

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

องค์กรธุรกิจ | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

31 กรกฎาคม 2569

อันดับเครดิตองค์กร: BB-/Negative

อันดับเครดิตและแนวโน้ม

ทริสเรทติ้งลดอันดับเครดิตองค์กรของ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ลงสู่ระดับ “BB-” จากระดับ “BB” โดยยังคงแนวโน้มอันดับเครดิต “Negative” (ลบ)

การปรับลดอันดับเครดิตสะท้อนถึงสถานะเครดิตของบริษัทที่อ่อนแอลงท่ามกลางผลการดำเนินงานที่ถดถอยลงอย่างต่อเนื่อง ขนาดธุรกิจที่ค่อนข้างเล็กและโครงการในอนาคตที่มีจำนวนจำกัดของบริษัทส่งผลให้ความชัดเจนของรายได้และกำไรลดลง อีกทั้งยังเพิ่มความผันผวนของผลการดำเนินงาน ขณะที่ภาระหนี้ทางการเงินที่ค่อนข้างสูง ความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดเพื่อรองรับภาระหนี้ที่มีข้อจำกัด และสภาพคล่องที่ตึงตัว ได้ส่งผลให้ฐานะทางการเงินของบริษัทที่อ่อนแอลง และลดทอนความสามารถของบริษัทในการรองรับภาวะผลการดำเนินงานที่ซบเซาเป็นระยะเวลานาน

แนวโน้มอันดับเครดิต “Negative” (ลบ) สะท้อนถึงมุมมองของทริสเรทติ้งว่า การฟื้นตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจโรงแรมของบริษัทยังคงมีความไม่แน่นอนในระดับสูง โดยความเสี่ยงด้านลบยังคงอยู่ในระดับสูงจากอุปสงค์ที่อยู่อาศัยที่ซบเซา ปัจจัยกดดันในธุรกิจโรงแรมที่ยังคงดำเนินต่อไป และความยืดหยุ่นทางการเงินของบริษัทที่มีจำกัด หากผลการดำเนินงานและความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดเพื่อรองรับภาระหนี้ยังคงต่ำกว่าที่ทริสเรทติ้งคาดการณ์ไว้ สภาพคล่องและความสามารถในการรีไฟแนนซ์ของบริษัทอาจอ่อนแอลงเพิ่มเติมและสร้างแรงกดดันด้านลบต่อสถานะเครดิตของบริษัทมากยิ่งขึ้น

ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

ผลการดำเนินงานต่ำกว่าคาด

ผลการดำเนินงานของบริษัทในปี 2568 ต่ำกว่าที่ทริสเรทติ้งคาดการณ์ไว้ โดยผลการดำเนินงานของทั้งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย และธุรกิจโรงแรมต่างอ่อนแอกว่าคาด โดยธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยยังคงถูกจำกัดจากภาวะเศรษฐกิจที่ซบเซา ระดับหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง และมาตรฐานการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินที่เข้มงวดขึ้น ขณะเดียวกัน ธุรกิจโรงแรมได้รับผลกระทบจากกิจกรรมการท่องเที่ยวที่อ่อนตัวลง โดยจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทยลดลง 7% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้ามาอยู่ที่ 33 ล้านคนในปี 2568

จากปัจจัยดังกล่าวรายได้จากการดำเนินงานรวมลดลง 33% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้ามาอยู่ที่ 1.9 พันล้านบาทในปี 2568 หรือคิดเป็นประมาณ 80% ของประมาณการเดิมของทริสเรทติ้ง รายได้ต่ำกว่าคาดมีสาเหตุหลักจากยอดขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงมากกว่าครึ่ง

ขณะที่รายได้จากธุรกิจโรงแรมลดลง 8% แม้ว่า EBITDA Margin จะยังคงอยู่ในระดับใกล้เคียงกับที่ทริสเรตติ้งคาดการณ์ไว้ แต่ฐานรายได้ที่อ่อนแอส่งผลให้ EBITDA ลดลงมาอยู่ที่ 400 ล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณ 85% ของประมาณการเดิม ส่งผลให้เงินทุนจากการดำเนินงานติดลบเนื่องจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานไม่เพียงพอที่จะรองรับภาระดอกเบี้ยของบริษัท

ผลการดำเนินงานที่อ่อนแอยังคงต่อเนื่องมาถึงไตรมาสแรกของปี 2569 โดยมีสาเหตุหลักจากความอ่อนแออย่างต่อเนื่องของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย ยอดขายอสังหาริมทรัพย์อยู่ที่เพียง 79 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าประมาณการเดิมของทริสเรตติ้งสำหรับทั้งปีระดับ 1 พันล้านบาทอย่างมาก เพื่อเร่งระบายสินค้าคงคลังบริษัทได้ปรับใช้กลยุทธ์ด้านราคาที่เข้มข้นมากขึ้น ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นลดลงมาอยู่ที่ 23% จากระดับ 30%-31% ในช่วงหลายปีก่อนหน้า แม้ว่าธุรกิจโรงแรมจะสร้างรายได้และกำไรได้ดีในช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว แต่ยังไม่เพียงพอที่จะชดเชยผลการดำเนินงานที่อ่อนแอของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยและภาระดอกเบี้ยจำนวนมากของบริษัท ส่งผลให้บริษัทยังคงมีผลขาดทุนสุทธิ

การฟื้นตัวในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และโรงแรมยังมีความไม่แน่นอน

ทริสเรตติ้งมองว่าการฟื้นตัวของผลการดำเนินงานของบริษัทยังมีความไม่แน่นอนในระดับสูง เนื่องจากแนวโน้มของทั้งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจโรงแรมยังขาดความชัดเจน สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย จำนวนโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินงานซึ่งมีจำกัด ยอดขายรอรับรู้รายได้ที่ไม่มากนัก และการเปิดตัวโครงการใหม่เพียงไม่กี่โครงการ ล้วนเป็นข้อจำกัดต่อการเติบโตของรายได้และกำไร เดือนมีนาคม 2569 บริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินงานจำนวน 13 โครงการ ทั้งโครงการที่บริษัทลงทุนเองและโครงการร่วมทุน โดยมีมูลค่าโครงการเหลือขายรวม 8.1 พันล้านบาท และยอดขายรอรับรู้รายได้จำนวน 1.6 พันล้านบาท ส่งผลให้ผลการดำเนินงานยังต้องพึ่งพายอดขายจากโครงการเดิมเป็นส่วนใหญ่ ขณะเดียวกัน อุปสงค์ของธุรกิจโรงแรมยังคงเปราะบางต่อความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์ในตะวันออกกลางที่อาจยืดเยื้อ ซึ่งอาจทำให้ต้นทุนการเดินทางสูงขึ้น กระทบต่อการเชื่อมต่อทางอากาศ และกดดันจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติโดยเฉพาะในปี 2569

จากปัจจัยดังกล่าว ทริสเรตติ้งจึงปรับลดประมาณการกรณีพื้นฐานสำหรับรายได้จากการดำเนินงานรวมลง 20%-25% จากประมาณการเดิม มาอยู่ที่ประมาณ 2.0-2.7 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2569-2571 โดยคาดว่ายอดขายอสังหาริมทรัพย์จะอยู่ที่ประมาณ 800 ล้านบาท ในปี 2569 ก่อนปรับเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ประมาณ 1.4-1.5 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2570-2571 ซึ่งได้รับแรงสนับสนุนหลักจากการรับรู้รายได้จากยอดขายรอรับรู้รายได้ ส่วนรายได้จากธุรกิจโรงแรมคาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 800 ล้านบาทในปี 2569 ก่อนฟื้นตัวขึ้นมาใกล้ระดับ 1 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2570-2571 โดยได้รับแรงหนุนจากการเติบโตของรายได้เฉลี่ยต่อห้องต่อคืน (Revenue per Available Room -- RevPAR) ในระดับเลขหลักเดียวต่ำในปี 2569 และเติบโตประมาณ 5%-10% ต่อปีหลังจากนั้น

ความสามารถในการทำกำไรคาดว่าจะยังคงเผชิญแรงกดดัน โดยอัตรากำไรขั้นต้นคาดว่าจะอ่อนตัวลงมาอยู่ที่ประมาณ 27%-30% ในช่วงปี 2569-2571 เนื่องจากบริษัทมีต้นทุนการดำเนินงานคงที่ในระดับค่อนข้างสูง แรงกดดันต่ออัตรากำไรจึงคาดว่าจะส่งผลกระทบต่อผลกำไรของบริษัทมากขึ้น ด้วยเหตุนี้ ทริสเรตติ้งจึงปรับลดประมาณการ EBITDA ลง 20%-25% มาอยู่ที่ประมาณ 400-600 ล้านบาทต่อปี โดยคาดว่า EBITDA Margin จะอยู่ในช่วง 20%-24% ทั้งนี้ ทริสเรตติ้งคาดว่าบริษัทจะยังคงรายงานผลขาดทุนสุทธิตลอดช่วงประมาณการ ซึ่งจะส่งผลให้ฐานส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทลดลงอย่างต่อเนื่อง

แบรนด์ระดับพรีเมียมเป็นที่ยอมรับ แต่ขนาดธุรกิจที่จำกัดลดทอนความสามารถในการรองรับความผันผวน

บริษัทมีแบรนด์ที่เป็นที่ยอมรับอย่างกว้างขวางในตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยและธุรกิจโรงแรมระดับปานกลางถึงระดับบนของประเทศไทย โดยได้รับแรงสนับสนุนจากคุณภาพของสินค้าและการออกแบบโครงการที่มีเอกลักษณ์ พอร์ตโฟลิโอที่อยู่อาศัยของบริษัทครอบคลุมโครงการแนวราบที่มีราคาตั้งแต่ 10-100 ล้านบาทต่อหน่วย บ้านพักตากอากาศระดับหรูที่มีราคาตั้งแต่ 30-200 ล้านบาท และโครงการคอนโดมิเนียมที่มีราคาขายตั้งแต่ 60,000-200,000 บาทต่อตารางเมตร นอกจากนี้ บริษัทยังพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยควบคู่กับโรงแรมในแหล่งท่องเที่ยวสำคัญ ได้แก่ ภูเก็ต หัวหิน ชะอำ และพังงา ซึ่งทริสเรตติ้งมองว่าช่วยเพิ่มความน่าสนใจและมูลค่าให้แก่โครงการที่อยู่อาศัยของบริษัท

อย่างไรก็ตาม ขนาดธุรกิจของบริษัทที่ค่อนข้างเล็กและมีการกระจุกตัวยังคงเป็นข้อจำกัดสำคัญต่ออันดับเครดิต พอร์ตโฟลิโอที่อยู่อาศัยของบริษัทประกอบด้วยโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินงานจำนวนจำกัด ส่งผลให้รายได้และกำไรต้องพึ่งพาโครงการเพียงไม่กี่แห่ง และมีความเปราะบางต่อยอดขายที่ฟื้นตัวช้ากว่าคาดหรือการเปิดตัวโครงการใหม่ที่ไม่สม่ำเสมอ พอร์ตโฟลิโอโรงแรมมีการกระจุกตัวในลักษณะเดียวกัน โดยมีห้องพักรวมประมาณ 240 ห้องในโรงแรม 5 แห่ง ทั้งนี้ รายได้และกำไรจากธุรกิจโรงแรมพึ่งพาโครงการศรีพันวาในจังหวัดภูเก็ตเป็นอย่างมาก ขณะที่โรงแรมอื่น ๆ มีสัดส่วนรายได้และกำไรเพียงเล็กน้อย ดังนั้น ผลการดำเนินงานของบริษัทจึงมีความเปราะบางต่อความเสี่ยงเฉพาะโครงการและแหล่งท่องเที่ยวมากกว่าผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ที่มีการกระจายตัวของธุรกิจมากกว่า

โครงสร้างเงินทุนที่มีภาระหนี้สูงและความสามารถในการรองรับภาระหนี้จากกระแสเงินสดที่อ่อนแอ

ทริสเรตติ้งคาดว่าโครงสร้างเงินทุนของบริษัทจะยังคงมีภาระหนี้ในระดับสูงตลอดช่วงประมาณการ โดยมีสาเหตุหลักจากผลการดำเนินงานที่อ่อนแอ ความชัดเจนของรายได้และกำไรที่มีจำกัด และการลดลงอย่างต่อเนื่องของฐานส่วนของผู้ถือหุ้น ภายใต้สมมติฐานกรณีพื้นฐานของทริสเรตติ้ง คาดว่าหนี้สินทางการเงินรวมจะเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ประมาณ 7-9 พันล้านบาท ขณะที่อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนจะเพิ่มสูงกว่า 80% ความสามารถในการรองรับภาระหนี้จากกระแสเงินสดมีแนวโน้มที่จะยังคงอ่อนแอเช่นกัน โดยอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินจะยังคงติดลบในปี 2569 ก่อนปรับตัวดีขึ้นเพียงเล็กน้อยมาอยู่ที่ประมาณ 1%-2% ในช่วงปี 2570-2571

สมมติฐานกรณีพื้นฐานของทริสเรตติ้งรวมถึงการนำโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบมูลค่า 2.6 พันล้านบาทกลับมาเปิดขายอีกครั้งในปี 2570 โดยปัจจุบันบริษัทยังไม่มีแผนเปิดตัวโครงการเพิ่มเติม นอกจากนี้ ทริสเรตติ้งยังตั้งสมมติฐานว่าบริษัทจะใช้เงินประมาณ 700 ล้านบาทในการซื้อที่ดินสำหรับโครงการที่บริษัทลงทุนเองและโครงการร่วมทุนในช่วงปี 2569-2571 มีเงินลงทุนด้านการก่อสร้างประมาณ 300-600 ล้านบาทต่อปี และให้เงินกู้ยืมแก่ผู้ถือหุ้นและเงินเพิ่มทุนแก่กิจการร่วมค้ารวมประมาณ 200 ล้านบาท ทั้งนี้ ประมาณการยังรวมการต่ออายุสัญญาเช่า SPM1 และ SPM2 กับ SRIPANWA ซึ่งมีมูลค่าประมาณ 2 พันล้านบาทในปี 2571

เพื่อปรับปรุงฐานะทางการเงินบริษัทมีแผนจำหน่ายสินทรัพย์โรงแรม 3 แห่ง โดยคาดว่าจะได้รับเงินประมาณ 2.4 พันล้านบาท อย่างไรก็ตาม ความสำเร็จและกรอบเวลาในการขายสินทรัพย์ดังกล่าวยังมีความไม่แน่นอน หากบริษัทสามารถดำเนินการได้ตามแผน เงินที่ได้รับจากการขายทรัพย์สินจะช่วยลดภาระหนี้ทางการเงินและเสริมสร้างความสามารถในการรองรับภาระหนี้จากกระแสเงินสดของบริษัทได้

สภาพคล่องตัวและความเสี่ยงในการรีไฟแนนซ์อยู่ในระดับสูง

ทริสเรตติ้งประเมินว่าสภาพคล่องของบริษัทอยู่ในระดับตึงตัวในช่วง 12 เดือนข้างหน้า ณ เดือนมีนาคม 2569 แหล่งสภาพคล่องของบริษัทประกอบด้วยเงินสดจำนวน 199 ล้านบาท เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่มีสภาพคล่องในตลาดจำนวน 436 ล้านบาท และวงเงินสินเชื่อจากธนาคารที่ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวน 88 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทยังมีที่ดินที่ปลอดภาระผูกพันซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 89 ล้านบาท และหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จเหลือขายในโครงการที่ปลอดภาระหนี้ซึ่งมีมูลค่าตามต้นทุนจำนวน 315 ล้านบาท โดยสินทรัพย์เหล่านี้อาจนำไปใช้เป็นหลักประกันเพื่อรองรับการกู้ยืมเพิ่มเติมได้หากจำเป็น

ในช่วง 12 เดือนข้างหน้า บริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระรวม 2.3 พันล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นกู้จำนวน 1.1 พันล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 600 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 200 ล้านบาท และหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 400 ล้านบาท ทริสเรตติ้งคาดว่าเงินกู้ยืมโครงการจะได้รับการชำระคืนจากเงินที่ได้รับจากการโอนกรรมสิทธิ์หน่วยที่อยู่อาศัยในแต่ละโครงการ ขณะที่หุ้นกู้ที่ครบกำหนดมีแนวโน้มจะได้รับการรีไฟแนนซ์ผ่านการออกหุ้นกู้ชุดใหม่และ/หรือการกู้ยืมจากธนาคาร อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทมีส่วนรองรับสภาพคล่องที่จำกัดและกระแสเงินสดจากการดำเนินงานที่อ่อนแอ การรีไฟแนนซ์ภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระจึงยังคงเป็นความท้าทาย

เงื่อนไขทางการเงินของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ของบริษัทกำหนดให้บริษัทชำระอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อทุน (วิธีคำนวณแตกต่างกัน) ให้ต่ำกว่า 2 เท่าและ 3.75 เท่าตามลำดับ ณ เดือนมีนาคม 2569 บริษัทไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับเงินกู้ธนาคาร โดยรายงานอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ระดับ 2.1 เท่า อย่างไรก็ตาม บริษัทได้รับการผ่อนผันจากธนาคารเจ้าหนี้แล้ว ขณะเดียวกันบริษัทยังคงปฏิบัติตามเงื่อนไขของหุ้นกู้ได้โดยมีอัตราส่วนอยู่ที่ 2.8 เท่า

โครงสร้างหนี้

ณ เดือนมีนาคม 2569 บริษัทมีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 5.7 พันล้านบาท (สำหรับการคำนวณหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อน) โดยหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนซึ่งรวมไปถึงหนี้ที่มีหลักประกันของบริษัทแม่และหนี้ทั้งหมดของบริษัทย่อยต่าง ๆ นั้นอยู่ที่จำนวน 5.1 พันล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราส่วนหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนต่อหนี้สินทางการเงินรวมของบริษัทที่ระดับ 89% ดังนั้น ในมุมมองของทริสเรตติ้ง เจ้าหนี้ที่ไม่มีหลักประกันของบริษัทมีความเสี่ยงเปรียบในด้านลำดับสิทธิเรียกร้องเหนือสินทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับเจ้าหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อน

สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

สมมติฐานสำคัญภายใต้ประมาณการกรณีพื้นฐานของทริสเรตติ้งสำหรับผลการดำเนินงานของบริษัทในช่วงปี 2569-2571 มีดังนี้

- การนำโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบมูลค่า 2.6 พันล้านบาทกลับมาเปิดขายอีกครั้งในปี 2570
- การเข้าซื้อที่ดินสำหรับโครงการที่บริษัทลงทุนเองและโครงการร่วมทุนรวมมูลค่า 700 ล้านบาทในช่วงปี 2569-2571
- รายได้จากการดำเนินงานรวมอยู่ที่ประมาณ 2 พันล้านบาทในปี 2569 และเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ประมาณ 2.6-2.7 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2570-2571
- EBITDA Margin อยู่ที่ประมาณ 20%-24%

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Negative” (ลบ) สะท้อนถึงความไม่แน่นอนเกี่ยวกับการฟื้นตัวของผลการดำเนินงานของบริษัทตลอดช่วงประมาณการภายหลังจากที่ผลการดำเนินงานในปี 2568 ถึงไตรมาสแรกของปี 2569 อ่อนแอกว่าที่คาดการณ์ไว้ ทริสเรตติ้งมองว่าความเสี่ยงในการดำเนินงานตามแผนยังคงอยู่ในระดับสูง เนื่องจากผลการดำเนินงานอาจยังคงต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้ หากอุปสงค์ที่อยู่อาศัยยังคงซบเซา และ/หรือปัจจัยกดดันต่อภาคการท่องเที่ยวในระยะใกล้ยังคงดำเนินต่อไป ภายใต้สถานการณ์ดังกล่าวความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดและความยืดหยุ่นทางการเงินของบริษัทอาจอ่อนแอลงเพิ่มเติม ซึ่งจะทำให้การรีไฟแนนซ์หนี้มีความท้าทายมากขึ้น สภาพคล่องตึงตัวขึ้น และเพิ่มแรงกดดันด้านลบต่อสถานะเครดิตของบริษัท

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตอาจถูกปรับลดลง หากผลการดำเนินงานหรือฐานะทางการเงินของบริษัทอ่อนแอลงกว่าที่ทริสเรตติ้งคาดการณ์ไว้ ในทางกลับกัน แนวโน้มอันดับเครดิตอาจได้รับการปรับเป็น “Stable” (คงที่) หากบริษัทสามารถแสดงให้เห็นถึงการปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่องของทั้งผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน โดยสะท้อนจากอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนที่ลดลงมาอยู่ต่ำกว่า 75% อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินที่อยู่ในระดับเป็นบวกอย่างต่อเนื่อง และสถานะสภาพคล่องที่แข็งแกร่งขึ้น

ข้อมูลทางการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ*

หน่วย: ล้านบาท

		ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
	ม.ค.-มี.ค. 2569	2568	2567	2566	2565
รายได้จากการดำเนินงานรวม	502	1,912	2,870	2,006	2,069
กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี	89	47	330	36	30
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	183	419	679	376	364
เงินทุนจากการดำเนินงาน	55	(91)	188	(155)	(93)
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	123	484	484	525	444
เงินลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	5,021	5,021	5,184	5,894	4,226
สินทรัพย์รวม	9,988	10,550	10,850	12,820	11,153
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	6,562	6,646	7,063	7,314	6,388
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	2,009	2,011	2,249	2,616	3,021
อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (%)	36.4	21.9	23.7	18.8	17.6
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	0.2 **	0.5	3.2	0.3	0.3
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	1.5	0.9	1.4	0.7	0.8
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	16.9 **	15.8	10.4	19.4	17.5
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	(1.4) **	(1.4)	2.7	(2.1)	(1.5)
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	76.6	76.8	75.8	73.7	67.9

* งบการเงินรวม

** ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- การจัดอันดับเครดิตบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย, 29 พฤษภาคม 2569
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 29 ธันวาคม 2568
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงินสำหรับธุรกิจทั่วไป, 7 พฤศจิกายน 2568

บริษัท ขาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (CI)

อันดับเครดิตองค์กร:	BB-
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Negative

อันดับเครดิตในอดีต

วันที่ทบทวนล่าสุด: 24 กรกฎาคม 2568

วันที่	อันดับเครดิต	แนวโน้มอันดับเครดิต/ เครดิตฟินีจ
24 ก.ค. 68	BB	Negative
30 เม.ย. 64	BB	Stable
09 เม.ย. 63	BB+	Negative
23 เม.ย. 61	BB+	Stable
16 ส.ค. 56	BBB-	Stable

ติดต่อ:

ปริยาภรณ์ โกษาการ | preeyaporn@trisrating.com

จุฑามาส บุญยวานิชกุล | jutamas_b@trisrating.com

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เลขที่ 211/2026

บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2569 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เผยแพร่ ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังมิได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแกลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้ใดๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมิได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: <https://www.trisrating.com/rating-criteria>