

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 105/2565

23 กันยายน 2565

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร:	AA
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน	AA
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด: 04/03/65

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับ	แนวโน้มอันดับเครดิต/ เครดิตพิ닝
29/12/64	AA	Stable
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:

สุชานา ฉันทาคีชัย
suchana@trisrating.com

ประมวลทรัพย์ ผลประเสริฐ
pramuansap@trisrating.com

วจี พิทักษ์ไพบุลย์กิจ
wajee@trisrating.com

สุชาดา พันธุ์, Ph.D.
suchada@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดปัจจุบันของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ “AA” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” ในขณะเดียวกัน ทริสเรทติ้งยังจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดใหม่ในวงเงินไม่เกิน 8.5 พันล้านบาทของบริษัทซึ่งไถ่ถอนภายใน 15 ปีที่ระดับ “AA” ด้วยเช่นกัน โดยบริษัทจะนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ไปชำระคืนหนี้หุ้นกู้และเงินกู้ รวมทั้งใช้เป็นเงินทุนในการขยายธุรกิจ

อันดับเครดิตสะท้อนถึงสถานะผู้นำของบริษัทในธุรกิจศูนย์การค้าในประเทศไทย ตลอดจนผลงานในการบริหารศูนย์การค้าคุณภาพสูง และกระแสเงินสดที่สม่ำเสมอจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญา นอกจากนี้ การพิจารณาอันดับเครดิตยังคำนึงถึงความต้องการเงินลงทุนจำนวนมากเพื่อรองรับแผนการขยายธุรกิจของบริษัทในช่วงปี 2565-2567 รวมถึงการเริ่มฟื้นตัวของธุรกิจศูนย์การค้าจากผลกระทบของการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โรคโควิด 19) อีกด้วย

ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะยังคงรักษาความเป็นผู้นำในธุรกิจศูนย์การค้าได้ต่อไป โดยสถานะผู้นำดังกล่าวเห็นได้จากการที่บริษัทมีส่วนแบ่งทางการตลาดที่มากถึง 22% ของพื้นที่ค้าปลีกทั่วประเทศโดยมีอัตราการเช่าที่ระดับประมาณ 90% ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา

หลังจากการซื้อกิจการของ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (SF) แล้ว บริษัทก็มีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าสุทธิเพิ่มขึ้น 20% หรือคิดเป็น 2.3 ล้านตารางเมตร (ตร.ม.) โดยคอมมูนิตีมอลล์ทั้ง 18 แห่งและศูนย์การค้าขนาดใหญ่อีก 1 แห่งของบริษัทสยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ช่วยเสริมความเป็นผู้นำของบริษัทในธุรกิจศูนย์การค้าเกือบทุกประเภทในประเทศไทยให้แข็งแกร่งยิ่งขึ้น ทั้งนี้ ณ เดือนมิถุนายน 2565 บริษัทบริหารศูนย์การค้าและคอมมูนิตีมอลล์รวม 56 แห่ง โดย 33 แห่งอยู่ในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ 22 แห่งอยู่ในเขตต่างจังหวัด 1 แห่งอยู่ในประเทศมาเลเซีย และบริษัทยังมีพื้นที่ค้าปลีกซึ่งอยู่ภายใต้การบริหารงานของ บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) อีกด้วย

บริษัทมีผลการดำเนินงานที่มีสัญญาณชัดเจนว่าปรับตัวดีขึ้นในช่วงครึ่งแรกของปี 2565 โดยสามารถบรรลุระดับ 60% ตามที่ทริสเรทติ้งประมาณการไว้สำหรับปี 2565 ทั้งนี้ หลังจากที่มีรัฐบาลมีการผ่อนคลายมาตรการต่าง ๆ เพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ในเดือนพฤศจิกายน 2564 และจากการที่บริษัทเปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ รายได้จากการดำเนินงานและกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ของบริษัทก็เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 1.72 หมื่นล้านบาทและ 1.14 หมื่นล้านบาทตามลำดับในช่วงครึ่งแรกของปี 2565

บริษัทมีอัตราการเช่าพื้นที่โดยเฉลี่ย ณ เดือนมิถุนายน 2565 อยู่ที่ประมาณ 90% บริษัทยังคงให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ผู้เช่าในช่วงครึ่งแรกของปี 2565 ต่อไปและคาดว่าจะให้ส่วนลดค่าเช่าจะยังคงดำเนินต่อไปอีกตลอดปี 2565 เพื่อช่วยผ่อนภาระของผู้เช่าในภาวะที่ค่าใช้จ่ายของผู้บริโภคอ่อนแอลง

ทริสเรตติ้งประเมินว่าสถานะสภาพคล่องของบริษัทจะยังคงมีเพียงพอในช่วง 12 เดือนข้างหน้า ทั้งนี้ จากข้อมูล ณ เดือนมิถุนายน 2565 บริษัทมีภาระหนี้สินทางการเงินที่จะครบกำหนดชำระในอีก 12 เดือนข้างหน้าจำนวน 3.47 หมื่นล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยหนี้ระยะสั้นจำนวน 1.85 หมื่นล้านบาท เงินกู้ระยะยาวจำนวน 6.9 พันล้านบาท หนี้กู้จำนวน 6.5 พันล้านบาท และหนี้สินตามสัญญาเช่าอีกจำนวน 2.8 พันล้านบาท ทริสเรตติ้งคาดว่าบริษัทจะใช้เงินลงทุนที่จำนวน 2 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงระหว่างปี 2565-2567 ในขณะที่ ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2565 แหล่งเงินทุนของบริษัทประกอบด้วยเงินสดในมือจำนวน 4.3 พันล้านบาท เงินลงทุนระยะสั้นจำนวน 3.9 พันล้านบาท และวงเงินกู้ยืมที่ยังไม่ได้เบิกใช้และไม่สามารถยกเลิกได้อีกจำนวน 1.19 หมื่นล้านบาท ในขณะที่กระแสเงินสดจากการดำเนินงานนั้นคาดว่าจะอยู่ที่ระดับประมาณ 1.5-2.0 หมื่นล้านบาทต่อปีในระหว่างปี 2565-2566 นอกจากนี้ บริษัทยังมีสินทรัพย์ที่ปลอดภาระค้ำประกันซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวนประมาณ 1.64 แสนล้านบาทที่สามารถนำไปใช้เป็นหลักประกันเพื่อขอเงินกู้จากธนาคารในกรณีที่ต้องการได้อีกด้วย

ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2565 บริษัทมีหนี้ที่มีหลักประกันจำนวน 4.8 พันล้านบาท ทั้งนี้ อัตราส่วนหนี้ที่มีหลักประกันต่อมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์ของบริษัทอยู่ที่ระดับเพียง 2% ทริสเรตติ้งจึงมองว่าเจ้าหนี้ที่ไม่มีหลักประกันของบริษัทไม่มีความเสี่ยงเปรียบอย่างมีนัยสำคัญแต่อย่างใดเมื่อพิจารณาจากลำดับชั้นในการได้รับคืนเมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์ของบริษัท

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงความคาดหมายของทริสเรตติ้งว่าบริษัทจะมีผลการดำเนินงานที่เป็นไปตามประมาณการ แม้ว่าจะต้องเผชิญกับความท้าทายต่าง ๆ ในการดำเนินธุรกิจ ทั้งนี้ แม้ว่าบริษัทจะขยายธุรกิจเชิงรุกมากขึ้น แต่ทริสเรตติ้งก็คาดว่าบริษัทจะสามารถรักษาสถานะทางการเงินที่แข็งแกร่งเอาไว้ได้และสามารถคงอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินสุทธิ (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) ต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายให้อยู่ที่ระดับต่ำกว่า 4.5 เท่าได้

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตของบริษัทอาจปรับเพิ่มขึ้นได้หากสถานะทางการเงินของบริษัทแข็งแกร่งขึ้นในขณะที่ยังคงรักษาสถานะความเป็นผู้นำทางธุรกิจเอาไว้ได้ในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตอาจปรับลดลงหากผลการดำเนินงานและ/หรือสถานะทางการเงินของบริษัทอ่อนแอลงอย่างมีนัยสำคัญจากระดับที่ทริสเรตติ้งคาดการณ์ไว้ หรืออัตราส่วนหนี้สินทางการเงินสุทธิ (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) ต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของบริษัทอยู่ในระดับสูงเกินกว่า 4.5 เท่าอย่างต่อเนื่องยาวนาน

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 15 กรกฎาคม 2565
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงินสำหรับธุรกิจทั่วไป, 11 มกราคม 2565
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า, 15 กรกฎาคม 2564
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้, 15 มิถุนายน 2564

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (CPN)

อันดับเครดิตองค์กร:	AA
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
CPN235A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2566	AA
CPN241A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2567	AA
CPN242A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 3,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2567	AA
CPN248A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 5,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2567	AA
CPN253A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,500 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2568	AA
CPN256A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2568	AA
CPN258A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2568	AA
CPN25DA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2568	AA
CPN261A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,250 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2569	AA
CPN261B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 750 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2569	AA
CPN268A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 4,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2569	AA
CPN273A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2570	AA
CPN293A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2572	AA
CPN323A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2575	AA
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ในวงเงินไม่เกิน 8,500 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนภายใน 15 ปี	AA
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2565 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแกลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลปรากฏในรายงานใดๆ 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 หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆโดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria