

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 42/2564

10 มิถุนายน 2564

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร: BBB-

อันดับเครดิตตราสารหนี้:

หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน

หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น

แนวโน้มอันดับเครดิต:

BBB-

BBB-

BB

Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด: 25/03/64

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับ	แนวโน้มอันดับ
	เครดิต	เครดิต/ เครดิตพินิจ
25/03/64	BBB-	Stable
11/03/63	BBB	Negative
19/02/59	BBB	Stable
18/02/58	BBB-	Positive
29/05/56	BBB-	Stable

ติดต่อ:

จุฑามาส บุณยวานิชกุล

jutamasa@trisrating.com

อวยพร วชิรกาญจนารักษ์

auyporn@trisrating.com

หัตถยานี พิทักษ์ปฐมพี

hattayanee@trisrating.com

สุชาดา พันธุ์, Ph.D.

suchada@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดปัจจุบันของ บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ "BBB-" ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" และคงอันดับเครดิตหุ้นกู้ด้อยสิทธิลักษณะคล้ายหุ้น ไม่มีประกันและไถ่ถอนเมื่อเลิกกิจการ (Hybrid Debentures) ที่ระดับ "BB" ในขณะเดียวกัน ทริสเรทติ้งยังจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดใหม่ในวงเงินไม่เกิน 5 พันล้านบาทที่ระดับ "BBB-" ด้วย โดยบริษัทจะนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ดังกล่าวไปทดแทนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระในเดือนตุลาคม 2564 และเดือนกุมภาพันธ์ 2565

อันดับเครดิตสะท้อนถึงสถานะทางการเงินที่แข็งแกร่งและเป็นที่ยอมรับในตลาดคอนโดมิเนียมและสัดส่วนรายได้จากโครงการร่วมทุนที่ค่อนข้างสูง ทั้งนี้ อันดับเครดิตยังสะท้อนถึงภาระหนี้ในระดับสูงและความกังวลต่อผลกระทบของการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โรคโควิด 19) ที่ยืดเยื้อซึ่งจะยังคงสร้างแรงกดดันต่อความต้องการที่อยู่อาศัยและความสามารถในการทำกำไรของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่อไป

ทริสเรทติ้งมองว่าผลการดำเนินงานของบริษัทจะยังได้รับแรงกดดันต่อไปตลอดทั้งปี 2564 เนื่องจากความต้องการในตลาดคอนโดมิเนียมจากทั้งผู้ซื้อชาวไทยและต่างชาติยังคงชะลอตัวซึ่งเป็นผลสืบเนื่องมาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ทริสเรทติ้งคาดการณ์ว่ารายได้จากการดำเนินงานรวมของบริษัทจะเท่ากับ 4.5 พันล้านบาทในปี 2564 และปรับดีขึ้นเป็น 5.5-6.5 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2565-2566 ทั้งนี้ ยังคาดว่ากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายจะอยู่ที่ประมาณ 1 พันล้านบาทในปี 2564 เนื่องจากคาดการณ์ว่าบริษัทไม่มีโครงการคอนโดมิเนียมที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและส่งมอบในปีนี้ อย่างไรก็ตาม ทริสเรทติ้งคาดว่ากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายจะปรับดีขึ้นเป็นประมาณ 1.5-2 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2565-2566

ณ เดือนมีนาคม 2564 บริษัทมียอดขายรอการรับรู้รายได้มูลค่า 1.43 หมื่นล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย ยอดขายรอการรับรู้รายได้จากโครงการร่วมทุนมูลค่า 1.34 หมื่นล้านบาท และจากโครงการของบริษัทเองมูลค่า 0.9 พันล้านบาท ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะสามารถส่งมอบยอดขายรอการรับรู้รายได้มูลค่า 3.9 พันล้านบาทในช่วงที่เหลือของปี 2564 มูลค่า 9.4 พันล้านบาทในปี 2565 และมูลค่า 1 พันล้านบาทในปี 2566 เนื่องจากบริษัทมียอดขายรอการรับรู้รายได้ที่น้อยลง ดังนั้นรายได้และกำไรของบริษัทจะต้องพึ่งพาความสามารถในการขายยูนิตที่สร้างเสร็จเหลือขายเป็นอย่างมาก โดย ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2564 บริษัทมีคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จเหลือขายมูลค่า 2.66 หมื่นล้านบาท

แม้ว่าบริษัทจะยังคงได้รับส่วนแบ่งกำไรจากการโอนโครงการคอนโดมิเนียมภายใต้การร่วมทุน แต่ทริสเรทติ้งคาดว่าส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในโครงการร่วมทุนจะได้รับผลกระทบจากผลขาดทุนของโครงการคอนโดมิเนียมที่เปิดใหม่และโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่เพิ่งสร้างเสร็จ โดยเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ทุกแห่งจะเริ่มเปิดดำเนินการในช่วงที่อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวยังมีความไม่แน่นอนสูง ทริสเรทติ้งจึงคาดว่าบริษัทจะมีส่วนแบ่งผลขาดทุนสุทธิจากการลงทุนในโครงการร่วมทุนต่ำกว่า 0.1 พันล้านบาทในปีนี้ และคาดว่าจะมีส่วนแบ่งกำไรสุทธิเท่ากับ 0.1 พันล้านบาทในปี 2565 และ 1 พันล้านบาทในปี 2566

ทริสเรทติ้งคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทจะยังคงสูงต่อไปในช่วง 3 ปีข้างหน้าเนื่องจากบริษัทมีแผนจะเปิดโครงการที่อยู่อาศัยให้มากขึ้น ทริสเรทติ้งคาดว่าอัตราส่วน

หนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนจะอยู่ในระดับ 65%-68% และอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินอาจอยู่ในระดับต่ำกว่า 2% ในช่วงปี 2564-2565

ทริสเรทติ้งประเมินว่าสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทยังสามารถบริหารจัดการได้ในอีก 12 เดือนข้างหน้า ณ เดือนมีนาคม 2564 แหล่งเงินทุนของบริษัทประกอบด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 4.9 พันล้านบาท รวมถึงวงเงินกู้ยืมระยะสั้นที่ยังไม่ได้เบิกใช้และไม่สามารถยกเลิกได้จำนวน 5.6 พันล้านบาท และวงเงินกู้ยืมระยะยาวที่ยังไม่ได้เบิกใช้และไม่สามารถยกเลิกได้จำนวน 2.3 พันล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทมีสินค้าเหลือขายในโครงการที่ปลอดภาระหนี้ซึ่งมีมูลค่าขาย 4 พันล้านบาท ในขณะที่บริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในอีก 12 เดือนข้างหน้าจำนวน 1.6 หมื่นล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย หุ้นกู้ 8.4 พันล้านบาท ตั๋วสัญญาใช้เงินระยะสั้น 6 พันล้านบาท และเงินกู้ระยะยาว 1.6 พันล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทมีแผนจะออกหุ้นกู้ใหม่เพื่อทดแทนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนด ตั๋วสัญญาใช้เงินระยะสั้นส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ชั่วคราวเพื่อใช้ในการซื้อที่ดินซึ่งจะถูกทดแทนด้วยเงินกู้โครงการในภายหลัง และคาดว่าบริษัทจะจ่ายชำระคืนเงินกู้โครงการด้วยกระแสเงินสดจากการโอนโครงการ

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" สะท้อนถึงความคาดหวังว่าบริษัทจะสามารถรักษาผลการดำเนินงานเอาไว้ได้ตามเป้าหมาย ทั้งนี้ คาดว่ากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของบริษัทในช่วงปี 2564-2566 จะเท่ากับ 1-2 พันล้านบาทต่อปี ในขณะที่ภาระหนี้หนี้ยังคงอยู่ในระดับสูง โดยคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทจะอยู่ในระดับ 65%-68% ตลอดช่วงประมาณการ และอัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวรจะอยู่ในระดับ 2%-5%

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตอาจถูกปรับลดลงหากผลการดำเนินงานและ/หรือสถานะเครดิตของบริษัทอ่อนแอลงอย่างมีนัยสำคัญจากประมาณการ ในทางตรงกันข้าม การปรับเพิ่มอันดับเครดิตอาจเกิดขึ้นหากบริษัทมีผลการดำเนินงานแข็งแกร่งกว่าที่คาดการณ์ไว้และฐานะทางการเงินปรับดีขึ้นจนทำให้อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินเพิ่มขึ้นสูงกว่า 5% และอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนอยู่ที่ระดับต่ำกว่า 60%

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- วิธีการจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 26 กรกฎาคม 2562
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารกึ่งหนี้กึ่งทุน (Hybrid Securities), 12 กันยายน 2561
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงิน, 5 กันยายน 2561

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ANAN)

อันดับเครดิตองค์กร:	BBB-
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
ANAN17PA: หุ้นกู้ด้อยสิทธิลักษณะคล้ายหุ้น 770 ล้านบาท	BB
ANAN17PB: หุ้นกู้ด้อยสิทธิลักษณะคล้ายหุ้น 230 ล้านบาท	BB
ANAN18PA: หุ้นกู้ด้อยสิทธิลักษณะคล้ายหุ้น 1,500 ล้านบาท	BB
ANAN18PB: หุ้นกู้ด้อยสิทธิลักษณะคล้ายหุ้น 500 ล้านบาท	BB
ANAN19PA: หุ้นกู้ด้อยสิทธิลักษณะคล้ายหุ้น 1,000 ล้านบาท	BB
ANAN20PA: หุ้นกู้ด้อยสิทธิลักษณะคล้ายหุ้น 1,000 ล้านบาท	BB
ANAN21PA: หุ้นกู้ด้อยสิทธิลักษณะคล้ายหุ้น 1,000 ล้านบาท	BB
ANAN222A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,500 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2565	BBB-
ANAN22OA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 423.3 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2565	BBB-
ANAN22OB: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 915.6 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2565	BBB-
ANAN23OA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 746.6 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2566	BBB-
ANAN241A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,412.8 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2567	BBB-
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันในวงเงินไม่เกิน 5,000 ล้านบาท ไถ่ถอนภายใน 2 ปี 6 เดือน	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 ใช้อ้างอิง หรือเปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มิใช่คำแถลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มิได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน 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