

ที่ GL/2565/009

วันที่ 8 สิงหาคม 2565

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 2 ปี 2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานรอบ 3 เดือน ประจำไตรมาส 2 ปี 2565 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 โดยสรุปดังนี้

เหตุการณ์สำคัญในไตรมาส 2 ปี 2565

จากสถานการณ์แพร่ระบาดของโรค COVID-19 ในประเทศไทยที่มีการแพร่ระบาดตั้งแต่ช่วงปี 2563 ปัจจุบันสถานการณ์เริ่มผ่อนคลายลง และการทำงานจากที่บ้าน (Work From Home) เริ่มมีอัตราที่ลดลง อย่างไรก็ตามโรค COVID-19 สายพันธุ์ใหม่ยังคงมีแพร่ระบาดอย่างรวดเร็ว ยังส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นในการกระทำกิจกรรมทางธุรกิจและการใช้ชีวิตของประชาชนที่ยังต้องเป็นไปอย่างระมัดระวัง นอกจากนี้ยังมีปัจจัยภายนอกต่าง ๆ ที่จะส่งผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจ อาทิ ภาวะเศรษฐกิจไทยที่ฟื้นตัวช้าลง รวมถึงแนวโน้มอัตราเงินเฟ้อและอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวสูงขึ้นเป็นต้น

บริษัทฯ มีการบริหารจัดการในทุกธุรกิจอย่างรอบคอบ กำหนดใช้มาตรการดูแลรักษาความสะอาดและความปลอดภัยของผู้มาใช้บริการที่โครงการของบริษัทฯ อย่างสม่ำเสมอ และมีการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานให้มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับสถานะที่รายได้ยังฟื้นตัวได้ไม่เต็มที่ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม อาทิ ผู้เช่า ร้านค้า ลูกค้า คู่ค้า พนักงาน และผู้ถือหุ้น เป็นสำคัญ โดยสรุปเหตุการณ์ของกลุ่มธุรกิจต่าง ๆ ในไตรมาส 2 ปี 2565 ดังนี้

ธุรกิจอาคารสำนักงาน เปิดดำเนินงานตามปกติ แม้ว่าสถานการณ์ COVID-19 จะเริ่มผ่อนคลายลง อย่างไรก็ตามพนักงานส่วนใหญ่ยังคงปฏิบัติงานในรูปแบบ Work From Home โดยบริษัทฯ ยังคงใช้มาตรฐานรักษาความสะอาดและความปลอดภัยอย่างเคร่งครัด เพื่อดูแลพนักงานที่จำเป็นต้องเข้ามาในอาคารสำนักงานและผู้มาใช้บริการที่อาคารสำนักงานต่อไป ทั้งนี้บริษัทฯ ยังคงดูแลร้านค้าและผู้ประกอบการที่ได้รับผลกระทบ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังคงดำเนินแผนการขายพื้นที่เช่าอาคารสำนักงานให้แก่ผู้เช่ารายใหม่ เพื่อตอบรับแนวโน้มอุปสงค์การใช้พื้นที่อาคารสำนักงานที่จะฟื้นตัวขึ้นตามสถานการณ์ COVID-19 ที่คลี่คลายลง

ธุรกิจเช่าพื้นที่ค้าปลีกในโครงการต่างๆ เปิดให้บริการตามปกติ และยังคงดูแลร้านค้าและผู้ประกอบการที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์แพร่ระบาดของโรค COVID-19 อย่างต่อเนื่อง อาทิ พิจารณาให้ส่วนลดค่าเช่าตามความเหมาะสม และสนับสนุนกิจกรรมทางการตลาด เป็นต้น

ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ โครงการ นิรติ คอนเมือง ซึ่งเป็นโครงการที่พักอาศัยแนวราบแห่งใหม่ที่เปิดตัวในปี 2564 ยังคงมีกระแสตอบรับจากลูกค้าที่ดีเยี่ยม โดยมียอดขายที่เพิ่มขึ้นและมีการทยอยโอนยูนิตที่ก่อสร้างและตกแต่งแล้วเสร็จให้แก่ลูกค้าตามลำดับ

สรุปผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 2 ปี 2565

รายได้

บริษัทฯ มีรายได้จากการดำเนินงานจำนวน 389 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 45 ล้านบาท หรือร้อยละ 13 จากปีก่อน โดยหลักมาจากการขายและโอนโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น ในส่วนของรายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการ ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ ปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนเช่นเดียวกัน จากอัตราเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกที่เริ่มฟื้นตัวตามสถานการณ์

สำหรับงวด 6 เดือนแรกของปี 2565 บริษัทฯ มีรายได้รวมจำนวน 739 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 72 ล้านบาท หรือร้อยละ 11 จากปีก่อน โดยหลักมาจากการขายและโอนโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น และรายได้จากการให้เช่าและบริการที่เพิ่มขึ้น

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายการบริหาร

บริษัทฯ มีต้นทุนและค่าใช้จ่ายการบริหารจำนวน 166 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 40 ล้านบาท หรือร้อยละ 32 จากปีก่อน เนื่องจากต้นทุนและค่าใช้จ่ายของโครงการนิรติ คอนเมือง ที่เพิ่มขึ้น ประกอบกับค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้น เพื่อสนับสนุนแผนการขายและแผนการขายธุรกิจในอนาคตให้มีประสิทธิภาพต่อไป

สำหรับงวด 6 เดือน บริษัทฯ มีต้นทุนและค่าใช้จ่ายการบริหารจำนวน 312 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 71 ล้านบาท หรือร้อยละ 29 จากปีก่อน โดยหลักเกิดจากต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้ที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ยังคงไว้ซึ่งการบริหารต้นทุนที่ลดลงเพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบัน และปรับเปลี่ยนกระบวนการทำงานให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

กำไรสุทธิ

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 208 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 64 ล้านบาท หรือร้อยละ 45 จากปีก่อน หากพิจารณากำไรสุทธิที่ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำและผลกระทบของมาตรฐานรายงานทางการเงิน ได้แก่ การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กำไรสุทธิจะเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 12 จากปีก่อน ซึ่งบริษัทฯ สามารถรักษาอัตรากำไรดำเนินงานให้อยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกับปีก่อน โดยการบริหารจัดการต้นทุนดำเนินงานประกอบกับต้นทุนทางการเงินที่ลดลง จากการบริหารโครงสร้างเงินทุนและหนี้สินให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

สำหรับงวด 6 เดือน บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 298 ล้านบาท ลดลง 11 ล้านบาท หรือร้อยละ 4 จากปี หากพิจารณากำไรสุทธิที่ไม่รวมรายการที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำและผลกระทบของมาตรฐานรายงานทางการเงิน ได้แก่ การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กำไรสุทธิเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 6 จากปีก่อน

โครงสร้างทางการเงิน

บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 จำนวน 6,187 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่ 6,297 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากชำระหนี้ที่ครบกำหนดระหว่างปี ขณะที่อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 2.47 ต่อปี ซึ่งต่ำกว่า ณ สิ้นปีก่อนหน้าที่ร้อยละ 2.84 ต่อปี

ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2565 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.39 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นปีก่อนเล็กน้อย ซึ่งอัตราส่วนดังกล่าวยังอยู่ต่ำกว่านโยบายของบริษัทฯ ที่ 1 เท่า และต่ำกว่าระดับเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ (Debt covenant) ที่ 3 เท่า

แม้ว่าบริษัทฯ จะมีการรับรู้กำไรสุทธิระหว่างปี แต่บริษัทฯ ยังมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดชำระภายในอนาคตระยะสั้น พร้อมกับต้องเตรียมความพร้อมในการหาแหล่งเงินทุนต่าง ๆ เพื่อเตรียมความพร้อมในการพัฒนาโครงการใหม่ที่จะส่งเสริมการเติบโตของธุรกิจต่อไปในระยะยาว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-ภณพินิต อุปถัมภ์-

(นายภณพินิต อุปถัมภ์)

รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ

ตารางที่ 1: สรุปงบกำไรขาดทุน

หน่วย: ล้านบาท	2Q65	2Q64	เปลี่ยนแปลง			
			6M65	6M64	จำนวน	ร้อยละ
รายได้การให้เช่าและบริการ	313	293	606	598	8	1%
รายได้การขายอสังหาริมทรัพย์	76	51	133	70	63	90%
รายได้จากธุรกิจหลัก	389	344	739	668	72	11%
รายได้อื่นๆ	17	2	19	6	13	217%
รายได้รวม	406	346	758	674	85	13%
ต้นทุนธุรกิจให้เช่าและบริการ	57	51	113	104	9	9%
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	38	3	60	5	55	1100%
ค่าใช้จ่ายการขายและบริหาร	71	72	139	132	7	5%
ค่าใช้จ่ายการดำเนินงานรวม	166	126	312	241	71	29%
กำไรจากการดำเนินงาน	240	220	446	433	14	3%
(กำไร) ขาดทุนจากรายการอื่นที่มีได้มาจาก						
การดำเนินงานธุรกิจหลัก	(67)	(12)	(30)	(69)	39	(56%)
ต้นทุนทางการเงิน	32	39	69	80	(11)	(14%)
กำไรก่อนหักภาษีและผู้ไม่มีส่วนควบคุม	275	193	407	422	(14)	(3%)
ภาษีเงินได้	56	36	89	89	0	0%
ส่วนของผู้ไม่มีอำนาจควบคุม	11	14	21	24	(3)	(13%)
กำไรสุทธิ	208	144	297	309	(11)	(4%)

ตารางที่ 2: สรุปฐานะทางการเงิน

หน่วย: ล้านบาท	2Q65	YE64	เปลี่ยนแปลง	
			จำนวน	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียน	1,190	1,222	(32)	(3%)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	28,222	28,109	113	0%
สินทรัพย์รวม	29,412	29,331	81	0%
หนี้สินหมุนเวียน	3,261	5,961	(2,700)	(45%)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	10,335	7,884	2,451	31%
หนี้สินรวม	13,596	13,845	(249)	(2%)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	15,816	15,486	330	2%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	29,412	29,331	81	0%
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย สุทธิจากเงินสด และเงินลงทุนชั่วคราว	6,187	6,297	(110)	(2%)

ตารางที่ 3: อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	2Q65	2Q64	6M65	6M64
อัตราส่วนความสามารถทำกำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	76%	84%	77%	84%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	62%	64%	60%	65%
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	51%	42%	39%	46%
อัตราผลตอบแทนส่วนผู้ถือหุ้น (ROE) (ร้อยละ)	3%	4%	3%	4%
อัตราส่วนประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) (ร้อยละ)	2%	2%	2%	2%

*ROE/ROA คัดจากผลตอบแทน 12 เดือนย้อนหลัง

	2Q65	2Q64
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)		
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.36	0.25
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)		
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.86	0.94
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.39	0.43