

วันที่ 10 พฤษภาคม 2564

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 1 ปี 2564

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานรอบ 3 เดือน ประจำไตรมาส 1 ปี 2564 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 โดยสรุปดังนี้

เหตุการณ์สำคัญในไตรมาส 1 ปี 2564

จากสถานการณ์แพร่ระบาดของโรค COVID-19 ในประเทศไทยที่มีการแพร่ระบาดอีกครั้ง ตั้งแต่ช่วงปลายปี 2563 จนถึงเดือนมกราคม 2564 (“COVID-19 ระลอกสอง”) ซึ่งเป็นการแพร่ระบาดในวงที่จำกัดและเป็นเพียงบางพื้นที่ ทำให้กิจกรรมทางธุรกิจและการใช้ชีวิตของประชาชนได้รับผลกระทบอยู่เป็นระยะสั้น และต่อมาในเดือนกุมภาพันธ์-มีนาคม 2564 สถานการณ์ COVID-19 ระลอกสองได้เปลี่ยนไปในทิศทางที่ดีขึ้น มีจำนวนผู้ติดเชื้อรายวันลดลง และประชาชนกลับมาใช้ชีวิตได้เกือบปกติดี อย่างไรก็ตาม ประเทศไทยได้เผชิญกับความท้าทายอีกครั้งตั้งแต่เดือนเมษายน 2564 จนถึงปัจจุบัน กับสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 รอบที่สาม (“COVID-19 ระลอกสาม”) ซึ่งเป็นการแพร่ระบาดที่รุนแรงที่สุดในประเทศไทย โดยมีจำนวนผู้ติดเชื้อที่เพิ่มสูงขึ้น ประกอบกับความล่าช้าในแผนการฉีดวัคซีน ส่งผลให้ประชาชนต้องใช้ชีวิตอย่างระมัดระวังมากขึ้น ลดการเดินทางออกนอกสถานที่อยู่อาศัยและมีการทำงานจากที่บ้าน (Work From Home) มากขึ้น

บริษัทฯ มีการบริหารจัดการในทุกธุรกิจอย่างรอบคอบ กำหนดใช้มาตรการดูแลรักษาความสะอาดและความปลอดภัยของผู้มาใช้บริการที่โครงการของบริษัทฯ อย่างสม่ำเสมอ และมีการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานให้มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับสถานะที่รายได้ยังฟื้นตัวได้ไม่เต็มที่ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม อาทิ ผู้เช่า ร้านค้า ลูกค้า คู่ค้า พนักงาน และผู้ถือหุ้น เป็นสำคัญ โดยสรุปเหตุการณ์ของกลุ่มธุรกิจต่าง ๆ ในไตรมาส 1 ปี 2564 ดังนี้

ธุรกิจอาคารสำนักงาน ยังคงเปิดดำเนินงานตามปกติ โดยบริษัทฯ มีการปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลางและบริการต่าง ๆ เพื่อดูแลกลุ่มพนักงานและผู้มาใช้บริการที่อาคารสำนักงานได้ดีและทั่วถึงยิ่งขึ้น โดยก่อนเกิดเหตุการณ์แพร่ระบาดของโรค COVID-19 ระลอกสามนั้น มีจำนวนพนักงานที่กลับมาทำงานแล้วมากกว่าร้อยละ 80 ของระดับปกติ และแม้ว่าในช่วง COVID-19 ระลอกสาม ส่งผลให้มีพนักงานที่ดำเนินการ Work From Home เพิ่มขึ้น บริษัทฯ ยังคงใช้มาตรฐานรักษาความสะอาดและความปลอดภัยอย่างเคร่งครัด เพื่อดูแลพนักงานที่จำเป็นต้องเข้ามาในอาคารสำนักงานและผู้มาใช้บริการที่อาคารสำนักงานต่อไป

ธุรกิจเช่าพื้นที่ค้าปลีกในโครงการต่าง ๆ เปิดให้บริการตามปกติ และยังคงดูแลร้านค้าและผู้ประกอบการที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์แพร่ระบาดของโรค COVID-19 ทั้งในช่วงระลอกสองและสามอย่างต่อเนื่อง อาทิ พิจารณาให้ส่วนลดค่าเช่าตามความเหมาะสม และสนับสนุนกิจกรรมทางการตลาด เป็นต้น

ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ มีการประชาสัมพันธ์โครงการ เบิ้ล แกรนด์ พระราม 9 โดยมีลูกค้าที่สนใจเข้าเยี่ยมชมโครงการ รวมทั้งจองซื้อและโอนอย่างต่อเนื่อง โดยคาดว่าจะมีการขายและโอนยูนิตได้เพิ่มเติมในอนาคต นอกจากนี้บริษัทฯ อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการที่พักอาศัยแห่งใหม่บริเวณดอนเมือง โดยคาดว่าจะพร้อมเปิดขายเฟสแรกภายในปีนี้

สรุปผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 1 ปี 2564

รายได้

บริษัทฯ มีรายได้รวมจำนวน 328 ล้านบาท ลดลง 125 ล้านบาท หรือร้อยละ 28 จากปีก่อน โดยหลักมาจากการขายและโอนโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง จากผลกระทบของสถานการณ์โรค COVID-19 ระลอกสองที่มีต่อกำลังซื้อของลูกค้า ในขณะที่รายได้จากอาคารสำนักงาน ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ ไม่ได้รับผลกระทบมาก และยังคงบริหารจัดการให้สอดคล้องกับสภาวะแวดล้อมการดำเนินธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงได้อย่างสม่ำเสมอ

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายการบริหาร

บริษัทฯ มีต้นทุนและค่าใช้จ่ายการบริหารจำนวน 115 ล้านบาท ลดลง 55 ล้านบาท หรือร้อยละ 32 จากปีก่อน ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้ที่ลดลง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่ลดลงเพื่อให้สอดคล้องกับรายได้ที่ลดลง และปรับเปลี่ยนกระบวนการทำงานให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น โดยสามารถรักษ้อัตรากำไรขั้นต้นและอัตรากำไรการดำเนินงานได้ในระดับที่สูงกว่าปีก่อน ที่ร้อยละ 83 และ 65 ตามลำดับ (ไตรมาส 1 ปี 2563 อัตรากำไรขั้นต้นและอัตรากำไรการดำเนินงานอยู่ที่ร้อยละ 78 และ 62 ตามลำดับ)

กำไรสุทธิ

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 165 ล้านบาท ลดลง 113 ล้านบาท หรือร้อยละ 41 จากปีก่อน ซึ่งรวมผลกระทบที่เกิดขึ้นจากรายการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และรายการต่าง ๆ ที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ อาทิ กำไรจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (GLANDRT) ในไตรมาส 1 ปี 2563 เป็นต้น หากไม่รวมรายการที่ไม่ได้เกิดเป็นประจำ กำไรสุทธิเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 32 จากปีก่อน แม้จะมีรายได้ที่ลดลง แต่บริษัทฯ สามารถรักษ้อัตรากำไรดำเนินงานให้อยู่ในระดับที่สูงกว่าปีก่อน ประกอบกับต้นทุนทางการเงินที่ลดลงจากการบริหารโครงสร้างเงินทุนและหนี้สินให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

โครงสร้างทางการเงิน

บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิลดลงจาก 6,588 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เป็น 6,550 ล้านบาท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 โดยสาเหตุหลักมาจากชำระเงินกู้ยืมที่ครบกำหนดระหว่างปี ขณะที่อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2564 อยู่ที่ร้อยละ 3.35 ต่อปี เท่ากับ ณ สิ้นปีก่อนหน้า

ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2564 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.44 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นปีก่อนเล็กน้อย ซึ่งอัตราส่วนดังกล่าวยังอยู่ต่ำกว่านโยบายของบริษัทฯ ที่ 1 เท่า และต่ำกว่าระดับเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ (Debt covenant) ที่ 3 เท่า

แม้ว่าบริษัทฯ จะมีการรับรู้กำไรสุทธิระหว่างปี แต่เนื่องจากบริษัทฯ ยังมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดชำระภายในอนาคตระยะสั้น พร้อมกับต้องเตรียมความพร้อมในการหาแหล่งเงินทุนต่าง ๆ เพื่อเตรียมความพร้อมในการพัฒนาโครงการใหม่ที่จะส่งเสริมการเติบโตของธุรกิจต่อไปในระยะยาว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-สุรกิจ ธารธนานนท์-

(นายสุรกิจ ธารธนานนท์)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส กลุ่มงานสนับสนุน

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ

ตารางที่ 1: สรุปงบกำไรขาดทุน

หน่วย: ล้านบาท			เปลี่ยนแปลง	
	1Q64	1Q63	จำนวน	ร้อยละ
รายได้การให้เช่าและบริการ	305	376	(71)	(19%)
รายได้การขายอสังหาริมทรัพย์	19	76	(57)	(75%)
รายได้อื่นๆ	4	1	3	300%
รายได้รวม	328	453	(125)	(28%)
ต้นทุนธุรกิจให้เช่าและบริการ	53	74	(21)	(28%)
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	2	27	(25)	(93%)
ค่าใช้จ่ายการขายและบริหาร	60	69	(9)	(13%)
ค่าใช้จ่ายการดำเนินงานรวม	115	170	(55)	(32%)
กำไรจากการดำเนินงาน	213	283	(70)	(25%)
(กำไร) ขาดทุนจากรายการอื่นที่มีได้มาจาก การดำเนินธุรกิจหลัก	(56)	(134)	78	(58%)
ต้นทุนทางการเงิน	41	59	(18)	(31%)
กำไรก่อนหักภาษีและผู้ไม่มีส่วนควบคุม	228	358	(130)	(36%)
ภาษีเงินได้	53	61	(8)	(13%)
ส่วนของผู้ไม่มีอำนาจควบคุม	10	19	(9)	(47%)
กำไรสุทธิ	165	278	(113)	(41%)

ตารางที่ 2: สรุปฐานะทางการเงิน

หน่วย: ล้านบาท			เปลี่ยนแปลง	
	1Q64	YE63	จำนวน	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียน	1,175	1,164	11	1%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	28,161	28,061	100	0%
สินทรัพย์รวม	29,336	29,225	111	0%
หนี้สินหมุนเวียน	3,819	3,900	(81)	(2%)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	10,499	10,497	2	0%
หนี้สินรวม	14,318	14,397	(79)	(1%)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	15,018	14,828	190	1%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	29,336	29,225	111	0%
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย สุทธิจากเงินสด และเงินลงทุนชั่วคราว	6,550	6,588	(38)	(1%)

ตารางที่ 3: อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	1Q64	1Q63
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)		
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	83%	78%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	65%	62%
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	50%	61%
อัตราผลตอบแทนส่วนผู้ถือหุ้น (ROE) (ร้อยละ)	1%	2%
อัตราส่วนประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)		
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) (ร้อยละ)	1%	1%

	1Q64	YE63
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)		
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.31	0.30
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)		
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.95	0.97
อัตราส่วนหนี้สินมีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.44	0.45