



ที่ GL/2567/0013

วันที่ 8 พฤศจิกายน 2567

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 3 ปี 2567

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) ชี้แจงผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 3 ปี 2567 สำหรับงวด 3 เดือนและงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 โดยสรุปดังนี้

### เหตุการณ์สำคัญในไตรมาส 3 ปี 2567

เศรษฐกิจไทยในช่วงไตรมาส 3 ปี 2567 มีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องจากไตรมาสก่อนหน้า โดยมีแรงขับเคลื่อนจากการส่งออกสินค้าที่เร่งขึ้นตามการฟื้นตัวของวัฏจักรอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยี อาทิ ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ รวมถึงการใช้จ่ายภาครัฐที่ขยายตัวสูงจากทั้งด้านรายจ่ายและการลงทุน หลังงบประมาณปี 2567 มีผลบังคับใช้ ในขณะที่ภาคท่องเที่ยวและการบริโภคภาคเอกชนลดลงเล็กน้อย จากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการแจกเงินดิจิทัลที่มุ่งเน้นกลุ่มเปราะบาง และการผลิตภาคอุตสาหกรรมลดลง โดยเฉพาะหมวดยานยนต์ที่โดนผลกระทบจากความนิยมของรถยนต์ไฟฟ้า (ที่มาข้อมูล: ธนาคารแห่งประเทศไทย) อย่างไรก็ตาม แม้ว่าเศรษฐกิจไทยเริ่มมีสัญญาณฟื้นตัวขึ้นบ้าง แต่ยังคงมีปัจจัยกดดันจากภายนอกต่าง ๆ ที่จะส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ อาทิ ภาวะเศรษฐกิจโลกที่ฟื้นตัวช้าลงจากเหตุการณ์ความไม่สงบในภาคตะวันออกกลาง นโยบายการเงินของเฟดที่มีแนวโน้มปรับลดอัตราดอกเบี้ย การเลือกตั้งประธานาธิบดีสหรัฐอเมริกาที่อาจส่งผลกระทบต่อนโยบายการค้าระหว่างประเทศ ประกอบกับสภาวะตลาดอาคารสำนักงานที่ยังเผชิญความท้าทายอย่างต่อเนื่อง จากพฤติกรรมของผู้เช่าพื้นที่สำนักงานที่เปลี่ยนไป ประกอบกับสภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้นจากอุปทานที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นในอนาคต (ที่มาข้อมูล: ไนท์แฟรงค์ประเทศไทย)

บริษัทฯ มีการบริหารจัดการในทุกธุรกิจอย่างรอบคอบ มีความคำนึงถึงความผันผวนทางด้านสภาวะอากาศและอุณหภูมิ จึงมีการดำเนินการโครงการที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการความปลอดภัยและสิ่งแวดล้อม เช่น การควบคุมอุณหภูมิภายในอาคารให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม การบริหารจัดการความสะอาดและจรรยาภายในโครงการในช่วงฤดูมรสุม การคัดแยกขยะ เป็นต้น โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม อาทิ ผู้เช่า ร้านค้า ลูกค้า คู่ค้า พนักงาน และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ โดยสรุปเหตุการณ์ของกลุ่มธุรกิจต่าง ๆ ในไตรมาส 3 ปี 2567 ดังนี้

**ธุรกิจอาคารสำนักงาน** ยังได้รับแรงกดดันที่สูงจากอุปทานอาคารสำนักงานใหม่ที่จะเข้ามาในตลาดอีกกว่า 1.5 ล้านตารางเมตร ในช่วง 3-4 ปีข้างหน้า ซึ่งส่วนใหญ่จะเกิดขึ้นในบริเวณย่านธุรกิจหลัก (CBD) ประกอบกับอุปสงค์ที่ยังฟื้นตัวไม่เต็มที่ ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่อง และอาจส่งผลกระทบต่ออ้อมแก่อาคารสำนักงานที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงย่านธุรกิจหลักและในชานเมือง (Non-CBD) ต่อไปในอนาคตด้วยเช่นกัน อย่างไรก็ตาม ไรท์ดี โครงการสำนักงานของบริษัทที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ Grand Rama 9: The New CBD ซึ่งเป็นทำเลที่โดดเด่นและได้รับความสนใจจากผู้ประกอบการไทยและต่างประเทศอย่างสม่ำเสมอ ยังคงมีอัตราการเช่าพื้นที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในบริเวณใกล้เคียง นอกจากนี้ทางบริษัท ยังคงดำเนินแผนการขายพื้นที่เช่าอาคารสำนักงานให้แก่ผู้เช่ารายใหม่ รวมถึงศึกษาแนวทางการยกระดับการให้บริการในโครงการของบริษัท เพื่อเพิ่มศักยภาพการแข่งขันในสภาวะตลาดที่ท้าทาย และตอบรับแนวโน้มอุปสงค์การใช้พื้นที่อาคารสำนักงานที่จะฟื้นตัวขึ้นตามลำดับ

**ธุรกิจเช่าพื้นที่ค้าปลีกในโครงการต่าง ๆ** ได้อานิสงส์จากจำนวนพนักงานอาคารสำนักงานที่เพิ่มขึ้น รวมถึงจำนวนผู้เข้ามาใช้บริการในโครงการที่ฟื้นตัวดีขึ้น อาทิ ผู้อยู่อาศัยในชุมชนและนักท่องเที่ยว ประกอบกับการที่บริษัท จัดกิจกรรมส่งเสริมการขายและการตลาดอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ร้านค้าต่าง ๆ มียอดขายที่ฟื้นตัวดีขึ้น และมีการพึ่งพาส่วนลดค่าเช่าที่ลดลงไปเทียบเท่ากับช่วงก่อน COVID-19

**ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์** ประกอบด้วยโครงการ นิรติ ดอนเมือง เพียงโครงการเดียว โดยระหว่างงวดนั้นได้มีจำนวนผู้เช่าเยี่ยมชมโครงการและมียอดจองที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างการทยอยก่อสร้าง ตกแต่ง และโอนยูนิตที่จองไว้ให้แก่ลูกค้าให้ได้ตามแผนที่วางไว้

**การพัฒนาธุรกิจเพื่อความยั่งยืน** บริษัทฯ ให้ความสำคัญอย่างยิ่งในการพัฒนาชุมชนรอบข้าง สังคมและสิ่งแวดล้อมให้เติบโตอย่างยั่งยืนไปพร้อมกันกับบริษัทฯ โดยในไตรมาส 3 ปี 2567 บริษัทฯ ได้ดำเนินแผนงานพัฒนาอย่างยั่งยืนอย่างต่อเนื่อง อาทิ การเปิดตัวโครงการ “ESG Bonding Hub” มุ่งเน้นการสร้างความร่วมมือ นวัตกรรม และชุมชนเพื่อผลักดันการเปลี่ยนแปลงด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาลอย่างยั่งยืน นอกจากนี้บริษัทฯ ได้ประชาสัมพันธ์กิจกรรม “From Trash to Treasure” ต่อเนื่องจากไตรมาสก่อนหน้า และร่วมมือกับสภาอากาศไทยเพื่อจัดกิจกรรมบริจาคโลหิตภายในบริเวณโครงการของบริษัทฯ เป็นต้น

## สรุปผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 3 ปี 2567

### รายได้

ในไตรมาส 3 ปี 2567 บริษัทฯ มีรายได้รวม 479 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 16 จากปีก่อน (งวด 9 เดือนแรกมีรายได้รวม 1,317 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8 จากปีก่อน) โดยหลักมาจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอนโครงการนิรติ ดอนเมือง จำนวนเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน ในส่วนของรายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการ ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อน

เช่นเดียวกัน แม้ว่าสถานการณ์ตลาดสำนักงานที่ยังมีความท้าทาย บริษัทฯ สามารถรักษาระดับฐานะผู้เช่ารายเดิมได้เป็นส่วนใหญ่ และปล่อยพื้นที่เช่าแก่ผู้เช่ารายใหม่ได้อีกเล็กน้อย ส่งผลให้อัตราเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานอยู่ในระดับใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า รวมทั้งยังสามารถรักษาอัตราการปรับเพิ่มค่าเช่าได้อย่างต่อเนื่อง ในขณะที่รายได้จากพื้นที่เช่าร้านค้าและส่งเสริมกิจกรรมตลาดปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อน

#### ต้นทุนและค่าใช้จ่ายการบริหาร

บริษัทฯ มีต้นทุนและค่าใช้จ่ายการบริหารจำนวน 202 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 17 จากปีก่อน (งวด 9 เดือนแรกมีต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวม 550 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4 จากปีก่อน) เนื่องจากต้นทุนและค่าใช้จ่ายของโครงการนิวัติ ดอนเมืองที่เพิ่มขึ้น สอดคล้องกับรายได้การโอนโครงการที่เพิ่มขึ้น ประกอบกับต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นตามสถานะอัตราเงินเฟ้อและต้นทุนพลังงานที่สูงขึ้น อย่างไรก็ตาม แม้ว่าจะปัจจัยดังกล่าวส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นลดลงจากปีก่อน บริษัทฯ สามารถควบคุมค่าใช้จ่ายการบริหารได้อย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้อัตรากำไรจากการดำเนินงานอยู่ในระดับใกล้เคียงกับปีก่อน แต่ยังเป็นไปตามแผนงานที่วางไว้

#### กำไรสุทธิ

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 133 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 25 จากปีก่อน (งวด 9 เดือนแรกมีกำไรสุทธิ 305 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 15 จากปีก่อน) หากพิจารณาผลการดำเนินงานโดยไม่รวมผลกระทบจากมาตรฐานรายงานทางการเงิน อาทิ ผลกำไรขาดทุนจากการปรับปรุงมูลค่าดีริกรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงวดปัจจุบันและปีก่อนหน้า บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 18 (งวด 9 เดือนแรกกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 9) โดยหลักมาจากกำไรจากการดำเนินงานของธุรกิจให้เช่าและบริการ และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขายที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่ต้นทุนทางการเงินปรับลดลงเล็กน้อยจากการบริหารโครงสร้างเงินทุนให้มีประสิทธิภาพขึ้น และเป็นไปตามทิศทางอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่อาจลดลงในอนาคต นอกจากนี้บริษัทฯ ยังดำเนินมาตรการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมเพื่อรักษาความสามารถในการทำกำไรจากธุรกิจ รวมถึงบริหารจัดการโครงสร้างเงินทุนและหนี้สินให้มีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่อง

#### โครงสร้างทางการเงิน

บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 จำนวน 6,524 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ที่ 6,308 ล้านบาท ขณะที่อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 4.16 ต่ปี ลดลงเล็กน้อย ณ สิ้นปีก่อนหน้าที่ร้อยละ 4.23 ต่อปี ในขณะที่อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.38 เท่า ไม่เปลี่ยนแปลงจาก ณ สิ้นปีก่อน ซึ่งอัตราส่วนดังกล่าวยังอยู่ต่ำกว่านโยบายของบริษัทฯ 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

	3Q66	3Q67	% เปลี่ยน	9M66	9M67	% เปลี่ยน
<i>หน่วย: ล้านบาท</i>						
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	307	326	6%	924	966	5%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	78	116	48%	223	252	13%
รายได้จากธุรกิจหลัก	385	442	15%	1,147	1,218	6%
รายได้อื่น	29	37	30%	77	100	29%
<b>รายได้รวม</b>	<b>414</b>	<b>479</b>	<b>16%</b>	<b>1,224</b>	<b>1,317</b>	<b>8%</b>
ต้นทุนธุรกิจให้เช่าและบริการ	56	60	7%	177	185	4%
ต้นทุนธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์	42	62	47%	119	134	12%
ค่าใช้จ่ายการขายและบริหาร	75	80	7%	235	232	-2%
ค่าใช้จ่ายการดำเนินงานรวม	173	202	17%	532	550	4%
(กำไร) ขาดทุนจากรายการที่มีได้มาจากการ						
ดำเนินธุรกิจหลัก	52	51	-2%	161	157	-2%
ต้นทุนทางการเงิน	55	59	6%	151	176	17%
<b>กำไรก่อนหักภาษีและผู้ไม่มีส่วนควบคุม</b>	<b>134</b>	<b>168</b>	<b>25%</b>	<b>381</b>	<b>434</b>	<b>14%</b>
ภาษีเงินได้	20	26	29%	96	104	8%
ส่วนของผู้ไม่มีอำนาจควบคุม	8	9	13%	21	25	18%
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>106</b>	<b>133</b>	<b>25%</b>	<b>264</b>	<b>305</b>	<b>15%</b>

ตารางที่ 2: สรุปฐานะทางการเงิน

	YE66	9M67	% เปลี่ยน
<i>หน่วย: ล้านบาท</i>			
สินทรัพย์หมุนเวียน	1,173	1,058	-10%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	28,962	29,307	1%
<b>สินทรัพย์รวม</b>	<b>30,135</b>	<b>30,365</b>	<b>1%</b>
หนี้สินหมุนเวียน	4,556	2,076	-54%
หนี้สินไม่หมุนเวียน	8,842	11,361	28%
หนี้สินรวม	13,398	13,437	0%
ส่วนของผู้ถือหุ้น	16,737	16,928	1%
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม</b>	<b>30,135</b>	<b>30,365</b>	<b>1%</b>
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิ	6,198	6,483	5%

ตารางที่ 3: อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	3Q66	3Q67	เปลี่ยน
<b>อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)</b>			
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	75%	72%	-2%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	58%	58%	0%
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	26%	28%	2%

	9M66	9M67	เปลี่ยน
	74%	74%	0%
	57%	58%	2%
	22%	23%	2%

	YE66	9M67	เปลี่ยน
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)</b>			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.26	0.51	0.25
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)</b>			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.80	0.79	(0.01)
อัตราส่วนหนี้สินมีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.37	0.38	0.01