



ที่ GL/2568/007

วันที่ 9 พฤษภาคม 2568

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2568

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) ขอแจ้งผลการดำเนินงานประจำปี 2568 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 โดยสรุปดังนี้

เหตุการณ์สำคัญในไตรมาส 1 ปี 2568

เศรษฐกิจไทยในไตรมาส 1 ปี 2568 มีการขยายตัวจากไตรมาสก่อนหน้าเพียงเล็กน้อย โดยมีแรงขับเคลื่อนจากการส่งออกและภาคอุตสาหกรรมการผลิต ในขณะที่ภาคการท่องเที่ยวมีสัญญาณชะลอตัวลง โดยเฉพาะประเทศจีนเนื่องจากมีความกังวลด้านความปลอดภัย รวมถึงการลงทุนภาคเอกชนที่ชะลอตัวลง (ที่มาข้อมูล: ธนาคารแห่งประเทศไทย) อย่างไรก็ตาม แม้ว่าเศรษฐกิจไทยยังสามารถขยายตัวได้อย่างต่อเนื่อง แต่ยังคงมีปัจจัยกดดันจากภายนอกต่าง ๆ ที่จะส่งผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจ อาทิ สภาวะหนี้สินครัวเรือนที่อยู่ระดับสูง กำลังซื้อที่ฝืดเคืองในระดัปลดลง-ล่างที่ลดลง นโยบายภาษีนำเข้าใหม่ของสหรัฐและประเทศคู่ค้าต่าง ๆ ประกอบกับสภาวะตลาดอาคารสำนักงานที่ยังเผชิญความท้าทายอย่างต่อเนื่อง จากพฤติกรรมของผู้เช่าพื้นที่สำนักงานที่เปลี่ยนไป ประกอบกับสภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้นจากอุปทานที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นในอนาคต (ที่มาข้อมูล: ไนท์แฟรงค์ประเทศไทย)

บริษัทฯ มีการบริหารจัดการในทุกธุรกิจอย่างรอบคอบ มีความคำนึงถึงความผันผวนทางด้านสภาวะอากาศและอุณหภูมิ จึงมีการดำเนินการโครงการที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการความปลอดภัยและสิ่งแวดล้อม เช่น การควบคุมอุณหภูมิภายในอาคารให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม การบริหารจัดการความสะอาดและจรรยาภายในโครงการในช่วงฤดูมรสุม การคัดแยกขยะ เป็นต้น โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม อาทิ ผู้เช่า ร้านค้า ลูกค้า คู่ค้า พนักงาน และผู้ถือหุ้น เป็นสำคัญ โดยสรุปเหตุการณ์ของกลุ่มธุรกิจต่าง ๆ ในไตรมาส 1 ปี 2568 ดังนี้

ธุรกิจอาคารสำนักงาน ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ยังคงประสบภาวะอุปทานล้นตลาดจากโครงการที่เปิดใหม่ ในช่วงปีที่ผ่านมา ส่งผลให้จำนวนพื้นที่เช่าอาคารสำนักงานสุทธิอยู่ที่ 6.31 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าประมาณร้อยละ 3.9 ในขณะที่ฝั่งอุปสงค์มีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปจากแนวโน้มพนักงานบริษัทกลับมาทำงานที่อาคารสำนักงาน (Return to Office) อยู่ในทิศทางที่ดีขึ้น ทำให้ความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานเพิ่มขึ้นแต่ไม่เพียงพอต่ออุปทานที่

เพิ่มขึ้น ส่งผลให้อัตราเช่าพื้นที่สำนักงานอยู่ที่ร้อยละ 77 ลดลงจากปีก่อนประมาณร้อยละ 1.3 (ที่มาข้อมูล: ไนท์แฟรงค์ประเทศไทย) อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 ได้เกิดเหตุการณ์แผ่นดินไหวในประเทศเมียนมาร์ ส่งผลให้อาคารสำนักงานต่าง ๆ ในกรุงเทพฯ ได้รับแรงสั่นสะเทือน ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบความเสียหายในทุกโครงการโดยทันที ซึ่งไม่พบความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ และได้รับรองให้เป็นอาคารสีเขียวจากกรมโยธาธิการและผังเมืองในเวลาต่อมา ในขณะเดียวกัน ทางบริษัทฯ มีความห่วงใยต่อผู้เช่าและผู้มาใช้บริการอาคารสำนักงาน โดยให้ความช่วยเหลือด้านธุรกรรมต่าง ๆ เพื่อให้ผู้เช่าสามารถดำเนินกิจการได้อย่างต่อเนื่องภายหลังเกิดแผ่นดินไหว

ธุรกิจเช่าพื้นที่ค้าปลีกในโครงการต่าง ๆ ได้อานิสงส์จากจำนวนพนักงานอาคารสำนักงานที่เพิ่มขึ้น รวมถึงจำนวนผู้เข้ามาใช้บริการในโครงการที่ฟื้นตัวดีขึ้น อาทิ ผู้อยู่อาศัยในชุมชนและนักท่องเที่ยว ประกอบกับการที่บริษัทฯ จัดกิจกรรมส่งเสริมการขายและการตลาดอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ร้านค้าต่าง ๆ มียอดขายที่ฟื้นตัวดีขึ้น นอกจากนี้ ผู้เช่าพื้นที่ค้าปลีกได้รับความช่วยเหลือจากบริษัทฯ ภายหลังเกิดเหตุการณ์แผ่นดินไหว เช่นเดียวกับผู้เช่าอาคารสำนักงาน

ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วยโครงการ นิรติ ดอนเมือง อยู่เพียงโครงการเดียว โดยระหว่างงวดนั้นได้มีจำนวนผู้เช่าเยี่ยมชมโครงการและมียอดจองที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างการทยอยก่อสร้าง ตกแต่ง และโอนยูนิตที่จองไว้ให้แก่ลูกค้าให้ได้ตามแผนที่วางไว้

การพัฒนาธุรกิจเพื่อความยั่งยืน บริษัทฯ ให้ความสำคัญอย่างยิ่งในการพัฒนาชุมชนรอบข้าง สังคม และสิ่งแวดล้อมให้เติบโตอย่างยั่งยืนไปพร้อมกันกับบริษัทฯ โดยในไตรมาส 1 ปี 2568 บริษัทฯ ได้ดำเนินแผนงานพัฒนาอย่างยั่งยืนอย่างต่อเนื่อง อาทิ ประชาสัมพันธ์งาน Good Mood Markets โดยจัดสรรพื้นที่ในโครงการให้ผู้ประกอบการแสดงสินค้า OTOP ให้ผู้บริโภคเข้าถึงอย่างสะดวก และสามารถใช้บริการชื้อสินค้าผ่านแอปพลิเคชัน Easy E-Receipt 2.0 ได้เช่นกัน รวมถึงกิจกรรมเพื่อประโยชน์แก่สังคมและชุมชนที่จัดขึ้นเป็นประจำ อาทิ การบริจาคโลหิตโดยร่วมมือกับสภากาชาดไทย และร่วมมือกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“CPNREIT”) เพื่อบริจาคอุปกรณ์สำนักงานให้มูลนิธิสวนแก้ว

สรุปผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 1 ปี 2568

รายได้

บริษัทฯ มีรายได้รวม 424 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2 จากปีก่อน โดยหลักมาจากธุรกิจให้เช่าและบริการซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ เป็นผลจากการปล่อยเช่าพื้นที่ค้าปลีกในโครงการที่เพิ่มขึ้น แม้ว่าสถานการณ์ตลาดสำนักงานที่ยังมีความท้าทาย อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ สามารถรักษาอัตราเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานและอัตราการปรับเพิ่มค่าเช่าได้สูงกว่าปีก่อนหน้าเล็กน้อย ในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้น แม้ว่าจะมีจำนวนยูนิตการโอนโครงการนิรติ ดอนเมือง เพิ่มขึ้นจากปีก่อน แต่ส่วนใหญ่จะเป็นการโอนรูปแบบทาวนโฮม ซึ่งมีราคาต่ำกว่ารูปแบบบ้านเดี่ยวที่มีการโอนเป็นส่วนใหญ่ในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ส่งผลให้รายได้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ลดลง

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายการบริหาร

บริษัทฯ มีต้นทุนและค่าใช้จ่ายการบริหารจำนวน 171 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1 จากปีก่อน เนื่องจากต้นทุนและค่าใช้จ่ายของโครงการนิติ ดอนเมือง ที่ลดลง สอดคล้องกับรายได้การโอนโครงการที่ลดลง นอกจากนี้บริษัทฯ สามารถควบคุมค่าใช้จ่ายการบริหารได้อย่างมีประสิทธิภาพ ไม่ว่าจะเป็นต้นทุนด้านพลังงาน ต้นทุนบริหารอาคารสำนักงานและค่าใช้จ่ายสนับสนุนธุรกิจ แม้ว่าในไตรมาส 1 ปี 2568 บริษัทฯ ได้บันทึกค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์แผ่นดินไหวแล้วส่วนหนึ่ง แต่ไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญ โดยอัตรากำไรจากการดำเนินงานอยู่ในระดับใกล้เคียงกับปีก่อน และยังเป็นไปตามแผนงานที่วางไว้

กำไรสุทธิ

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 106 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 22 จากปีก่อน หากพิจารณาผลการดำเนินงานโดยไม่รวมผลกระทบจากมาตรฐานรายงานทางการเงิน อาทิจ ผลกำไรขาดทุนจากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงวดปัจจุบันและปีก่อนหน้า บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นร้อยละ 14 จากปีก่อน โดยหลักมาจากกำไรจากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น ประกอบกับต้นทุนทางการเงินที่ลดลงจากการบริหารโครงสร้างเงินทุนให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น และสามารถรองรับแผนการลงทุนในโครงการเตรียมพัฒนาในอนาคต ทั้งนี้บริษัทฯ ยังดำเนินมาตรการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมเพื่อรักษาความสามารถในการทำกำไรจากธุรกิจ รวมถึงบริหารจัดการโครงสร้างเงินทุนและหนี้สินให้มีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่อง

โครงสร้างทางการเงิน

บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 จำนวน 6,479 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่ 6,419 ล้านบาท ขณะที่อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2568 อยู่ที่ร้อยละ 3.66 ต่ำกว่า ณ สิ้นปีก่อนหน้าที่ร้อยละ 3.87 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 อูปถัมภ์-

(นายภณพินิต อูปถัมภ์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ

ตารางที่ 1: สรุปงบกำไรขาดทุน

	1Q67	1Q68	% เปลี่ยน
<u>หน่วย: ล้านบาท</u>			
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	320	337	5%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	67	56	-16%
รายได้จากธุรกิจหลัก	386	393	2%
รายได้อื่น	31	31	1%
รายได้รวม	417	424	2%
ต้นทุนธุรกิจให้เช่าและบริการ	61	66	8%
ต้นทุนธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์	35	31	-11%
ค่าใช้จ่ายการขายและบริหาร	76	74	-4%
ค่าใช้จ่ายการดำเนินงานรวม	172	171	-1%
(กำไร) ขาดทุนจากรายการที่มีได้มาจากการ			
ดำเนินธุรกิจหลัก	52	50	-4%
ต้นทุนทางการเงิน	58	50	-14%
กำไรก่อนหักภาษีและผู้ไม่มีส่วนควบคุม	135	154	14%
ภาษีเงินได้	40	37	-8%
ส่วนของผู้ไม่มีอำนาจควบคุม	8	11	44%
กำไรสุทธิ	87	106	22%

ตารางที่ 2: สรุปฐานะทางการเงิน

	YE67	1Q68	% เปลี่ยน
<u>หน่วย: ล้านบาท</u>			
สินทรัพย์หมุนเวียน	1,005	987	-2%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	29,422	29,627	1%
สินทรัพย์รวม	30,427	30,614	1%
หนี้สินหมุนเวียน	2,911	2,824	-3%
หนี้สินไม่หมุนเวียน	10,442	10,590	1%
หนี้สินรวม	13,353	13,414	0%
ส่วนของผู้ถือหุ้น	17,074	17,200	1%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	30,427	30,614	1%
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิ	6,367	6,439	1%

ตารางที่ 3: อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	1Q67	1Q68	เปลี่ยน
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)			
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	75%	75%	0%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	59%	60%	1%
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	21%	25%	4%

	YE67	1Q68	เปลี่ยน
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.35	0.35	0.00
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.78	0.78	-0.00
อัตราส่วนหนี้สินมีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.37	0.37	0.00