

บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 62/2565

17 มิถุนายน 2565

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร: BBB+

อันดับเครดิตตราสารหนี้:

หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน

BBB+

แนวโน้มอันดับเครดิต:

Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด: 25/10/64

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับ	แนวโน้มอันดับเครดิต/ เครดิตพิ닝
04/08/54	BBB+	Stable

ติดต่อ:

อวยพร วชิราภรณ์
auiyorn@trising.com

จุฑามาส บุญยานิชกุล
jutamas@trising.com

หัตยานี พิทักษ์ปฐพี
hattayanee@trising.com

ปริยาภรณ์ โกษาการ
preeyaporn@trising.com

สุชาดา พันธ, Ph.D.
suchada@trising.com



WWW.TRISING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรของ บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ “BBB+” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” พร้อมทั้งจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันในวงเงินไม่เกิน 2 พันล้านบาทซึ่งมีกำหนดไถ่ถอนภายใน 3 ปีของบริษัทที่ระดับ “BBB+” ด้วยเช่นกัน โดยบริษัทจะนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินกิจการ

อันดับเครดิตสะท้อนถึงสถานะทางการเงินที่แข็งแกร่งของบริษัทในตลาดที่อยู่อาศัยระดับกลางถึงบน ตลอดจนรายได้ที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง และภาระหนี้ที่คาดว่าจะเพิ่มสูงขึ้นจากการเปิดตัวโครงการใหม่ที่มีมูลค่ามากขึ้นและการขยายการลงทุนในสังหาริมทรัพย์ให้เข้า นอกจากนี้ การพิจารณาอันดับเครดิตยังคำนึงถึงการกระจุกตัวของโครงการคอนโดมิเนียมราคาสูงและความกังวลของทริสเรทติ้งเกี่ยวกับภาระหนี้ภาคครัวเรือนของประเทศที่อยู่ในระดับสูงและอัตราเงินเฟ้อที่เพิ่มสูงขึ้นซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยในระยะสั้นถึงปานกลางด้วย

ผลการดำเนินงานของบริษัทในช่วงปี 2564 จนถึงไตรมาสแรกของปี 2565 สอดคล้องกับประมาณการของทริสเรทติ้ง ถึงแม้การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โรคโควิด 19) จะยืดเยื้อ แต่บริษัทก็มีรายได้ในปี 2564 เพิ่มขึ้น 2.5% จากปีก่อนมาอยู่ที่ระดับ 1.95 หมื่นล้านบาท โดยรายได้ที่เพิ่มขึ้นนั้นเป็นผลมาจากรายได้จากโครงการบ้านจัดสรรที่เติบโตอย่างมาก ในขณะที่รายได้ในไตรมาสแรกของปี 2565 อยู่ที่ระดับ 3.8 พันล้านบาท ลดลงเล็กน้อยที่ระดับ 2.8% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ รายได้จากโครงการบ้านจัดสรรคิดเป็นสัดส่วน 70%-80% ของรายได้รวมของบริษัท ในขณะที่รายได้ส่วนที่เหลือมาจากโครงการคอนโดมิเนียมและรายได้ค่าเช่าและบริการ

ณ เดือนมีนาคม 2565 มูลค่ายอดขายโครงการของบริษัทที่รอรับรู้เป็นรายได้ อยู่ที่ระดับ 9.2 พันล้านบาทซึ่งเกือบทั้งหมดคาดว่าจะรับรู้เป็นรายได้ในช่วงที่เหลือของปี 2565 อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ (EBITDA Margin) ของบริษัททรงตัวอยู่ที่ระดับ 17%-18% ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ทั้งนี้ ทริสเรทติ้งคาดหวังว่าบริษัทจะยังมีผลการดำเนินงานที่ดีและจะยังคงรักษา EBITDA Margin ให้อยู่ในระดับนี้ต่อไปได้ในช่วง 3 ปีข้างหน้า

ทริสเรทติ้งประเมินว่าบริษัทมีสัดส่วนหนี้สินอยู่ในระดับค่อนข้างสูง โดย ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2565 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนอยู่ที่ระดับ 51.1% เพิ่มขึ้นจากระดับ 48.4% ในปี 2564 ซึ่งทริสเรทติ้งประมาณการว่าอัตราส่วนดังกล่าวจะอยู่ที่ระดับประมาณ 50%-60% ในช่วง 3 ปีข้างหน้าเมื่อพิจารณาจากแผนของบริษัทที่จะเปิดตัวโครงการใหม่ที่มูลค่าประมาณ 1.5-2.0 หมื่นล้านบาทต่อปีและลงทุนในสังหาริมทรัพย์ให้เข้าที่มูลค่า 1.3-1.8 พันล้านบาทต่อปีในช่วง 3 ปีข้างหน้า ทั้งนี้ เงื่อนไขทางการเงินที่สำคัญของเงินกู้ธนาคารและหุ้นกู้กำหนดให้บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนไม่ให้เกินกว่า 2 เท่า โดย ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2565 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ระดับ 1.14 เท่า

ทริสเรทติ้งประเมินว่าบริษัทจะมีสภาพคล่องอยู่ในระดับที่สามารถบริหารจัดการได้ในช่วง 12 เดือนข้างหน้า โดยแหล่งสภาพคล่องของบริษัทประกอบไปด้วยเงินสดในมือและเงินลงทุนระยะ

สิ้นจำนวน 2.8 พันล้านบาทและวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้และไม่ติดเงื่อนไขในการเบิกอีกจำนวน 5.2 พันล้านบาท ณ เดือนมีนาคม 2565 ทั้งนี้ ทริสเรทติ้งคาดว่าเงินทุนจากการดำเนินงานของบริษัทในช่วง 12 เดือนข้างหน้าจะอยู่ที่ประมาณ 2 พันล้านบาท ในขณะที่เงินทุนที่บริษัทจะต้องใช้ ประกอบด้วยภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในอีก 12 เดือนข้างหน้าจำนวน 1.1 หมื่นล้านบาท เงินทุนหมุนเวียนที่ใช้ในงานก่อสร้างประมาณ 3-4 พันล้านบาท และเงินปันผลจ่ายอีกประมาณ 0.8 พันล้านบาทต่อปี โดยภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในช่วง 12 เดือนข้างหน้าประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 6.5 พันล้านบาท เงินกู้โครงการจำนวน 4.3 พันล้านบาทและหุ้นกู้อีกจำนวน 0.25 พันล้านบาท ในการนี้ บริษัทใช้เงินกู้ยืมระยะสั้นส่วนใหญ่เป็นเงินทุนหมุนเวียนและเป็นเงินกู้ชั่วคราวเพื่อใช้ในการซื้อที่ดินซึ่งคาดว่าจะเปลี่ยนมาเป็นเงินกู้โครงการต่อไป ในขณะที่บริษัทมีแผนจะชำระคืนเงินกู้โครงการด้วยกระแสเงินสดที่จะได้รับจากการโอนโครงการที่แล้วเสร็จให้แก่ลูกค้า ส่วนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระนั้นบริษัทจะใช้วิธีออกหุ้นกู้ชุดใหม่มาทดแทน

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงการคาดการณ์ของทริสเรทติ้งว่าบริษัทจะยังคงรักษาความสามารถในการแข่งขันและสถานะทางการเงินเอาไว้ได้ต่อไปในระยะปานกลางโดยที่อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายจะอยู่ที่ระดับ 15%-18% นอกจากนี้ แม้ว่าบริษัทจะมีแผนการขยายธุรกิจเชิงรุก แต่ทริสเรทติ้งก็คาดว่าบริษัทจะรักษาอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนให้ อยู่ที่ระดับ 50%-60% ในช่วง 3 ปีข้างหน้าเอาไว้ได้

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทอาจได้รับการปรับลดลงหากผลการดำเนินงานหรือสถานะทางการเงินของบริษัทอ่อนแอลงอย่างมากจากระดับในปัจจุบัน หรือหากอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทอยู่ในระดับที่สูงเกินกว่า 60% เป็นเวลาที่ต่อเนื่อง ในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตของบริษัทอาจได้รับการปรับเพิ่มขึ้นได้หากอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินของบริษัทเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับประมาณ 12%-15% และอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนลดลงมาอยู่ที่ระดับประมาณ 50% อย่างต่อเนื่อง

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงินสำหรับธุรกิจทั่วไป, 11 มกราคม 2565
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้, 15 มิถุนายน 2564
- วิธี การจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 26 กรกฎาคม 2562

บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (SC)

อันดับเครดิตองค์กร:	BBB+
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ในวงเงินไม่เกิน 2,000 ล้านบาท ใ้ถ่อนภายใน 3 ปี	BBB+
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2565 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่อยู่ในรูปแบบหรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแกลงข้อเท็จจริง 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 หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆโดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria