

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 41/2557

12 พฤษภาคม 2557

อันดับเครดิตองค์กร:		AA-
แนวโน้มอันดับเครดิต:		Stable
อันดับเครดิตตราสารหนี้ใหม่:		AA-
อันดับเครดิตในอดีต:		
วันที่	องค์กร	ตราสารหนี้ (มีประกัน/ ไม่มีประกัน)
05/02/56	A+/Pos	-/A+
23/05/50	A+/Sta	-/A+
22/02/48	A/Sta	-/A
12/07/47	A-/Pos	-/A-
04/10/45	A-	-/A-
17/05/44	BBB+	-/BBB+

เหตุผล

ทริสเรตติ้งเพิ่มอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่มีประกันชุดปัจจุบันของ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เป็นระดับ “AA-” จากเดิมที่ระดับ “A+” พร้อมทั้งจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่มีประกันชุดใหม่ (CPN150A และ CPN174A) ของบริษัทที่ระดับ “AA-” เช่นกัน โดยอันดับเครดิตที่เพิ่มขึ้นสะท้อนถึงผลการดำเนินงานที่ปรับตัวดีขึ้นและสถานะทางการเงินที่แข็งแกร่งขึ้นในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาของบริษัท

อันดับเครดิต “AA-” ยังคงสะท้อนถึงสถานะความเป็นผู้นำในธุรกิจศูนย์การค้า ตลอดจนผลงานในการบริหารศูนย์การค้าที่มีคุณภาพในระดับสูง กระแสเงินสดที่สม่ำเสมอจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ และนโยบายทางการเงินที่มีความระมัดระวัง ทั้งนี้ การพิจารณาอันดับเครดิตยังคำนึงถึงความต้องการเงินลงทุนจำนวนมากเพื่อใช้รองรับแผนการขยายธุรกิจของบริษัทในช่วงปี 2557-2559 ด้วย

บริษัทเป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าที่ใหญ่ที่สุดในประเทศโดยมีตระกูลจิราธิวัฒน์เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในสัดส่วน 29% รองลงมาคือ บริษัท เซ็นทรัล โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งเป็นผู้นำในธุรกิจค้าปลีกของไทย (26%) การเป็นสมาชิกในเครือเซ็นทรัลทำให้บริษัทได้รับประโยชน์จากการมีห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลเป็นร้านค้าหลักภายในศูนย์การค้าของบริษัท ณ เดือนมีนาคม 2557 บริษัทเป็นผู้พัฒนาและบริหารศูนย์การค้าจำนวน 24 แห่งในเขตกรุงเทพฯ และในจังหวัดสำคัญโดยมีพื้นที่ค้าปลีกรวม 1.3 ล้านตารางเมตร (ตร.ม.) บริษัทคงความเป็นผู้นำในธุรกิจบริหารศูนย์การค้าในประเทศอย่างต่อเนื่องโดยเมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่ค้าปลีกในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลแล้ว บริษัทมีส่วนแบ่งทางการตลาดประมาณ 20% ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

บริษัทมีผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งจากการมีอัตราการเช่าพื้นที่ในระดับสูงและรายได้ค่าเช่าของศูนย์การค้าเดิมที่เติบโตอย่างสม่ำเสมอ บริษัทมีอัตราการเช่าศูนย์การค้าโดยเฉลี่ยที่ระดับสูงกว่า 95% ตั้งแต่ปี 2550 เป็นต้นมา ศูนย์การค้าใหม่ได้แก่ เซ็นทรัล พลาซ่า อุบลราชธานี และ เซ็นทรัล เฟสติวัล เชียงใหม่ มีอัตราการเช่าพื้นที่ ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2556 สูงถึง 99.8% และ 92.2% ตามลำดับ แม้ว่าศูนย์การค้าเซ็นทรัล เฟสติวัล หาดใหญ่จะมีอัตราการเช่าพื้นที่เพียง 77.5% ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2556 แต่อัตราการเช่าพื้นที่ได้เพิ่มขึ้นเป็น 84% ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2557 รายได้ค่าเช่าและบริการของบริษัทเพิ่มขึ้นเป็น 15,325 ล้านบาทในปี 2555 และ 18,128 ล้านบาทในปี 2556 จาก 10,853 ล้านบาทในปี 2554 ทั้งนี้ เป็นผลมาจากการเปิดศูนย์การค้าใหม่หลายแห่งและรายได้ค่าเช่าของศูนย์การค้าเดิมที่เติบโต 29% ในปี 2555 และ 12% ในปี 2556

อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายของบริษัทเพิ่มขึ้นเป็น 49% ในปี 2555 และ 51% ในปี 2556 จาก 41%-42% ในช่วงปี 2552-2554 ความสามารถในการทำกำไรของบริษัทที่ปรับตัวดีขึ้นได้รับแรงหนุนมาจากความสามารถในการปรับขึ้นอัตราค่าเช่าและการควบคุมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารได้ดีขึ้น อัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนดีขึ้นเป็น 59% ในปี 2555 และ 47% ในปี 2556 จากที่ระดับมากกว่า 60% ในช่วงปี 2553-2554 สภาพคล่องทางการเงินของบริษัทก็แข็งแกร่งขึ้น โดยอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อเงินกู้รวมเพิ่มขึ้นเป็น 24% ในปี 2555 และ 28% ในปี 2556 จาก 12% ในช่วงปี 2553-2554 ทั้งนี้ สภาพคล่องทางการเงินของบริษัทได้รับแรงหนุนจากเงินสดในมือประมาณ 1,900 ล้านบาทและวงเงินกู้ยืมจากธนาคารที่ยังไม่ได้เบิกใช้อีกประมาณ 9,700 ล้านบาท ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2556 แม้ว่าบริษัท

ติดต่อ:

จุฑามาส บุญยานิชกุล
jutamas@trisrating.com

ประมวลทรัพย์ ผลประเสริฐ
pramuansap@trisrating.com

วิยดา ประทุมสุวรรณ, CFA
wiyada@trisrating.com

WWW.TRISRATING.COM

จะมีความต้องการใช้เงินลงทุนจำนวนมากประมาณ 16,000 ล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2557-2559 แต่ทริสเรตติ้งก็คาดว่าบริษัทจะสามารถรักษาอัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนให้น้อยกว่า 55% ได้ในระยะปานกลาง โดยคาดว่าบริษัทจะมีกระแสเงินสดประมาณ 10,000 ล้านบาทต่อปี

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงความคาดหวังว่าบริษัทจะยังคงรักษาผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งของศูนย์การค้าไว้ได้ แม้ว่าบริษัทจะมีแผนการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง แต่ก็คาดว่าบริษัทจะรักษาวินัยทางการเงินในการดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้อยู่ในระดับไม่เกิน 1 เท่าในระยะปานกลางได้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (CPN)

อันดับเครดิตองค์กร:

AA-

อันดับเครดิตตราสารหนี้:

CPN145A: หุ้นกู้ไม่มีประกัน 1,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2557	AA-
CPN150A: หุ้นกู้ไม่มีประกัน 500 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2558	AA-
CPN164A: หุ้นกู้ไม่มีประกัน 1,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2559	AA-
CPN160A: หุ้นกู้ไม่มีประกัน 1,200 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2559	AA-
CPN172A: หุ้นกู้ไม่มีประกัน 1,500 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2560	AA-
CPN174A: หุ้นกู้ไม่มีประกัน 500 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2560	AA-
CPN176A: หุ้นกู้ไม่มีประกัน 1,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2560	AA-
CPN180A: หุ้นกู้ไม่มีประกัน 500 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2561	AA-
CPN210A: หุ้นกู้ไม่มีประกัน 300 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2564	AA-

แนวโน้มอันดับเครดิต:

Stable

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ *

หน่วย: ล้านบาท

	----- ณ วันที่ 31 ธันวาคม -----					
	2556	2555	2554	2553	2552	2551
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	18,128	15,325	10,853	9,822	10,178	8,142
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	882	725	632	550	639	456
ดอกเบี้ยจ่ายรวม	813	1,057	874	688	745	543
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงาน	6,293	6,189	2,058	1,900	4,952	2,186
เงินทุนจากการดำเนินงาน	9,139	9,001	4,229	3,694	6,469	3,141
ค่าใช้จ่ายฝ่ายทุน	11,807	9,257	13,794	6,179	9,450	7,187
เงินสดและเงินลงทุนระยะสั้น	1,869	4,207	945	1,632	2,541	3,677
สินทรัพย์รวม	77,539	69,636	64,059	53,869	50,895	43,784
เงินกู้รวม	19,846	25,788	25,894	19,941	17,934	16,610
ส่วนของผู้ถือหุ้น	36,823	25,900	20,448	18,918	19,008	15,173
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา และค่า ตัดจำหน่าย/รายได้ค่าเช่าและค่าบริการและรายได้จากการขาย	51.29	48.89	42.24	40.50	42.32	44.66
อัตราส่วนผลตอบแทน/เงินทุนถาวร (%)	13.66		6.93		18.85	10.99
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย/ดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	8.69	13.90 7.96	4.97	7.87 5.28	8.60	6.17
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงาน/เงินกู้รวม (%)	28.20	24.44	11.66	12.45	23.86	15.01
อัตราส่วนเงินกู้รวม/โครงสร้างเงินทุน (%)	46.82	58.71	63.95	61.07	58.79	57.97
อัตราส่วนเงินกู้รวม/โครงสร้างเงินทุน (%) **	35.02	49.89	55.88	51.32	48.55	52.26

หมายเหตุ: อัตราส่วนทางการเงินทั้งหมดมีการปรับปรุงการเข้าดำเนินงานแล้ว

* งบการเงินรวม

** ไม่รวมมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ดินตลอดอายุสัญญาเช่า

บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด

โทร. 0-2231-3011 ต่อ 500 อาคารสีลมคอมเพล็กซ์ ชั้น 24 191 ถ. สีลม กรุงเทพฯ 10500, www.trisrating.com

© บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2557 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้อ้างอิง ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่เพียงบางส่วน และไม่ในรูปแบบหรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยมิได้รับอนุญาต การจัดทำอันดับเครดิตนี้มีค่าใช้จ่ายของทั้งผู้จัดทำ หรือค่าเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทหนึ่งๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มิได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมีได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตจากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อการผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: http://www.trisrating.com/th/rating-information/rating_criteria.html