



ที่ GL/2567/009

วันที่ 13 สิงหาคม 2567

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 2 ปี 2567

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แกรนด์ คาเนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 2 ปี 2567 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 โดยสรุปดังนี้

เหตุการณ์สำคัญในไตรมาส 2 ปี 2567

เศรษฐกิจไทยในไตรมาส 2 ปี 2567 มีสัญญาณดีขึ้นสะท้อนได้จากภาษีมูลค่าเพิ่มที่แท้จริงขยายตัวต่อเนื่อง 2 ไตรมาส จำนวนนักท่องเที่ยวมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากมาตรการยกเว้นการตรวจลงตรา (วีซ่าฟรี) ส่งผลดีต่อธุรกิจบริการที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้การลงทุนภาคเอกชนคาดว่าจะขยายตัวได้ต่อเนื่องที่ร้อยละ 3.6 ต่อปี ในขณะที่การส่งออกและการนำเข้าสินค้ามีแนวโน้มที่จะขยายตัวโดยเฉพาะสินค้าทุนที่คาดว่าจะขยายตัวสืบเนื่องจากการลงทุนภาคเอกชนที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต (ที่มา: ผลประมาณการเศรษฐกิจไทยปี 2567 โดยรัฐบาลไทย) อย่างไรก็ตามแม้ว่าเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวจากอุปสงค์ในประเทศและภาคการท่องเที่ยว โดยการส่งออกขยายตัวในระดับต่ำ สินค้าส่งออกบางกลุ่มยังมีแรงกดดันเพิ่มเติมจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ด้านอัตราเงินเฟ้อมีแนวโน้มทยอยปรับขึ้น ภาวะการเงินโดยรวมทรงตัว ต้นทุนการกู้ยืมของภาคเอกชนผ่านธนาคารพาณิชย์ใกล้เคียงเดิม สินเชื่อภาคธุรกิจโดยรวมขยายตัว ขณะที่สินเชื่อภาคครัวเรือนขยายตัวชะลอลงโดยเฉพาะสินเชื่อเช่าซื้อรถยนต์และบัตรเครดิต (ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย) สำหรับธุรกิจอาคารสำนักงานยังคงเผชิญความท้าทายอย่างต่อเนื่องจากพฤติกรรมผู้เช่าพื้นที่สำนักงานที่เปลี่ยนไป ประกอบกับสภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้นจากอุปทานที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นในอนาคต (ที่มา: ไนท์แฟรงค์ประเทศไทย)

บริษัทฯ มีการบริหารจัดการในทุกธุรกิจอย่างรอบคอบ มีความคำนึงถึงความผันผวนทางด้านสภาวะอากาศและอุณหภูมิ จึงมีการดำเนินการโครงการที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการความปลอดภัยและสิ่งแวดล้อม เช่น การควบคุมอุณหภูมิภายในอาคารให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม การบริหารจัดการความสะอาดและจราจรภายในโครงการ การคัดแยกขยะ เป็นต้น โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม อาทิ ผู้เช่า ร้านค้า ลูกค้า คู่ค้า พนักงาน และผู้ถือหุ้น เป็นสำคัญ โดยสรุปเหตุการณ์ของกลุ่มธุรกิจต่าง ๆ ในไตรมาส 2 ปี 2567 ดังนี้

ธุรกิจอาคารสำนักงาน ยังได้รับแรงกดดันที่สูงจากอุปทานอาคารสำนักงานใหม่ที่จะเข้ามาในตลาด แม้ธุรกิจบางส่วนปรับกลยุทธ์ให้ทำงานไฮบริด หรือ Work from Everywhere อย่างไรก็ตามธุรกิจส่วนใหญ่ยังคงให้ความสำคัญกับ Work from Office จึงส่งผลให้พื้นที่อาคารสำนักงานยังมีอุปสงค์อย่างต่อเนื่องโดยเฉพาะย่านใจกลางเมือง อย่างไรก็ตามสำนักงานย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ยังถือว่ามีการแข่งขันสูง ส่งผลให้อุปทานที่จะเข้ามาใหม่นิยมใช้กลยุทธ์ราคาเช่าที่ดึงดูดใจผู้เช่าทั้งในการต่ออายุสัญญาเช่า หรือการย้ายที่ตั้งสำนักงานไปยังอาคารใหม่ ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่องและอาจส่งผลกระทบต่ออ้อมแก่อาคารสำนักงานที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงย่านธุรกิจหลักและในชานเมือง (Non-CBD) ต่อไปในอนาคตด้วยเช่นกัน อย่างไรก็ตามโครงการสำนักงานของบริษัทที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ Grand Rama 9: The New CBD ซึ่งเป็นทำเลที่โดดเด่นและได้รับความสนใจจากผู้ประกอบการไทยและต่างประเทศอย่างสม่ำเสมอ ยังคงมีอัตราการเช่าพื้นที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในบริเวณใกล้เคียง นอกจากนี้ทางบริษัทฯ ยังคงดำเนินแผนการขายพื้นที่เช่าอาคารสำนักงานให้แก่ผู้เช่ารายใหม่ รวมถึงศึกษาแนวทางยกระดับการให้บริการในโครงการของบริษัทฯ เพื่อเพิ่มศักยภาพการแข่งขันในตลาดที่กำลังท้าทาย และตอบรับแนวโน้มอุปสงค์การใช้พื้นที่อาคารสำนักงานที่จะฟื้นตัวขึ้นตามลำดับ

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

ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วยโครงการ นิรติ ดอนเมือง อยู่เพียงโครงการเดียว โดยระหว่างงวดนั้นได้มีจำนวนผู้เข้าเยี่ยมชมโครงการและมียอดจองที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างการทยอยก่อสร้าง ตกแต่ง และโอนยูนิิตที่จองไว้ให้แก่ลูกค้าให้ได้ตามแผนที่วางไว้

การพัฒนาธุรกิจเพื่อความยั่งยืน บริษัทฯ ให้ความสำคัญอย่างยิ่งในการพัฒนาชุมชนรอบข้าง สังคมและสิ่งแวดล้อม ให้เติบโตอย่างยั่งยืนไปพร้อมกันกับบริษัทฯ โดยในไตรมาส 2 ปี 2567 บริษัทฯ ได้ดำเนินแผนงานพัฒนาอย่างยั่งยืนอย่างต่อเนื่อง อาทิ ร่วมมือกับสภาอากาศไทยในการจัดกิจกรรมบริจาคโลหิตในบริเวณโครงการ เดอะ ไนน์ ทาวเวอร์ส จัดกิจกรรม “Cat Chawa” ซึ่งเป็นการสร้างคุณค่าร่วมกันระหว่างบริษัทฯ และสังคม โดยการนำผักตบชวามาจัดทำอุปกรณ์สำหรับเลี้ยงแมว เป็นต้น นอกจากนี้บริษัทฯ ยังคงจัดกิจกรรม “From Trash to Treasure” เพื่อประชาสัมพันธ์ถึงประโยชน์ในการคัดแยกขยะในโครงการ และเป็นการต่อยอดกิจกรรมคัดแยกขยะในโครงการ “Better Futures Project” ที่ประสบความสำเร็จในปีก่อนหน้า

สรุปผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 2 ปี 2567

รายได้

บริษัทฯ มีรายได้รวม 421 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 จากปีก่อน (งวด 6 เดือนแรกมีรายได้รวม 838 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 จากปีก่อน) โดยหลักมาจากธุรกิจให้เช่าและบริการ ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ มีการปล่อยเช่าพื้นที่ค้าปลีกในโครงการที่เพิ่มขึ้น ขณะที่สถานการณ์ตลาดสำนักงานยังมีความท้าทาย ซึ่งส่งผลกระทบต่อให้อัตราเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานปรับตัวลดลง อย่างไรก็ตามบริษัทฯ สามารถรักษาอัตราการปรับเพิ่มค่าเช่าได้อย่างต่อเนื่อง ในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้น มีการโอนโครงการนริติ ดอนเมือง จำนวนลดลงจากปีก่อนเล็กน้อยแต่ยังเป็นไปตามแผนภาพรวม

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายการบริหาร

บริษัทฯ มีต้นทุนและค่าใช้จ่ายการบริหารจำนวน 176 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 3 จากปีก่อน โดยหลักมาจากการบริหารจัดการต้นทุนธุรกิจหลักได้อย่างมีประสิทธิภาพ อาทิ ค่าสาธารณูปโภคโดยเฉพาะต้นทุนค่าไฟฟ้าที่มีการปรับค่าไฟฟ้าผันแปรลดลง รวมถึงต้นทุนและค่าใช้จ่ายของโครงการนริติ ดอนเมือง ที่ลดลงซึ่งสอดคล้องกับทิศทางรายได้การโอนโครงการที่กล่าวไว้ก่อนหน้านี้ โดยปัจจัยดังกล่าวส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเล็กน้อย นอกจากนี้บริษัทฯ สามารถควบคุมค่าใช้จ่ายการบริหารได้อย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้อัตรากำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเช่นเดียวกัน

กำไรสุทธิ

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 85 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13 จากปีก่อน หากพิจารณาผลการดำเนินงานโดยไม่รวมผลกระทบจากมาตรฐานรายงานทางการเงิน อาทิ ผลกำไรขาดทุนจากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงวดปัจจุบันและปีก่อนหน้า บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 5 โดยหลักมาจากกำไรจากการดำเนินงานธุรกิจหลักที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อน แม้ว่าจะมีต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้นจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่ปรับตัวสูงขึ้นตามทิศทางอัตราดอกเบี้ยนโยบายก็ตาม อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ยังดำเนินมาตรการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมเพื่อรักษาความสามารถในการทำกำไรจากธุรกิจ รวมถึงบริหารจัดการโครงสร้างเงินทุนและหนี้สินให้มีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่อง

โครงสร้างทางการเงิน

บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 จำนวน 6,693 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ที่ 6,308 ล้านบาท ขณะที่อัตราดอกเบี้ยถ่วงน้ำหนัก ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 4.20 ต่อปี ซึ่งต่ำกว่า ณ สิ้นปีก่อนหน้าที่ร้อยละ 4.23 ต่อปี ในขณะที่อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.40 เท่า ซึ่งสูงกว่า ณ สิ้นปีก่อนหน้าที่ 0.38 เท่า โดยอัตราส่วนดังกล่าวยังอยู่ต่ำกว่านโยบายของบริษัทฯ ที่ 1 เท่า และต่ำกว่าระดับเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ (Debt covenant) ที่ 3 เท่า

แม้ว่าบริษัทฯ จะมีการรับรู้กำไรสุทธิระหว่างปี แต่บริษัทฯ ยังมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดชำระภายใน
อนาคตระยะสั้น พร้อมกับต้องเตรียมความพร้อมในการหาแหล่งเงินทุนต่าง ๆ เพื่อเตรียมความพร้อมในการพัฒนาโครงการใหม่
ที่จะส่งเสริมการเติบโตของธุรกิจต่อไปในระยะยาว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-ภณพินิต อุปถัมภ์-

(นายภณพินิต อุปถัมภ์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ

ตารางที่ 1: สรุปงบกำไรขาดทุน

<i>หน่วย: ล้านบาท</i>	2Q66	2Q67	%เปลี่ยน	6M66	6M67	%เปลี่ยน
รายได้การให้เช่าและบริการ	308	320	4%	617	640	4%
รายได้การขายอสังหาริมทรัพย์	74	69	-6%	145	136	-7%
รายได้จากธุรกิจหลัก	382	390	2%	761	776	2%
รายได้อื่นๆ	26	31	18%	49	62	22%
รายได้รวม	407	421	3%	810	838	3%
ต้นทุนธุรกิจให้เช่าและบริการ	66	63	-4%	130	124	-5%
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	40	38	-5%	78	73	-7%
ค่าใช้จ่ายการขายและบริหาร	76	75	-2%	151	152	0%
ค่าใช้จ่ายการดำเนินงานรวม	182	176	-3%	359	349	-3%
(กำไร) ขาดทุนจากรายการอื่นที่มีได้มาจากการ						
ดำเนินงานธุรกิจหลัก	58	54	-7%	109	106	-3%
ต้นทุนทางการเงิน	51	60	14%	95	117	19%
กำไรก่อนหักภาษีและผู้ไม่มีส่วนควบคุม	116	131	11%	247	266	7%
ภาษีเงินได้	36	38	3%	76	78	3%
ส่วนของผู้ไม่มีอำนาจควบคุม	6	8	28%	13	16	18%
กำไรสุทธิ	74	85	13%	158	172	8%

ตารางที่ 2: สรุปฐานะทางการเงิน

<i>หน่วย: ล้านบาท</i>	YE66	2Q67	%เปลี่ยน
สินทรัพย์หมุนเวียน	1,173	1,140	-3%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	28,962	29,275	1%
สินทรัพย์รวม	30,135	30,415	1%
หนี้สินหมุนเวียน	4,556	4,316	-6%
หนี้สินไม่หมุนเวียน	8,842	9,322	5%
หนี้สินรวม	13,398	13,638	2%
ส่วนของผู้ถือหุ้น	16,737	16,777	0%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	30,135	30,415	1%
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิ	6,198	6,619	6%

ตารางที่ 3: อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	2Q66	2Q67	เปลี่ยน
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)			
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	72%	74%	2%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	53%	55%	2%
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	18%	20%	2%

	6M66	6M67	เปลี่ยน
	73%	75%	2%
	53%	55%	2%
	19%	20%	1%

	YE66	2Q67	เปลี่ยน
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.26	0.26	0.01
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.80	0.81	0.01
อัตราส่วนหนี้สินมีการดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.38	0.40	0.02