

ที่ GL/2564/003

วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2564

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2563

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานประจำปี 2563 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยสรุปดังนี้

เหตุการณ์สำคัญในปี 2563

จากสถานการณ์แพร่ระบาดของโรค COVID-19 ในประเทศไทยที่เริ่มมีการติดเชื้อตั้งแต่ต้นปี จนกระทั่งมีจำนวนผู้ติดเชื้อที่ลดลงในช่วงครึ่งปีหลัง ประกอบกับการผ่อนคลายมาตรการล็อกดาวน์ในประเทศซึ่งส่งผลให้ประชาชนกลับมาใช้ชีวิตตามปกติได้มากขึ้น ส่งผลให้ความเชื่อมั่นผู้บริโภคและภาคธุรกิจเริ่มมีการฟื้นตัวขึ้น ในขณะเดียวกันกิจกรรมทางเศรษฐกิจของประเทศไทยยังคงได้รับความกดดันจากภาคการท่องเที่ยวเนื่องจากการจำกัดนักท่องเที่ยวเข้ามาในประเทศ แม้ว่าในช่วงครึ่งปีหลังจะมีปัจจัยสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ อาทิ ความสำเร็จในการพัฒนาวัคซีน มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจต่าง ๆ จากภาครัฐ และความเชื่อมั่นผู้บริโภคที่ฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ประเทศไทยได้เผชิญกับการแพร่ระบาดรอบที่สองในช่วงปลายปี 2563 ที่ส่งผลกระทบกับการใช้ชีวิตของประชาชนในหลายพื้นที่ รวมถึงในกรุงเทพฯ ถึงแม้ว่ามาตรการควบคุมสถานการณ์ของภาครัฐจะไม่ได้เคร่งครัดเท่ากับการแพร่ระบาดรอบแรกก็ตาม แต่ประชาชนยังต้องใช้ชีวิตอย่างระมัดระวัง ลดการเดินทางออกนอกสถานที่อยู่อาศัยและมีการทำงานจากที่บ้าน (Work From Home) มากขึ้น โดยในปี 2563 เศรษฐกิจไทยหดตัวร้อยละ 6.6 จากปีก่อน ในขณะที่สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 รอบที่สอง จะส่งผลให้เศรษฐกิจไทยในปี 2564 เติบโตเพียงร้อยละ 3.2 เท่านั้น จากคาดการณ์ล่าสุดของธนาคารแห่งประเทศไทย

บริษัทฯ มีการบริหารจัดการในทุกธุรกิจอย่างรอบคอบ กำหนดใช้มาตรการดูแลรักษาความสะอาดและความปลอดภัยของผู้มาใช้บริการที่โครงการของบริษัทฯ อย่างสม่ำเสมอ และมีการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานให้มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับสถานะที่รายได้ยังฟื้นตัวได้ไม่เต็มที่ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม อาทิ ผู้เช่า ร้านค้า ลูกค้า คู่ค้า พนักงาน และผู้ถือหุ้น เป็นสำคัญ โดยสรุปเหตุการณ์ของกลุ่มธุรกิจต่าง ๆ ในปี 2563 ดังนี้

ธุรกิจอาคารสำนักงาน ยังคงเปิดดำเนินงานตามปกติทั้งปี โดยบริษัทฯ มีการปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลางและการบริการต่าง ๆ เพื่อดูแลกลุ่มพนักงานและผู้มาใช้บริการที่อาคารสำนักงานได้ดีและทั่วถึงยิ่งขึ้น โดยก่อนเกิดเหตุการณ์แพร่ระบาดของ COVID-19 รอบที่สองนั้น มีจำนวนพนักงานที่กลับมาทำงานแล้วมากกว่าร้อยละ 90 ของระดับปกติ และระหว่างที่เกิดการแพร่ระบาดรอบที่สอง มีพนักงานที่ดำเนินการ Work From Home เพิ่มขึ้น ในขณะที่บริษัทฯ ยังคงใช้มาตรฐานรักษาความสะอาดและความปลอดภัยอย่างเคร่งครัด เพื่อดูแลพนักงานที่จำเป็นต้องเข้ามาในอาคารสำนักงานและผู้มาใช้บริการที่อาคารสำนักงานต่อไป

ธุรกิจเช่าพื้นที่ค้าปลีกในโครงการต่าง ๆ มีการปิดให้บริการชั่วคราวตามประกาศของภาครัฐช่วงเดือนมีนาคม-พฤษภาคม 2563 รวมเป็นระยะเวลา 56 วัน โดยหลังจากนั้นได้เปิดให้บริการตามปกติ และยังคงดูแลร้านค้าและผู้ประกอบการที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์แพร่ระบาดของ COVID-19 ทั้งในรอบแรกและรอบที่สองอย่างต่อเนื่อง อาทิ พิจารณาให้ส่วนลดค่าเช่าตามความเหมาะสม และสนับสนุนกิจกรรมทางการตลาด เป็นต้น

ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ มีการประชาสัมพันธ์โครงการ เบิ้ล แกรนด์ พระราม 9 โดยมีลูกค้าที่สนใจเข้าเยี่ยมชมโครงการ รวมทั้งจองซื้อและโอนอย่างต่อเนื่อง โดยคาดว่าจะมีการขายและโอนยูนิตได้เพิ่มเติมในอนาคต

สรุปผลการดำเนินงานประจำปี 2563

รายได้

บริษัทฯ มีรายได้รวมจากธุรกิจหลัก จำนวน 1,469 ล้านบาท ลดลง 122 ล้านบาท หรือร้อยละ 8 จากปีก่อน โดยหลักมาจากการขายและโอนโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง จากผลกระทบของสถานการณ์โรค COVID-19 ที่มีต่อกำลังซื้อของลูกค้า ในขณะที่รายได้จากอาคารสำนักงาน ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ ไม่ได้ได้รับผลกระทบมาก และยังคงบริหารจัดการให้สอดคล้องกับสภาวะแวดล้อมการดำเนินธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงได้อย่างสม่ำเสมอ

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายการบริหาร

บริษัทฯ มีต้นทุนและค่าใช้จ่ายการบริหารจำนวน 555 ล้านบาท ลดลง 122 ล้านบาท หรือร้อยละ 18 จากปีก่อน ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้ที่ลดลง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่ลดลงเพื่อให้สอดคล้องกับรายได้ที่ลดลง และปรับเปลี่ยนกระบวนการทำงานให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น โดยสามารถรักษาอัตรากำไรขั้นต้นและอัตรากำไรการดำเนินงานได้ในระดับที่สูงกว่าปีก่อนเล็กน้อย ที่ร้อยละ 79 และ 63 ตามลำดับ (ปี 2562 อัตรากำไรขั้นต้นและอัตรากำไรการดำเนินงานอยู่ที่ร้อยละ 77 และ 60 ตามลำดับ)

กำไรสุทธิ

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 715 ล้านบาท ลดลง 538 ล้านบาท หรือร้อยละ 43 จากปีก่อน ซึ่งรวมผลกระทบที่เกิดขึ้นจากรายการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และรายการต่าง ๆ ที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ อาทิ กำไรจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (GLANDRT) ในปี 2563 และรายการปรับปรุงรายได้ในปี 2562 เป็นต้น หากไม่รวมรายการที่ไม่ได้เกิดเป็นประจำ กำไรสุทธิลดลงเพียงเล็กน้อยที่ร้อยละ 4 จากปีก่อน แม้จะมีรายได้ที่ลดลง แต่บริษัทฯ สามารถรักษาอัตรากำไรดำเนินงานให้อยู่ในระดับที่สูงกว่าปีก่อน ประกอบกับต้นทุนทางการเงินที่ลดลง จากการบริหารโครงสร้างเงินทุนและหนี้สินให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

โครงสร้างทางการเงิน

บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิลดลงจาก 7,867 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็น 6,588 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยสาเหตุหลักมาจากชำระเงินกู้ยืมที่ครบกำหนดระหว่างปี และมีการซื้อหุ้นกู้คืนเป็นบางส่วน เพื่อบริหารโครงสร้างเงินทุนให้มีประสิทธิภาพ และมีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำลง ขณะที่อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ณ สิ้นปี 2563 อยู่ที่ร้อยละ 3.35 ต่อปี ลดลงจากปีก่อนที่ร้อยละ 3.93 ต่อปี

ณ สิ้นปี 2563 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.45 เท่า ลดลงจากสิ้นปีก่อนหน้า ซึ่งอยู่ที่ระดับ 0.58 เท่า โดยมีการชำระหนี้สินที่ครบกำหนดชำระตามที่กล่าวไว้ก่อนหน้านี้ รวมถึงการรับรู้กำไรสุทธิระหว่างปี ซึ่งอัตราส่วนดังกล่าวยังอยู่ต่ำกว่านโยบายของบริษัทฯ ที่ 1 เท่า และต่ำกว่าระดับเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ (Debt covenant) ที่ 3 เท่า

แม้ว่าบริษัทฯ จะมีการรับรู้กำไรสุทธิระหว่างปี แต่เนื่องจากบริษัทฯ ยังมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดชำระภายในอนาคตระยะสั้น พร้อมกับต้องเตรียมความพร้อมในการหาแหล่งเงินทุนต่าง ๆ เพื่อสนับสนุนการพัฒนาโครงการใหม่ที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ทางคณะกรรมการบริษัทจึงมีมติจ่ายเงินปันผลจากการผลการดำเนินงานปี 2563 เพื่อสำรองกระแสเงินสดเพื่อบริหารจัดการโครงสร้างทางการเงินให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น และมีความพร้อมในการพัฒนาโครงการใหม่ที่จะส่งเสริมการเติบโตของธุรกิจต่อไปในระยะยาว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-สุรกิจ ธารธนานนท์-

(นายสุรกิจ ธารธนานนท์)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส กลุ่มงานสนับสนุน

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ

ตารางที่ 1: สรุปงบกำไรขาดทุน

หน่วย: ล้านบาท	เปลี่ยนแปลง			
	2563	2562	จำนวน	ร้อยละ
รายได้การให้เช่าและบริการ	1,247	1,262	(15)	(1%)
รายได้การขายอสังหาริมทรัพย์	222	328	(106)	(32%)
รายได้อื่นๆ	16	201	(185)	(92%)
รายได้รวม	1,485	1,791	(307)	(17%)
ต้นทุนธุรกิจให้เช่าและบริการ	232	253	(22)	(9%)
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	77	112	(35)	(31%)
ค่าใช้จ่ายการขายและบริหาร	246	312	(66)	(21%)
ค่าใช้จ่ายการดำเนินงานรวม	555	678	(123)	(18%)
กำไรจากการดำเนินงาน	929	1,114	(184)	(17%)
(กำไร) ขาดทุนจากรายการอื่นที่มีได้มาจาก	(216)	(913)	697	(76%)
การดำเนินธุรกิจหลัก				
ต้นทุนทางการเงิน	199	281	(82)	(29%)
กำไรก่อนหักภาษีและผู้ไม่มีส่วนควบคุม	947	1,745	(799)	(46%)
ภาษีเงินได้	207	392	(185)	(47%)
ส่วนของผู้ไม่มีอำนาจควบคุม	24	100	(77)	(76%)
กำไรสุทธิ	716	1,254	(538)	(43%)

ตารางที่ 2: สรุปฐานะทางการเงิน

หน่วย: ล้านบาท			เปลี่ยนแปลง	
	2563	2562	จำนวน	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียน	1,164	1,633	(469)	(29%)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	28,061	28,060	1	0%
สินทรัพย์รวม	29,225	29,693	(468)	(2%)
หนี้สินหมุนเวียน	3,901	4,144	(243)	(6%)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	10,497	11,835	(1,338)	(11%)
หนี้สินรวม	14,398	15,979	(1,581)	(10%)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	14,827	13,714	1,113	8%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	29,225	29,693	(468)	(2%)
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย สุทธิจากเงินสด และเงินลงทุนชั่วคราว	6,588	7,867	(1,279)	(16%)

ตารางที่ 3: อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	2563	2562
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)		
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	79%	77%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	63%	62%
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	48%	70%
อัตราผลตอบแทนส่วนผู้ถือหุ้น (ROE) (ร้อยละ)	5%	9%
อัตราส่วนประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)		
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) (ร้อยละ)	2%	4%
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)		
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.30	0.39
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)		
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.97	1.17
อัตราส่วนหนี้สินมีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.45	0.58