

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร: BB

แนวโน้มอันดับเครดิต: Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด: 30/05/65

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับเครดิต	แนวโน้มอันดับเครดิต/เครดิตพิ닝
30/04/64	BB	Stable
09/04/63	BB+	Negative
23/04/61	BB+	Stable
16/08/56	BBB-	Stable

ติดต่อ:

ปรียาภรณ์ โกษาการ

preeyaporn@trisrating.com

อวยพร วชิรกาญจนารณ์

auyporn@trisrating.com

หัตถยานี พิทักษ์ปฐพี

hattayanee@trisrating.com

บัณฑิต ป้อมมตา

bundit@trisrating.com

จตุมาส บุญยานิชกุล

jutamas_b@trisrating.com

สุชาดา พันธุ์, Ph.D.

jutamas_b@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรตติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรของ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ “BB” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” โดยอันดับเครดิตสะท้อนฐานรายได้ที่เล็กและผันผวน สถานะทางการตลาดในระดับที่ยอมรับได้ ภาระหนี้ในระดับสูง และสภาพคล่องที่ตึงตัว แต่บริหารจัดการได้ของบริษัท อีกทั้ง อันดับเครดิตยังพิจารณาถึงความกังวลของทริสเรตติ้งเกี่ยวกับการกลับมากำหนดเพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan-to-Value หรือ LTV) และการปรับตัวขึ้นของอัตราดอกเบี้ยซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความแข็งแกร่งที่พิกอาศัยในระยะสั้นถึงปานกลาง

ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

อันดับเครดิตถูกจำกัดโดยฐานรายได้ขนาดเล็กและผันผวน

บริษัทมีฐานรายได้ที่มีขนาดเล็กและมีความผันผวน พอร์ตโพลิโออสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยของบริษัทกระจุกตัวอยู่ในโครงการไม่กี่โครงการในขณะที่พอร์ตโพลิโอโรงแรมของบริษัทยังมีขนาดเล็กและได้รับผลกระทบอย่างมากจากการระบาดของโรคโควิด 19 รายได้และกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ของบริษัทอยู่ที่ระดับประมาณ 1.3-2.0 พันล้านบาทและ 100-350 ล้านบาทตามลำดับในช่วงเวลา 3 ปีที่ผ่านมา ในปี 2565 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทยังคงเป็นแหล่งรายได้หลักด้วยสัดส่วนรายได้ 56% ของรายได้จากการดำเนินงานรวม ในขณะที่สัดส่วนรายได้จากกิจการโรงแรมและรายได้ค่าเช่าและบริการอื่น ๆ มีสัดส่วน 32% และ 3% ตามลำดับ

ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2566 บริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาจำนวน 12 โครงการซึ่งส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครและแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญ โครงการดังกล่าวมีมูลค่าเหลือขาย (ทั้งที่อยู่ระหว่างก่อสร้างและพร้อมขาย) ทั้งสิ้น 6.4 พันล้านบาท บริษัทมียอดขายรอโอนมูลค่า 2.4 พันล้านบาทซึ่งคาดว่าจะรับรู้เป็นรายได้ในปี 2566-2567 โดยเกือบ 80% ของยอดขายรอโอนดังกล่าวมาจากโครงการคอนโดมิเนียม 2 โครงการ คือโครงการ ดี อิสสระ สาทร และโครงการศรดาว พอร์ตโพลิโอโรงแรมของบริษัทประกอบไปด้วยโรงแรมศรีพินนาซึ่งรวมไปถึงยะหยา โรงแรมบาบาริซ คลับ หัวหินซึ่งรวมไปถึงฮาปิเตะ ซีวีวี และโรงแรมบาบาริซ คลับ นาใต้ รายได้และ EBITDA จากกิจการโรงแรมของบริษัทในปี 2565 อยู่ที่ 672 ล้านบาทและ 73 ล้านบาทโดยปรับตัวดีขึ้นจาก 337 ล้านบาทและติดลบ 11 ล้านบาทตามลำดับ

แบรนด์เป็นที่รู้จักในระดับที่ยอมรับได้ในกลุ่มลูกค้าระดับปานกลางถึงสูง

ทริสเรตติ้งมองว่าสถานะทางการตลาดของบริษัทในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและธุรกิจโรงแรมนั้นมีชื่อเสียงด้านการมีสินค้าและบริการที่มีคุณภาพและมีเอกลักษณ์เฉพาะตัว โดยโครงการอสังหาริมทรัพย์และโรงแรมของบริษัทมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าระดับปานกลางถึงสูงเป็นหลัก บ้านจัดสรรของบริษัทมีราคาต่อหน่วยอยู่ที่ 10-100 ล้านบาท ส่วนวิลล่าต่างอากาศของบริษัทมีราคาต่อหน่วยอยู่ที่ 30-60 ล้านบาท และคอนโดมิเนียมมีราคาอยู่ที่ 60,000 ถึง 200,000 บาทต่อตารางเมตร

บริษัทมักจะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและโรงแรมในบริเวณเดียวกันในแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญ เช่น ภูเก็ต พังงา และหัวหิน ปัจจุบันบริษัทดำเนินงานกิจการโรงแรมจำนวนทั้งสิ้น

240 ห้องพัก โดยมีอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยสำหรับห้องพักแบบวิลล่าอยู่ที่ 30,000 บาทถึง 50,000 บาทต่อห้องต่อคืน และอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยที่ 5,000 บาทถึง 15,000 บาทสำหรับห้องพักทั่วไป ทริสเรทติ้งมองว่าการพัฒนาโครงการแบบผสมผสานนั้นช่วยเพิ่มมูลค่าให้แก่โครงการบ้านจัดสรรของบริษัท

ผลการดำเนินงานคาดว่าจะฟื้นตัว

สถานการณ์โรคระบาดที่คลี่คลายในปี 2565 ส่งผลให้เริ่มมองเห็นสัญญาณการฟื้นตัวของจำนวนผู้ซื้อที่อยู่อาศัยต่างชาติและจำนวนนักท่องเที่ยวในประเทศไทยซึ่งจะช่วยสนับสนุนผลการดำเนินงานทั้งกิจการโรงแรมและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้จากการดำเนินงานรวมของบริษัทจะอยู่ที่ระดับ 2.2-2.4 พันล้านบาทต่อปีในปี 2566-2568 ยกเว้นในปี 2567 ซึ่งอาจเพิ่มขึ้นสูงสู่ระดับ 3.9 พันล้านบาทจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ ดิ อีสสระ สาทร์ และโครงการศรสาซึ่งมีกำหนดที่จะก่อสร้างแล้วเสร็จในช่วงปลายปี 2566 อัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยของบริษัทคาดว่าจะอยู่ที่ระดับสูงกว่า 25% ในขณะที่ EBITDA Margin จากการดำเนินงานปกติจะอยู่ที่ระดับอย่างน้อย 14%

ในสมมติฐานกรณีพื้นฐานของทริสเรทติ้งนั้นคาดว่ารายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จะอยู่ที่ 1.0-1.3 พันล้านบาทในปี 2566 และ 2568 และรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จะขึ้นไปอยู่ที่ระดับ 2.8 พันล้านบาทในปี 2567 อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายคาดว่าจะยังคงอยู่ที่ระดับ 30%-31% ทริสเรทติ้งคาดการณ์ว่าอัตราการเข้าพักและอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยของทุกโรงแรมของบริษัทจะฟื้นตัวในปี 2566-2568 ดังนั้น รายได้จากกิจการโรงแรมจึงคาดว่าจะฟื้นตัวมาอยู่ที่ 850-900 ล้านบาทต่อปีในช่วงเวลาดังกล่าวโดยเพิ่มขึ้นจาก 672 ล้านบาทในปี 2565 และ 337 ล้านบาทในปี 2564 อัตรากำไรขั้นต้นจากกิจการโรงแรมคาดว่าจะปรับตัวดีขึ้นมาอยู่ที่ 10%-15% ในปี 2566-2568 จาก 8% ในปี 2565 และติดลบในช่วงปี 2562-2564

ผลกระทบเชิงลบจากการปรับเกณฑ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ย

การปรับเกณฑ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้นอาจทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยลดลงในระยะสั้นถึงระยะกลาง ทั้งนี้ ตั้งแต่เดือนมกราคม 2566 เป็นต้นมา ธนาคารต่าง ๆ ต้องจำกัดเพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกันให้อยู่ที่ระดับ 80%-90% สำหรับสัญญาจำนวนที่ 2 และระดับ 70% สำหรับสัญญาจำนวนที่ 3 ทริสเรทติ้งมองว่าเกณฑ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยนี้จะส่งผลกระทบต่อกลุ่มที่อยู่อาศัยระดับกลางถึงระดับบน เนื่องจากผู้ซื้อเหล่านี้จะมีสัญญาจำนวนมากกว่า 1 สัญญาอยู่แล้ว อย่างไรก็ตาม ผลกระทบของการปรับเกณฑ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยดังกล่าวคาดว่าจะไม่ส่งผลกระทบต่อกลุ่มลูกค้าระดับพรีเมียมซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทเนื่องจากลูกค้ากลุ่มดังกล่าวมักจะทำการซื้อด้วยเงินสด ในทางกลับกัน อัตราดอกเบี้ยที่ปรับสูงขึ้นจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ซื้อบ้านมากขึ้น โดยเฉพาะในกลุ่มผู้มีรายได้น้อย อีกทั้งการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยก็ส่งผลกระทบต่อต้นทุนการระดมทุนของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อีกด้วย อย่างไรก็ตาม แรกกัดตันจากทั้งอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศและอัตราเงินเฟ้อที่ผ่อนคลายลง ทำให้คาดว่าธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) จะปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายอีกไม่เกิน 2-3 ครั้งในปีนี้ ซึ่ง ธปท. ได้ปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายแล้ว 2 ครั้งในปีนี้เป็น 0.25% ในเดือนมกราคมและอีก 0.25% ในเดือนมีนาคม

ภาระหนี้ในระดับสูง

ทริสเรทติ้งคาดว่าภาระหนี้ของบริษัทจะยังคงอยู่ในระดับสูงในอีก 2-3 ปีข้างหน้า โดยคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนจะเพิ่มสูงขึ้นมาอยู่ที่ 75% ในปี 2566 ก่อนที่จะปรับตัวลดลงมาอยู่ที่ระดับ 68%-70% ในปี 2567-2568 จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการคอนโดมิเนียม 2 โครงการและจากการขายสินทรัพย์เข้าทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินาวา (SRIPANWA) เงื่อนไขทางการเงินของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ของบริษัทกำหนดให้บริษัทชำระอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อทุนให้ต่ำกว่า 3.75 เท่า โดย ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2566 อัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 1.97 เท่า ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะสามารถบริหารโครงสร้างเงินทุนอย่างระมัดระวังเพื่อปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าว อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินของบริษัทคาดว่าจะยังคงติดลบในปีนี้อยู่ที่ระดับประมาณ 6%-8% ในปี 2567-2568 อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA ของบริษัทคาดว่าจะปรับตัวลดลงจากระดับสูงกว่า 20 เท่าในปีนี้อยู่ที่ระดับต่ำกว่า 10 เท่าในปี 2567-2568

สมมติฐานกรณีพื้นฐานของทริสเรทติ้งประมาณการว่าบริษัทจะเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมใหม่มูลค่า 1.7 พันล้านบาทในปี 2566 และเปิดตัวโครงการแนวราบใหม่ 2 โครงการมูลค่ารวม 6.4 พันล้านบาทในปี 2567 งบประมาณสำหรับการซื้อที่ดินจะอยู่ที่ 850 ล้านบาทในปี 2566 500 ล้านบาทในปี 2567 และ 100 ล้านบาทในปี 2568 อีกทั้ง สมมติฐานกรณีพื้นฐานของทริสเรทติ้งยังคาดการณ์ถึงการขายโรงแรมฮาปีต๊ะ ซีวีวี หัวหิน และโรงแรมศรีพินาวาเยชให้กับ SRIPANWA และเข้ากลับมาเพื่อบริหารในปี 2567 และ 2568 ตามลำดับ เงินที่ได้จากการขายสินทรัพย์ดังกล่าวคาดว่าจะจำนวนทั้งสิ้นจะอยู่ที่ประมาณ 2.0-2.4 พันล้านบาทด้วยกำไรจากการขายที่ประมาณ 20%-30% ในมุมมองของทริสเรทติ้ง กลยุทธ์ของบริษัทในการขายสินทรัพย์เข้าทรัสต์ฯ ดังกล่าวจะช่วยสนับสนุนรายได้และฐานะทุนของบริษัท อย่างไรก็ตาม ความล่าช้าในการขายสินทรัพย์เข้าทรัสต์ฯ อาจทำให้

ส่วนทุนของบริษัททยอยลงและส่งผลให้สถานะทางการเงินของบริษัทแย่งซึ่งอาจส่งผลให้อันดับเครดิตและ/หรือมุมมองอันดับเครดิตของบริษัทถูกปรับลดลงได้

สภาพคล่องที่ตึงตัวแต่บริหารจัดการได้

ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะมีสภาพคล่องที่ตึงตัวแต่อยู่ในระดับที่บริหารจัดการได้ในอีก 12 เดือนข้างหน้า ณ เดือนมีนาคม 2566 บริษัทมีหนี้สินที่ครบกำหนดชำระในอีก 12 เดือนข้างหน้าจำนวนทั้งสิ้น 3.6 พันล้านบาทซึ่งประกอบไปด้วยหุ้นกู้จำนวน 1.2 พันล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1.2 พันล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 0.6 พันล้านบาท และหนี้สินสัญญาเช่าจำนวน 0.6 พันล้านบาท แหล่งสภาพคล่องของบริษัทประกอบด้วยเงินสดในมือจำนวน 995 ล้านบาท เงินลงทุนในหน่วยลงทุนจำนวน 515 ล้านบาท และวงเงินกู้ยืมจากธนาคารที่ยังไม่ได้เบิกใช้แบบติดเงื่อนไขจำนวน 1 พันล้านบาท อีกทั้ง บริษัทยังมีที่ดินปลอดภาระที่มีมูลค่าทางบัญชีจำนวน 742 ล้านบาทซึ่งสามารถนำมาใช้เป็นหลักประกันสำหรับวงเงินสินเชื่อเพิ่มเติมได้หากจำเป็น บริษัทมักจะรีไฟแนนซ์หุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระด้วยการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ โดยบริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันจำนวน 700 ล้านบาทในช่วงปลายเดือนมีนาคม 2566 เพื่อนำเงินมาชำระคืนหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันที่จะครบกำหนดชำระจำนวน 290 ล้านบาทในเดือนเมษายน 2566 เงินกู้ยืมโครงการของบริษัทโดยปกติจะชำระคืนด้วยเงินที่ได้รับจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการที่อยู่อาศัย

ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2566 บริษัทมีหนี้สินรวม 5.6 พันล้านบาท (สำหรับการคำนวณหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อน) โดยหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนซึ่งรวมไปถึงหนี้ที่มีหลักประกันของบริษัทแม่และของบริษัทย่อยต่าง ๆ อยู่ที่จำนวน 4.1 พันล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราส่วนหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนต่อหนี้สินทางการเงินรวมของบริษัทที่ระดับ 73% ดังนั้น ในมุมมองของทริสเรทติ้ง เจ้าหนี้ไม่มีหลักประกันของบริษัทมีความเสี่ยงเปรียบในด้านลำดับสิทธิเรียกร้องเหนือสินทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับเจ้าหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อน

สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

ทริสเรทติ้งมีสมมติฐานกรณีพื้นฐานสำหรับการดำเนินงานของบริษัทในระหว่างปี 2566-2568 ดังนี้

- บริษัทจะเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมใหม่มูลค่า 1.7 พันล้านบาทในปี 2566 และโครงการแนวราบใหม่ 2 โครงการมูลค่า 6.4 พันล้านบาทในปี 2567
- งบประมาณรายปีสำหรับการซื้อที่ดินอยู่ที่ 850 ล้านบาทในปี 2566 500 ล้านบาทในปี 2567 และ 100 ล้านบาทในปี 2568
- รายได้ออยู่ที่ 2.2-2.4 พันล้านบาทต่อปีและเพิ่มขึ้นเป็น 3.9 พันล้านบาทจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการคอนโดมิเนียมในปี 2567
- บริษัทจะขายสินทรัพย์เข้า ทรัสต์ฯ ที่มีมูลค่ารวมประมาณ 2.0-2.4 พันล้านบาทในปี 2567-2568
- EBITDA Margin ไม่รวมกำไรจากการขายสินทรัพย์เข้า ทรัสต์ฯ อยู่ที่อย่างน้อย 14%

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงการคาดการณ์ของทริสเรทติ้งว่าผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของบริษัทจะไม่ปรับตัวแย่งกว่าเป้าหมายที่คาด โดยทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะดำรงอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนที่ระดับต่ำกว่า 75% และ EBITDA Margin ที่ไม่รวมกำไรจากการขายสินทรัพย์เข้า ทรัสต์ฯ จะอยู่ที่ระดับสูงกว่า 14% ในช่วงปีประมาณการ

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทอาจปรับลดลงหากผลการดำเนินงานและ/หรือฐานะทางการเงินของบริษัททยอยลงไปจากการคาดการณ์ ในทางกลับกัน การปรับอันดับเครดิตเพิ่มขึ้นอาจเกิดขึ้นได้หากบริษัทมีผลการดำเนินงานที่ปรับตัวดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญและต่อเนื่อง ส่งผลให้อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินปรับตัวดีขึ้นมาอยู่ที่ระดับสูงกว่า 5% และอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนอยู่ในระดับต่ำกว่า 70% อย่างต่อเนื่อง

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ*

หน่วย: ล้านบาท

	ม.ค.-มี.ค. 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
		2565	2564	2563	2562
รายได้จากการดำเนินงานรวม	510	2,069	2,001	1,348	1,501
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	24	15	25	(176)	(276)
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	114	349	299	101	1
เงินทุนจากการดำเนินงาน	(15)	(80)	(149)	(342)	(385)
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	129	428	448	443	387
เงินลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	4,369	4,226	5,120	5,588	4,939
สินทรัพย์รวม	11,699	11,153	10,199	10,805	8,681
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	6,589	6,388	6,296	6,870	5,628
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	2,848	3,021	2,402	2,438	2,949
อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (%)	22.35	16.85	14.93	7.49	0.09
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	0.82 **	0.15	0.26	(1.80)	(2.97)
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	0.89	0.81	0.67	0.23	0.00
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	15.48 **	18.32	21.07	68.07	4,067.48
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	(0.37) **	(1.24)	(2.37)	(4.98)	(6.84)
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	69.82	67.90	72.38	73.81	65.62

* งบการเงินรวม

** ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

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

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (CI)

อันดับเครดิตองค์กร:	BB
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2566 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ในรูปแบบหรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแถมของเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมีได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria