

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 23/2563

11 มีนาคม 2563

CORPORATES

| | |
|--------------------------------------|----------|
| อันดับเครดิตองค์กร: | BBB |
| อันดับเครดิตตราสารหนี้: | |
| หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน | BBB |
| หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น | BB+ |
| แนวโน้มอันดับเครดิต: | Negative |

วันที่ทบทวนล่าสุด: 15/03/62

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

| วันที่ | อันดับ | แนวโน้มอันดับ |
|----------|--------|---------------------|
| | เครดิต | เครดิต/ เครดิตพินิจ |
| 19/02/59 | BBB | Stable |
| 18/02/58 | BBB- | Positive |
| 29/05/56 | BBB- | Stable |

ติดต่อ:

จุฑามาส บุญยวานิชกุล

jutamas@trisrating.com

อวยพร วชิรกาญจนภรณ์

auyporn@trisrating.com

หทัยานี พิทักษ์ปฐมพี

hattayanee@trisrating.com

ตุลยวัต ฉัตรคำ

tulyawat@trisrating.com

สุชาดา พันธุ์, Ph. D.

suchada@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดปัจจุบันของ บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ “BBB” และคงอันดับเครดิตหุ้นกู้ด้อยสิทธิลักษณะคล้ายหุ้น ไม่มีประกันและไถ่ถอนเมื่อเลิกกิจการ (Hybrid Debentures) ชุดปัจจุบันของบริษัทที่ระดับ “BB+” ในขณะเดียวกัน ทริสเรทติ้งยังจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดใหม่ในวงเงินไม่เกิน 4 พันล้านบาทของบริษัทที่ระดับ “BBB” ด้วย โดยบริษัทจะนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ไปไถ่ถอนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระในเดือนเมษายนและพฤษภาคม 2563

อย่างไรก็ตาม ทริสเรทติ้งยังปรับแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทเป็น “Negative” หรือ “ลบ” จาก “Stable” หรือ “คงที่” ด้วย โดยแนวโน้มอันดับเครดิต “Negative” สะท้อนถึงผลการดำเนินงานของบริษัทที่ต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้ซึ่งเป็นผลมาจากความต้องการในตลาดที่อยู่อาศัยที่ชะลอตัวและความล่าช้าในการส่งมอบโครงการคอนโดมิเนียมร่วมทุน นอกจากนี้ อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทยังสูงเกินกว่าที่คาดการณ์ไว้อีกด้วย

อันดับเครดิตสะท้อนถึงสถานะทางการตลาดที่เป็นที่ยอมรับในตลาดคอนโดมิเนียมและสัดส่วนรายได้จากโครงการร่วมทุนที่ค่อนข้างสูง ทั้งนี้ อันดับเครดิตยังคงสะท้อนถึงความเสี่ยงจากความเสียหายของการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา (โควิด-19) ซึ่งจะส่งผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัย

ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

ยอดขายและยอดโอนที่ต่ำกว่าคาดการณ์

ทริสเรทติ้งประเมินว่าผลการดำเนินงานของบริษัทต่ำกว่าสมมติฐานพื้นฐานที่เคยให้ไว้ โดยรายได้จากการดำเนินงานรวมลดลง 13% จากปีก่อนเป็น 8.9 พันล้านบาทในปี 2562 ทริสเรทติ้งปรับประมาณการรายได้จากการดำเนินงานรวมของบริษัทเป็น 6-9 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2563-2566 ซึ่งต่ำกว่าประมาณการเดิมที่ 8 พันล้านบาท-1.2 หมื่นล้านบาทต่อปี ทั้งนี้ รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมของบริษัทอาจลดลงในช่วงปี 2563-2564 เนื่องจากไม่มีโครงการของบริษัทที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและส่งมอบในช่วง 2 ปีข้างหน้า ดังนั้นบริษัทจึงต้องเน้นการขายสินค้าที่เหลืออยู่ในโครงการปัจจุบันที่ก่อสร้างเสร็จแล้ว

ทริสเรทติ้งปรับประมาณการส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในโครงการร่วมทุนในช่วง 4 ปีข้างหน้าเป็น 1.2-1.6 พันล้านบาทต่อปีจาก 2-2.4 พันล้านบาทต่อปี สืบเนื่องจากบริษัทเลื่อนการเปิดโครงการร่วมทุนในปี 2562 ไปเกือบ 70% เหลือเพียง 1.24 หมื่นล้านบาทจากความกังวลในความต้องการซื้อคอนโดมิเนียมที่หดตัวลง ยอดขายจากโครงการร่วมทุนจึงลดลงมากถึง 49% จากปีก่อนเป็น 8.4 พันล้านบาท ซึ่งจะส่งผลต่อยอดโอนที่จะลดน้อยลงในช่วง 2-3 ปีข้างหน้าอีกด้วย

ในปี 2562 บริษัทส่งมอบโครงการคอนโดมิเนียมของบริษัทเอง 4 โครงการและของโครงการร่วมทุน 4 โครงการ และยังเลื่อนการส่งมอบโครงการร่วมทุนออกไปเป็นปี 2563 อีก 2 โครงการด้วย ความล่าช้าในการส่งมอบทำให้การรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในโครงการร่วมทุนเหลือเพียง 1.1 พันล้านบาทในปี 2562 ซึ่งต่ำกว่าที่ประมาณการไว้เดิมที่ 2 พันล้านบาทอย่างมาก ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะสามารถบริหารและส่งมอบแต่ละโครงการได้ตามแผน

รายได้ที่ลดลงส่งผลให้ความสามารถในการทำกำไรต่ำลง

กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายของบริษัทลดลงเหลือ 2.7 พันล้านบาทในปี 2562 จาก 4.1 พันล้านบาทในปี 2561 อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ลดลงเป็น 31% ในปี 2562 จาก 41% ในปี 2561 ทั้งนี้ ทริสเรทติ้งคาดว่าอัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ของบริษัทจะลดลง

อยู่ที่ 27%-30% ในช่วงปี 2563-2566 กำไรสุทธิของบริษัทแตกต่างจากที่ประมาณการไว้เดิมอย่างมีนัยสำคัญ โดยกำไรสุทธิลดลงเป็น 0.7 พันล้านบาทในปี 2562 จาก 2.4 พันล้านบาทในปี 2561 ซึ่งต่ำกว่าประมาณการเดิมที่ 2.6 พันล้านบาท อัตราค่าไรสุทธิในปี 2562 เหลือเพียง 8% ของรายได้จากการดำเนินงานรวม ซึ่งต่ำกว่าประมาณการเดิมที่สูงกว่า 20% อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวรลดลงเหลือ 4% ในปี 2562 จาก 8%-10% ในช่วงปี 2560-2561 ซึ่งเป็นผลมาจากส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในโครงการร่วมทุนที่ลดลง ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะสามารถรักษาอัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวรให้อยู่ที่ระดับ 4%-6% เอาไว้ได้ในช่วง 4 ปีข้างหน้า

สัดส่วนรายได้จากโครงการร่วมทุนที่ค่อนข้างสูง

ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2562 บริษัทมีโครงการคอนโดมิเนียมร่วมทุนระหว่างการพัฒนา 26 โครงการซึ่งมีมูลค่าเหลือขาย 3.53 หมื่นล้านบาท โครงการร่วมทุนทั้งหมดมียอดขาย 67% และยอดโอน 39% ทั้งนี้ ยอดขายรอการรับรู้รายได้ของโครงการร่วมทุนมีมูลค่า 2.97 หมื่นล้านบาทหรือคิดเป็น 95% ของยอดขายรอการรับรู้รายได้ทั้งหมดของบริษัท ซึ่งทำให้บริษัทจะสามารถรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากโครงการร่วมทุนไปอีก 3 ปีข้างหน้า นอกจากนี้ บริษัทยังมีแผนจะเปิดโครงการคอนโดมิเนียมจำนวนมากภายใต้การร่วมทุนอย่างต่อเนื่อง โดยจำนวนโครงการร่วมทุนที่มากขึ้นจะยิ่งทำให้บริษัทมีรายได้ค่าบริหารโครงการที่มากขึ้น

ในสมมติฐานพื้นฐานของทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้ค่าบริหารโครงการร่วมทุนจะอยู่ที่ 1.1-1.8 พันล้านบาทต่อปีหรือคิดเป็น 17%-20% ของรายได้จากการดำเนินงานรวมในช่วงปี 2563-2566 ทริสเรทติ้งปรับประมาณการส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในโครงการร่วมทุนในช่วง 4 ปีข้างหน้าเป็น 1.2-1.6 พันล้านบาทต่อปี และคาดว่ากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายของบริษัทจะอยู่ที่ 1.7-2.7 พันล้านบาทต่อปี

สถานะทางการตลาดเป็นที่ยอมรับ

สถานะทางการตลาดในตลาดคอนโดมิเนียมของบริษัทค่อนข้างแข็งแกร่ง โดยยอดขายคอนโดมิเนียมของบริษัทอยู่ที่ระดับ 1.5-2.5 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2556-2561 อย่างไรก็ตาม ยอดขายในปี 2562 ลดเหลือเพียง 8.8 พันล้านบาทเนื่องจากภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศและต่างประเทศที่ชะลอตัว รวมถึงผลกระทบจากเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทยซึ่งเป็นมาตรการใหม่ที่มีผลบังคับใช้ในเดือนเมษายน 2562 ทั้งนี้ ยอดขายที่ลดลงดังกล่าวเป็นไปตามสภาวะการณ์ของตลาดที่อยู่อาศัย อย่างไรก็ตาม ทริสเรทติ้งคาดว่ายอดขายคอนโดมิเนียมของบริษัทอาจลดลงมากในปี 2563 เนื่องจากความกังวลในความเสี่ยงของการแพร่ระบาดจากไวรัสโคโรนา การเปิดโครงการใหม่น้อยลงจะส่งผลต่อยอดขายและยอดโอน ดังนั้น ทริสเรทติ้งจึงคาดว่ายอดโอนคอนโดมิเนียมจะอยู่ที่ 1.4-2 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2563-2566

ณ เดือนธันวาคม 2562 บริษัทมีโครงการคอนโดมิเนียมระหว่างการพัฒนา 35 โครงการ (ประกอบด้วยโครงการคอนโดมิเนียมร่วมทุน 26 โครงการ และโครงการคอนโดมิเนียมของบริษัท 9 โครงการ) และโครงการบ้านจัดสรรระหว่างการพัฒนา 14 โครงการ ซึ่งมีมูลค่าเหลือขายทั้งหมดรวม 5.56 หมื่นล้านบาท คอนโดมิเนียมคิดเป็น 80% ของมูลค่าเหลือขายทั้งหมด ส่วนที่เหลือเป็นบ้านจัดสรร บริษัทมียอดขายรอการรับรู้รายได้มูลค่า 3.11 หมื่นล้านบาทซึ่งประกอบด้วยยอดขายรอการรับรู้รายได้ในโครงการร่วมทุนมูลค่า 2.97 หมื่นล้านบาทและในโครงการของบริษัทเองมูลค่า 1.4 พันล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทจะส่งมอบยอดขายรอการรับรู้รายได้ในโครงการร่วมทุนให้แก่ลูกค้าในช่วงปี 2563-2565 และคาดว่าบริษัทจะส่งมอบยอดขายรอการรับรู้รายได้ในโครงการของบริษัทให้แก่ลูกค้ามูลค่า 0.9 พันล้านบาทในปี 2563 และมูลค่า 0.5 พันล้านบาทในปี 2565

ภาระหนี้ในระดับสูง

อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทเพิ่มขึ้นเป็น 65% ณ เดือนธันวาคม 2562 จาก 59% ณ เดือนธันวาคม 2561 ทริสเรทติ้งคาดการณ์ไว้เดิมว่าอัตราส่วนดังกล่าวจะอยู่ที่ 62% ณ สิ้นปี 2562 เนื่องจากคาดว่าบริษัทจะสามารถส่งมอบโครงการคอนโดมิเนียมได้ตามแผน อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินของบริษัทก็ลดลงเป็น 5% ในปี 2562 จาก 14% ในปี 2561 ในประมาณการใหม่ของทริสเรทติ้งคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทจะยังคงอยู่ในระดับสูงแม้ว่าบริษัทมีแผนเปิดโครงการคอนโดมิเนียมร่วมทุนเพียงโครงการเดียวซึ่งมีมูลค่า 8.5 พันล้านบาทในปี 2563 ก็ตาม อย่างไรก็ตาม บริษัทมีที่ดินรอการพัฒนาสำหรับโครงการใหม่หลายแปลงหากสภาวะตลาดที่อยู่อาศัยดีขึ้น ทั้งนี้ บริษัทมีแผนเปิดโครงการใหม่มูลค่า 2-3 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2564-2566 ทริสเรทติ้งยังคาดว่าบริษัทจะเปิดโครงการบ้านจัดสรรใหม่มูลค่ารวม 5 พันล้านบาทในช่วงปี 2563-2564 และคาดว่าบริษัทจะใช้งบประมาณต่ำกว่า 1 พันล้านบาทต่อปีเพื่อซื้อที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการของบริษัทเอง

บริษัทเน้นการขายสินค้าสร้างเสร็จในโครงการปัจจุบันและเน้นการบริหารต้นทุนเพื่อลดภาระหนี้ในปีนี้อย่างไรก็ตาม บริษัทมีแผนลงทุนในโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์แห่งใหม่จำนวน 2 แห่งต่อปีเพื่อสร้างแหล่งรายได้ประจำ ดังนั้น ทริสเรทติ้งจึงคาดว่าภาระหนี้ของบริษัทอาจไม่ได้ลดลงมากจากระดับปัจจุบัน ทั้งนี้ อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินที่ต่ำกว่า 5% ต่อปีและ/หรืออัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนที่สูงเกินกว่า 65% อาจส่งผลในทางลบต่ออันดับเครดิตได้

ความกังวลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยที่ชะลอตัวและผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา

แม้ว่าธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยจะขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจในประเทศโดยรวมเป็นอย่างมากแต่ก็มีความผันผวนมากกว่าภาวะเศรษฐกิจโดยทั่วไป การชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศประกอบกับภาวะหนี้ภาคครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงทั่วประเทศส่งผลต่อกำลังซื้อของผู้บริโภคภายในประเทศ

ผลกระทบทางลบจากสงครามการค้าโลกและการแข็งค่าของเงินบาททำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยจากผู้ซื้อต่างชาติชะลอตัวตั้งแต่ปี 2562 โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้ซื้อชาวจีน

ความเสี่ยงจากการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนาในปีนี้อาจยิ่งส่งผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัยมากขึ้น ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังคงรอดูสถานการณ์อยู่เนื่องจากความต้องการที่อยู่อาศัยจากผู้ซื้อภายในประเทศและต่างประเทศอาจหยุดชะงักในช่วงครึ่งแรกของปี 2563 ผู้ประกอบการบางรายรวมถึงบริษัทเองก็เลื่อนการส่งมอบที่อยู่อาศัยให้กับผู้ซื้อต่างชาติออกไป 2-3 เดือนเนื่องจากผลกระทบของไวรัสโคโรนา บริษัทมีคอนโดมิเนียมที่ขายให้ลูกค้าต่างชาติประมาณ 20% ของยอดขายรายการรับรู้อยู่ ณ เดือนธันวาคม 2562 ทั้งนี้ ความล่าช้าในการส่งมอบให้กับลูกค้าต่างชาติจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของบริษัท

สภาพคล่องที่สามารถบริหารจัดการได้

ทริสเรทติ้งประเมินว่าสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทยังสามารถบริหารจัดการได้ในอีก 12 เดือนข้างหน้า ณ เดือนธันวาคม 2562 แหล่งเงินทุนของบริษัทประกอบด้วยเงินสดในมือ 4 พันล้านบาท รวมถึงเงินลงทุนระยะสั้นในกองทุนเปิด 2.3 พันล้านบาท ที่ดินที่ไม่ติดภาระค้ำประกันซึ่งมีมูลค่าต้นทุน 0.6 พันล้านบาท และสินค้าเหลือขายในโครงการที่ปลดภาระหนี้ซึ่งมีมูลค่าขาย 1.03 หมื่นล้านบาท นอกจากนี้ คาดว่ากระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัทในช่วง 12 เดือนข้างหน้าจะอยู่ที่ 0.5 พันล้านบาท บริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในอีก 12 เดือนข้างหน้าจำนวน 1.3 หมื่นล้านบาทซึ่งประกอบด้วย หนี้สินระยะสั้น 6.3 พันล้านบาท หนี้กู้ 6 พันล้านบาท และเงินกู้โครงการ 0.7 พันล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ชั่วคราวเพื่อใช้ในการซื้อที่ดินซึ่งจะถูกทดแทนด้วยเงินกู้โครงการในภายหลัง นอกจากนี้ บริษัทมีแผนจะออกหุ้นกู้ใหม่เพื่อทดแทนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนด และเงินกู้โครงการจะจ่ายชำระคืนด้วยกระแสเงินสดจากการโอนโครงการ บริษัทอาจขายที่ดินรอการพัฒนาบางส่วนเพื่อเพิ่มสภาพคล่องอีกด้วย

บริษัทจำเป็นต้องรักษาอัตราส่วนทางการเงินให้สอดคล้องตามเงื่อนไขทางการเงินของวงเงินกู้ยืมจากธนาคารและหุ้นกู้ โดยบริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อทุน (ตามงบการเงินของบริษัท) ไม่ให้เกินกว่า 2.5 เท่า ทั้งนี้ ณ เดือนธันวาคม 2562 อัตราส่วนดังกล่าวเท่ากับ 1.08 เท่า ทริสเรทติ้งหวังว่าบริษัทจะสามารถบริหารโครงสร้างทางการเงินให้สอดคล้องกับเงื่อนไขดังกล่าวต่อไปในช่วง 12-18 เดือนข้างหน้า

บริษัทมีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ด้วยสิทธิลักษณะคล้ายหุ้น ไม่มีประกันและไถ่ถอนเมื่อเลิกกิจการก่อนกำหนดมูลค่า 1 พันล้านบาทในเดือนสิงหาคม 2563 ทั้งนี้ระดับความเป็นทุนของตราสารดังกล่าวจะลดลงจาก “ระดับความเป็นทุนปานกลาง” ที่ 50% สู่อัตรา “ระดับความเป็นทุนน้อย” ที่ 0% ในวันที่ใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดดังกล่าวเนื่องจากอายุคงเหลือจริงของหุ้นกู้ ณ วันดังกล่าวนั้นมีน้อยกว่า 20 ปี ในกรณีที่บริษัทใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ดังกล่าวก่อนครบกำหนด ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะทดแทนหุ้นกู้ดังกล่าวด้วยเครื่องมือทางการเงินอื่นซึ่งมีระดับความเป็นทุนที่เท่าเทียมกันเพื่อรักษาโครงสร้างเงินทุนให้ได้ตามเป้าหมาย หากบริษัทไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดสิทธิเรื่องความประสงค์ในการออกหลักทรัพย์เพื่อทดแทนหุ้นกู้ดังกล่าวก็จะส่งผลกระทบต่อระดับความเป็นทุนของหุ้นกู้ด้วยสิทธิลักษณะคล้ายหุ้น ไม่มีประกันและไถ่ถอนเมื่อเลิกกิจการที่เหลือด้วย

สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

ทริสเรทติ้งตั้งสมมติฐานกรณีพื้นฐานสำหรับการดำเนินงานของบริษัทในระหว่างปี 2563-2566 ดังนี้

- บริษัทจะเปิดโครงการคอนโดมิเนียมร่วมทุนและโครงการของบริษัทเองมูลค่า 8.5 พันล้านบาทในปี 2563 และมูลค่า 2-3 หมื่นล้านบาทต่อปีในปี 2564-2566
- บริษัทจะเปิดโครงการบ้านจัดสรรมูลค่า 5 พันล้านบาทในช่วงปี 2563-2564
- งบประมาณในการซื้อที่ดินสำหรับโครงการของบริษัทเองต่ำกว่า 1 พันล้านบาทต่อปี
- รายได้จากดำเนินงานรวมเท่ากับ 6-9 พันล้านบาทต่อปี
- ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในโครงการร่วมทุนเท่ากับ 1.2-1.6 พันล้านบาทต่อปี

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Negative” หรือ “ลบ” สะท้อนถึงความกังวลในผลการดำเนินงานของบริษัทที่ต่ำกว่าคาดการณ์และภาระหนี้ที่สูงกว่าประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัยภายในประเทศที่ชะลอตัวและความเสี่ยงจากการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนาอาจส่งผลให้ผลการดำเนินงานของบริษัทอ่อนแอลงอีก หากสถานะทางการเงินของบริษัทยังคงปรับลดลงก็อาจส่งผลให้มีการปรับลดอันดับเครดิตได้

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตอาจถูกปรับลดลงได้หากผลการดำเนินงานและ/หรือฐานะทางการเงินของบริษัทไม่ฟื้นตัวจากระดับปัจจุบัน ในทางตรงกันข้าม แนวโน้มอันดับเครดิตอาจปรับเพิ่มขึ้นหากบริษัทสามารถปรับปรุงผลการดำเนินงานหรือลดภาระหนี้ลงจนทำให้อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินเพิ่มขึ้นสูงกว่า 5% และอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนอยู่ที่ประมาณ 60%

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ*

หน่วย: ล้านบาท

| | ณ วันที่ 31 ธันวาคม | | | | |
|---|---------------------|--------|--------|--------|--------|
| | 2562 | 2561 | 2560 | 2559 | 2558 |
| รายได้จากการดำเนินงานรวม | 8,858 | 10,226 | 12,655 | 12,072 | 10,960 |
| กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี | 1,901 | 3,572 | 2,370 | 2,573 | 2,530 |
| กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย | 2,729 | 4,144 | 2,618 | 2,668 | 2,651 |
| เงินทุนจากการดำเนินงาน | 1,293 | 2,933 | 1,419 | 1,680 | 1,762 |
| ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว | 1,478 | 1,117 | 826 | 682 | 548 |
| เงินลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 20,411 | 17,504 | 13,201 | 12,470 | 12,119 |
| สินทรัพย์รวม | 48,795 | 41,573 | 29,904 | 25,366 | 20,471 |
| หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว | 27,300 | 20,661 | 20,064 | 12,657 | 8,980 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว | 14,684 | 14,399 | 10,896 | 9,754 | 8,227 |
| อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว | | | | | |
| อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ (%) | 30.81 | 40.53 | 20.69 | 22.10 | 24.18 |
| อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%) | 4.31 | 9.72 | 8.09 | 11.38 | 14.35 |
| อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า) | 1.85 | 3.71 | 3.17 | 3.91 | 4.84 |
| อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า) | 10.00 | 4.99 | 7.66 | 4.74 | 3.39 |
| อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%) | 4.74 | 14.19 | 7.07 | 13.27 | 19.62 |
| อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%) | 65.02 | 58.93 | 64.81 | 56.48 | 52.19 |

* งบการเงินรวม

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

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

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ANAN)

| | |
|---|----------|
| อันดับเครดิตองค์กร: | BBB |
| อันดับเครดิตตราสารหนี้: | |
| ANAN15PA: หุ้นกู้ด้อยสิทธิลักษณะคล้ายหุ้น 1,000 ล้านบาท | BB+ |
| ANAN16PA: หุ้นกู้ด้อยสิทธิลักษณะคล้ายหุ้น 1,000 ล้านบาท | BB+ |
| 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+ |
| ANAN20OA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2563 | BBB |
| ANAN222A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,500 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2565 | BBB |
| หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันในวงเงินไม่เกิน 4,000 ล้านบาท ไถ่ถอนภายใน 3 ปี 6 เดือน | BBB |
| แนวโน้มอันดับเครดิต: | Negative |

บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2563 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้อ้างอิง ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ในรูปแบบหรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มิใช่คำแถลงข้อเท็จจริง หรือคำแนะนำให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มิได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน 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