

# บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 230/2564

29 ธันวาคม 2564

## CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร: **BBB**  
 แนวโน้มอันดับเครดิต: **Stable**

วันที่ทบทวนล่าสุด: 03/03/64

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับ	แนวโน้มอันดับ
	เครดิต	เครดิต/ เครดิตพินิจ
25/07/62	BBB	Stable
18/09/61	BBB-	Positive
27/07/60	BBB-	Stable

ติดต่อ:

จุฑามาส บุญยานิชกุล

jutamasa@trisrating.com

ประมวลทรัพย์ ผลประเสริฐ

pramuansap@trisrating.com

วจี พิทักษ์ไพบุลย์กิจ

wajee@trisrating.com

วิดา ประทุมสุวรรณ, CFA

wiyada@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

\* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

## เหตุผล

ทริสเรตติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรของ บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ “BBB” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” โดยอันดับเครดิตองค์กรได้รับการปรับเพิ่มขึ้น 1 ชั้นจากอันดับเครดิตเฉพาะของบริษัท (Stand-alone Credit Profile -- SACP) ซึ่งสะท้อนถึงสถานะของบริษัทในการเป็นบริษัทย่อยที่มีความสำคัญในเชิงกลยุทธ์ (Strategic) ของบริษัท เช่นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (ได้รับการจัดอันดับเครดิตที่ระดับ “AA/Stable” จากทริสเรตติ้ง) ทั้งนี้ การปรับเพิ่มอันดับเครดิตขึ้น 1 ชั้นจากอันดับเครดิตเฉพาะของบริษัทนั้นเป็นไปตาม “เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตกลุ่มธุรกิจ” ล่าสุดของทริสเรตติ้ง โดยทริสเรตติ้งเชื่อว่าบริษัท เช่นทรัลพัฒนาในฐานะผู้ถือหุ้นหลักจะให้การสนับสนุนแก่บริษัทอย่างทันทั่วทั้งที่กรณีของบริษัทมีความจำเป็น

SACP ที่ระดับ “bbb-” สะท้อนถึงรายได้ที่สม่ำเสมอซึ่งบริษัทได้รับจากค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาจากพื้นที่เช่าของอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก รวมทั้งยังสะท้อนถึงธุรกิจที่มีขนาดเล็กซึ่งมีสินทรัพย์สร้างรายได้กระจุกตัวอยู่ในทำเลที่ตั้งเพียงแห่งเดียว

## ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

### ฐานรายได้ที่มีขนาดเล็กและกระจุกตัว

ทริสเรตติ้งมองว่ารายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่บริษัทได้รับจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่านั้นมีค่อนข้างน้อยเมื่อเทียบกับผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่ารายอื่น ๆ อีกทั้งฐานรายได้ของบริษัทยังกระจุกตัวอยู่ในทำเลที่ตั้งเพียงแห่งเดียวและมีผู้เช่ารายใหญ่เพียงไม่กี่รายอีกด้วย บริษัทพัฒนาอาคารสำนักงาน 3 แห่งบนถนนพระราม 9 ซึ่งประกอบด้วย อาคาร “The 9<sup>th</sup> Towers” อาคาร “Unilever House” และอาคาร “G Tower” ซึ่งมีพื้นที่เช่าสุทธิรวม 145,328 ตารางเมตร (ตร.ม.) บริษัทยังได้พัฒนาพื้นที่ค้าปลีกเพื่อเช่าภายในอาคารสำนักงานและโครงการคอนโดมิเนียมของบริษัทเองซึ่งมีพื้นที่เช่ารวม 24,937 ตร.ม. อีกด้วย โดยสินทรัพย์ทั้งหมดตั้งอยู่บนถนนพระราม 9 ในเขตกรุงเทพมหานคร

บริษัทได้ให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานของ The 9<sup>th</sup> Towers และ Unilever House แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (GLANDRT) ในปี 2560 และได้จำหน่ายเงินลงทุนในทรัสต์ฯ ดังกล่าวออกไปให้แก่อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNREIT) ในปี 2563

ปัจจุบันรายได้ค่าเช่าและค่าบริการส่วนใหญ่ของบริษัทมาจากอาคารสำนักงานเพียงแห่งเดียวคือ G Tower ซึ่งมีพื้นที่ให้เช่าขนาด 67,604 ตร.ม. และมีอัตราการใช้พื้นที่เช่าสูงกว่า 95% ในช่วงปี 2560 จนถึง 9 เดือนแรกของปี 2564 ในขณะที่ค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ระดับ 730-840 บาทต่อ ตร.ม. ต่อเดือน อาคารสำนักงาน G Tower มีผู้เช่ารายใหญ่ที่สุด 3 รายซึ่งเช่าพื้นที่คิดเป็นสัดส่วน 53% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด นอกจากนี้ บริษัทยังมีพื้นที่ค้าปลีกขนาดเล็กในแต่ละอาคารอีกด้วย อัตราการใช้พื้นที่ค้าปลีกของอาคาร Belle Grand Rama 9 อาคาร The 9<sup>th</sup> Towers และอาคาร Unilever House ค่อนข้างต่ำโดยอยู่ที่ระดับเพียง 30%-50% ในขณะที่อัตราการใช้พื้นที่ค้าปลีกของอาคาร G Tower อยู่ในระดับสูงเกินกว่า 80% ทริสเรตติ้งมองว่ารายได้ของบริษัทมีการกระจุกตัวอยู่ในสินทรัพย์เพียงแห่งเดียวค่อนข้างสูง โดยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากอาคาร G Tower อยู่ที่ระดับ 700-800 ล้านบาทต่อปีในช่วงระหว่างปี 2561-2563

## ผลการดำเนินงานได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 เพียงเล็กน้อย

ทริสเรตติ้งมองว่าผลการดำเนินงานของบริษัทในช่วงระหว่างปี 2563-2564 ไม่ได้ได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โรคโควิด 19) แม้ว่าอัตราการเช่าอาคารสำนักงานโดยเฉลี่ยจะลดลงมาอยู่ที่ระดับ 91%-92% ในช่วงปี 2563-2564 แต่ทริสเรตติ้งก็เห็นว่ายังอยู่ในระดับที่ยอมรับได้ บริษัทยังสามารถปรับค่าเช่าอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นได้ที่ระดับ 1%-7% ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา ในขณะที่พื้นที่ค้าปลีกได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดที่ยาวนาน โดยอัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีกโดยเฉลี่ยลดลงเหลือ 58% ในปี 2563 และ 49% ณ สิ้นเดือนกันยายน 2564 จากประมาณ 70% ในช่วงระหว่างปี 2560-2562 บริษัทต้องยกเว้นค่าเช่าหรือให้ส่วนลดค่าเช่าในเดือนที่ได้รับผลกระทบจากโรคโควิด 19 ที่ระดับ 20%-50% แก่ผู้เช่าพื้นที่ค้าปลีก อย่างไรก็ตาม สัดส่วนรายได้จากพื้นที่ค้าปลีกคิดเป็นเพียง 15% ของรายได้จากการดำเนินงานรวมของบริษัท ทั้งนี้ รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการของบริษัทลดลงเพียงเล็กน้อยในปี 2563 และลดลง 9% ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2564

### รายได้และกำไรที่สม่ำเสมอจากอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก

ทริสเรตติ้งประเมินว่าผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ที่มีต่อธุรกิจสำนักงานให้เช่าของบริษัทนั้นถือว่าไม่มากนักเนื่องมาจากรูปแบบของสัญญาเช่าสินทรัพย์ประเภทนี้ ทั้งนี้ บริษัทปล่อยเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานส่วนใหญ่ภายใต้สัญญาเช่าแบบคงที่นาน 3 ปีซึ่งทำให้บริษัทมีกระแสเงินสดที่แน่นอนจากรายได้ค่าเช่า อย่างไรก็ตาม การเกิดเทคโนโลยีใหม่ ๆ ที่สร้างความเปลี่ยนแปลง (Technological Disruption) โดยมีปัจจัยเร่งจากการแพร่ระบาดเมื่อผนวกกับแนวโน้มที่พื้นที่สำนักงานให้เช่าจะล้นตลาดในช่วง 2-3 ปีข้างหน้าแล้วก็น่าจะทำให้อุปสงค์พื้นที่สำนักงานให้เช่าชะลอตัวลง ในการนี้ ทริสเรตติ้งคาดการณ์ว่าจะเกิดแรงกดดันที่มีต่ออัตราการเช่าและค่าเช่าของบริษัทในช่วง 3 ปีข้างหน้าได้ ทริสเรตติ้งคาดว่าอัตราการเช่าโดยเฉลี่ยของอาคารสำนักงานจะลดลงเล็กน้อยมาอยู่ที่ระดับ 88% ในช่วงปี 2565-2566 โดยอัตราค่าเช่าอาจอยู่ในระดับคงที่ไม่เปลี่ยนแปลงในช่วง 3 ปีข้างหน้า นอกจากนี้ ทริสเรตติ้งยังคาดว่ารายได้จากอาคารสำนักงานของบริษัทจะอยู่ในช่วง 750-950 ล้านบาทต่อปีในช่วงระหว่างปี 2564-2566 ในส่วนของพื้นที่ค้าปลีกนั้น ทริสเรตติ้งคาดว่าอัตราการเช่าโดยเฉลี่ยจะยังคงอยู่ในระดับต่ำที่ประมาณ 50% ตลอดช่วงเวลาประมาณการ โดยบริษัทได้ให้ส่วนลดค่าเช่าบางส่วนในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา แต่ก็คาดว่าอัตราค่าเช่าจะสามารถปรับเพิ่มขึ้นได้ที่ระดับ 5% ต่อปีในช่วงปี 2565-2566 และยังคงคาดว่ารายได้จากพื้นที่ค้าปลีกจะยังคงอยู่ที่ระดับประมาณ 200 ล้านบาทต่อปี

ภายใต้สมมติฐานพื้นฐานของทริสเรตติ้งคาดว่ารายได้จากการดำเนินงานรวมจากทุกธุรกิจของบริษัทจะอยู่ในช่วง 1.4-1.6 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2564-2566 ทริสเรตติ้งมองว่าความสามารถในการทำกำไรของบริษัทอาจได้รับแรงกดดันจากการแข่งขันที่รุนแรงของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่ารวมถึงปริมาณพื้นที่อาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นในช่วง 2-3 ปีข้างหน้า ทั้งนี้ ทริสเรตติ้งคาดว่ากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ของบริษัทจะอยู่ที่ระดับ 500-700 ล้านบาทต่อปีในช่วงระหว่างปี 2564-2566

### ภาระหนี้อยู่ในระดับปานกลาง

หลังจากบริษัทเซ็นทรัลพัฒนากลายเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัทแล้ว บริษัทเซ็นทรัลพัฒนาก็มีแผนจะนำที่ดินเปล่าทั้ง 4 แปลงมาพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสานและโครงการที่อยู่อาศัย โดยที่ดินบนถนนพระราม 9 และบนถนนพหลโยธินนั้นจะพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสานซึ่งประกอบด้วยศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และโรงแรม ส่วนที่ดินบนถนนกำแพงเพชรและที่ดินในพื้นที่ตอนเมืองจะพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ ในปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ย่านตอนเมืองและเริ่มเปิดขายโครงการในเฟสแรกในเดือนกันยายน 2564 นอกจากนี้ ยังมีแผนจะซื้อที่ดินใหม่สำหรับพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในปี 2566 รวมถึงจะเปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยบนถนนกำแพงเพชรในปี 2567 อีกด้วย บริษัทได้ชะลอแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสานบนถนนพระราม 9 และถนนพหลโยธินออกไป โดยโครงการระยะแรกบนที่ดินทั้งสองแปลงนั้นคาดว่าจะเริ่มเปิดดำเนินการได้ในปี 2568 และ 2569 ตามลำดับ

ประมาณการของทริสเรตติ้งคาดว่าบริษัทจะใช้เงินลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโครงการที่อยู่อาศัย ที่จำนวน 300 ล้านบาทในปี 2564 และจะเพิ่มขึ้นเป็น 700 ล้านบาทในปี 2565 และ 1.2 พันล้านบาทในปี 2566 ในการนี้ ทริสเรตติ้งมองว่าบริษัทมีความต้องการแหล่งเงินทุนในระดับปานกลางเพื่อพัฒนาที่ดินเปล่าทั้งหมดในช่วง 3 ปีข้างหน้า โดยทริสเรตติ้งได้รวมแผนการจัดหาแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งของบริษัทด้วยการให้เช่าอาคาร G Tower ให้แก่ CPNREIT ในช่วงปลายปี 2566 ไว้ในการพิจารณาด้วยแล้ว ทั้งนี้ เงินที่ได้รับจากการให้เช่าสินทรัพย์ดังกล่าวจะช่วยลดภาระการกู้ยืมให้แก่บริษัทได้ส่วนหนึ่ง และทริสเรตติ้งคาดว่าบริษัทจะสามารถรักษาอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อทุนให้ต่ำกว่า 1 เท่าได้ตลอดช่วงเวลาประมาณการ

### มีสภาพคล่องที่สามารถบริหารจัดการได้

ทริสเรตติ้งประเมินว่าสภาพคล่องของบริษัทจะอยู่ในระดับที่สามารถบริหารจัดการได้ในช่วง 12 เดือนข้างหน้า โดย ณ เดือนกันยายน 2564 บริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในอีก 12 เดือนข้างหน้าจำนวน 6.6 พันล้านบาทซึ่งประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 2.5 พันล้านบาท เงินกู้ระยะสั้นจากบริษัทเซ็นทรัลพัฒนาจำนวน 2.2 พันล้านบาท พันกู้จำนวน 1 พันล้านบาท และตั๋วแลกเงินระยะสั้นจำนวน 0.9 พันล้านบาท ในขณะที่แหล่งเงินทุนของบริษัท ณ สิ้นเดือนกันยายน 2564 ประกอบด้วยเงินสดและเงินลงทุนระยะสั้นจำนวน 100 ล้านบาท รวมถึงวงเงินกู้ระยะสั้นที่ยังไม่ได้เบิกใช้และไม่สามารถยกเลิกได้อีกจำนวน 1.3 พันล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทเซ็นทรัลพัฒนายังมีวงเงินกู้ยืมระยะสั้นแบบหมุนเวียนจำนวน 2.5 พันล้านบาทแก่บริษัทอีกด้วย

ในขณะที่เงินทุนจากการดำเนินงานของบริษัทในช่วง 12 เดือนข้างหน้านั้นคาดว่าจะอยู่ที่ระดับประมาณ 200 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทยังมีสินทรัพย์ที่ปลอดภาระค้ำประกันในจำนวนที่มีนัยสำคัญซึ่งประกอบด้วยที่ดินในราคาต้นทุนมูลค่า 4.9 พันล้านบาทรวมถึงการถือหุ้นในสัดส่วน 50% ใน บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน 48 ไร่บนถนนพหลโยธินอีกด้วย ซึ่งสินทรัพย์เหล่านี้สามารถใช้เป็นหลักประกันค้ำประกันได้ในกรณีที่บริษัทมีความต้องการกู้เงินจากธนาคาร

บริษัทยังคงปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินของหุ้นกู้ที่กำหนดให้บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) ให้ต่ำกว่า 3 เท่าได้ ซึ่ง ณ เดือนกันยายน 2564 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ระดับ 0.4 เท่า

ณ สิ้นเดือนกันยายน 2564 บริษัทมีหนี้ที่มีหลักประกันจำนวน 2.5 พันล้านบาท ทั้งนี้ อัตราส่วนหนี้สินที่มีหลักประกันต่อมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ของบริษัทอยู่ที่ระดับ 9% ซึ่งต่ำกว่าระดับ 35% ตาม “เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า” ของทริสเรทติ้งอย่างมีนัยสำคัญ ทริสเรทติ้งจึงพิจารณาว่าเจ้าหนี้ที่ไม่มีหลักประกันของบริษัทไม่มีความเสี่ยงเปรียบอย่างมีนัยสำคัญแต่อย่างใดเมื่อพิจารณาจากลำดับชั้นในการได้รับคืนเมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์ของบริษัท

### การสนับสนุนจากบริษัทเซ็นทรัลพัฒนา

ทริสเรทติ้งมองว่าบริษัทเซ็นทรัลพัฒนามีความตั้งใจที่จะให้การสนับสนุนแก่บริษัททั้งทางด้านธุรกิจและการเงิน ทั้งนี้ ณ เดือนกันยายน 2564 บริษัทเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นส่วนใหญ่ในบริษัทในสัดส่วน 67.53% ทริสเรทติ้งคาดว่าความเชี่ยวชาญในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทเซ็นทรัลพัฒนาจะเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสานของบริษัทที่จะเกิดขึ้นบนถนนพระราม 9 และถนนพหลโยธิน โดยทริสเรทติ้งคาดการณ์ว่าโครงการดังกล่าวจะเป็นแหล่งสร้างรายได้และ EBITDA ที่สำคัญให้แก่บริษัทในอนาคต

นอกเหนือจากการดำเนินธุรกิจแล้ว ทริสเรทติ้งยังมองว่าบริษัทเซ็นทรัลพัฒนายังเข้ามามีส่วนร่วมที่สำคัญในการกำหนดนโยบายทางการเงินของบริษัทอีกด้วย โดยบริษัทมีนโยบายที่จะรักษาอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อทุนให้ต่ำกว่า 1 เท่า นอกจากนี้ บริษัทเซ็นทรัลพัฒนายังให้วงเงินกู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนในการดำเนินงานและช่วยลดต้นทุนทางการเงินอีกด้วย

### สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

สมมติฐานกรณีพื้นฐานที่สำคัญ ๆ ของทริสเรทติ้งสำหรับการดำเนินงานของบริษัทในระหว่างปี 2564-2566 มีดังนี้

- อัตราการเช่าอาคารสำนักงานโดยเฉลี่ยจะลดลงเล็กน้อยมาอยู่ที่ระดับ 88% ในช่วงระหว่างปี 2565-2566 ด้วยอัตราค่าเช่าคงที่ไม่เปลี่ยนแปลง
- อัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีกโดยเฉลี่ยคาดว่าจะอยู่ที่ระดับประมาณ 50% โดยอัตราค่าเช่าจะเติบโตที่ระดับ 5% ต่อปีในช่วงปี 2565-2566
- เงินลงทุนสำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโครงการที่อยู่อาศัยจะอยู่ที่ระดับ 300 ล้านบาทโดยรวมในปี 2564 และจะเพิ่มขึ้นเป็น 700 ล้านบาทในปี 2565 และ 1.2 พันล้านบาทในปี 2566
- รายได้จากการดำเนินงานรวมจะอยู่ในช่วง 1.4-1.6 พันล้านบาท
- บริษัทจะให้เช่าอาคาร G Tower แก่ CPNREIT ในปี 2566

### แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนความคาดหวังของทริสเรทติ้งว่าผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของบริษัทจะเป็นไปตามที่ทริสเรทติ้งประมาณการไว้ นอกจากนี้ ทริสเรทติ้งยังคาดว่าบริษัทจะปฏิบัติตามนโยบายทางการเงินที่เข้มงวดของบริษัทเซ็นทรัลพัฒนาและรักษาอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อทุนให้ต่ำกว่า 1 เท่า

### ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตของบริษัทอาจได้รับการปรับเพิ่มขึ้นหากฐานรายได้และกำไรของบริษัทเติบโตขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในขณะที่สถานะทางการเงินของบริษัทไม่ได้แตกต่างไปจากที่ทริสเรทติ้งคาดการณ์ไว้ ในทางตรงกันข้าม ผลการดำเนินงานและ/หรือสถานะทางการเงินที่อ่อนแอลงอย่างมีนัยสำคัญอาจส่งผลในทางลบต่ออันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตได้ ทั้งนี้ หากความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทและบริษัทเซ็นทรัลพัฒนาเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญก็อาจส่งผลกระทบต่ออันดับเครดิตองค์กรของบริษัทได้

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ\*

หน่วย: ล้านบาท

	ม.ค.-ก.ย. 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
		2563	2562	2561	2560
รายได้จากการดำเนินงานรวม	1,014	1,485	1,597	1,506	1,495
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	542	1,010	896	597	629
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	545	1,122	902	792	737
เงินทุนจากการดำเนินงาน	302	715	223	129	(44)
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	119	200	288	443	470
เงินลงทุน	47	47	21	215	307
สินทรัพย์รวม	29,397	29,225	29,692	29,263	29,056
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	6,711	6,752	8,016	8,166	7,974
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	15,348	14,827	13,714	12,360	11,899
<b>อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว</b>					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ (%)	53.73	75.59	56.48	52.56	49.30
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	3.32 **	4.65	4.22	2.90	2.87
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	4.60	5.61	3.13	1.79	1.57
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	9.22 **	6.02	8.89	10.32	10.82
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	6.35 **	10.60	2.78	1.57	(0.55)
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	30.42	31.29	36.89	39.78	40.12

\* งบการเงินรวม

\*\* ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า, 15 กรกฎาคม 2564
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตกลุ่มธุรกิจ, 13 มกราคม 2564
- วิธีการจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 26 กรกฎาคม 2562
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงิน, 5 กันยายน 2561

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) (GLAND)

อันดับเครดิตองค์กร:	BBB
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด

อาคารสีลมคอมเพล็กซ์ ชั้น 24 191 ถ. สีลม กรุงเทพฯ 10500 โทร. 02-098-3000

© บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2564 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแถลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมิได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: [www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria](http://www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria)