ที่ GL/2568/011

วันที่ 14 สิงหาคม 2568

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 2 ปี 2568

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ("บริษัทฯ") ชี้แจงผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 2 ปี 2568 สำหรับงวด 3 เดือนและงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 โดยสรุปดังนี้

เหตุการณ์สำคัญในไตรมาส 2 ปี 2568

เศรษฐกิจไทยในไตรมาส 2 ปี 2568 มีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องจากไตรมาสก่อน โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการส่งออกสินค้าที่เพิ่มขึ้นตามอุปสงค์สินค้าเทคโนโลยีของโลก และการใช้จ่ายภาครัฐที่ขยายตัวจากการเบิกจ่ายลงทุน อย่างไรก็ตาม การบริโภคภาคเอกชนและกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับภาคท่องเที่ยวชะลอตัวลง (ที่มาข้อมูล: ธนาคารแห่งประเทศไทย) อย่างไรก็ดี แม้ว่าเศรษฐกิจไทยยังสามารถขยายตัวได้อย่างต่อเนื่อง แต่ยังคงมีปัจจัยกดดันจากภายนอกต่าง ๆ ที่จะส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ อาทิ สภาวะหนี้สินครัวเรือนที่อยู่ระดับสูง กำลังซื้อที่พักอาศัยในระดับกลาง-ล่างที่ลดลง นโยบายภาษีนำเข้าใหม่ของสหรัฐและประเทศคู่ค้าต่าง ๆ ประกอบกับสภาวะตลาดอาคารสำนักงานที่ยังเผชิญความท้าทายอย่างต่อเนื่อง จากพฤติกรรมของผู้เช่าพื้นที่สำนักงานที่เปลี่ยนไป ประกอบกับสภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้นจากอุปทานที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นในอนาคต (ที่มาข้อมูล: ไนท์แฟรงค์ประเทศไทย)

บริษัทฯ มีการบริหารจัดการในทุกธุรกิจอย่างรอบคอบ มีความคำนึงถึงความผันผวนทางด้านสภาวะอากาศและอุณหภูมิ จึงมีการดำเนินการโครงการที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการความปลอดภัยและสิ่งแวดล้อม เช่น การควบคุมอุณหภูมิภายในอาคารให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม การบริหารจัดการความสะอาดและจราจรภายในโครงการในช่วงฤดูมรสุม การคัดแยกขยะ เป็นต้น โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม อาทิ ผู้เช่า ร้านค้า ลูกค้า คู่ค้า พนักงาน และผู้ถือหุ้น เป็นสำคัญ โดยสรุปเหตุการณ์ของกลุ่มธุรกิจต่าง ๆ ในไตรมาส 2 ปี 2568 ดังนี้

<u>ธุรกิจอาคารสำนักงาน</u> ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ยังคงประสบภาวะอุปทานล้นตลาดจากโครงการที่เปิดใหม่ในช่วงปีที่ผ่านมา ส่งผลให้จำนวนพื้นที่เช่าอาคารสำนักงานสุทธิอยู่ที่ 6.31 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าประมาณร้อยละ 3 ในขณะที่ฝั่งอุปสงค์มีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปจากแนวโน้มพนักงานบริษัทกลับมาทำงานที่อาคาร

สำนักงาน (Return to Office) อยู่ในทิศทางที่ดีขึ้น ทำให้ความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานเพิ่มขึ้นแต่ไม่เพียงพอต่ออุปทานที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้อัตราเช่าพื้นที่สำนักงานอยู่ที่ร้อยละ 78 ลดลงจากปีก่อนประมาณร้อยละ 0.2 (ที่มาข้อมูล: ไนท์แฟรงค์ประเทศไทย ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2568) อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้ดำเนินการเข้าพบผู้เช่าอาคารสำนักงานในทุกโครงการภายหลังจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวในประเทศเมียนมาร์ในเดือนมีนาคม 2568 เพื่อชี้แจงความคืบหน้าของผลกระทบต่อโครงการ และแลกเปลี่ยนความรู้และความต้องการของผู้เช่าในแง่การบริการและการสร้างความสัมพันธ์อันแน่นแฟ้นยิ่งขึ้น ซึ่งเป็นส่วนสำคัญในการเสริมสร้างศักยภาพโครงการของบริษัทฯ ให้แข่งขันในตลาดอาคารสำนักงานต่อไปในอนาคต

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

ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วยโครงการ นิรติ ดอนเมือง อยู่เพียงโครงการเดียว โดยระหว่างงวดนั้นได้มีจำนวนผู้เข้าเยี่ยมชมโครงการและมียอดจองที่ลดลงจากปีก่อนหน้า สอดคล้องกับสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่มีแนวโน้มชะลอตัวลง โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างการทบทวนแผนธุรกิจเพื่อลดผลกระทบจากปัจจัยท้าทายต่าง ๆ และกำหนดเป้าหมายผลการดำเนินงานที่สามารถบรรลุได้ภายใต้สถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป

การพัฒนาธุรกิจเพื่อความยั่งยืน บริษัทฯ ให้ความสำคัญอย่างยิ่งในการพัฒนาชุมชนรอบข้าง สังคม และสิ่งแวดล้อมให้เติบโตอย่างยั่งยืนไปพร้อมกันกับบริษัทฯ โดยในไตรมาส 2 ปี 2568 บริษัทฯ ได้ดำเนินแผนงานพัฒนาอย่างยั่งยืนอย่างต่อเนื่อง อาทิ กิจกรรมบริจาคโลหิตโดยร่วมมือกับสภากาชาดไทย ซึ่งมีผู้เข้าร่วมกิจกรรมมากกว่า 160 ราย และประชาสัมพันธ์โครงการคัดแยกขยะ โดยมีผู้เข้าร่วมกิจกรรมที่เป็นพนักงานของผู้เช่าในอาคารสำนักงานเป็นจำนวนมาก ส่งผลให้มียอดรวมการคัดแยกขยะกว่า 2 ตันในช่วงไตรมาสที่ผ่านมา

สรุปผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 2 ปี 2568

รายได้

บริษัทฯ มีรายได้รวม 419 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.5 จากปีก่อน (งวด 6 เดือนแรกมีรายได้รวม 843 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 จากปีก่อน) โดยหลักมาจากธุรกิจให้เช่าและบริการ ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ เป็นผลจากการปล่อยเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกในโครงการเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าและเป็นไปตามแผนธุรกิจที่วางไว้ แม้ว่าสถานการณ์ตลาดสำนักงานที่ยังมีความท้าทายก็ตาม ในขณะที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นมีรายได้ลดลงจากปีก่อนหน้าอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งสอดคล้องกับทิศทางของอุตสาหกรรมในไตรมาสปัจจุบัน ส่งผลให้จำนวนยูนิตและราคาจากการโอนโครงการนิรติ ดอนเมือง ในภาพรวมลดลงจากปีก่อน

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายการบริหาร

บริษัทฯ มีต้นทุนและค่าใช้จ่ายการบริหารจำนวน 151 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 14 จากปีก่อน (งวด 6 เดือนแรกมีต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวม 322 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 8 จากปีก่อน) เนื่องจากต้นทุนและค่าใช้จ่ายของโครงการนิรติ ดอนเมือง ที่ลดลง สอดคล้องกับรายได้การโอนโครงการที่ลดลง นอกจากนี้บริษัทฯ สามารถควบคุมค่าใช้จ่ายการบริหารได้อย่างมีประสิทธิภาพ ไม่ว่าจะเป็นต้นทุนด้านพลังงาน ต้นทุนบริหารอาคารสำนักงาน และค่าใช้จ่ายสนับสนุนธุรกิจ แม้ว่าในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2568 บริษัทฯ ได้บันทึกค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์แผ่นดินไหวแล้ว แต่ไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญ โดยอัตรากำไรจากการดำเนินงานอยู่ในระดับสูงกว่าปีก่อน และยังเป็นไปตามแผนงานที่วางไว้

กำไรสุทธิ

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 125 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 48 จากปีก่อน (งวด 6 เดือนแรกมีกำไรสุทธิ 231 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 35 จากปีก่อน) หากพิจารณาผลการดำเนินงานโดยไม่รวมผลกระทบจากมาตรฐานรายงานทางการเงิน อาทิ ผลกำไรขาดทุนจากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงวดปัจจุบันและปีก่อนหน้า บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นร้อยละ 31 จากปีก่อน (งวด 6 เดือนแรกกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 22) โดยหลักมาจากกำไรจากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น ประกอบกับต้นทุนทางการเงินที่ลดลงจากการบริหารโครงสร้างเงินทุนให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น และสามารถรองรับแผนการลงทุนในโครงการเตรียมพัฒนาในอนาคต ทั้งนี้บริษัทฯ ยังดำเนินมาตรการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมเพื่อรักษาความสามารถในการทำกำไรจากธุรกิจ รวมถึงบริหารจัดการโครงสร้างเงินทุนและหนี้สินให้มีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่อง

โครงสร้างทางการเงิน

บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 จำนวน 6,766 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่ 6,419 ล้านบาท ขณะที่อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2568 อยู่ที่ร้อยละ 3.32 ต่อปี ต่ำกว่า ณ สิ้นปีก่อนหน้าที่ร้อยละ 3.87 ต่อปี ในขณะที่อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.39 เท่า เพิ่มขึ้นจากระดับ ณ สิ้นปีก่อนที่ 0.37 เท่า โดยอัตราส่วนดังกล่าวยังอยู่ต่ำกว่านโยบายของบริษัทฯ ที่ 1 เท่า และต่ำกว่าระดับเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ (Debt covenant) ที่ 3 เท่า

แม้ว่าบริษัทฯ จะมีการรับรู้กำไรสุทธิระหว่างปี แต่บริษัทฯ ยังมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดชำระภายในอนาคตระยะสั้น พร้อมกับต้องเตรียมความพร้อมในการหาแหล่งเงินทุนต่าง ๆ เพื่อเตรียมความพร้อมในการพัฒนาโครงการใหม่ที่จะส่งเสริมการเติบโตของธุรกิจต่อไปในระยะยาว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-ภณพินิต อุปถัมภ์-

(นายภณพินิต อุปถัมภ์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ

ตารางที่ 1: สรุปงบกำไรขาดทุน

	2Q67	2Q68	% เปลี่ยน	6M67	6M68	% เปลี่ยน
หน่วย: ล้านบาท						
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	320	342	7%	640	679	6%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	69	43	-38%	136	99	-27%
รายได้จากธุรกิจหลัก	390	385	-1%	776	778	0%
รายได้อื่น	31	34	9%	62	65	5%
รายได้รวม	**421**	**419**	**0%**	**838**	**843**	**1%**
ต้นทุนธุรกิจให้เช่าและบริการ	63	57	-10%	124	123	-1%
ต้นทุนธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์	38	23	-40%	73	54	-26%
ค่าใช้จ่ายการขายและบริหาร	75	71	-5%	152	145	-4%
ค่าใช้จ่ายการดำเนินงานรวม	176	151	-14%	349	322	-8%
(กำไร) ขาดทุนจากรายการที่มิได้มาจากการดำเนินธุรกิจหลัก	54	46	-15%	106	96	-10%
ต้นทุนทางการเงิน	60	47	-22%	117	96	-18%
กำไรก่อนหักภาษีและผู้ไม่มีส่วนควบคุม	**131**	**175**	**34%**	**266**	**329**	**24%**
ภาษีเงินได้	38	35	-7%	78	72	-8%
ส่วนของผู้ไม่มีอำนาจควบคุม	8	15	78%	16	26	62%
กำไรสุทธิ	**85**	**125**	**48%**	**171**	**231**	**35%**

ตารางที่ 2: สรุปฐานะทางการเงิน

	YE67	6M68	% เปลี่ยน
หน่วย: ล้านบาท			
สินทรัพย์หมุนเวียน	1,005	991	-1%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	29,422	29,784	1%
สินทรัพย์รวม	**30,427**	**30,775**	**1%**
หนี้สินหมุนเวียน	2,911	2,748	-6%
หนี้สินไม่หมุนเวียน	10,442	10,841	4%
หนี้สินรวม	13,353	13,589	2%
ส่วนของผู้ถือหุ้น	17,074	17,186	1%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	**30,427**	**30,775**	**1%**
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิ	6,367	6,731	6%

ตารางที่ 3: อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	2Q67	2Q68	เปลี่ยน
อัตราส่วนความสามารถการทำกำไร (Profitability Ratio)			
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	74%	79%	5%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	58%	64%	6%
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	20%	30%	10%

6M67	6M68	เปลี่ยน
75%	77%	3%
58%	62%	3%
20%	27%	7%

	YE67	6M68	เปลี่ยน
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.35	0.36	0.02
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.78	0.79	0.01
อัตราส่วนหนี้สินมีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.37	0.39	0.02