ที่ GL/2569/011

วันที่ 6 สิงหาคม 2569

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 2 ปี 2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ("บริษัทฯ") ชี้แจงผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 2 ปี 2569 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 โดยสรุปดังนี้

เหตุการณ์สำคัญในไตรมาส 2 ปี 2569

เศรษฐกิจไทยในไตรมาส 2 ปี 2569 มีทิศทางชะลอตัวลงจากไตรมาสก่อนจากผลกระทบของความยืดเยื้อในสถานการณ์สงครามในตะวันออกกลาง และ ผลกระทบของราคาพลังงานที่ปรับตัวสูงขึ้น ส่งผลให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจของภาคบริการ และ ภาคการผลิตปรับตัวลดลง อย่างไรก็ตามกลุ่มสินค้าอิเล็กทรอนิกส์ยังคงเติบโตโดยแรงหนุนจากวัฏจักรเทคโนโลยี และ ปัญญาประดิษฐ์ และความต้องการลงทุนด้านศูนย์ข้อมูล (data center) ทำให้ธนาคารแห่งประเทศไทยปรับเพิ่มประมาณการ GDP ปีปัจจุบันจากเดิมเติบโต 1.5% เป็น 2.3% แต่ปัญหาเดิมในเชิงโครงสร้างยังน่ากังวลอย่างต่อเนื่อง อาทิ สภาวะหนี้สินครัวเรือนที่อยู่ระดับสูง แนวโน้มการเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ กำลังซื้อที่พักอาศัยในระดับกลาง-ล่างที่อ่อนแอ และ ตลาดอาคารสำนักงานที่ยังเผชิญความท้าทายอย่างต่อเนื่องจากภาวะอุปทานล้นตลาดในปัจจุบันและแนวโน้มที่ยังจะเพิ่มขึ้นในอนาคต (ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย ไนท์แฟรงค์ประเทศไทย และ เกียรตินาคินภัทร)

ภายใต้ภาวะข้างต้น บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจด้วยความระมัดระวัง ให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการต้นทุนควบคู่ไปกับการพัฒนาคุณภาพ และ ความยั่งยืนและการรักษาสิ่งแวดล้อมในทุกโครงการ โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ทั้งผู้เช่า ร้านค้า ลูกค้า คู่ค้า พนักงาน และผู้ถือหุ้น โดยสรุปเหตุการณ์ของกลุ่มธุรกิจต่าง ๆ ในไตรมาส 2 ปี 2569 มีดังนี้

<u>ธุรกิจอาคารสำนักงาน</u> บริษัทฯ มีอัตราการเช่าพื้นที่ และ ค่าเช่าของอาคารสำนักงานที่ลดลงจากปีก่อนเล็กน้อย แต่ยังคงสูงกว่าค่าเฉลี่ยตลาดอย่างชัดเจน โดยตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ยังคงประสบภาวะอุปทานล้นตลาดจากโครงการที่เปิดใหม่ในช่วงปีที่ผ่านมา ส่งผลให้จำนวนพื้นที่เช่าอาคารสำนักงานสุทธิของทั้งตลาดอยู่ที่ 6.75 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าประมาณร้อยละ 4.8 ในขณะที่ฝั่งอุปสงค์มีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปและไม่เพียงพอต่ออุปทานที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้อัตราเช่าพื้นที่สำนักงานโดยรวมของทั้งตลาดอยู่ที่ร้อยละ 76 ปรับลดลงจากปีก่อนหน้าเล็กน้อย โดยตลาดอาคารสำนักงานยังคงมีทิศ

ทางการแข่งขันที่รุนแรงอย่างต่อเนื่อง จากอุปทานใหม่ที่จะทยอยเข้าสู่ตลาดในอนาคต โดยคาดว่าจะมีพื้นที่สำนักงานใหม่ราว 270,000 ตารางเมตร เปิดตัวในช่วงครึ่งหลังของปี 2569 จนถึงปี 2571 และ อีกประมาณกว่า 300,000 ตารางเมตร ภายหลังปี 2571 นั้น ทำให้ผู้เช่ายังคงมีอำนาจต่อรองสูงและส่งผลให้การเติบโตของอัตราค่าเช่าเป็นไปได้ยาก โดยผู้เช่ายังคงให้ความสำคัญในเรื่องคุณภาพของอาคาร (Flight to Quality) และ อาคารกลุ่ม Green Building มากขึ้นเรื่อยๆ (ที่มาข้อมูล: ไนท์แฟรงค์ประเทศไทย)

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการยกระดับคุณภาพอาคารและการพัฒนาอาคารสีเขียวอย่างต่อเนื่อง เพื่อรองรับแนวโน้ม Flight to Quality โดยอาคารจี ทาวเวอร์ และเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ได้รับการรับรองมาตรฐาน WiredScore (ด้านโครงสร้างพื้นฐานดิจิทัล) มาก่อนหน้านี้ และในไตรมาส 2 ปี 2569 ยังได้รับการรับรองมาตรฐาน LEED (ด้านสิ่งแวดล้อม) และ WELL (ด้านสุขภาวะผู้ใช้อาคาร) เพิ่มเติม สะท้อนถึงศักยภาพของอาคารทั้งด้านเทคโนโลยี ความยั่งยืน และคุณภาพสภาพแวดล้อมในการทำงาน ซึ่งช่วยเสริมความสามารถในการแข่งขันของบริษัทฯ ในระยะยาว

ภาพที่ 1: แสดงการรับรองมาตรฐานระดับนานาชาติของอาคารจี ทาวเวอร์ และเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส

<u>ธุรกิจเช่าพื้นที่ค้าปลีกในโครงการต่าง ๆ</u> มีแนวโน้มที่ดีขึ้นจากปีก่อนหน้าจากการเพิ่มขึ้นของอัตราการเช่าพื้นที่และ ค่าเช่า โดยบริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการสรรหาร้านค้าที่มีคุณภาพและตรงกับกลุ่มผู้เข้ามาใช้บริการมากขึ้น รวมทั้ง เป็นร้านค้าที่สามารถตอบโจทย์ความต้องการและเพิ่มความหลากหลายให้ผู้เข้ามาใช้บริการได้ ทั้งกลุ่มที่เป็นพนักงานของผู้เช่าและกลุ่มทั่วไป ประกอบกับบริษัทฯ มีการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายและการตลาดอย่างต่อเนื่อง รวมทั้ง มีกิจกรรมร่วมกับศูนย์การค้าและร้านค้าต่างๆ ภายในศูนย์การค้าเพื่อเพิ่มความน่าสนใจและดึงดูดผู้เข้าร่วมกิจกรรมได้อย่างมาก

<u>ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์</u> ปัจจุบันประกอบด้วยโครงการ นิรติ ดอนเมือง เพียงโครงการเดียว โดยตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังต้องเผชิญแรงกดดันจากปัจจัยเชิงโครงสร้างต่อเนื่องมาจากปีก่อน ทั้งภาระหนี้ครัวเรือนระดับสูง กำลังซื้อกลุ่มกลาง-ล่างที่อ่อนแอ ความกังวลต่อการสร้างภาระทางการเงินระยะยาว และสถาบันการเงินยังคงระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อ รวมทั้ง การแข่งขันด้านราคาของผู้พัฒนาโครงการเพื่อกระตุ้นการระบายสินค้าคงเหลือที่มีอยู่ในระดับสูง บริษัทฯ ตระหนักถึงปัจจัยดังกล่าวและปรับแนวทางการดำเนินธุรกิจให้ยังสามารถรักษาความสามารถในการแข่งขันไว้ได้ เช่น

พิจารณาปรับรูปแบบบ้านของโครงการให้ตรงตามความต้องการและประโยชน์ใช้สอยของลูกค้ามากขึ้น พิจารณาให้ส่วนลดอย่างระมัดระวังเป็นรายกรณีหากสามารถปิดการขายได้ทันที และ บริหารสินค้าคงเหลือให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม เป็นต้น

<u>การพัฒนาธุรกิจเพื่อความยั่งยืน</u> บริษัทฯ ให้ความสำคัญอย่างยิ่งในการพัฒนาชุมชนรอบข้าง สังคม และสิ่งแวดล้อมให้เติบโตอย่างยั่งยืนไปพร้อมกันกับบริษัทฯ โดยในไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทฯ ได้ดำเนินแผนงานพัฒนาอย่างยั่งยืนอย่างต่อเนื่อง อาทิ กิจกรรม PHA PA Recycle โดยมีการคัดแยก และ จำหน่ายขยะที่สามารถนำกลับมาใช้ใหม่ได้ เพื่อนำรายได้ร่วมทำบุญในวันสิ่งแวดล้อมโลก นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้มุ่งเน้นการนำเทคโนโลยีใหม่ๆเข้ามาช่วยในการเสริมสร้างความยั่งยืน และ ดูแลสิ่งแวดล้อม เช่น การนำเครื่องกำจัดเศษอาหาร (Food Waste Composter) มาใช้เปลี่ยนขยะเศษอาหารในบริเวณโครงการให้เป็นสารปรับปรุงคุณภาพดินเพื่อใช้ภายในโครงการ และ แจกจ่ายให้แก่หน่วยงานราชการในท้องที่เพื่อนำไปใช้ดูแลพื้นที่สีเขียวต่อไป

จากความมุ่งมั่นในการดำเนินงานด้านความยั่งยืนอย่างต่อเนื่อง บริษัทฯ ได้รับการยอมรับจากหน่วยงานภายนอกอย่างต่อเนื่อง โดยในไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทฯ ได้รับใบประกาศเกียรติคุณจากองค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก (องค์การมหาชน) จากการดำเนินกิจกรรมลดก๊าซเรือนกระจก และได้รับรางวัลจากการไฟฟ้านครหลวงด้านการปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้พลังงานภายในอาคาร

ภาพที่ 2: บริษัทฯ เข้ารับรางวัลจากการไฟฟ้านครหลวงจากการปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้พลังงานภายในอาคาร

สรุปผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 2 ปี 2569

<u>รายได้</u>

บริษัทฯ มีรายได้รวม 404 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 4 จากปีก่อนหน้า (งวด 6 เดือนแรกมีรายได้รวม 809 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 4 จากปีก่อน) โดยสาเหตุหลักมาจากรายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการ ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ ที่ลดลงจากปีก่อนที่ร้อยละ 5 เนื่องจากรายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่ให้ตลาดนัดขนาดใหญ่ได้หมดสัญญาลงในเดือนมิถุนายน 2568 เป็นหลัก ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการเติบโตของอัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีก ในขณะที่ส่วนสำนักงานยังคงสามารถรักษาระดับอัตราการเช่าพื้นที่ได้ใกล้เคียงเดิม แม้ว่าสถานการณ์ตลาดสำนักงานให้เช่าจะมีความท้าทายตามที่ได้กล่าวมาข้างต้น

รายได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 12 โดยเป็นผลมาจากการจำหน่ายบ้านเดี่ยวซึ่งมีราคาสูงได้ในไตรมาสนี้ เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าที่จำหน่าย บ้านแฝด และ ทาวน์เฮ้าส์ซึ่งมีราคาเฉลี่ยต่ำกว่าบ้านเดี่ยว แต่อย่างไรก็ตามบริษัทมีรายได้อื่นๆลดลงร้อยละ 10 จากปีก่อนหน้า ซึ่งสาเหตุหลักเกิดจากรายได้ดอกเบี้ยที่ลดลงเนื่องจากได้รับชำระหนี้คืนจากบริษัทร่วม

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายการบริหาร

บริษัทฯ มีต้นทุนและค่าใช้จ่ายการบริหารจำนวน 160 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6 จากปีก่อน (งวด 6 เดือนแรกมีต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวม 312 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 3 จากปีก่อน) โดยมีสาเหตุหลักมาจากต้นทุน ค่าใช้จ่าย ที่เพิ่มขึ้น และการใช้กลยุทธ์ทางด้านราคาของโครงการนิรติ ดอนเมือง ซึ่งส่งผลให้มีรายได้การโอนโครงการที่เพิ่มขึ้น สำหรับต้นทุนค่าเช่าและบริการ บริษัทฯ สามารถควบคุมให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกับปีก่อนหน้าได้ผ่านการประหยัดต้นทุนด้านพลังงาน และ บริหารทรัพยากร และ ค่าใช้จ่ายสนับสนุนธุรกิจให้เกิดประสิทธิผลสูงสุด

กำไรสุทธิ

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 99 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 21 จากปีก่อน (งวด 6 เดือนแรกมีกำไรสุทธิ 210 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 9 จากปีก่อน) หากพิจารณาเฉพาะกำไรจากการดำเนินงาน บริษัทฯ ยังสามารถคงอัตรากำไรจากการดำเนินงานให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกับปีก่อน ทั้งนี้บริษัทฯ ยังดำเนินมาตรการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม ควบคู่ไปกับการบริหารจัดการ สภาพคล่อง โครงสร้างเงินทุนและหนี้สินให้มีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่อง เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขันและสร้างผลกำไรได้อย่างยั่งยืนและต่อเนื่อง

โครงสร้างทางการเงิน

บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 จำนวน 4,478 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ที่ 5,781 ล้านบาท ในขณะที่อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2569 อยู่ที่ร้อยละ 2.87 ต่อปี ต่ำกว่า ณ สิ้นปีก่อนหน้าที่ร้อยละ 3.12 ต่อปี และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.25 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นปีก่อน อย่างมีนัยสำคัญจากการชำระหนี้สินคืน โดยอัตราส่วนดังกล่าวยังอยู่ต่ำกว่านโยบายของบริษัทฯ ที่ 1 เท่า และ ต่ำกว่าระดับเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ (Debt Covenant) ที่ 3 เท่า

แม้ว่าบริษัทฯ จะมีการรับรู้กำไรสุทธิ และ มีการชำระคืนเงินกู้ระหว่างปีทำให้ภาพรวมฐานะการเงินแข็งแกร่งขึ้น แต่บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio) ที่ลดลงจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดชำระภายในอนาคตระยะสั้น ซึ่งบริษัทได้มีการเตรียมความพร้อมในการหาแหล่งเงินทุนสำหรับชำระภาระผูกพัน รวมไปถึงสำหรับการพัฒนาโครงการใหม่ๆที่จะส่งเสริมการเติบโตของธุรกิจต่อไปในระยะยาว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-วลิตา เผ่าศรีเจริญ-

(นางวลิตา เผ่าศรีเจริญ)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ

ตารางที่ 1: สรุปงบกำไรขาดทุน

	2Q68	2Q69	% เปลี่ยน	6M68	6M69	% เปลี่ยน
หน่วย: ล้านบาท						
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	333	317	-5%	662	648	-2%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	43	48	12%	99	80	-19%
รายได้จากธุรกิจหลัก	376	366	-3%	761	728	-4%
รายได้อื่น	43	39	-10%	83	81	-3%
รายได้รวม	**419**	**404**	**-4%**	**844**	**809**	**-4%**
ต้นทุนธุรกิจให้เช่าและบริการ	57	57	1%	123	122	-1%
ต้นทุนธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์	23	28	23%	54	46	-14%
ค่าใช้จ่ายการขายและบริหาร	71	74	4%	145	144	-1%
ค่าใช้จ่ายการดำเนินงานรวม	151	160	6%	322	312	-3%
(กำไร) ขาดทุนจากรายการที่มิได้มาจากการดำเนินธุรกิจหลัก	46	53	15%	96	106	10%
ต้นทุนทางการเงิน	47	46	-1%	96	93	-4%
กำไรก่อนหักภาษีและผู้ไม่มีส่วนควบคุม	**175**	**145**	**-17%**	**329**	**298**	**-9%**
ภาษีเงินได้	35	35	1%	72	66	-8%
ส่วนของผู้ไม่มีอำนาจควบคุม	15	11	-26%	26	22	-14%
กำไรสุทธิ	**125**	**99**	**-21%**	**231**	**210**	**-9%**

ตารางที่ 2: สรุปฐานะทางการเงิน

	YE68	6M69	% เปลี่ยน
หน่วย: ล้านบาท			
สินทรัพย์หมุนเวียน	917	933	2%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	29,101	27,750	-5%
สินทรัพย์รวม	**30,018**	**28,683**	**-4%**
หนี้สินหมุนเวียน	2,011	4,164	107%
หนี้สินไม่หมุนเวียน	10,594	7,054	-33%
หนี้สินรวม	12,605	11,217	-11%
ส่วนของผู้ถือหุ้น	17,413	17,466	0%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	**30,018**	**28,683**	**-4%**
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิ	5,735	4,423	-23%

ตารางที่ 3: อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	2Q68	2Q69	เปลี่ยน	6M68	6M69	เปลี่ยน
อัตราส่วนความสามารถการทำกำไร (Profitability Ratio)						
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	79%	77%	-2%	77%	77%	0%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	64%	61%	-3%	62%	61%	0%
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	30%	24%	-5%	27%	26%	-1%

	YE68	6M69	เปลี่ยน
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.46	0.22	-0.23
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.72	0.64	-0.08
อัตราส่วนหนี้สินมีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.33	0.25	-0.08