



ที่ GL/2568/002

วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2568

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2567

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) ซึ่งแจ้งผลการดำเนินงานประจำปี 2567 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยสรุปดังนี้

เหตุการณ์สำคัญในปี 2567

เศรษฐกิจไทยในปี 2567 มีการขยายตัวจากปีก่อนหน้าเพียงเล็กน้อย โดยมีแรงขับเคลื่อนจากภาคท่องเที่ยวและการบริโภคภาคเอกชน รวมถึงการส่งออกสินค้าที่เร่งขึ้นตามการฟื้นตัวของวัฏจักรอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยี ในขณะที่ภาคธุรกิจขนาดเล็กและกลาง (SMEs) และภาคอุตสาหกรรมบางกลุ่มยังถูกกดดันจากความสามารถในการแข่งขันที่ลดลง และหมดยานยนต์ที่โดนผลกระทบจากปัจจัยด้านราคาและอุปสงค์ (ที่มาข้อมูล: ธนาคารแห่งประเทศไทย) อย่างไรก็ตาม แม้เศรษฐกิจไทยเริ่มมีสัญญาณฟื้นตัวขึ้นบ้าง แต่ยังคงมีปัจจัยกดดันจากภายนอกต่าง ๆ ที่จะส่งผลกระทบต่อภาคธุรกิจ อาทิ ภาวะเศรษฐกิจโลกที่มีความผันผวนจากนโยบายการค้าของสหรัฐอเมริกากับประเทศคู่ค้าต่าง ๆ นโยบายการเงินของเฟดที่มีแนวโน้มชะลอการปรับลดอัตราดอกเบี้ย ประกอบกับสภาวะตลาดอาคารสำนักงานที่ยังเผชิญความท้าทายอย่างต่อเนื่องจากพฤติกรรมของผู้เช่าพื้นที่สำนักงานที่เปลี่ยนไป ประกอบกับสภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้นจากอุปทานที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นในอนาคต (ที่มาข้อมูล: ไนท์แฟรงค์ประเทศไทย)

บริษัทฯ มีการบริหารจัดการในทุกธุรกิจอย่างรอบคอบ มีความคำนึงถึงความผันผวนทางด้านสภาวะอากาศและอุณหภูมิ จึงมีการดำเนินการโครงการที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการความปลอดภัยและสิ่งแวดล้อม เช่น การควบคุมอุณหภูมิภายในอาคารให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม การบริหารจัดการความสะอาดและจรรยาบรรณในโครงการในช่วงฤดูมรสุม การคัดแยกขยะ เป็นต้น โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม อาทิ ผู้เช่า ร้านค้า ลูกค้า คู่ค้า พนักงาน และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ โดยสรุปเหตุการณ์ของกลุ่มธุรกิจต่าง ๆ ในปี 2567 ดังนี้

ธุรกิจอาคารสำนักงาน ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ยังคงประสบภาวะอุปทานล้นตลาดจากโครงการที่เปิดใหม่ในช่วงปีที่ผ่านมา ส่งผลให้จำนวนพื้นที่เช่าอาคารสำนักงานสุทธิอยู่ที่ 6.31 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าประมาณร้อยละ 6 ในขณะที่ฝั่งอุปสงค์มีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปจากแนวโน้มพนักงานบริษัทกลับมาทำงานที่อาคาร

สำนักงาน (Return to Office) อยู่ในทิศทางที่ดีขึ้น ทำให้ความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานเพิ่มขึ้นแต่ไม่เพียงพอต่ออุปทานที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้อัตราเช่าพื้นที่สำนักงานอยู่ที่ร้อยละ 76 ลดลงจากปีก่อนประมาณร้อยละ 3 (ที่มาข้อมูล: ไนท์แฟรงค์ประเทศไทย) อย่างไรก็ตาม ความต้องการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานของผู้เช่าแต่ละรายยังมีความหลากหลาย โดยบางรายยังคงมีการใช้นโยบายทำงานจากที่บ้าน (Work from Home) ต่อไป ในขณะที่บางรายให้พนักงานกลับมาที่อาคารสำนักงานเต็มเวลา รวมถึงมีการขยายพื้นที่สำนักงานเพื่อตอบโจทยวิถีการทำงานแบบใหม่ โดยบริษัท ยังคงดำเนินแผนการขยายพื้นที่เช่าอาคารสำนักงานให้แก่ผู้เช่ารายใหม่ รวมถึงศึกษาแนวทางยกระดับการให้บริการในโครงการของบริษัท เพื่อเพิ่มศักยภาพการแข่งขันในสภาวะตลาดที่ท้าทาย และตอบรับแนวโน้มอุปสงค์การใช้พื้นที่อาคารสำนักงานที่จะฟื้นตัวขึ้นตามลำดับ

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

ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วยโครงการ นิรติ ดอนเมือง อยู่เพียงโครงการเดียว โดยระหว่างงวดนั้นได้มีจำนวนผู้เข้าเยี่ยมชมโครงการและมียอดจองที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างการทยอยก่อสร้าง ตกแต่ง และโอนยูนิตที่จองไว้ให้แก่ลูกค้าให้ได้ตามแผนที่วางไว้

การพัฒนาธุรกิจเพื่อความยั่งยืน บริษัทฯ ให้ความสำคัญอย่างยิ่งในการพัฒนาชุมชนรอบข้าง สังคมและสิ่งแวดล้อม ให้เติบโตอย่างยั่งยืนไปพร้อมกันกับบริษัทฯ โดยในปี 2567 บริษัทฯ ได้ดำเนินแผนงานพัฒนาอย่างยั่งยืนอย่างต่อเนื่อง อาทิ การร่วมมือกับภาครัฐ ภาคเอกชน และพันธมิตรธุรกิจในการ “Better Futures” เพื่อส่งเสริมความรู้เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงภูมิอากาศและบทบาทของสังคมและชุมชนเพื่อช่วยกันลดภาวะโลกร้อน โครงการ “From Trash to Treasure” เพื่อจัดเตรียมจุดคัดแยกขยะภายในอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก รวมถึงจัดกิจกรรมคัดแยกขยะให้แก่ผู้เช่า พนักงาน ลูกค้า และผู้มาเยี่ยมชมโครงการ โดยได้รับความร่วมมือจากทุกภาคส่วนเป็นอย่างดี และการเปิดตัวโครงการ “ESG Bonding Hub” มุ่งเน้นการสร้างความร่วมมือ นวัตกรรม และชุมชน เพื่อผลักดันการเปลี่ยนแปลงด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาลอย่างยั่งยืน เป็นต้น

สรุปผลการดำเนินงานประจำปี 2567

รายได้

บริษัทฯ มีรายได้รวม 1,747 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 จากปีก่อน โดยหลักมาจากธุรกิจให้เช่าและบริการ ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ เป็นผลจากการปล่อยเช่าพื้นที่ค้าปลีกในโครงการที่เพิ่มขึ้น แม้ว่าสถานการณ์ตลาดสำนักงานที่ยังมีความท้าทาย ซึ่งส่งผลกระทบให้อัตราเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานปรับตัวลดลง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ สามารถรักษาอัตราการปรับเพิ่ม

ค่าเช่าได้อย่างต่อเนื่อง และมีการปรับขึ้นได้ดีกว่าตลาดเล็กน้อย ในขณะที่รายได้จากพื้นที่เช่าร้านค้าและส่งเสริมกิจกรรมการตลาดปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อน ในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้น มีการโอนโครงการนิติ ดอนเมือง จำนวนใกล้เคียงกับปีก่อน ในขณะที่รายได้เติบโตขึ้นจากปีก่อนเล็กน้อยจากราคาขายเฉลี่ยที่ปรับเพิ่มขึ้น

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายการบริหาร

บริษัทฯ มีต้นทุนและค่าใช้จ่ายการบริหารจำนวน 750 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 จากปีก่อน เนื่องจากต้นทุนและค่าใช้จ่ายของโครงการนิติ ดอนเมือง ที่เพิ่มขึ้น สอดคล้องกับรายได้การโอนโครงการที่เพิ่มขึ้น ประกอบกับต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นตามสภาวะอัตราเงินเฟ้อและต้นทุนพลังงานที่สูงขึ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ สามารถรักษ้อัตรากำไรขั้นต้นได้ใกล้เคียงกับปีก่อน รวมถึงสามารถควบคุมค่าใช้จ่ายการบริหารได้อย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้อัตรากำไรจากการดำเนินงานอยู่ในระดับใกล้เคียงกับปีก่อน แต่ยังเป็นไปตามแผนงานที่วางไว้

กำไรสุทธิ

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 421 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 จากปีก่อน หากพิจารณาผลการดำเนินงานโดยไม่รวมผลกระทบจากมาตรฐานรายงานทางการเงิน อาทิจ ผลกำไรขาดทุนจากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงวดปัจจุบันและปีก่อนหน้า บริษัทฯ มีกำไรสุทธิใกล้เคียงกับปีก่อน โดยหลักมาจากการกำไรจากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้นจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับแผนการลงทุนในโครงการเตรียมพัฒนาในอนาคต ทั้งนี้บริษัทฯ ยังดำเนินมาตรการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมเพื่อรักษาความสามารถในการทำกำไรจากธุรกิจ รวมถึงบริหารจัดการโครงสร้างเงินทุนและหนี้สินให้มีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่อง

โครงสร้างทางการเงิน

บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 6,419 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ที่ 6,308 ล้านบาท ขณะที่อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ณ สิ้นปี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 3.87 ต่อปี ต่ำกว่า ณ สิ้นปีก่อนหน้าที่ร้อยละ 4.23 ต่อปี ในขณะที่อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.37 เท่า ซึ่งใกล้เคียงกับระดับ ณ สิ้นปีก่อน 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

	2566	2567	% เปลี่ยน
<u>หน่วย: ล้านบาท</u>			
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	1,244	1,298	4%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	308	312	1%
รายได้จากธุรกิจหลัก	1,552	1,610	4%
รายได้อื่น	111	137	23%
รายได้รวม	1,663	1,747	5%
ต้นทุนธุรกิจให้เช่าและบริการ	236	249	6%
ต้นทุนธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์	163	171	5%
ค่าใช้จ่ายการขายและบริหาร	316	330	4%
ค่าใช้จ่ายการดำเนินงานรวม	716	750	5%
(กำไร) ขาดทุนจากรายการที่มีได้มาจากการ			
ดำเนินธุรกิจหลัก	158	158	0%
ต้นทุนทางการเงิน	210	230	10%
กำไรก่อนหักภาษีและผู้ไม่มีส่วนควบคุม	579	609	5%
ภาษีเงินได้	145	153	6%
ส่วนของผู้ไม่มีอำนาจควบคุม	17	35	110%
กำไรสุทธิ	418	421	1%

ตารางที่ 2: สรุปฐานะทางการเงิน

	YE66	YE67	% เปลี่ยน
<u>หน่วย: ล้านบาท</u>			
สินทรัพย์หมุนเวียน	1,173	1,005	-14%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	28,962	29,422	2%
สินทรัพย์รวม	30,135	30,427	1%
หนี้สินหมุนเวียน	4,556	2,911	-36%
หนี้สินไม่หมุนเวียน	8,842	10,442	18%
หนี้สินรวม	13,398	13,353	0%
ส่วนของผู้ถือหุ้น	16,737	17,074	2%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	30,135	30,427	1%
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิ	6,198	6,367	3%

ตารางที่ 3: อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	2566	2567	เปลี่ยน
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)			
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	74%	74%	0%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	57%	57%	0%
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	25%	24%	-1%

	YE66	YE67	เปลี่ยน
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.26	0.35	0.09
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.80	0.78	-0.02
อัตราส่วนหนี้สินมีการระดมเบี่ยงสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.37	0.37	0.00