

# บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 50/2566

31 มีนาคม 2566

## CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร:	BBB-
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน	BBB-
หุ้นกู้ด้อยสิทธิคล้ายหุ้น	BB
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Negative

วันที่ทบทวนล่าสุด : 27/01/66

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับ	แนวโน้มอันดับ	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:

บัณฑิต ป้อมมาตา

bundit@trisrating.com

หัตถยานี พัทธ์พัทธ์

hattayanee@trisrating.com

อวยพร วชิรกาญจนารณ

auyporn@trisrating.com

ปรียาภรณ์ โกษาการ

preeyaporn@trisrating.com

จุฑามาส บุญยานิชกุล

jutamas\_b@trisrating.com

สุชาดา พันธุ์, Ph.D.

suchada@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

\* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

## เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ของ บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ “BBB-” และคงอันดับเครดิตหุ้นกู้ด้อยสิทธิลักษณะคล้ายหุ้น ไม่มีประกันและได้ถอนเมื่อเลิกกิจการ (Hybrid Debentures) ของบริษัทที่ระดับ “BB” ในขณะเดียวกัน ทริสเรทติ้งยังจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ด้อยสิทธิลักษณะคล้ายหุ้น ไม่มีประกันและได้ถอนเมื่อเลิกกิจการ (Hybrid Debentures) ชุดใหม่ของบริษัทในวงเงินไม่เกิน 1.5 พันล้านบาท ที่ระดับ “BB” ด้วย โดยบริษัทจะนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ไปใช้ชำระคืนหนี้หุ้นกู้บางส่วน (ได้แก่หุ้นกู้ชุด ANAN237A และ ANAN230A) ที่จะครบกำหนดชำระในเดือนกรกฎาคมเดือนตุลาคม 2566

อย่างไรก็ตาม ทริสเรทติ้งปรับแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทเป็น “Negative” หรือ “ลบ” จาก “Stable” หรือ “คงที่” โดยแนวโน้มอันดับเครดิต “Negative” สะท้อนถึงความกังวลของทริสเรทติ้งต่อการฟื้นตัวของผลการดำเนินงานของบริษัทที่อาจใช้เวลามากกว่าที่คาดการณ์ไว้ แม้ว่ายอดขายและยอดการโอนจะปรับตัวเพิ่มขึ้นในปี 2565 หากไม่รวมกำไรจากการขายที่ดินซึ่งเป็นรายการที่เกิดขึ้นครั้งเดียว อัตรากำไรและเงินทุนจากการดำเนินงานของบริษัทปรับตัวลดลงค่อนข้างมากเมื่อเทียบกับประมาณการของทริสเรทติ้งก่อนหน้านี้ นอกจากนี้ ความเสี่ยงทางการเงินของบริษัทยังคงอยู่ในระดับสูงในปี 2565 ปัจจัยเหล่านี้สะท้อนถึงระดับของความไม่แน่นอนต่อความสามารถของบริษัทที่จะส่งมอบผลการดำเนินงานที่ดีและปรับสถานะทางการเงินให้ดีขึ้นให้อยู่ในระดับเดียวกับที่ทริสเรทติ้งประมาณการล่าสุด

อันดับเครดิตยังสะท้อนสถานะทางการเงินที่เปราะบางที่เป็นที่ยอมรับในตลาดคอนโดมิเนียม สัดส่วนรายได้และกำไรที่ต่อเนื่องจากโครงการร่วมทุนและความเสี่ยงทางการเงินที่อยู่ในระดับสูง นอกจากนี้ อันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ยังพิจารณาถึงความกังวลของทริสเรทติ้งเกี่ยวกับระดับหนี้ครัวเรือนที่ค่อนข้างสูงและอัตราเงินเฟ้อที่เพิ่มสูงขึ้นซึ่งอาจกระทบต่อกำลังซื้อของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในระยะสั้นถึงปานกลางในขณะเดียวกันก็เพิ่มภาระต้นทุนในการพัฒนาโครงการและต้นทุนทางการเงินของผู้ประกอบการให้สูงมากขึ้นอีกด้วย

อันดับเครดิตของหุ้นกู้ด้อยสิทธิลักษณะคล้ายหุ้นมีอันดับเครดิตต่ำกว่าอันดับเครดิตองค์กรอยู่ 2 ชั้น เนื่องจากหุ้นกู้ดังกล่าวมีลักษณะการด้อยสิทธิและผู้ออกตราสารสามารถเลื่อนการชำระดอกเบี้ยพร้อมกับสะสมดอกเบี้ยจ่ายของหุ้นกู้ได้

## ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

### ผลการดำเนินงานอ่อนแอกว่าที่คาดในปี 2565

ทริสเรทติ้งมองว่าผลการดำเนินงานของบริษัทยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่จากอุปสงค์ในตลาดคอนโดมิเนียมที่ ยังคงอ่อนตัวจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ด้วยความพยายามที่จะเพิ่มรายได้และเร่งระบายสินค้าลงเหลือพร้อมเข้าพักอาศัย (Ready-to-move Inventory) ส่งผลให้ความสามารถในการทำกำไรของบริษัทลดลงมากกว่าที่ทริสเรทติ้งประมาณการเอาไว้ โดยอัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวลดลงมาอยู่ที่ 22% ในปี 2565 ซึ่งแตกต่างจากประมาณการของทริสเรทติ้งในปีที่แล้วที่คาดการณ์อัตรากำไรขั้นต้นไว้ที่ 32% หากปราศจากกำไรจากการขายที่ดินเพียงครั้งเดียวในช่วงท้ายปี 2565 แล้ว เงินทุน

จากการดำเนินงานของบริษัทจะดีดลมากกว่าประมาณการของทริสเรตติ้งในปีที่แล้ว นอกจากนี้ บริษัทยังรายงานผลขาดทุนสุทธิประมาณ 300 ล้านบาทในปี 2565 อีกด้วย

ด้วยตลาดคอนโดมิเนียมที่เริ่มฟื้นตัวในปี 2565 ทริสเรตติ้งมองว่าบริษัทจะได้รับอานิสงส์จากการฟื้นตัวของตลาดเนื่องจากบริษัทมีคอนโดมิเนียมพร้อมเข้าพักอาศัยมูลค่ากว่า 2.34 หมื่นล้านบาท ณ สิ้นปี 2565 อย่างไรก็ตาม ทริสเรตติ้งเห็นว่าความสามารถของบริษัทในการระดมคอนโดมิเนียมพร้อมเข้าพักอาศัยด้วยอัตราค่าไถ่ขั้นต้นที่น่าพอใจเพื่อที่จะช่วยลดภาระหนี้สิน ไม่เป็นไปตามที่ทริสเรตติ้งเคยคาดการณ์ไว้

### คาดการณ์การฟื้นตัวที่ซาลง

แม้ว่าทริสเรตติ้งจะประมาณการรายได้และกำไรที่ดีขึ้นในปี 2566-2568 แต่ทริสเรตติ้งก็มองว่ายังคงมีความไม่แน่นอนในความสามารถของบริษัทที่จะส่งมอบผลการดำเนินงานและผลประกอบการให้เป็นไปตามที่ทริสเรตติ้งตั้งเป้าหมายไว้ ซึ่งหากผลการดำเนินงานและผลประกอบการไม่เป็นไปตามที่ทริสเรตติ้งคาดหวังอาจนำไปสู่การปรับลดอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ได้ในอนาคต

สมมติฐานพื้นฐานของทริสเรตติ้งคาดว่าผลการดำเนินงานและผลประกอบการของบริษัทจะปรับตัวดีขึ้นในปี 2565 เป็นต้นไป ทริสเรตติ้งคาดว่ารายได้จากการดำเนินงานของบริษัทจะค่อย ๆ ปรับตัวเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 5.0-5.5 พันล้านบาทต่อปีในช่วง 2566-2567 และเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 9.4 พันล้านบาทในปี 2568 จาก 3.1 พันล้านบาทในปี 2565 ทริสเรตติ้งยังคาดว่าอัตราค่าไถ่ขั้นต้นจะแข็งแกร่งขึ้นที่ระดับ 30%-31% ในระหว่างปี 2566-2568 โดยได้รับอานิสงส์จากอัตราค่าไถ่ขั้นต้นที่คาดการณ์ว่าจะดีขึ้นจากโครงการที่เปิดใหม่ โครงการพร้อมเข้าพักอาศัย และการบริหารโครงการร่วมทุน ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในโครงการร่วมทุนจะเพิ่มมาอยู่ที่ระดับ 500-550 ล้านบาทในช่วงปี 2566-2568 เนื่องจากทริสเรตติ้งประมาณการว่าจะมียอดการโอนต่อปีอยู่ในช่วง 7-9 พันล้านบาทจากโครงการที่อยู่อาศัยและการดำเนินงานที่มีกำไรของธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ (Serviced Apartment) ทริสเรตติ้งประมาณการกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) จากการดำเนินงานปกติโดยไม่รวมกำไรจากรายการพิเศษที่เกิดขึ้นครั้งเดียว จะอยู่ที่ระดับ 1 พันล้านบาทและเงินทุนจากการดำเนินงานน่าจะกลับมาเป็นบวกได้ในปี 2566 เป็นต้นไป ในขณะที่คาดว่าบริษัทจะยังคงรายงานผลขาดทุนสุทธิในปี 2566 ก่อนกลับมาเป็นบวกในปี 2567-2568.

### สถานะทางการตลาดเป็นยอมรับ

ทริสเรตติ้งมองว่าแบรนด์ของบริษัทค่อนข้างได้รับผลกระทบในทางลบจากคดีความของโครงการ “แอสตัน โอโศก” ซึ่งเป็นโครงการขนาดใหญ่ของบริษัท แม้ว่าคดีความยังไม่สิ้นสุด แต่ทริสเรตติ้งประเมินว่าความสามารถในการแข่งขันทางการตลาดของบริษัทยังอยู่ในระดับที่เทียบเท่ากับผู้ประกอบการรายอื่นที่มีอันดับเครดิตในระดับเดียวกัน ทั้งนี้ บริษัทมียอดขายและยอดโอนในช่วงที่ผ่านมาอยู่ในระดับต้น ๆ ของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดที่ได้รับการจัดอันดับเครดิต ทริสเรตติ้งมองว่าคดีความอาจจะสิ้นสุดในปี 2566 ซึ่งหากบริษัทได้รับผลการตัดสินในทางบวกน่าจะช่วยฟื้นฟูแบรนด์และชื่อเสียงในตลาดอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทได้

ทริสเรตติ้งจะติดตามความคืบหน้าของคดีความรวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับอันดับเครดิตของบริษัทอย่างใกล้ชิดต่อไป ทั้งนี้ หากยอดขายและ/หรือยอดโอนในอนาคตของบริษัทลดลงโดยเป็นผลมาจากการขาดความเชื่อมั่นในแบรนด์หรือจากคดีความอื่น ๆ จนทำให้สถานะทางการเงินของบริษัทถดถอยลงอย่างมีนัยสำคัญจากที่คาดการณ์ไว้ ทริสเรตติ้งก็อาจปรับลดอันดับเครดิตของบริษัทลง

### ความเสี่ยงทางการเงินอยู่ในระดับสูงแต่คาดว่าจะปรับตัวดีขึ้นตั้งแต่ปี 2566 เป็นต้นไป

ทริสเรตติ้งมีสมมติฐานพื้นฐานที่คาดว่าผลการดำเนินงานของบริษัทน่าจะปรับตัวดีขึ้นตั้งแต่ปี 2566 เป็นต้นไป ผลการดำเนินงานที่ถดถอยในช่วงปีการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ส่งผลกระทบต่อระดับหนี้ของบริษัทยังคงอยู่ในระดับสูง โดยอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทอยู่ที่ระดับ 65%-68% ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทยังมีผลขาดทุนสุทธิและเงินทุนจากการดำเนินงานติดลบในช่วงปี 2563-2565 อย่างไรก็ตาม ในอนาคต ทริสเรตติ้งคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทจะปรับตัวลดลงมาอยู่ที่ระดับประมาณ 63%-65% ในขณะที่อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA จะลดลงสู่ระดับ 8-15 เท่าในช่วงปี 2566-2568 เงินทุนจากการดำเนินงานคาดการณ์ว่าจะกลับมาเป็นบวกในปี 2566 โดยมีอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินอยู่ในระดับ 1%-7%

ภายใต้สมมติฐานพื้นฐานของทริสเรตติ้งคาดว่าบริษัทจะเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ที่มูลค่า 1.5-2.2 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงระหว่างปี 2566-2568 โดยทริสเรตติ้งมองว่ามากกว่าครึ่งหนึ่งของโครงการที่เปิดจะเป็นโครงการคอนโดมิเนียมร่วมทุน ส่งผลให้บริษัทต้องเพิ่มเงินทุนและให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทลูกประมาณ 1.3-1.8 พันล้านบาทต่อปีในช่วง 3 ปีข้างหน้า โดยงบซื้อที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการใหม่ของบริษัทจะอยู่ที่ระดับ 500 ล้านบาทในปี 2567 และ 2 พันล้านบาทในปี 2568

บริษัทจำเป็นต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงินให้สอดคล้องตามเงื่อนไขทางการเงินของวงเงินกู้ยืมจากธนาคารและหุ้นกู้ โดยบริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อทุนให้ต่ำกว่า 2.0 เท่าและ 2.5 เท่า ตามลำดับ ทั้งนี้ ณ เดือนธันวาคม 2565 อัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ระดับ 1.01 เท่าสำหรับเงื่อนไขทางการเงินของวงเงินกู้ยืมจากธนาคารและ 1.31 เท่าสำหรับเงื่อนไขทางการเงินของหุ้นกู้ (โดยมีความแตกต่างกันในวิธีการคำนวณ) ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะสามารถบริหารโครงสร้างทางการเงินอย่างระมัดระวังให้สอดคล้องกับเงื่อนไขดังกล่าวได้

### สภาพคล่องดีตั้งแต่คาดว่าจะสามารถบริหารจัดการได้

ทริสเรทติ้งประเมินว่าสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทค่อนข้างดีตั้งแต่สามารถบริหารจัดการได้ในอีก 12 เดือนข้างหน้า แหล่งเงินทุนของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ประกอบด้วยเงินสดจำนวน 6.9 พันล้านบาท (รวมเงินสดที่ได้มาจากการออกหุ้นกู้จำนวน 3.5 พันล้านบาทในช่วงปลายปี 2565) และวงเงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้โครงการจากธนาคารที่ยังไม่ได้เบิกใช้และไม่สามารถยกเลิกได้อีกจำนวนประมาณ 2.1 พันล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทยังมีที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จเหลือขายในโครงการที่ปลดภาระหนี้ของบริษัทซึ่งมีมูลค่าขายรวมทั้งสิ้นอีกประมาณ 3.4 พันล้านบาท ซึ่งสามารถนำไปใช้เป็นหลักประกันเพื่อขอเงินกู้จากธนาคารในกรณีที่ต้องการได้อีกด้วย

ในอีกด้านหนึ่ง บริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในอีก 12 เดือนข้างหน้าจำนวน 1.04 หมื่นล้านบาทซึ่งประกอบด้วย เงินกู้ระยะสั้นจำนวน 3.9 พันล้านบาท เงินกู้ระยะยาวจำนวน 0.9 พันล้านบาท และหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันจำนวน 5.6 พันล้านบาท บริษัทออกหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันจำนวน 4.0 พันล้านบาทในเดือนมีนาคม 2566 เพื่อชำระหนี้หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันที่จะครบกำหนดชำระในปี 2566 บางส่วน และชำระหนี้หุ้นกู้ด้อยสิทธิลักษณะคล้ายทุน (ANAN18PB) และบริษัทจะออกหุ้นกู้ด้อยสิทธิลักษณะคล้ายทุนจำนวนไม่เกิน 1.5 พันล้านบาท เพื่อชำระหนี้หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันในส่วนที่เหลือที่จะครบกำหนดชำระในปี 2566 ด้วย ทั้งนี้ เงินกู้ระยะสั้นส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ชั่วคราวเพื่อใช้ในการซื้อที่ดินซึ่งจะถูกทดแทนด้วยเงินกู้โครงการระยะยาวในภายหลัง โดยคาดว่าบริษัทจะจ่ายชำระคืนเงินกู้โครงการด้วยกระแสเงินสดจากการดำเนินงานในโครงการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีหนี้สินทางการเงินรวม (ตามการพิจารณาลำดับชั้นในการได้รับคืน) อยู่ที่จำนวน 2.79 หมื่นล้านบาทซึ่งรวมถึงหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนที่จำนวน 6.2 พันล้านบาทด้วย หนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนเป็นหนี้ที่มีหลักประกันของบริษัทแม่และหนี้สินรวมของบริษัทย่อยต่าง ๆ ดังนั้น อัตราส่วนหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนต่อหนี้สินทางการเงินรวมของบริษัทอยู่ที่ระดับ 22%

### สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

ทริสเรทติ้งตั้งสมมติฐานกรณีพื้นฐานสำหรับการดำเนินงานของบริษัทในระหว่างปี 2566-2568 ดังนี้

- บริษัทจะเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ที่มูลค่าประมาณ 1.5-2.2 หมื่นล้านบาทต่อปี
- งบประมาณในการซื้อที่ดินสำหรับโครงการของบริษัทเองจะอยู่ที่จำนวน 0.5-2 พันล้านบาทต่อปี
- รายได้จากการดำเนินงานรวมจะอยู่ที่ระดับ 5.0-5.5 พันล้านบาทต่อปีในปี 2566-2567 และจะปรับตัวดีขึ้นเป็น 9.4 พันล้านบาทในปี 2568
- ส่วนแบ่งกำไรสุทธิจากเงินลงทุนในโครงการร่วมทุนจะอยู่ที่ระดับ 500-550 ล้านบาท

### แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Negative” หรือ “ลบ” สะท้อนสัญญาณของความไม่แน่นอนต่อการฟื้นตัวของผลการดำเนินงานของบริษัทที่อาจจะทำให้สถานะทางเครดิตอ่อนแอลงกว่าที่ทริสเรทติ้งคาดการณ์ไว้

### ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตอาจถูกปรับลดลงหากผลการดำเนินงานและ/หรือฐานะทางการเงินแย่กว่าที่คาดการณ์ไว้ ในทางตรงกันข้าม การปรับเปลี่ยนแนวโน้มเครดิตเป็น “Stable” หรือ “คงที่” อาจเกิดขึ้นได้ หากบริษัทสามารถสร้างผลการดำเนินงานให้เป็นไปตามที่ประมาณการไว้และปรับฐานะทางการเงินให้ดีขึ้นจนทำให้เงินทุนจากการดำเนินงานกลับมาเป็นบวกในปี 2566 นอกจากนี้ ทริสเรทติ้งยังคงคาดหวังให้อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินเพิ่มสูงขึ้นมาอยู่ในระดับ 2%-5% และอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนอยู่ในระดับที่ต่ำกว่า 65% ในช่วงประมาณการ

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

หน่วย: ล้านบาท

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม				
	2565	2564	2563	2562	2561
รายได้จากการดำเนินงานรวม	3,112	3,710	4,199	7,302	10,226
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	860	480	423	1,830	3,572
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	1,202	844	1,003	2,685	4,144
เงินทุนจากการดำเนินงาน	(118)	(592)	(578)	1,275	2,879
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	1,233	1,332	1,453	1,451	1,117
เงินลงทุน	79	33	72	304	748
สินทรัพย์รวม	41,976	39,382	43,298	48,795	41,573
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	23,842	26,256	25,683	27,300	20,661
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	11,983	12,441	13,564	14,684	14,399
<b>อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว</b>					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (%)	38.61	22.76	23.89	36.76	40.53
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	2.04	1.14	0.94	4.15	9.72
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	0.97	0.63	0.69	1.85	3.71
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	19.84	31.10	25.61	10.17	4.99
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	(0.50)	(2.26)	(2.25)	4.67	13.94
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	66.55	67.85	65.44	65.02	58.93

\* งบการเงินรวม

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:	BBB-
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
ANAN237A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,768.8 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2566	BBB-
ANAN230A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 746.6 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2566	BBB-
ANAN241A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,412.8 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2567	BBB-
ANAN241B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,188.3 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2567	BBB-
ANAN241C: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,224.2 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2567	BBB-
ANAN247A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 3,231.2 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2567	BBB-
ANAN251A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,811.7 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2568	BBB-
ANAN251B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,176.6 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2568	BBB-
ANAN256A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,275.8 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2568	BBB-
ANAN261A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,823.4 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2569	BBB-
ANAN19PA: หุ้นกู้ด้อยสิทธิลักษณะคล้ายทุน 1,000 ล้านบาท (Hybrid Debentures)	BB
ANAN20PA: หุ้นกู้ด้อยสิทธิลักษณะคล้ายทุน 1,000 ล้านบาท (Hybrid Debentures)	BB
ANAN21PA: หุ้นกู้ด้อยสิทธิลักษณะคล้ายทุน 1,000 ล้านบาท (Hybrid Debentures)	BB
หุ้นกู้ด้อยสิทธิลักษณะคล้ายทุนในวงเงินไม่เกิน 1,500 ล้านบาท (Hybrid Debentures)	BB
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Negative

บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2566 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังมิได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีค่าแก่การลงทุนหรือการค้า หรือการตัดสินใจใดๆ หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมีได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน 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)