต้อง

(ค) อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

อัตราส่วนสภาพคล่อง(Liquidity Ratio)	หน่วย	ปี 2563	ปี 2562	ปี 2561
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	0.30	0.39	0.68
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.06	0.03	0.17
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	20.02	15.94	16.62
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	17.98	22.58	21.66
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	1.62	1.08	0.65
ระยะเวลารับชำระหนี้	วัน	221.80	334.86	554.98

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)	หน่วย	ปี 2563	ปี 2562	ปี 2561
อัตรากำไรขั้นต้น	%	78.96	77.04	67.90
อัตรากำไรสุทธิ	%	46.56	51.34	24.64
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	5.18	10.39	4.18

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)	หน่วย	ปี 2563	ปี 2562	ปี 2561
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	2.51	4.59	1.74
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	3.30	6.13	2.41
อัตราหมุนเวียนของสินทรัพย์	เท่า	0.05	0.09	0.07

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)	หน่วย	ปี 2563	ปี 2562	ปี 2561
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.97	1.17	1.37
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debts to Equity Ratio)	เท่า	0.46	0.58	0.66

รับรองความถูกต้อง

ข้อมูลต่อหุ้นและอัตราการเจริญเติบโต

ข้อมูลต่อหุ้น	หน่วย	ปี 2563	ปี 2562	ปี 2561
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	บาท	2.14	1.98	1.78
กำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหุ้น	บาท	0.110	0.193	0.069
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	บาท	งดจ่าย *	งดจ่าย *	งดจ่าย *

อัตราการเติบโตของบริษัท	หน่วย	ปี 2563	ปี 2562	ปี 2561
สินทรัพย์รวม	%	(1.58)	1.47	0.71
หนี้สินรวม	%	(9.90)	(5.47)	(1.48)
รายได้	%	(7.67)	6.65	0.64
ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	%	(21.11)	8.27	(19.28)
กำไรสุทธิ	%	(45.38)	166.91	(54.89)

14. การวิเคราะห์และการอธิบายของฝ่ายจัดการ

14.1 การดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

(ก) ภาพรวม

จากสถานการณ์แพร่ระบาดของโรค COVID-19 ในประเทศไทยที่มีจำนวนผู้ติดเชื้อลดลง ประกอบกับการผ่อนคลายมาตรการล็อกดาวน์ในประเทศซึ่งส่งผลให้ประชาชนกลับมาใช้ชีวิตตามปกติได้มากขึ้น ส่งผลให้ความเชื่อมั่นผู้บริโภคและภาคธุรกิจเริ่มมีการฟื้นตัวขึ้น ในขณะเดียวกันกิจกรรมทางเศรษฐกิจของไทยยังคงได้รับความกดดันจากภาคการท่องเที่ยว เนื่องจากการจำกัดนักท่องเที่ยวเข้ามาในประเทศ แม้ว่าในช่วงครึ่งปีหลังจะมีปัจจัยสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ อาทิ ความสำเร็จในการพัฒนาวัคซีน มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจต่าง ๆ จากภาครัฐ และความเชื่อมั่นผู้บริโภคที่ฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ประเทศไทยได้เผชิญกับการแพร่ระบาดรอบที่สองในช่วงปลายปี 2563 ที่ส่งผลกระทบกับการใช้ชีวิตของประชาชนในหลายพื้นที่ รวมถึงในกรุงเทพฯ ถึงแม้ว่ามาตรการควบคุมสถานการณ์ของภาครัฐจะไม่ได้เคร่งครัดเท่ากับการแพร่ระบาดรอบแรกก็ตาม แต่ประชาชนยังต้องใช้ชีวิตอย่างระมัดระวัง ลดการเดินทางออกนอกสถานที่อยู่อาศัยและมีการทำงานจากที่บ้าน (Work From Home) มากขึ้น

บริษัทฯ มีการบริหารจัดการในทุกธุรกิจอย่างรอบคอบ กำหนดใช้มาตรการดูแลรักษาความสะอาดและความปลอดภัยของผู้มาใช้บริการที่โครงการของบริษัทฯ อย่างสม่ำเสมอ และมีการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานให้มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับสถานะที่รายได้ยังฟื้นตัวได้ไม่เต็มที่ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม อาทิ ผู้เช่า ร้านค้า ลูกค้า คู่ค้า พนักงาน และผู้ถือหุ้น เป็นสำคัญ โดยสรุปเหตุการณ์ของกลุ่มธุรกิจต่าง ๆ ในปี 2563 ดังนี้

- **ธุรกิจอาคารสำนักงาน** เปิดดำเนินงานตามปกติ โดยบริษัทฯ มีการปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลางและการบริการต่าง ๆ เพื่อดูแลกลุ่มพนักงานและผู้มาใช้บริการที่อาคารสำนักงานได้ดีและทั่วถึงยิ่งขึ้น โดยก่อนเกิดเหตุการณ์แพร่ระบาดของโรค COVID-19 รอบที่สองนั้น มีจำนวนพนักงานที่กลับมาทำงานแล้วมากกว่าร้อยละ 90 ของระดับปกติ และระหว่างที่เกิดการแพร่ระบาดรอบที่สอง มีพนักงานที่ดำเนินการ Work From Home เพิ่มขึ้น ในขณะที่บริษัทฯ ยังคงใช้มาตรฐานรักษาความสะอาดและความปลอดภัยอย่างเคร่งครัด เพื่อดูแลพนักงานที่จำเป็นต้องเข้ามาในอาคารสำนักงานและผู้มาใช้บริการที่อาคารสำนักงานต่อไป

- **ธุรกิจเช่าพื้นที่ค้าปลีกในโครงการต่าง ๆ** ในช่วงสถานการณ์แพร่ระบาดของโรค COVID-19 รอบแรก ร้านค้าส่วนมากปิดให้บริการ 56 วัน ตามคำสั่งของรัฐ บริษัทฯ ดูแลร้านค้าและผู้ประกอบการที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์แพร่ระบาดของโรค COVID-19 ทั้งในรอบแรกและรอบที่สองอย่างต่อเนื่อง อาทิ พิจารณาให้ส่วนลดค่าเช่าตามความเหมาะสม และสนับสนุนกิจกรรมทางการตลาด เป็นต้น

- **ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์** บริษัทฯ ทำการประชาสัมพันธ์โครงการ เบิ้ล แกรนด์ พระราม 9 โดยมีลูกค้าที่สนใจเข้าเยี่ยมชมโครงการเพิ่มขึ้น

(ข) เหตุการณ์สำคัญในปี 2563

ในปี 2563 บริษัทฯ ได้รับเงินปันผลและเงินคืนทุนจากการถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (“GLANDRT”) รวมจำนวน 992 ล้านบาท จากการเลิกกองทรัสต์ GLANDRT

รับรองความถูกต้อง

เนื่องจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ GLANDRT อนุมัติให้โอนสิทธิการเช่าในโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 และโครงการ ยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์ พระราม 9 ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“CPNREIT”) ส่งผลให้เลิกกองทรัสต์ GLANDRT (ปัจจุบันอยู่ระหว่างการชำระบัญชี) นอกจากนี้ในช่วงเดือนพฤษภาคมและเดือนกรกฎาคม 2563 ซึ่งเป็นช่วงแพร่ระบาดของโรค COVID-19 บริษัทฯ ได้เปิดรับซื้อคืนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดชำระ (ครบกำหนดชำระปี 2564 และ 2565) รวมจำนวน 259 ล้านบาท

(ค) แผนธุรกิจในอนาคต

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการรักษาและสร้างการเติบโตทางธุรกิจอย่างแข็งแกร่ง มั่นคง และยั่งยืนโดยตั้งเป้าหมายทางธุรกิจในระยะ 5 ปี (ปี 2564-2568) ที่จะมียาได้เติบโตในอัตราเฉลี่ย (CAGR) ให้ได้อย่างน้อยร้อยละ 10 ต่อปี โดยหนึ่งในกลยุทธ์การพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืนเพื่อให้บรรลุเป้าหมายดังกล่าว บริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางการเติบโตด้วยการกระจายฐานธุรกิจการพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ในหลากหลายรูปแบบ พร้อมทั้งมีการสนับสนุนจากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) หรือ “เซ็นทรัลพัฒนา” ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และเป็นผู้นำในการพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ในประเทศไทยมากกว่า 40 ปี จะช่วยเพิ่มความมั่นใจในการบริหารธุรกิจให้เติบโตและมีผลตอบแทนที่ดีและยั่งยืนต่อไป พร้อมทั้งคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มเป็นสำคัญ

(ง) ผลการดำเนินงาน

1) รายได้

รายได้แยกตามประเภท	ปี 2563	ปี 2562	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,247.02	1,262.49	(15.47)	(1.23%)
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	221.56	328.03	(106.47)	(32.46%)
รวมรายได้	1,468.58	1,590.52	(121.94)	(7.67%)

ในปี 2563 บริษัทฯ มีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการรวม จำนวน 1,247.02 ล้านบาท เทียบกับปี 2562 ซึ่งมีจำนวน 1,262.49 ล้านบาท ลดลงคิดเป็นร้อยละ 1.23 เป็นผลมาจากการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ทำให้ผู้เช่าพื้นที่ค้าปลีกได้รับผลกระทบ บริษัทฯ จำเป็นต้องดูแลพิจารณาให้ส่วนลดแก่ร้านค้าที่ได้รับผลกระทบ โดยเฉพาะร้านค้าที่ต้องปิดร้าน 56 วัน ตามคำสั่งของรัฐ สำหรับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 221.56 ล้านบาท เป็นการรับรู้รายได้จากการโอนห้องชุดในโครงการ เบ็ด แกรนด์ พระราม 9 จำนวน 12 ยูนิต เมื่อเทียบกับปี 2562 ซึ่งโอนได้ 17 ยูนิต ทำให้บริษัทฯ มีรายได้ในส่วนดังกล่าวลดลง 106.47 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 32.46

2) กำไรขั้นต้น

ในปี 2563 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้น 1,159.56 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 78.96 เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 77.04 ซึ่งเป็นผลมาจากการบริหารต้นทุนการให้เช่าและบริการ

3) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ในปี 2563 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายการขายและบริหาร รวมเท่ากับ 246.09 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 21.11 หรือ 65.84 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2562

รับรองความถูกต้อง

4) ต้นทุนทางการเงิน

ในปี 2563 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 198.94 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 29.24 หรือ 82.22 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2562 สาเหตุหลักเกิดจากแหล่งเงินที่มีต้นทุนต่ำ และการบริหารเงินสดอย่างมีประสิทธิภาพ

5) กำไรสุทธิ

ในปี 2563 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ) 715.95 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 เท่ากับ 537.89 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 42.90 โดยหลักเกิดจากรายการที่ไม่ใช่เงินสดและไม่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน โดยในปี 2563 บริษัทฯ ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสิทธิธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 94.41 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2562 มีกำไร 713.48 ล้านบาท

(จ) การเปลี่ยนแปลงของฐานะการเงิน

1) สินทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 29,224.55 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปีที่ผ่านมา จำนวน 467.95 ล้านบาท โดยสินทรัพย์ของบริษัทฯ ประกอบด้วย

สินทรัพย์หมุนเวียน ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น และอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียน 1,164.01 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 468.86 ล้านบาท เป็นผลมาจาก

- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ลดลง (463.03) ล้านบาท
- อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย ลดลง (64.48) ล้านบาท

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ประกอบด้วย เงินลงทุนระยะยาว เงินลงทุนในบริษัทร่วม เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 0.91 ล้านบาท เป็นผลมาจาก

- เงินลงทุนระยะยาว เพิ่มขึ้น 466.99 ล้านบาท จากการประเมินมูลค่าเงินลงทุน
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เพิ่มขึ้น 232.35 ล้านบาท
- เงินลงทุนในบริษัทร่วม ลดลง (790.35) ล้านบาท จากการรับคืนเงินลงทุน GLANDRT

2) หนี้สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 14,397.34 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปีก่อน 1,581.23 ล้านบาท โดยหนี้สินของบริษัทฯ ประกอบด้วย

หนี้สินหมุนเวียน ประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หุ้นกู้ยืมที่ครบกำหนดชำระใน 1 ปี เจ้าหนี้เงินประกันผลงานและรับเหมาก่อสร้าง และอื่น ๆ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีหนี้สินหมุนเวียน 3,900.30 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 243.42 ล้านบาท เป็นผลมาจาก

- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ลดลง (820.00) ล้านบาท
- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ลดลง (158.72) ล้านบาท
- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เพิ่มขึ้น 1,255.62 ล้านบาท
- หุ้นกู้ยืมที่ครบกำหนดชำระใน 1 ปี ลดลง (236.48) ล้านบาท
- เจ้าหนี้เงินประกันผลงานและรับเหมาก่อสร้างลดลง (261.18) ล้านบาท

รับรองความถูกต้อง

หนี้สินไม่หมุนเวียน ประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน หนี้สินตามสัญญาเช่า หักผู้
เจ้าหนี้เงินประกันการเช่าและบริการ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า และอื่น ๆ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ
มีหนี้สินไม่หมุนเวียน 10,497.05 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 1,337.81 ล้านบาท เป็นผลมาจาก

- หักผู้ ลดลง (1,419.54) ล้านบาท
- หนี้สินตามสัญญาเช่า เพิ่มขึ้น 129.70 ล้านบาท

3) ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น (เฉพาะส่วนของบริษัทฯ) จำนวน
13,903.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 1,063.76 ล้านบาท เกิดจากผลกำไรในงวดและการประเมินมูลค่าเงินลงทุน
ระยะยาวเพิ่มขึ้น

(ด) โครงสร้างเงินทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) เท่ากับ
0.97 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นปีก่อนซึ่งมีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 1.17 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น
(Interest Bearing Debts to Equity Ratio) ลดลงจาก 0.58 เท่า ณ สิ้นปี 2562 เป็น 0.45 เท่า ณ สิ้นปี 2563 (บริษัทฯ ต้อง
ดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3 เท่า เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดจากการออกหุ้นกู้ที่ผ่านมา)

14.2 ภาวะอุตสาหกรรมที่มีผลต่อการดำเนินงาน

จากสถานการณ์แพร่ระบาดของโรค COVID-19 ในปี 2563 ส่งผลให้ประชาชนเปลี่ยนแปลงการใช้ชีวิตตามวิถีใหม่
(New Normal) เช่น การเว้นระยะห่างทางสังคม การดูแลสุขภาพอนามัยมากขึ้น ลดการเดินทางออกนอกสถานที่พักอาศัย
การใช้จ่ายใช้สอยทางออนไลน์และการทำงานจากที่บ้าน (Work From Home) มากขึ้น ส่งผลให้ความต้องการพื้นที่เช่าอาคาร
สำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกลดลง จึงมีแนวโน้มการปรับขึ้นค่าเช่าในอัตราที่ต่ำลงหรือการคงอัตราค่าเช่า

อย่างไรก็ดี ความต้องการที่พักอาศัยของผู้บริโภคมีแนวโน้มต้องการที่พักอาศัยที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่ขึ้น หรือเป็นที่
พักอาศัยแนวราบมากกว่าแนวสูง ซึ่งโครงการคอนโดมิเนียมของบริษัทฯ เป็นโครงการที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่ ปัจจุบันคงเหลือ 12 ยูนิต
ขนาดพื้นที่ยูนิตละ 170-200 ตารางเมตร นอกจากนี้ ในปี 2564 บริษัทฯ จะเปิดขายบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม ย่านดอนเมือง
ซึ่งติดแนวรถไฟฟ้าสายสีแดง คาดว่ารายได้จากการขายที่พักอาศัยของบริษัทฯ จะเพิ่มขึ้น