



ที่ GL/2567/002

วันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2567

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) ซึ่งแจ้งผลการดำเนินงานประจำปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยสรุปดังนี้

เหตุการณ์สำคัญในปี 2566

เศรษฐกิจไทยในปี 2566 เติบโตจากปีก่อนหน้าเล็กน้อย โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าประเทศไทยเพิ่มขึ้น ส่งผลให้ภาคบริการขยายตัว ในขณะที่การบริโภคและลงทุนภาคเอกชนมีการชะลอตัวลงจากการรอความชัดเจนด้านมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาลใหม่ (ที่มาข้อมูล: ธนาคารแห่งประเทศไทย) อย่างไรก็ดี แม้ว่าเศรษฐกิจไทยเริ่มมีสัญญาณฟื้นตัวขึ้นบ้าง แต่ยังคงมีปัจจัยกดดันจากภายนอกต่าง ๆ ที่จะส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ อาทิ ภาวะเศรษฐกิจโลกที่ฟื้นตัวช้าลงจากเหตุการณ์ความไม่สงบในภาคตะวันออกกลาง ราคาพลังงานที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นที่จะส่งผลกระทบต่ออัตราเงินเฟ้อ นโยบายการเงินของเฟดที่ยังมีการปรับอัตราดอกเบี้ยไปในทิศทางที่สูงขึ้น ประกอบกับแนวโน้มตลาดอาคารสำนักงานที่ยังเผชิญความท้าทายอย่างต่อเนื่อง จากพฤติกรรมของผู้เช่าพื้นที่สำนักงานที่เปลี่ยนไป ประกอบกับสภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้นจากอุปทานที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นในอนาคต (ที่มาข้อมูล: ไนท์แฟรงค์ประเทศไทย)

บริษัทฯ มีการบริหารจัดการในทุกธุรกิจอย่างรอบคอบ มีความคำนึงถึงความผันผวนทางด้านสภาวะอากาศและอุณหภูมิ จึงมีการดำเนินการโครงการที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการความปลอดภัยและสิ่งแวดล้อม เช่น การควบคุมอุณหภูมิภายในอาคารให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม การบริหารจัดการความสะอาดและจรรยาบรรณในโครงการในช่วงฤดูมรสุม การคัดแยกขยะ เป็นต้น โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม อาทิ ผู้เช่า ร้านค้า ลูกค้า คู่ค้า พนักงาน และผู้ถือหุ้น เป็นสำคัญ โดยสรุปเหตุการณ์ของกลุ่มธุรกิจต่าง ๆ ในปี 2566 ดังนี้

ธุรกิจอาคารสำนักงาน จำนวนพนักงานบริษัทที่กลับมาทำงานที่อาคารสำนักงาน (Return to Office) อยู่ในทิศทางฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง ในขณะที่เดียวกันความต้องการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานของผู้เช่าแต่ละรายยังคงมีความหลากหลาย โดยบางรายยังคงมีการใช้นโยบายทำงานจากที่บ้าน (Work from Home) อย่างต่อเนื่องภายหลังสถานการณ์ COVID-19 ส่งผลให้มีความ

ต้องการใช้พื้นที่สำนักงานลดลง ในขณะที่บางรายให้พนักงานกลับมาที่อาคารสำนักงานเต็มเวลา รวมถึงมีการขยายพื้นที่สำนักงานเพื่อตอบโจทยวิถีการทำงานแบบใหม่ โดยบริษัทฯ ยังคงดำเนินแผนการขยายพื้นที่เช่าอาคารสำนักงานให้แก่ผู้เช่ารายใหม่ รวมถึงศึกษาแนวทางยกระดับการให้บริการในโครงการของบริษัทฯ เพื่อเพิ่มศักยภาพการแข่งขันในสภาวะตลาดที่ท้าทาย และตอบรับแนวโน้มอุปสงค์การใช้พื้นที่อาคารสำนักงานที่จะฟื้นตัวขึ้นตามลำดับ

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

ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วยโครงการ นิรติ ดอนเมือง อยู่เพียงโครงการเดียว โดยระหว่างงวดนั้นได้มีจำนวนผู้เช่าเยี่ยมชมโครงการและมียอดจองที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างการทยอยก่อสร้าง ตกแต่ง และโอนยูนิตที่จองไว้ให้แก่ลูกค้าให้ได้ตามแผนที่วางไว้

การพัฒนาธุรกิจเพื่อความยั่งยืน บริษัทฯ ให้ความสำคัญอย่างยิ่งในการพัฒนาชุมชนรอบข้าง สังคมและสิ่งแวดล้อม ให้เติบโตอย่างยั่งยืนไปพร้อมกันกับบริษัทฯ โดยในปี 2566 บริษัทฯ ได้ดำเนินแผนงานพัฒนาอย่างยั่งยืนอย่างต่อเนื่อง อาทิ การร่วมมือกับกรมการค้าภายในและผู้ประกอบการภาคเกษตรในการจัดกิจกรรม Organic Weekend Market ตลาดอินทรีย์ชุมชนเป็นปีที่ 2 ติดต่อกัน นอกจากนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินโครงการ Better Futures เพื่อจัดเตรียมจุดคัดแยกขยะภายในอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก รวมถึงจัดกิจกรรมคัดแยกขยะให้แก่ผู้เช่า พนักงาน ลูกค้า และผู้มาเยี่ยมชมโครงการ โดยได้รับความร่วมมือจากทุกภาคส่วนเป็นอย่างดี และมีการประชาสัมพันธ์กิจกรรม Earth Hour ในอาคารสำนักงานต่าง ๆ ของบริษัทฯ เพื่อร่วมมืองดการใช้พลังงานเป็นเวลา 1 ชั่วโมง ลดโลกร้อนและรักษาสิ่งแวดล้อม

สรุปผลการดำเนินงานประจำปี 2566

รายได้

บริษัทฯ มีรายได้รวม 1,663 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 จากปีก่อน โดยหลักมาจากธุรกิจให้เช่าและบริการ ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ เป็นผลจากการปล่อยเช่าพื้นที่ค้าปลีกในโครงการที่เพิ่มขึ้น แม้ว่าสถานการณ์ตลาดสำนักงานที่ยังมีความท้าทาย ซึ่งส่งผลกระทบต่ออัตราเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานปรับตัวลดลง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ สามารถรักษาอัตราการรับเพิ่มค่าเช่าได้อย่างต่อเนื่อง และมีการปรับขึ้นได้ดีกว่าตลาดเล็กน้อย ในขณะที่รายได้จากพื้นที่เช่าร้านค้าและส่งเสริมกิจกรรมตลาดปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อน ในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้น มีการโอนโครงการนิรติ ดอนเมือง จำนวนเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน ในขณะที่รายได้ทำได้ใกล้เคียงกับปีก่อน เนื่องจากมีการโอนเบล คอนโดมิเนียม ยูนิตสุดท้ายไปเมื่อปีก่อนหน้า

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายการบริหาร

บริษัทฯ มีต้นทุนและค่าใช้จ่ายการบริหารจำนวน 716 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 จากปีก่อน เนื่องจากต้นทุนและค่าใช้จ่ายของโครงการนิวัติ ดอนเมือง ที่เพิ่มขึ้น สอดคล้องกับรายได้การโอนโครงการที่เพิ่มขึ้น ประกอบกับต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นตามสภาวะอัตราเงินเฟ้อและต้นทุนพลังงานที่สูงขึ้น อย่างไรก็ตาม แม้ว่าปัจจัยดังกล่าวส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นลดลงจากปีก่อน บริษัทฯ สามารถควบคุมค่าใช้จ่ายการบริหารได้อย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้อัตรากำไรจากการดำเนินงานอยู่ในระดับใกล้เคียงกับปีก่อน แต่ยังเป็นไปตามแผนงานที่วางไว้

กำไรสุทธิ

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 418 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 41 จากปีก่อน หากพิจารณาผลการดำเนินงานโดยไม่รวมผลกระทบจากมาตรฐานรายงานทางการเงิน อาทิ ผลกำไรขาดทุนจากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงวดปัจจุบันและปีก่อนหน้า บริษัทฯ มีกำไรสุทธิลดลงประมาณร้อยละ 7 โดยหลักมาจาก มีต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้นจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่ปรับตัวสูงขึ้นตามทิศทางอัตราดอกเบี้ยนโยบายก็ตาม อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงานธุรกิจหลักที่ใกล้เคียงกับปีก่อน และยังคงดำเนินมาตรการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมเพื่อรักษาความสามารถในการทำกำไรจากธุรกิจ รวมถึงบริหารจัดการโครงสร้างเงินทุนและหนี้สินให้มีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่อง

โครงสร้างทางการเงิน

บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 6,308 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่ 6,256 ล้านบาท ขณะที่อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ณ สิ้นปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 4.23 ต่อปี ซึ่งสูงกว่า ณ สิ้นปีก่อนหน้าที่ร้อยละ 3.03 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

	2565	2566	% เปลี่ยน
<i>หน่วย: ล้านบาท</i>			
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	1,208	1,244	3%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	307	308	0%
รายได้จากธุรกิจหลัก	1,515	1,552	2%
รายได้อื่น	101	111	10%
รายได้รวม	1,615	1,663	3%
ต้นทุนธุรกิจให้เช่าและบริการ	221	236	7%
ต้นทุนธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์	152	163	7%
ค่าใช้จ่ายการขายและบริหาร	309	316	2%
ค่าใช้จ่ายการดำเนินงานรวม	682	716	5%
(กำไร) ขาดทุนจากรายการที่มีได้มาจากการ			
ดำเนินธุรกิจหลัก	(158)	158	-200%
ต้นทุนทางการเงิน	141	210	49%
กำไรก่อนหักภาษีและผู้ไม่มีส่วนควบคุม	951	579	-39%
ภาษีเงินได้	197	145	-27%
ส่วนของผู้ไม่มีอำนาจควบคุม	40	17	-58%
กำไรสุทธิ	714	418	-41%

ตารางที่ 2: สรุปฐานะทางการเงิน

	YE65	YE66	% เปลี่ยน
<i>หน่วย: ล้านบาท</i>			
สินทรัพย์หมุนเวียน	1,162	1,173	1%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	28,546	28,962	1%
สินทรัพย์รวม	29,709	30,135	1%
หนี้สินหมุนเวียน	2,454	4,556	86%
หนี้สินไม่หมุนเวียน	10,987	8,842	-20%
หนี้สินรวม	13,441	13,398	0%
ส่วนของผู้ถือหุ้น	16,267	16,737	3%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	29,709	30,135	1%
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิ	6,149	6,198	1%

ตารางที่ 3: อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	2565	2566	เปลี่ยน
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)			
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	75%	74%	-1%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	58%	57%	-1%
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	44%	25%	-19%

	YE65	YE66	เปลี่ยน
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.47	0.26	(0.22)
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.83	0.80	(0.03)
อัตราส่วนหนี้สินมีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.38	0.37	(0.01)