



ที่ GL/2566/002

วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2566

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) ซึ่งแจ้งผลการดำเนินงานประจำปี 2565 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยสรุปดังนี้

เหตุการณ์สำคัญในปี 2565

จากสถานการณ์แพร่ระบาดของโรค COVID-19 ในประเทศไทยที่มีการแพร่ระบาดตั้งแต่ช่วงปี 2563 จนถึงช่วงกลางปี 2565 ปัจจุบันสถานการณ์ผ่อนคลายลง ประชาชนกลับมาใช้ชีวิตตามปกติ ประกอบกับจำนวนนักท่องเที่ยวทยอยกลับเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทย ในขณะที่ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานเริ่มเห็นสัญญาณฟื้นตัวดีขึ้นจากอัตราส่วนพนักงานที่กลับมาทำงานในออฟฟิศที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม แม้ว่าเศรษฐกิจไทยเริ่มมีสัญญาณฟื้นตัวขึ้นบ้าง แต่ยังคงมีปัจจัยกดดันจากภายนอกต่าง ๆ ที่จะส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ อาทิ ภาวะเศรษฐกิจโลกที่ฟื้นตัวช้าลง แนวโน้มอัตราเงินเฟ้อและอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวสูงขึ้น รวมถึงสถานการณ์ต้นทุนด้านพลังงาน เนื่องจากภาวะสงคราม รัสเซีย ยูเครน ส่งผลให้ต้นทุนของพลังงานเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ครั้งหลังของปี 2565 จนถึงปัจจุบัน

บริษัทฯ มีการบริหารจัดการในทุกธุรกิจอย่างรอบคอบ กำหนดใช้มาตรการดูแลรักษาความสะอาดและความปลอดภัยของผู้มาใช้บริการที่โครงการของบริษัทฯ อย่างสม่ำเสมอ และบริษัทฯ มีความคำนึงถึงความผันผวนทางด้านสภาวะอากาศและอุณหภูมิ จึงมีการดำเนินการโครงการที่เกี่ยวข้องกับการจัดการพลังงาน เช่น ระบบจัดการอุณหภูมิภายในอาคาร ตลอดจนการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานให้มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับสภาวะรายได้ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม อาทิ ผู้เช่า ร้านค้า ลูกค้า คู่ค้า พนักงาน และผู้ถือหุ้น เป็นสำคัญ โดยสรุปเหตุการณ์ของกลุ่มธุรกิจต่าง ๆ ในปี 2565 ดังนี้

ธุรกิจอาคารสำนักงาน เปิดดำเนินงานตามปกติ โดยอัตราการกลับมาปฏิบัติงานของพนักงานที่อาคารสำนักงานปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2565 บริษัทฯ ยังคงใช้มาตรฐานรักษาความสะอาดและความปลอดภัยอย่างเคร่งครัด เพื่อดูแลพนักงานที่เข้ามาในอาคารสำนักงานและผู้มาใช้บริการที่อาคารสำนักงานในแต่ละวัน ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงดูแลร้านค้าและผู้ประกอบการที่ได้รับผลกระทบเช่นกัน และบริษัทฯ ยังคงดำเนินแผนการขายพื้นที่เช่าอาคารสำนักงานให้แก่ผู้เช่ารายใหม่ เพื่อตอบรับแนวโน้มอุปสงค์การใช้พื้นที่อาคารสำนักงานที่จะฟื้นตัวขึ้นตามลำดับ

ธุรกิจเช่าพื้นที่ค้าปลีกในโครงการต่างๆ เปิดให้บริการตามปกติ และยังคงดูแลร้านค้าและผู้ประกอบการที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์แพร่ระบาดของโรค COVID-19 อย่างต่อเนื่อง อาทิ พิจารณาให้ส่วนลดค่าเช่าตามความเหมาะสมและสนับสนุนกิจกรรมทางการตลาด เป็นต้น

ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ โครงการ นิรติ ดอนเมือง ซึ่งเป็นโครงการที่พักอาศัยแนวราบแห่งใหม่ที่เปิดตัวในปี 2564 ยังคงมีกระแสตอบรับจากลูกค้าที่ดีเยี่ยม โดยมียอดจองที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากไตรมาสที่ผ่านมาและอยู่ระหว่างการทยอยก่อสร้าง ตกแต่ง และโอนยูนิตที่จองไว้ให้แก่ลูกค้าตามลำดับ

การพัฒนาธุรกิจเพื่อความยั่งยืน บริษัทฯ ให้ความสำคัญอย่างยิ่งในการพัฒนาชุมชนรอบข้าง สังคมและสิ่งแวดล้อม ให้เติบโตอย่างยั่งยืนไปพร้อมกันกับบริษัทฯ โดยในปี 2565 บริษัทฯ ได้ดำเนินแผนงานพัฒนาอย่างยั่งยืนอย่างต่อเนื่อง อาทิ การร่วมมือกับกรมการค้าภายในและผู้ประกอบการภาคเกษตรในการจัดกิจกรรม Organic Weekend Market ตลาดอินทรีย์ชุมชน การร่วมมือกับเขตห้วยขวางและภาคเอกชนในการจัดกิจกรรม Recycle Day เพื่อรณรงค์การคัดแยกขยะรีไซเคิล นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินกิจกรรมด้านความยั่งยืนอื่น ๆ ต่อเนื่องจากปีก่อนหน้า อาทิ การอำนวยความสะดวกด้านอาคารสถานที่สำหรับการรับบริจาคโลหิต การร่วมกับสำนักงานเขตและกรุงเทพมหานครในการบำรุงรักษาสภาพน้ำในบริเวณคลองขยายสูง ทั้งนี้ บริษัทฯ มุ่งหวังเป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนาเศรษฐกิจ ชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อมต่อไปในระยะยาว

สรุปผลการดำเนินงานประจำปี 2565

รายได้

บริษัทฯ มีรายได้จากการดำเนินงานจำนวน 1,515 ล้านบาท ลดลง 41 ล้านบาท หรือร้อยละ 3 จากปีก่อน โดยหลักมาจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีรายได้ลดลง ในส่วนของรายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการ ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ ปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนเล็กน้อย จากสภาวะการดำเนินธุรกิจที่ทยอยฟื้นตัวดีขึ้น ในขณะที่อัตราเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานยังคงรักษาได้ในระดับใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายการบริหาร

บริษัทฯ มีต้นทุนและค่าใช้จ่ายการบริหารจำนวน 682 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 46 ล้านบาท หรือร้อยละ 7 จากปีก่อน เนื่องจากต้นทุนและค่าใช้จ่ายของโครงการนิรติ ดอนเมือง ที่เพิ่มขึ้น ประกอบกับต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นตามสภาวะอัตราเงินเฟ้อและต้นทุนพลังงานที่สูงขึ้น ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นและอัตรากำไรจากการดำเนินงานลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า แต่ยังเป็นไปตามแผนงานที่วางไว้

กำไรสุทธิ

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 714 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 141 ล้านบาท หรือร้อยละ 25 จากปีก่อน หากพิจารณาผลการดำเนินงานโดยไม่รวมผลกระทบจากมาตรฐานรายงานทางการเงิน อาทิ ผลกำไรขาดทุนจากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงวดปัจจุบันและปีก่อนหน้า บริษัทฯ มีกำไรสุทธิลดลงประมาณร้อยละ 7 อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ สามารถบริหารจัดการต้นทุนทางการเงินที่ลดลงจากการบริหารโครงสร้างเงินทุนและหนี้สินให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น ทำให้ลดผลกระทบจากรายได้ที่ลดลงและค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจที่เพิ่มขึ้นได้เล็กน้อย

โครงสร้างทางการเงิน

บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 6,256 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่ 6,442 ล้านบาท ขณะที่อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ณ สิ้นปี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 3.03 ต่อปี ซึ่งสูงกว่า ณ สิ้นปีก่อนหน้าที่ร้อยละ 2.64 ต่อปี ในขณะที่อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.38 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นปีก่อนที่ 0.42 เท่า ซึ่งอัตราส่วนดังกล่าวยังอยู่ต่ำกว่านโยบายของบริษัทฯ ที่ 1 เท่า และต่ำกว่าระดับเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ (Debt covenant) ที่ 3 เท่า

แม้ว่าบริษัทฯ จะมีการรับรู้กำไรสุทธิระหว่างปี แต่บริษัทฯ ยังมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดชำระภายในอนาคตระยะสั้น พร้อมทั้งต้องเตรียมความพร้อมในการหาแหล่งเงินทุนต่าง ๆ เพื่อเตรียมความพร้อมในการพัฒนาโครงการใหม่ที่จะส่งเสริมการเติบโตของธุรกิจต่อไปในระยะยาว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-ภณพินิต อุปถัมภ์-

(นายภณพินิต อุปถัมภ์)

รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ

ตารางที่ 1: สรุปงบกำไรขาดทุน

หน่วย: ล้านบาท	เปลี่ยนแปลง			
	12M65	12M64	จำนวน	ร้อยละ
รายได้การให้เช่าและบริการ	1,208	1,153	55	5%
รายได้การขายอสังหาริมทรัพย์	307	402	(95)	(24%)
รายได้จากธุรกิจหลัก	1,515	1,555	(41)	(3%)
รายได้อื่นๆ	24	13	12	90%
รายได้รวม	1,539	1,568	(29)	(2%)
ต้นทุนธุรกิจให้เช่าและบริการ	231	202	29	15%
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	152	127	26	20%
ค่าใช้จ่ายการขายและบริหาร	298	307	(9)	(3%)
ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานรวม	682	636	46	7%
กำไรจากการดำเนินงาน	857	932	(75)	(8%)
(กำไร) ขาดทุนจากรายการอื่นที่มีได้มาจาก				
การดำเนินงานธุรกิจหลัก	(158)	63	(221)	(350%)
ต้นทุนทางการเงิน	64	72	(8)	(11%)
กำไรก่อนหักภาษีและผู้ไม่มีส่วนควบคุม	951	797	154	19%
ภาษีเงินได้	197	170	27	16%
ส่วนของผู้ไม่มีอำนาจควบคุม	40	53	(13)	(24%)
กำไรสุทธิ	714	573	141	25%

ตารางที่ 2: สรุปฐานะทางการเงิน

หน่วย: ล้านบาท	เปลี่ยนแปลง			
	12M65	12M64	จำนวน	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียน	1,164	1,222	(58)	(5%)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	28,545	28,109	437	2%
สินทรัพย์รวม	29,709	29,331	378	1%
หนี้สินหมุนเวียน	2,455	5,178	(2,723)	(53%)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	10,987	8,666	2,321	27%
หนี้สินรวม	13,442	13,844	(402)	(3%)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	16,267	15,486	781	5%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	29,709	29,330	379	1%
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย สุทธิจากเงินสด และเงินลงทุนชั่วคราว	6,256	6,442	(186)	(3%)

ตารางที่ 3: อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	12M65	12M64
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)		
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	69%	70%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	51%	51%
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	64%	21%
อัตราผลตอบแทนส่วนผู้ถือหุ้น (ROE) (ร้อยละ)	3%	9%
อัตราส่วนประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)		
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) (ร้อยละ)	2%	5%

*ROE/ROA คัดจากผลตอบแทน 12 เดือนย้อนหลัง

	12M65	12M64
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)		
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.47	0.24
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)		
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.83	0.89
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.38	0.42