

ที่ GL/2565/002

วันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2565

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2564

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานประจำปี 2564 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยสรุปดังนี้

เหตุการณ์สำคัญในปี 2564

จากสถานการณ์แพร่ระบาดของโรค COVID-19 ในประเทศไทยที่มีการแพร่ระบาดตลอดช่วงปี 2564 ซึ่งส่งผลให้ประชาชนต้องใช้ชีวิตอย่างระมัดระวังมากขึ้น ลดการเดินทางออกนอกสถานที่อยู่อาศัยและมีการทำงานจากที่บ้าน (Work From Home) มากขึ้น ทำให้กิจกรรมทางธุรกิจและการใช้ชีวิตของประชาชนได้รับผลกระทบอย่างมาก แม้ว่าสถานการณ์ในช่วงปลายปีจะมีแนวโน้มที่ดีขึ้น ประกอบกับอัตราการฉีดวัคซีนในประเทศที่เพิ่มขึ้น โดยประชาชนสามารถกลับมาทำกิจกรรมทางธุรกิจและใช้ชีวิตประจำวันตามสถานที่นอกบ้านได้มากขึ้น แต่ยังคงมีความกังวลเกี่ยวกับโรค COVID-19 สายพันธุ์ใหม่ ซึ่งยังเป็นปัจจัยหลักที่ทำให้กิจกรรมทางธุรกิจและการใช้ชีวิตของประชาชนยังไม่สามารถกลับมาเป็นปกติได้

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

ธุรกิจอาคารสำนักงาน ยังคงเปิดดำเนินงานตามปกติ แม้ว่าจะได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ COVID-19 ส่งผลให้มีพนักงานที่ดำเนินการ Work From Home เพิ่มขึ้นอย่างมาก บริษัทฯ ยังคงใช้มาตรฐานรักษาความสะอาดและความปลอดภัยอย่างเคร่งครัด เพื่อดูแลพนักงานที่จำเป็นต้องเข้ามาในอาคารสำนักงานและผู้มาใช้บริการที่อาคารสำนักงานต่อไป ทั้งนี้บริษัทฯ ยังคงดูแลร้านค้าและผู้ประกอบการที่ได้รับผลกระทบ อาทิ พิจารณาให้ส่วนลดค่าเช่าตามความเหมาะสมกับผู้เช่าบางราย

ธุรกิจเช่าพื้นที่ค้าปลีกในโครงการต่าง ๆ เปิดให้บริการตามปกติ แม้มีการปรับเปลี่ยนเวลาการให้บริการ และปิดให้บริการในช่วงที่มีมาตรการล็อกดาวน์ในเดือนกรกฎาคม-สิงหาคม 2564 ยกเว้นกิจการที่ได้รับการยกเว้น อาทิ ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านสะดวกซื้อ และร้านขายยา เป็นต้น ทั้งนี้บริษัทฯ ยังคงดูแลร้านค้าและผู้ประกอบการที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์แพร่ระบาดของโรค COVID-19 อย่างต่อเนื่อง อาทิ พิจารณาให้ส่วนลดค่าเช่าตามความเหมาะสม และสนับสนุนกิจกรรมทางการตลาด เป็นต้น

ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ มีการประชาสัมพันธ์โครงการ เบลู แกรนด์ พระราม 9 โดยมีลูกค้าที่สนใจเข้าเยี่ยมชมโครงการ รวมทั้งจองซื้อและโอนอย่างต่อเนื่อง โดยคาดว่าจะมีการขายและโอนยูนิตชุดสุดท้ายได้ภายในต้นปี 2565 นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการ นิรติ คอนเมือง ซึ่งเป็นโครงการที่พักอาศัยแนวราบแห่งใหม่ในเดือนกันยายน 2564 โดยมีกระแสตอบรับจากลูกค้าที่ดีมาก โดยเริ่มทยอยขายและโอนยูนิตในโครงการตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2564 เป็นต้นไป

สรุปผลการดำเนินงานประจำปี 2564

รายได้

ในปี 2564 บริษัทฯ มีรายได้จากการดำเนินงานจำนวน 1,555 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 87 ล้านบาท หรือร้อยละ 6 จากปีก่อน โดยหลักมาจากการขายและโอนโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่รายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการลดลง เป็นผลจากการให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ร้านค้าและผู้เช่าในโครงการที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ COVID-19 ที่กล่าวไว้ก่อนหน้านี้ ประกอบกับในช่วงปีก่อนหน้า บริษัทฯ รับรู้รายได้ที่มีได้เกิดขึ้นประจำจากค่านายหน้าการโอนสินทรัพย์จากทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (GLANDRT) ไปยังทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNREIT) จำนวน 56 ล้านบาท

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายการบริหาร

ในปี 2564 บริษัทฯ มีต้นทุนและค่าใช้จ่ายการบริหารจำนวน 635 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 82 ล้านบาท หรือร้อยละ 15 จากปีก่อน เนื่องจากต้นทุนและค่าใช้จ่ายของโครงการนิรติ คอนเมือง ที่เพิ่มขึ้น ประกอบกับค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้น เพื่อให้มีความพร้อมในการรับมือต่อสถานการณ์ที่ไม่แน่นอนในระยะสั้น รวมถึงสนับสนุนแผนการขายธุรกิจในอนาคต และให้มีประสิทธิภาพต่อไป โดยบริษัทฯ ได้มีการบริหารต้นทุนที่ลดลงเพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบัน และปรับเปลี่ยนกระบวนการทำงานให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น โดยสามารถรักษาอัตรากำไรขั้นต้นและอัตรากำไรการดำเนินงานได้ในระดับที่ใกล้เคียงกับปีก่อน ที่ร้อยละ 79 และ 60 ตามลำดับ

กำไรสุทธิ

ในปี 2564 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 574 ล้านบาท ลดลง 142 ล้านบาท หรือร้อยละ 20 จากปีก่อน โดยในปีก่อนหน้า บริษัทฯ รับรู้กำไรจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนทรัสต์เพื่อการลงทุนใน GLANDRT ซึ่งเป็นรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ หากพิจารณากำไรสุทธิที่ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำและผลกระทบของมาตรฐานรายงานทางการเงิน ได้แก่ เปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กำไรสุทธิเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 24 จากปีก่อน ซึ่งบริษัทฯ สามารถรักษาอัตรากำไรดำเนินงานให้อยู่ในระดับที่สูงกว่าปีก่อน แม้จะมีรายได้จากการให้เช่าและบริการที่ลดลง โดยการบริหารจัดการ ต้นทุนดำเนินงานประกอบกับต้นทุนทางการเงินที่ลดลง จากการบริหารโครงสร้างเงินทุนและหนี้สินให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

โครงสร้างทางการเงิน

บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 6,302 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่ 6,588 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากชำระหนี้กู้ยืมที่ครบกำหนดระหว่างปี ขณะที่อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ณ สิ้นปี 2564 อยู่ที่ร้อยละ 2.86 ต่อปี ต่ำกว่า ซึ่งต่ำกว่า ณ สิ้นปีก่อนหน้าที่ร้อยละ 3.35 ต่อปี

ณ สิ้นปี 2564 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.41 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นปีก่อนเล็กน้อย ซึ่งอัตราส่วนดังกล่าวยังอยู่ต่ำกว่านโยบายของบริษัทฯ ที่ 1 เท่า และต่ำกว่าระดับเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ (Debt covenant) ที่ 3 เท่า

แม้ว่าบริษัทฯ จะมีการรับรู้กำไรสุทธิระหว่างปี แต่บริษัทฯ ยังมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดชำระภายในอนาคตระยะสั้น พร้อมกับต้องเตรียมความพร้อมในการหาแหล่งเงินทุนต่าง ๆ เพื่อเตรียมความพร้อมในการพัฒนาโครงการใหม่ที่จะส่งเสริมการเติบโตของธุรกิจต่อไปในระยะยาว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-สมโภช สุทธิพลลาธิป-

(นายสมโภช สุทธิพลลาธิป)

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ

ตารางที่ 1: สรุปงบกำไรขาดทุน

หน่วย: ล้านบาท	2564	2563	เปลี่ยนแปลง	
			จำนวน	ร้อยละ
รายได้การให้เช่าและบริการ	1,153	1,247	(94)	(8%)
รายได้การขายอสังหาริมทรัพย์	402	221	181	82%
รายได้จากธุรกิจหลัก	1,555	1,469	87	6%
รายได้อื่นๆ	13	16	(3)	(18%)
รายได้รวม	1,568	1,484	84	6%
ต้นทุนธุรกิจให้เช่าและบริการ	202	231	(29)	(13%)
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	126	77	49	64%
ค่าใช้จ่ายการขายและบริหาร	307	245	62	25%
ค่าใช้จ่ายการดำเนินงานรวม	635	554	82	15%
กำไรจากการดำเนินงาน	933	931	2	0%
(กำไร) ขาดทุนจากรายการอื่นที่มีได้มาจาก การดำเนินธุรกิจหลัก	(21)	(214)	193	(90%)
ต้นทุนทางการเงิน	157	199	(42)	(21%)
กำไรก่อนหักภาษีและผู้ไม่มีส่วนควบคุม	797	946	(149)	(16%)
ภาษีเงินได้	170	206	(36)	(17%)
ส่วนของผู้ไม่มีอำนาจควบคุม	53	24	29	123%
กำไรสุทธิ	574	716	(142)	(20%)

ตารางที่ 2: สรุปฐานะทางการเงิน

หน่วย: ล้านบาท	YE64	YE63	เปลี่ยนแปลง	
			จำนวน	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียน	1,222	1,164	58	5%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	28,109	28,060	49	0%
สินทรัพย์รวม	29,331	29,224	107	0%
หนี้สินหมุนเวียน	5,961	3,900	2,061	53%
หนี้สินไม่หมุนเวียน	7,884	10,497	(2,613)	(25%)
หนี้สินรวม	13,845	14,397	(552)	(4%)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	15,486	14,828	658	4%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	29,331	29,225	106	0%
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย สุทธิจากเงินสด และเงินลงทุนชั่วคราว	6,302	6,588	(286)	(4%)

ตารางที่ 3: อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	2564	2563
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)		
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	79%	79%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	60%	63%
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	37%	48%
อัตราผลตอบแทนส่วนผู้ถือหุ้น (ROE) (ร้อยละ)	4%	5%
อัตราส่วนประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)		
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) (ร้อยละ)	2%	2%

*ROE/ROA คัดจากผลตอบแทน 12 เดือนย้อนหลัง

	YE64	YE63
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)		
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.21	0.30
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)		
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.89	0.97
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.41	0.45