

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 229/2564

29 ธันวาคม 2564

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร:	AA
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน	AA
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด : 11/08/64

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับ เครดิต	แนวโน้มอันดับ เครดิต/ เกรดเครดิต
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 บุญยานิชกุล
jutamas@trisrating.com

ประมวลทรัพย์ ผลประเสริฐ
pramuansap@trisrating.com

วชิ พิทักษ์ไพบุลย์กิจ
wajee@trisrating.com

วิยดา ประทุมสุวรรณ, CFA
wiyada@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ "AA" ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" โดยอันดับเครดิตสะท้อนถึงสถานะผู้นำของบริษัทในธุรกิจศูนย์การค้าในประเทศไทย ตลอดจนผลงานในการบริหารศูนย์การค้าคุณภาพสูง และกระแสเงินสดที่สม่ำเสมอจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญา นอกจากนี้ การพิจารณาอันดับเครดิตยังคำนึงถึงการที่บริษัทเข้าซื้อกิจการของ บริษัท สยามฟิวเจอร์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และความต้องการเงินลงทุนจำนวนมากเพื่อรองรับแผนการขยายธุรกิจของบริษัทในช่วงปี 2564-2566 รวมถึงความกังวลเกี่ยวกับการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โรคโควิด 19) ที่ยาวนานซึ่งยังคงส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภคและอุปสงค์ของพื้นที่ค้าปลีกอีกด้วย

ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

การซื้อกิจการบริษัทสยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ช่วยเสริมธุรกิจของบริษัท

ทริสเรทติ้งมองว่าการซื้อกิจการของบริษัทสยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ช่วยเสริมความแข็งแกร่งให้แก่ธุรกิจพัฒนาศูนย์การค้าของบริษัท โดยเฉพาะอย่างยิ่งในย่านบางนาซึ่งศูนย์การค้าเมกา บางนา เป็นศูนย์การค้าที่มีชื่อเสียงและสามารถดึงดูดผู้เช่าหลากหลายประเภท หลังจากซื้อหุ้นในส่วนของเหลือของบริษัทสยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์แล้วเสร็จเมื่อช่วงกลางเดือนตุลาคม 2564 บริษัทก็กลายเป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วน 96.24% ในบริษัทดังกล่าว ซึ่ง ณ สิ้นเดือนกันยายน 2564 บริษัทกลายเป็นเจ้าของคอมมูนิตีมอลล์ 17 แห่งและศูนย์การค้าขนาดใหญ่อีก 1 แห่ง รวมพื้นที่ที่เช่าสุทธิ 364,883 ตารางเมตร (ตร.ม.) นอกจากนี้ บริษัทยังได้เป็นหุ้นส่วนในกิจการร่วมค้าของที่ดินรอการพัฒนาในย่านที่มีศักยภาพอีกด้วย

ณ เดือนกันยายน 2564 อัตราการเช่าโดยเฉลี่ยของคอมมูนิตีมอลล์ของบริษัทสยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์อยู่ที่ 92% และของศูนย์การค้าเมกา บางนาอยู่ที่เกือบ 100% บริษัทสยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์มีรายได้จากการดำเนินงานรวมอยู่ที่ระดับ 1.1-1.5 พันล้านบาทต่อปีรวมทั้งมีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ที่ระดับ 0.7-0.9 พันล้านบาทต่อปีในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา และมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในศูนย์การค้าเมกา บางนาที่ระดับ 0.3-0.5 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2559-2563

หลังจากซื้อกิจการของบริษัทสยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์แล้ว บริษัทมีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าเพิ่มขึ้น 20% คิดเป็น 2.2 ล้าน ตร.ม. โดยคอมมูนิตีมอลล์ทั้ง 17 แห่งและศูนย์การค้าขนาดใหญ่อีก 1 แห่งของบริษัทสยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ช่วยสร้างความแข็งแกร่งให้แก่สถานะความเป็นผู้นำของบริษัทในธุรกิจศูนย์การค้าในประเทศไทยที่ครอบคลุมมากขึ้น ทั้งนี้ ณ เดือนกันยายน 2564 บริษัทบริหารศูนย์การค้าและคอมมูนิตีมอลล์รวม 52 แห่ง โดย 32 แห่งอยู่ในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ 19 แห่งอยู่ในเขตต่างจังหวัด 1 แห่งอยู่ในประเทศมาเลเซีย และบริษัทยังมีพื้นที่ค้าปลีกซึ่งอยู่ภายใต้การบริหารงานของ บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) อีกด้วย บริษัทมีพื้นที่ค้าปลีกรวมทั้งสิ้น 2.2 ล้าน ตร.ม. ทั้งนี้ สถานะผู้นำของบริษัทเกิดจากการมีส่วนแบ่งทางการตลาดที่มากถึง 23% ของพื้นที่ค้าปลีกทั่วประเทศและมีอัตราการเช่าที่สูงเกินกว่า 90% ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา

ผลงานที่ได้รับการยอมรับในการบริหารศูนย์การค้าคุณภาพสูง

ทริสเรทติ้งประเมินว่าคุณภาพสินทรัพย์โดยรวมของบริษัทอยู่ในเกณฑ์ดี โดยบริษัทมีศูนย์การค้าสร้างรายได้ที่มีความหลากหลายและตั้งอยู่ในทำเลที่ดีรวมทั้งยังมีฐานผู้เช่าที่หลากหลายและแข็งแกร่ง บริษัทมีการปรับปรุงศูนย์การค้าและปรับเปลี่ยนผู้เช่าอยู่เสมอเพื่อให้ศูนย์การค้ามีความ

ทันสมัยและดึงดูดใจลูกค้า ทั้งนี้ ผู้เช่าหลักที่เป็นแม่เหล็กดึงดูดลูกค้าให้เข้าศูนย์การค้าของบริษัทประกอบไปด้วยห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน โรงภาพยนตร์ ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านแบรนด์เนม และห้องโถงเอนกประสงค์ขนาดใหญ่สำหรับจัดกิจกรรมต่าง ๆ ซึ่งผู้เช่าหลักที่มีความหลากหลายเหล่านี้ยังช่วยดึงดูดผู้เช่าเฉพาะทางรายอื่น ๆ ในขณะที่ศูนย์การค้าที่มีคุณภาพสูงยังช่วยดึงดูดผู้เช่ารายย่อยทั้งที่เป็นแบรนด์ภายในประเทศและจากต่างประเทศได้อีกด้วย

ผลการดำเนินงานในปี 2564 ได้รับผลกระทบจากการปิดศูนย์การค้า

ผลการดำเนินงานของบริษัทในปี 2564 ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 หลายระลอก โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงที่มีการปิดศูนย์การค้าตามคำสั่งของภาครัฐตั้งแตกลางเดือนกรกฎาคมจนถึงปลายเดือนสิงหาคม 2564 บริษัทให้ส่วนลดค่าเช่าตามระยะเวลาที่ได้รับผลกระทบตลอดปี 2564 ด้วย

ทริสเรตติ้งมองว่าผลจากการฉีดวัคซีนที่เพิ่มมากขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี 2564 จะช่วยเพิ่มจำนวนผู้เข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้าให้มากขึ้นตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 ของปี 2564 เป็นต้นไป โดยสมมติฐานพื้นฐานของทริสเรตติ้งคาดว่ารายได้จากศูนย์การค้าของบริษัทจะอยู่ที่ระดับ 2 หมื่นล้านบาทในปี 2564 ซึ่งต่ำกว่าในปี 2562 35% ส่วนรายได้จากอาคารสำนักงานให้เช่านั้นอาจลดลง 10% จากระดับก่อนการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 มาอยู่ 1.5 พันล้านบาทในปี 2564 ในขณะที่รายได้จากศูนย์อาหารคาดว่าจะลดลงเหลือประมาณ 0.3 พันล้านบาทในปีนี้จากผลของมาตรการปิดศูนย์การค้าและมาตรการรักษาระยะห่างทางสังคม ส่วนรายได้จากรูทิจโรงแรมนั้นคาดว่าจะลดลงและจะอยู่ในระดับต่ำสุดในปี 2564 ทั้งนี้ ทริสเรตติ้งคาดว่ารายได้จากการดำเนินงานรวมของบริษัทจะลดลง 30%-35% จากระดับในปี 2562 เป็น 2.5 หมื่นล้านบาทในปี 2564 ในขณะที่ EBITDA ซึ่งรวมกำไรจากการให้เช่าสินทรัพย์แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ทรัสต์ฯ) อาจลดลง 15% จากระดับก่อนการแพร่ระบาดเหลือ 1.8 หมื่นล้านบาทในปี 2564

ผลการดำเนินงานคาดว่าจะค่อย ๆ ฟื้นตัวในปี 2565-2566

ทริสเรตติ้งเชื่อว่าจำนวนผู้เข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้าจะค่อย ๆ ฟื้นตัวขึ้นภายหลังจากการผ่อนคลายมาตรการ และศูนย์การค้ากลับมาเปิดดำเนินการได้ ทั้งนี้ ทริสเรตติ้งคาดว่าจำนวนผู้เข้ามาใช้บริการศูนย์การค้าตลอดปี 2565 จะปรับตัวดีขึ้นเป็น 75%-85% ของระดับก่อนการแพร่ระบาด อย่างไรก็ตามการใช้จ่ายของผู้บริโภคที่น้อยลงและการกลายพันธุ์ของโรคโควิด 19 ทำให้ทริสเรตติ้งเชื่อว่าบริษัทจะยังคงให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบต่อไปอีกตลอดปี 2565 และคาดว่าจะสามารถปรับเพิ่มขึ้นได้ 3% ในปี 2566 ทริสเรตติ้งคาดว่าบริษัทจะเปิดศูนย์การค้าใหม่จำนวน 1-3 แห่งต่อปีตลอดช่วงระยะเวลาประมาณการ โดยคาดว่าจะอัตราการเช่าพื้นที่โดยรวมจะอยู่ที่ประมาณ 90% ทั้งนี้ ประมาณการพื้นฐานของทริสเรตติ้งคาดว่ารายได้จากศูนย์การค้าของบริษัทจะปรับตัวดีขึ้นเป็น 2.2-2.3 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2565-2566 หรือต่ำกว่าปี 2562 ประมาณ 25% ส่วนรายได้จากอาคารสำนักงานให้เช่าคาดว่าจะอยู่ในช่วง 1.3-1.5 พันล้านบาทต่อปีในระหว่างปี 2565-2566 ตามการคาดการณ์ว่าอัตราการเช่าพื้นที่จะลดลงเล็กน้อยและอัตราค่าเช่าจะไม่เติบโต ส่วนรายได้จากศูนย์อาหารนั้นคาดว่าจะฟื้นตัวมาอยู่ที่ระดับ 0.6-0.7 พันล้านบาทต่อปี ในขณะที่รายได้จากรูทิจโรงแรมน่าจะปรับตัวดีขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 50% ของปี 2562 ได้ภายในปี 2565 และที่ระดับ 70% ภายในปี 2566

เนื่องจากการแพร่ระบาดที่ยาวนานและการกลายพันธุ์ของโรคโควิด 19 ผลการดำเนินงานของบริษัทจึงฟื้นตัวช้ากว่าที่ทริสเรตติ้งประมาณการไว้ อย่างไรก็ตาม ทริสเรตติ้งคาดว่ารายได้จากการดำเนินงานรวมของบริษัทจากทุกธุรกิจจะอยู่ในระดับ 2.8-3.0 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2565-2566 โดยคาดว่าบริษัทจะสามารถควบคุมต้นทุนในการดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพในช่วงที่สถานการณ์การแพร่ระบาดและการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจยังมีความไม่แน่นอน นอกจากนี้ ทริสเรตติ้งยังคาดว่า EBITDA ซึ่งรวมกำไรจากการให้เช่าสินทรัพย์แก่ทรัสต์ฯ ของบริษัทจะปรับตัวดีขึ้นเป็น 1.9 หมื่นล้านบาทในปี 2565 และ 2.5 หมื่นล้านบาทในปี 2566 โดยอัตรากำไรสุทธิของบริษัทน่าจะอยู่ที่ระดับไม่ต่ำกว่า 27% ของรายได้จากการดำเนินงานรวมตลอดช่วงเวลาประมาณการ

แผนการลดหนี้เงินกู้โดยการจำหน่ายและให้เช่าสินทรัพย์แก่ทรัสต์ฯ

บริษัทใช้เงินกู้ในการซื้อกิจการของบริษัทสยามฟิวเจอร์ตีเวลอปเม้นท์ ซึ่งทำให้ภาระหนี้เงินกู้ของบริษัทเพิ่มขึ้น 2.36 หมื่นล้านบาท รวมถึงภาระหนี้ของบริษัทสยามฟิวเจอร์ตีเวลอปเม้นท์อีกจำนวน 6 พันล้านบาท ทั้งนี้ ประมาณการพื้นฐานของทริสเรตติ้งยังคงคาดว่าจะบริษัทจะใช้เงินลงทุนจำนวน 1.2 หมื่นล้านบาทในปีนี้ (ไม่รวมเงินลงทุนในการเข้าซื้อกิจการ) และอีกจำนวน 2 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2565-2566 ทั้งนี้ เงินลงทุนดังกล่าวรวมเงินลงทุนในการพัฒนาศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานแห่งใหม่ตลอดจนการปรับปรุงศูนย์การค้าที่มีอยู่ในปัจจุบันจำนวน 9 พันล้านบาทถึง 1.5 หมื่นล้านบาทต่อปีด้วย ทริสเรตติ้งประมาณการงบประมาณในการซื้อที่ดินและค่าก่อสร้างของโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยของบริษัทที่จำนวน 2-3 พันล้านบาทต่อปี และเงินลงทุนในการพัฒนาโรงแรมแห่งใหม่ที่จำนวนประมาณ 2 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2565-2566 โดยได้รวมเงินลงทุนของบริษัทและของบริษัทแกรนด์ คาแนล แลนด์ รวมทั้งโครงการร่วมทุนอื่น ๆ ตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทไว้ในประมาณการแล้ว

แม้ว่าการซื้อกิจการของบริษัทสยามฟิวเจอร์ตีเวลอปเม้นท์จะใช้แหล่งเงินทุนจากเงินกู้ทั้งหมดจำนวน แต่ทริสเรตติ้งก็คาดว่าบริษัทจะสามารถลดหนี้ได้ตามแผน โดยสมมติฐานพื้นฐานของทริสเรตติ้งคาดว่าบริษัทจะสามารถจำหน่ายศูนย์การค้าทั้ง 2 แห่งของบริษัทให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNREIT) ในช่วงปลายปี 2565 และให้เช่าสินทรัพย์แก่ทรัสต์ฯ เพิ่มเติมอีกในช่วงปลายปี 2566 ซึ่งเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายและให้เช่าสินทรัพย์ซึ่งคาดว่าจะมีมูลค่า 2.0-2.5 หมื่นล้านบาทในช่วงปี 2564-2566 นั้นน่าจะช่วยลดภาระหนี้เงินกู้ของบริษัทลงได้บางส่วน

ทริสเรตติ้งยังคงคาดว่าบริษัทจะสามารถรักษ้อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินสุทธิ (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) ต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายให้อยู่ในระดับต่ำกว่า 4.5 เท่าตลอดช่วงประมาณการและรักษ้อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่ายให้อยู่ที่ระดับประมาณ 8 เท่าเอาไว้ได้

มีสภาพคล่องที่เพียงพอ

ทริสเรตติ้งประเมินว่าสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทจะมีเพียงพอในช่วง 12 เดือนข้างหน้า โดย ณ เดือนกันยายน 2564 บริษัทมีภาระหนี้สินทางการเงินที่จะครบกำหนดชำระในอีก 12 เดือนข้างหน้าจำนวน 2.9 หมื่นล้านบาทซึ่งประกอบด้วยหนี้ระยะสั้นจำนวน 1.4 หมื่นล้านบาท เงินกู้ระยะยาวจำนวน 6 พันล้านบาท หนี้กู้จำนวน 5.8 พันล้านบาท และหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 2.8 พันล้านบาท โดยทริสเรตติ้งคาดว่าบริษัทจะใช้งบลงทุนจำนวน 1.2 หมื่นล้านบาทในปี 2564 และ 2 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2565-2566 ทั้งนี้ ยังคาดว่าบริษัทจะจ่ายเงินปันผลที่อัตราประมาณ 33%-40% ของกำไรสุทธิอีกด้วย ณ สิ้นเดือนกันยายน 2564 แหล่งเงินทุนของบริษัทประกอบด้วยเงินสดจำนวน 4.5 พันล้านบาทและเงินลงทุนระยะสั้นจำนวน 3.5 พันล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทยังมีวงเงินกู้ยืมที่ยังไม่ได้เบิกใช้และไม่สามารถยกเลิกได้อีกจำนวน 1.32 หมื่นล้านบาท ในขณะที่กระแสเงินสดจากการดำเนินงานก็คาดว่าจะอยู่ที่ระดับประมาณ 1.5 หมื่นล้านบาทในปี 2565 นอกจากนี้ บริษัทยังมีสินทรัพย์ที่ปลอดภาระค้ำประกันซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวนประมาณ 1.65 แสนล้านบาทที่สามารถนำไปใช้เป็นหลักประกันเพื่อขอเงินกู้จากธนาคารในกรณีที่ต้องการได้อีกด้วย

บริษัทยังคงปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินของหุ้นกู้ได้ โดยเงื่อนไขของหุ้นกู้กำหนดให้บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อทุน (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) ให้ต่ำกว่า 1.75 เท่าและอัตราส่วนสินทรัพย์หลังจากหักภาระผูกพันต่อเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันให้สูงกว่า 1.5 เท่า ซึ่ง ณ เดือนกันยายน 2564 อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อทุนของบริษัทอยู่ที่ระดับ 0.7 เท่าและอัตราส่วนสินทรัพย์หลังจากหักภาระผูกพันต่อเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันอยู่ที่ระดับ 4 เท่า

ณ สิ้นเดือนกันยายน 2564 บริษัทมีหนี้ที่มีหลักประกันจำนวน 3.8 พันล้านบาท ทั้งนี้ อัตราส่วนหนี้ที่มีหลักประกันต่อมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์ของบริษัทอยู่ที่ระดับเพียง 2% ซึ่งต่ำกว่าระดับ 35% ตาม “เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า” ของทริสเรตติ้ง ทริสเรตติ้งจึงพิจารณาว่าเจ้าหนี้ที่ไม่มีหลักประกันของบริษัทไม่มีความเสี่ยงเปรียบอย่างมีนัยสำคัญแต่อย่างใดเมื่อพิจารณาจากลำดับชั้นในการได้รับคืนเมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์ของบริษัท

สมมติฐานพื้นฐาน

สมมติฐานกรณีพื้นฐานที่สำคัญ ๆ ของทริสเรตติ้งสำหรับการดำเนินงานของบริษัทในช่วงปี 2564-2566 มีดังนี้

- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากศูนย์การค้าในปี 2564 จะอยู่ที่ระดับ 65% ของปี 2562 และจะปรับตัวดีขึ้นเป็น 2.2-2.3 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2565-2566
- บริษัทจะเปิดศูนย์การค้าใหม่จำนวน 1-3 แห่งต่อปีในช่วงปี 2564-2566 ด้วยอัตราการเช่าโดยรวมประมาณ 90%
- งบลงทุนสำหรับทุกธุรกิจรวมกันจะอยู่ที่ 1.2 หมื่นล้านบาทในปี 2564 และ 2 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2565-2566
- รายได้จากดำเนินงานรวมจะอยู่ที่ 2.5 หมื่นล้านบาทในปี 2564 และจะเพิ่มขึ้นเป็น 2.8-3.0 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2565-2566
- บริษัทจะจำหน่ายและให้เช่าสินทรัพย์แก่ CPNREIT ในปี 2565-2566

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงความคาดหวังของทริสเรตติ้งว่าบริษัทจะมีผลการดำเนินงานเป็นไปตามประมาณการแม้ว่าจะต้องเผชิญกับความท้าทายต่าง ๆ ในการดำเนินธุรกิจ ทั้งนี้ แม้ว่าบริษัทจะขยายธุรกิจเชิงรุกมากขึ้น แต่ก็คาดว่าบริษัทจะสามารถรักษาสถานะทางการเงินที่แข็งแกร่งเอาไว้ได้โดยคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินสุทธิ (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) ต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายจะอยู่ที่ระดับต่ำกว่า 4.5 เท่าตลอดช่วงเวลาประมาณการ

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตของบริษัทอาจปรับเพิ่มขึ้นได้หากสถานะทางการเงินของบริษัทแข็งแกร่งขึ้นในขณะที่ยังคงรักษาสถานะความเป็นผู้นำทางธุรกิจเอาไว้ได้ในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตอาจปรับลดลงหากผลการดำเนินงานและ/หรือสถานะทางการเงินของบริษัทอ่อนแอลงอย่างมีนัยสำคัญจากระดับที่ทริสเรตติ้งคาดการณ์ไว้ หรืออัตราส่วนหนี้สินทางการเงินสุทธิ (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) ต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายอยู่ในระดับสูงเกินกว่า 4.5 เท่าอย่างต่อเนื่อง

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ*

หน่วย: ล้านบาท

	ม.ค.-ก.ย. 2564	2563	2562	2561	2560
รายได้จากการดำเนินงานรวม	18,242	28,924	38,093	35,317	31,094
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	7,105	9,298	15,381	14,562	13,507
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	13,036	17,103	22,260	20,533	18,760
เงินทุนจากการดำเนินงาน	10,279	13,070	17,168	16,320	15,008
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	1,250	1,884	2,756	2,156	1,957
เงินลงทุน	4,133	7,179	10,434	9,021	10,568
สินทรัพย์รวม	257,872	221,652	169,933	161,708	120,574
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	112,556	86,404	64,301	54,650	32,022
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	90,519	77,123	80,462	74,176	63,880
อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ต่อรายได้ (%)	71.46	59.13	58.44	58.14	60.33
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	5.15 **	5.81	11.01	12.53	13.99
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	10.43	9.08	8.08	9.52	9.59
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า) (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า)	6.38 **	5.05	2.89	2.66	1.71
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า) (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า)	3.70 **	2.37	2.89	2.66	1.71
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	12.35 **	15.13	26.70	29.86	46.87
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	55.43	52.84	44.42	42.42	33.39

* งบการเงินรวม

** ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

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:	
CPN221A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2565	AA
CPN225A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,500 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2565	AA
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
CPN258A: 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
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ในวงเงินไม่เกิน 4,000 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. 2564 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ในรูปแบบหรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มิใช่คำแถลงข้อเท็จจริง 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 หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: www.trisrating.com/rating-information/ratingq-criteria