

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 15/2568

27 กุมภาพันธ์ 2568

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร: AA

อันดับเครดิตตราสารหนี้:

หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน AA

แนวโน้มอันดับเครดิต: Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด: 26/08/67

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับ เครดิต	แนวโน้มอันดับ เครดิต/ เกรดเครดิต
29/12/64	AA	Stable
12/07/64	AA	Alert Negative
16/01/62	AA	Stable
18/09/61	AA	Alert Developing
22/09/60	AA	Stable
12/05/57	AA-	Stable
05/02/56	A+	Positive
23/05/50	A+	Stable
22/02/48	A	Stable
12/07/47	A-	Positive
04/10/45	A-	-
17/05/44	BBB+	-

ติดต่อ:

สุชนา ฉันทาคิตย์

suchana@trisrating.com

หทัยานี พิทักษ์ปฐพี

hattayanee@trisrating.com

จักรวาล ลิ้มสมบัติอนันต์

jakravut@trisrating.com

จุฑามาส บุญยวานิชกุล

jutamas_b@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรตติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ “AA” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” โดยอันดับเครดิตสะท้อนถึงสถานะผู้นำของบริษัทในธุรกิจศูนย์การค้าในประเทศไทย ตลอดจนผลการดำเนินงานที่คาดว่าจะยังคงแข็งแกร่งโดยมีปัจจัยสนับสนุนจากกระแสเงินสดที่สม่ำเสมอจากสินทรัพย์ปัจจุบัน และโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสานที่ดำเนินอยู่ รวมถึงภาระหนี้ที่อยู่ในระดับปานกลาง และสภาพคล่องที่เพียงพอ

ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

มีสถานะเป็นผู้นำในธุรกิจศูนย์การค้าในประเทศไทย

สถานะทางธุรกิจที่แข็งแกร่งของบริษัทได้รับแรงสนับสนุนจากการเป็นผู้นำในธุรกิจศูนย์การค้าและการกระจายตัวเป็นอย่างดีของสินทรัพย์ของบริษัท ทั้งนี้ ณ เดือนกันยายน 2567 บริษัทบริหารศูนย์การค้าจำนวน 42 แห่ง คอมมูนิตี้มอลล์ 15 แห่ง รวมถึงพื้นที่ค้าปลีกในอาคาร โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวมทั้งสิ้น 2.3 ล้านตารางเมตร (ตร.ม.) ซึ่งกระจายตัวอยู่ในหลายพื้นที่ เช่น ในเขตกรุงเทพฯ จำนวน 32 แห่ง ในต่างจังหวัด 24 แห่ง และอีก 1 แห่งอยู่ในประเทศมาเลเซีย ในขณะที่บริษัทมีส่วนแบ่งทางการตลาดภายในประเทศคิดเป็น 20% ของพื้นที่ค้าปลีกทั่วประเทศ

ข้อได้เปรียบทางการแข่งขันของบริษัทเกิดจากการมีสินทรัพย์ที่มีคุณภาพสูงซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่ดี รวมทั้งยังมีฐานผู้เช่าที่หลากหลายและแข็งแกร่งด้วย บริษัทมีการปรับปรุงศูนย์การค้าและปรับเปลี่ยนผู้เช่าอยู่เสมอเพื่อให้ศูนย์การค้ามีความทันสมัยและดึงดูดใจลูกค้า ทั้งนี้ ผู้เช่าหลักที่เป็นแม่เหล็กดึงดูดลูกค้าของบริษัทประกอบไปด้วย “ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล” “ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน” รวมทั้งซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านขายสินค้าแบรนด์เนม และห้องโถงเอนกประสงค์ขนาดใหญ่สำหรับจัดกิจกรรมต่าง ๆ ซึ่งผู้เช่าหลักที่มีความหลากหลายเหล่านี้ยังมีส่วนสำคัญในการดึงดูดผู้เช่าเฉพาะทางรายอื่น ๆ และลูกค้าให้เข้ามาเช่าพื้นที่และใช้บริการอีกด้วย ส่งผลให้อัตราการเช่าภายในศูนย์การค้าของบริษัทอยู่ในระดับที่สูงเกินกว่า 90% ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา

เน้นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสานเพื่อเพิ่มมูลค่าสินทรัพย์

กลยุทธ์ของบริษัทในการพัฒนาอาคารสำนักงาน ตลอดจนโครงการที่อยู่อาศัย และโรงแรมให้ใกล้เคียงกับศูนย์การค้าของบริษัทเองนั้นช่วยทำให้ผู้มาใช้บริการศูนย์การค้าเพิ่มมากขึ้นและยังช่วยเพิ่มมูลค่าของสินทรัพย์อีกด้วย ทั้งนี้ นอกจากศูนย์การค้าแล้ว บริษัทยังบริหารอาคารสำนักงานจำนวน 10 แห่ง โครงการอสังหาริมทรัพย์ 29 แห่ง และโรงแรมอีก 10 แห่งด้วย โดย ณ เดือนธันวาคม 2566 ราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทมีมูลค่าอยู่ที่ประมาณ 1.71 แสนล้านบาท ในขณะที่มูลค่าตลาดอยู่ที่ 3.85 แสนล้านบาท

บริษัทอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสานหลายโครงการทั้งที่เป็นโครงการที่บริษัทดำเนินการเองและที่เป็นโครงการขนาดใหญ่ที่บริษัทดำเนินการร่วมกับผู้ร่วมทุนที่มีชื่อเสียงหลายราย เช่น โครงการ “ดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค” โครงการ “เดอะแกรนด์ พระราม 9” โครงการ “เบียร์วอเตอร์” โครงการ “เซ็นทรัล เอ็มบาสซี 2” และโครงการ “สยามสแควร์ ซอย 1”

โดยค่าใช้จ่ายฝ่ายทุนและการลงทุนในบริษัทร่วมทุนสำหรับโครงการเหล่านี้คาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 2.8 หมื่นล้านบาทในช่วงระหว่างปี 2568-2570 ในการนี้ อสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทในโครงการ “คูสิต เซ็นทรัล พาร์ค” มีแผนจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในปลายปี 2568 ในขณะที่โครงการอื่น ๆ จะทยอยแล้วเสร็จในปีต่อ ๆ ไป

คาดว่าผลการดำเนินงานจะยังคงแข็งแกร่ง

ทริสเรทติ้งคาดการณ์ว่ารายได้และกำไรของบริษัทจะยังคงเติบโตอย่างแข็งแกร่งในช่วงปี 2568-2570 ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของบริษัทในทุกกลุ่มธุรกิจอยู่ในระดับที่ดีมาตั้งแต่ปี 2566 โดยในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2567 รายได้จากการดำเนินงานรวมของบริษัทเติบโตที่ระดับ 13% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าซึ่งเป็นผลจากการมีรายได้จากสัญญาเช่าแบบส่วนแบ่งรายได้ที่เพิ่มขึ้น รวมถึงการมีอัตราการเช่าที่แข็งแกร่ง และการทยอยเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าในธุรกิจศูนย์การค้า ทั้งนี้ รายได้จากธุรกิจศูนย์การค้าเติบโตเพิ่มขึ้น 11% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้ามาอยู่ที่จำนวน 3 หมื่นล้านบาทในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2567 นอกจากนี้ ผลการดำเนินงานในส่วนของการท่องเที่ยวอาศัย และโรงแรมก็เติบโตขึ้นในอัตราตัวเลข 2 หลังจากการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่องสอดคล้องไปกับกลยุทธ์ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสานอีกด้วย ส่งผลให้ EBITDA ของบริษัทเพิ่มขึ้น 16% มาอยู่ที่ระดับ 2.4 หมื่นล้านบาทในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2567 ด้วยอัตรา EBITDA ต่อรายได้ (EBITDA Margin) ที่ระดับ 64%

ทริสเรทติ้งคาดการณ์ว่ารายได้จากการดำเนินงานของบริษัทจะอยู่ที่ระดับ 5-6 หมื่นล้านบาทในช่วงปี 2568-2570 โดย 80%-85% จะมาจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะเปิดตัวศูนย์การค้าใหม่ ๆ ที่จำนวน 2-4 แห่งในแต่ละปีซึ่งจะทำให้พื้นที่ให้เช่าสุทธิเติบโตประมาณ 15% ภายในปี 2570 ทั้งนี้ ทริสเรทติ้งมีสมมติฐานกรณีพื้นฐานว่าบริษัทจะมีอัตราการเช่าโดยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 90% และอัตราค่าเช่าจะเติบโตที่ระดับ 2%-3% ต่อปี ซึ่งส่งผลให้รายได้จากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์น่าจะอยู่ที่ระดับ 4.2-4.7 หมื่นล้านบาทในช่วงปี 2568-2570 ตามมาด้วยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยที่ระดับ 5-7 พันล้านบาท และรายได้จากธุรกิจโรงแรมที่ระดับ 2-2.3 พันล้านบาท แม้ว่าอัตรา EBITDA Margin ของบริษัทอาจจะลดลงจากการมีต้นทุนในการดำเนินงานที่สูงขึ้นซึ่งเกี่ยวเนื่องกับโครงการใหม่ ๆ รวมทั้งจากต้นทุนสาธารณูปโภคที่เพิ่มขึ้น และการแข่งขันที่รุนแรงยิ่งขึ้นในกลุ่มผู้ประกอบการรายใหญ่ แต่อัตราดังกล่าวก็คาดว่าจะรักษาระดับอยู่ที่ประมาณ 55%-60%

ภาระหนี้จะอยู่ในระดับปานกลาง

แม้บริษัทจะมีค่าใช้จ่ายฝ่ายทุนและต้องการเงินลงทุนจำนวนมากเพื่อขยายธุรกิจของตนเองและธุรกิจภายใต้โครงการร่วมทุนในช่วงปี 2568-2570 แต่ทริสเรทติ้งก็คาดว่าภาระหนี้สินทางการเงินของบริษัทซึ่งวัดจากอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA จะยังคงอยู่ที่ระดับประมาณ 4-4.5 เท่า และอัตราส่วน EBITDA ต่อดอกเบี้ยจ่ายจะอยู่ที่ระดับ 7-8 เท่าตลอดช่วงเวลาประมาณการ โดยสมมติฐานกรณีพื้นฐานของทริสเรทติ้งยังคงคาดว่าภาระหนี้ของบริษัทอาจจะลดลงต่ำกว่า 4.5 เท่าในช่วงดังกล่าวเนื่องจากการลดลงของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เป็นไปตามระยะเวลาเช่าสินทรัพย์ในการดำเนินงานหลักของบริษัทที่สั้นลง อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA ก็อาจจะปรับตัวสูงขึ้นอีกภายหลังจากการต่อสัญญาเช่าใหม่กับเจ้าของสินทรัพย์แต่ก็คาดว่าจะไม่เกินกว่า 4.5 เท่ามากนัก

ทั้งนี้ ภายใต้สมมติฐานกรณีพื้นฐาน ทริสเรทติ้งคาดว่าค่าใช้จ่ายฝ่ายทุนสำหรับธุรกิจทั้งหมดของบริษัทซึ่งรวมถึงเงินลงทุนผ่านบริษัทร่วมทุนและทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNREIT) จะอยู่ที่จำนวน 8.5 หมื่นล้านบาทในช่วงปี 2568-2570 ทั้งนี้ ประมาณ 35% ของจำนวนดังกล่าวจะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสานทั้งของบริษัทเองและภายใต้โครงการร่วมทุน ส่วนอีก 30% จะใช้ในโครงการศูนย์การค้าแห่งใหม่ ๆ รวมทั้งใช้ในการปรับปรุงศูนย์การค้าเดิม และที่เหลือจะใช้ในโครงการที่ไม่ใช่ธุรกิจศูนย์การค้า สำหรับโครงการที่ไม่ใช่ธุรกิจศูนย์การค้านั้น ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะใช้เงินในการซื้อที่ดินและก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่พักอาศัยที่ระดับ 3-5 พันล้านบาทต่อปี ในขณะที่งบลงทุนในการพัฒนาโรงแรมนั้นคาดว่าจะอยู่ที่ระดับ 1.5 พันล้านบาทต่อปีตลอดช่วงเวลา 3 ปีดังกล่าว

ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะมีเงินสดรับจากการต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ของห้างสรรพสินค้า “เซ็นทรัลพระราม 2” จำนวนประมาณ 1.3 หมื่นล้านบาทในปี 2568 นอกจากนี้ บริษัทยังคาดว่าจะได้รับเงินสุทธิจำนวน 1.5 หมื่นล้านบาทในปี 2569 จากการให้ CPNREIT เช่าช่วงศูนย์การค้าอีกด้วย

สภาพคล่องที่เพียงพอ

ทริสเรทติ้งประเมินว่าสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทจะมีเพียงพอ โดย ณ เดือนกันยายน 2567 แหล่งสภาพคล่องของบริษัทประกอบด้วยเงินสดในมือจำนวน 4.2 พันล้านบาทและเงินลงทุนระยะสั้นจำนวน 2.2 พันล้านบาท อีกทั้งบริษัทยังมีวงเงินกู้ยืมที่ยังไม่ได้เบิกใช้อีกจำนวน 1.34 หมื่นล้านบาท ในขณะที่กระแสเงินสดจากการดำเนินงานในช่วง 12 เดือนข้างหน้าของบริษัทนั้นคาดว่าจะอยู่ที่ระดับประมาณ 2.4 หมื่นล้านบาท ประกอบกับเงินอีกจำนวน 1.3 หมื่นล้านบาทที่บริษัทจะได้รับจากการต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ในห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลพระราม 2 นอกจากนี้ บริษัทยังมีสินทรัพย์ที่ปลอด

ภาระค่าประกันซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีอีกจำนวนประมาณ 2 แสนล้านบาทที่สามารถนำไปใช้เป็นหลักประกันเพื่อขอกู้เงินจากธนาคารในกรณีที่จำเป็นได้อีกด้วย

บริษัทมีภาระหนี้สินทางการเงินที่จะครบกำหนดชำระในอีก 12 เดือนข้างหน้าจำนวน 2 หมื่นล้านบาทซึ่งประกอบด้วยเงินกู้ระยะยาวจำนวน 7.6 พันล้านบาท หนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 5.7 พันล้านบาท รวมทั้งหุ้นกู้จำนวน 3.5 พันล้านบาทและเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 3.3 พันล้านบาท ทริสเรทติ้งยังคาดว่าบริษัทจะมีค่าใช้จ่ายฝ่ายทุนและเงินลงทุนสำหรับธุรกิจทั้งหมดที่จำนวน 3.5 หมื่นล้านบาทในปี 2568 และจะจ่ายเงินปันผลที่อัตราประมาณ 60% ของกำไรสุทธิด้วย

เงื่อนไขของหุ้นกู้กำหนดให้บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิ (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) ต่อทุนให้ต่ำกว่า 1.75 เท่าและดำรงอัตราส่วนสินทรัพย์ (ไม่รวมหนี้ที่มีการค้ำประกัน) ต่อเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันให้สูงกว่า 1.5 เท่า ซึ่ง ณ เดือนกันยายน 2567 อัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ระดับ 0.6 เท่าและ 3.75 เท่าตามลำดับ ทั้งนี้ ทริสเรทติ้งเชื่อว่าบริษัทจะไม่มีปัญหาในการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินในช่วงเวลา 12-18 เดือนข้างหน้าแต่อย่างใด

โครงสร้างหนี้

ณ สิ้นเดือนกันยายน 2567 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้ที่มีหลักประกันต่อมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์ทั้งหมดอยู่ที่ระดับเพียง 1% ซึ่งต่ำกว่าระดับ 35% ตาม “เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า” ของทริสเรทติ้งอย่างมีนัยสำคัญ

สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

สมมติฐานกรณีพื้นฐานที่สำคัญของทริสเรทติ้งสำหรับการดำเนินงานของบริษัทในช่วงระหว่างปี 2568-2570 มีดังนี้

- รายได้จากการดำเนินงานรวมจะอยู่ระหว่าง 5-6 หมื่นล้านบาท โดยจะมี EBITDA Margin อยู่ที่ระดับ 55%-60%
- ศูนย์การค้าของบริษัทจะมีอัตราการเช่าโดยรวมอยู่ที่ระดับประมาณ 90% และจะมีอัตราค่าเช่าเติบโตที่ระดับ 2%-3% ต่อปี
- ค่าใช้จ่ายฝ่ายทุนสำหรับทุกธุรกิจรวมถึงเงินลงทุนในบริษัทร่วมทุนและ CPNREIT จะอยู่ที่จำนวนทั้งสิ้น 8.5 หมื่นล้านบาท
- เงินสดรับจากการต่ออายุสัญญาเช่า CPNREIT ในห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลพลาซ่า 2 จะอยู่ที่จำนวน 1.3 หมื่นล้านบาทในปี 2568 และจากการเช่าช่วงสินทรัพย์แก่ CPNREIT จะอยู่ที่จำนวนทั้งสิ้น 1.5 หมื่นล้านบาทในปี 2569

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงความคาดหมายของทริสเรทติ้งว่าบริษัทจะมีผลการดำเนินงานเป็นไปตามเป้าหมาย ทั้งนี้ แม้ว่าบริษัทจะขยายธุรกิจเชิงรุกมากขึ้น แต่ทริสเรทติ้งก็คาดว่าบริษัทจะสามารถรักษาสถานะทางการเงินที่แข็งแกร่งเอาไว้ได้โดยคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินสุทธิต่อ EBITDA จะยังคงอยู่ที่ระดับต่ำกว่า 7.5 เท่าตลอดช่วงเวลาประมาณการ

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตของบริษัทอาจได้รับการปรับเพิ่มขึ้นหากสถานะทางการเงินของบริษัทแข็งแกร่งยิ่งขึ้นในขณะที่บริษัทยังคงรักษาสถานะทางธุรกิจที่แข็งแกร่งเอาไว้ได้โดยที่อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินสุทธิต่อ EBITDA ซึ่งรวมถึงภาระหนี้จากการต่อสัญญาเช่าทางการเงินที่เพิ่มขึ้นในอนาคตนั้นควรที่จะยังคงอยู่ที่ระดับต่ำกว่า 4.5 เท่าอย่างต่อเนื่อง

ในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตอาจได้รับการปรับลดลงหากผลการดำเนินงานและ/หรือสถานะทางการเงินของบริษัทอ่อนแอลงจากระดับที่ทริสเรทติ้งคาดการณ์ไว้อย่างมีนัยสำคัญโดยที่อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินสุทธิต่อ EBITDA อยู่ในระดับสูงเกินกว่า 7.5 เท่าอย่างต่อเนื่อง

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ*

หน่วย: ล้านบาท

	ม.ค.-ก.ย. 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
		2566	2565	2564	2563
รายได้จากการดำเนินงานรวม	38,000	46,757	36,765	26,220	28,924
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	17,851	20,040	13,942	9,526	9,298
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	24,327	28,310	22,448	17,630	17,103
เงินทุนจากการดำเนินงาน	18,082	21,742	17,584	12,860	13,112
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	3,324	3,227	2,495	2,201	2,083
เงินลงทุน	6,793	11,551	7,273	6,908	7,179
สินทรัพย์รวม	302,988	279,873	272,692	263,421	221,652
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	126,284	122,535	127,440	127,704	86,404
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	106,290	100,582	89,620	82,075	77,123
อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (%)	64.0	60.5	61.1	67.2	59.1
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	10.0 **	8.9	6.4	4.9	5.8
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	7.3	8.8	9.0	8.0	8.2
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	4.0 **	4.3	5.7	7.2	5.1
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	18.7 **	17.7	13.8	10.1	15.2
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	54.3	54.9	58.7	60.9	52.8

* งบการเงินรวม

** ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้, 26 ธันวาคม 2567
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า, 16 ธันวาคม 2567
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 15 กรกฎาคม 2565
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงินสำหรับธุรกิจทั่วไป, 11 มกราคม 2565

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (CPN)

อันดับเครดิตองค์กร:	AA
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
CPN253A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,500 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2568	AA
CPN256A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2568	AA
CPN258A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2568	AA
CPN25DA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2568	AA
CPN261A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,250 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2569	AA
CPN261B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 750 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2569	AA
CPN268A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 4,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2569	AA
CPN26OA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,100 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2569	AA
CPN272A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 3,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2570	AA
CPN273A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2570	AA
CPN27OA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2570	AA
CPN293A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2572	AA
CPN298A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 5,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2572	AA
CPN29OA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,200 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2572	AA
CPN318A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 3,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2574	AA
CPN323A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2575	AA
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2568 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปรียบเทียบ ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีขึ้นค่าแถมหรือค่าธรรมเนียมใดๆ หรือค่าตอบแทนใดๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลปรากฏในรายงานใดๆ 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