TRIS RATING
A Strategic Partner of S&P Global

CreditNews ข่าวเครดิต

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 112/2566
22 มิถุนายน 2566

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร:	BBB
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน	BBB
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Negative

วันที่ทบทวนล่าสุด: 26/12/65

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับเครดิต	แนวโน้มอันดับเครดิต/ เครดิตพินิจ
31/05/65	BBB	Negative
08/03/65	BBB	Alert Negative
21/02/62	BBB	Stable
11/11/57	BBB-	Stable

ติดต่อ:

บัณฑิต ป้อมมาตา
bundit@trisrating.com

อวยพร วชิรกาญจนาภรณ์
auyporn@trisrating.com

ปรียาภรณ์ โกษาคาร
preeyaporn@trisrating.com

หัทยานี พิทักษ์ปฐพี
hattayanee@trisrating.com

จุฑามาส บุณยวานิชกุล
jutamas_b@trisrating.com

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

WWW.TRISRATING.COM

** รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ*

เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ “BBB” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Negative” หรือ “ลบ” โดยแนวโน้มอันดับเครดิต “Negative” หรือ “ลบ” สะท้อนความกังวลของทริสเรทติ้งเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของรายได้และกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ที่บริษัทกำลังจะได้รับรวมทั้งภาระหนี้สินทางการเงินของบริษัทที่คาดว่าจะอยู่ในระดับสูง ในขณะเดียวกัน อันดับเครดิตยังสะท้อนความกังวลของทริสเรทติ้งเกี่ยวกับการแข่งขันที่รุนแรงในตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยและสภาวะตลาดที่ไม่เอื้ออำนวยจากผลกระทบของอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้นและการกลับมากำหนดเพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan-to-Value หรือ LTV) อีกครั้ง

อันดับเครดิตยังคงสะท้อนถึงประวัติผลงานที่ได้รับการยอมรับของบริษัทในตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยสำหรับกลุ่มผู้มีรายได้ในระดับปานกลางถึงต่ำ ตลอดจนความสามารถในการทำกำไรที่น่าพอใจ รวมถึงเงินได้ที่เพิ่มขึ้นจากการลงทุนในกิจการร่วมค้า (Joint Venture -- JV) และสภาพคล่องที่เพียงพอของบริษัท

ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

รายได้และ EBITDA ในอนาคตที่ยังคงไม่แน่นอน

รายได้จากการดำเนินงานรวมของบริษัทในปี 2565 ต่ำกว่าที่ทริสเรทติ้งคาดการณ์เอาไว้ บริษัทมีรายได้จากการดำเนินงานรวมในปี 2565 เติบโตที่ระดับ 25% เมื่อเทียบกับปีก่อน ซึ่งต่ำกว่าประมาณการเดิมของทริสเรทติ้งซึ่งอยู่ที่ระดับ 60% เนื่องจากบริษัทมีการเปิดตัวโครงการของบริษัทเองน้อยลงและมีอัตราการยกเลิกการซื้อที่สูงขึ้นในกลุ่มลูกค้ารายได้ปานกลางถึงต่ำ อย่างไรก็ตาม EBITDA ของบริษัทยังคงเป็นไปตามการคาดการณ์ของทริสเรทติ้งที่จำนวน 1.5 พันล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีส่วนแบ่งรายได้ที่แข็งแกร่งขึ้นจากกิจการร่วมค้า โดยบริษัทมียอดโอนอสังริมทรัพย์ภายใต้กิจการร่วมค้าจำนวน 4.5 พันล้านบาทในปี 2565 ทริสเรทติ้งคาดว่าส่วนแบ่งรายได้จากกิจการร่วมค้าจะยังคงอยู่ในระดับสูงในช่วง 3 ปีข้างหน้าเนื่องจากโครงการใหม่ของบริษัทจะเน้นการเปิดโครงการผ่านกิจการร่วมค้า

สำหรับในช่วงระหว่างปี 2566-2568 นั้น ทริสเรทติ้งเชื่อว่ารายได้จากการดำเนินงานและ EBITDA ของบริษัทน่าจะยังคงมีความไม่แน่นอนและอาจจะไม่เป็นไปตามที่ทริสเรทติ้งคาดการณ์ไว้ต่อไปอีก เนื่องจากสภาพการณ์ของตลาดที่ไม่เอื้ออำนวยและกำลังซื้อที่ยังอ่อนแอของกลุ่มลูกค้ารายได้ปานกลางถึงต่ำ โดยทริสเรทติ้งประมาณการว่ารายได้จากการดำเนินงานรวมของบริษัทจะต่ำกว่า 5 พันล้านบาท (ไม่รวมรายได้จากกิจการร่วมค้า) ในขณะที่ EBITDA ในปี 2566-2568 อาจจะไม่ดีขึ้นมากนักจากปีก่อน

ภาระหนี้สินทางการเงินจะยังคงสูงจากการขยายธุรกิจในเชิงรุก

ทริสเรทติ้งคาดว่าภาระหนี้สินทางการเงินของบริษัทซึ่งวัดจากอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนจะยังคงอยู่ในระดับสูงในปี 2566-2568 อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน

ของบริษัทมีแนวโน้มที่จะปรับตัวลดลงต่ำกว่าเป้าหมายของทริสเรทติ้ง ทั้งนี้ การที่บริษัทขยายโครงการอย่างรวดเร็วในตลาดที่อยู่อาศัยและลงทุนในธุรกิจอื่น ๆ จะสร้างแรงกดดันให้กับสถานะทางการเงินของบริษัท

อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทยังคงสูงโดยอยู่ที่ระดับ 56% ณ เดือนมีนาคม 2566 อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินของบริษัทอยู่ที่ระดับ 7% ในช่วงไตรมาสแรกของปี 2566 ซึ่งต่ำกว่าเป้าหมายของทริสเรทติ้งที่ระดับ 10% ค่อนข้างมากอันเป็นผลมาจากการโอนที่อยู่อาศัยที่น้อยกว่าคาด

ภายใต้สมมติฐานกรณีพื้นฐาน ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะเปิดตัวโครงการใหม่ที่มูลค่ามากกว่า 5 หมื่นล้านบาทในช่วง 3 ปีข้างหน้า ส่วนงบประมาณสำหรับการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการของบริษัทเองในแต่ละปีนั้นจะอยู่ที่ประมาณ 0.8-1.2 พันล้านบาท นอกจากนี้ ทริสเรทติ้งยังคาดว่าบริษัทจะมีค่าใช้จ่ายประมาณ 400-500 ล้านบาทต่อปีสำหรับงบลงทุนและการเพิ่มทุนสำหรับการลงทุนในธุรกิจอื่น ๆ อีกด้วย

เมื่อพิจารณาจากการขยายโครงการที่รวดเร็วของบริษัทกอรปกับความไม่แน่นอนของรายได้และ EBITDA ภาระหนี้สินทางการเงินของบริษัทจึงมีแนวโน้มที่จะปรับตัวสูงขึ้นในขณะที่กระแสเงินสดเพื่อการชำระหนี้จะยังคงมีความท้าทาย การเพิ่มขึ้นของอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนที่สูงกว่าระดับ 60% และการลดลงของอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินที่ต่ำกว่า 7.5% อาจจะส่งผลให้มีการปรับลดอันดับเครดิตลงได้

ข้อกำหนดทางการเงินระบุให้บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อทุนไม่ให้เกินกว่า 2 เท่าสำหรับเงินกู้จากสถาบันการเงินและที่ระดับไม่เกิน 2.5 เท่าสำหรับหุ้นกู้ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อทุนของบริษัทอยู่ที่ระดับ 1.31 เท่า ซึ่งทริสเรทติ้งเชื่อว่าบริษัทจะสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวต่อไปได้ในช่วง 12-18 เดือนข้างหน้า

การเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยส่งผลกระทบโดยตรงต่อกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัท

ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ได้ปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยนโยบายมาแล้ว 3 ครั้งในปีนี้ คือในเดือนมกราคม เดือนมีนาคม และเดือนพฤษภาคม ทริสเรทติ้งมองว่าอัตราดอกเบี้ยที่ปรับสูงขึ้นนอกจากจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนการระดมทุนของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แล้วยังส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ซื้อบ้าน โดยเฉพาะอย่างยิ่งกลุ่มลูกค้าผู้มีรายได้ปานกลางถึงต่ำอีกด้วย การปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยยังอาจจะส่งผลกระทบต่ออุปสงค์ของนักลงทุนด้วยเช่นกันเพราะอัตราผลตอบแทนที่นักลงทุนคาดหวังอาจจะลดลงเนื่องจากต้นทุนการระดมทุนที่สูงขึ้น อย่างไรก็ตาม ทริสเรทติ้งไม่ได้คาดหวังว่าสัดส่วนของอุปสงค์จากนักลงทุนและ/หรือจากนักเก็งกำไรจะเพิ่มขึ้น

การกลับมากำหนดเพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan-to-Value หรือ LTV) อีกครั้งก็อาจจะส่งผลให้อุปสงค์ของการซื้อที่อยู่อาศัยเบาบางลงในช่วงระยะสั้นถึงระยะปานกลางด้วยเช่นกัน ทริสเรทติ้งมองว่าการปรับเกณฑ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจะส่งผลกระทบอย่างมากต่อกลุ่มที่อยู่อาศัยระดับกลางถึงระดับบนเนื่องจากผู้ซื้อในกลุ่มนี้อาจมีสัญญาจำนองมากกว่า 1 สัญญาอยู่แล้ว อย่างไรก็ตาม ผลกระทบของการปรับเกณฑ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีต่อบริษัทนั้นน่าจะมีค่อนข้างต่ำเนื่องจากลูกค้ากลุ่มหลักของบริษัทคือผู้มีรายได้ปานกลางถึงต่ำ

ส่วนแบ่งรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากกิจการร่วมค้า

ทริสเรทติ้งมองว่าบริษัทจะมีรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากรายได้ที่มาจากการบริหารโครงการและส่วนแบ่งกำไรที่เพิ่มขึ้นจากกิจการร่วมค้าตามแผนการขยายการลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ผ่านกิจการร่วมค้าที่มากกว่าการลงทุนที่บริษัทพัฒนาโครงการเอง

ภายใต้สมมติฐานกรณีพื้นฐานของทริสเรทติ้งคาดการณ์ว่าบริษัทจะเปิดตัวโครงการใหม่ทั้งในส่วนของคอนโดมิเนียมและโครงการแนวราบผ่านกิจการร่วมค้ามูลค่า 3.8 หมื่นล้านบาทในช่วงระหว่างปี 2566-2568 ซึ่งเท่ากับมูลค่ารวมของโครงการกิจการร่วมค้าที่เปิดตัวในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา ทริสเรทติ้งประมาณการว่าบริษัทจะมีรายได้จากการบริหารโครงการกิจการร่วมค้าที่ประมาณ 1 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2566-2568 หรือประมาณ 20% ของรายได้จากการดำเนินงานรวมของบริษัทจากระดับ 700-900 ล้านบาทในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ทริสเรทติ้งประมาณการว่าบริษัทจะได้รับส่วนแบ่งกำไรจากการโอนอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นที่ระดับ 250-350 ล้านบาทต่อปี จากการมียอดขายรอรับรู้รายได้จากโครงการกิจการร่วมค้าซึ่งมีมูลค่า 6.4 พันล้านบาท โดยประมาณ 70% มีกำหนดที่จะทำการโอนภายในปีนี้

สถานะทางการตลาดที่ยอมรับได้ซึ่งคาดว่าจะมีอัตรากำไรที่น่าพอใจ

ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทยังจะยังคงสามารถดำรงสถานะทางการตลาดและขีดความสามารถในการแข่งขันในตลาดอสังหาริมทรัพย์เอาไว้ได้ในช่วง 3 ปีข้างหน้า แม้ว่าจะเกิดผลกระทบจากการแพร่ระบาดที่ยาวนานของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โรคโควิด 19) และการแข่งขันที่รุนแรงในตลาด

อสังหาริมทรัพย์ แต่ยอดขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทในปี 2565 ก็เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 9.3 พันล้านบาทจากระดับ 2.6 พันล้านบาทในปี 2563 ทั้งนี้ ทริสเรทติ้งมองว่าความแข็งแกร่งของบริษัทในตลาดสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางถึงต่ำน่าจะช่วยสนับสนุนสถานะทางการตลาดโดยรวมของบริษัทได้ในระยะที่ยาวนานขึ้น

ในขณะเดียวกัน ความสามารถของบริษัทในการควบคุมต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพก็น่าจะช่วยรักษาความสามารถในการทำกำไรให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ บริษัทบันทึกอัตรากำไรในระดับที่ค่อนข้างสูงโดยมีอัตรากำไรขั้นต้นที่ระดับ 44%-49% และมีอัตรากำไรจากการดำเนินงานที่ระดับ 20%-29% ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมาซึ่งสูงกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมที่ระดับประมาณ 32%-35% และ 15%-20% ตามลำดับ โดยอัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทอยู่ใน 5 อันดับแรกของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการจัดอันดับจากทริสเรทติ้งจำนวนทั้งสิ้น 25 ราย ทั้งนี้ กำไรสุทธิของบริษัทซึ่งไม่นับรวมรายการกำไรพิเศษเพียงครั้งเดียวจากการซื้อกิจการของ บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) (SENX) ยังคงสูงกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมซึ่งอยู่ที่ 10% อีกด้วย อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวรของบริษัทปรับตัวลดลงมาอยู่ที่ 6% ในช่วงระหว่างปี 2564-2565 จากการลงทุนที่มีนัยสำคัญใน SENX ตั้งแต่ปี 2564

ในอนาคตข้างหน้าทริสเรทติ้งมองว่าความสามารถของบริษัทในการจัดหาที่ดินในราคาที่ดี รวมทั้งประสิทธิภาพในการควบคุมต้นทุนการก่อสร้างและค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารน่าจะช่วยให้บริษัทคงความสามารถในการทำกำไรให้อยู่ในระดับค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมเอาไว้ได้ ในขณะเดียวกันส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้าที่เพิ่มมากขึ้นก็น่าจะช่วยทำให้อัตรากำไรของบริษัทปรับตัวดีขึ้นอีกด้วย ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะรักษาอัตรากำไรจากการดำเนินงานได้ใกล้เคียงกับค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมที่ระดับ 15%-17% ในช่วงระหว่างปี 2566-2568 เอาไว้ได้ ในขณะที่อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวรของบริษัทไม่น่าจะปรับตัวลดลงไปมากกว่าในระดับปัจจุบัน

คาดหวังว่าสภาพคล่องจะมีเพียงพอ

ทริสเรทติ้งคาดหวังว่าบริษัทจะสามารถกู้ยืมใหม่เพื่อทดแทนหนี้หุ้นกู้และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินที่จะครบกำหนด (รีไฟแนนซ์) เพื่อที่จะรักษาสภาพคล่องให้เพียงพอและเพื่อใช้เป็นเงินทุนในการดำเนินธุรกิจ ทั้งนี้ ณ เดือนมีนาคม 2566 แหล่งเงินทุนของบริษัทประกอบด้วยเงินสดจำนวน 1.8 พันล้านบาทและวงเงินกู้ยืมจากธนาคารที่ยังไม่ได้เบิกใช้สำหรับเป็นเงินทุนหมุนเวียนอีกจำนวน 5 พันล้านบาท ในขณะที่เงินทุนจากการดำเนินงานในช่วง 12 เดือนข้างหน้านั้นคาดว่าจะอยู่ที่จำนวน 1.1 พันล้านบาท

ในขณะที่บริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในอีก 12 เดือนข้างหน้าจำนวน 6.2 พันล้านบาทซึ่งประกอบด้วยหุ้นกู้จำนวน 1.8 พันล้านบาท เงินกู้โครงการระยะยาวจำนวน 1.3 พันล้านบาท ตั๋วแลกเงินระยะสั้นจำนวน 1.5 พันล้านบาท และตั๋วสัญญาใช้เงินระยะสั้นจำนวน 1.6 พันล้านบาท บริษัทจะชำระหนี้หุ้นกู้ที่จะครบกำหนดด้วยกระแสเงินสดภายในกิจการและ/หรือออกหุ้นกู้ชุดใหม่มาทดแทน ส่วนเงินกู้โครงการนั้นโดยปกติบริษัทจะชำระคืนด้วยเงินที่ได้รับจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย บริษัทยังมีแผนการที่จะต่อตั๋ว (Roll Over) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินออกไปอีกโดยบางส่วนจะเปลี่ยนเป็นเงินกู้โครงการระยะยาวต่อไป

ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2566 บริษัทมีหนี้สินทางการเงินรวมตามการคำนวณหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนของทริสเรทติ้งอยู่ที่จำนวนประมาณ 1.18 หมื่นล้านบาท โดยบริษัทมีหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนซึ่งรวมหนี้ที่มีหลักประกันของบริษัทและหนี้สินรวมของบริษัทย่อยต่าง ๆ ที่จำนวนประมาณ 2.7 พันล้าน ซึ่งส่งผลให้อัตราส่วนหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนต่อหนี้สินทางการเงินรวมของบริษัทอยู่ที่ระดับ 23%

สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

สมมติฐานที่สำคัญของทริสเรทติ้งสำหรับการดำเนินงานของบริษัทในช่วงปี 2566-2568 มีดังนี้

- บริษัทจะเปิดโครงการที่อยู่อาศัยใหม่มูลค่ารวม 2.8 หมื่นล้านบาทในปี 2566 และมูลค่าประมาณ 1.0-1.2 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงระหว่างปี 2567-2568
- งบประมาณประจำปีสำหรับการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการของบริษัทเองจะอยู่ที่จำนวน 0.8-1.2 พันล้านบาท
- รายได้จากการดำเนินงานรวมจะอยู่ที่ประมาณ 4-5 พันล้านบาทต่อปี
- EBITDA จะปรับเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 1.5-1.7 พันล้านบาทต่อปี
- ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในกิจการร่วมค้าในโครงการอสังหาริมทรัพย์จะอยู่ที่จำนวน 250-350 ล้านบาทต่อปี

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Negative” หรือ “ลบ” สะท้อนความกังวลของทริสเรทติ้งเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของประมาณการรายได้และกำไรของบริษัทท่ามกลางสภาพการณ์ของตลาดที่ไม่เอื้ออำนวยและการแข่งขันที่รุนแรงในตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ ทริสเรทติ้งคาดว่าภาระหนี้สินทางการเงินของบริษัทจะยังคงอยู่ในระดับที่สูงเนื่องจากการขยายธุรกิจอย่างรวดเร็ว

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

แนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทอาจได้รับการปรับกลับมาเป็น “Stable” หรือ “คงที่” ได้หากผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของบริษัทยังคงสอดคล้องกับการคาดการณ์ของทริสเรทติ้ง โดยที่อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินอยู่ในระดับเกินกว่า 7.5% และอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนอยู่ในระดับประมาณ 55% ตลอดช่วงเวลาประมาณการ

ในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตอาจได้รับการปรับลดลงหากผลการดำเนินงานและ/หรือสถานะทางการเงินของบริษัทถดถอยลงอย่างมีนัยสำคัญจากประมาณการของทริสเรทติ้งจนทำให้อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินต่ำกว่าระดับ 7.5% และอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนอยู่ในระดับสูงกว่า 60% โดยไม่มีสัญญาณการฟื้นตัว

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ*

หน่วย: ล้านบาท

		---------- ณ วันที่ 31 ธันวาคม ----------			
	ม.ค.-มี.ค. 2566	2565	2564	2563	2562
รายได้จากการดำเนินงานรวม	912	3,954	3,152	4,228	4,989
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	271	1,326	1,216	1,681	1,478
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	281	1,523	1,304	1,982	1,533
เงินทุนจากการดำเนินงาน	107	964	843	1,457	898
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	157	468	369	355	315
เงินลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	11,233	11,212	8,286	7,910	8,052
สินทรัพย์รวม	23,161	23,363	18,620	17,927	15,098
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	12,952	12,573	10,931	8,227	8,536
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	10,037	9,953	7,802	7,167	6,502
อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (%)	30.84	38.52	41.37	46.88	30.73
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	5.61 **	5.86	6.18	9.53	9.95
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	1.79	3.26	3.53	5.58	4.87
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	8.37 **	8.26	8.38	4.15	5.57
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	7.14 **	7.67	7.71	17.71	10.52
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	56.34	55.82	58.35	53.44	56.76

* *งบการเงินรวม*

** *ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง*

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- การจัดอันดับเครดิตบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย, 12 มกราคม 2566
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 15 กรกฎาคม 2565
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงินสำหรับธุรกิจทั่วไป, 11 มกราคม 2565
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้, 15 มิถุนายน 2564

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (SENA)

อันดับเครดิตองค์กร:	BBB
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
SENA249A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 470 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2567	BBB
SENA253A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,200 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2568	BBB
SENA259A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,530 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2568	BBB
SENA262A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2569	BBB
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 โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มิใช่คำแถลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มิได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผย แพร่โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมิได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆโดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria