

# บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 59/2564

11 สิงหาคม 2564

## CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร:	AA
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน	AA
แนวโน้มเครดิตพินิจ:	Negative

วันที่ทบทวนล่าสุด : 12/07/64

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับ	แนวโน้มอันดับ
	เครดิต	เครดิต/ เครดิตพินิจ
12/07/64	AA	Alert Negative
16/01/62	AA	Stable
18/09/61	AA	Alert Developing
22/09/60	AA	Stable
12/05/57	AA-	Stable
05/02/56	A+	Positive
23/05/50	A+	Stable
22/02/48	A	Stable
12/07/47	A-	Positive
04/10/45	A-	-
17/05/44	BBB+	-

ติดต่อ:

จุฑามาส บุญวานิชกุล

jutamas@trisrating.com

ประมวลทรัพย์ ผลประเสริฐ

pramuansap@trisrating.com

วจี พิทักษ์ไพบุลย์กิจ

wajee@trisrating.com

วิยดา ประทุมสุวรรณ, CFA

wiyada@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

\* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

## เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดปัจจุบันของ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ "AA" พร้อมคง "เครดิตพินิจ" แนวโน้ม "Negative" หรือ "ลบ" ในขณะที่เดียวกัน ทริสเรทติ้งยังจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดใหม่ในวงเงินไม่เกิน 1 หมื่นล้านบาทของบริษัทที่ระดับ "AA" ด้วยเช่นกัน โดยบริษัทจะนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ไปชำระคืนหุ้นกู้และเงินกู้รวมทั้งใช้เป็นเงินทุนในการขยายธุรกิจ

อันดับเครดิตสะท้อนถึงสถานะผู้นำของบริษัทในธุรกิจศูนย์การค้าในประเทศไทย ตลอดจนผลงานในการบริหารศูนย์การค้าคุณภาพสูง และกระแสเงินสดที่สม่ำเสมอจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญา ทั้งนี้ การพิจารณาอันดับเครดิตยังคำนึงถึงความต้องการเงินลงทุนจำนวนมากเพื่อรองรับแผนการขยายธุรกิจของบริษัทในช่วงปี 2564-2566 และความกังวลเกี่ยวกับการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โรคโควิด 19) ที่ยาวนานซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภคและอุปสงค์ของพื้นที่ค้าปลีกอีกด้วย

จากการประเมินของทริสเรทติ้งเห็นว่าบริษัทมีความสามารถในการแข่งขันที่แข็งแกร่งที่สุดในกลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจศูนย์การค้าในประเทศไทย ทั้งนี้ ณ เดือนมิถุนายน 2564 บริษัทบริหารศูนย์การค้าจำนวนทั้งสิ้น 34 แห่งโดย 15 แห่งอยู่ในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ 18 แห่งอยู่ในเขตต่างจังหวัด และอีก 1 แห่งอยู่ในประเทศมาเลเซีย นอกจากนี้ บริษัทยังมีพื้นที่ค้าปลีกที่อยู่ภายใต้การบริหารงานของบริษัทแกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) อีกด้วย บริษัทมีพื้นที่ค้าปลีกรวมทั้งสิ้น 1.8 ล้านตารางเมตร (ตร.ม.) ทั้งนี้ สถานะผู้นำของบริษัทสะท้อนจากการมีส่วนแบ่งทางการตลาดที่มากที่สุดถึง 20% ของพื้นที่ค้าปลีกทั่วประเทศและอัตราการเช่าที่สูงเกินกว่า 90% ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา

ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2564 บริษัทมีรายได้จากการดำเนินงานรวมเท่ากับ 1.31 หมื่นล้านบาทซึ่งใกล้เคียงกับช่วงเดียวกันของปีที่แล้วและมีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายเพิ่มขึ้น 4% จากช่วงเดียวกันของปีที่แล้วเป็น 7.8 พันล้านบาท อย่างไรก็ตาม ทริสเรทติ้งมองว่ามาตรการปิดศูนย์การค้าในพื้นที่ควบคุมสูงสุดในจังหวัดต่าง ๆ เพื่อลดการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ที่ยังคงดำเนินอยู่จะยังสร้างแรงกดดันต่อผลการดำเนินงานของบริษัทในช่วงที่เหลือของปีนี้ต่อไป

## เครดิตพินิจ

ทริสเรทติ้งได้ออกประกาศ "เครดิตพินิจ" แนวโน้ม "Negative" หรือ "ลบ" สำหรับอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของบริษัทมาตั้งแต่วันที่ 12 กรกฎาคม 2564 โดยเป็นผลสืบเนื่องมาจากประกาศของบริษัทเมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม 2564 ที่ระบุว่าบริษัทจะเข้าซื้อหุ้นในสัดส่วน 30.36% ใน บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จาก บริษัท เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 27 กรกฎาคม 2564 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงเข้าซื้อหุ้นเพิ่มเติมจากกลุ่มผู้ถือหุ้นของบริษัทสยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์อีก 4 กลุ่มในสัดส่วน 21.79%

ภายหลังจากธุรกรรมดังกล่าวเสร็จสิ้นแล้วบริษัทมีหน้าที่จะต้องทำข้อเสนอซื้อหุ้นที่เหลือทั้งหมดของบริษัทสยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ต่อไป และหากบริษัทสามารถซื้อหุ้นทั้งหมดของบริษัทสยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ได้ก็จะทำให้การทำธุรกรรมทั้งหมดมีมูลค่าสูงถึง 2.56 หมื่นล้านบาท โดยแหล่งเงินทุนในการทำธุรกรรมดังกล่าวของบริษัทจะมาจากการกู้ยืม

ทริสเรทติ้งจะทบทวนเครดิตพินิจของบริษัทอีกครั้งเมื่อการทำคำเสนอซื้อหุ้นของบริษัทสยามฟิวเจอร์ตีเวลอปเม้นท์แล้วเสร็จและเมื่อทริสเรทติ้งได้ทำการวิเคราะห์แผนการปรับโครงสร้างทุนของบริษัทรวมทั้งผลกระทบจากการซื้อหุ้นบริษัทสยามฟิวเจอร์ตีเวลอปเม้นท์ต่อสถานะเครดิตของบริษัทอย่างถี่ถ้วนแล้ว

#### เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า, 15 กรกฎาคม 2564
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้, 15 มิถุนายน 2564
- วิธีการจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 26 กรกฎาคม 2562
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงิน, 5 กันยายน 2561

#### บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (CPN)

อันดับเครดิตองค์กร:	AA
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
CPN210A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 300 ล้านบาท ใต้ออนปี 2564	AA
CPN221A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใต้ออนปี 2565	AA
CPN225A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,500 ล้านบาท ใต้ออนปี 2565	AA
CPN235A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,000 ล้านบาท ใต้ออนปี 2566	AA
CPN241A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,000 ล้านบาท ใต้ออนปี 2567	AA
CPN242A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 3,000 ล้านบาท ใต้ออนปี 2567	AA
CPN258A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใต้ออนปี 2568	AA
CPN261A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,250 ล้านบาท ใต้ออนปี 2569	AA
CPN261B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 750 ล้านบาท ใต้ออนปี 2569	AA
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ในวงเงินไม่เกิน 3,000 ล้านบาท ใต้ออนภายใน 15 ปี	AA
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ในวงเงินไม่เกิน 10,000 ล้านบาท ใต้ออนภายใน 15 ปี	AA
แนวโน้มเครดิตพินิจ:	Negative

#### บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

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

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