ที่ GL/2564/010

วันที่ 6 สิงหาคม 2564

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 2 ปี 2564

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ("บริษัทฯ") ขอชี้แจงผลการดำเนินงานรอบ 3 เดือน และงวด 6 เดือน ประจำไตรมาส 2 ปี 2564 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 โดยสรุปดังนี้

เหตุการณ์สำคัญในไตรมาส 2 ปี 2564

จากสถานการณ์แพร่ระบาดโรค COVID-19 ในประเทศไทยที่มีการแพร่ระบาดอีกครั้ง ในเดือนเมษายน 2564 เป็นต้นมา ("COVID-19 ระลอกสาม") ซึ่งเป็นการแพร่ระบาดในวงกว้างและมีความรุนแรงกว่าครั้งที่ผ่านมา ประกอบกับความล่าช้าในแผนการฉีดวัคซีน ส่งผลให้ประชาชนต้องใช้ชีวิตอย่างระมัดระวังมากขึ้น ลดการเดินทางออกนอกสถานที่อยู่อาศัยและมีการทำงานจากที่บ้าน (Work From Home) มากขึ้น ทำให้กิจกรรมทางธุรกิจและการใช้ชีวิตของประชาชนได้รับผลกระทบอย่างมาก อย่างไรก็ดี ยังมีธุรกิจบางประเภทที่เปิดให้บริการอยู่ อาทิ ซุปเปอร์มาร์เก็ต ร้านยา และร้านสะดวกซื้อ เพื่ออำนวยสะดวกต่อความเป็นอยู่ของประชาชนในช่วงวิกฤตการณ์ครั้งนี้ โดยมาตรการควบคุมกิจกรรมภาคธุรกิจและของประชาชนทั่วไปอาจมีความเข้มงวดขึ้นหากสถานการณ์การแพร่ระบาดโรค COVID-19 ยังคงมีแนวโน้มที่ไม่ดีนัก

บริษัทฯ มีการบริหารจัดการในทุกธุรกิจอย่างรอบคอบ กำหนดใช้มาตรการดูแลรักษาความสะอาดและความปลอดภัยของผู้มาใช้บริการที่โครงการของบริษัทฯ อย่างสม่ำเสมอ และมีการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานให้มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับสภาวะที่รายได้ยังฟื้นตัวได้ไม่เต็มที่ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม อาทิ ผู้เช่า ร้านค้า ลูกค้า คู่ค้า พนักงาน และผู้ถือหุ้น เป็นสำคัญ โดยสรุปเหตุการณ์ของกลุ่มธุรกิจต่าง ๆ ในไตรมาส 2 ปี 2564 ดังนี้

<u>ธุรกิจอาคารสำนักงาน</u> ยังคงเปิดดำเนินงานตามปกติ โดยในช่วง COVID-19 ระลอกสาม ส่งผลให้มีพนักงานที่ดำเนินการ Work From Home เพิ่มขึ้นอย่างมาก บริษัทฯ ยังคงใช้มาตรฐานรักษาความสะอาดและความปลอดภัยอย่างเคร่งครัด เพื่อดูแลพนักงานที่จำเป็นต้องเข้ามาในอาคารสำนักงานและผู้มาใช้บริการที่อาคารสำนักงานต่อไป ทั้งนี้บริษัทฯ ยังคงดูแลร้านค้าและผู้ประกอบการที่ได้รับผลกระทบ อาทิ พิจารณาให้ส่วนลดค่าเช่าตามความเหมาะสมกับผู้เช่าบางราย

<u>ธุรกิจเช่าพื้นที่ค้าปลีกในโครงการต่าง ๆ</u> เปิดให้บริการตามปกติ แม้มีการปรับเปลี่ยนเวลาการให้บริการ ยกเว้นกิจการที่ไม่อนุญาตให้เปิดบริการตามประกาศ อาทิ ร้านอาหาร (เฉพาะพื้นที่นั่งรับประทานอาหาร) และ ฟิตเนส ทั้งนี้บริษัทฯ

ยังคงดูแลร้านค้าและผู้ประกอบการที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์แพร่ระบาดโรค COVID-19 ในช่วงระลอกสามอย่างต่อเนื่อง อาทิ พิจารณาให้ส่วนลดค่าเช่าตามความเหมาะสม และสนับสนุนกิจกรรมทางการตลาด เป็นต้น

ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ มีการประชาสัมพันธ์โครงการ เบ็ล แกรนด์ พระราม 9 โดยมีลูกค้าที่สนใจเข้าเยี่ยมชมโครงการ รวมทั้งจองซื้อและโอนอย่างต่อเนื่อง โดยคาดว่าจะมีการขายและโอนยูนิตได้เพิ่มเติมในอนาคต นอกจากนี้บริษัทฯ อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการที่พักอาศัยแห่งใหม่บริเวณดอนเมือง อย่างไรก็ตามแม้ว่าจะมีข้อกำหนดปิดสถานที่ก่อสร้าง หยุดงานก่อสร้าง และห้ามเคลื่อนย้ายแรงงานเป็นการชั่วคราวเป็นเวลา 30 วัน ในวันที่ 28 มิถุนายน 2564 ทำให้ส่งผลกระทบต่อการปฏิบัติงาน แต่บริษัทฯ ได้มีการบริหารจัดการอย่างเหมาะสม โดยคาดว่าจะพร้อมเปิดขายเฟสแรกภายในปีนี้

สรุปผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 2 ปี 2564

รายได้

สำหรับงวด 3 เดือน บริษัทฯ มีรายได้จากการดำเนินงานจำนวน 344 ล้านบาท ลดลง 12 ล้านบาท หรือร้อยละ 3 จากปีก่อน โดยหลักมาจากการขายและโอนโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง จากผลกระทบของสถานการณ์โรค COVID-19 ที่มีต่อกำลังซื้อของลูกค้า ในขณะที่รายได้จากอาคารสำนักงาน ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ ไม่ได้รับผลกระทบมาก และยังคงบริหารจัดการให้สอดคล้องกับสภาวะแวดล้อมการดำเนินธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงได้อย่างสม่ำเสมอ

สำหรับงวด 6 เดือน บริษัทฯ มีรายได้จากการดำเนินงานจำนวน 667 ล้านบาท ลดลง 141 ล้านบาท หรือร้อยละ 17 จากปีก่อน โดยหลักมาจากการขายและโอนโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง 81 ล้านบาท ในขณะที่รายได้จากการให้เช่าและบริการ ลดลง 60 ล้านบาท เนื่องจากปีก่อนมีรายได้ที่มิได้เกิดขึ้นประจำจากค่านายหน้าการโอนสินทรัพย์จากทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (GLANDRT) ไปยังทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNREIT) จำนวน 56 ล้านบาท

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายการบริหาร

สำหรับงวด 3 เดือน บริษัทฯ มีต้นทุนและค่าใช้จ่ายการบริหารจำนวน 126 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18 ล้านบาท หรือร้อยละ 17 จากปีก่อน โดยต้นทุนที่สูงกว่าปีก่อน เนื่องจากไตรมาส 2 ปี 2563 มีการปรับปรุงรายการต้นทุนค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 13 ล้านบาท จากมาตรการลดอัตราภาษีร้อยละ 90 ในส่วนของต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง เป็นไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้ที่ลดลง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้มีการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่ลดลงเพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบัน และปรับเปลี่ยนกระบวนการทำงานให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น โดยสามารถรักษาอัตรากำไรขั้นต้นและอัตรากำไรการดำเนินงานได้ในระดับที่ใกล้เคียงปีก่อน ที่ร้อยละ 84 และ 64 ตามลำดับ (ไตรมาส 2 ปี 2563 อยู่ที่ร้อยละ 83 และ 70 ตามลำดับ)

สำหรับงวด 6 เดือน บริษัทฯ มีต้นทุนและค่าใช้จ่ายการบริหารจำนวน 241 ล้านบาท ลดลง 37 ล้านบาท หรือร้อยละ 13 จากปีก่อน โดยหลักเกิดจากต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้ที่ลดลง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ สามารถรักษาอัตรากำไรขั้นต้นและอัตรากำไรการดำเนินงานได้ในระดับที่สูงกว่าปีก่อน ที่ร้อยละ 84 และ 65 ตามลำดับ (งวด 6 เดือน ปี 2563 อยู่ที่ร้อยละ 80 และ 66 ตามลำดับ)

กำไรสุทธิ

สำหรับงวด 3 เดือน บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 144 ล้านบาท ลดลง 59 ล้านบาท หรือร้อยละ 29 จากปีก่อน ซึ่งรวมผลกระทบที่เกิดขึ้นจากรายการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และรายการต่าง ๆ ที่มิได้เกิดขึ้นเป็นประจำ หากไม่รวมรายการที่ไม่ได้เกิดเป็นประจำ กำไรสุทธิเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 12 จากปีก่อน แม้จะมีรายได้ที่ลดลง แต่บริษัทฯ สามารถรักษาอัตรากำไรดำเนินงานให้อยู่ในระดับที่สูงกว่าปีก่อน ประกอบกับต้นทุนทางการเงินที่ลดลง จากการบริหารโครงสร้างเงินทุนและหนี้สินให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

สำหรับงวด 6 เดือน บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 309 ล้านบาท ลดลง 172 ล้านบาท หรือร้อยละ 36 จากปี หากไม่รวมรายการที่ไม่ได้เกิดเป็นประจำ อาทิ กำไรจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (GLANDRT) กำไรสุทธิเพิ่มขึ้นร้อยละ 17 จากปีก่อน

โครงสร้างทางการเงิน

บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 6,535 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่ 6,588 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากชำระหุ้นกู้ที่ครบกำหนดระหว่างปี ขณะที่อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2564 อยู่ที่ร้อยละ 2.86 ต่อปี ต่ำกว่า ณ สิ้นปีก่อนหน้า

ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2564 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.43 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นปีก่อนเล็กน้อย ซึ่งอัตราส่วนดังกล่าวยังอยู่ต่ำกว่านโยบายของบริษัทฯ ที่ 1 เท่า และต่ำกว่าระดับเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ (Debt covenant) ที่ 3 เท่า

แม้ว่าบริษัทฯ จะมีการรับรู้กำไรสุทธิระหว่างปี แต่บริษัทฯ ยังมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดชำระภายในอนาคตระยะสั้น พร้อมกับต้องเตรียมความพร้อมในการหาแหล่งเงินทุนต่าง ๆ เพื่อเตรียมความพร้อมในการพัฒนาโครงการใหม่ที่จะส่งเสริมการเติบโตของธุรกิจต่อไปในระยะยาว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-สุรกิจ ธารธนานนท์-

(นายสุรกิจ ธารธนานนท์)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส กลุ่มงานสนับสนุน

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ

ตารางที่ 1: สรุปงบกำไรขาดทุน

หน่วย: ล้านบาท	2Q64	2Q63	เปลี่ยนแปลง จำนวน	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ	6M64	6M63	เปลี่ยนแปลง จำนวน	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
รายได้การให้เช่าและบริการ	293	281	11	4%	597	657	(60)	(9%)
รายได้การขายอสังหาริมทรัพย์	51	75	(24)	(31%)	70	151	(81)	(53%)
รายได้จากธุรกิจหลัก	**344**	**356**	**(12)**	**(3%)**	**667**	**808**	**(141)**	**(17%)**
รายได้อื่นๆ	2	1	2	266%	6	2	4	275%
รายได้รวม	**346**	**357**	**(11)**	**(3%)**	**673**	**810**	**(136)**	**(17%)**
ต้นทุนธุรกิจให้เช่าและบริการ	51	38	13	35%	104	112	(8)	(7%)
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	3	22	(19)	(86%)	5	49	(44)	(89%)
ค่าใช้จ่ายการขายและบริหาร	72	48	24	50%	132	117	15	13%
ค่าใช้จ่ายการดำเนินงานรวม	**126**	**107**	**18**	**17%**	**241**	**277**	**(37)**	**(13%)**
กำไรจากการดำเนินงาน	**220**	**249**	**(29)**	**(12%)**	**433**	**532**	**(100)**	**(19%)**
(กำไร) ขาดทุนจากรายการอื่นที่มิได้มาจากการดำเนินธุรกิจหลัก	(12)	(91)	79	(87%)	(69)	(225)	156	(69%)
ต้นทุนทางการเงิน	39	50	(11)	(23%)	80	109	(29)	(27%)
กำไรก่อนหักภาษีและผู้ไม่มีส่วนควบคุม	**193**	**290**	**(96)**	**(33%)**	**422**	**648**	**(226)**	**(35%)**
ภาษีเงินได้	36	71	(35)	(49%)	89	132	(43)	(33%)
ส่วนของผู้ไม่มีอำนาจควบคุม	14	16	(3)	(15%)	24	35	(12)	(33%)
กำไรสุทธิ	**144**	**203**	**(59)**	**(29%)**	**309**	**481**	**(172)**	**(36%)**

ตารางที่ 2: สรุปฐานะทางการเงิน

หน่วย: ล้านบาท	2Q64	YE63	เปลี่ยนแปลง จำนวน	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียน	1,219	1,164	55	5%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	28,219	28,061	158	1%
สินทรัพย์รวม	**29,438**	**29,225**	**213**	**1%**
หนี้สินหมุนเวียน	4,830	3,900	930	24%
หนี้สินไม่หมุนเวียน	9,424	10,497	(1,073)	(10%)
หนี้สินรวม	**14,254**	**14,397**	**(143)**	**(1%)**
ส่วนของผู้ถือหุ้น	**15,184**	**14,828**	**356**	**2%**
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	**29,438**	**29,225**	**213**	**1%**
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย สุทธิจากเงินสดและเงินลงทุนชั่วคราว	**6,535**	**6,588**	**(53)**	**(1%)**

ตารางที่ 3: อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	2Q64	2Q63	6M64	6M63
อัตราส่วนความสามารถการทำกำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	84%	83%	84%	80%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	64%	70%	65%	66%
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	42%	57%	46%	59%
อัตราผลตอบแทนส่วนผู้ถือหุ้น (ROE) (ร้อยละ)	4%	10%	4%	10%
อัตราส่วนประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) (ร้อยละ)	2%	5%	2%	5%

**ROE/ROA คิดจากผลตอบแทน 12 เดือนย้อนหลัง*

	2Q64	YE63
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)		
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.25	0.30
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)		
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.94	0.97
อัตราส่วนหนี้สินมีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.43	0.45