

ที่ GL/2564/014

วันที่ 11 พฤศจิกายน 2564

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 3 ปี 2564

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานรอบ 3 เดือน และงวด 9 เดือน ประจำไตรมาส 3 ปี 2564 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 โดยสรุปดังนี้

### เหตุการณ์สำคัญในไตรมาส 3 ปี 2564

จากสถานการณ์แพร่ระบาดของโรค COVID-19 ในประเทศไทยที่มีการแพร่ระบาดอีกครั้ง ในเดือนเมษายน 2564 เป็นต้นมา สู่ระดับสูงสุดในเดือนสิงหาคม 2564 (“COVID-19 ระลอกสามและสี่”) ซึ่งเป็นการแพร่ระบาดในวงกว้างและมีความรุนแรงกว่า ครั้งที่ผ่านมา ประกอบกับความล่าช้าในแผนการฉีดวัคซีน ส่งผลให้ประชาชนต้องใช้ชีวิตอย่างระมัดระวังมากขึ้น ลดการเดินทางออกนอกสถานที่อยู่อาศัยและมีการทำงานจากที่บ้าน (Work From Home) มากขึ้น ทำให้กิจกรรมทางธุรกิจและการใช้ชีวิตของประชาชนได้รับผลกระทบอย่างมาก โดยยังมีธุรกิจบางประเภทที่เปิดให้บริการอยู่ อาทิ ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านอาหาร และร้านสะดวกซื้อ เพื่ออำนวยความสะดวกต่อความเป็นอยู่ของประชาชนในช่วงวิกฤตการณ์ครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม มาตรการควบคุมกิจกรรมภาคธุรกิจและของประชาชนทั่วไปได้เริ่มมีการผ่อนคลายความเข้มงวดในช่วงไตรมาส 4 ปี 2564 เป็นต้นมา เพื่อให้ประชาชนกลับมาทำกิจกรรมทางธุรกิจและใช้ชีวิตตามปกติ ตามสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ที่มีแนวโน้มดีขึ้น

บริษัทฯ มีการบริหารจัดการในทุกธุรกิจอย่างรอบคอบ กำหนดใช้มาตรการดูแลรักษาความสะอาดและความปลอดภัยของผู้มาใช้บริการที่โครงการของบริษัทฯ อย่างสม่ำเสมอ และมีการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานให้มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับสถานะที่รายได้ยังฟื้นตัวได้ไม่เต็มที่ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม อาทิ ผู้เช่า ร้านค้า ลูกค้า คู่ค้า พนักงาน และผู้ถือหุ้น เป็นสำคัญ โดยสรุปเหตุการณ์ของกลุ่มธุรกิจต่างๆ ในไตรมาส 3 ปี 2564 ดังนี้

**ธุรกิจอาคารสำนักงาน** ยังคงเปิดดำเนินงานตามปกติ โดยในช่วง COVID-19 ระลอกสาม ส่งผลให้มีพนักงานที่ดำเนินการ Work From Home เพิ่มขึ้นอย่างมาก บริษัทฯ ยังคงใช้มาตรฐานรักษาความสะอาดและความปลอดภัยอย่างเคร่งครัด เพื่อดูแลพนักงานที่จำเป็นต้องเข้ามาในอาคารสำนักงานและผู้มาใช้บริการที่อาคารสำนักงานต่อไป ทั้งนี้บริษัทฯ ยังคงดูแลร้านค้าและผู้ประกอบการที่ได้รับผลกระทบ อาทิ พิจารณาให้ส่วนลดค่าเช่าตามความเหมาะสมกับผู้เช่าบางราย

**ธุรกิจเช่าพื้นที่ค้าปลีกในโครงการต่างๆ** เปิดให้บริการตามปกติ แม้มีการปรับเปลี่ยนเวลาการให้บริการ และปิดให้บริการในช่วงที่มีมาตรการล็อกดาวน์ในเดือนสิงหาคม 2564 ยกเว้นกิจการที่ได้รับการยกเว้น ทั้งนี้บริษัทฯ ยังคงดูแลร้านค้าและผู้ประกอบการที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์แพร่ระบาดของโรค COVID-19 ในช่วงระลอกสามอย่างต่อเนื่อง อาทิ พิจารณาให้ส่วนลดค่าเช่าตามความเหมาะสม และสนับสนุนกิจกรรมทางการตลาด เป็นต้น

**ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์** มีการประชาสัมพันธ์โครงการ เบ็ด แกรนด์ พระราม 9 โดยมีลูกค้าที่สนใจเข้าเยี่ยมชมโครงการ รวมทั้งจองซื้อและโอนอย่างต่อเนื่อง โดยคาดว่าจะมีการขายและโอนยูนิตได้เพิ่มเติมในอนาคต นอกจากนี้บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการ นิรติ คอนเมือง ซึ่งเป็นโครงการที่พักอาศัยแนวราบแห่งใหม่ในเดือนกันยายน 2564 โดยคาดว่าจะสามารถทยอยขายและโอนได้ตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2564 เป็นต้นไป

### สรุปผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 3 ปี 2564

#### รายได้

สำหรับงวด 3 เดือน บริษัทฯ มีรายได้จากการดำเนินงานจำนวน 338 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 42 ล้านบาท หรือร้อยละ 14 จากปีก่อน โดยหลักมาจากการขายและโอนโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่รายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการลดลง เป็นผลจากการให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ร้านค้าและผู้เช่าในโครงการที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ COVID-19 ที่กล่าวไว้ก่อนหน้า

สำหรับงวด 9 เดือน บริษัทฯ มีรายได้จากการดำเนินงานจำนวน 1,006 ล้านบาท ลดลง 99 ล้านบาท หรือร้อยละ 9 จากปีก่อน โดยหลักมาจากรายได้จากการให้เช่าและบริการที่ลดลง 84 ล้านบาท เนื่องจากปีก่อนมีรายได้ที่มีได้เกิดขึ้นประจำจากค่านายหน้าการโอนสินทรัพย์จากทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (GLANDRT) ไปยังทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNREIT) จำนวน 56 ล้านบาท

#### ต้นทุนและค่าใช้จ่ายการบริหาร

สำหรับงวด 3 เดือน บริษัทฯ มีต้นทุนและค่าใช้จ่ายการบริหารจำนวน 122 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5 ล้านบาท หรือร้อยละ 5 จากปีก่อน เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้มีการบริหารต้นทุนที่ลดลงเพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบัน และปรับเปลี่ยนกระบวนการทำงานให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น โดยสามารถรักษาอัตรากำไรขั้นต้นและอัตรากำไรการดำเนินงานได้ในระดับที่สูงกว่าปีก่อน ที่ร้อยละ 84 และ 65 ตามลำดับ (ไตรมาส 3 ปี 2563 อยู่ที่ร้อยละ 81 และ 62 ตามลำดับ)

สำหรับงวด 9 เดือน บริษัทฯ มีต้นทุนและค่าใช้จ่ายการบริหารจำนวน 363 ล้านบาท ลดลง 31 ล้านบาท หรือร้อยละ 8 จากปีก่อน โดยหลักเกิดจากต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้ที่ลดลงและการบริหารจัดการต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ สามารถรักษาอัตรากำไรขั้นต้นและอัตรากำไรการดำเนินงานได้ในระดับที่สูงกว่าปีก่อน ที่ร้อยละ 84 และ 65 ตามลำดับ (งวด 9 เดือน ปี 2563 อยู่ที่ร้อยละ 80 และ 65 ตามลำดับ)

## กำไรสุทธิ

สำหรับงวด 3 เดือน บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 145 ล้านบาท ลดลง 33 ล้านบาท หรือร้อยละ 19 จากปีก่อน ซึ่งรวมผลกระทบที่เกิดขึ้นจากรายการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หากไม่รวมรายการที่ไม่ได้เกิดเป็นประจำดังกล่าว กำไรสุทธิเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 24 จากปีก่อน ซึ่งบริษัทฯ สามารถรักษาอัตรากำไรดำเนินงานให้อยู่ในระดับที่สูงกว่าปีก่อน แม้จะมีรายได้จากการให้เช่าและบริการที่ลดลง โดยการบริหารจัดการต้นทุนดำเนินงานประกอบกับต้นทุนทางการเงินที่ลดลง จากการบริหารโครงสร้างเงินทุนและหนี้สินให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

สำหรับงวด 9 เดือน บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 454 ล้านบาท ลดลง 205 ล้านบาท หรือร้อยละ 31 จากปีก่อน หากไม่รวมรายการที่ไม่ได้เกิดเป็นประจำ อาทิ กำไรจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (GLANDRT) และผลกระทบที่เกิดขึ้นจากรายการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กำไรสุทธิเพิ่มขึ้นร้อยละ 19 จากปีก่อน

## โครงสร้างทางการเงิน

บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 6,544 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่ 6,588 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากชำระหนี้ที่ครบกำหนดระหว่างปี ขณะที่อัตราดอกเบี้ยถ่วงน้ำหนัก ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2564 อยู่ที่ร้อยละ 2.86 ต่ำกว่า ณ สิ้นปีก่อนหน้า

ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2564 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.43 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นปีก่อนเล็กน้อย ซึ่งอัตราส่วนดังกล่าวยังอยู่ต่ำกว่านโยบายของบริษัทฯ ที่ 1 เท่า และต่ำกว่าระดับเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ (Debt covenant) ที่ 3 เท่า

แม้ว่าบริษัทฯ จะมีการรับรู้กำไรสุทธิระหว่างปี แต่บริษัทฯ ยังมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดชำระภายในอนาคตระยะสั้น พร้อมกับต้องเตรียมความพร้อมในการหาแหล่งเงินทุนต่างๆ เพื่อเตรียมความพร้อมในการพัฒนาโครงการใหม่ที่จะส่งเสริมการเติบโตของธุรกิจต่อไปในระยะยาว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-สุรกิจ ธารณานนท์-

(นายสุรกิจ ธารณานนท์)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส กลุ่มงานสนับสนุน

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ

ตารางที่ 1: สรุปงบกำไรขาดทุน

หน่วย: ล้านบาท	เปลี่ยนแปลง				เปลี่ยนแปลง			
	3Q64	3Q63	จำนวน	ร้อยละ	9M64	9M63	จำนวน	ร้อยละ
รายได้การให้เช่าและบริการ	272	296	(24)	(8%)	869	954	(84)	(9%)
รายได้การขายอสังหาริมทรัพย์	66	0	66	100%	137	151	(14)	(10%)
<b>รายได้จากธุรกิจหลัก</b>	<b>338</b>	<b>296</b>	<b>42</b>	<b>14%</b>	<b>1,006</b>	<b>1,105</b>	<b>(99)</b>	<b>(9%)</b>
รายได้อื่นๆ	2	3	(1)	(23%)	8	5	4	81%
<b>รายได้รวม</b>	<b>341</b>	<b>299</b>	<b>41</b>	<b>14%</b>	<b>1,014</b>	<b>1,109</b>	<b>(95)</b>	<b>(9%)</b>
ต้นทุนธุรกิจให้เช่าและบริการ	47	58	(11)	(18%)	151	169	(18)	(11%)
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	6	0	6	100%	11	49	(38)	(78%)
ค่าใช้จ่ายการขายและบริหาร	69	59	10	17%	201	175	25	14%
<b>ค่าใช้จ่ายการดำเนินงานรวม</b>	<b>122</b>	<b>116</b>	<b>5</b>	<b>5%</b>	<b>363</b>	<b>394</b>	<b>(31)</b>	<b>(8%)</b>
<b>กำไรจากการดำเนินงาน</b>	<b>219</b>	<b>183</b>	<b>36</b>	<b>20%</b>	<b>652</b>	<b>715</b>	<b>(64)</b>	<b>(9%)</b>
(กำไร) ขาดทุนจากรายการอื่นที่มีได้มาจาก การดำเนินงานธุรกิจหลัก	(16)	(107)	91	(85%)	(85)	(332)	247	(74%)
ต้นทุนทางการเงิน	38	46	(8)	(17%)	118	156	(37)	(24%)
<b>กำไรก่อนหักภาษีและผู้มีส่วนควบคุม</b>	<b>196</b>	<b>243</b>	<b>(47)</b>	<b>(19%)</b>	<b>618</b>	<b>891</b>	<b>(273)</b>	<b>(31%)</b>
ภาษีเงินได้	35	59	(24)	(40%)	124	191	(67)	(35%)
ส่วนของผู้ไม่มีอำนาจควบคุม	16	6	10	151%	40	42	(2)	(5%)
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>145</b>	<b>178</b>	<b>(33)</b>	<b>(19%)</b>	<b>454</b>	<b>659</b>	<b>(205)</b>	<b>(31%)</b>

ตารางที่ 2: สรุปฐานะทางการเงิน

หน่วย: ล้านบาท	เปลี่ยนแปลง			
	3Q64	YE63	จำนวน	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียน	1,239	1,164	75	6%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	28,158	28,061	97	0%
<b>สินทรัพย์รวม</b>	<b>29,397</b>	<b>29,225</b>	<b>172</b>	<b>1%</b>
หนี้สินหมุนเวียน	7,201	3,900	3,301	85%
หนี้สินไม่หมุนเวียน	6,848	10,497	(3,649)	(35%)
<b>หนี้สินรวม</b>	<b>14,049</b>	<b>14,397</b>	<b>(348)</b>	<b>(2%)</b>
ส่วนของผู้ถือหุ้น	15,348	14,828	520	4%
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม</b>	<b>29,397</b>	<b>29,225</b>	<b>172</b>	<b>1%</b>
<b>หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย สุทธิจากเงินสด และเงินลงทุนชั่วคราว</b>	<b>6,544</b>	<b>6,588</b>	<b>(44)</b>	<b>(1%)</b>

ตารางที่ 3: อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	3Q64	3Q63	9M64	9M63
<b>อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)</b>				
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	84%	81%	84%	80%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	65%	62%	65%	65%
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	43%	60%	45%	59%
อัตราผลตอบแทนส่วนผู้ถือหุ้น (ROE) (ร้อยละ)	3%	10%	3%	10%
<b>อัตราส่วนประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)</b>				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) (ร้อยละ)	2%	5%	2%	5%

\*ROE/ROA คิดจากผลตอบแทน 12 เดือนย้อนหลัง

	3Q64	YE63
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)</b>		
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.17	0.30
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)</b>		
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.92	0.97
อัตราส่วนหนี้สินมีภาวะดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.43	0.45