



ที่ GL/2566/007

วันที่ 12 พฤษภาคม 2566

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 1 ปี 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) ซึ่งแจ้งผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 1 ปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 โดยสรุปดังนี้

### เหตุการณ์สำคัญในไตรมาส 1 ปี 2566

จากสถานการณ์แพร่ระบาดของโรค COVID-19 ในประเทศไทยที่ทยอยผ่อนคลายลงตั้งแต่ช่วงปลายปี 2565 เป็นต้นมา ประชาชนกลับมาใช้ชีวิตตามปกติ ประกอบกับจำนวนนักท่องเที่ยวทยอยกลับเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทย ในขณะที่ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานเริ่มเห็นสัญญาณฟื้นตัวดีขึ้นจากอัตราส่วนพนักงานที่กลับมาทำงานในออฟฟิศที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม แม้ว่าเศรษฐกิจไทยเริ่มมีสัญญาณฟื้นตัวขึ้นบ้าง แต่ยังคงมีปัจจัยกดดันจากภายนอกต่าง ๆ ที่จะส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ อาทิ ภาวะเศรษฐกิจโลกที่ฟื้นตัวช้าลง แนวโน้มอัตราเงินเฟ้อและอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวสูงขึ้น

บริษัทฯ มีการบริหารจัดการในทุกธุรกิจอย่างรอบคอบ มีความคำนึงถึงความผันผวนทางด้านสภาวะอากาศและอุณหภูมิ จึงมีการดำเนินการโครงการที่เกี่ยวข้องกับการจัดการพลังงาน เช่น ระบบจัดการอุณหภูมิภายในอาคารตลอดจนการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานให้มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับสภาวะรายได้ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม อาทิ ผู้เช่า ร้านค้า ลูกค้า คู่ค้า พนักงาน และผู้ถือหุ้น เป็นสำคัญ โดยสรุปเหตุการณ์ของกลุ่มธุรกิจต่าง ๆ ในไตรมาส 1 ปี 2566 ดังนี้

**ธุรกิจอาคารสำนักงาน** จำนวนพนักงานบริษัทที่กลับมาทำงานที่อาคารสำนักงาน (Return to Office) ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป ในขณะที่เดียวกันความต้องการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานของผู้เช่าแต่ละรายยังคงมีความหลากหลาย โดยบางรายยังคงมีการใช้นโยบายทำงานจากที่บ้าน (Work from Home) อย่างต่อเนื่องภายหลังจากสถานการณ์ COVID-19 ในขณะที่บางรายให้พนักงานกลับมาที่อาคารสำนักงานเต็มเวลา โดยบริษัทฯ ยังคงดูแลพนักงานที่เข้ามาในอาคารสำนักงานและผู้มาใช้บริการที่อาคารสำนักงานในแต่ละวัน ทั้งนี้บริษัทฯ ยังคงดูแลร้านค้าและผู้ประกอบการที่ได้รับผลกระทบเช่นกัน

และบริษัทฯ ยังคงดำเนินแผนการขายพื้นที่เช่าอาคารสำนักงานให้แก่ผู้เช่ารายใหม่ เพื่อตอบรับแนวโน้มอุปสงค์การใช้พื้นที่อาคารสำนักงานที่จะฟื้นตัวขึ้นตามลำดับ

**ธุรกิจเช่าพื้นที่ค้าปลีกในโครงการต่าง ๆ** ได้อานิสงส์จากจำนวนพนักงานอาคารสำนักงานที่เพิ่มขึ้น รวมถึงจำนวนผู้เข้ามาใช้บริการในโครงการที่ฟื้นตัวดีขึ้น อาทิ ผู้อยู่อาศัยในชุมชนและนักท่องเที่ยว ประกอบกับการที่บริษัทฯ จัดกิจกรรมส่งเสริมการขายและการตลาดอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ร้านค้าต่าง ๆ มียอดขายที่ฟื้นตัวดีขึ้น และมีการพึ่งพาส่วนลดค่าเช่าที่ลดลงไปเกือบสู่ระดับเดียวกันกับก่อน COVID-19

**ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์** ประกอบด้วยโครงการ นิรติ ดอนเมือง อยู่เพียงโครงการเดียว โดยระหว่างงวดนั้นได้มีจำนวนผู้เช่าเยี่ยมชมโครงการและมียอดจองที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างการทยอยก่อสร้าง ตกแต่ง และโอนยูนิตที่จองไว้ให้แก่ลูกค้าให้ได้ตามแผนที่วางไว้

**การพัฒนาธุรกิจเพื่อความยั่งยืน** บริษัทฯ ให้ความสำคัญอย่างยิ่งในการพัฒนาชุมชนรอบข้าง สังคมและสิ่งแวดล้อม ให้เติบโตอย่างยั่งยืนไปพร้อมกันกับบริษัทฯ โดยในไตรมาส 1 ปี 2566 บริษัทฯ ได้ดำเนินแผนงานพัฒนาอย่างยั่งยืนอย่างต่อเนื่อง อาทิ การร่วมมือกับกรมการค้าภายในและผู้ประกอบการภาคเกษตรในการจัดกิจกรรม Organic Weekend Market ตลาดอินทรีย์ชุมชนเป็นปีที่ 2 ติดต่อกัน และมีการประชาสัมพันธ์กิจกรรม Earth Hour ในอาคารสำนักงานต่าง ๆ ของบริษัทฯ เพื่อร่วมมืองดการใช้พลังงานเป็นเวลา 1 ชั่วโมง ลดโลกร้อนและรักษาสิ่งแวดล้อม

## สรุปผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 1 ปี 2566

### รายได้

บริษัทฯ มีรายได้รวม 403 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8 จากปีก่อน โดยหลักมาจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอนโครงการนิรติ ดอนเมือง เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ในส่วนของรายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการ ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ ปรับตัวเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 6 เมื่อเทียบกับปีก่อนเล็กน้อยจากสภาวะการดำเนินธุรกิจที่ทยอยฟื้นตัวดีขึ้น รวมถึงรักษาความสามารถในการปรับเพิ่มค่าเช่าได้อย่างต่อเนื่อง แม้ว่าอัตราเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานปรับตัวลดลงเล็กน้อยจากปีก่อนหน้า

### ต้นทุนและค่าใช้จ่ายการบริหาร

บริษัทฯ มีต้นทุนและค่าใช้จ่ายการบริหารจำนวน 177 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 17 จากปีก่อน เนื่องจากต้นทุนและค่าใช้จ่ายของโครงการนิรติ ดอนเมือง ที่เพิ่มขึ้น ประกอบกับต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นตามสภาวะอัตราเงินเฟ้อและต้นทุนพลังงานที่สูงขึ้น ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นและอัตรากำไรจากการดำเนินงานลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า แต่ยังเป็นไปตามแผนงานที่วางไว้

## กำไรสุทธิ

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 84 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 6 จากปีก่อน หากพิจารณาผลการดำเนินงานโดยไม่รวมผลกระทบจากมาตรฐานรายงานทางการเงิน อาทิ ผลกำไรขาดทุนจากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงวดปัจจุบันและปีก่อนหน้า บริษัทฯ มีกำไรสุทธิลดลงประมาณร้อยละ 4 โดยหลักมาจากต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ที่สูงขึ้น อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี บริษัทฯ สามารถควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมเพื่อรักษาความสามารถในการทำกำไรจากธุรกิจ รวมถึงบริหารจัดการโครงสร้างเงินทุนและหนี้สินให้มีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่อง

## โครงสร้างทางการเงิน

บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 จำนวน 6,307 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่ 6,256 ล้านบาท ขณะที่อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 3.42 ต่อปี ซึ่งสูงกว่า ณ สิ้นปีก่อนหน้าที่ร้อยละ 3.03 ต่อปี ในขณะที่อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.38 เท่า ไม่เปลี่ยนแปลงจาก ณ สิ้นปีก่อนหน้า ซึ่งอัตราส่วนดังกล่าวยังอยู่ต่ำกว่านโยบายของบริษัทฯ ที่ 1 เท่า และต่ำกว่าระดับเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ (Debt covenant) ที่ 3 เท่า

แม้ว่าบริษัทฯ จะมีการรับรู้กำไรสุทธิระหว่างปี แต่บริษัทฯ ยังมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดชำระภายในอนาคตระยะสั้น พร้อมกับต้องเตรียมความพร้อมในการหาแหล่งเงินทุนต่าง ๆ เพื่อเตรียมความพร้อมในการพัฒนาโครงการใหม่ที่จะส่งเสริมการเติบโตของธุรกิจต่อไปในระยะยาว

## จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-ภณพินิต อุปถัมภ์-

(นายภณพินิต อุปถัมภ์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ

ตารางที่ 1: สรุปงบกำไรขาดทุน

	1Q65	1Q66	% เปลี่ยน
<i>หน่วย: ล้านบาท</i>			
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	293	309	6%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	57	71	24%
รายได้จากธุรกิจหลัก	350	380	9%
รายได้อื่น	22	23	4%
<b>รายได้รวม</b>	<b>372</b>	<b>403</b>	<b>8%</b>
ต้นทุนธุรกิจให้เช่าและบริการ	56	61	8%
ต้นทุนธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์	22	38	72%
ค่าใช้จ่ายการขายและบริหาร	73	78	7%
ค่าใช้จ่ายการดำเนินงานรวม	151	177	17%
(กำไร) ขาดทุนจากรายการที่มีได้มาจากการ			
ดำเนินธุรกิจหลัก	51	51	0%
ต้นทุนทางการเงิน	37	44	21%
<b>กำไรก่อนหักภาษีและผู้ไม่มีส่วนควบคุม</b>	<b>132</b>	<b>130</b>	<b>-1%</b>
ภาษีเงินได้	33	40	20%
ส่วนของผู้ไม่มีอำนาจควบคุม	10	7	-28%
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>89</b>	<b>84</b>	<b>-6%</b>

ตารางที่ 2: สรุปฐานะทางการเงิน

	4Q65	1Q66	% เปลี่ยน
<i>หน่วย: ล้านบาท</i>			
สินทรัพย์หมุนเวียน	1,162	1,202	3%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	28,546	28,637	0%
<b>สินทรัพย์รวม</b>	<b>29,709</b>	<b>29,839</b>	<b>0%</b>
หนี้สินหมุนเวียน	2,454	2,571	5%
หนี้สินไม่หมุนเวียน	10,987	10,903	-1%
หนี้สินรวม	13,441	13,474	0%
ส่วนของผู้ถือหุ้น	16,267	16,365	1%
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม</b>	<b>29,709</b>	<b>29,839</b>	<b>0%</b>
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิ	6,149	6,179	0%

ตารางที่ 3: อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	1Q65	1Q66	เปลี่ยน
<b>อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)</b>			
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	78%	74%	-4%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	59%	56%	-3%
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	24%	21%	-3%

	4Q65	1Q66	เปลี่ยน
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)</b>			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.47	0.47	(0.01)
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)</b>			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.83	0.82	(0.00)
อัตราส่วนหนี้สินมีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.38	0.38	(0.00)