



ที่ GL/2566/011

วันที่ 9 พฤศจิกายน 2566

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 3 ปี 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) ชี้แจงผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 3 ปี 2566 สำหรับงวด 3 เดือนและงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 โดยสรุปดังนี้

เหตุการณ์สำคัญในไตรมาส 3 ปี 2566

เศรษฐกิจไทยในช่วงไตรมาส 3 ปี 2566 อยู่ในทิศทางฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าประเทศไทยเพิ่มขึ้น รวมถึงมาตรการยกเว้นการยื่นวีซ่า ส่งผลให้ภาคบริการขยายตัว ในขณะที่การบริโภคและลงทุนภาคเอกชนมีการชะลอตัวลงจากการรอความชัดเจนด้านมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาลใหม่ (ที่มาข้อมูล: ธนาคารแห่งประเทศไทย) อย่างไรก็ตาม แม้ว่าเศรษฐกิจไทยเริ่มมีสัญญาณฟื้นตัวขึ้นบ้าง แต่ยังคงมีปัจจัยกดดันจากภายนอกต่าง ๆ ที่จะส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ อาทิ ภาวะเศรษฐกิจโลกที่ฟื้นตัวช้าลงจากเหตุการณ์ความไม่สงบในภาคตะวันออกกลาง ราคาพลังงานที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นที่จะส่งผลกระทบต่ออัตราเงินเฟ้อ นโยบายการเงินของเฟดที่ยังมีการปรับอัตราดอกเบี้ยไปในทิศทางที่สูงขึ้น ประกอบกับแนวโน้มตลาดอาคารสำนักงานที่ยังเผชิญความท้าทายอย่างต่อเนื่องจากพฤติกรรมของผู้เช่าพื้นที่สำนักงานที่เปลี่ยนไป ประกอบกับสภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้นจากอุปทานที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นในอนาคต (ที่มาข้อมูล: ไนท์แฟรงค์ประเทศไทย)

บริษัทฯ มีการบริหารจัดการในทุกธุรกิจอย่างรอบคอบ มีความคำนึงถึงความผันผวนทางด้านสภาวะอากาศและอุณหภูมิ จึงมีการดำเนินการโครงการที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการความปลอดภัยและสิ่งแวดล้อม เช่น การควบคุมอุณหภูมิภายในอาคารให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม การบริหารจัดการความสะอาดและจรรยาบรรณในโครงการในช่วงฤดูมรสุม การคัดแยกขยะ เป็นต้น โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม อาทิ ผู้เช่า ร้านค้า ลูกค้า คู่ค้า พนักงาน และผู้ถือหุ้น เป็นสำคัญ โดยสรุปเหตุการณ์ของกลุ่มธุรกิจต่าง ๆ ในไตรมาส 3 ปี 2566 ดังนี้

ธุรกิจอาคารสำนักงาน จำนวนพนักงานบริษัทที่กลับมาทำงานที่อาคารสำนักงาน (Return to Office) อยู่ในทิศทางฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง ในขณะที่เดียวกันความต้องการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานของผู้เช่าแต่ละรายยังมีความหลากหลาย โดยบางรายยังคงมีการใช้นโยบายทำงานจากที่บ้าน (Work from Home) อย่างต่อเนื่องภายหลังจากสถานการณ์ COVID-19 ส่งผลให้มีความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานลดลง ในขณะที่บางรายให้พนักงานกลับมาที่อาคารสำนักงานเต็มเวลา รวมถึงมีการขยายพื้นที่สำนักงานเพื่อตอบโจทย์วิถีการทำงานแบบใหม่ โดยบริษัทฯ ยังคงดำเนินแผนการขยายพื้นที่เช่าอาคารสำนักงานให้แก่ผู้เช่ารายใหม่ รวมถึงศึกษาแนวทางการยกระดับการให้บริการในโครงการของบริษัทฯ เพื่อเพิ่มศักยภาพการแข่งขันในสภาวะตลาดที่ท้าทาย และตอบรับแนวโน้มอุปสงค์การใช้พื้นที่อาคารสำนักงานที่จะฟื้นตัวขึ้นตามลำดับ

ธุรกิจเช่าพื้นที่ค้าปลีกในโครงการต่างๆ ไดอานิสส์จากจำนวนพนักงานอาคารสำนักงานที่เพิ่มขึ้น 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 โดยในไตรมาส 3 ปี 2566 บริษัทฯ ได้ดำเนินแผนงานพัฒนาอย่างยั่งยืนอย่างต่อเนื่อง อาทิ การจัดเตรียมจุดคัดแยกขยะภายในอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก รวมถึงจัดกิจกรรมคัดแยกขยะให้แก่ผู้เช่า พนักงาน ลูกค้า และผู้มาเยี่ยมชมโครงการ โดยได้รับความร่วมมือจากทุกภาคส่วนเป็นอย่างดี และมีการร่วมมือกับสภาอากาศไทยในการจัดกิจกรรมบริจาคโลหิตในบริเวณโครงการ เดอะ ไนน์ ทาวเวอร์ส

สรุปผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 3 ปี 2566

รายได้

ในไตรมาส 3 ปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้รวม 414 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 21 จากปีก่อน (งวด 9 เดือนแรกมีรายได้รวม 1,224 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7 จากปีก่อน) โดยหลักมาจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอนโครงการนิรติ ดอนเมือง จำนวนเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน ในส่วนของรายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการ ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเช่นเดียวกัน แม้ว่าสถานการณ์ตลาดสำนักงานที่ยังมีความท้าทาย ซึ่งส่งผลกระทบต่ออัตราเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานปรับตัวลดลง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ สามารถรักษาอัตราการปรับเพิ่มค่าเช่าได้อย่างต่อเนื่อง และมีการปรับขึ้นได้ดีกว่าตลาดเล็กน้อย ในขณะที่รายได้จากพื้นที่เช่าร้านค้าและส่งเสริมกิจกรรมตลาดปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อน

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายการบริหาร

บริษัทฯ มีต้นทุนและค่าใช้จ่ายการบริหารจำนวน 173 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 22 จากปีก่อน (งวด 9 เดือนแรกมีต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวม 532 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 16 จากปีก่อน) เนื่องจากต้นทุนและค่าใช้จ่ายของโครงการนิรติ ดอนเมืองที่เพิ่มขึ้น สอดคล้องกับรายได้การโอนโครงการที่เพิ่มขึ้น ประกอบกับต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นตามสภาวะอัตราเงินเฟ้อและต้นทุนพลังงานที่สูงขึ้น อย่างไรก็ตาม แม้ว่าปัจจัยดังกล่าวส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นลดลงจากปีก่อน บริษัทฯ สามารถควบคุมค่าใช้จ่ายการบริหารได้อย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้อัตรากำไรจากการดำเนินงานอยู่ในระดับใกล้เคียงกับปีก่อน แต่ยังเป็นไปตามแผนงานที่วางไว้

กำไรสุทธิ

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 106 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 15 จากปีก่อน (งวด 9 เดือนแรกมีกำไรสุทธิ 264 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 38 จากปีก่อน) หากพิจารณาผลการดำเนินงานโดยไม่รวมผลกระทบจากมาตรฐานรายงานทางการเงิน อาทิ ผลกำไรขาดทุนจากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงวดปัจจุบันและปีก่อนหน้า บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 15 (งวด 9 เดือนแรกกำไรสุทธิลดลงประมาณร้อยละ 9) โดยหลักมาจากกำไรจากการดำเนินงานของธุรกิจให้เช่าและบริการ และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขายที่เพิ่มขึ้น แม้ว่าบริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้นจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่ปรับตัวสูงขึ้นตามทิศทางอัตราดอกเบี้ยนโยบายก็ตาม อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังดำเนินมาตรการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมเพื่อรักษาความสามารถในการทำกำไรจากธุรกิจ รวมถึงบริหารจัดการโครงสร้างเงินทุนและหนี้สินให้มีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่อง

โครงสร้างทางการเงิน

บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 จำนวน 6,372 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่ 6,256 ล้านบาท ขณะที่อัตราดอกเบี้ยถ่วงน้ำหนัก ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 4.13 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 พร้อมกับต้องเตรียมความพร้อมในการหาแหล่งเงินทุนต่าง ๆ เพื่อเตรียมความพร้อมในการพัฒนาโครงการใหม่ที่จะส่งเสริมการเติบโตของธุรกิจต่อไปในระยะยาว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-ภณพินิต อุดมภ์-

(นายภณพินิต อุดมภ์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ

ตารางที่ 1: สรุปงบกำไรขาดทุน

	3Q65	3Q66	% เปลี่ยน	9M65	9M66	% เปลี่ยน
<i>หน่วย: ล้านบาท</i>						
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	296	307	4%	902	924	2%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	26	78	205%	159	223	40%
รายได้จากธุรกิจหลัก	322	385	20%	1,061	1,147	8%
รายได้อื่น	19	29	48%	79	77	-2%
รายได้รวม	341	414	21%	1,140	1,224	7%
ต้นทุนธุรกิจให้เช่าและบริการ	57	56	-2%	160	177	10%
ต้นทุนธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์	13	42	220%	73	119	64%
ค่าใช้จ่ายการขายและบริหาร	71	75	5%	225	235	5%
ค่าใช้จ่ายการดำเนินงานรวม	142	173	22%	458	532	16%
(กำไร) ขาดทุนจากรายการที่มีได้มาจากการ						
ดำเนินการธุรกิจหลัก	4	52	1083%	10	161	1478%
ต้นทุนทางการเงิน	35	55	60%	103	151	46%
กำไรก่อนหักภาษีและผู้ไม่มีส่วนควบคุม	161	134	-17%	568	381	-33%
ภาษีเงินได้	31	20	-36%	120	96	-20%
ส่วนของผู้ไม่มีอำนาจควบคุม	6	8	40%	27	21	-19%
กำไรสุทธิ	124	106	-15%	422	264	-38%

ตารางที่ 2: สรุปฐานะทางการเงิน

	YE65	3Q66	% เปลี่ยน
<i>หน่วย: ล้านบาท</i>			
สินทรัพย์หมุนเวียน	1,162	1,140	-2%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	28,546	28,865	1%
สินทรัพย์รวม	29,709	30,004	1%
หนี้สินหมุนเวียน	2,454	4,762	94%
หนี้สินไม่หมุนเวียน	10,987	8,667	-21%
หนี้สินรวม	13,441	13,429	0%
ส่วนของผู้ถือหุ้น	16,267	16,575	2%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	29,709	30,004	1%
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิ	6,149	6,307	3%

ตารางที่ 3: อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	3Q65	3Q66	เปลี่ยน
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)			
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	78%	75%	-4%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	59%	58%	0%
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	36%	26%	-11%

	9M65	9M66	เปลี่ยน
	78%	74%	-4%
	60%	57%	-3%
	37%	22%	-15%

	YE65	3Q66	เปลี่ยน
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.47	0.24	(0.23)
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.83	0.81	(0.02)
อัตราส่วนหนี้สินมีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.38	0.38	0.00