

วันที่ 12 พฤษภาคม 2565

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 1 ปี 2565 (แก้ไข)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

เหตุการณ์สำคัญในไตรมาส 1 ปี 2565

จากสถานการณ์แพร่ระบาดของโรค COVID-19 ในประเทศไทยที่มีการแพร่ระบาดตั้งแต่วางปี 2563 ต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน ซึ่งส่งผลให้ประชาชนยังคงต้องใช้ชีวิตอย่างระมัดระวัง การทำงานจากที่บ้าน (Work From Home) ยังคงมีในอัตราที่สูง แม้ว่าอัตราการฉีดวัคซีนในประเทศไทยเพิ่มขึ้น แต่การระบาดที่รวดเร็ว ยังคงทำให้กิจกรรมทางธุรกิจและการใช้ชีวิตของประชาชนได้รับผลกระทบ นอกจากนี้ยังมีปัจจัยภายนอกต่าง ๆ ที่จะส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ อาทิ ภาวะเศรษฐกิจไทยที่ฟื้นตัวช้าลง รวมถึงแนวโน้มอัตราเงินเฟ้อและอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวสูงขึ้น เป็นต้น

บริษัทฯ มีการบริหารจัดการในทุกธุรกิจอย่างรอบคอบ กำหนดใช้มาตรการดูแลรักษาความสะอาดและความปลอดภัยของผู้มาใช้บริการที่โครงการของบริษัทฯ 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 โดย บริษัทฯ ยังคงใช้มาตรฐานรักษาความสะอาดและความปลอดภัยอย่างเคร่งครัด เพื่อดูแลพนักงานที่จำเป็นต้องเข้ามาในอาคารสำนักงานและผู้มาใช้บริการที่อาคารสำนักงานต่อไป ทั้งนี้บริษัทฯ ยังคงดูแลร้านค้าและผู้ประกอบการที่ได้รับผลกระทบ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังคงดำเนินแผนการขายพื้นที่เช่าอาคารสำนักงานให้แก่ผู้เช่ารายใหม่ เพื่อตอบรับแนวโน้มอุปสงค์การใช้พื้นที่อาคารสำนักงานที่จะฟื้นตัวขึ้นตามสถานการณ์ COVID-19 ที่คลี่คลายลง

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

ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ มีการโอนยูนิตสุดท้ายของโครงการ เบลล์ 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 พร้อมกับต้องเตรียมความพร้อมในการหาแหล่งเงินทุนต่าง ๆ เพื่อเตรียมความพร้อมในการพัฒนาโครงการใหม่ที่จะส่งเสริมการเติบโตของธุรกิจต่อไปในระยะยาว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-สมโภช สุทธิพลลาธิป-

(นายสมโภช สุทธิพลลาธิป)

เลขานุการบริษัท

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ

ตารางที่ 1: สรุปงบกำไรขาดทุน

หน่วย: ล้านบาท	1Q65	1Q64	เปลี่ยนแปลง	
			จำนวน	ร้อยละ
รายได้การให้เช่าและบริการ	293	305	(12)	(4%)
รายได้การขายอสังหาริมทรัพย์	57	19	38	100%
รายได้จากธุรกิจหลัก	350	324	27	9%
รายได้อื่นๆ	2	4	(2)	(66%)
รายได้รวม	352	328	25	8%
ต้นทุนธุรกิจให้เช่าและบริการ	56	53	3	5%
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	22	2	20	100%
ค่าใช้จ่ายการขายและบริหาร	68	60	8	14%
ค่าใช้จ่ายการดำเนินงานรวม	146	115	31	27%
กำไรจากการดำเนินงาน	206	213	(7)	(4%)
(กำไร) ขาดทุนจากรายการอื่นที่มีได้มาจาก	37	(56)	93	(87%)
การดำเนินธุรกิจหลัก				
ต้นทุนทางการเงิน	37	41	(4)	(9%)
กำไรก่อนหักภาษีและผู้ไม่มีส่วนควบคุม	132	228	(96)	(39%)
ภาษีเงินได้	33	53	(20)	(34%)
ส่วนของผู้ไม่มีอำนาจควบคุม	10	10	0	0%
กำไรสุทธิ	89	165	(76)	(42%)

ตารางที่ 2: สรุปฐานะทางการเงิน

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

ตารางที่ 3: อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

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

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