

วันที่ 13 พฤศจิกายน 2560

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน) “บริษัทฯ” ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัท ย่อยสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 ซึ่งมีกำไรสุทธิจำนวน 60.79 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีผลกำไรสุทธิจำนวน 359.70 ล้านบาท ลดลง 298.91 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 83.10 จึงขอเรียนชี้แจงถึงสาเหตุหลัก ดังนี้

ที่ผ่านมา บริษัทฯ เห็นว่าโครงการเพื่อขาย อาจล้นตลาด ประกอบกับที่ดินของบริษัทฯ ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี ติดรถไฟฟ้าสายสีแดง ทั้ง 3 โครงการ คือ ดอนเมือง โลดัลโรด และพหลโยธิน ซึ่งขณะนี้รถไฟฟ้าสายสีแดงอยู่ระหว่างก่อสร้าง ทำให้ทางเข้าออกโครงการไม่สะดวก นอกจากนี้ ในปี 2561 มีการปรับผังเมืองใหม่ ทำให้ FAR เพิ่มขึ้น ซึ่งโครงการขายของบริษัทฯ จะได้รับประโยชน์เพิ่มขึ้น บริษัทฯ จึงยังไม่พัฒนาโครงการเพื่อขายในช่วงนี้

สำหรับโครงการเช่านั้น โดยทั่วไป จะมีผลกำไร 2 ทาง คือ ค่าเช่า และกำไรจากการประเมินมูลค่ายุติธรรม

- ในส่วนรายได้ค่าเช่า แม้จะเป็นรายได้ที่ไม่มาก แต่ก็มีผลกำไรสม่ำเสมอ เติบโตอย่างมั่นคง อีกทั้งที่ดินที่ตั้งโครงการยังเป็นสินทรัพย์ของบริษัทฯ ตลอดไป
- ในส่วนกำไรจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมนั้น ปกติบริษัทฯ มีการประเมินมูลค่ายุติธรรมในไตรมาส 4 ของทุกปี (ตามมาตรฐานการบัญชี) แต่หากมีรายการสำคัญที่มีผลกระทบต่อการเงิน ก็ต้องประเมินมูลค่ายุติธรรม เฉพาะรายการที่ส่งผลกระทบในไตรมาสที่เกิดรายการนั้น ๆ เช่น ไตรมาส 2 ปีนี้ บริษัทฯ มีการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานแก่กอง REIT ทำให้มีกำไรจากการประเมินมูลค่ายุติธรรม 370 ล้านบาท สำหรับ ไตรมาส 3 ปีที่แล้ว อาคาร G Tower สร้างเสร็จ มีรายได้อย่างเป็นสาระ จึงมีการประเมินมูลค่ายุติธรรม ในไตรมาส 3 ปีที่แล้ว ทำให้บริษัทฯ มีกำไร 315 ล้านบาท (เป็นเหตุให้ไตรมาส 3 ปีนี้ มีกำไรต่ำกว่าปีที่แล้ว)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวรมณี บุญดีเจริญ)

รองกรรมการผู้จัดการ กลุ่มงานบัญชีและการเงิน