

บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 171/2564

14 ตุลาคม 2564

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร:	A
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	A
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน	A
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด: 16/10/63

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับ	แนวโน้มอันดับ
	เครดิต	เครดิต/ เครดิตพินิจ
17/09/62	A-	Stable
01/03/62	BBB+	Alert Positive
08/09/59	BBB+	Stable
02/09/58	BBB	Stable

ติดต่อ

จุฑามาส บุญยวานิชกุล

jutamas@trisrating.com

อวยพร วชิรกาญจนารักษ์

auyporn@trisrating.com

หัตถยานี พิทักษ์ปฐพี

hattayanee@trisrating.com

ตุลยวัต ฉัตรคำ

tulyawat@trisrating.com

สุชาดา พันธู, Ph.D.

suchada@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรตติ้งเพิ่มอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นระดับ "A" จากเดิมที่ระดับ "A-" ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" ทั้งนี้ อันดับเครดิตที่เพิ่มขึ้นดังกล่าวนี้เป็นไปตามการปรับเพิ่มอันดับเครดิตของบริษัทแม่ คือ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ซึ่งอยู่ที่ระดับ "A" ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" โดยทริสเรตติ้ง ทั้งนี้ ตาม "เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตกลุ่มธุรกิจ" ของทริสเรตติ้งนั้น บริษัทมีสถานะเป็นบริษัทย่อยหลักของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) ดังนั้น อันดับเครดิตองค์กรของบริษัทจึงเท่ากับอันดับเครดิตองค์กรของบริษัทแม่ ทั้งนี้ จากการที่บริษัทมีสถานะเป็นบริษัทย่อยหลัก ทริสเรตติ้งจึงคาดว่าบริษัทจะได้รับการสนับสนุนที่แน่นอนและชัดเจนทั้งในด้านการดำเนินงานธุรกิจและด้านการเงินจากบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) นอกจากนี้ อันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของบริษัทยังมีอันดับเครดิตในระดับเดียวกันกับอันดับเครดิตองค์กรเนื่องจากอัตราส่วนหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนต่อหนี้สินทางการเงินรวมน้อยกว่าเกณฑ์ 50%

ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

เป็นบริษัทย่อยหลักของบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)

ทริสเรตติ้งประเมินว่าบริษัทมีสถานะเป็นบริษัทย่อยหลักของบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) ซึ่งปัจจุบันถือหุ้นในบริษัทในสัดส่วน 99.48% ทั้งนี้ ทริสเรตติ้งมองว่าธุรกิจของบริษัทซึ่งครอบคลุมทั้งธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อขาย อาคารสำนักงานให้เช่า และโรงแรมนั้นช่วยเสริมธุรกิจของบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) ซึ่งแต่เดิมมีเพียงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมประเภทโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าเท่านั้น

บริษัทยังเป็นผู้สร้างรายได้และกำไรให้แก่บริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) เป็นหลักอีกด้วย โดยในช่วงปีการเงิน 2562 จนถึงช่วง 9 เดือนแรกของปีการเงิน 2564 ผลการดำเนินงานของบริษัทคิดเป็น 85%-90% ของรายได้จากการดำเนินงานรวมของบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) และคิดเป็นประมาณ 50% ของกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย นอกจากนี้ สินทรัพย์ของบริษัทยังคิดเป็น 50% ของสินทรัพย์รวมของบริษัทแม่อีกด้วย ดังนั้น ในอนาคตทริสเรตติ้งจึงคาดว่าบริษัทจะยังคงสถานะความสำคัญกับกลุ่มบริษัทต่อไป

การยอมรับในแบรนด์สินค้าบ้านจัดสรรที่เติบโตขึ้น

ทริสเรตติ้งมองว่าแบรนด์สินค้าในตลาดบ้านจัดสรรของบริษัทได้รับการยอมรับเพิ่มมากขึ้นในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา โดยบริษัทมีรายได้จากธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นเป็น 1.4-1.6 หมื่นล้านบาทต่อปีในปีการเงิน 2561-2563 จาก 8-9 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2559 ถึงปีการเงิน 2560 อย่างไรก็ตาม การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โรคโควิด 19) ที่ยังดำเนินอยู่และหนี้ครัวเรือนที่เพิ่มสูงขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัยในตลาดระดับราคาปานกลางถึงต่ำซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัทได้

ในประมาณการพื้นฐานของทริสเรตติ้งคาดว่ารายได้จากบ้านจัดสรรของบริษัทในปีการเงิน 2564 จะลดลงเกือบ 20% จากปีที่แล้ว และหลังจากนั้นจะค่อยๆ ปรับเพิ่มขึ้นที่ระดับ 5%-10% ต่อปีในช่วง 2 ปีข้างหน้า ดังนั้น รายได้จากธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยของบริษัทจึงคาดว่าจะอยู่ที่ระดับ 1.2-1.4 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปีการเงิน 2564-2566 ทั้งนี้ ณ เดือนมิถุนายน 2564 ยอดขายรอการส่งมอบของบริษัทอยู่ที่ระดับ 2.9 พันล้านบาท ทริสเรตติ้งคาดว่าบริษัทจะส่งมอบยอดขาย

มูลค่า 1.9 พันล้านบาทในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปีการเงิน 2564 และส่วนที่เหลือในปีการเงิน 2565 โดยทว่าหนี้ยังคงเป็นสินทรัพย์หลักของบริษัทซึ่งคิดเป็นสัดส่วนมากกว่า 50% ของรายได้จากธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อขาย ในกรณีนี้ ทริสเรทติ้งคาดว่าอัตราค่าเช่าขั้นต่ำของบริษัทจากธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยจะลดลงต่ำกว่า 30% ในปีการเงิน 2564 และหลังจากนั้นจะปรับดีขึ้นเป็น 30% ในช่วงปีการเงิน 2565-2566

ธุรกิจโรงแรมคาดว่าจะค่อย ๆ ฟื้นตัว ในขณะที่อุปสงค์พื้นที่สำนักงานให้เช่าจะชะลอตัวต่อไป

ทริสเรทติ้งคาดว่าอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในประเทศไทยจะยังคงเผชิญกับผลกระทบที่รุนแรงจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ที่ยังคงดำเนินอยู่ในช่วงที่เหลือของปีการเงิน 2564 จนถึงครึ่งแรกของปีการเงิน 2565 โดยคาดว่าจะเห็นสัญญาณการฟื้นตัวในปีหน้า และจะกลับคืนสู่ระดับในช่วงก่อนการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ภายในปีการเงิน 2567 ทั้งนี้ ทริสเรทติ้งคาดว่าอัตราการเข้าพักของโรงแรมแต่ละแห่งของบริษัทคาดว่าจะเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วง 2 ปีข้างหน้า และน่าจะเท่ากับระดับในปี 2562 ได้ภายในปีการเงิน 2567 ทริสเรทติ้งประมาณการว่าค่าเช่าห้องโดยเฉลี่ยในปีการเงิน 2564 จะต่ำกว่าค่าเช่าโดยเฉลี่ยของปี 2562 ที่ระดับ 30%-40% หลังจากนั้นจะปรับดีขึ้นเป็นระดับที่ต่ำกว่าปี 2562 ที่ 20%-30% ภายในปีการเงิน 2566 และจะใกล้เคียงกับระดับก่อนการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ได้ภายในปี 2567 ทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้ของบริษัทจากธุรกิจโรงแรมในปีนี้จะเหลือเพียง 25% ของรายได้ในปี 2562 และหลังจากนั้นน่าจะปรับดีขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 200-350 ล้านบาทต่อปีในปีการเงิน 2565-2566 อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทมีต้นทุนคงที่และค่าเสื่อมราคาในช่วงกลางของอุตสาหกรรมท่องเที่ยว ดังนั้น ทริสเรทติ้งจึงคาดว่าธุรกิจโรงแรมของบริษัทจะมีผลขาดทุนในช่วงปีการเงิน 2564-2565

อันเนื่องมาจากรูปแบบของสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน ทริสเรทติ้งจึงมองว่าการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ที่ยังคงดำเนินอยู่นั้นมีผลกระทบต่อธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าของบริษัทไม่มากนัก ทั้งนี้ อัตราการเช่าของ “อาคารสาทร สแควร์” และ “อาคารเอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์” ณ เดือนมิถุนายน 2564 ยังอยู่ในระดับสูงที่ 94% และ 95% ตามลำดับ ซึ่งอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของทั้งสองอาคารนี้ยังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา ในขณะที่อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าของ “อาคารโกลเด้น แลนด์ บิลดิ้ง” นั้นลดลงมาตั้งแต่ปีการเงิน 2563 เป็นต้นมาซึ่งเป็นไปตามอายุของสัญญาเช่าคงเหลือที่สั้นลง อย่างไรก็ตาม ความต้องการพื้นที่สำนักงานให้เช่าที่ชะลอตัวลงซึ่งมีอัตราเร่งจากการแพร่ระบาดของโรคระบาด รวมถึงพื้นที่เช่าสำนักงานที่คาดว่าจะมีมากขึ้นในอนาคตจะส่งผลให้ความต้องการพื้นที่เช่าสำนักงานและการเติบโตของค่าเช่าลดลงตลอดช่วงประมาณการ ในกรณีนี้ ทริสเรทติ้งคาดว่าจะสร้างแรงกดดันในเชิงลบต่ออัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าในช่วง 3 ปีข้างหน้า ทั้งนี้ ทริสเรทติ้งประมาณการว่ารายได้จากอาคารสำนักงานของบริษัทจะเท่ากับ 500-600 ล้านบาทต่อปีในช่วงปีการเงิน 2564-2566 โดยจะมีรายได้จากอาคารสำนักงานแห่งใหม่ คือ “อาคารสีลมเอจ” เข้ามาประมาณ 100-200 ล้านบาทต่อปีตั้งแต่ช่วงปีการเงิน 2566 เป็นต้นไป

คาดว่าภาระหนี้จะเพิ่มสูงขึ้น

ในสมมติฐานพื้นฐานของทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะเปิดโครงการที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ที่มูลค่า 1.7-2.2 หมื่นล้านบาทต่อปีและจะใช้งบลงทุนในการซื้อที่ดินจำนวน 3-5 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปีการเงิน 2564-2566 ทั้งนี้ รายได้จากการดำเนินงานรวมของบริษัทคาดว่าจะอยู่ในช่วง 1.3-1.5 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วง 3 ปีข้างหน้า โดยลดลงจาก 1.6-1.7 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปีการเงิน 2561-2563 ทริสเรทติ้งคาดว่ากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายของบริษัทจะลดลงเหลือ 2-3 พันล้านบาทต่อปีเนื่องจากอุปสงค์ที่ชะลอตัวลงในธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยและธุรกิจพื้นที่สำนักงานให้เช่า นอกจากนี้ ค่าใช้จ่ายลงทุนสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์คาดว่าจะอยู่ที่ 1.5 พันล้านบาทในปีนี้ และจะอยู่ที่ 2.6 พันล้านบาทในปีการเงิน 2565 กำไรที่ลดลงและความต้องการแหล่งเงินทุนของบริษัทจะทำให้ภาระหนี้ของกลุ่มบริษัทเพิ่มสูงขึ้น โดยอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของบริษัทอาจเพิ่มขึ้นเป็น 8-10 เท่าในช่วง 2-3 ปีข้างหน้าจากประมาณ 5-6 เท่าในช่วงปีการเงิน 2562-2563 ในขณะที่อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินนั้นคาดว่าจะอยู่ที่ระดับ 5%-8% โดยลดลงจากระดับ 10%-12% ในช่วงปีการเงิน 2562-2563

ณ เดือนมิถุนายน 2564 บริษัทมีหนี้สินทางการเงินรวม (ตามการพิจารณาลำดับชั้นในการได้รับคืน) เท่ากับ 1.91 หมื่นล้านบาท ซึ่งรวมถึงหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนจำนวน 3.7 พันล้านบาท ทั้งนี้ หนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนเป็นหนี้ที่มีหลักประกันของบริษัทแม่และบริษัทย่อยต่าง ๆ รวมถึงหนี้ที่ไม่มีหลักประกันของบริษัทย่อยหลายแห่ง ดังนั้น อัตราส่วนหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนต่อหนี้สินทางการเงินรวมของบริษัทจึงอยู่ที่ระดับ 19% เนื่องจากอัตราส่วนดังกล่าวน้อยกว่า 50% ตาม “เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้” ของทริสเรทติ้ง ทริสเรทติ้งจึงพิจารณาว่าเจ้าหนี้ที่ไม่มีหลักประกันของบริษัทไม่มีความเสี่ยงเปรียบเทียบกับหนี้สำคัญเมื่อพิจารณาจากลำดับชั้นในการได้รับคืนต่อสินทรัพย์ของบริษัท

การสนับสนุนทางการเงินจากบริษัทแม่

ภายหลังจากการรวมกิจการโดยมาอยู่ภายใต้การบริหารงานของบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) แล้ว การจัดหาแหล่งเงินทุนของบริษัทจะรวมเข้ามาอยู่ในกลุ่มภายใต้การดูแลของบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) ซึ่งจะเป็นผู้ให้เงินกู้ยืมและสนับสนุนแหล่งเงินทุนให้แก่บริษัทในอนาคต ทั้งนี้ ณ เดือนมิถุนายน 2564 ภาระหนี้ของบริษัทอยู่ที่ระดับ 2.19 หมื่นล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เงินกู้ยืมจากบริษัทแม่จำนวน 5.3 พันล้านบาท หนี้กู้ยืมจำนวน 9.5 พันล้านบาท เงินกู้โครงการจำนวน 2.3 พันล้านบาท เงินกู้ระยะสั้นจำนวน 1.5 พันล้านบาท เงินกู้ระยะยาวจากผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย

จำนวน 0.6 พันล้านบาท และหนี้สินตามสัญญาเช่าอีกจำนวน 2.8 พันล้านบาท โดยคาดว่าบริษัทจะจ่ายชำระหนี้หุ้นกู้มูลค่า 9.5 พันล้านบาทด้วยกระแสเงินสดจากการดำเนินงานหรือเงินกู้ยืมจากบริษัทแม่เมื่อถึงวันครบกำหนดชำระ

ทริสเรทติ้งประเมินว่าสภาพคล่องของบริษัทจะมีเพียงพอในช่วง 12 เดือนข้างหน้า ทั้งนี้ บริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในช่วง 12 เดือนข้างหน้า จำนวน 9.1 พันล้านบาทซึ่งประกอบด้วยเงินกู้ระยะสั้นจากบริษัทแม่จำนวน 4.3 พันล้านบาท หุ้นกู้จำนวน 3 พันล้านบาท เงินกู้ระยะสั้นจากธนาคารจำนวน 1.5 พันล้านบาท เงินกู้ระยะยาวจำนวน 0.2 พันล้านบาท และหนี้สินตามสัญญาเช่าอีกจำนวน 0.1 พันล้านบาท โดยคาดว่าบริษัทจะทดแทนเงินกู้ระยะสั้นจากบริษัทแม่ด้วยเงินกู้ใหม่ ทั้งนี้ ณ เดือนมิถุนายน 2564 แหล่งเงินทุนของบริษัทประกอบด้วยเงินสดในมือจำนวน 0.6 พันล้านบาท รวมถึงวงเงินกู้โครงการที่ยังไม่ได้เบิกใช้และไม่สามารถยกเลิกได้จำนวน 4.8 พันล้านบาท และวงเงินสินเชื่อระยะสั้นที่ยังไม่ได้เบิกใช้และสามารถยกเลิกได้อีกจำนวน 6.4 พันล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทยังมีที่ดินเปล่าที่ปลอดภาระค้ำประกันมูลค่าตามบัญชีจำนวน 5.6 พันล้านบาท และสินค้าที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จเหลือขายในโครงการที่ปลอดภาระหนี้ซึ่งมีมูลค่าขายอีกจำนวน 3.7 พันล้านบาท อีกทั้งยังคาดว่ากระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัทในปีการเงิน 2565 จะอยู่ที่จำนวน 1.9 พันล้านบาทอีกด้วย

ตามเงื่อนไขทางการเงินของเงินกู้ธนาคารและหุ้นกู้กำหนดให้บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนที่ระดับต่ำกว่า 2 เท่า ซึ่ง ณ เดือนมิถุนายน 2564 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ระดับ 1.12 เท่า ซึ่งทริสเรทติ้งเชื่อว่าบริษัทจะสามารถบริหารโครงสร้างทางการเงินให้สอดคล้องกับเงื่อนไขดังกล่าวต่อไปได้ในช่วง 12-18 เดือนข้างหน้า

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนตามแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทแม่ของบริษัท และสะท้อนถึงความคาดหวังของทริสเรทติ้งว่าบริษัทจะยังคงสถานะในการเป็นบริษัทย่อยหลักของบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) ต่อไป

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทจะขึ้นอยู่กับทั้งผลการดำเนินงานของบริษัทเองและขึ้นอยู่กับสถานะทางการเงินของกลุ่มด้วย โดยผลการดำเนินงานและ/หรือสถานะทางการเงินของกลุ่มที่แข็งแกร่งขึ้นจะเป็นปัจจัยสนับสนุนอันดับเครดิตของบริษัท ในทางตรงกันข้าม ผลการดำเนินงานและ/หรือสถานะทางการเงินของกลุ่มที่อ่อนแอลงจากประมาณการอย่างมีนัยสำคัญและ/หรือความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทกับบริษัทแม่ที่อ่อนลงอย่างมีนัยสำคัญก็จะมีผลกระทบในทางลบต่ออันดับเครดิตของบริษัทด้วยเช่นกัน

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ*

หน่วย: ล้านบาท

	ต.ค. 2563- มิ.ย. 2564	ณ วันที่ 30 กันยายน			
		2563	2562	2561	2560
รายได้จากการดำเนินงานรวม	9,952	16,341	17,384	15,747	9,252
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	1,310	2,289	2,837	2,621	1,366
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	1,949	3,331	3,621	3,209	1,831
เงินทุนจากการดำเนินงาน	1,289	2,007	2,402	2,296	1,427
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	463	811	641	341	168
เงินลงทุนในการพัฒนาสังหาริมทรัพย์	32,569	32,878	31,078	23,509	15,553
สินทรัพย์รวม	46,745	46,993	47,198	39,202	30,805
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	22,274	20,420	19,497	12,943	6,819
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	19,584	17,487	16,991	15,890	14,364
อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ (%)	19.58	20.38	20.83	20.38	19.79
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	4.62 **	5.97	8.38	10.09	6.45
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	4.21	4.11	5.65	9.41	10.92
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	7.92 **	6.13	5.38	4.03	3.72
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	8.22 **	9.83	12.32	17.74	20.92
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	53.21	53.87	53.43	44.89	32.19

* งบการเงินรวม

** ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้, 15 มิถุนายน 2564
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตกลุ่มธุรกิจ, 13 มกราคม 2564
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 26 กรกฎาคม 2562
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงิน, 5 กันยายน 2561

บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (GOLD)

อันดับเครดิตองค์กร:	A
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
GOLD22NA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 3,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2565	A
GOLD252A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,500 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2568	A
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

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

© บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2564 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้อัดเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแถลงข้อเท็จจริง หรือคำแนะนำให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ 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 และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria