

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 10/2566

2 สิงหาคม 2566

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร:	BB+
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน	BB+
หุ้นกู้ด้อยสิทธิค้ำประกัน	B+
แนวโน้มเครดิตพินิจ:	Alert Negative

วันที่ทบทวนล่าสุด: 31/03/66

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับ	แนวโน้มอันดับเครดิต/เครดิต	พินิจ
31/03/66	BBB-	Negative	Negative
25/03/64	BBB-	Stable	Stable
11/03/63	BBB	Negative	Negative
19/02/59	BBB	Stable	Stable
18/02/58	BBB-	Positive	Positive
29/05/56	BBB-	Stable	Stable

ติดต่อ:

บัณฑิต ป้อมมาตา

bundit@trising.com

หัตถยานี พิทักษ์ปฐพี

hattayanee@trising.com

อวยพร วชิรกาญจนารณ

auyporn@trising.com

ปรียาภรณ์ โกษาการ

preeyaporn@trising.com

จุฑามาส บุณยวานิชกุล

jutamas_b@trising.com

สุชาดา พันธุ์, Ph.D.

suchada@trising.com



WWW.TRISING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรตติ้งลดอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ของ บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มาอยู่ที่ระดับ “BB+” จากระดับ “BBB-” และลดอันดับเครดิตหุ้นกู้ด้อยสิทธิลักษณะค้ำประกัน ไม่มีประกันและไถ่ถอนเมื่อเลิกกิจการ (Hybrid Debentures) ของ บริษัทมาอยู่ที่ระดับ “B+” จากระดับ “BB” ทั้งนี้ ในส่วนอันดับเครดิต Hybrid Debentures ของ บริษัทนั้น ทริสเรตติ้งจัดให้อยู่ในระดับที่ต่ำกว่าอันดับเครดิตองค์กรของบริษัท 3 ชั้นซึ่งสะท้อนถึงสถานะด้อยสิทธิอย่างมากของตราสาร รวมถึงความเสี่ยงในการขอเลื่อนการชำระดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น สำหรับ Hybrid Debentures ที่ออกโดยบริษัทที่ได้รับการจัดอันดับเครดิตองค์กรในระดับ Non-Investment Grade

ในขณะเดียวกัน ทริสเรตติ้งยังออกประกาศ “เครดิตพินิจ” แนวโน้ม “Negative” หรือ “ลบ” สำหรับอันดับเครดิตองค์กรและอันดับเครดิตหุ้นกู้ของบริษัทอีกด้วย ทั้งนี้ การลดอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้รวมทั้งการประกาศเครดิตพินิจดังกล่าวนี้สืบเนื่องมาจากคำพิพากษาของศาลปกครองสูงสุดเมื่อวันที่ 27 กรกฎาคม 2566 ซึ่งให้ใบอนุญาตการก่อสร้างของ “โครงการแอชตัน อโศก” (Ashton Asoke) ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ในการนี้ การลดอันดับเครดิตจึงสะท้อนถึงผลกระทบที่อาจเกิดจากคำพิพากษาของศาลฯ ที่มีต่อสถานะทางเครดิตของบริษัท โดยมีแนวโน้มที่สถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทที่อ่อนแออยู่แล้วจะถดถอยลงไปอีก รวมถึงจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการกู้ยืมใหม่ (รีไฟแนนซ์) อีกด้วย

ศาลปกครองสูงสุดได้มีคำพิพากษายืนตามคำพิพากษาของศาลปกครองกลาง โดยที่ดินที่เป็นทางเข้าของโครงการแอชตัน อโศก ซึ่งเป็นที่ดินของการรถไฟฯ ขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) นั้นไม่อาจนำมาให้เอกชนใช้ในการพัฒนาโครงการได้ ดังนั้น ใบอนุญาตการก่อสร้างที่ออกโดยหน่วยงานใด ๆ ของรัฐนั้นจึงไม่ชอบด้วยกฎหมายเนื่องจากโครงการไม่มีสิทธิในทางเข้าออกอาคารของโครงการที่ถูกต้องตามกฎหมาย

ทริสเรตติ้งมองเห็นถึงแนวโน้มผลกระทบในด้านลบจากคำพิพากษาดังกล่าวที่มีต่อชื่อเสียงและความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่มีต่อโครงการที่พัฒนาโดยบริษัท โดยกรณีดังกล่าวอาจเพิ่มความยากลำบากต่อบริษัทในการขายและโอนโครงการที่แล้วเสร็จต่อไปในอนาคต นอกจากนี้ การรับรู้ในเชิงลบของตลาดทุนก็อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการออกหุ้นกู้ใหม่ของบริษัทด้วยเช่นกัน

ในปัจจุบัน โครงการแอชตัน อโศก มีห้องชุดที่ยังขายไม่ได้มูลค่ารวมทั้งสิ้น 828 ล้านบาทจากมูลค่าโครงการทั้งสิ้นที่จำนวน 6.5 พันล้านบาท บริษัทถือหุ้น 51% ในโครงการแอชตัน อโศก ในขณะที่ SEA Investment 5 Pte. Ltd. (บริษัทลูกของ Mitsui Fudosan Co., Ltd.) ถือหุ้นในส่วนที่เหลือ ทริสเรตติ้งคาดว่าบริษัทอาจจะต้องบันทึกค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการขาดทุนจากสินค้าคงเหลือที่ประมาณ 300-400 ล้านบาทสำหรับงบการเงินในไตรมาสที่ 2 ของปี 2566 นอกจากนี้ บริษัทอาจจะต้องจัดสรรงบประมาณจำนวนมากเพื่อใช้แก้ปัญหาที่เกิดขึ้นดังกล่าว โดยในสถานการณ์ที่เลวร้ายที่สุดนั้น บริษัทอาจจะต้องขอความช่วยเหลือให้แก่ลูกบ้านหากปัญหายังไม่ได้รับการแก้ไข ในกรณีนี้ ทริสเรตติ้งเชื่อว่าบริษัทจะทำการฟ้องร้องต่อหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องเพื่อที่จะ

เรียกร้องค่าเสียหายจากโครงการดังกล่าวต่อไป ซึ่งโดยปกตินั้นจะใช้เวลานานหลายปีกว่าที่จะมีข้อสรุป

ณ สิ้นเดือนกรกฎาคม 2566 บริษัทมียอดภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในอีก 18 เดือนข้างหน้าจำนวน 1.34 หมื่นล้านบาทซึ่งประกอบด้วยเงินกู้โครงการจำนวน 4.6 พันล้านบาทและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันอีกจำนวน 7.8 พันล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทยังมีสิทธิที่จะไถ่ถอนหุ้นกู้ Hybrid Debentures ที่จำนวน 1 พันล้านบาทในช่วงเดือนมีนาคม 2567 อีกด้วย

บริษัทมีวงเงินกู้ที่ยังไม่ได้เบิกใช้และไม่สามารถยกเลิกได้จำนวนประมาณ 2.7 พันล้านบาทและเงินสดในมือจำนวน 4.8 พันล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทยังมีที่อยู่อาศัยที่สร้างแล้วเสร็จเหลือขายในโครงการที่ปลดภาระหนี้ซึ่งมีมูลค่าขายรวมทั้งสิ้นอีกประมาณ 2.1 พันล้านบาทซึ่งสามารถนำมาใช้เป็นหลักประกันสำหรับวงเงินกู้ใหม่ได้หากมีความจำเป็น อีกทั้งบริษัทยังมีแผนการจะขายเงินลงทุนซึ่งคาดว่าจะได้รับเงินสดสุทธิเข้ามาที่ประมาณ 3 พันล้านบาทเพื่อเสริมสภาพคล่องให้แก่บริษัทอีกด้วย

ทริสเรทติ้งจะทำการทบทวนเครดิตพินิจของบริษัทอีกครั้งเมื่อปัญหาดังกล่าวได้รับการแก้ไข และทริสเรทติ้งได้ทำการประเมินอย่างถี่ถ้วนเกี่ยวกับผลกระทบที่จะมีต่อสถานะเครดิตของบริษัทแล้ว ในระหว่างนี้ทริสเรทติ้งจะคอยติดตามพัฒนาการเกี่ยวกับกรณีดังกล่าวอย่างใกล้ชิดและจะพิจารณาดำเนินการทบทวนอันดับเครดิตที่เหมาะสมต่อไป

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- การจัดอันดับเครดิตบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย, 12 มกราคม 2566
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 15 กรกฎาคม 2565
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงินสำหรับธุรกิจทั่วไป, 11 มกราคม 2565
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารกึ่งหนี้กึ่งทุน (Hybrid Securities), 28 มิถุนายน 2564
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้, 15 มิถุนายน 2564

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ANAN)

อันดับเครดิตองค์กร:	BB+
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
ANAN230A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 746.6 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2566	BB+
ANAN241A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,412.8 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2567	BB+
ANAN241B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,188.3 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2567	BB+
ANAN241C: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,224.2 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2567	BB+
ANAN247A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 3,231.2 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2567	BB+
ANAN251A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,811.7 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2568	BB+
ANAN251B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,176.6 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2568	BB+
ANAN256A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,275.8 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2568	BB+
ANAN261A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,823.4 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2569	BB+
ANAN19PA: หุ้นกู้ด้อยสิทธิลักษณะคล้ายหุ้น 1,000 ล้านบาท (Hybrid Debentures)	B+
ANAN20PA: หุ้นกู้ด้อยสิทธิลักษณะคล้ายหุ้น 1,000 ล้านบาท (Hybrid Debentures)	B+
ANAN21PA: หุ้นกู้ด้อยสิทธิลักษณะคล้ายหุ้น 1,000 ล้านบาท (Hybrid Debentures)	B+
แนวโน้มเครดิตพิบัติ:	Negative

บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2566 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 การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมีได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน 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