



ที่ GL/2568/0016

วันที่ 6 พฤศจิกายน 2568

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 3 ปี 2568

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ("บริษัทฯ") ซึ่งแจ้งผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 3 ปี 2568 สำหรับงวด 3 เดือนและงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 โดยสรุปดังนี้

เหตุการณ์สำคัญในไตรมาส 3 ปี 2568

เศรษฐกิจไทยในไตรมาส 3 ปี 2568 ชะลอตัวลงจากไตรมาสก่อน จากอุปทานภาคการผลิตที่ลดลงในบางกลุ่มสินค้า ประกอบกับอุปสงค์ที่ลดลงโดยเฉพาะการลงทุนภาคเอกชน กิจกรรมในภาคบริการ รวมถึงภาคการท่องเที่ยวที่มีรายได้ นักท่องเที่ยวต่างชาติที่ลดลง ในขณะที่ปัจจัยสนับสนุนมาจากการส่งออกที่เพิ่มขึ้นในสินค้าอิเล็กทรอนิกส์ โดยคณะกรรมการนโยบายการเงินมีมติปรับลดอัตราดอกเบี้ยจากร้อยละ 1.75 เป็นร้อยละ 1.50 สอดคล้องกับทิศทางอัตราเงินเฟ้อที่ปรับตัวลดลงเล็กน้อย (ที่มาข้อมูล: ธนาคารแห่งประเทศไทย) อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจไทยยังมีความท้าทายและความผันผวนอย่างต่อเนื่อง อาทิ สภาวะหนี้สินครัวเรือนที่อยู่ระดับสูง กำลังซื้อที่ตกต่ำในระดับกลาง-ล่างที่ลดลง นโยบายภาษีนำเข้าใหม่ของสหรัฐและประเทศคู่ค้าต่าง ๆ ประกอบกับสภาวะตลาดอาคารสำนักงานที่ยังเผชิญความท้าทายอย่างต่อเนื่อง จากพฤติกรรมของผู้เช่าพื้นที่สำนักงานที่เปลี่ยนไป 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 2568 ดังนี้

ธุรกิจอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ยังคงประสบภาวะอุปทานล้นตลาด จากโครงการที่เปิดใหม่ในช่วงปีที่ผ่านมา ส่งผลให้จำนวนพื้นที่เช่าอาคารสำนักงานสุทธิอยู่ที่ 6.42 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นจาก

ปีก่อนหน้าประมาณร้อยละ 4 ในขณะที่ฝั่งอุปสงค์มีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปจากแนวโน้มพนักงานบริษัทกลับมาทำงานที่อาคารสำนักงาน (Return to Office) อยู่ในทิศทางที่ดีขึ้น ทำให้ความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานเพิ่มขึ้นแต่ไม่เพียงพอต่ออุปทานที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้อัตราเช่าพื้นที่สำนักงานอยู่ที่ร้อยละ 77 ลดลงจากปีก่อนประมาณร้อยละ 0.6 (ที่มาข้อมูล: ไนท์แฟรงค์ ประเทศไทย ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2568) อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ดำเนินแผนธุรกิจที่วางไว้อย่างต่อเนื่องเพื่อต่อการกับการแข่งขันในตลาดอาคารสำนักงานที่สูงขึ้น เพื่อรักษาฐานผู้เช่าเดิมและดึงดูดความสนใจจากผู้เช่าใหม่ ไม่ว่าจะเป็นการเข้าพบผู้เช่าอาคารสำนักงานเพื่อแลกเปลี่ยนความรู้และความต้องการของผู้เช่าในแง่การบริการและการสร้างความสัมพันธ์ที่ดียิ่งขึ้น และมีการเตรียมพัฒนาส่วนขยายโครงการ The Grand Rama 9 เพื่อต่อยอดความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจแห่งใหม่ (The New CBD) ซึ่งเป็นส่วนสำคัญในการเสริมสร้างศักยภาพการเติบโตของบริษัทฯ ต่อไปในอนาคต

ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วยโครงการนิติ ดอนเมือง อยู่เพียงโครงการเดียว โดยระหว่างงวดนั้นได้มีจำนวนผู้เช่าเยี่ยมชมโครงการและมียอดจองที่ลดลงจากปีก่อนหน้า สอดคล้องกับสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่มีแนวโน้มชะลอตัวลง โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างการทบทวนแผนธุรกิจเพื่อลดผลกระทบจากปัจจัยท้าทายต่าง ๆ และกำหนดเป้าหมายผลการดำเนินงานที่สามารถบรรลุได้ภายใต้สถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป

การพัฒนาธุรกิจเพื่อความยั่งยืน บริษัทฯ ให้ความสำคัญอย่างยิ่งในการพัฒนาชุมชนรอบข้าง สังคมและสิ่งแวดล้อม ให้เติบโตอย่างยั่งยืนไปพร้อมกันกับบริษัทฯ โดยในไตรมาส 3 ปี 2568 บริษัทฯ ได้ดำเนินแผนงานพัฒนาอย่างยั่งยืนอย่างต่อเนื่อง อาทิ กิจกรรมบริจาคโลหิตโดยร่วมมือกับสภากาชาดไทย กิจกรรมคัดแยกขยะ กิจกรรมเพื่อส่งเสริมสุขภาพแก่ผู้สูงอายุ และทำความสะอาดครั้งใหญ่แห่งปี โดยมีผู้เข้าร่วมกิจกรรมที่เป็นพนักงานของผู้เช่าในอาคารสำนักงานเป็นจำนวนมาก

สรุปผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 3 ปี 2568

รายได้

บริษัทฯ มีรายได้รวม 449 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 6 จากปีก่อน (งวด 9 เดือนแรกมีรายได้รวม 1,292 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 2 จากปีก่อน) โดยหลักมาจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นมียาได้ลดลงจากปีก่อนหน้าอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งสอดคล้องกับทิศทางของอุตสาหกรรม ส่งผลให้จำนวนยูนิตและราคาจากการโอนโครงการนิติ ดอนเมือง ลดลงจากปีก่อน ในขณะที่ธุรกิจให้เช่าและบริการ ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากการปล่อยเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกในโครงการเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าและเป็นไปตามแผนธุรกิจที่วางไว้ แม้ว่าสถานการณ์ตลาดสำนักงานที่ยังมีความท้าทายก็ตาม

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายการบริหาร

บริษัทฯ มีต้นทุนและค่าใช้จ่ายการบริหารจำนวน 175 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 13 จากปีก่อน (งวด 9 เดือนแรกมีต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวม 497 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 10 จากปีก่อน) เนื่องจากต้นทุนและค่าใช้จ่ายของโครงการนิติ ดอนเมืองที่ลดลง สอดคล้องกับรายได้จากการโอนโครงการที่ลดลง นอกจากนี้บริษัทฯ สามารถควบคุมค่าใช้จ่ายการบริหารได้อย่างมี

ประสิทธิภาพ ไม่ว่าจะเป็นต้นทุนด้านพลังงาน ต้นทุนบริหารอาคารสำนักงานและค่าใช้จ่ายสนับสนุนธุรกิจ แม้ว่าในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2568 บริษัทฯ ได้บันทึกค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์แผ่นดินไหวแล้ว แต่ไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญ โดยอัตรากำไรจากการดำเนินงานอยู่ในระดับสูงกว่าปีก่อน และยังเป็นไปตามแผนงานที่วางไว้

กำไรสุทธิ

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 125 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 6 จากปีก่อน (งวด 9 เดือนแรกมีกำไรสุทธิ 356 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 17 จากปีก่อน) หากพิจารณาผลการดำเนินงานโดยไม่รวมผลกระทบจากมาตรฐานรายงานทางการเงิน อาทิ ผลกำไรขาดทุนจากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงวดปัจจุบันและปีก่อนหน้า บริษัทฯ มีกำไรสุทธิลดลงร้อยละ 4 จากปีก่อน (งวด 9 เดือนแรกกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 12) โดยหลักมาจากภาษีเงินได้รอตัดบัญชีที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่ต้นทุนทางการเงินที่ลดลงจากการบริหารโครงสร้างเงินทุนให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น และสามารถรองรับแผนการลงทุนในโครงการเตรียมพัฒนาในอนาคต

โครงสร้างทางการเงิน

บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 จำนวน 6,751 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่ 6,419 ล้านบาท ขณะที่อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2568 อยู่ที่ร้อยละ 3.12 ต่อปี ต่ำกว่า ณ สิ้นปีก่อนหน้าที่ร้อยละ 3.87 ต่อปี ในขณะที่อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.39 เท่า เพิ่มขึ้นจากระดับ ณ สิ้นปีก่อนหน้าที่ 0.37 เท่า โดยอัตราส่วนดังกล่าวยังอยู่ต่ำกว่านโยบายของบริษัทฯ ที่ 1 เท่า และต่ำกว่าระดับเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ (Debt covenant) ที่ 3 เท่า

แม้ว่าบริษัทฯ จะมีการรับรู้กำไรสุทธิระหว่างปี แต่บริษัทฯ ยังมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดชำระภายในอนาคตระยะสั้น พร้อมทั้งต้องเตรียมความพร้อมในการหาแหล่งเงินทุนต่าง ๆ เพื่อเตรียมความพร้อมในการพัฒนาโครงการใหม่ที่จะส่งเสริมการเติบโตของธุรกิจต่อไปในระยะยาว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-ภณพนิต อุปถัมภ์-

(นายภณพนิต อุปถัมภ์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ

ตารางที่ 1: สรุปงบกำไรขาดทุน

	3Q67	3Q68	% เปลี่ยน	9M67	9M68	% เปลี่ยน
<u>หน่วย: ล้านบาท</u>						
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	326	338	4%	966	1,017	5%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	116	78	-33%	252	177	-30%
รายได้จากธุรกิจหลัก	442	416	-6%	1,218	1,194	-2%
รายได้อื่น	37	33	-11%	100	98	-1%
รายได้รวม	479	449	-6%	1,317	1,292	-2%
ต้นทุนธุรกิจให้เช่าและบริการ	60	60	0%	185	183	-1%
ต้นทุนธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์	62	42	-32%	134	96	-29%
ค่าใช้จ่ายการขายและบริหาร	80	73	-9%	232	218	-6%
ค่าใช้จ่ายการดำเนินงานรวม	202	175	-13%	550	497	-10%
(กำไร) ขาดทุนจากรายการที่มีได้มาจากการ						
ดำเนินธุรกิจหลัก	51	54	7%	157	150	-4%
ต้นทุนทางการเงิน	59	45	-24%	176	141	-20%
กำไรก่อนหักภาษีและผู้ไม่มีส่วนควบคุม	168	175	4%	434	504	16%
ภาษีเงินได้	26	40	55%	104	112	8%
ส่วนของผู้ไม่มีอำนาจควบคุม	9	10	8%	25	36	42%
กำไรสุทธิ	133	125	-6%	305	356	17%

ตารางที่ 2: สรุปฐานะทางการเงิน

	YE67	9M68	% เปลี่ยน
<u>หน่วย: ล้านบาท</u>			
สินทรัพย์หมุนเวียน	1,006	961	-4%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	29,421	29,926	2%
สินทรัพย์รวม	30,427	30,887	2%
หนี้สินหมุนเวียน	2,911	2,775	-5%
หนี้สินไม่หมุนเวียน	10,442	10,781	3%
หนี้สินรวม	13,353	13,556	2%
ส่วนของผู้ถือหุ้น	17,074	17,331	2%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	30,427	30,887	2%
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิ	6,367	6,689	5%

ตารางที่ 3: อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	3Q67	3Q68	เปลี่ยน
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)			
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	72%	75%	3%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	58%	61%	3%
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	28%	28%	0%

9M67	9M68	เปลี่ยน
74%	77%	3%
58%	62%	3%
23%	28%	4%

	YE67	9M68	เปลี่ยน
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.35	0.35	0.00
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.78	0.78	0.00
อัตราส่วนหนี้สินมีการระดมเบี่ยงสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.37	0.39	0.01