



ที่ GL/2569/009

วันที่ 12 พฤษภาคม 2569

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 1 ปี 2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัท”) ซึ่งแจ้งผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 1 ปี 2569 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 โดยสรุปดังนี้

เหตุการณ์สำคัญในไตรมาส 1 ปี 2569

เศรษฐกิจไทยในไตรมาส 1 ปี 2569 ขยายตัวจากไตรมาสก่อน โดยได้รับแรงสนับสนุนจากอุปสงค์ชั่วคราวเป็นหลัก อาทิ การเร่งตุนน้ำมันเชื้อเพลิงจากความกังวลเรื่องสงคราม, การเร่งส่งมอบรถยนต์ EV 3.0 ตามมาตรการสนับสนุน เป็นต้น อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจเริ่มได้รับผลกระทบจากสงครามในช่วงปลายไตรมาส ซึ่งส่งผลให้ราคาน้ำมันและสินค้าโภคภัณฑ์ปรับตัวสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญและมีผลกระทบต่อเศรษฐกิจในวงกว้าง ในขณะที่ความเชื่อมั่นภาคธุรกิจอ่อนแรงลง และมีแนวโน้มการปรับลดประมาณการ GDP ปี 2569 รวมทั้ง ปัญหาเดิมในเชิงโครงสร้างยังน่ากังวลอย่างต่อเนื่อง อาทิ สภาวะหนี้สินครัวเรือนที่อยู่ระดับสูง กำลังซื้อที่พังกอภัยในระดับกลาง-ล่างที่อ่อนแอ และ ตลาดอาคารสำนักงานที่ยังเผชิญความท้าทายอย่างต่อเนื่องจากภาวะอุปทานล้นตลาดในปัจจุบันและแนวโน้มที่ยังจะเพิ่มขึ้นในอนาคต (ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย, ไนท์แฟรงค์ประเทศไทย และ เกียรตินาคินภัทร)

ภายใต้ภาวะข้างต้น บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจด้วยความระมัดระวังและให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการในทุกด้าน ทั้งในด้านผลการดำเนินงานควบคู่ไปกับการพัฒนาคุณภาพ เช่น การให้บริการ ความปลอดภัย ความยั่งยืนและการรักษาสิ่งแวดล้อมในทุกโครงการ โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ทั้งผู้เช่า ร้านค้า ลูกค้า คู่ค้า พนักงาน และผู้ถือหุ้น โดยสรุปเหตุการณ์ของกลุ่มธุรกิจต่าง ๆ ในไตรมาส 1 ปี 2569 มีดังนี้

ธุรกิจอาคารสำนักงาน บริษัทฯ มีอัตราการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ทั้งจากส่วนของพื้นที่สำนักงานให้เช่าและพื้นที่ค้าปลีก รวมทั้ง ยังสามารถรักษาระดับอัตราค่าเช่าได้ใกล้เคียงเดิมซึ่งสูงกว่าค่าเฉลี่ยของตลาด โดยตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ยังคงประสบภาวะอุปทานล้นตลาดจากโครงการที่เปิดใหม่ในช่วงปีที่ผ่านมา ส่งผลให้จำนวนพื้นที่เช่าอาคารสำนักงานสุทธิอยู่ที่ 6.53 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าประมาณร้อยละ 3.4 ในขณะที่ฝั่งอุปสงค์มีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปและไม่เพียงพอกับอุปทานที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้อัตราเช่าพื้นที่สำนักงานอยู่ที่ร้อยละ 78 ทรงตัวจากปีก่อน โดยตลาดอาคารสำนักงาน

ยังคงมีทิศทางการแข่งขันที่รุนแรงอย่างต่อเนื่อง จากอุปทานใหม่ที่จะทยอยเข้าสู่ตลาดในอนาคต โดยคาดว่าจะมีพื้นที่สำนักงานใหม่ราว 500,000 ตารางเมตร เปิดตัวในปี 2569-2571 และ อีกประมาณกว่า 300,000 ตารางเมตร หลังจากนั้น ทำให้ผู้เช่ายังคงมีอำนาจต่อรองสูงและส่งผลให้การเติบโตของอัตราค่าเช่าเป็นไปได้ยาก โดยผู้เช่ายังคงให้ความสำคัญในเรื่องคุณภาพของอาคาร (flight to quality) และ อาคารกลุ่ม Green Building มากขึ้นเรื่อยๆ (ที่มาข้อมูล: ไนท์แฟรงค์ประเทศไทย)

ธุรกิจเช่าพื้นที่ค้าปลีกในโครงการต่าง ๆ มีแนวโน้มที่ดีขึ้นจากปีก่อนหน้าจากการเพิ่มขึ้นของอัตราการเช่าพื้นที่โดยบริษัท ให้ความสำคัญกับการสรรหาร้านค้าที่มีคุณภาพและตรงกับกลุ่มผู้เข้ามาใช้บริการมากขึ้น รวมทั้ง เป็นร้านค้าที่สามารถตอบโจทย์ความต้องการและเพิ่มความหลากหลายให้ผู้เข้ามาใช้บริการได้ ทั้งกลุ่มที่เป็นพนักงานของผู้เช่าและกลุ่มทั่วไป ประกอบกับบริษัท มีการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายและการตลาดอย่างต่อเนื่อง รวมทั้ง มีกิจกรรมร่วมกับศูนย์การค้าและร้านค้าต่างๆ ภายในศูนย์การค้าเพื่อเพิ่มความน่าสนใจและดึงดูดผู้เข้าร่วมกิจกรรมได้อย่างมาก

ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ ปัจจุบันประกอบด้วยโครงการ นิรติ ดอนเมือง เพียงโครงการเดียว โดยตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังคงเผชิญแรงกดดันจากปัจจัยเชิงโครงสร้างต่อเนื่องมาจากปีก่อน ทั้งภาระหนี้ครัวเรือนระดับสูง กำลั้งซื้อกลุ่มกลาง-ล่างที่อ่อนแอ ความกังวลต่อการสร้างภาระทางการเงินระยะยาว และสถาบันการเงินยังคงระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อ รวมทั้ง การแข่งขันด้านราคาของผู้พัฒนาโครงการเพื่อกระตุ้นการระบายสินค้าคงเหลือที่มีอยู่ในระดับสูง นอกจากนี้ ยังได้รับแรงกดดันเพิ่มเติมจากต้นทุนค่าก่อสร้างที่มีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นอย่างมีสาระสำคัญจากผลกระทบความขัดแย้งในตะวันออกกลาง ทั้งนี้ บริษัทฯ ตระหนักถึงปัจจัยดังกล่าวและปรับแนวทางการดำเนินธุรกิจให้ยังสามารถรักษาความสามารถในการแข่งขันไว้ได้ เช่น พิจารณาปรับรูปแบบบ้านของโครงการให้ตรงตามความต้องการและประโยชน์ใช้สอยของลูกค้ามากขึ้น พิจารณาให้ส่วนลดอย่างระมัดระวังเป็นรายกรณีหากสามารถปิดการขายได้ทันที และ บริหารสินค้าคงเหลือให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม เป็นต้น

การพัฒนาธุรกิจเพื่อความยั่งยืน บริษัทฯ ให้ความสำคัญอย่างยิ่งในการพัฒนาชุมชนรอบข้าง สังคม และสิ่งแวดล้อมให้เติบโตอย่างยั่งยืนไปพร้อมกันกับบริษัทฯ โดยในไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทฯ ได้ดำเนินแผนงานพัฒนาอย่างยั่งยืนอย่างต่อเนื่อง อาทิ กิจกรรม Earth Hour โดยรณรงค์ปิดไฟ 1 ชั่วโมงพร้อมกันในวันที่ 28 มีนาคม 2569 เพื่อลดโลกร้อน, กิจกรรม Energy Challenge ซึ่งเป็นการแข่งขันการลดการใช้พลังงานของผู้เช่า โดยได้จัดเป็นครั้งที่ 2 และ กิจกรรม Smart Waste Less Warm ซึ่งเป็นกิจกรรมเรื่องการจัดการขยะต่างๆ รวมถึงกิจกรรมเพื่อประโยชน์แก่สังคมและชุมชนที่จัดขึ้นเป็นประจำ อาทิ การบริจาคโลหิตโดยร่วมมือกับสภาอากาศไทย เป็นต้น

สรุปผลการดำเนินงานประจำปีไตรมาส 1 ปี 2569

รายได้

บริษัทฯ มีรายได้รวม 405 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 5 จากปีก่อน โดยหลักมาจากรายได้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงจากผลกระทบจากภาวะตลาดตามที่กล่าวไปข้างต้น ส่งผลให้โครงการ นิรติ ดอนเมือง สามารถโอนจำนวนหน่วยได้เพียง 4 หลัง ซึ่งลดลงจากปีก่อนหน้าที่สามารถโอนได้ถึง 11 หลัง จึงทำให้รายได้ลดลงร้อยละ 44 ในส่วนของธุรกิจให้เช่าและบริการ ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ มีรายได้ที่ลดลงจากปีก่อนเช่นเดียวกันที่ร้อยละ 2 เนื่องจากรายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่ให้ตลาดนัดขนาดใหญ่ได้หมดสัญญาลงในเดือนมิถุนายน 2568 อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้รับรายได้ค่าชดเชยความเสียหายจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 เข้ามาระหว่างงวด ทำให้บริษัทฯ มีรายได้เพิ่มขึ้นมากถึงร้อยละ 36 ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการเติบโตของอัตราการเช่าพื้นที่โดยรวมจากพื้นที่ค้าปลีก ในขณะที่ส่วนสำนักงานยังคงสามารถรักษาระดับอัตราการเช่าพื้นที่ได้ใกล้เคียงเดิม แม้ว่าสถานการณ์ตลาดสำนักงานให้เข้าจะมีความท้าทายตามที่ได้กล่าวมาข้างต้น

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายการบริหาร

บริษัทฯ มีต้นทุนและค่าใช้จ่ายการบริหารจำนวน 152 ล้านบาท ลดลงมากถึงร้อยละ 11 จากปีก่อน เนื่องจากต้นทุนและค่าใช้จ่ายของโครงการนิรติ ดอนเมือง ที่ลดลง สอดคล้องกับรายได้การโอนโครงการที่ลดลง และลดลงจากค่าซ่อมแซมความเสียหายที่เกิดขึ้นในปีก่อนหน้าจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวเมื่อ 28 มีนาคม 2568 นอกจากนี้บริษัทฯ สามารถควบคุมค่าใช้จ่ายการบริหารได้อย่างมีประสิทธิภาพ ไม่ว่าจะเป็นต้นทุนด้านพลังงาน ต้นทุนบริหารอาคารสำนักงานและค่าใช้จ่ายสนับสนุนธุรกิจ ส่งผลให้อัตรากำไรจากการดำเนินงานของบริษัทฯ มีการปรับตัวสูงขึ้น

กำไรสุทธิ

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 111 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 จากปีก่อน หากพิจารณาผลการดำเนินงานโดยไม่รวมผลกระทบจากมาตรฐานรายงานทางการเงิน อาทิ ผลกำไรขาดทุนจากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงวดปัจจุบันและปีก่อนหน้า บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 จากปีก่อน สอดคล้องกับกำไรจากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น ประกอบกับต้นทุนทางการเงินที่ลดลงถึงร้อยละ 7 จากการบริหารโครงสร้างเงินทุนให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น โดยที่ยังสามารถรองรับแผนการลงทุนในโครงการเตรียมพัฒนาในอนาคตได้ ทั้งนี้บริษัทฯ ยังดำเนินมาตรการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมเพื่อรักษาความสามารถในการทำกำไรจากธุรกิจ รวมถึงบริหารจัดการโครงสร้างเงินทุนและหนี้สินให้มีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่อง

โครงสร้างทางการเงิน

บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 จำนวน 6,066 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ที่ 5,774 ล้านบาท ในขณะที่อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569 อยู่ที่ร้อยละ 3.12 ต่อปี ต่ำกว่า ณ สิ้นปีก่อนหน้าที่ร้อยละ 3.16 ต่อปี ในขณะที่อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.34 เท่า

ซึ่งใกล้เคียงกับระดับ ณ สิ้นปีก่อน โดยอัตราส่วนดังกล่าวยังอยู่ต่ำกว่านโยบายของบริษัทฯ ที่ 1 เท่า และต่ำกว่าระดับเงื่อนไข สัญญาเงินกู้ (Debt covenant) ที่ 3 เท่า

แม้ว่าบริษัทฯ จะมีการรับรู้กำไรสุทธิระหว่างปี แต่บริษัทฯ ยังมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดชำระภายใน อนาคตระยะสั้น พร้อมกับต้องเตรียมความพร้อมในการหาแหล่งเงินทุนต่าง ๆ ในการพัฒนาโครงการใหม่ที่จะส่งเสริมการเติบโต ของธุรกิจต่อไปในระยะยาว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-วลิตา เผ่าศรีเจริญ-

(นางวลิตา เผ่าศรีเจริญ)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ

ตารางที่ 1: สรุปงบกำไรขาดทุน

	1Q68	1Q69	% เปลี่ยน
<i>หน่วย: ล้านบาท</i>			
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	337	331	-2%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	56	32	-44%
รายได้จากธุรกิจหลัก	393	362	-8%
รายได้อื่น	31	42	36%
รายได้รวม	424	405	-5%
ต้นทุนธุรกิจให้เช่าและบริการ	66	64	-2%
ต้นทุนธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์	31	18	-42%
ค่าใช้จ่ายการขายและบริหาร	74	70	-5%
ค่าใช้จ่ายการดำเนินงานรวม	171	152	-11%
(กำไร) ขาดทุนจากรายการที่มีได้มาจากการ			
ดำเนินธุรกิจหลัก	50	53	6%
ต้นทุนทางการเงิน	50	46	-7%
กำไรก่อนหักภาษีและผู้ไม่มีส่วนควบคุม	154	153	0%
ภาษีเงินได้	37	31	-16%
ส่วนของผู้ไม่มีอำนาจควบคุม	11	11	1%
กำไรสุทธิ	106	111	5%

ตารางที่ 2: สรุปฐานะทางการเงิน

	YE68	1Q69	% เปลี่ยน
<i>หน่วย: ล้านบาท</i>			
สินทรัพย์หมุนเวียน	917	950	4%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	29,101	29,499	1%
สินทรัพย์รวม	30,018	30,450	1%
หนี้สินหมุนเวียน	2,011	1,996	-1%
หนี้สินไม่หมุนเวียน	10,594	10,911	3%
หนี้สินรวม	12,605	12,907	2%
ส่วนของผู้ถือหุ้น	17,413	17,543	1%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	30,018	30,450	1%
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิ	5,735	5,997	5%

ตารางที่ 3: อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	1Q68	1Q69	เปลี่ยน
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)			
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	75%	77%	2%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	60%	62%	3%
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	25%	27%	2%

	YE68	1Q69	เปลี่ยน
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.46	0.48	0.02
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.72	0.74	0.01
อัตราส่วนหนี้สินมีการระดมเบี่ยงสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.33	0.34	0.01