

วันที่ 8 สิงหาคม 2561

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน) “บริษัทฯ” ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัท ย่อยสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 ซึ่งมีกำไรสุทธิจำนวน 22.01 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีผลกำไรสุทธิจำนวน 305.02 ล้านบาท ลดลง 283.01 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 92.78 จึงขอเรียนชี้แจงถึงสาเหตุหลัก ดังนี้

ที่ผ่านมา บริษัทฯ เห็นว่าโครงการเพื่อขาย อาจล้มตลาด ประกอบกับที่ดินของบริษัท ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี ติดรถไฟฟ้า ทั้ง 3 โครงการ คือ ดอนเมือง โลคัลโรด และพหลโยธิน ซึ่งขณะนี้รถไฟฟ้าสายสีแดงอยู่ระหว่างก่อสร้าง ทำให้ทางเข้าออกโครงการไม่สะดวก นอกจากนี้ ในปี 2561 มีการปรับผังเมืองใหม่ ทำให้ FAR เพิ่มขึ้น ซึ่งโครงการขายของบริษัท จะได้รับประโยชน์เพิ่มขึ้น บริษัทฯ จึงยังไม่พัฒนาโครงการเพื่อขายในช่วงนี้

สำหรับโครงการเช่านั้น โดยทั่วไป จะมีผลกำไร 2 ทาง คือ ค่าเช่า และกำไรจากการประเมินมูลค่ายุติธรรม

- ในส่วนรายได้ค่าเช่า แม้จะเป็นรายได้ที่ไม่มาก แต่ก็มีความสม่ำเสมอ เติบโตอย่างมั่นคง อีกทั้งที่ดินที่ตั้งโครงการยังเป็นสินทรัพย์ของบริษัทฯ ตลอดไป
- ในส่วนกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมนั้น ปกติบริษัทฯ มีการประเมินมูลค่ายุติธรรมในไตรมาส 4 ของทุกปี (ตามมาตรฐานการบัญชี) แต่หากมีรายการสำคัญที่มีผลกระทบต่อการเงิน ก็ต้องประเมินมูลค่ายุติธรรม เฉพาะรายการที่ส่งผลกระทบในไตรมาสที่เกิดรายการนั้น ๆ โดยในไตรมาส 2 ปีที่แล้ว บริษัทฯ มีการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานแก๊ง REIT ทำให้มีกำไรจากการประเมินมูลค่ายุติธรรม 370 ล้านบาท (เป็นเหตุให้ไตรมาส 2 ปีนี้ มีกำไรต่ำกว่าปีที่แล้ว)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายโยธิน บุญดีเจริญ)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร