

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

งบการเงิน

(ก) รายงานการสอบบัญชี

งบการเงินของบริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ในปี 2560 ตรวจสอบโดย นายณรงค์ พันตาพงษ์ ในปี 2561 ตรวจสอบโดย นายณัฐวุฒิ สันติเพชร แห่งบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ในปี 2562 ตรวจสอบโดย นางสาว วรรณพร จรพีระเดชาพันธ์ แห่งบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นในรายงานการตรวจสอบแบบไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

รับรองความถูกต้อง

(ข) ตารางสรุปงบการเงิน

งบการเงินบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(หน่วย : ล้านบาท)

| งบแสดงฐานะทางการเงินรวม | 31 ธันวาคม 2562 | | 31 ธันวาคม 2561 | | 31 ธันวาคม 2560 | |
|---|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| | จำนวนเงิน | อัตราส่วน | จำนวนเงิน | อัตราส่วน | จำนวนเงิน | อัตราส่วน |
| สินทรัพย์ | | | | | | |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | | | | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 51.23 | 0.17% | 178.37 | 0.61% | 493.76 | 1.70% |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | 447.11 | 1.51% | 329.78 | 1.13% | 233.08 | 0.80% |
| โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา | 954.05 | 3.21% | 1,010.35 | 3.45% | 1,118.49 | 3.85% |
| เงินจ่ายล่วงหน้าตามสัญญาก่อสร้าง | - | - | - | - | 43.10 | 0.15% |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 180.48 | 0.61% | 437.47 | 1.49% | 431.08 | 1.48% |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | 1,632.87 | 5.50% | 1,955.97 | 6.68% | 2,319.51 | 7.98% |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | | | | | |
| เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน | 1.00 | 0.00% | 11.22 | 0.04% | 11.22 | 0.35% |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 4,039.35 | 13.60% | 4,173.24 | 14.26% | 4,305.87 | 14.82% |
| เงินลงทุนในบริษัทร่วม | 791.46 | 2.67% | 773.44 | 2.64% | 735.96 | 2.53% |
| เงินลงทุนระยะยาวอื่น | 104.52 | 0.35% | 104.52 | 0.36% | 104.52 | 0.40% |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 22,109.33 | 74.46% | 21,445.91 | 73.29% | 20,901.35 | 71.93% |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | 488.49 | 1.65% | 498.90 | 1.70% | 501.83 | 1.73% |
| สิทธิการเช่าที่ดินจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 97.53 | 0.33% | 105.91 | 0.36% | 114.56 | 0.39% |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | 19.37 | 0.07% | 35.73 | 0.12% | 39.03 | 0.13% |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน | 3.72 | 0.01% | 1.01 | 0.01% | 1.19 | 0.01% |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | 404.86 | 1.36% | 157.39 | 0.54% | 21.04 | 0.08% |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | 28,059.63 | 94.50% | 27,307.26 | 93.32% | 26,736.92 | 92.02% |
| รวมสินทรัพย์ | 29,692.50 | 100.00% | 29,263.23 | 100.00% | 26,397.86 | 100.00% |

รับรองความถูกต้อง

งบการเงินบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(หน่วย : ล้านบาท)

| งบแสดงฐานะการเงินรวม (ต่อ) | 31 ธันวาคม 2562 | | 31 ธันวาคม 2561 | | 31 ธันวาคม 2560 | |
|---|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| | จำนวนเงิน | อัตราส่วน | จำนวนเงิน | อัตราส่วน | จำนวนเงิน | อัตราส่วน |
| หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น | | | | | | |
| หนี้สินหมุนเวียน | | | | | | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | 1,370.00 | 4.61% | 520.00 | 1.78% | 100.00 | 0.35% |
| เจ้าหนี้การค้า | 255.76 | 0.86% | 346.65 | 1.18% | - | - |
| เจ้าหนี้อื่น | 162.33 | 0.55% | 575.33 | 1.97% | 1,350.98 | 4.65% |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 170.75 | 0.58% | - | - | - | - |
| ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | 522.87 | 1.79% | 442.91 | 1.53% |
| หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 1,399.08 | 4.71% | - | - | 1,299.46 | 4.47% |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า ที่ถึงกำหนดรับรู้เป็นรายได้ภายใน 1 ปี | 234.47 | 0.79% | 230.10 | 0.79% | 223.65 | 0.77% |
| เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน | 181.70 | 0.61% | 213.33 | 0.73% | 233.71 | 0.80% |
| เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า | 13.22 | 0.04% | 17.42 | 0.06% | 27.54 | 0.09% |
| เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง | 308.68 | 1.04% | 406.53 | 1.39% | - | - |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย | 38.21 | 0.13% | 30.65 | 0.10% | 17.15 | 0.06% |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | 9.53 | 0.03% | 22.35 | 0.08% | 44.14 | 0.15% |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน | 4,143.72 | 13.96% | 2,885.22 | 9.86% | 3,739.54 | 12.87% |
| หนี้สินไม่หมุนเวียน | | | | | | |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 2,531.91 | 8.53% | 3,322.04 | 11.35% | 3,798.66 | 13.07% |
| หุ้นกู้ระยะยาว | 2,446.33 | 8.24% | 3,842.06 | 13.13% | 2,692.68 | 9.27% |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | 1,410.58 | 4.75% | 1,150.91 | 3.93% | 995.64 | 3.43% |
| เงินประกันการเช่าและบริการ | 212.59 | 0.72% | 230.61 | 0.79% | 223.02 | 0.77% |
| ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ ผลประโยชน์พนักงาน | 19.47 | 0.07% | 17.63 | 0.06% | 11.96 | 0.05% |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า | 5,213.98 | 17.56% | 5,452.82 | 18.63% | 5,690.03 | 19.58% |
| หนี้สินไม่หมุนเวียน อื่น | - | - | 2.14 | 0.01% | 2.09 | 0.01% |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน | 11,834.86 | 39.86% | 14,018.21 | 47.90% | 13,417.67 | 46.18% |
| รวมหนี้สิน | 15,978.57 | 53.81% | 16,903.43 | 57.76% | 17,157.21 | 59.05% |

รับรองความถูกต้อง

งบการเงินบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(หน่วย : ล้านบาท)

| งบแสดงฐานะการเงินรวม (ต่อ) | 31 ธันวาคม 2562 | | 31 ธันวาคม 2561 | | 31 ธันวาคม 2560 | |
|--|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| | จำนวนเงิน | อัตราส่วน | จำนวนเงิน | อัตราส่วน | จำนวนเงิน | อัตราส่วน |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น | | | | | | |
| ทุนที่ออกและชำระแล้ว | 6,499.83 | 21.89% | 6,499.83 | 22.21% | 5,951.45 | 20.48% |
| ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ | 1,532.32 | 5.16% | 1,532.32 | 5.24% | 1,532.32 | 5.28% |
| ส่วนปรับปรุงให้เป็นราคาตามบัญชีจากการซื้อ | | | | | | |
| สินทรัพย์ภายใต้การควบคุมเดียวกัน | (423.19) | (1.43%) | (423.19) | (1.45%) | (423.18) | (1.46%) |
| ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ | (129.34) | (0.44%) | (129.34) | (0.44%) | (129.34) | (0.45%) |
| รวมหุ้นทุนของกิจการ | 7,479.62 | 25.18% | 7,479.62 | 25.56% | 6,981.25 | 23.85% |
| กำไรสะสม | | | | | | |
| จัดสรรแล้ว-ทุนสำรองตามกฎหมาย | 519.90 | 1.75% | 503.80 | 1.72% | 495.00 | 1.70% |
| ยังไม่จัดสรร | 4,864.95 | 16.38% | 3,627.20 | 12.40% | 3,798.59 | 13.07% |
| องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น | (24.93) | (0.08%) | (24.93) | (0.09%) | (24.93) | (0.08%) |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทฯ | 12,839.55 | 43.24% | 11,585.70 | 39.59% | 11,199.91 | 38.54% |
| ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | 874.38 | 2.94% | 774.10 | 2.65% | 699.31 | 2.41% |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้น | 13,713.92 | 46.19% | 12,359.80 | 42.24% | 11,899.22 | 40.95% |
| รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น | 29,692.50 | 100.00% | 29,263.23 | 100.00% | 29,056.43 | 100.00% |

รับรองความถูกต้อง

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(หน่วย : ล้านบาท)

| งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม | 31 ธันวาคม 2562 | | 31 ธันวาคม 2561 | | 31 ธันวาคม 2560 | |
|--|-----------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
| | จำนวนเงิน | อัตราส่วน | จำนวนเงิน | อัตราส่วน | จำนวนเงิน | อัตราส่วน |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ | 1,262.49 | 47.86% | 1,217.55 | 59.55% | 1,126.91 | 39.47% |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 328.03 | 12.44% | 273.73 | 13.39% | 356.51 | 12.48% |
| กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 713.48 | 27.05% | 277.05 | 13.55% | 1,114.67 | 39.04% |
| ดอกเบี้ยรับ | 132.72 | 5.03% | 261.59 | 12.79% | - | - |
| รายได้อื่น | 200.91 | 7.62% | 14.70 | 0.72% | 257.27 | 9.01% |
| รวมรายได้ | 2,637.63 | 100.00% | 2,044.62 | 100.00% | 2,855.36 | 100.00% |
| ต้นทุนให้เช่าและค่าบริการ | 252.92 | 9.59% | 405.65 | 19.84% | 399.64 | 14.00% |
| ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ | 112.32 | 4.26% | 73.07 | 3.57% | 157.65 | 5.52% |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย | 8.42 | 0.32% | 43.94 | 2.15% | 57.24 | 2.00% |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 303.51 | 11.51% | 244.17 | 11.94% | 269.05 | 9.42% |
| ต้นทุนทางการเงิน | 281.16 | 10.66% | 378.24 | 18.50% | 464.25 | 16.26% |
| รวมค่าใช้จ่าย | 958.33 | 36.33% | 1,145.07 | 56.00% | 1,347.83 | 47.20% |
| ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) | | | | | | |
| จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า | 66.42 | 2.52% | (171.91) | (8.41%) | (71.80) | (2.52%) |
| กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ | 1,745.71 | 51.34% | 727.64 | 35.59% | 1,435.73 | 50.28% |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ | (391.59) | (14.85%) | (220.30) | (10.77%) | (310.97) | (10.89%) |
| กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี | 1,354.12 | 51.34% | 507.34 | 24.81% | 1,124.76 | 39.39% |

รับรองความถูกต้อง

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย

(หน่วย : ล้านบาท)

| งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม(ต่อ) | 31 ธันวาคม 2562 | | 31 ธันวาคม 2561 | | 31 ธันวาคม 2560 | |
|--|-----------------|-----------|-----------------|-----------|-----------------|-----------|
| | จำนวนเงิน | อัตราส่วน | จำนวนเงิน | อัตราส่วน | จำนวนเงิน | อัตราส่วน |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น: | | | | | | |
| รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง | | | | | | |
| ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย | | | | | | |
| -สุทธิจากภาษีเงินได้ | - | - | - | - | (0.43) | 0.02% |
| รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง | | | | | | |
| ผลกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย | | | | | | |
| -สุทธิจากภาษีเงินได้ | - | - | - | - | 1.22 | 0.04% |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี | - | - | - | - | (0.79) | 0.03% |
| การแบ่งปันกำไร | | | | | | |
| ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ | 1,253.85 | 47.54% | 432.55 | 21.160% | 1,069.89 | 37.47% |
| ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย | 100.28 | 3.80% | 74.79 | 3.66% | 54.87 | 1.92% |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี - | 1,354.12 | 51.34% | 507.34 | 24.81% | 1,125.55 | 39.42% |
| กำไรต่อหุ้น | | | | | | |
| กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน | | | | | | |
| กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (บาท) | 0.193 | | 0.069 | | 0.180 | |

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(หน่วย : ล้านบาท)

| งบกระแสเงินสด | ปี 2562 | ปี 2561 | ปี 2560 |
|---|----------|----------|------------|
| เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน | 403.99 | 454.16 | 5,343.69 |
| เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน | 34.74 | (156.28) | (946.28) |
| เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)ในกิจกรรมจัดหาเงิน | (565.86) | (613.27) | (4,275.72) |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ปลายปี | 51.23 | 178.37 | 493.76 |

รับรองความถูกต้อง

(ค) อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

| อัตราส่วนสภาพคล่อง(Liquidity Ratio) | หน่วย | ปี 2562 | ปี 2561 | ปี 2560 |
|-------------------------------------|-------|---------|---------|---------|
| อัตราส่วนสภาพคล่อง | เท่า | 0.39 | 0.68 | 0.62 |
| อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว | เท่า | 0.03 | 0.17 | 0.19 |
| อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า | เท่า | 15.94 | 16.62 | 13.39 |
| ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย | วัน | 22.58 | 21.66 | 26.89 |
| อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ | เท่า | 1.08 | 0.65 | 0.71 |
| ระยะเวลารับชำระหนี้ | วัน | 334.86 | 554.98 | 503.98 |

| อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio) | หน่วย | ปี 2562 | ปี 2561 | ปี 2560 |
|---|-------|---------|---------|---------|
| อัตรากำไรขั้นต้น | % | 77.04 | 67.90 | 62.43 |
| อัตรากำไรสุทธิ | % | 51.34 | 24.64 | 39.39 |
| อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น | % | 10.39 | 4.18 | 9.69 |

| อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio) | หน่วย | ปี 2562 | ปี 2561 | ปี 2560 |
|--|-------|---------|---------|---------|
| อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ | % | 4.59 | 1.74 | 4.06 |
| อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร | % | 6.13 | 2.41 | 5.54 |
| อัตราหมุนเวียนของสินทรัพย์ | เท่า | 0.09 | 0.07 | 0.10 |

| อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio) | หน่วย | ปี 2562 | ปี 2561 | ปี 2560 |
|---|-------|---------|---------|---------|
| อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น | เท่า | 1.17 | 1.37 | 1.44 |
| อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debts to Equity Ratio) | เท่า | 0.58 | 0.66 | 0.70 |

รับรองความถูกต้อง

ข้อมูลต่อหุ้นและอัตราการเจริญเติบโต

| ข้อมูลต่อหุ้น | หน่วย | ปี 2562 | ปี 2561 | ปี 2560 |
|----------------------------|-------|----------|----------|---------|
| มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น | บาท | 1.98 | 1.78 | 1.88 |
| กำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหุ้น | บาท | 0.193 | 0.069 | 0.180 |
| เงินปันผลต่อหุ้น (บาท) | บาท | งดจ่าย * | งดจ่าย * | 0.10 |

| อัตราการเติบโตของบริษัท | หน่วย | ปี 2562 | ปี 2561 | ปี 2560 |
|-------------------------|-------|---------|---------|---------|
| สินทรัพย์รวม | % | 1.47 | 0.71 | 10.07 |
| หนี้สินรวม | % | (5.47) | (1.48) | 13.81 |
| รายได้ | % | 6.65 | 0.64 | (44.11) |
| ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน | % | 8.27 | (19.28) | (11.00) |
| กำไรสุทธิ | % | 166.91 | (54.89) | (8.79) |

14. การวิเคราะห์และการอธิบายของฝ่ายจัดการ

14.1 การดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

(ก) ภาพรวม

ในปี 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีกำไรสุทธิ 1,253.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 เท่ากับ 821.30 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 189.87 มาจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากอาคารสำนักงานโครงการจี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 และรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โครงการเบิ้ล แกรนด์ พระราม 9 สูงกว่าปีก่อน รวม 99.24 ล้านบาท การบริหารงานอย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้ต้นทุนการให้เช่าและบริการและต้นทุนทางการเงินลดลงอย่างมาก นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสิทธิธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เพิ่มขึ้น 436.43 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสดและไม่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน

จากการที่กลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา (“CPN”) ถือหุ้นในบริษัทฯ ร้อยละ 67.53 ในปี 2561 ส่งผลให้บริษัทฯ จัดเป็นบริษัทย่อยของ CPN โดยกลุ่ม CPN ได้อนุมัติวงเงินกู้ให้แก่ บริษัทฯ 2,500 ล้านบาท เพื่อเพิ่มสภาพคล่องและเพิ่มทางเลือกในการบริหารต้นทุนการกู้ยืม ส่งผลให้บริษัทฯ มีฐานะการเงินที่มั่นคง ได้รับการจัดอันดับเพิ่มขึ้นเป็น BBB (มุมมอง คงที่) จากเดิม BBB- (มุมมอง คงที่)

สำหรับโครงการในอนาคตนั้น บริษัทฯ มีที่ดินในแกรนด์พระราม 9 เนื้อที่ประมาณ 24 ไร่ ซึ่งอยู่ระหว่างการทบทวนรูปแบบโครงการใหม่ นอกจากนี้ บริษัทฯ มีที่ดินที่มีศักยภาพสูงรอการพัฒนา ประกอบด้วยที่ดินย่านดอนเมือง เนื้อที่ประมาณ 85 ไร่ ที่ดินบริเวณถนนกำแพงเพชร เนื้อที่ประมาณ 35 ไร่ ติดแนวรถไฟฟ้าสายสีแดง และที่ดินติดถนนพหลโยธินและถนนวิภาวดีรังสิต เนื้อที่ประมาณ 49 ไร่ (ร่วมทุนกับ CPN ในสัดส่วน 50 : 50) ติดจุดตัดสถานีรถไฟฟ้าสายสีแดงและสีเขียว

(ข) ผลการดำเนินงาน

1) รายได้

| รายได้แยกตามประเภท | ปี 2562 | ปี 2561 | เพิ่มขึ้น/(ลดลง) | |
|--------------------------------|----------|----------|------------------|--------|
| | ล้านบาท | ล้านบาท | ล้านบาท | ร้อยละ |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ | 1,262.49 | 1,217.55 | 44.94 | 3.69% |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 328.03 | 273.73 | 54.30 | 19.84% |
| รวมรายได้ | 1,590.52 | 1,491.28 | 99.24 | 6.65% |

ในปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการรวม จำนวน 1,262.49 ล้านบาท เทียบกับปี 2561 ซึ่งมีจำนวน 1,217.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 3.69 เป็นผลมาจากอัตราค่าเช่าและอัตรากาเช่าที่เพิ่มสูงขึ้นของอาคารสำนักงานโครงการจี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 สำหรับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 328.03 ล้านบาท เป็นการรับรู้รายได้จากการโอนห้องชุดในโครงการเบิ้ล แกรนด์ พระราม 9 จำนวน 17 ยูนิต เมื่อเทียบกับปี 2561 ซึ่งโอนได้ 14 ยูนิต ทำให้บริษัทฯ มีรายได้ในส่วนนี้เพิ่มขึ้น 54.30 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.84

2) กำไรขั้นต้น

ในปี 2562 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้น 1,225.28 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 77.04 เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 67.90 จากการบริหารต้นทุนการให้เช่าและบริการ

รับรองความถูกต้อง

3) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ในปี 2562 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายการขายและบริหาร รวมเท่ากับ 311.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.27 หรือ 23.83 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2561

4) ต้นทุนทางการเงิน

ในปี 2562 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงิน เท่ากับ 281.16 ล้านบาท ลดลง ร้อยละ 25.67 หรือ 97.08 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2561 จากแหล่งเงินที่มีต้นทุนต่ำ และการบริหารเงินสดอย่างมีประสิทธิภาพ

5) กำไรสุทธิ

ปี 2562 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ) จำนวน 1,253.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 เท่ากับ 821.30 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 189.87

(ค) การเปลี่ยนแปลงของฐานะการเงิน

1) สินทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 29,692.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปีที่ผ่านมา จำนวน 429.27 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์หมุนเวียนเท่ากับ 1,632.87 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 323.10 ล้านบาท เป็นผลมาจากการบริหารจัดการสินทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพ ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 752.38 ล้านบาท จากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ปรับเพิ่มขึ้น (กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม)

2) หนี้สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 15,978.57 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปีก่อน 924.86 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการจ่ายชำระหนี้ธนาคารเพื่อลดภาระดอกเบี้ย และจ่ายชำระเจ้าหนี้การค้า

3) ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น (เฉพาะส่วนของบริษัทฯ) จำนวน 12,839.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 1,253.85 ล้านบาท เกิดจากผลกำไรในงวด

(ง) โครงสร้างเงินทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) เท่ากับ 1.17 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นปีก่อนซึ่งมีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 1.37 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debts to Equity Ratio) ลดลงจาก 0.66 เท่า ณ สิ้นปี 2561 เป็น 0.58 เท่า ณ สิ้นปี 2562 (บริษัทฯ ตั้งงบดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3 เท่า เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดจากการออกหุ้นกู้ที่ผ่านมา)

14.2 ภาวะอุตสาหกรรมที่มีผลต่อการดำเนินงาน

แนวโน้มของตลาดอาคารสำนักงานในปี 2563 คาดว่าจะมีทิศทางเริ่มเติบโตชะลอลงกว่าปี 2562 ที่ผ่านมา เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของพื้นที่สำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างประมาณ 1 ล้านตารางเมตร ที่จะเริ่มก่อสร้างเสร็จระหว่างปี 2563 - 2566 ในขณะที่ความต้องการพื้นที่เช่าหรืออุปสงค์ อาจจะเพิ่มขึ้นในอัตราส่วนที่ต่ำกว่า จึงมีแนวโน้มการปรับค่าเช่าในอัตราที่ต่ำลงหรือการคงอัตราค่าเช่า

อย่างไรก็ดี ณ ปัจจุบัน โครงการอาคารสำนักงานของบริษัทฯ และบริษัทร่วม ได้แก่ อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 อาคารยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์ พระราม 9 และอาคารจี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 มีอัตราการเช่าพื้นที่ที่ค่อนข้างสูง จึงได้รับผลกระทบจากภาวะอุตสาหกรรมดังกล่าวข้างต้นน้อยกว่าโครงการที่เพิ่งเปิดให้บริการและยังมีพื้นที่ให้เช่าว่างอยู่มาก

รับรองความถูกต้อง