

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 17/2565

2 มีนาคม 2565

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร: BBB-

อันดับเครดิตตราสารหนี้:

หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน BBB-

หุ้นกู้ด้อยสิทธิค้ำประกัน BB

แนวโน้มอันดับเครดิต: Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด : 16/12/64

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับเครดิต	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:

จุฑามาส บุณยานิชกุล
jutamas@trisrating.com

อวยพร วชิรกาญจนภรณ์
aueporm@trisrating.com

หัตยานี พิทักษ์ปฐพี
hattayanee@trisrating.com

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



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ “BBB-” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” และคงอันดับเครดิตหุ้นกู้ด้อยสิทธิลักษณะค้ำประกัน ไม่มีประกันและไถ่ถอนเมื่อเลิกกิจการ (Hybrid Debentures) ของบริษัทที่ระดับ “BB”

อันดับเครดิตสะท้อนถึงสถานะทางการเงินการตลาดของบริษัทที่เป็นที่ยอมรับในตลาดคอนโดมิเนียมตลอดจนสัดส่วนรายได้จากโครงการร่วมทุนที่มีนัยสำคัญ และภาระหนี้ที่อยู่ในระดับสูง ทั้งนี้ อันดับเครดิตยังสะท้อนถึงความกังวลของทริสเรทติ้งเกี่ยวกับการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โรคโควิด 19) ที่ยืดเยื้อซึ่งมีแนวโน้มที่จะสร้างแรงกดดันต่ออุปสงค์คอนโดมิเนียมและผลการดำเนินงานของบริษัทต่อไปอีก

หุ้นกู้ด้อยสิทธิลักษณะค้ำประกันมีอันดับเครดิตต่ำกว่าอันดับเครดิตองค์กรอยู่ 2 ชั้นเนื่องจากหุ้นกู้ดังกล่าวมีลักษณะการด้อยสิทธิและผู้ออกตราสารสามารถเลื่อนการชำระดอกเบี้ยพร้อมกับสะสมดอกเบี้ยจ่ายของหุ้นกู้ได้ ทั้งนี้ ณ เดือนพฤศจิกายน 2564 บริษัทได้ทำการเพิ่มทุนจำนวน 1.3 พันล้านบาทเพื่อใช้ทดแทนความเป็นทุนของหุ้นกู้ด้อยสิทธิลักษณะค้ำประกันจำนวน 3 ชุด คือ ANAN17PA ANAN17PB และ ANAN18PA ซึ่งมีมูลค่ารวม 2.5 พันล้านบาทซึ่งทริสเรทติ้งได้กำหนดระดับความเป็นทุนแบบ “Intermediate” หรือ “ปานกลาง” ที่ 50% ดังนั้น ระดับความเป็นทุนของหุ้นกู้ด้อยสิทธิลักษณะค้ำประกันทั้ง 3 ชุดนี้จะลดลงเป็น “Minimal” หรือ “น้อย” ที่ 0% จาก “ปานกลาง” ที่ 50% ส่วนหุ้นกู้ด้อยสิทธิลักษณะค้ำประกันชุดที่เหลือจะยังคงระดับความเป็นทุนแบบ “ปานกลาง” ที่ 50% ต่อไป

ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

สถานะทางการเงินการตลาดอ่อนแอลงแต่ยังเป็นที่ยอมรับ

ทริสเรทติ้งมองว่าแบรนด์ของบริษัทค่อนข้างได้รับผลกระทบในทางลบจากคดียุติความของโครงการ “แอชตัน โอไฮโอ” ซึ่งเป็นโครงการขนาดใหญ่ของบริษัท แม้ว่าบริษัทจะไม่ใช่อุปกรณ์ที่รองรับโดยตรง แต่ชื่อเสียงของบริษัทก็ได้รับความเสียหายอย่างไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้จากคดียุติความที่ฟ้องร้องโดยตรงกับหน่วยงานภาครัฐ อย่างไรก็ตาม ทริสเรทติ้งประเมินว่าความสามารถในการแข่งขันทางการตลาดของบริษัทยังอยู่ในระดับที่เทียบเท่ากับผู้ประกอบการรายอื่นที่มีอันดับเครดิตในระดับ “BBB-” ทั้งนี้ บริษัทมียอดขายสุทธิจากโครงการของบริษัทเองและจากโครงการร่วมทุนจำนวน 2 พันล้านบาทในไตรมาสสุดท้ายของปี 2564 ซึ่งมากกว่ายอดขายสุทธิในช่วงหลายไตรมาสก่อนหน้า อย่างไรก็ตาม ทริสเรทติ้งจะติดตามความคืบหน้าของคดียุติความรวมถึงผลกระทบต่ออันดับเครดิตของบริษัทอย่างใกล้ชิดต่อไป ทั้งนี้ หากยอดขายและ/หรือยอดโอนในอนาคตลดลงโดยเป็นผลมาจากการขาดความเชื่อมั่นในแบรนด์ของบริษัทหรือจากคดียุติความอื่น ๆ จนทำให้สถานะทางการเงินของบริษัททรุดลงอย่างมีนัยสำคัญจากที่คาดการณ์ไว้ ทริสเรทติ้งก็อาจทำการปรับลดอันดับเครดิตลง

ผลการดำเนินงานคาดว่าจะฟื้นตัวในปี 2566

การแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ที่ยาวนานได้ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญในช่วงระหว่างปี 2563-2564 โดยทริสเรทติ้งมองว่าผลการดำเนินงานของบริษัทได้ถึง

ระดับต่ำสุดแล้วในปี 2564 ทั้งนี้ บริษัทมียอดขายสุทธิเพียง 4.1 พันล้านบาทในปี 2564 ซึ่งลดลงจาก 5.9 พันล้านบาทในปี 2563 และ 1.05 หมื่นล้านบาทในปี 2562 ในขณะที่ยอดโอนจากโครงการของบริษัทเองและจากโครงการร่วมทุนอยู่ที่ระดับเพียง 1 หมื่นล้านบาทในปี 2564 โดย 80% มาจากโครงการคอนโดมิเนียมและ 20% มาจากโครงการบ้านจัดสรร ส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ของบริษัทก็ลดลงเหลือ 0.8 พันล้านบาทและมีผลขาดทุนสุทธิเท่ากับ 0.5 พันล้านบาทในปี 2564

เนื่องจากมีความเป็นไปได้ว่าอุปสงค์ในตลาดคอนโดมิเนียมจะยังคงอ่อนตัวลงต่อไปอีกในปี 2565 ทริสเรทติ้งจึงคาดว่ารายได้จากการดำเนินงานรวมของบริษัทจะอยู่ที่ระดับ 4.2 พันล้านบาทและ EBITDA จะอยู่ที่ระดับ 1 พันล้านบาทในปีนี้ โดยคาดว่าบริษัทจะยังคงมีผลขาดทุนสุทธิต่อไปในปี 2565 อีกด้วย อย่างไรก็ตาม ทริสเรทติ้งคาดว่าจะเห็นการฟื้นตัวของอุปสงค์คอนโดมิเนียมตั้งแต่ปี 2566 เป็นต้นไป โดยอุปสงค์จากผู้ซื้อชาวไทยจะฟื้นตัวได้เร็วกว่าอุปสงค์จากผู้ซื้อชาวต่างชาติซึ่งต้องขึ้นอยู่กับการณ์ผ่อนคลายมาตรการจำกัดการเดินทาง ภายใต้ประมาณการพื้นฐานของทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้จากการดำเนินงานรวมของบริษัทจะปรับตัวดีขึ้นเป็น 5.0-5.5 พันล้านบาทต่อปีในช่วงระหว่างปี 2566-2567 ในขณะที่ EBITDA น่าจะอยู่ในระดับ 1.5-2.0 พันล้านบาทต่อปี และคาดว่าบริษัทจะมีผลกำไรสุทธิตั้งแต่ปี 2566 เป็นต้นไปโดยอยู่บนพื้นฐานที่ประมาณการว่ายอดโอนที่อยู่อาศัยจะอยู่ที่ระดับ 1.1-1.5 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงระหว่างปี 2566-2567

ณ สิ้นปี 2564 บริษัทมียอดขายรอการรับรู้รายได้จำนวน 1.23 หมื่นล้านบาท ลดลงจากระดับสูงสุดที่ประมาณ 5.3 หมื่นล้านบาทในปี 2560 โดยมากกว่า 90% ของยอดขายที่รอการรับรู้รายได้ดังกล่าวมาจากโครงการร่วมทุน ทั้งนี้ บริษัทจะส่งมอบที่อยู่อาศัยซึ่งมียอดขายรอการรับรู้รายได้มูลค่า 4.7 พันล้านบาทในปี 2565 มูลค่า 5.2 พันล้านบาทในปี 2566 และมูลค่า 2.4 พันล้านบาทในปี 2567 ดังนั้น รายได้และกำไรในอนาคตของบริษัทจึงขึ้นอยู่กับความสามารถในการขายคอนโดมิเนียมที่เหลือนอกจากโครงการที่สร้างเสร็จแล้วและจากโครงการที่กำลังจะสร้างเสร็จและพร้อมโอนในแต่ละปีเป็นอย่างมาก ทั้งนี้ ณ เดือนธันวาคม 2564 บริษัทมีคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จที่เหลือนขายมูลค่า 2.29 หมื่นล้านบาทซึ่งจะสามารถรับรู้เป็นรายได้ได้ทันทีภายหลังการขาย

สัดส่วนรายได้จากโครงการร่วมทุนยังคงสูง

ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2564 บริษัทมีโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่ระหว่างการพัฒนาจำนวน 24 โครงการซึ่งประกอบด้วยโครงการร่วมทุน 17 โครงการและโครงการของบริษัทเอง 7 โครงการ รวมทั้งโครงการบ้านจัดสรรที่อยู่ระหว่างการพัฒนาจำนวน 13 โครงการ ซึ่งมีมูลค่าเหลือขายรวมทั้งสิ้น 4.42 หมื่นล้านบาท ในขณะที่ 2 ใน 3 ของมูลค่าเหลือขายดังกล่าวอยู่ในโครงการร่วมทุน ทั้งนี้ บริษัทยังมีแผนจะเปิดโครงการคอนโดมิเนียมร่วมทุนแห่งใหม่อย่างต่อเนื่อง ดังนั้น ทริสเรทติ้งจึงคาดว่าบริษัทจะยังคงมีรายได้จากค่าบริการโครงการและค่านายหน้าอีกเป็นจำนวนมากจากโครงการร่วมทุน โดยคาดว่ารายได้จากค่าบริการโครงการและค่านายหน้าจากโครงการร่วมทุนจะอยู่ที่ระดับ 0.8-1.1 พันล้านบาทต่อปี หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณ 20% ของรายได้จากการดำเนินงานรวมในช่วงระหว่างปี 2565-2567

นอกจากนี้ ทริสเรทติ้งยังคาดว่าอัตรากำไรสุทธิของโครงการคอนโดมิเนียมร่วมทุนจะอยู่ที่ประมาณ 10%-12% อย่างไรก็ตาม ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในโครงการร่วมทุนมีแนวโน้มที่จะได้รับผลกระทบจากผลขาดทุนของโครงการคอนโดมิเนียมที่เปิดใหม่และโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่เพิ่งเริ่มเปิดดำเนินการ โดยทริสเรทติ้งคาดการณ์ว่าส่วนแบ่งกำไรสุทธิจากโครงการร่วมทุนทั้งหมดจะอยู่ที่ระดับ 250 ล้านบาทในปี 2565 และจะฟื้นตัวเพิ่มขึ้นเป็น 600-700 ล้านบาทต่อปีในช่วงระหว่างปี 2566-2567

ภาระหนี้ที่อยู่ในระดับสูงแต่คาดว่าจะปรับตัวลดลงตั้งแต่ปี 2566 เป็นต้นไป

ทริสเรทติ้งมีสมมติฐานพื้นฐานที่คาดว่าสถานะทางการเงินของบริษัทจะยังคงอ่อนแอต่อไปในปี 2565 แต่น่าจะปรับตัวดีขึ้นตั้งแต่ปี 2566 เป็นต้นไป ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานที่ถดถอยลงในช่วงปี 2562-2564 ได้ส่งผลทำให้ภาระหนี้ของบริษัทยังคงอยู่ในระดับสูง โดยอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทอยู่ที่ระดับ 65%-68% ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทยังมีผลขาดทุนสุทธิและเงินทุนจากการดำเนินงานติดลบในช่วงปี 2563-2564 อีกด้วย อย่างไรก็ตาม ในอนาคตทริสเรทติ้งคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทจะปรับตัวลดลงมาอยู่ที่ระดับประมาณ 60%-65% เงินทุนจากการดำเนินงานคาดว่าจะกลับมาเป็นบวกในปี 2566 ซึ่งจะทำให้อัตราส่วนเงินจากโครงการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินปรับตัวดีขึ้นเป็นระดับประมาณ 2%-5% ตั้งแต่ปี 2566 เป็นต้นไป และอัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวรน่าจะคงอยู่ที่ระดับ 2%-5% ตลอดช่วงประมาณการ

ภายใต้สมมติฐานพื้นฐานของทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ที่มูลค่า 1.3-1.5 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงระหว่างปี 2565-2567 ในขณะที่บริษัทมีแผนจะเปิดตัวโครงการใหม่ที่มูลค่ารวมอีก 2.8 หมื่นล้านบาทในปี 2565 และจะเปิดตัวโครงการใหม่น้อยลงในปีถัดๆ ไป นอกจากนี้ ทริสเรทติ้งยังคาดว่าประมาณ 3 ใน 4 ของมูลค่าโครงการที่เปิดใหม่ทั้งหมดจะเป็นโครงการคอนโดมิเนียมร่วมทุน และยังประมาณการว่าบริษัทจะขายที่ดินมูลค่าประมาณ 4 พันล้านบาทให้กิจการร่วมค้าในปี 2565 และมูลค่า 5 พันล้านบาทในปี 2566 อีกด้วย โดยงบซื้อที่ดินสำหรับ

พัฒนาโครงการบ้านจัดสรรของบริษัทจะอยู่ที่ระดับ 1-2 พันล้านบาทต่อปีในช่วงระหว่างปี 2565-2567 และบริษัทจะใส่เงินทุนและให้เงินกู้ยืมมูลค่ารวม 1.5-2.0 พันล้านบาทต่อปีในช่วงระหว่างปี 2565-2566 ให้แก่กิจการร่วมค้า

บริษัทจำเป็นต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงินให้สอดคล้องตามเงื่อนไขทางการเงินของวงเงินกู้ยืมจากธนาคารและหุ้นกู้ โดยบริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อทุนให้ต่ำกว่า 2.5 เท่า ทั้งนี้ ณ เดือนธันวาคม 2564 อัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ระดับ 0.95 เท่า โดยทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะสามารถบริหารโครงสร้างทางการเงินให้สอดคล้องกับเงื่อนไขดังกล่าวได้ตลอดเวลา

สภาพคล่องตึงตัวแต่คาดว่าจะสามารถบริหารจัดการได้

ทริสเรทติ้งประเมินว่าสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทค่อนข้างตึงตัวแต่จะยังสามารถบริหารจัดการได้ในอีก 12 เดือนข้างหน้า แหล่งเงินทุนของบริษัท ณ เดือนธันวาคม 2564 ประกอบด้วยเงินสดจำนวน 2.4 พันล้านบาทรวมทั้งวงเงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้โครงการจากธนาคารที่ยังไม่ได้เบิกใช้ และไม่สามารถยกเลิกได้อีกจำนวนประมาณ 750 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทยังมีที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จเหลือขายในโครงการที่ปลดภาระหนี้ของบริษัทซึ่งมีมูลค่าขายรวมทั้งสิ้นอีกประมาณ 500 ล้านบาทซึ่งสามารถนำไปใช้เป็นหลักประกันเพื่อขอเงินกู้จากธนาคารในกรณีที่ต้องการได้อีกด้วย บริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในอีก 12 เดือนข้างหน้าจำนวน 1.22 หมื่นล้านบาทซึ่งประกอบด้วย หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันจำนวน 5.4 พันล้านบาท ตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้นจำนวน 6 พันล้านบาท และเงินกู้ระยะยาวจำนวน 0.8 พันล้านบาท บริษัทจะทดแทนหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันมูลค่า 3.5 พันล้านบาทซึ่งจะครบกำหนดชำระในช่วงครึ่งแรกของปี 2565 ด้วยหุ้นกู้ใหม่มูลค่า 5 พันล้านบาทที่ออกในเดือนมกราคม 2565 ส่วนหุ้นกู้ที่มีมูลค่าเหลืออยู่อีก 1.9 พันล้านบาทซึ่งจะครบกำหนดชำระในช่วงครึ่งหลังของปี 2565 นั้นบริษัทจะทดแทนด้วยหุ้นกู้ที่บริษัทมีแผนจะออกใหม่ในช่วงครึ่งหลังของปีเดียวกัน ทั้งนี้ ตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้นส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ชั่วคราวเพื่อใช้ในการซื้อที่ดินซึ่งจะถูกทดแทนด้วยเงินกู้โครงการระยะยาวในภายหลัง โดยคาดว่าบริษัทจะจ่ายชำระคืนเงินกู้โครงการด้วยกระแสเงินสดจากการโอนที่อยู่อาศัยในโครงการ

ณ เดือนธันวาคม 2564 บริษัทมีหนี้สินทางการเงินรวม (ตามการพิจารณาลำดับชั้นในการได้รับคืน) อยู่ที่จำนวน 2.51 หมื่นล้านบาทซึ่งรวมถึงหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนที่จำนวน 8.4 พันล้านบาทด้วย ทั้งนี้ หนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนเป็นหนี้ที่มีหลักประกันของบริษัทแม่และหนี้สินรวมของบริษัทย่อยต่าง ๆ เนื่องจากอัตราส่วนหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนต่อหนี้สินทางการเงินรวมของบริษัทอยู่ที่ระดับ 33% ซึ่งต่ำกว่าระดับ 50% ตาม “เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้” ของทริสเรทติ้ง ทริสเรทติ้งจึงพิจารณาว่าเจ้าหนี้ที่ไม่มีหลักประกันของบริษัทไม่มีความเสี่ยงเปรียบอย่างมีนัยสำคัญแต่อย่างใดเมื่อพิจารณาจากลำดับชั้นในการได้รับคืนเมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์ของบริษัท

สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

ทริสเรทติ้งตั้งสมมติฐานกรณีพื้นฐานสำหรับการดำเนินงานของบริษัทในระหว่างปี 2565-2567 ดังนี้

- บริษัทจะเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ที่มีมูลค่าประมาณ 1.3-1.5 หมื่นล้านบาทต่อปี
- งบประมาณในการซื้อที่ดินสำหรับโครงการบ้านจัดสรรคาดว่าจะอยู่ที่จำนวน 1-2 พันล้านบาทต่อปี
- รายได้จากการดำเนินงานรวมจะอยู่ที่ระดับ 4.2 พันล้านบาทในปี 2565 และจะปรับตัวขึ้นเป็น 5.0-5.5 พันล้านบาทต่อปีในช่วงระหว่างปี 2566-2567
- ส่วนแบ่งกำไรสุทธิจากเงินลงทุนในโครงการร่วมทุนจะอยู่ที่ระดับ 250 ล้านบาทในปี 2565 และจะฟื้นตัวขึ้นเป็น 600-700 ล้านบาทต่อปีในช่วงระหว่างปี 2566-2567

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงความคาดหวังของทริสเรทติ้งว่าสถานะทางการเงินของบริษัทจะไม่ถดถอยลงจากระดับในปัจจุบัน ทั้งนี้ ทริสเรทติ้งยังคงคาดการณ์ว่าผลการดำเนินงานของบริษัทจะค่อยๆปรับตัวดีขึ้นในขณะที่ระดับภาระหนี้ที่น่าจะลดลงในอนาคต โดยอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทน่าจะอยู่ในระดับต่ำกว่า 65% และอัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวรน่าจะรักษาระดับอยู่ที่ 2%-5% ตลอดช่วงเวลาประมาณการ

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตอาจได้รับการปรับลดลงหากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ที่ยืดเยื้อและ/หรือผลการพิจารณาตัดสินคดีความที่เกี่ยวข้องกับโครงการต่างๆ ของบริษัทส่งผลกระทบต่อด้านลบจนทำให้ผลการดำเนินงานและ/หรือสถานะทางการเงินของบริษัทอ่อนแอลงกว่าที่คาดการณ์ไว้ ในทางตรงกันข้าม การปรับเพิ่มอันดับเครดิตอาจเกิดขึ้นหากบริษัทมีผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งกว่าค่าอย่างมีนัยสำคัญและสถานะทางการเงินปรับตัวดีขึ้นจนทำให้อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินเพิ่มสูงขึ้นเกินกว่า 5% และอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนอยู่ในระดับที่ต่ำกว่า 60% อย่างต่อเนื่อง

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ*

หน่วย: ล้านบาท

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม				
	2564	2563	2562	2561	2560
รายได้จากการดำเนินงานรวม	3,710	4,199	7,302	10,226	12,655
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	480	423	1,830	3,572	2,370
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	844	1,003	2,685	4,144	2,618
เงินทุนจากการดำเนินงาน	(592)	(578)	1,275	2,879	1,422
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	1,332	1,453	1,451	1,117	826
เงินลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	20,087	19,829	20,411	17,504	13,201
สินทรัพย์รวม	39,382	43,298	48,795	41,573	29,904
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	26,256	25,683	27,300	20,661	20,064
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	12,441	13,564	14,684	14,399	10,896
อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ (%)	22.76	23.89	36.76	40.53	20.69
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	1.14	0.94	4.15	9.72	8.09
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	0.63	0.69	1.85	3.71	3.17
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	31.10	25.61	10.17	4.99	7.66
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	(2.26)	(2.25)	4.67	13.94	7.09
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	67.85	65.44	65.02	58.93	64.81

* งบการเงินรวม

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงินสำหรับธุรกิจทั่วไป, 11 มกราคม 2565
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารกึ่งหนี้กึ่งทุน (Hybrid Securities), 28 มิถุนายน 2564
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้, 15 มิถุนายน 2564
- วิธีการจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 26 กรกฎาคม 2562

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ANAN)

อันดับเครดิตองค์กร:	BBB-
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
ANAN17PB: หุ้นกู้ด้อยสิทธิลักษณะคล้ายทุน 230 ล้านบาท	BB
ANAN18PA: หุ้นกู้ด้อยสิทธิลักษณะคล้ายทุน 1,500 ล้านบาท	BB
ANAN18PB: หุ้นกู้ด้อยสิทธิลักษณะคล้ายทุน 500 ล้านบาท	BB
ANAN19PA: หุ้นกู้ด้อยสิทธิลักษณะคล้ายทุน 1,000 ล้านบาท	BB
ANAN20PA: หุ้นกู้ด้อยสิทธิลักษณะคล้ายทุน 1,000 ล้านบาท	BB
ANAN21PA: หุ้นกู้ด้อยสิทธิลักษณะคล้ายทุน 1,000 ล้านบาท	BB
ANAN22OA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 423.3 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2565	BBB-
ANAN22OB: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 915.6 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2565	BBB-
ANAN237A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,768.8 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2566	BBB-
ANAN23OA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 746.6 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2566	BBB-
ANAN241A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,412.8 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2567	BBB-
ANAN247A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 3,231.2 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2567	BBB-
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2565 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใด ๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใด ๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีค่าใช้จ่ายข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย 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