



ที่ GL/2567/007

วันที่ 10 พฤษภาคม 2567

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 1 ปี 2567

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) ซึ่งแจ้งผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 1 ปี 2567 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 โดยสรุปดังนี้

เหตุการณ์สำคัญในไตรมาส 1 ปี 2567

เศรษฐกิจไทยในไตรมาส 1 ปี 2567 มีแนวโน้มขยายตัวเล็กน้อยจากปีก่อนหน้า โดยได้รับแรงขับเคลื่อนจากภาคการท่องเที่ยวที่เติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง การลงทุนภาคเอกชนที่ปรับตัวดีขึ้นตามการลงทุนของธุรกิจใหม่ อาทิ รถยนต์ไฟฟ้า และสินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี เป็นต้น และการบริโภคที่ได้รับแรงสนับสนุนจากมาตรการ Easy E-Receipt ก็ตาม (ที่มาข้อมูล: ธนาคารแห่งประเทศไทย) อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจไทยในปี 2567 ยังคงมีปัจจัยกดดันจากภายนอกต่าง ๆ ที่จะส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ อาทิ ภาวะเศรษฐกิจโลกที่ฟื้นตัวช้าลงจากเหตุการณ์ความไม่สงบในภาคตะวันออกกลาง ราคาพลังงานและอัตราเงินเฟ้อที่มีความผันผวนสูง นโยบายการเงินของเฟดที่ยังไม่มีความชัดเจนในการปรับอัตราดอกเบี้ยลดลงในอนาคต ประกอบกับแนวโน้มตลาดอาคารสำนักงานที่ยังเผชิญความท้าทายอย่างต่อเนื่อง จากพฤติกรรมของผู้เช่าพื้นที่สำนักงานที่เปลี่ยนไป ประกอบกับสภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้นจากอุปทานที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นในอนาคต (ที่มาข้อมูล: ไนท์แฟรงค์ ประเทศไทย)

บริษัทฯ มีการบริหารจัดการในทุกธุรกิจอย่างรอบคอบ มีความคำนึงถึงความผันผวนทางด้านสภาวะอากาศและอุณหภูมิ จึงมีการดำเนินการโครงการที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการความปลอดภัยและสิ่งแวดล้อม เช่น การควบคุมอุณหภูมิภายในอาคารให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม การบริหารจัดการความสะอาดและจรรยาบรรณในโครงการ การคัดแยกขยะ เป็นต้น โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม อาทิ ผู้เช่า ร้านค้า ลูกค้า คู่ค้า พนักงาน และผู้ถือหุ้น เป็นสำคัญ โดยสรุปเหตุการณ์ของกลุ่มธุรกิจต่าง ๆ ในไตรมาส 1 ปี 2567 ดังนี้

ธุรกิจอาคารสำนักงาน ยังได้รับแรงกดดันที่สูงจากอุปทานอาคารสำนักงานใหม่ที่จะเข้ามาในตลาดอีกกว่า 1.5 ล้านตารางเมตรในช่วง 3-4 ปีข้างหน้า ซึ่งส่วนใหญ่จะเกิดขึ้นในบริเวณย่านธุรกิจหลัก (CBD) ประกอบกับอุปสงค์ที่ยังฟื้นตัวไม่เต็มที่ ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่องและอาจส่งผลกระทบต่ออ้อมแก่อาคารสำนักงานที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงย่านธุรกิจหลักและในชานเมือง (Non-CBD) ต่อไปในอนาคตด้วยเช่นกัน อย่างไรก็ตาม องค์กรธุรกิจที่ดำเนินโครงการสำนักงานของบริษัทที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ Grand Rama 9: The New CBD ซึ่งเป็นทำเลที่โดดเด่นและได้รับความสนใจจากผู้ประกอบการไทยและต่างประเทศอย่างสม่ำเสมอ ยังคงมีอัตราการเช่าพื้นที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในบริเวณใกล้เคียง นอกจากนี้ทางบริษัท ยังคงดำเนินแผนการขายพื้นที่เช่าอาคารสำนักงานให้แก่ผู้เช่ารายใหม่ รวมถึงศึกษาแนวทางการยกระดับการให้บริการในโครงการของบริษัท เพื่อเพิ่มศักยภาพการแข่งขันในสภาวะตลาดที่ท้าทาย และตอบรับแนวโน้มอุปสงค์การใช้พื้นที่อาคารสำนักงานที่จะฟื้นตัวขึ้นตามลำดับ

ธุรกิจเช่าพื้นที่ค้าปลีกในโครงการต่างๆ ได้อานิสงส์จากจำนวนพนักงานอาคารสำนักงานที่เพิ่มขึ้น รวมถึงจำนวนผู้เข้ามาใช้บริการในโครงการที่ฟื้นตัวดีขึ้น อาทิ ผู้อยู่อาศัยในชุมชนและนักท่องเที่ยว ประกอบกับการที่บริษัท จัดกิจกรรมส่งเสริมการขายและการตลาดอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ร้านค้าต่าง ๆ มียอดขายที่ฟื้นตัวดีขึ้น และมีการพึ่งพาส่วนลดค่าเช่าที่ลดลงไปเทียบเท่ากับช่วงก่อน COVID-19

ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วยโครงการ นิรติ ดอนเมือง อยู่เพียงโครงการเดียว โดยระหว่างงวดนั้นได้มีจำนวนผู้เข้าเยี่ยมชมโครงการและมียอดจองที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างการทยอยก่อสร้าง ตกแต่ง และโอนยูนิตที่จองไว้ให้แก่ลูกค้าให้ได้ตามแผนที่วางไว้

การพัฒนาธุรกิจเพื่อความยั่งยืน บริษัท ให้ความสำคัญอย่างยิ่งในการพัฒนาชุมชนรอบข้าง สังคมและสิ่งแวดล้อม ให้เติบโตอย่างยั่งยืนไปพร้อมกันกับบริษัท โดยในไตรมาส 1 ปี 2567 บริษัท ได้ดำเนินแผนงานพัฒนาอย่างยั่งยืนอย่างต่อเนื่อง อาทิ งานเฉลิมฉลองวันตรุษจีน เพื่อสร้างสรรค์กิจกรรมทางวัฒนธรรมเชื้อสายจีนในโครงการและส่งเสริมความร่วมมือร่วมของผู้เช่าอาคารสำนักงาน ผู้เช่าร้านค้า ลูกค้า พนักงานอาคารสำนักงาน ผู้อยู่อาศัยในชุมชนใกล้เคียง และนักท่องเที่ยว เป็นต้น นอกจากนี้บริษัท ได้จัดกิจกรรม “From Trash to Treasure” เพื่อประชาสัมพันธ์ถึงประโยชน์ในการคัดแยกขยะในโครงการ และเป็นการต่อยอดกิจกรรมคัดแยกขยะในโครงการ “Better Futures Project” ที่ประสบความสำเร็จในปีก่อนหน้า

สรุปผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 1 ปี 2567

รายได้

บริษัท มีรายได้รวม 417 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4 จากปีก่อน โดยหลักมาจากธุรกิจให้เช่าและบริการ ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัท เป็นผลจากการปล่อยเช่าพื้นที่ค้าปลีกในโครงการที่เพิ่มขึ้น แม้ว่าสถานการณ์ตลาดสำนักงานที่ยังมีความท้าทาย

ซึ่งส่งผลกระทบต่ออัตราเข้าพื้นที่อาคารสำนักงานปรับตัวลดลง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ สามารถรักษาอัตราการปรับเพิ่มค่าเช่าได้อย่างต่อเนื่อง ในขณะที่รายได้จากพื้นที่เช่าร้านค้าและส่งเสริมกิจกรรมตลาดปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อน ในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้น มีการโอนโครงการนิติ ดอนเมือง จำนวนลดลงจากปีก่อนเล็กน้อยแต่ยังเป็นไปตามแผนภาพรวม

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายการบริหาร

บริษัทฯ มีต้นทุนและค่าใช้จ่ายการบริหารจำนวน 172 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 3 จากปีก่อน โดยหลักมาจากการบริหารจัดการต้นทุนธุรกิจหลักได้อย่างมีประสิทธิภาพ อาทิ ค่าสาธารณูปโภคและค่าใช้จ่ายบริหารอาคารสำนักงาน และต้นทุนและค่าใช้จ่ายของโครงการนิติ ดอนเมือง ที่ลดลงและสอดคล้องกับทิศทางรายได้การโอนโครงการที่กล่าวไว้ก่อนหน้านี้ โดยปัจจัยดังกล่าวส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเล็กน้อย นอกจากนี้บริษัทฯ สามารถควบคุมค่าใช้จ่ายการบริหารได้อย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้อัตรากำไรจากการดำเนินงานอยู่ในระดับใกล้เคียงกับปีก่อน แต่ยังเป็นไปตามแผนงานที่วางไว้

กำไรสุทธิ

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 87 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4 จากปีก่อน หากพิจารณาผลการดำเนินงานโดยไม่รวมผลกระทบจากมาตรฐานรายงานทางการเงิน อาทิ ผลกำไรขาดทุนจากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงวดปัจจุบันและปีก่อนหน้า บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 3 โดยหลักมาจากกำไรจากการดำเนินงานธุรกิจหลักที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อน แม้ว่าจะมีต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้นจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่ปรับตัวสูงขึ้นตามทิศทางอัตราดอกเบี้ยนโยบายก็ตาม อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังดำเนินมาตรการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมเพื่อรักษาความสามารถในการทำกำไรจากธุรกิจ รวมถึงบริหารจัดการโครงสร้างเงินทุนและหนี้สินให้มีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่อง

โครงสร้างทางการเงิน

บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 จำนวน 6,384 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ที่ 6,308 ล้านบาท ขณะที่อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 4.30 ต่อปี ซึ่งสูงกว่า ณ สิ้นปีก่อนหน้าที่ร้อยละ 4.23 ต่อปี ในขณะที่อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.37 เท่า ซึ่งใกล้เคียงกับระดับ ณ สิ้นปีก่อน โดยอัตราส่วนดังกล่าวยังอยู่ต่ำกว่านโยบายของบริษัทฯ ที่ 1 เท่า และต่ำกว่าระดับเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ (Debt covenant) ที่ 3 เท่า

แม้ว่าบริษัทฯ จะมีการรับรู้กำไรสุทธิระหว่างปี แต่บริษัทฯ ยังมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดชำระภายในอนาคตระยะสั้น พร้อมกับต้องเตรียมความพร้อมในการหาแหล่งเงินทุนต่าง ๆ เพื่อเตรียมความพร้อมในการพัฒนาโครงการใหม่ที่จะส่งเสริมการเติบโตของธุรกิจต่อไปในระยะยาว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-ภณพินิต อุดมภ์-

(นายภณพินิต อุดมภ์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ

ตารางที่ 1: สรุปงบกำไรขาดทุน

	1Q66	1Q67	% เปลี่ยน
<i>หน่วย: ล้านบาท</i>			
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	309	320	4%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	71	67	-6%
รายได้จากธุรกิจหลัก	380	386	2%
รายได้อื่น	23	31	34%
รายได้รวม	403	417	4%
ต้นทุนธุรกิจให้เช่าและบริการ	61	61	0%
ต้นทุนธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์	38	35	-8%
ค่าใช้จ่ายการขายและบริหาร	78	76	-2%
ค่าใช้จ่ายการดำเนินงานรวม	177	172	-3%
(กำไร) ขาดทุนจากรายการที่มีได้มาจากการ			
ดำเนินธุรกิจหลัก	51	52	2%
ต้นทุนทางการเงิน	44	58	31%
กำไรก่อนหักภาษีและผู้ไม่มีส่วนควบคุม	130	135	3%
ภาษีเงินได้	40	40	2%
ส่วนของผู้ไม่มีอำนาจควบคุม	7	8	8%
กำไรสุทธิ	84	87	4%

ตารางที่ 2: สรุปฐานะทางการเงิน

	YE66	1Q67	% เปลี่ยน
<i>หน่วย: ล้านบาท</i>			
สินทรัพย์หมุนเวียน	1,173	1,136	-3%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	28,962	29,164	1%
สินทรัพย์รวม	30,135	30,301	1%
หนี้สินหมุนเวียน	4,556	4,784	5%
หนี้สินไม่หมุนเวียน	8,842	8,677	-2%
หนี้สินรวม	13,398	13,461	0%
ส่วนของผู้ถือหุ้น	16,737	16,839	1%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	30,135	30,301	1%
หนี้สินที่มีการระดมเบี่ยงสุทธิ	6,198	6,310	2%

ตารางที่ 3: อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	1Q66	1Q67	เปลี่ยน
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)			
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	74%	75%	1%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	56%	59%	3%
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	21%	21%	0%

	YE66	1Q67	เปลี่ยน
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.26	0.24	(0.02)
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.80	0.80	(0.00)
อัตราส่วนหนี้สินมีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.37	0.37	0.00