

วันที่ 4 พฤศจิกายน 2565

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 3 ปี 2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานรอบ 3 เดือนประจำไตรมาส 3 ปี 2565 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 โดยสรุปดังนี้

เหตุการณ์สำคัญในไตรมาส 3 ปี 2565

จากสถานการณ์แพร่ระบาดของโรค COVID-19 ในประเทศไทยที่มีการแพร่ระบาดตั้งแต่ช่วงปี 2563 ปัจจุบันสถานการณ์เริ่มผ่อนคลายลง ส่งผลให้ประชาชนกลับมาใช้ชีวิตตามปกติมากขึ้น ประกอบกับจำนวนนักท่องเที่ยวที่เริ่มฟื้นตัวจากการผ่อนคลายมาตรการควบคุมการเดินทางระหว่างประเทศ ในขณะที่ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานเริ่มเห็นสัญญาณฟื้นตัวดีขึ้นจากอัตราส่วนพนักงานที่กลับมาทำงานในออฟฟิศที่เพิ่มขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป อย่างไรก็ตาม แม้วเศรษฐกิจไทยเริ่มมีสัญญาณฟื้นตัวขึ้นบ้าง แต่ยังคงมีปัจจัยกดดันจากภายนอกต่าง ๆ ที่จะส่งผลกระทบต่อภาคธุรกิจ อาทิ ภาวะเศรษฐกิจโลกที่ฟื้นตัวช้าลง แนวโน้มอัตราเงินเฟ้อและอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวสูงขึ้น รวมถึงสถานการณ์ด้านสภาพอากาศและน้ำ อาทิ สภาวะฝนตกและน้ำท่วมในพื้นที่ต่าง ๆ ช่วงฤดูมรสุม ซึ่งส่งผลกระทบต่อการเดินทางและการใช้ชีวิตข้างนอกของประชาชนเป็นบางเวลา

บริษัทฯ มีการบริหารจัดการในทุกธุรกิจอย่างรอบคอบ กำหนดใช้มาตรการดูแลรักษาความสะอาดและความปลอดภัยของผู้มาใช้บริการที่โครงการของบริษัทฯ อย่างสม่ำเสมอ และมีการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานให้มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับสภาวะที่รายได้ยังฟื้นตัวได้ไม่เต็มที่ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม อาทิ ผู้เช่า ร้านค้า ลูกค้า คู่ค้า พนักงาน และผู้ถือหุ้น เป็นสำคัญ โดยสรุปเหตุการณ์ของกลุ่มธุรกิจต่าง ๆ ในไตรมาส 3 ปี 2565 ดังนี้

ธุรกิจอาคารสำนักงาน เปิดดำเนินงานตามปกติ โดยอัตราการกลับเข้ามาปฏิบัติงานของพนักงานที่อาคารสำนักงานปรับตัวสูงขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป บริษัทฯ ยังคงใช้มาตรฐานรักษาความสะอาดและความปลอดภัยอย่างเคร่งครัดเพื่อดูแลพนักงานที่เข้ามาในอาคารสำนักงานและผู้มาใช้บริการที่อาคารสำนักงานในแต่ละวัน ทั้งนี้บริษัทฯ ยังคงดูแลร้านค้าและผู้ประกอบการที่ได้รับผลกระทบเช่นกัน และบริษัทฯ ยังคงดำเนินแผนการขายพื้นที่เช่าอาคารสำนักงานให้แก่ผู้เช่ารายใหม่เพื่อรองรับแนวโน้มอุปสงค์การใช้พื้นที่อาคารสำนักงานที่ฟื้นตัวขึ้นตามลำดับ

ธุรกิจเช่าพื้นที่ค้าปลีกในโครงการต่างๆ เปิดให้บริการตามปกติ และยังคงดูแลร้านค้าและผู้ประกอบการที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์แพร่ระบาดของโรค COVID-19 อย่างต่อเนื่อง อาทิ พิจารณาให้ส่วนลดค่าเช่าตามความเหมาะสม และสนับสนุนกิจกรรมทางการตลาด เป็นต้น

ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ โครงการ นิรติ คอนเมือง ซึ่งเป็นโครงการที่พักอาศัยแนวราบแห่งใหม่ที่เปิดตัวในปี 2564 ยังคงมีกระแสตอบรับจากลูกค้าที่ดีเยี่ยม โดยมียอดขายที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากไตรมาสที่ผ่านมาและอยู่ระหว่างการทยอยก่อสร้าง ตกแต่ง และโอนยูนิิตที่จองไว้ให้แก่ลูกค้าตามลำดับ

สรุปผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 3 ปี 2565

รายได้

บริษัทฯ มีรายได้จากการดำเนินงานจำนวน 322 ล้านบาท ลดลง 16 ล้านบาท หรือร้อยละ 5 จากปีก่อน โดยหลักมาจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีรายได้ลดลง ในส่วนของรายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการ ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ ปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนเช่นเดียวกัน จากอัตราเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกที่เริ่มฟื้นตัวตามสถานการณ์

สำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2565 บริษัทฯ มีรายได้รวมจำนวน 1,061 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 55 ล้านบาท หรือร้อยละ 5 จากปีก่อน โดยหลักมาจากการขายและโอนโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น และรายได้จากการให้เช่าและบริการที่เพิ่มขึ้น

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายการบริหาร

บริษัทฯ มีต้นทุนและค่าใช้จ่ายการบริหารจำนวน 142 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 20 ล้านบาท หรือร้อยละ 16 จากปีก่อน เนื่องจากต้นทุนและค่าใช้จ่ายของโครงการนิรติ คอนเมือง ที่เพิ่มขึ้น ประกอบกับต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นตามสภาวะอัตราเงินเฟ้อและต้นทุนพลังงานที่สูงขึ้น ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นและอัตรากำไรจากการดำเนินงานลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า แต่ยังเป็นไปตามแผนงานที่วางไว้

สำหรับงวด 9 เดือน บริษัทฯ มีต้นทุนและค่าใช้จ่ายการบริหารจำนวน 458 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 95 ล้านบาท หรือร้อยละ 24 จากปีก่อน โดยหลักเกิดจากต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้ที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ยังคงไว้ซึ่งการบริหารต้นทุนที่ลดลงเพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบัน และปรับเปลี่ยนกระบวนการทำงานให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

กำไรสุทธิ

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 124 ล้านบาท ลดลง 21 ล้านบาท หรือร้อยละ 14 จากปีก่อน ซึ่งบริษัทฯ สามารถรักษาอัตรากำไรดำเนินงานให้อยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกับปีก่อน โดยการบริหารจัดการต้นทุนดำเนินงานประกอบกับต้นทุนทางการเงินที่ลดลง จากการบริหารโครงสร้างเงินทุนและหนี้สินให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

สำหรับงวด 9 เดือน บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 422 ล้านบาท ลดลง 32 ล้านบาท หรือร้อยละ 7 จากปี หากพิจารณา กำไรสุทธิที่ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำและผลกระทบของมาตรฐานรายงานทางการเงิน ได้แก่ การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กำไรสุทธิลดลงที่ร้อยละ 1 จากปีก่อน

โครงสร้างทางการเงิน

บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 จำนวน 6,295 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่ 6,297 ล้านบาท ขณะที่อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 2.64 ต่อปี ซึ่งต่ำกว่า ณ สิ้นปีก่อนหน้าที่ร้อยละ 2.84 ต่อปี

ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2565 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.39 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นปีก่อนเล็กน้อย ซึ่งอัตราส่วนดังกล่าวยังอยู่ต่ำกว่านโยบายของบริษัทฯ ที่ 1 เท่า และต่ำกว่าระดับเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ (Debt covenant) ที่ 3 เท่า

แม้ว่าบริษัทฯ จะมีการรับรู้กำไรสุทธิระหว่างปี แต่บริษัทฯ ยังมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดชำระภายในอนาคตระยะสั้น พร้อมทั้งต้องเตรียมความพร้อมในการหาแหล่งเงินทุนต่าง ๆ เพื่อเตรียมความพร้อมในการพัฒนาโครงการใหม่ที่จะส่งเสริมการเติบโตของธุรกิจต่อไปในระยะยาว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-ภณพินิต อูปถัมภ์-

(นายภณพินิต อูปถัมภ์)

รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ

ตารางที่ 1: สรุปงบกำไรขาดทุน

หน่วย: ล้านบาท	เปลี่ยนแปลง				เปลี่ยนแปลง			
	3Q65	3Q64	จำนวน	ร้อยละ	9M65	9M64	จำนวน	ร้อยละ
รายได้การให้เช่าและบริการ	296	272	24	9%	902	869	33	4%
รายได้การขายอสังหาริมทรัพย์	26	66	(41)	(61%)	159	137	22	16%
รายได้จากธุรกิจหลัก	322	338	(16)	(5%)	1,061	1,006	55	5%
รายได้อื่นๆ	2	2	(1)	(24%)	21	8	12	149%
รายได้รวม	324	341	(17)	(5%)	1,082	1,014	68	7%
ต้นทุนธุรกิจให้เช่าและบริการ	57	47	10	22%	171	151	20	13%
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	13	6	7	128%	73	11	62	569%
ค่าใช้จ่ายการขายและบริหาร	71	69	2	3%	214	201	14	7%
ค่าใช้จ่ายการดำเนินงานรวม	142	122	20	16%	458	363	95	26%
กำไรจากการดำเนินงาน	182	219	(37)	(17%)	624	652	(28)	(4%)
(กำไร) ขาดทุนจากรายการอื่นที่มีได้มาจาก								
การค้าเงินธุรกิจหลัก	(13)	(16)	2	(15%)	(47)	(85)	38	(45%)
ต้นทุนทางการเงิน	35	38	(4)	(10%)	103	118	(15)	(13%)
กำไรก่อนหักภาษีและผู้ไม่มีส่วนควบคุม	161	196	(35)	(18%)	567	618	(50)	(8%)
ภาษีเงินได้	31	35	(5)	(13%)	120	124	(5)	(4%)
ส่วนของผู้ไม่มีอำนาจควบคุม	6	16	(10)	(62%)	26	40	(14)	(35%)
กำไรสุทธิ	124	145	(21)	(14%)	422	454	(32)	(7%)

ตารางที่ 2: สรุปฐานะทางการเงิน

หน่วย: ล้านบาท	เปลี่ยนแปลง			
	3Q65	YE64	จำนวน	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียน	1,134	1,222	(88)	(7%)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	28,301	28,109	192	1%
สินทรัพย์รวม	29,435	29,331	104	0%
หนี้สินหมุนเวียน	3,186	5,961	(2,775)	(47%)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	10,296	7,884	2,412	31%
หนี้สินรวม	13,482	13,845	(363)	(3%)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	15,953	15,486	466	3%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	29,435	29,331	104	0%
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย สุทธิจากเงินสดและเงินลงทุนชั่วคราว	6,295	6,297	(2)	(0%)

ตารางที่ 3: อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	3Q65	3Q64	9M64	9M64	9M63
อัตราส่วนความสามารถทำกำไร (Profitability Ratio)					
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	78%	84%	77%	84%	80%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	57%	65%	59%	65%	65%
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	38%	43%	39%	45%	59%
อัตราผลตอบแทนส่วนผู้ถือหุ้น (ROE) (ร้อยละ)	3%	3%	3%	3%	10%
อัตราส่วนประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)					
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) (ร้อยละ)	2%	2%	2%	2%	5%

*ROE/ROA คัดจากผลตอบแทน 12 เดือนย้อนหลัง

	3Q65	3Q64
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)		
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.36	0.36
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)		
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.85	0.85
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.39	0.16