



ที่ GL/2566/008

วันที่ 8 สิงหาคม 2566

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 2 ปี 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) ชี้แจงผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 2 ปี 2566 สำหรับงวด 3 เดือนและงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 โดยสรุปดังนี้

เหตุการณ์สำคัญในไตรมาส 2 ปี 2566

เศรษฐกิจไทยในช่วงไตรมาส 2 ปี 2566 อยู่ในทิศทางฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง โดยจำนวนนักท่องเที่ยวไทยและต่างชาติ ปรับเพิ่มขึ้น ส่งผลให้ภาคบริการและการบริโภคภาคเอกชนขยายตัว และการลงทุนภาคเอกชนปรับตัวดีขึ้นด้วยเช่นกัน (ที่มา ข้อมูล: ธนาคารแห่งประเทศไทย) ประกอบกับการที่ประชาชนกลับมาใช้ชีวิตตามปกติหลังผ่านพ้นช่วงสถานการณ์ COVID-19 ทำให้ภาพรวมอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์เริ่มเห็นสัญญาณฟื้นตัวดีขึ้น อย่างไรก็ตาม แม้ว่าเศรษฐกิจไทยเริ่มมีสัญญาณฟื้นตัวขึ้นบ้าง แต่ยังคงมีปัจจัยกดดันจากภายนอกต่าง ๆ ที่จะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินธุรกิจ อาทิ ภาวะเศรษฐกิจโลก ที่ฟื้นตัวช้าลง แนวโน้มอัตราเงินเฟ้อและอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวสูงขึ้น ประกอบกับแนวโน้มตลาดอาคารสำนักงานที่ยังเผชิญความท้าทายอย่างต่อเนื่อง จากพฤติกรรมของผู้เช่าพื้นที่สำนักงานที่เปลี่ยนไป ประกอบกับสภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้น จากอุปทานที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นในอนาคต (ที่มาข้อมูล: ไนท์แฟรงค์ประเทศไทย)

บริษัทฯ มีการบริหารจัดการในทุกธุรกิจอย่างรอบคอบ มีความคำนึงถึงความผันผวนทางด้านสภาวะอากาศและ อุณหภูมิ จึงมีการดำเนินการโครงการที่เกี่ยวข้องกับการจัดการพลังงาน เช่น ระบบจัดการอุณหภูมิภายในอาคาร ตลอดจน การควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานให้มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับสภาวะรายได้ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ ของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม อาทิ ผู้เช่า ร้านค้า ลูกค้า คู่ค้า พนักงาน และผู้ถือหุ้น เป็นสำคัญ โดยสรุปเหตุการณ์ของกลุ่มธุรกิจ ต่าง ๆ ในไตรมาส 2 ปี 2566 ดังนี้

ธุรกิจอาคารสำนักงาน จำนวนพนักงานบริษัทที่กลับมาทำงานที่อาคารสำนักงาน (Return to Office) อยู่ในทิศทาง ฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง ในขณะที่เดียวกันความต้องการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานของผู้เช่าแต่ละรายยังมีความหลากหลาย โดยบางราย ยังคงมีการใช้นโยบายทำงานจากที่บ้าน (Work from Home) อย่างต่อเนื่องภายหลังจากสถานการณ์ COVID-19 ในขณะที่บางราย

ให้พนักงานกลับมาที่อาคารสำนักงานเต็มเวลา โดยบริษัทฯ ยังคงดูแลพนักงานที่เข้ามาในอาคารสำนักงานและผู้มาใช้บริการที่อาคารสำนักงานในแต่ละวัน ทั้งนี้บริษัทฯ ยังคงดูแลร้านค้าและผู้ประกอบการที่ได้รับผลกระทบเช่นกัน และบริษัทฯ ยังคงดำเนินแผนการขายพื้นที่เช่าอาคารสำนักงานให้แก่ผู้เช่ารายใหม่ รวมถึงศึกษาแนวทางการให้บริการในโครงการของบริษัทฯ เพื่อเพิ่มศักยภาพการแข่งขันในสภาวะตลาดที่ท้าทาย และตอบรับแนวโน้มอุปสงค์การใช้พื้นที่อาคารสำนักงานที่ฟื้นตัวขึ้นตามลำดับ

ธุรกิจเช่าพื้นที่ค้าปลีกในโครงการต่างๆ ได้อานิสงส์จากจำนวนพนักงานอาคารสำนักงานที่เพิ่มขึ้น รวมถึงจำนวนผู้เข้ามาใช้บริการในโครงการที่ฟื้นตัวขึ้น อาทิ ผู้อยู่อาศัยในชุมชนและนักท่องเที่ยว ประกอบกับการที่บริษัทฯ จัดกิจกรรมส่งเสริมการขายและการตลาดอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ร้านค้าต่าง ๆ มียอดขายที่ฟื้นตัวขึ้น และมีการพึ่งพาส่วนลดค่าเช่าที่ลดลงไปเกือบสู่ระดับเดียวกันกับก่อน COVID-19

ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วยโครงการ นิรติ ดอนเมือง อยู่เพียงโครงการเดียว โดยระหว่างงวดนั้นได้มีจำนวนผู้เข้าเยี่ยมชมโครงการและมียอดจองที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างการทยอยก่อสร้าง ตกแต่ง และโอนยูนิตที่จองไว้ให้แก่ลูกค้าให้ได้ตามแผนที่วางไว้

การพัฒนาธุรกิจเพื่อความยั่งยืน บริษัทฯ ให้ความสำคัญอย่างยิ่งในการพัฒนาชุมชนรอบข้าง สังคมและสิ่งแวดล้อม ให้เติบโตอย่างยั่งยืนไปพร้อมกันกับบริษัทฯ โดยในไตรมาส 2 ปี 2566 บริษัทฯ ได้ดำเนินแผนงานพัฒนาอย่างยั่งยืนอย่างต่อเนื่อง อาทิ การจัดกิจกรรมทำบุญ ตักบาตร เนื่องในโอกาสวันปีใหม่ไทย โดยมีผู้เข้าร่วมกิจกรรมกว่า 200 คน และการร่วมมือกับสภาอากาศไทยและธนาคารไทยพาณิชย์ในการจัดกิจกรรมบริจาคโลหิตในบริเวณโครงการ จี ทาวเวอร์

สรุปผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 2 ปี 2566

รายได้

ในไตรมาส 2 ปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้รวม 407 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 5 จากปีก่อน (งวด 6 เดือนแรกมีรายได้รวม 810 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 จากปีก่อน) โดยหลักมาจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอนโครงการนิรติ ดอนเมืองได้ใกล้เคียงกับปีก่อน ในส่วนของรายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการ ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ ปรับตัวลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปีก่อน จากสถานการณ์ตลาดสำนักงานที่ยังมีความท้าทาย ซึ่งส่งผลกระทบต่ออัตราเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานปรับตัวลดลง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ สามารถรักษาอัตราการปรับเพิ่มค่าเช่าได้อย่างต่อเนื่อง และมีการปรับขึ้นได้ดีกว่าตลาดเล็กน้อย ในขณะที่รายได้อื่นลดลงจากปีก่อน เนื่องจากมีการปรับปรุงรายการรับรู้รายได้อื่นย้อนหลังในไตรมาส 2 ปีก่อนหน้า ในขณะที่ไตรมาสปัจจุบัน ไม่มีรายการลักษณะเดียวกัน

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายการบริหาร

บริษัทฯ มีต้นทุนและค่าใช้จ่ายการบริหารจำนวน 182 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 จากปีก่อน (งวด 6 เดือนแรกมีต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวม 359 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13 จากปีก่อน) เนื่องจากต้นทุนและค่าใช้จ่ายของโครงการนริติ ดอนเมืองที่เพิ่มขึ้น ประกอบกับต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นตามสภาวะอัตราเงินเฟ้อและต้นทุนพลังงานที่สูงขึ้น ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นและอัตรากำไรจากการดำเนินงานลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า แต่ยังเป็นไปตามแผนงานที่วางไว้

กำไรสุทธิ

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 74 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 65 จากปีก่อน (งวด 6 เดือนแรกมีกำไรสุทธิ 158 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 47 จากปีก่อน) หากพิจารณาผลการดำเนินงานโดยไม่รวมผลกระทบจากมาตรฐานรายงานทางการเงิน อาทิ ผลกำไรขาดทุนจากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงวดปัจจุบันและปีก่อนหน้า บริษัทฯ มีกำไรสุทธิลดลงประมาณร้อยละ 29 (งวด 6 เดือนแรกกำไรสุทธิลดลงประมาณร้อยละ 18) โดยหลักมาจากต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้นจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่ปรับตัวสูงขึ้นตามทิศทางอัตราดอกเบี้ยนโยบาย อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังดำเนินมาตรการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมเพื่อรักษาความสามารถในการทำกำไรจากธุรกิจ รวมถึงบริหารจัดการโครงสร้างเงินทุนและหนี้สินให้มีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่อง

โครงสร้างทางการเงิน

บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 จำนวน 6,334 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่ 6,256 ล้านบาท ขณะที่อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 3.87 ต่อปี ซึ่งสูงกว่า ณ สิ้นปีก่อนหน้าที่ร้อยละ 3.03 ต่อปี ในขณะที่อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.38 เท่า ไม่เปลี่ยนแปลงจาก ณ สิ้นปีก่อน ซึ่งอัตราส่วนดังกล่าวยังอยู่ต่ำกว่านโยบายของบริษัทฯ ที่ 1 เท่า และต่ำกว่าระดับเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ (Debt covenant) ที่ 3 เท่า

แม้ว่าบริษัทฯ จะมีการรับรู้กำไรสุทธิระหว่างปี แต่บริษัทฯ ยังมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดชำระภายในอนาคตระยะสั้น พร้อมกันกับต้องเตรียมความพร้อมในการหาแหล่งเงินทุนต่างๆ เพื่อเตรียมความพร้อมในการพัฒนาโครงการใหม่ที่ส่งเสริมการเติบโตของธุรกิจต่อไปในระยะยาว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-ภณพินิต อุปถัมภ์-

(นายภณพินิต อุปถัมภ์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ

ตารางที่ 1: สรุปงบกำไรขาดทุน

	2Q65	2Q66	% เปลี่ยน	6M65	6M66	% เปลี่ยน
<i>หน่วย: ล้านบาท</i>						
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	313	308	-2%	606	617	2%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	76	74	-3%	133	145	9%
รายได้จากธุรกิจหลัก	389	382	-2%	739	761	3%
รายได้อื่น	37	26	-31%	59	49	-18%
รายได้รวม	427	407	-5%	798	810	1%
ต้นทุนธุรกิจให้เช่าและบริการ	52	60	16%	103	121	17%
ต้นทุนธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์	38	40	5%	60	78	30%
ค่าใช้จ่ายการขายและบริหาร	75	82	9%	154	161	4%
ค่าใช้จ่ายการดำเนินงานรวม	165	182	10%	316	359	13%
(กำไร) ขาดทุนจากรายการที่มีได้มาจากการ						
ดำเนินธุรกิจหลัก	(46)	58	-226%	6	109	1774%
ต้นทุนทางการเงิน	32	51	59%	69	95	39%
กำไรก่อนหักภาษีและผู้ไม่มีส่วนควบคุม	275	116	-58%	407	247	-39%
ภาษีเงินได้	56	36	-35%	89	76	-14%
ส่วนของผู้ไม่มีอำนาจควบคุม	11	6	-44%	21	13	-36%
กำไรสุทธิ	209	74	-65%	298	158	-47%

ตารางที่ 2: สรุปฐานะทางการเงิน

	YE65	2Q66	% เปลี่ยน
<i>หน่วย: ล้านบาท</i>			
สินทรัพย์หมุนเวียน	1,162	1,116	-4%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	28,546	28,783	1%
สินทรัพย์รวม	29,709	29,899	1%
หนี้สินหมุนเวียน	2,454	2,340	-5%
หนี้สินไม่หมุนเวียน	10,987	11,107	1%
หนี้สินรวม	13,441	13,447	0%
ส่วนของผู้ถือหุ้น	16,267	16,452	1%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	29,709	29,899	1%
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิ	6,149	6,254	2%

ตารางที่ 3: อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	2Q65	2Q66	เปลี่ยน
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)			
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	76%	74%	-2%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	61%	55%	-6%
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	49%	18%	-31%

	6M65	6M66	เปลี่ยน
	77%	74%	-3%
	60%	56%	-5%
	37%	19%	-18%

	YE65	2Q66	เปลี่ยน
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.47	0.48	0.00
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.83	0.82	(0.01)
อัตราส่วนหนี้สินมีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.38	0.38	0.00