

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 11/2567

15 กุมภาพันธ์ 2567

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร: BB-

แนวโน้มอันดับเครดิต: Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด: 22/02/66

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับเครดิต	แนวโน้มอันดับเครดิต/เครดิตพิสัย
24/02/65	BB	Stable

ติดต่อ:

บัณฑิต ป้อมมาตา

bundit@trisrating.com

ปรียาภรณ์ โกษาการ

preeyaporn@trisrating.com

จตุมาส บุญวานิชกุล

jutamas_b@trisrating.com

สุชาดา พันธุ์, Ph.D.

suchada@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรทติ้งลดอันดับเครดิตองค์กรของ บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) มาอยู่ที่ระดับ “BB-” จากเดิมที่ระดับ “BB” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” โดยการลดอันดับเครดิตสะท้อนถึงผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของบริษัทที่ถดถอยลงอย่างมีนัยสำคัญ กอปรกับความกังวลของทริสเรทติ้งเกี่ยวกับความผันผวนของรายได้และกำไรของบริษัทด้วยเช่นกัน นอกจากนี้ อันดับเครดิตยังสะท้อนถึงสถานะตลาดที่ไม่เอื้ออำนวยจากผลกระทบของอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้น ตลอดจนหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง และการกลับมากำหนดเพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan-to-Value หรือ LTV) อีกครั้งในปี 2566 ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออุปสงค์ด้านที่อยู่อาศัยในระยะสั้นถึงปานกลางอีกด้วย

อันดับเครดิตยังคงสะท้อนถึงขอบเขตธุรกิจที่มีขนาดเล็ก ตลอดจนพอร์ตการลงทุนที่กระจุกตัวทั้งหมดของจำนวนโครงการ ทำเลที่ตั้ง และกลุ่มลูกค้า รวมถึงภาระหนี้ที่ค่อนข้างสูงและสภาพคล่องที่ตึงตัวของบริษัท

ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

ผลการดำเนินงานอ่อนแอกว่าที่คาด

ผลการดำเนินงานของบริษัทในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2566 ต่ำกว่าการคาดการณ์ของทริสเรทติ้งเป็นอย่างมาก โดยบริษัทมีรายได้จากการดำเนินงานรวมจำนวน 557 ล้านบาทในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2566 ซึ่งทำได้เพียง 48% ของประมาณการเต็มปีก่อนหน้าของทริสเรทติ้ง ทั้งนี้ บริษัทมีรายได้จากสินค้าบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดอยู่ที่ประมาณครึ่งหนึ่งของเป้าหมายเต็มปีของทริสเรทติ้งในช่วงก่อนหน้านี้ ในขณะที่รายได้จากสินค้าในกลุ่มทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์อยู่ที่ระดับเพียง 35% ซึ่งสะท้อนถึงสถานะที่ไม่เอื้ออำนวยของตลาดอสังหาริมทรัพย์และอัตราการปฏิเสธสินเชื่อจากรถยนต์ที่อยู่ในระดับสูง

นอกจากนี้ ความสามารถในการทำกำไรของบริษัทยังได้รับแรงกดดันจากการแข่งขันที่รุนแรงในหมู่บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำอีกด้วย บริษัทต้องยอมลดอัตรากำไรในบางโครงการเพื่อพยายามกระตุ้นยอดขาย ซึ่งทำให้บริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) เพียง 80 ล้านบาทในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2566 ซึ่งห่างไกลจากประมาณการเต็มปีก่อนหน้าของทริสเรทติ้งที่จำนวน 230 ล้านบาทค่อนข้างมาก อัตรา EBITDA ต่อรายได้ (EBITDA Margin) ของบริษัทอ่อนตัวลงมาอยู่ที่ 14% ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2566 จาก 18%-23% ในช่วงระหว่างปี 2563-2565 ในขณะที่เงินทุนจากการดำเนินงานกลายเป็นติดลบซึ่งต่ำกว่าประมาณการก่อนหน้าของทริสเรทติ้งที่ราว ๆ 100 ล้านบาทต่อปี ส่วนกำไรสุทธิของบริษัทก็ลดลงมาอยู่ที่ 7% ของรายได้จากการดำเนินงานรวมในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2566 จาก 11%-16% ในช่วงระหว่างปี 2563-2565

รายได้และกำไรในอนาคตขึ้นอยู่กับโครงการเพียงไม่กี่โครงการ

ขอบเขตการดำเนินธุรกิจที่จำกัดซึ่งมีโครงการเปิดขายเพียงไม่กี่โครงการและกระจุกตัวในทำเลที่ตั้งเฉพาะนั้นถือว่าเป็นข้อจำกัดที่มีนัยสำคัญต่อสถานะเครดิตของบริษัท ทั้งนี้ เนื่องจากผลตอบรับจาก

ลูกค้าที่ไม่ดีในเพียง 1 หรือ 2 โครงการก็อาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทได้

ณ เดือนธันวาคม 2566 บริษัทมีโครงการที่อยู่อาศัยเหลือขายจำนวน 10 โครงการในพื้นที่ 3 แห่ง ได้แก่ พื้นที่แถบรังสิต บางบัวทอง และบางขุนเทียน ซึ่งมีมูลค่าเหลือขาย (รวมทั้งยูนิตที่สร้างแล้วเสร็จและที่ยังไม่ได้ก่อสร้าง) ที่จำนวน 1.16 หมื่นล้านบาท ทั้งนี้ ประมาณ 57% ของมูลค่าเหลือขายของบริษัทมาจากโครงการเพียงแห่งเดียวในพื้นที่แถบรังสิต และอีก 29% มาจากโครงการ 1 แห่งในพื้นที่แถบบางขุนเทียน ส่วนที่เหลือมาจากโครงการต่าง ๆ ที่อยู่ในพื้นที่ย่านบางบัวทอง

สมมติฐานกรณีพื้นฐานของทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้จากการดำเนินงานรวมของบริษัทในปี 2566 จะปรับตัวลดลง 25% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ในขณะที่รายได้จากการดำเนินงานรวมคาดว่าจะปรับตัวดีขึ้นมาสู่ระดับ 0.9-1.0 พันล้านบาทในระหว่างปี 2567-2568 ทั้งนี้ ประมาณ 75% ของรายได้ที่ประมาณการในปี 2566 จะมาจากโครงการในพื้นที่บางขุนเทียน อย่างไรก็ตาม ประมาณ 60%-70% ของประมาณการรายได้ในช่วงปี 2567-2568 นั้นขึ้นอยู่กับผลประกอบการของสองโครงการใหญ่ในพื้นที่รังสิตและบางขุนเทียน โดยโครงการเหล่านี้มีการเปิดตัวในช่วงปี 2565-2566 และยังไม่มีการพัฒนาที่ได้รับยอมรับ นอกจากนี้ ทำเลเหล่านี้ยังมีการแข่งขันที่สูงระหว่างบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำหลายรายอีกด้วย ซึ่งส่งผลให้รายได้ของบริษัทในช่วงปี 2567-2568 อาจมีความผันผวนมากกว่าที่มีการคาดการณ์เอาไว้

ทริสเรทติ้งประมาณการว่า EBITDA ของบริษัทจะอ่อนตัวลงมาอยู่ที่ประมาณ 100 ล้านบาทในปี 2566 ด้วย EBITDA Margin ที่ระดับประมาณ 13% ส่วน EBITDA นั้นคาดว่าจะปรับตัวดีขึ้นมาอยู่ที่ประมาณ 200 ล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2567-2568 ด้วย EBITDA Margin ที่ระดับ 18%-20% เนื่องจากทริสเรทติ้งคาดการณ์ว่าโครงการใหญ่สองโครงการในพื้นที่รังสิตและบางขุนเทียนจะสร้างกำไรที่แข็งแกร่งกว่าโครงการในพื้นที่บางบัวทองจากสาเหตุที่โครงการทั้งสองแห่งดังกล่าวมีต้นทุนที่ดินที่ค่อนข้างต่ำและราคาวัสดุก่อสร้างที่คงตัวไม่เปลี่ยนแปลง

ภาระหนี้สินทางการเงินค่อนข้างสูง

ทริสเรทติ้งคาดว่าระดับหนี้สินทางการเงินของบริษัท ณ สิ้นปี 2566 จะอยู่ในระดับที่สูงและกระแสเงินสดเพื่อการชำระหนี้จะยังคงติดลบจากการขยายธุรกิจเชิงรุกอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2564-2566 บริษัทได้ซื้อที่ดินแปลงใหญ่ 2 แห่งในเขตบางขุนเทียนและรังสิตคิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 1 พันล้านบาท บริษัทได้เปิดตัวโครงการใหม่ 2 โครงการบนที่ดินผืนดังกล่าวด้วยมูลค่าโครงการรวม 1.02 หมื่นล้านบาท จากการที่ฐานทุนของบริษัทมีขนาดค่อนข้างเล็กและบริษัทมีผลการดำเนินงานที่อ่อนแอ อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทจึงปรับตัวเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 68% ณ เดือนกันยายน 2566 จาก 62% ในปี 2565 และ 56% ในปี 2564 อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินของบริษัทอยู่ในภาวะติดลบในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2566 จากที่ระดับ 8% ในปี 2565 และระดับ 19% ในปี 2564

ในอนาคตทริสเรทติ้งคาดว่าภาระหนี้สินทางการเงินของบริษัทจะค่อย ๆ ปรับตัวดีขึ้น โดยอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทน่าจะปรับตัวดีขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 60%-63% และอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินน่าจะฟื้นตัวกลับมาอยู่ที่ระดับ 2%-3% ในช่วงปี 2567-2568 โดยประมาณการดังกล่าวตั้งอยู่ภายใต้สมมติฐานที่ว่าบริษัทจะเปิดตัวโครงการเพียงแห่งเดียวที่มูลค่า 0.4 พันล้านบาทเท่านั้นในปี 2567 นอกจากนี้ ทริสเรทติ้งยังคาดว่าบริษัทจะยังไม่มีการซื้อที่ดินแปลงใหม่เพิ่มเติมในช่วงปี 2567-2568 เนื่องจากบริษัทต้องใช้เวลาหลายปีในการพัฒนาโครงการบนที่ดินแปลงใหญ่ 2 แปลงดังกล่าว ในขณะที่เงินทุนในการก่อสร้างโครงการจะอยู่ที่ประมาณปีละ 500 ล้านบาทในช่วง 2 ปีข้างหน้า

ณ สิ้นเดือนกันยายน 2566 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 1.8 พันล้านบาท โดยในจำนวนดังกล่าวเป็นหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนจำนวน 933 ล้านบาทซึ่งเป็นหนี้ของบริษัทเองและของบริษัทย่อยต่าง ๆ ดังนั้น อัตราส่วนหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนต่อหนี้สินรวมของบริษัทจึงอยู่ที่ระดับ 52% ดังนั้น ทริสเรทติ้งจึงมองว่าเจ้าหนี้ที่ไม่มีหลักประกันของบริษัทมีความเสี่ยงเปรียบในด้านลำดับสิทธิเรียกร้องเหนือสินทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับเจ้าหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อน

การปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยส่งผลกระทบต่อกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัท

ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ได้ปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ 100 จุด (Basis Points -- bps) มาอยู่ที่ระดับ 2.5% ในปี 2566 ทริสเรทติ้งมองว่าอัตราดอกเบี้ยที่ปรับสูงขึ้นนอกจากจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนการระดมทุนของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แล้วยังส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ซื้อบ้านอีกด้วย โดยเฉพาะอย่างยิ่งกลุ่มลูกค้าผู้มีรายได้ปานกลางถึงต่ำ อัตราการปฏิเสธสินเชื่อจากธนาคารในกลุ่มผู้ซื้อบ้านที่มีรายได้ต่ำมีแนวโน้มที่จะเพิ่มสูงขึ้นท่ามกลางความกังวลเกี่ยวกับหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง การปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยยังอาจส่งผลกระทบต่ออุปสงค์จากนักลงทุนด้วยเช่นกันเนื่องจากอัตราผลตอบแทนที่นักลงทุนคาดหวังอาจจะลดลงเนื่องจากต้นทุนการระดมทุนเพิ่มสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม ทริสเรทติ้งไม่ได้คาดหวังว่าสัดส่วนของอุปสงค์จากนักลงทุนและ/หรือนักเก็งกำไรจะเพิ่มสูงขึ้น

การกลับมากำหนดเพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan-to-Value หรือ LTV) อีกครั้งในปี 2566 ก็อาจจะส่งผลให้อุปสงค์ของการซื้อที่อยู่อาศัยเบาบางลงในช่วงระยะสั้นถึงระยะปานกลางด้วยเช่นกัน ทริสเรทติ้งมองว่าการปรับเกณฑ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจะส่งผลกระทบต่อกลุ่มที่อยู่อาศัยระดับกลางถึงระดับบนเนื่องจากผู้ซื้อในกลุ่มนี้อาจมีสัญญาจำนองมากกว่า 1 สัญญาอยู่แล้ว อย่างไรก็ตาม ผลกระทบของการปรับเกณฑ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่จะมีต่อบริษัทนั้นน่าจะมีความซับซ้อนต่ำเนื่องจากลูกค้าหลักของบริษัทเป็นกลุ่มคนซื้อบ้านหลังแรกในกลุ่มรายได้ระดับปานกลางถึงต่ำ

สภาพคล่องดีแต่สามารถจัดการได้

ทริสเรทติ้งประเมินว่าบริษัทจะมีสภาพคล่องที่เพียงพอแต่สามารถจัดการได้ในช่วง 12 เดือนข้างหน้า บริษัทมีภาระหนี้ที่ครบกำหนดชำระในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2566 และที่จะครบกำหนดตลอดทั้งปี 2566 จำนวน 958 ล้านบาทซึ่งประกอบด้วยเงินกู้โครงการระยะยาวจำนวน 680 ล้านบาท หนี้กู้จำนวน 200 ล้านบาท ตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้นจำนวน 50 ล้านบาท และเงินกู้ระยะยาวอีกจำนวน 28 ล้านบาท แหล่งที่มาของสภาพคล่องของบริษัทสิ้นเดือนกันยายน 2566 ประกอบด้วยเงินสดในมือจำนวน 97 ล้านบาทและวงเงินกู้ยืมที่ยังไม่ได้เบิกใช้และไม่ติดเงื่อนไขในการเบิกอีกจำนวน 197 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทยังมีที่ดินที่ปลอดภาระหนี้ซึ่งมีมูลค่าประมาณ 88 ล้านบาทและสินค้าคงเหลือมูลค่า 282 ล้านบาทซึ่งสามารถนำไปใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันสำหรับวงเงินกู้กับสถาบันการเงินได้ในกรณีที่จำเป็นอีกด้วย

โดยปกติแล้วบริษัทจะชำระคืนเงินกู้โครงการจากสถาบันการเงินด้วยเงินสดที่ได้รับจากการโอนโครงการที่อยู่อาศัยให้แก่ลูกค้า ในขณะที่เดียวกันบริษัทจะออกหุ้นกู้ใหม่เพื่อทดแทนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนและจะต่ออายุตัวสัญญาใช้เงินที่ครบกำหนด อย่างไรก็ตาม เพื่อหลีกเลี่ยงความเสี่ยงด้านการกู้ยืมใหม่ (Refinance) บริษัทจึงตั้งใจที่จะขายที่ดินบางส่วนภายในปี 2567 นี้ซึ่งถ้าหากสำเร็จก็จะช่วยลดแรงกดดันที่มีต่อสถานะทางการเงินของบริษัทลงได้

ตามข้อกำหนดทางการเงินของหุ้นกู้ระบุให้บริษัทต้องรักษาอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อทุนให้อยู่ที่ระดับไม่เกิน 3 เท่า ทั้งนี้ ณ เดือนกันยายน 2566 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 2.1 เท่า ทริสเรทติ้งจึงเชื่อว่าบริษัทจะสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวได้อย่างไม่มีปัญหาใด ๆ ในช่วง 12-18 เดือนข้างหน้า

สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

สมมติฐานกรณีพื้นฐานที่สำคัญของทริสเรทติ้งสำหรับการดำเนินงานของบริษัทในช่วงปี 2566-2568 มีดังนี้

- บริษัทเปิดตัวโครงการบ้านจัดสรรมูลค่า 7.2 พันล้านบาทในปี 2566 และจะเปิดตัวโครงการบ้านจัดสรรมูลค่า มูลค่า 0.4 พันล้านบาทในปี 2567
- บริษัทจะไม่มีโครงการซื้อที่ดินใหม่ในระหว่างปี 2567-2568 หลังจากใช้เงินลงทุนซื้อที่ดินที่จำนวน 450 ล้านบาทในปี 2566
- รายได้จากการดำเนินงานรวมจะปรับตัวลดลง 25% สำหรับปี 2566 ก่อนที่จะฟื้นตัวมาอยู่ที่ระดับ 0.9-1.0 พันล้านบาทในช่วงปี 2567-2568
- EBITDA Margin จะปรับตัวลดลงมาอยู่ที่ 13% สำหรับปี 2566 ทั้งปี และจะปรับตัวดีขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 18%-20% ในช่วงปี 2567-2568

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงความคาดหมายของทริสเรทติ้งว่าบริษัทจะสามารถมีผลการดำเนินงานและดำรงสถานะทางการเงินตามเป้าหมายที่ตั้งไว้ โดยทริสเรทติ้งคาดว่า EBITDA ของบริษัทจะอ่อนตัวลงมาอยู่ที่ประมาณ 100 ล้านบาทสำหรับปี 2566 ทั้งปี แต่น่าจะปรับตัวดีขึ้นมาอยู่ที่ระดับประมาณ 200 ล้านบาทต่อปีตั้งแต่ปี 2567 เป็นต้นไปโดยจะมี EBITDA Margin อยู่ที่ระดับ 18%-20% ทริสเรทติ้งยังคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทจะคงอยู่ที่ระดับประมาณ 60%-68% ในช่วงปี 2566-2568 และอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินจะอยู่ในสถานะติดลบในปี 2566 แต่น่าจะปรับตัวเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 2%-3% ได้ในช่วงปี 2567-2568

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตอาจได้รับการปรับลดลงหากผลการดำเนินงานและ/หรือสถานะทางการเงินของบริษัทอ่อนแอลงจากที่ทริสเรทติ้งคาดการณ์ไว้ นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงอันดับเครดิตในเชิงลบอาจได้รับการพิจารณาหากทริสเรทติ้งมีประเด็นกังวลเกี่ยวกับสภาพคล่องและ/หรือความเสี่ยงด้านการกู้ยืมใหม่ (Refinancing Risk) ที่เพิ่มสูงขึ้น

ในทางตรงข้าม อันดับเครดิตอาจได้รับการปรับเพิ่มขึ้นหากบริษัทสามารถสร้างผลการดำเนินงานให้แข็งแกร่งกว่าระดับที่คาดไว้ได้อย่างมีนัยสำคัญและมีสถานะทางการเงินที่ดีขึ้นจนทำให้อัตรารัฐหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทปรับตัวลดลงมาต่ำกว่า 60% และอัตรารัฐหนี้สินทางการเงินจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินอยู่ที่ระดับประมาณ 10% อย่างต่อเนื่อง

ข้อมูลงบการเงินและอัตรารัฐหนี้สินทางการเงินที่สำคัญ*

หน่วย: ล้านบาท

	ม.ค.-ก.ย. 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
		2565	2564	2563	2562
รายได้จากการดำเนินงานรวม	557	1,005	996	804	653
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	75	175	223	141	94
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	80	182	230	148	102
เงินทุนจากการดำเนินงาน	(13)	85	151	99	58
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	83	70	39	27	31
เงินลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	2,494	1,678	1,481	797	781
สินทรัพย์รวม	2,815	2,267	1,822	1,035	940
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	1,696	1,050	780	246	291
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	790	641	623	513	459
อัตรารัฐหนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (%)	14.3	18.1	23.1	18.4	15.7
อัตรารัฐหนี้สินต่อเงินทุนถาวร (%)	5.0 **	9.9	18.3	16.7	12.7
อัตรารัฐกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	1.0	2.6	5.9	5.5	3.3
อัตรารัฐหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	14.9 **	5.8	3.4	1.7	2.8
อัตรารัฐเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	(0.3) **	8.1	19.4	40.2	19.9
อัตรารัฐหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	68.2	62.1	55.6	32.4	38.8

* งบการเงินรวม

** ปรับเป็นอัตรารัฐเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

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

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) (KUN)

อันดับเครดิตองค์กร:	BB-
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2567 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแกลงข้อเท็จจริง หรือค่าเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้ใดๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริส เรทติ้ง 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