

**ข่าวประชาสัมพันธ์**

**วันที่ 10 เมษายน 2567**

**ทริสเรทติ้ง จัดอันดับ DAD ระดับ AA-**

**แนวโน้มคงที่สะท้อนความสัมพันธ์ภาครัฐระดับสูง**

ทริสเรทติ้ง จัดอันดับบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ที่ระดับ AA- (Double A Minus) แนวโน้ม “คงที่” ระบุมีรายได้ค่าเช่าที่แน่นอนจากโครงการภายในศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ คาดรายได้ค่าเช่าจากพื้นที่พาณิชย์โซน C ราว 100 ล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2568-2569

**ดร.นาฬิกอติภัค แสงสนิท** กรรมการผู้จัดการ บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด หรือ DAD Asset Development ผู้บริหารศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ เปิดเผยว่า บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด (ทริสเรทติ้ง) ได้จัดอันดับเครดิตประจำปี 2566 ให้ DAD ได้อันดับเครดิตที่ระดับ “AA-” (Double A Minus) ส่วนแนวโน้มอันดับเครดิตได้กำหนดที่ระดับ“stable” หรือ “คงที่”

ทั้งนี้ทริสเรทติ้ง ได้วิเคราะห์ข้อมูลโดยพิจารณาจากรายได้ค่าเช่าของ DAD ซึ่งค่อนข้างแน่นอนและคาดการณ์ได้จากหน่วยงานภาครัฐต่าง ๆ การควบคุมอย่างใกล้ชิดในการพัฒนาโครงการ และการหาแหล่งเงินทุนโดยหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง รวมถึงความเป็นไปได้ที่ DAD จะได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากรัฐบาลในกรณีที่จำเป็น ปัจจัยเหล่านี้ช่วยลดความกังวลของทริสเรทติ้งต่อความเสี่ยงในการพัฒนาโครงการต่าง ๆ แม้จะมีระดับของภาระหนี้ที่ค่อนข้างสูง การจัดอันดับครั้งนี้ได้สะท้อนถึงความสัมพันธ์กับภาครัฐในระดับสูง เนื่องจาก DAD เป็นรัฐวิสาหกิจ สังกัดกระทรวงการคลัง มีคณะกรรมการ (บอร์ด) ซึ่งส่วนใหญ่มาจากหน่วยงานภาครัฐ เพราะจากการดำเนินงานของ DAD จะมีภาครัฐบาลเข้ามามีส่วนเกี่ยวข้องอย่างใกล้ชิด

ตั้งแต่ก่อตั้ง DAD มีโครงการที่พัฒนาเสร็จสิ้นแล้วจำนวน 6 โครงการ รวมถึงโครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ โซน A และโซน B ปัจจุบันมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาจำนวน 4 โครงการซึ่งรวมถึงโครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ โซน C และมีโครงการที่อยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้อีก 9 โครงการ โดยส่วนของการลงทุนในโครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ โซน C จะมีสัญญาเช่า 30 ปีกับกรมธนารักษ์ จึงทำให้ DAD จะมีรายได้ค่าเช่าที่แน่นอนจากโครงการนี้ตลอดช่วงอายุสัญญาเช่า และเริ่มได้รับค่าเช่าจากกรมธนารักษ์ในเดือนกันยายน 2567 เป็นต้นไป นอกจากนั้น DAD ยังมีพื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์ ในศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ โซน C ขนาด 13,000 ตารางเมตร อยู่ระหว่างการสรรหาผู้เช่า โดยคาดว่าในปี 2568 DAD จะมีรายได้จากพื้นที่เช่าดังกล่าวประมาณ 80-100 ล้านบาทต่อปี

**\*\*\*ความเสี่ยงในการพัฒนาโครงการต่ำ\*\*\***

ทริสเรทติ้งมองว่า DAD มีความเสี่ยงต่ำในการพัฒนาโครงการอาคารสำนักงานและที่อยู่อาศัยเพื่อเช่าเพราะแต่ละหน่วยงานจะทำสัญญาเช่าอาคารระยะยาวกับ DAD และตั้งงบประมาณประจำปีสำหรับการจ่ายค่าเช่าอาคารสำนักงานของแต่ละหน่วยงานภาครัฐ ซึ่งสามารถครอบคลุมต้นทุนในการดำเนินงานและเงินลงทุนทั้งหมดของ DAD ส่วนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยซึ่งมีหน่วยงานภาครัฐอื่น ๆ เป็นเจ้าของโครงการนั้น แต่ละหน่วยงานจะรับผิดชอบในการลงทุนและการหาผู้เช่าเอง DAD จะได้รับค่าตอบแทนในรูปแบบค่าควบคุมงานก่อสร้าง

 สำหรับโครงการที่พักอาศัยผู้สูงอายุรามาฯ-ธนารักษ์ DAD จะเป็นผู้พัฒนาโครงการเองโดยรับผิดชอบตั้งแต่การทำการตลาด การจัดหาผู้เช่า การก่อสร้าง และการบริหารโครงการทั้งหมด รวมถึงรับผิดชอบต้นทุนในการดำเนินงานและเงินลงทุนทั้งหมดของโครงการ โดย DAD จะเริ่มรับรู้รายได้เมื่อโครงการแล้วเสร็จและเริ่มส่งมอบแต่ละยูนิตให้กับผู้เช่าตามเงื่อนไขในสัญญากับผู้เช่า โดยกำหนดไว้ว่าโครงการจะเริ่มงานก่อสร้างเมื่อมียอดจองจากผู้เช่าเต็มจำนวนตามเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริหารโครงการกำหนด DAD จึงมีความเสี่ยงต่ำแม้จะต้องพัฒนาโครงการดังกล่าวเอง ปัจจุบันโครงการอยู่ระหว่างการทบทวนกรอบวงเงินลงทุน และต้องรอการอนุมัติจาก สศช.และคณะรัฐมนตรี ตามลำดับ โดยคาดว่าโครงการนี้จะใช้เงินลงทุนในช่วงปี 2568-2569

**\*\*\*มีค่าเช่าแน่นอนจ่ายภาระหนี้ \*\*\***

ทริสเรทติ้งให้ความเห็นว่า แม้ DAD จะมีระดับภาระหนี้ที่สูง แต่ DAD จะมีรายได้ค่าเช่าที่แน่นอนและสามารถคาดการณ์ได้ ซึ่งส่วนใหญ่มาจากกรมธนารักษ์และหน่วยงานภาครัฐ นอกจากนี้สำนักงานบริหารหนี้สาธารณะ (สบน.) จะติดตามอย่างใกล้ชิดในการจัดหาแหล่งเงินทุนและการจ่ายชำระหนี้ และด้วยสถานะของบริษัทในการเป็นรัฐวิสาหกิจที่ถือหุ้นโดยภาครัฐทั้งหมด ทำให้ทริสเรทติ้งเชื่อว่า DAD จะได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากรัฐบาลอย่างทันท่วงทีในกรณีที่มีความจำเป็นอีกด้วย

ทั้งนี้การพัฒนาโครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ โซน C บริษัทเริ่มงานก่อสร้างตั้งแต่กลางปี 2562 และใช้เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารเป็นแหล่งเงินทุน ซึ่งถึงปัจจุบัน DAD ใช้เงินลงทุนไปแล้วรวม 1.36 หมื่นล้านบาทในช่วงปี 2562-2566 อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายเพิ่มขึ้นเป็น 10 เท่าในช่วงปี 2565-2566 จาก 7-8 เท่าในช่วงปี 2562-2564 และอัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่ายอยู่ที่ 2 เท่าในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา เนื่องจาก DAD อยู่ระหว่างการลงทุนในโครงการต่าง ๆ

**\*\*\*รายได้เติบโตต่อเนื่อง\*\*\***

ดังนั้นทริสเรทติ้งจึงคาดว่า DAD จะใช้เงินลงทุนจำนวน 8.6 พันล้านบาทในปี 2567 จำนวน 5.5 พันล้านบาทในปี 2568 และจำนวน 1.6 พันล้านบาทในปี 2569 โดยประมาณ 80% ของเงินลงทุนดังกล่าวเป็นการลงทุนสำหรับโครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ โซน C โดยทริสเรทติ้งคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายจะเพิ่มขึ้นเป็น 14 เท่าในปี 2567 ตามความคืบหน้าในการก่อสร้างโครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ โซน C โดยภายหลังจากโครงการแล้วเสร็จและบริษัทเริ่มมีรายได้ค่าเช่า ซึ่งจะทำให้อัตราส่วนดังกล่าวปรับดีขึ้นเป็น 9 เท่าในปี 2568-2569 และยังคาดว่าอัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่ายจะอยู่ที่ 2-3 เท่าตลอดช่วงประมาณการ

ทริสเรทติ้งให้ความเห็นว่า DAD มีสภาพคล่องทางการเงินตึงตัวแต่จะสามารถบริหารจัดการได้ในช่วง 12 เดือนข้างหน้า ณ เดือนธันวาคม 2566 มีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในช่วง 12 เดือนข้างหน้าจำนวน 5.2 พันล้านบาทซึ่งเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารเพื่อสนับสนุนการพัฒนาโครงการศูนย์ราชการโซนซี แต่ DAD ได้วางแผนหาแหล่งเงินทุนทดแทนโดยการออกหุ้นกู้หรือใช้เงินกู้ยืมจากธนาคาร

ในทางตรงกันข้าม แหล่งเงินทุนของ DAD ณ เดือนธันวาคม 2566 ประกอบด้วยเงินสดจำนวน 0.8 พันล้านบาท และเงินลงทุนระยะสั้นในเงินฝากประจำจำนวน 1.2 พันล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทยังมีวงเงินกู้ยืมระยะสั้นที่ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวน 2.6 พันล้านบาท รวมถึงวงเงินกู้ยืมระยะยาวที่ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวน 2.5 พันล้านบาท ทริสเรทติ้งยังคาดว่ากระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัทในปี 2567 จะเท่ากับ 1 พันล้านบาท

อย่างไรก็ตาม คาดว่าในช่วงปี 2567-2569 DAD จะมีรายได้จากการดำเนินงานรวมเพิ่มขึ้นเป็น 3.7 พันล้านบาทในปี 2567 และอยู่ที่ระดับ 5.0-5.5 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2568-2569 ภายหลังจากการส่งมอบโครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ โซน C ในกลางปี 2567 มีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายจะเท่ากับ 3 พันล้านบาทในปี 2567 และเติบโตเป็น 4 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี2568-2569 มีเงินลงทุนทั้งหมดตลอดช่วงประมาณการเท่ากับ 1.6 หมื่นล้านบาท และมีอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายจะเพิ่มขึ้นอย่างมากเป็น 14 เท่าในปี 2567 และค่อยๆปรับดีขึ้นเป็น 9 เท่าในช่วงปี 2568-2569

#ธพส #DAD #ทริสเรทติ้ง #ศูนย์ราชการ #นาฬิกอติภัค

\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

ส่วนประชาสัมพันธ์ ธพส.

โทร. 0 2142 2264