

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 220/2566

3 พฤศจิกายน 2566

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร: B
แนวโน้มอันดับเครดิต: Negative

วันที่ทบทวนล่าสุด: 03/11/65

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับ	แนวโน้มอันดับ
	เครดิต	เครดิต/ เครดิตพินิจ
03/11/65	B+	Stable
28/10/64	BB-	Negative
20/10/63	BB-	Stable
30/12/62	BB	Negative
04/01/61	BB	Stable
30/12/59	BB+	Negative
13/01/58	BB+	Stable
10/01/57	BBB-	Negative
13/03/56	BBB-	Stable

ติดต่อ:

บัณฑิต ป้อมมาตา

bundit@trisrating.com

หัตยานี พิทักษ์ปฐพี

hattayanee@trisrating.com

จุฑามาส บุญยานิชกุล

jutamas_b@trisrating.com

สุชาดา พันธ, Ph.D.

suchada@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรทติ้งลดอันดับเครดิตองค์กรของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เป็นระดับ “B” จากเดิมที่ระดับ “B+” พร้อมทั้งเปลี่ยนแนวโน้มอันดับเครดิตเป็น “Negative” หรือ “ลบ” จากเดิม “Stable” หรือ “คงที่” โดยการลดอันดับเครดิตสะท้อนถึงความกังวลของทริสเรทติ้งเกี่ยวกับผลการดำเนินงานของบริษัทที่คาดว่าจะอ่อนแอลง ตลอดจนสถานะทางการเงินที่มีโอกาสถดถอยลงอย่างมีนัยสำคัญอันมีสาเหตุมาจากการลงทุนขนาดใหญ่ใน “โครงการศูนย์ราชการคำร” และสภาพคล่องที่ตึงตัว นอกจากนี้ อันดับเครดิตยังสะท้อนถึงผลกระทบของอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้นและการกำหนดเพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan-to-value -- LTV) ใหม่ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออุปสงค์ในการซื้อที่อยู่อาศัยในระยะสั้นถึงปานกลางได้อีกด้วย

แนวโน้มอันดับเครดิต “Negative” หรือ “ลบ” สะท้อนถึงความเป็นไปได้ที่บริษัทจะกระทำผิดเงื่อนไขข้อกำหนดของภาระทางการเงินและมีความเสี่ยงด้านการกู้ยืมใหม่เพื่อทดแทนเงินกู้เดิม หรือ รีไฟแนนซ์ (Refinancing Risk) ซึ่งเป็นผลมาจากสถานะทางการเงินที่ถดถอยลงของบริษัทและสถานการณ์ของตลาดหุ้นที่ไม่เอื้ออำนวย

ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

การคาดการณ์ว่าผลการดำเนินงานจะอ่อนแอ

บริษัทรายงานผลการดำเนินงานที่อ่อนแอลงในช่วงระหว่างปี 2565 จนถึงช่วง 6 เดือนแรกของปี 2566 ซึ่งต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้ หากปราศจากรายการกำไรจากการตีมูลค่าทรัพย์สินเพื่อการลงทุน ซึ่งเป็นรายการที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียวแล้ว บริษัทจะมีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิที่จำนวน 38 ล้านบาทในปี 2565 รายได้จากการดำเนินงานรวมของบริษัทในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2566 อยู่ที่ระดับ 40% ของประมาณเต็มปีของทริสเรทติ้ง แต่บริษัทกลับมีผลขาดทุนสุทธิที่สูงกว่าเป้าหมายเดิมของทริสเรทติ้ง ยอดขายที่ช้าลงกระทบกับต้นทุนในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่สูงส่งผลให้อัตรากำไรของบริษัทอ่อนแอลง โดยกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ของบริษัทติดลบในช่วงครึ่งแรกของปี 2566 ในขณะที่เงินทุนจากการดำเนินงานเข้าสู่แดนติดลบที่มากกว่าประมาณการก่อนหน้าของทริสเรทติ้ง

ในอนาคตข้างหน้าทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้และกำไรของบริษัทในช่วงปี 2566-2568 มีแนวโน้มที่จะยังคงเผชิญกับความท้าทายจากการแข่งขันที่สูงขึ้นในกลุ่มผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำและสถานะตลาดที่ไม่เอื้ออำนวยซึ่งเกิดจากเงินเฟ้อที่ปรับตัวสูงขึ้นและกำลังซื้อที่ยังคงอ่อนแอในกลุ่มลูกค้าผู้มีรายได้ปานกลางถึงต่ำ ทั้งนี้ ประมาณการกรณีพื้นฐานของทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้รวมของบริษัทจะอยู่ในช่วง 3.0-3.5 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2566-2568 ส่วนอัตรากำไรขั้นต้นอาจจะปรับตัวลดลงมาอยู่ที่ระดับ 24% ในปีนี้แต่คาดว่าจะปรับตัวดีขึ้นเป็น 28%-30% ในช่วงปี 2567-2568 ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาจากการคาดการณ์ต้นทุนในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่สูงพร้อมทั้งประมาณการดอกเบี้ยจ่ายที่ระดับประมาณ 400-500 ล้านบาทต่อปีแล้ว บริษัทมีแนวโน้มที่จะประสบกับภาวะขาดทุนสุทธิที่ประมาณ 300-400 ล้านบาทต่อปีและเงินทุนจากการดำเนินงานจะยังคงอยู่ในแดนลบต่อไปจนตลอดช่วงปีประมาณการ

ความเสี่ยงที่เพิ่มสูงขึ้นจากโครงการศูนย์ราชการ

ทริสเรทติ้งมองว่าบริษัทมีโอกาสที่จะมีความเสี่ยงในระดับสูงจากการเดินหน้าดำเนินโครงการศูนย์ราชการต่อไปเนื่องจากบริษัทไม่สามารถขยายระยะเวลาของสัญญาเช่าออกไปได้อีกและจำเป็นต้องก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จภายในปี 2568 ทั้งนี้ โครงการดังกล่าวมีมูลค่าประมาณ 1.1 พันล้านบาทและมีงบลงทุนรวมจำนวนทั้งสิ้น 7 พันล้านบาท (รวมค่าเช่าที่ดินรายปีนาน 30 ปีจำนวนรวม 900 ล้านบาท) ในกรณีนี้ บริษัทได้ใช้เงินลงทุนไปแล้วจำนวนทั้งสิ้นประมาณ 2.5 พันล้านบาทตั้งแต่ปี 2555 สำหรับเป็นเงินค่าเช่าที่ดินล่วงหน้า ตลอดจนจ่ายค่าชดเชย เป็นต้นทุนในการก่อสร้าง และเป็นต้นทุนปลักย่อยต่าง ๆ ในโครงการ ส่วนงบลงทุนที่จะต้องเพิ่มเพิ่มทั้งสิ้นอีกประมาณ 4 พันล้านบาทนั้นจะเกิดขึ้นในช่วงปี 2566-2568

เนื่องจากการลงทุนที่มีขนาดใหญ่ ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการดังกล่าวจึงมีความล่าช้าไปหลายปีจากที่ได้วางแผนไว้ในเบื้องต้นเนื่องจากบริษัทยังไม่สามารถหาผู้ร่วมทุนหรือจัดหาแหล่งเงินทุนได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้อง ก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จภายในปลายปี 2568 หลังจากที่ได้รับการต่ออายุการก่อสร้างออกไปอีก 3 ปีจากเจ้าของที่ดิน ทั้งนี้ หากโครงการมีความล่าช้าต่อไปอีกหรือมีการต่ออายุเพิ่มเติมก็อาจจะทำให้บริษัทมีค่าปรับหรือต้องจ่ายค่าธรรมเนียมเพิ่มเติมให้แก่เจ้าของที่ดินซึ่งจะส่งผลทำให้ต้นทุนโครงการเพิ่มสูงขึ้นและอัตรากำไรมีแนวโน้มที่จะลดต่ำลงได้

ณ ช่วงกลางปี 2566 บริษัทได้มีการว่าจ้างผู้รับเหมาหลักเพื่อทำการก่อสร้างโครงสร้างอาคารและเปิดสำนักงานขายโดยมีแผนจะเปิดตัวโครงการอย่างเป็นทางการในช่วงต้นปี 2567 แต่ ณ ปัจจุบันบริษัทยังไม่มีแผนการจัดการจัดหาเงินทุนที่ชัดเจนสำหรับโครงการแต่อย่างใด กรณีดังกล่าวจึงเพิ่มความกังวลเกี่ยวกับความสำเร็จของโครงการดังกล่าวให้แก่ทริสเรทติ้ง

หนี้สินทางการเงินที่สูงเพิ่มความเสี่ยงต่อการละเมิดข้อตกลงทางการเงินให้มากขึ้น

บริษัทมีความเสี่ยงต่อการละเมิดข้อตกลงทางการเงินจากการมีความเสี่ยงทางการเงินที่ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นอันเป็นผลมาจากการลงทุนขนาดใหญ่ในโครงการศูนย์ราชการที่การดำเนินงานที่ขาดทุนอย่างต่อเนื่องติดต่อกัน กระแสเงินสดเพื่อการชำระหนี้ของบริษัทคาดว่าจะยังคงอ่อนแออย่างต่อเนื่องจากการคาดการณ์ว่าเงินทุนจากการดำเนินงานจะติดลบตลอดช่วงปีประมาณการ ทั้งนี้ ณ เดือนมิถุนายน 2566 อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 75% จากระดับ 71%-74% ในช่วงปี 2563-2565 ในขณะที่อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินก็ยังคงอยู่ในแดนลบมาโดยตลอดและอัตราส่วน EBITDA ต่อดอกเบี้ยจ่ายก็อยู่ที่ระดับต่ำกว่า 1 เท่ามาตั้งแต่ปี 2564

ภายใต้ประมาณการกรณีพื้นฐานของทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทมีแผนจะเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ที่มูลค่า 1.7 พันล้านบาทภายในปีนี้และที่มูลค่า 2.5 พันล้านบาทต่อไปในช่วงปี 2567-2568 ส่วนงบประมาณในการซื้อที่ดินของบริษัทนั้นคาดว่าจะอยู่ที่ราว ๆ 500 ล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2567-2568 ในขณะที่งบลงทุนสำหรับโครงการศูนย์ราชการจะอยู่ในช่วง 0.6-2.0 พันล้านบาทต่อปีและค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างโครงการอื่น ๆ จะอยู่ที่ระดับประมาณ 1.0-1.5 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปีประมาณการ เนื่องด้วยการมีต้นทุนดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น บริษัทจึงมีแนวโน้มที่จะมีเงินทุนจากการดำเนินงานติดลบที่ปีละประมาณ 500-600 ล้านบาท นอกจากนี้ การไม่มีหุ้นส่วนด้านเงินทุนในโครงการศูนย์ราชการ อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทจึงอาจเพิ่มสูงขึ้นถึงระดับ 76%-86% ในช่วงปี 2566-2568

ความเสี่ยงทางการเงินที่สูงขึ้นดังกล่าวสร้างความกังวลอย่างมีนัยสำคัญให้แก่ทริสเรทติ้งในเรื่องแนวโน้มที่บริษัทจะมีการละเมิดข้อตกลงทางการเงินในช่วงปี 2567-2568 โดยในข้อตกลงดังกล่าวบริษัทจะต้องชำระอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อทุนให้อยู่ในระดับที่ต่ำกว่า 3 เท่า ในขณะที่บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าว ณ เดือนมิถุนายน 2566 อยู่ที่ 2.6 เท่า ดังนั้น ทริสเรทติ้งจึงอาจมีการทบทวนอันดับเครดิตในทางลบแก่บริษัทในระยะสั้นถึงปานกลางต่อไปอีกหากโอกาสที่บริษัทจะได้รับการผ่อนผันในเรื่องข้อกำหนดทางการเงินจากเจ้าหนี้มีความไม่แน่นอนในระดับสูง นอกจากนี้ ทริสเรทติ้งยังคาดหวังว่าบริษัทจะต้องจัดการกับความท้าทายทางการเงินดังกล่าวอย่างระมัดระวัง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงที่ตลาดหุ้นกู้ไม่เอื้ออำนวยด้วยเช่นกัน

สภาพคล่องอยู่ในระดับตึงตัว

ทริสเรทติ้งประเมินว่าบริษัทจะมีสภาพคล่องที่ตึงตัวซึ่งจะทำให้บริษัทมีความเสี่ยงในด้านรีไฟแนนซ์ โดยผลการดำเนินงานที่อ่อนแออย่างต่อเนื่องและภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระจำนวนมากในแต่ละปีได้เพิ่มความกังวลให้แก่ทริสเรทติ้งเกี่ยวกับสภาพคล่องของบริษัท

จากข้อมูล ณ เดือนมิถุนายน 2566 ระบุว่าบริษัทมีภาระหนี้ที่จะต้องครบกำหนดชำระในอีก 12 เดือนข้างหน้าจำนวน 4.3 พันล้านบาทซึ่งประกอบด้วยหุ้นกู้จำนวน 3.1 พันล้านบาท เงินกู้โครงการระยะยาวจำนวน 443 ล้านบาท ตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 655 ล้านบาท และวงเงินกู้ยืมระยะสั้นอีกจำนวน 35 ล้านบาท บริษัทได้ชำระคืนหุ้นกู้หลักประกันที่ครบกำหนดไถ่ถอนจำนวน 1.3 พันล้านบาทในเดือนสิงหาคม 2566 ไปแล้วด้วยการออกหุ้นกู้ชุดใหม่มา

ทดแทน บริษัทยังมีแผนการที่จะออกหุ้นกู้ใหม่เพื่อนำมาใช้ชำระคืนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนจำนวน 1.8 พันล้านบาทในเดือนมกราคม 2567 อีกด้วย โดยบริษัทจะนำหลักประกันของหุ้นกู้ชุดเดิมที่ครบกำหนดมาใช้เป็นหลักประกันสำหรับหุ้นกู้ชุดใหม่ดังกล่าว

ทริสเรทติ้งประเมินว่าแหล่งสภาพคล่องของบริษัทมีค่อนข้างจำกัด ทั้งนี้ ณ เดือนมิถุนายน 2566 บริษัทมีเงินสดในมือจำนวน 120 ล้านบาทและมีวงเงินกู้ยืมจากธนาคารที่ยังไม่ได้เบิกใช้และไม่ติดเงื่อนไขในการเบิกอีก 186 ล้านบาท ส่วนที่ดินและโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทส่วนใหญ่ส่วนนั้นถูกใช้เป็นหลักประกันสำหรับทั้งหุ้นกู้และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินซึ่งส่งผลให้บริษัทมีความยืดหยุ่นที่ค่อนข้างจำกัดในการบริหารจัดการสภาพคล่อง ในขณะที่หนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อน (ตามการคำนวณหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อน) จำนวน 9.6 พันล้านบาทนั้นมีส่วนคิดเป็นเกือบ 100% ของหนี้สินทางการเงินรวมของบริษัท

ผลกระทบในเชิงลบจากการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยและการปรับเกณฑ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่เข้มงวดยิ่งขึ้น

ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ได้ปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ระดับ 1% มาจนถึง 2.5% แล้วในปีนี้ ทริสเรทติ้งมองว่าอัตราดอกเบี้ยที่ปรับสูงขึ้นนอกจากจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนการระดมทุนของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แล้วยังส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ซื้อบ้านอีกด้วย โดยเฉพาะอย่างยิ่งกลุ่มลูกค้าผู้มีรายได้ปานกลางถึงต่ำ การปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยยังอาจจะส่งผลกระทบต่ออุปสงค์จากนักลงทุนอีกด้วยเช่นกันเนื่องจากอัตราผลตอบแทนที่นักลงทุนคาดหวังอาจจะลดลงเนื่องจากต้นทุนการระดมทุนเพิ่มสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม ทริสเรทติ้งไม่ได้คาดหวังว่าสัดส่วนของอุปสงค์จากนักลงทุนและ/หรือจากนักเก็งกำไรจะเพิ่มสูงขึ้น

การกลับมากำหนดเพดาน LTV อีกครั้งก็อาจจะส่งผลให้อุปสงค์ของการซื้อที่อยู่อาศัยเบาบางลงในระยะสั้นถึงระยะปานกลางด้วยเช่นกัน ทริสเรทติ้งมองว่าการปรับเกณฑ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจะส่งผลกระทบต่อกลุ่มที่อยู่อาศัยระดับกลางถึงระดับบนเนื่องจากผู้ซื้อในกลุ่มนี้อาจมีสัญญาจำนวนมากกว่า 1 สัญญาอยู่แล้ว อย่างไรก็ตาม ผลกระทบจากการปรับเกณฑ์ LTV ที่เข้มงวดขึ้นก็ได้รับการบรรเทาออกไปบางส่วนเนื่องจากลูกค้าของบริษัทส่วนใหญ่เป็นผู้ซื้อบ้านหลังแรก

สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

ทริสเรทติ้งมีสมมติฐานกรณีพื้นฐานสำหรับการดำเนินงานของบริษัทในช่วงปี 2566-2568 ดังนี้

- บริษัทจะเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ ๆ ที่มีมูลค่า 1.7 พันล้านบาทในปี 2566 และที่มีมูลค่า 2.5 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2567-2568
- งบประมาณในการซื้อที่ดินจะอยู่ที่จำนวน 500 ล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2567-2568
- งบลงทุนสำหรับโครงการสุทธยาราชดำริจะอยู่ในช่วงประมาณ 0.6-2.0 พันล้านบาทต่อปี
- รายได้จากการดำเนินงานจะแกว่งตัวอยู่ที่ประมาณ 3.0-3.5 พันล้านบาทต่อปี
- เงินทุนจากการดำเนินงานจะติดลบที่ประมาณ 500-600 ล้านบาทต่อปี

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Negative” หรือ “ลบ” สะท้อนความกังวลของทริสเรทติ้งเกี่ยวกับความเป็นไปได้ที่บริษัทจะกระทำผิดต่อเงื่อนไขของข้อกำหนดทางการเงินและจะมีความเสี่ยงในด้านรีไฟแนนซ์ที่สูงขึ้นภายใต้สภาวะตลาดหุ้นกู้ที่ไม่เอื้ออำนวยในปัจจุบัน

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอาจได้รับการปรับลดลงหากผลการดำเนินงานและ/หรือสถานะทางการเงินของบริษัทอ่อนแอลงกว่าที่ทริสเรทติ้งคาดการณ์ไว้ อันดับเครดิตอาจได้รับการปรับลดลงหลายขั้นหากบริษัทไม่สามารถรีไฟแนนซ์หนี้ได้ตามที่วางแผนไว้และมีการละเมิดข้อกำหนดทางการเงินโดยไม่ได้รับการผ่อนผันจากทางผู้ถือหุ้น

ในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตอาจได้รับการปรับเพิ่มขึ้นหากบริษัทมีผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งขึ้นและดีกว่าเป้าหมายอย่างมีนัยสำคัญอีกทั้งมีสถานะทางการเงินที่ดีขึ้นโดยที่ความกังวลด้านสภาพคล่องได้รับการแก้ปัญหาอย่างชัดเจน

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ*

หน่วย: ล้านบาท

	ม.ค.-มี.ย. 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
		2565	2564	2563	2562
รายได้จากการดำเนินงานรวม	1,261	3,326	3,280	5,737	2,954
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	(20)	396	149	797	80
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	(8)	423	190	847	148
เงินทุนจากการดำเนินงาน	(294)	(193)	(406)	221	(461)
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	286	588	579	582	605
เงินลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	8,453	8,482	8,261	9,325	11,834
สินทรัพย์รวม	14,299	13,270	12,883	13,144	15,279
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	8,636	8,453	7,992	8,075	9,830
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	2,823	3,019	2,889	3,274	3,103
อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (%)	(0.67)	12.72	5.78	14.77	5.01
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	0.24 **	3.30	1.26	6.35	0.60
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	(0.03)	0.72	0.33	1.46	0.24
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	155.87 **	19.98	42.17	9.53	66.37
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	(6.20) **	(2.29)	(5.08)	2.74	(4.69)
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	75.37	73.69	73.45	71.15	76.01

* งบการเงินรวม

** ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

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

บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (Areeya)

อันดับเครดิตองค์กร:

B

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 และไม่อยู่ในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแกลงข้อเท็จจริง หรือค่าเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้ใดๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่ โดย 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 หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆโดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria