

ที่ GL/2565/006

วันที่ 10 พฤษภาคม 2565

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 1 ปี 2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานรอบ 3 เดือน ประจำไตรมาส 1 ปี 2565 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 โดยสรุปดังนี้

### เหตุการณ์สำคัญในไตรมาส 1 ปี 2565

จากสถานการณ์แพร่ระบาดของโรค COVID-19 ในประเทศไทยที่มีการแพร่ระบาดตั้งแต่ช่วงปี 2563 ต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน ซึ่งส่งผลให้ประชาชนยังคงต้องใช้ชีวิตอย่างระมัดระวัง การทำงานจากที่บ้าน (Work From Home) ยังคงมีในอัตราที่สูง แม้ว่าอัตราการฉีดวัคซีนในประเทศไทยเพิ่มขึ้น แต่การระบาดที่รวดเร็ว ยังคงทำให้กิจกรรมทางธุรกิจและการใช้ชีวิตของประชาชนได้รับผลกระทบ นอกจากนี้ยังมีปัจจัยภายนอกต่าง ๆ ที่จะส่งผลกระทบต่อการค้าเงินธุรกิจ อาทิ ภาวะเศรษฐกิจไทยที่ฟื้นตัวช้าลง รวมถึงแนวโน้มอัตราเงินเฟ้อและอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวสูงขึ้นเป็นต้น

บริษัทฯ มีการบริหารจัดการในทุกธุรกิจอย่างรอบคอบ กำหนดเข้ามาตรึงดูแลรักษาความสะอาดและความปลอดภัยของผู้มาใช้บริการที่โครงการของบริษัทฯ อย่างสม่ำเสมอ และมีการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานให้มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับสถานะที่รายได้ยังฟื้นตัวได้ไม่เต็มที่ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม อาทิ ผู้เช่า ร้านค้า ลูกค้า คู่ค้า พนักงาน และผู้ถือหุ้น เป็นสำคัญ โดยสรุปเหตุการณ์ของกลุ่มธุรกิจต่าง ๆ ในไตรมาส 1 ปี 2565 ดังนี้

**ธุรกิจอาคารสำนักงาน** ยังคงเปิดดำเนินงานตามปกติ แม้ว่าสถานการณ์ COVID-19 จะเริ่มผ่อนคลายลง อย่างไรก็ตาม พนักงานส่วนใหญ่ยังคงปฏิบัติงานในรูปแบบ Work From Home โดยบริษัทฯ ยังคงใช้มาตรฐานรักษาความสะอาดและความปลอดภัยอย่างเคร่งครัด เพื่อดูแลพนักงานที่จำเป็นต้องเข้ามาในอาคารสำนักงานและผู้มาใช้บริการที่อาคารสำนักงานต่อไป ทั้งนี้บริษัทฯ ยังคงดูแลร้านค้าและผู้ประกอบการที่ได้รับผลกระทบ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังคงดำเนินแผนการขายพื้นที่เช่าอาคารสำนักงานให้แก่ผู้เช่ารายใหม่ เพื่อตอบรับแนวโน้มอุปสงค์การใช้พื้นที่อาคารสำนักงานที่จะฟื้นตัวขึ้นตามสถานการณ์ COVID-19 ที่คลี่คลายลง

**ธุรกิจเช่าพื้นที่ค้าปลีกในโครงการต่าง ๆ** เปิดให้บริการตามปกติ และยังคงดูแลร้านค้าและผู้ประกอบการที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์แพร่ระบาดของโรค COVID-19 อย่างต่อเนื่อง อาทิ พิจารณาให้ส่วนลดค่าเช่าตามความเหมาะสม และสนับสนุนกิจกรรมทางการตลาด เป็นต้น

**ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์** มีการโอนยูนิตสุดท้ายของโครงการ เบ็ล แกรนด์ พระราม 9 และปิดตัวโครงการเป็นที่เรียบร้อย ในขณะที่โครงการ นิรติ ดอนเมือง ซึ่งเป็นโครงการที่พักอาศัยแนวราบแห่งใหม่ที่เปิดตัวในปี 2564 ยังคงมีกระแสตอบรับจากลูกค้าที่ดีเยี่ยม โดยมียอดจองที่เพิ่มขึ้นและมีการทยอยโอนยูนิตที่ก่อสร้างและตกแต่งแล้วเสร็จให้แก่ลูกค้าตามลำดับ

## สรุปผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 1 ปี 2565

### รายได้

บริษัทฯ มีรายได้จากการดำเนินงานจำนวน 352 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 24 ล้านบาท หรือร้อยละ 6 จากปีก่อน โดยหลักมาจากการขายและโอนโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่รายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการนั้นลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อน โดยหลักมาจากอัตราเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกยังไม่ฟื้นตัวดี โดยผู้เช่าอาคารสำนักงานใหญ่ยังใช้นโยบาย Work From Home อยู่เป็นจำนวนมาก

### ต้นทุนและค่าใช้จ่ายการบริหาร

บริษัทฯ มีต้นทุนและค่าใช้จ่ายการบริหารจำนวน 147 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 33 ล้านบาท หรือร้อยละ 22 จากปีก่อน เนื่องจากต้นทุนและค่าใช้จ่ายของโครงการนิรติ ดอนเมือง ที่เพิ่มขึ้น ประกอบกับค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้น เพื่อสนับสนุนแผนการขายและแผนการขายธุรกิจในอนาคตให้มีประสิทธิภาพต่อไป ขณะเดียวกันบริษัทฯ ยังคงไว้ซึ่งการบริหารต้นทุนที่ลดลงเพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบัน และปรับเปลี่ยนกระบวนการทำงานให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

### กำไรสุทธิ

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 89 ล้านบาท ลดลง 76 ล้านบาท หรือร้อยละ 46 จากปีก่อน หากพิจารณากำไรสุทธิที่ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำและผลกระทบของมาตรฐานรายงานทางการเงิน ได้แก่ เปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กำไรสุทธิจะลดลงที่ร้อยละ 1 จากปีก่อน ซึ่งบริษัทฯ สามารถรักษาอัตรากำไรดำเนินงานให้อยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกับปีก่อน แม้จะมีรายได้จากการให้เช่าและบริการที่ลดลง โดยการบริหารจัดการต้นทุนดำเนินงานประกอบกับต้นทุนทางการเงินที่ลดลง จากการบริหารโครงสร้างเงินทุนและหนี้สินให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

## โครงสร้างทางการเงิน

บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 จำนวน 6,205 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่ 6,550 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากชำระหนี้ที่ครบกำหนดระหว่างปี ขณะที่อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 2.84 ต่อปี ซึ่งต่ำกว่า ณ สิ้นปีก่อนหน้าที่ร้อยละ 2.86 ต่อปี

ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2565 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.40 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นปีก่อนเล็กน้อย ซึ่งอัตราส่วนดังกล่าวยังอยู่ต่ำกว่านโยบายของบริษัทฯ ที่ 1 เท่า และต่ำกว่าระดับเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ (Debt covenant) ที่ 3 เท่า

แม้ว่าบริษัทฯ จะมีการรับรู้กำไรสุทธิระหว่างปี แต่บริษัทฯ ยังมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดชำระภายในอนาคตระยะสั้น พร้อมทั้งต้องเตรียมความพร้อมในการหาแหล่งเงินทุนต่าง ๆ เพื่อเตรียมความพร้อมในการพัฒนาโครงการใหม่ที่จะส่งเสริมการเติบโตของธุรกิจต่อไปในระยะยาว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-สมโภช สุทธิพลารักษ์-

(นายสมโภช สุทธิพลารักษ์)

เลขานุการบริษัท

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ

ตารางที่ 1: สรุปงบกำไรขาดทุน

หน่วย: ล้านบาท	1Q65	1Q64	เปลี่ยนแปลง	
			จำนวน	ร้อยละ
รายได้การให้เช่าและบริการ	293	305	(12)	(4%)
รายได้การขายอสังหาริมทรัพย์	57	19	38	100%
<b>รายได้จากธุรกิจหลัก</b>	<b>350</b>	<b>324</b>	<b>27</b>	<b>9%</b>
รายได้อื่นๆ	2	4	(2)	(66%)
<b>รายได้รวม</b>	<b>352</b>	<b>328</b>	<b>25</b>	<b>8%</b>
ต้นทุนธุรกิจให้เช่าและบริการ	56	53	3	5%
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	22	2	20	100%
ค่าใช้จ่ายการขายและบริหาร	68	60	8	14%
<b>ค่าใช้จ่ายการดำเนินงานรวม</b>	<b>146</b>	<b>115</b>	<b>31</b>	<b>27%</b>
<b>กำไรจากการดำเนินงาน</b>	<b>206</b>	<b>213</b>	<b>(7)</b>	<b>(4%)</b>
(กำไร) ขาดทุนจากรายการอื่นที่มีได้มาจาก	(36)	(56)	20	(19%)
การดำเนินธุรกิจหลัก				
ต้นทุนทางการเงิน	37	41	(4)	(9%)
<b>กำไรก่อนหักภาษีและผู้ไม่มีส่วนควบคุม</b>	<b>205</b>	<b>228</b>	<b>(23)</b>	<b>(9%)</b>
ภาษีเงินได้	33	53	(20)	(34%)
ส่วนของผู้ไม่มีอำนาจควบคุม	10	10	0	0%
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>162</b>	<b>165</b>	<b>(3)</b>	<b>(1%)</b>

ตารางที่ 2: สรุปฐานะทางการเงิน

หน่วย: ล้านบาท	เปลี่ยนแปลง			
	1Q65	1Q64	จำนวน	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียน	1,134	1,175	-41	(4%)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	28,102	28,161	-59	(0%)
<b>สินทรัพย์รวม</b>	<b>29,236</b>	<b>29,336</b>	<b>-100</b>	<b>(0%)</b>
หนี้สินหมุนเวียน	5,813	3,819	1,994	51%
หนี้สินไม่หมุนเวียน	7,832	10,499	(2,667)	(68%)
<b>หนี้สินรวม</b>	<b>13,645</b>	<b>14,318</b>	<b>(673)</b>	<b>(9%)</b>
ส่วนของผู้ถือหุ้น	15,591	15,018	573	4%
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม</b>	<b>29,236</b>	<b>29,336</b>	<b>-100</b>	<b>(0%)</b>
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย สุทธิจากเงินสด และเงินลงทุนชั่วคราว	6,205	6,550	(345)	(5%)

ตารางที่ 3: อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	1Q65	1Q64
<b>อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)</b>		
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	78%	83%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	59%	65%
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	46%	50%
อัตราผลตอบแทนส่วนผู้ถือหุ้น (ROE) (ร้อยละ)	1%	1%
<b>อัตราส่วนประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)</b>		
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) (ร้อยละ)	0%	1%

	1Q65	1Q64
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)</b>		
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.20	0.31
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)</b>		
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.88	0.95
อัตราส่วนหนี้สินมีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.40	0.44