

บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 65/2566

9 มิถุนายน 2566

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร: BBB+

อันดับเครดิตตราสารหนี้:

หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน BBB+

แนวโน้มอันดับเครดิต: Stable

วันที่บททวนล่าสุด: 20/12/65

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

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

ติดต่อ:

อวยพร วชิราภรณ์
auiyorn@trisrating.com

บัณฑิต ป้อมมาตา
bundit@trisrating.com

จุฑามาส บุญยานิชกุล
jutamas_b@trisrating.com

สุชาดา พันธุ์, Ph.D.
suchada@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดปัจจุบันของ บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ “BBB+” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” พร้อมทั้งจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดใหม่ในวงเงินไม่เกิน 2 พันล้านบาทซึ่งมีกำหนดไถ่ถอนภายใน 4 ปีของบริษัทที่ระดับ “BBB+” ด้วยเช่นกัน โดยบริษัทจะนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ที่มีอยู่บางส่วนและใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินกิจการ

อันดับเครดิตสะท้อนถึงสถานะทางการตลาดที่แข็งแกร่งของบริษัทในตลาดที่อยู่อาศัยระดับกลางถึงบน ตลอดจนรายได้ที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง และภาระหนี้ที่คาดว่าจะเพิ่มสูงขึ้นจากการเปิดตัวโครงการใหม่ที่มีมูลค่ามากขึ้นและการขยายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้เข้าอย่างใดก็ตาม อันดับเครดิตถูกลดทอนลงจากลักษณะของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นวงจรขึ้นลงและความกังวลเกี่ยวกับการปรับเกณฑ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในระยะสั้นถึงปานกลางด้วยเช่นกัน

ผลการดำเนินงานของบริษัทในปี 2565 ถึงไตรมาสแรกของปี 2566 สอดคล้องกับประมาณการของทริสเรทติ้ง โดยรายได้ของบริษัทยังคงค่อย ๆ เติบโตอย่างต่อเนื่องในช่วงหลายปีที่ผ่านมา รายได้ของบริษัทในปี 2565 และไตรมาสแรกของปี 2566 อยู่ที่ 2.17 หมื่นล้านบาท และ 4.9 พันล้านบาท เพิ่มขึ้น 11% และ 28% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ตามลำดับ รายได้จากโครงการบ้านจัดสรรคิดเป็นสัดส่วนประมาณ 75%-80% ของรายได้รวมของบริษัท ในขณะที่รายได้ส่วนที่เหลือมาจากโครงการคอนโดมิเนียมและรายได้ค่าเช่าและบริการ

ณ เดือนมีนาคม 2566 มูลค่ายอดขายโครงการของบริษัทที่รอรับรู้เป็นรายได้อยู่ที่ระดับ 1.09 หมื่นล้านบาทซึ่งประมาณ 7.8 พันล้านบาทคาดว่าจะรับรู้เป็นรายได้ในช่วงที่เหลือของปี 2566 ประมาณ 2.0 พันล้านบาทในปี 2567 และส่วนที่เหลือในช่วง 2 ปีถัดไป อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ (EBITDA Margin) ของบริษัททรงตัวอยู่ที่ระดับ 17%-18% ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา อัตราส่วนนี้อยู่ที่ 18.6% ในไตรมาสแรก ของปี 2566 ทั้งนี้ ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะยังมีผลการดำเนินงานที่ดีและจะยังคงรักษา EBITDA Margin ให้อยู่ในระดับนี้ต่อไปในช่วง 3 ปีข้างหน้า

ทริสเรทติ้งประเมินว่าบริษัทมีสัดส่วนหนี้สินอยู่ในระดับค่อนข้างสูง โดย ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2566 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนอยู่ที่ระดับ 55.4% ทรงตัวจากปี 2565 ซึ่งทริสเรทติ้งประมาณการว่าอัตราส่วนดังกล่าวจะอยู่ที่ระดับประมาณ 55%-60% ในช่วง 3 ปีข้างหน้าเมื่อพิจารณาจากแผนของบริษัทที่จะเปิดตัวโครงการใหม่ที่มีมูลค่าประมาณ 2.0-3.0 หมื่นล้านบาทต่อปีและลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้เข้าที่มูลค่า 2.0-2.6 พันล้านบาทต่อปีในช่วง 3 ปีข้างหน้า ทั้งนี้ เงื่อนไขทางการเงินที่สำคัญของเงินกู้ธนาคารและหุ้นกู้กำหนดให้บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนไม่ให้เกินกว่า 2 เท่า โดย ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2566 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ระดับ 1.3 เท่า บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อการได้รับชำระคืนก่อนหนี้สินรวม ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2566 อยู่ที่ระดับ 28%

ทริสเรทติ้งประเมินว่าบริษัทจะมีสภาพคล่องอยู่ในระดับที่สามารถบริหารจัดการได้ในช่วง 12 เดือนข้างหน้า ณ เดือนมีนาคม 2566 บริษัทมีแหล่งสภาพคล่องประกอบไปด้วยเงินสดในมือจำนวน 2.1 พันล้านบาทและวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้และไม่ติดเงื่อนไขในการเบิกอีกจำนวน 7.7 พันล้านบาท ทั้งนี้ ทริสเรทติ้งคาดว่าเงินทุนจากการดำเนินงานของบริษัทในช่วง 12 เดือนข้างหน้าจะอยู่ที่ประมาณ 2.4-2.6 พันล้านบาท ในขณะที่บริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในอีก 12 เดือนข้างหน้าจำนวน 1.59 หมื่นล้านบาทซึ่งประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 6.1 พันล้านบาท เงินกู้โครงการจำนวน 5.7 พันล้านบาท และหุ้นกู้อีกจำนวน 4.2 พันล้านบาท ในการนี้ บริษัทใช้เงินกู้ยืมระยะสั้นส่วนใหญ่เป็นเงินทุนหมุนเวียนและเป็นเงินกู้ชั่วคราวเพื่อใช้ในการซื้อที่ดินซึ่งคาดว่าจะเปลี่ยนมาเป็นเงินกู้โครงการต่อไป ในขณะที่บริษัทมีแผนจะชำระคืนเงินกู้โครงการด้วยกระแสเงินสดที่จะได้รับจากการโอนโครงการที่แล้วเสร็จให้แก่ลูกค้า ส่วนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระนั้นบริษัทจะใช้วิธีออกหุ้นกู้ชุดใหม่มาทดแทน

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงการคาดการณ์ของทริสเรทติ้งว่าบริษัทจะยังคงรักษาความสามารถในการแข่งขันและฐานะทางการเงินเอาไว้ได้ในระยะปานกลางโดยที่อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อหนี้สินทางการเงินจะอยู่ที่ระดับ 8%-10% นอกจากนี้ แม้ว่าบริษัทจะมีแผนการขยายธุรกิจเชิงรุก แต่ทริสเรทติ้งก็คาดว่าบริษัทจะรักษาอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนให้อยู่ที่ระดับ 55%-60% ในช่วง 3 ปีข้างหน้าเอาไว้ได้

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทอาจได้รับการปรับลดลงหากผลการดำเนินงานหรือสถานะทางการเงินของบริษัทอ่อนแอลงอย่างมากจากระดับในปัจจุบัน หรือหากอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทอยู่ในระดับที่สูงเกินกว่า 60% และ/หรืออัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อหนี้สินทางการเงินของบริษัทลดลงต่ำกว่า 5% เป็นเวลาที่ต่อเนื่อง ในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตของบริษัทอาจได้รับการปรับเพิ่มขึ้นได้หากฐานะรายได้ของบริษัทเติบโตได้ตามเป้าหมายและมีอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อหนี้สินทางการเงินเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับประมาณ 10%-15% และอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนอยู่ที่ระดับประมาณ 50%-55% อย่างต่อเนื่อง

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- การจัดอันดับเครดิตบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย, 12 มกราคม 2566
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 15 กรกฎาคม 2565
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงินสำหรับธุรกิจทั่วไป, 11 มกราคม 2565
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้, 15 มิถุนายน 2564

บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (SC)

อันดับเครดิตองค์กร:	BBB+
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
SC257A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2568	BBB+
SC261A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 920 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2569	BBB+
SC271A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,280 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2570	BBB+
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ในวงเงินไม่เกิน 2,000 ล้านบาท ใ้ก่อนภายใน 4 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. 2566 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ในรูปแบบหรือลักษณะใดๆ 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 ได้รับข้อมูลที่สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ 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