

### ส่วนที่ 3

## ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

### 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

#### งบการเงิน

##### (ก) รายงานการสอบบัญชี

งบการเงินของบริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ในปี 2559 ตรวจสอบโดย นางสาววราพร ประภาศิริกุล ในปี 2560 ตรวจสอบโดย นายณรงค์ พันตวงษ์ ในปี 2561 ตรวจสอบโดย นายณัฐวุฒิ สันติเพชร แห่งบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นในรายงานการตรวจสอบแบบไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

## (ข) ตารางสรุปงบการเงิน

งบการเงินบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(หน่วย : ล้านบาท )

งบแสดงฐานะทางการเงินรวม	31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2560		31 ธันวาคม 2559	
	จำนวนเงิน	อัตราส่วน	จำนวนเงิน	อัตราส่วน	จำนวนเงิน	อัตราส่วน
<b>สินทรัพย์</b>						
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	178.37	0.61%	493.76	1.70%	372.07	1.41%
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	-	40.54	0.15%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	301.68	1.03%	233.08	0.80%	280.71	1.06%
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,010.35	3.45%	1,118.49	3.85%	1,197.01	4.53%
เงินจ่ายล่วงหน้าตามสัญญาก่อสร้าง	28.10	0.10%	43.10	0.15%	60.71	0.23%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	437.47	1.49%	431.08	1.48%	100.16	0.38%
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>1,955.97</b>	<b>6.68%</b>	<b>2,319.51</b>	<b>7.98%</b>	<b>2,051.20</b>	<b>7.77%</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	11.22	0.04%	11.22	0.04%	91.29	0.35%
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4,303.19	14.71%	4,305.87	14.82%	4,106.42	15.56%
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	773.44	2.64%	735.96	2.53%	-	-
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	104.52	0.36%	104.52	0.36%	104.52	0.40%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	21,445.91	73.29%	20,901.35	71.93%	19,355.00	73.32%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	498.90	1.70%	501.83	1.73%	479.24	1.82%
สิทธิการเช่าที่ดินจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	105.91	0.36%	114.55	0.39%	123.19	0.47%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	35.73	0.12%	39.03	0.13%	45.83	0.17%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1.01	0.01%	1.19	0.01%	2.27	0.01%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	27.43	0.09%	21.40	0.08%	38.90	0.15%
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>27,307.26</b>	<b>93.32%</b>	<b>26,736.92</b>	<b>92.02%</b>	<b>24,346.66</b>	<b>92.23%</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>29,263.23</b>	<b>100.00%</b>	<b>29,056.43</b>	<b>100.00%</b>	<b>26,397.86</b>	<b>100.00%</b>

รับรองความถูกต้อง

## งบการเงินบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(หน่วย : ล้านบาท )

งบแสดงฐานะการเงินรวม (ต่อ)	31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2560		31 ธันวาคม 2559	
	จำนวนเงิน	อัตราส่วน	จำนวนเงิน	อัตราส่วน	จำนวนเงิน	อัตราส่วน
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	520.00	1.78%	100.00	0.35%	1,000.00	3.79%
ตัวแลกเงิน	-	-	-	-	1,847.69	7.00%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,332.18	4.55%	1,350.98	4.65%	1,361.55	5.16%
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	213.33	0.73%	233.71	0.80%	267.68	1.01%
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	522.87	1.79%	442.91	1.53%	565.00	2.14%
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	1,299.46	4.47%	2,497.73	9.46%
ค่าเช่ารับล่วงหน้าถึงกำหนดรับรู้เป็นรายได้ ภายใน 1 ปี	223.64	0.76%	223.65	0.77%	-	-
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	17.42	0.06%	27.54	0.09%	4.48	0.02%
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	30.65	0.10%	17.15	0.06%	59.53	0.23%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	25.13	0.09%	44.14	0.15%	32.58	0.12%
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>2,885.22</b>	<b>9.86%</b>	<b>3,739.54</b>	<b>12.87%</b>	<b>7,636.24</b>	<b>28.93%</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ						
จากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,322.04	11.35%	3,798.66	13.07%	4,748.48	17.99%
หุ้นกู้-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,842.06	13.13%	2,692.68	9.27%	1,397.44	5.29%
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	17.63	0.06%	15.55	0.05%	11.96	0.05%
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1,150.91	3.93%	995.64	3.43%	727.91	2.76%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	5,452.82	18.63%	5,690.03	19.58%	293.86	1.11%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น						
เงินประกันการเช่าและบริการ	230.61	0.79%	223.02	0.77%	257.40	0.98%
อื่นๆ	2.14	0.01%	2.09	0.01%	2.53	0.01%
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>14,018.21</b>	<b>47.90%</b>	<b>13,417.67</b>	<b>46.18%</b>	<b>7,439.58</b>	<b>28.18%</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>16,903.43</b>	<b>57.76%</b>	<b>17,157.21</b>	<b>59.05%</b>	<b>15,075.82</b>	<b>57.11%</b>

รับรองความถูกต้อง

## งบการเงินบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(หน่วย : ล้านบาท )

งบแสดงฐานะการเงินรวม (ต่อ)	31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2560		31 ธันวาคม 2559	
	จำนวนเงิน	อัตราส่วน	จำนวนเงิน	อัตราส่วน	จำนวนเงิน	อัตราส่วน
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	6,499.83	22.21%	5,951.45	20.48%	5,908.93	22.38%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,532.32	5.24%	1,532.32	5.28%	1,532.32	5.80%
ส่วนปรับปรุงให้เป็นราคาตามบัญชีจากการซื้อ						
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุมเดียวกัน	(423.18)	(1.45%)	(423.18)	(1.46%)	(423.18)	(1.60%)
ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	(129.34)	(0.44%)	(129.34)	(0.45%)	(129.34)	(0.49%)
รวมหุ้นทุนของกิจการ	7,479.63	25.56%	6,931.25	23.85%	6,888.73	26.09%
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว-ทุนสำรองตามกฎหมาย	503.80	1.72%	495.00	1.70%	459.00	1.74%
ยังไม่จัดสรร	3,627.20	12.40%	3,798.59	13.07%	3,354.37	12.71%
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(24.93)	(0.09%)	(24.93)	(0.08%)	(24.50)	(0.09%)
ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทฯ	11,585.70	39.59%	11,199.91	38.54%	10,677.60	40.45%
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัท						
ย่อย	774.10	2.65%	699.31	2.41%	644.44	2.44%
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>12,359.80</b>	<b>42.24%</b>	<b>11,899.22</b>	<b>40.95%</b>	<b>11,322.04</b>	<b>42.89%</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>29,263.23</b>	<b>100.00%</b>	<b>29,056.43</b>	<b>100.00%</b>	<b>26,397.86</b>	<b>100.00%</b>

รับรองความถูกต้อง

## บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(หน่วย : ล้านบาท )

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2560		31 ธันวาคม 2559	
	จำนวนเงิน	อัตราส่วน	จำนวนเงิน	อัตราส่วน	จำนวนเงิน	อัตราส่วน
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,219.15	59.20%	1,126.91	39.47%	965.23	26.79%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	273.73	13.29%	356.51	12.48%	1,689.00	46.87%
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	277.05	13.45%	1,114.67	39.04%	700.59	19.44%
รายได้อื่น	289.47	14.06%	257.27	9.01%	248.77	6.90%
<b>รวมรายได้</b>	<b>2,059.40</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,855.36</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,603.59</b>	<b>100.00%</b>
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	417.94	20.29%	399.64	14.00%	377.72	10.48%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	73.07	3.55%	157.65	5.52%	722.09	20.04%
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	43.94	2.13%	57.24	2.00%	139.07	3.86%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	246.66	11.98%	269.05	9.42%	244.47	6.78%
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>781.61</b>	<b>37.95%</b>	<b>883.58</b>	<b>30.94%</b>	<b>1,483.35</b>	<b>41.16%</b>
<b>กำไรก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า ค่าใช้จ่ายทางการเงิน และค่าภาษีเงินได้</b>	<b>1,277.79</b>	<b>62.05%</b>	<b>1,971.78</b>	<b>69.06%</b>	<b>2,120.24</b>	<b>58.84%</b>
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	90.62	4.40%	9.54	0.33%	-	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(262.53)	(12.75%)	(81.34)	(2.85%)	(33.00)	(0.92%)
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จายภาษีเงินได้</b>	<b>1,105.88</b>	<b>53.70%</b>	<b>1,899.98</b>	<b>66.54%</b>	<b>2,087.24</b>	<b>57.92%</b>
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(378.24)	(18.37%)	(464.25)	(16.26%)	(494.92)	(13.73%)
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>727.64</b>	<b>35.33%</b>	<b>1,435.73</b>	<b>50.28%</b>	<b>1,592.32</b>	<b>44.19%</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(220.30)	(10.70%)	(310.97)	(10.89%)	(359.21)	(9.97%)
<b>กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี</b>	<b>507.34</b>	<b>24.64%</b>	<b>1,124.76</b>	<b>39.39%</b>	<b>1,233.11</b>	<b>34.22%</b>

รับรองความถูกต้อง

## บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย

(หน่วย : ล้านบาท )

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม(ต่อ)	31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2560		31 ธันวาคม 2559	
	จำนวนเงิน	อัตราส่วน	จำนวนเงิน	อัตราส่วน	จำนวนเงิน	อัตราส่วน
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:						
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย						
-สุทธิจากภาษีเงินได้	-	-	(0.43)	0.02%	(0.71)	0.01%
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
ผลกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย						
-สุทธิจากภาษีเงินได้	-	-	1.22	0.04%	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	(0.79)	0.03%	(0.71)	0.01%
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	507.34	24.64%	1,125.55	39.42%	1,232.40	37.18%
การแบ่งปันกำไร						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	432.55	21.00%	1,069.89	37.47%	1,112.21	33.57%
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	74.79	3.63%	54.87	1.92%	120.90	3.57%
กำไรต่อหุ้น						
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (บาท)	0.069		0.180		0.189	

## บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(หน่วย : ล้านบาท )

งบกระแสเงินสด	ปี 2561	ปี 2560	ปี 2559
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	59.96	5,343.69	1,400.84
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(198.27)	(946.28)	(1,978.47)
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(177.09)	(4,275.72)	239.71
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ปลายปี	178.37	493.76	372.07

รับรองความถูกต้อง

## (ค) อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

<u>อัตราส่วนสภาพคล่อง(Liquidity Ratio)</u>	หน่วย	ปี 2561	ปี 2560	ปี 2559
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	0.68	0.62	0.27
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.17	0.19	0.09
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	16.62	13.39	11.56
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	21.66	26.89	31.14
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	0.65	0.71	2.02
ระยะเวลารับชำระหนี้	วัน	554.98	503.98	178.48

<u>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร</u> (Profitability Ratio)	หน่วย	ปี 2561	ปี 2560	ปี 2559
อัตรากำไรขั้นต้น	%	67.11	62.43	58.56
อัตรากำไรสุทธิ	%	24.64	39.39	34.22
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	4.18	9.69	10.82

<u>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน</u> (Efficiency Ratio)	หน่วย	ปี 2561	ปี 2560	ปี 2559
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	1.74	4.06	4.84
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	2.41	5.54	6.78
อัตราหมุนเวียนของสินทรัพย์	เท่า	0.07	0.10	0.14

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)	หน่วย	ปี 2561	ปี 2560	ปี 2559
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.37	1.44	1.33
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debts to Equity Ratio)	เท่า	0.66	0.70	1.06

#### ข้อมูลต่อหุ้นและอัตราการเจริญเติบโต

ข้อมูลต่อหุ้น	หน่วย	ปี 2561	ปี 2560	ปี 2559
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	บาท	1.98	1.88	1.81
กำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหุ้น	บาท	0.069	0.180	0.189
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	บาท	งดจ่าย *	0.10	0.10

อัตราการเติบโตของบริษัท	หน่วย	ปี 2561	ปี 2560	ปี 2559
สินทรัพย์รวม	%	0.71	10.07	7.52
หนี้สินรวม	%	(1.48)	13.81	15.25
รายได้	%	0.64	(44.11)	(32.84)
ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	%	(19.28)	(11.00)	(6.03)
กำไรสุทธิ	%	(54.89)	(8.79)	(35.66)

## 14. การวิเคราะห์และการอธิบายของฝ่ายจัดการ

### 14.1 ภาพรวม

#### (ก) ผลการดำเนินงาน

ในปี 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีกำไรสุทธิ 432.55 ล้านบาท ต่ำกว่าปีก่อนร้อยละ 59.57 หรือ 637.34 ล้านบาท เป็นผลหลักจากการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ลดลง จำนวน 837.62 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสดและไม่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน

แม้ว่ารายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากอาคารสำนักงานโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 และอาคารสำนักงานโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ จะถูกโอนไปยังทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาคารสำนักงาน จี แลนด์ (GLANDRT) (บริษัทร่วม ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 15) ตั้งแต่เดือนเมษายน ปี 2560 ถึงกระนั้น ในปี 2561 บริษัทฯ ยังคงมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 8.18 หรือ 92.23 ล้านบาท มาอยู่ที่ 1,219.15 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลหลักจากผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นเป็นลำดับของอาคารสำนักงานโครงการจี ทาวเวอร์ ซึ่งเปิดให้บริการในปี 2559

สำหรับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2561 ต่ำกว่าปีก่อนร้อยละ 23.22 หรือ 82.77 ล้านบาท จากยอดโอนห้องชุดในโครงการ เบ็ด แกรนด์ พระราม 9 ที่ลดลงตามจำนวนสินค้าคงเหลือที่ลดลงเมื่อใกล้ปิดโครงการ

#### (ข) ภาวะอุตสาหกรรมที่มีผลต่อการดำเนินงาน

เนื่องจากพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าภายในศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร มีอุปทานที่ค่อนข้างจำกัด ประกอบกับอัตราค่าเช่าและราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ค่อนข้างสูงเมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่รอบศูนย์กลางธุรกิจแล้ว จึงเห็นการก่อสร้างอาคารสำนักงานรอบศูนย์กลางธุรกิจมากขึ้น ย่านพระราม 9 และรัชดาภิเษกเป็นอีกย่านที่มีศักยภาพ เนื่องจากสถานที่ตั้งสามารถเข้าถึงพื้นที่อื่น ๆ รอบศูนย์กลางและภายในศูนย์กลางธุรกิจได้อย่างสะดวกสบาย ผ่านการขนส่งสาธารณะ เช่น รถไฟฟ้า มหานคร เพียง 2 สถานี ก็จะถึงย่านอนุสาวรีย์ และสามารถเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าบีทีเอสได้ นอกจากนี้ ย่านพระราม 9 และรัชดาภิเษก มีการเติบโตของพื้นที่สูงทั้งการก่อสร้างโครงการที่อยู่อาศัย ห้างสรรพสินค้า สำนักงาน และโรงแรม ที่จะชักนำประชากรทั้งไทยและต่างประเทศให้เข้ามาอยู่อาศัย ดำเนินชีวิต หรือประกอบธุรกิจในย่านดังกล่าวมากยิ่งขึ้น

อย่างไรก็ดี ณ ปัจจุบัน โครงการอาคารสำนักงานของบริษัทฯ และบริษัทร่วม ได้แก่ เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ยูนิลีเวอร์ เฮาส์ และจี ทาวเวอร์ มีอัตราค่าเช่าพื้นที่ที่ค่อนข้างสูง จึงได้รับผลกระทบจากภาวะอุตสาหกรรมดังกล่าวข้างต้นน้อยกว่าโครงการที่เพิ่งเปิดให้บริการและยังมีพื้นที่ให้เช่าว่างอยู่มาก

#### (ค) ข้อสังเกตของผู้สอบบัญชี

จากการที่ บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด (กิจการร่วมค้า) ชนะการประมูลขายทอดตลาดที่ดินของลูกหนี้ในคดีล้มละลาย (ลูกหนี้) ลูกหนี้ขอให้ศาลมีคำสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดินดังกล่าว ซึ่งศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษาให้ยกฟ้อง และโจทก์ไม่ได้นับอุทธรณ์คำพิพากษาดังกล่าว จึงถือว่าคดีความดังกล่าวได้สิ้นสุดลง (รายละเอียดตามที่ปรากฏในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม ข้อ 34.5)

## 14.2 ผลการดำเนินงานและความสามารถในการทำกำไร

(ก) โครงสร้างรายได้

รายได้แยกตามประเภท	ปี 2561		ปี 2560		เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,219.15	59.20%	1,126.91	39.47%	92.23	8.18%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	273.73	13.29%	356.51	12.49%	(82.77)	(23.22%)
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่า	277.05	13.45%	1,114.67	39.04%	(837.62)	(75.15%)
ยุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน						
รายได้อื่น ๆ	289.47	14.06%	257.27	9.01%	32.20	12.52%
รวมรายได้	2,059.40	100.00%	2,855.36	100.00%	(795.96)	(27.88%)

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

ในปี 2561 บริษัท มีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการรวม จำนวน 1,219.15 ล้านบาท เทียบกับปี 2560 ซึ่งมีจำนวน 1,126.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 8.18 รายได้ที่เพิ่มขึ้นนี้ เป็นผลหลักจากผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นเป็นลำดับของอาคารสำนักงานโครงการจี ทาวเวอร์ ซึ่งเปิดให้บริการในปี 2559

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2561 บริษัท มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 273.73 ล้านบาท ซึ่งเป็นการรับรู้รายได้จากการโอนห้องชุดในโครงการเบิ้ล แกรนด์ พระราม 9 โดยเมื่อเทียบกับปี 2560 บริษัท มีรายได้ในส่วนนี้ลดลงคิดเป็นร้อยละ 23.22

กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ในปี 2561 บริษัท ยังคงมีกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม จำนวน 277.05 ล้านบาท เทียบกับปี 2560 ซึ่งมีกำไรจากรายการนี้ จำนวน 1,114.67 ล้านบาท ลดลง คิดเป็นร้อยละ 75.15 ซึ่งกำไรดังกล่าวเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสดและไม่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน

รายได้อื่น ๆ

ในปี 2561 บริษัท มีรายได้อื่น ๆ จำนวน 289.47 ล้านบาท ใกล้เคียงกับปี 2560 ส่วนมากเป็นรายได้ดอกเบี้ยรับ จากเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทร่วมค้าบริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด เพื่อนำไปลงทุนซื้อที่ดินเพื่อพัฒนา

(ข) กำไรขั้นต้น

ในปี 2561 บริษัท มีกำไรขั้นต้น 1,001.87 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 67.11 เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 62.43 จากการประหยัดต้นทุนของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

(ค) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ในปี 2561 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายการขายและบริหารรวมเท่ากับ 290.60 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 10.94 หรือ 35.70 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2560 เป็นผลหลักจากค่าใช้จ่ายในการขายที่ลดลงตามจำนวนการโอนห้องชุดที่ลดลงประกอบการการประหยัดค่าใช้จ่ายในการบริหาร

(ง) กำไรสุทธิ

ปี 2561 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท) จำนวน 432.55 ล้านบาท ลดลงจากปี 2560 เท่ากับ 637.33 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 59.57 เป็นผลหลักจากกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ลดลงจากปีก่อน 837.6 ล้านบาท

(จ) การเปลี่ยนแปลงของฐานะการเงิน

1) สินทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 29,263.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปีที่ผ่านมา จำนวน 206.80 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์หมุนเวียนเท่ากับ 1,955.97 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 363.54 ล้านบาท เป็นผลมาจากการบริหารจัดการเงินสดอย่างมีประสิทธิภาพ ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 570.34 ล้านบาท จากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีปรับเพิ่มขึ้น (กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม) และการรับรู้ความคืบหน้างานระหว่างก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

2) หนี้สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 16,903.43 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปีก่อน 253.78 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า (ภาระหนี้สินทางบัญชี) ที่ลดลง

โดยมีหนี้สินหมุนเวียน 2,885.22 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 854.32 ล้านบาท เป็นผลมาจากการชำระหนี้คืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดในปี 2561 ในขณะที่หนี้สินไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 600.54 ล้านบาท เป็นผลหลักจากการออกหุ้นและจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 1,500 ล้านบาทในปี 2561 เพื่อใช้ในการลงทุนและชำระคืนเงินกู้เดิม

3) ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น (เฉพาะส่วนของบริษัท) จำนวน 11,585.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 385.79 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจาก

- เงินเพิ่มทุน 548.38 ล้านบาท  
(จากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 4 หรือ GLAND-W4)
- เงินปันผลจ่าย (595.14) ล้านบาท
- กำไรสุทธิในงวด 432.55 ล้านบาท

4) โครงสร้างเงินทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) เท่ากับ 1.37 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นปีก่อนซึ่งมีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 1.44 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debts to Equity Ratio) ลดลงจาก 0.70 เท่า ณ สิ้นปีที่ผ่านมา เป็น 0.66 เท่า ณ สิ้นปีนี้

### 14.3 ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

ณ สิ้นปี 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รวมจำนวน 1,010.35 ล้านบาท ประกอบด้วย

- ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	791.84	ล้านบาท
- ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว (สินค้าคงเหลือ)	218.51	ล้านบาท

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว ส่วนใหญ่เป็นห้องชุดในโครงการ เบิ้ล แกรนด์ พระราม 9 ซึ่งมีราคาขาย ประมาณ 130,000 บาท/ตารางเมตร ที่ผ่านมาราคาห้องชุดในโครงการดังกล่าวมีราคาขายในราคาที่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่องและมีการโอนและรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่องเช่นกัน ในปี 2561 ที่ผ่านมามีการขายและการโอนห้องชุดตลอดตัวลงเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมาตามจำนวนสินค้าคงเหลือที่น้อยลง

### 14.4 สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

(หน่วย : ล้านบาท)

งบกระแสเงินสด	ปี 2561	ปี 2560
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	59.96	5,343.69
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(198.27)	(946.28)
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(177.09)	(4,275.72)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	178.37	493.76

ในปี 2561 และ 2560 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี จำนวน 178.37 ล้านบาทและ 493.76 ล้านบาท ตามลำดับ

#### - กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน

- ในปี 2561 บริษัทฯ มีเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน 569.06 ล้านบาท เมื่อจ่ายดอกเบี้ยและภาษีเงินได้รวม 509.09 ล้านบาท ทำให้มีเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน 59.96 ล้านบาท

- ในปี 2560 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 5,343.69 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นเงินรับล่วงหน้าจากการให้เช่าระยะยาวอาคารสำนักงานโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และอาคารสำนักงานโครงการยูนิลีเวอร์ เข้าสัปดาห์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (GLANDRT)

#### - กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน

- ในปี 2561 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน จำนวน 198.27 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการลงทุนในการพัฒนา (ค่าก่อสร้าง) อาคารสำนักงานให้เช่าและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า

- ในปี 2560 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน จำนวน 946.28 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการซื้อเงินลงทุนในกองทรัสต์ GLANDRT จำนวน 749.65 ล้านบาท และการลงทุนในการพัฒนา (ค่าก่อสร้าง) อาคารสำนักงานให้เช่าและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า

- กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน

- ในปี 2561 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 177.09 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระในปี 2561

- ในปี 2560 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 4,275.72 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน การจ่ายชำระคืนตัวแลกเงิน (B/E) และการจ่ายเงินปันผล

ที่ผ่านมา สภาพคล่องของบริษัทฯ อยู่ในเกณฑ์ดี สามารถจ่ายชำระคืนหนี้ธนาคาร และหุ้นกู้ ได้ตรงตามกำหนดทุกงวด ไม่มีหนี้ค้างชำระ และสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืมต่าง ๆ อย่างครบถ้วน ไม่ว่าจะเป็นอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debts to Equity Ratio) หรืออัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Service Coverage Ratio)

#### 14.5 ภาวะผูกพันด้านหนี้สินและการบริหารจัดการภาระนอกงบดุล

ภาวะผูกพันด้านหนี้สินและการบริหารจัดการภาระนอกงบดุลของบริษัทฯ ได้แสดงไว้แล้วในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม ข้อ 34 ของงบการเงินสำหรับปี 2561 ที่ผู้สอบบัญชีได้ตรวจสอบแล้ว

#### 14.6 ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

บริษัทฯ และบริษัทย่อย ให้เช่าพื้นที่สำนักงาน ห้องประชุม ที่จอดรถและงานระบบของโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 และโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์ พระราม 9 เป็นระยะเวลา 30 ปี และ 17 ปี 7 เดือน ตามลำดับ แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (GLANDRT) เมื่อเดือนเมษายน ปี 2560 ทำให้รายได้จากอาคารสำนักงานดังกล่าวถูกโอนไปยัง GLANDRT ตั้งแต่วันที่เดือนเมษายน ปี 2560

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังมีรายได้อย่างต่อเนื่องจากค่าเช่าและค่าบริการโครงการอาคารสำนักงาน จี ทาวเวอร์ ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานเกรด A ปัจจุบันมีอัตราการใช้พื้นที่อยู่ในระดับสูง นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีห้องชุดพัฒนาแล้วเสร็จพร้อมขายในโครงการเบิ้ล แกรนด์ พระราม 9 และที่ดินที่มีศักยภาพสูงรอการพัฒนา ประกอบด้วยที่ดินย่านดอนเมือง เนื้อที่ประมาณ 85 ไร่ ที่ดินบริเวณถนนโลคัลโรด เนื้อที่ประมาณ 35 ไร่ ติดแนวรถไฟฟ้าสายสีแดง และที่ดินติดถนนพหลโยธินและถนนวิภาวดีรังสิต เนื้อที่ประมาณ 49 ไร่ ติดจุดตัดสถานีรถไฟฟ้าสายสีเหลืองและสีเขียว