

# บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 106/2563

14 กรกฎาคม 2563

## CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร:	BB+
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

### เหตุผล

ทริสเรทติ้งจัดอันดับเครดิตองค์กรให้แก่ บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ "BB+" พร้อมด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" โดยอันดับเครดิตสะท้อนถึงแบรนต์สินค้าของบริษัทที่เริ่มเป็นที่รู้จักในตลาดคอนโดมิเนียมและการมีมูลค่ายอดขายที่รอรับรู้รายได้ (Backlog) ก่อนข้างสูง อย่างไรก็ตาม จุดแข็งดังกล่าวถูกลดทอนบางส่วนจากการที่บริษัทมีประวัติผลงานที่สั้น รวมถึงการมีสินค้าที่กระจุกตัว และการขยายธุรกิจเชิงรุกซึ่งทำให้บริษัทมีภาระหนี้เพิ่มสูงขึ้น ยิ่งไปกว่านั้น บริษัทยังใช้สินทรัพย์ส่วนใหญ่เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเพื่อการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินอีกด้วย ดังนั้น เจ้าหนี้ที่ไม่มีหลักประกันของบริษัทจึงอาจจะมีสถานะที่ต่ำกว่าเจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน ในขณะที่เดียวกัน การประเมินอันดับเครดิตยังพิจารณาไปถึงความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมที่ชะลอตัวและความกังวลเกี่ยวกับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ หรือโควิด-19 ซึ่งเป็นปัจจัยที่ยังเพิ่มความกดดันให้แก่อุปสงค์ด้านที่อยู่อาศัยอีกด้วย

### ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

#### ประวัติผลงานที่ยังสั้น แต่แบรนต์สินค้าเริ่มเป็นที่รู้จักในตลาดคอนโดมิเนียม

ทริสเรทติ้งมองว่าสถานะทางการตลาดของบริษัทในตลาดคอนโดมิเนียมปรับตัวดีขึ้นในช่วงที่ผ่านมา โดยแบรนต์สินค้าของบริษัทเริ่มเป็นที่รู้จักในตลาดคอนโดมิเนียมระดับราคาปานกลางถึงสูง บริษัทพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมภายใต้แบรนต์ "Blossom" "Siamese" "Siamese Exclusive" และ "The Collection" บริษัทมียอดขายที่เติบโตอย่างต่อเนื่องในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา โดยในปี 2562 ยอดขายของบริษัทเพิ่มขึ้นเป็น 5.7 พันล้านบาท จากประมาณ 4 พันล้านบาทในปี 2560 อย่างไรก็ตาม ยอดขายในช่วงไตรมาสแรกของปี 2563 อยู่ที่ 0.7 พันล้านบาท ลดลงจาก 1.3 พันล้านบาทในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนอันเป็นผลเนื่องมาจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจภายในประเทศ รวมทั้งผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในขณะเดียวกัน บริษัทยังมีฐานรายได้ที่ค่อนข้างเล็กเมื่อเทียบกับบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการจัดอันดับเครดิตรายอื่น ๆ เนื่องจากบริษัทมีจำนวนโครงการที่สร้างแล้วเสร็จค่อนข้างน้อยในแต่ละปี

เพื่อที่จะสร้างความแตกต่างไปจากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่น ๆ และเพื่อดำเนินตามกลยุทธ์การเติบโต บริษัทจึงวางแผนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสานให้มากขึ้น ซึ่งใน 1 โครงการจะประกอบไปด้วยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ นอกจากนี้ บริษัทยังมีแผนจะพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยภายใต้แบรนต์ให้มากขึ้นอีกด้วย โดยที่อยู่อาศัยในกลุ่มนี้จะมีบริการโรงแรมรวมอยู่ในโครงการด้วยเพื่อตอบสนองความต้องการของทั้งผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยและนักลงทุน อย่างไรก็ตาม การพัฒนาโครงการตามแนวคิดนี้ยังอยู่ในช่วงเริ่มต้นและความสำเร็จของกลยุทธ์ดังกล่าวยังต้องรอดูติดตามผลต่อไป

#### มูลค่ายอดขายรอรับรู้รายได้จำนวนมากช่วยรักษาระดับรายได้ในช่วงปี 2563-2565

ทริสเรทติ้งมองว่ามูลค่ายอดขายรอรับรู้รายได้จำนวนมากของบริษัทน่าจะช่วยรักษาระดับรายได้และกำไรในช่วง 3 ปีข้างหน้าได้บางส่วน โดย ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2563 บริษัทมีมูลค่ายอดขายที่รอรับรู้รายได้ในโครงการคอนโดมิเนียมอยู่ที่ 1.03 หมื่นล้านบาท ซึ่งมูลค่ายอดขายของบริษัทคาดว่าจะสามารถรับรู้เป็นรายได้ที่ประมาณ 3.9 พันล้านบาทในปี 2563 ประมาณ 1.4 พันล้านบาทในปี 2564 ประมาณ 3.6 พันล้านบาทในปี 2565 และส่วนที่เหลือจะรับรู้ในปี 2566 นอกจากนี้ บริษัทยังมีโครงการคอนโดมิเนียมอีกจำนวน 11 โครงการและโครงการบ้านจัดสรรอีก 2 โครงการ ซึ่งสินค้าเหลือขายทั้งหมดดังกล่าวมีมูลค่าประมาณ 1.79 หมื่นล้านบาท

### ติดต่อ:

อวยพร วชิรกาญจนารักษ์  
auiypon@trisrating.com

จุฑามาส บุณยวานิชกุล  
jutamas@trisrating.com

หัตยานี พิทักษ์ปฐพี  
hattayanee@trisrating.com

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



WWW.TRISRATING.COM

ภายใต้ประมาณการพื้นฐานของทริสเรตติ้งคาดว่าบริษัทจะมีรายได้อยู่ในช่วง 4-6 พันล้านบาทต่อปีในระหว่างปี 2563-2565 กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายของบริษัทคาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 1.0-1.5 พันล้านบาทต่อปีในช่วง 3 ปีข้างหน้า อีกทั้งบริษัทจะสามารถรักษาอัตราส่วนกำไร (อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้) ให้อยู่ที่ระดับประมาณ 20% ได้ในช่วงปี 2563-2565 โดยทริสเรตติ้งคาดว่าเงินทุนจากการดำเนินงานของบริษัทจะอยู่ในช่วงประมาณ 0.4-0.8 พันล้านบาทต่อปี

### สินค้ำมีการกระจุกตัว

บริษัทมีสินค้ำที่ค่อนข้างกระจุกตัวทั้งในด้านทำเลที่ตั้งโครงการ ประเภท และระดับราคา ทั้งนี้ สินค้ำของบริษัทมากกว่า 95% กระจุกตัวอยู่ในโครงการคอนโดมิเนียมแนวสูงซึ่งอยู่ที่ระดับราคาในช่วง 80,000-300,000 บาทต่อตารางเมตร (ตร.ม.) ทำเลที่ตั้งของโครงการส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่สุขุมวิท พระราม 9 และบางนา โดยทั่วไปแล้ว โครงการคอนโดมิเนียมแนวสูงนั้นมีมูลค่าโครงการที่ค่อนข้างสูงและต้องใช้เวลาในการพัฒนาโครงการที่ยาวนานกว่าโครงการคอนโดมิเนียมแนวต่ำหรือโครงการบ้านจัดสรร ทริสเรตติ้งมองว่าการกระจุกตัวในโครงการคอนโดมิเนียมแนวสูงของบริษัทเป็นปัจจัยลบทั้งสำหรับสถานะทางธุรกิจและความเสี่ยงทางการเงินของบริษัทเนื่องจากหากโครงการใดโครงการหนึ่งมีปัญหาหรือล้มเหลวก็จะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทได้ ในขณะที่บริษัทอยู่ในช่วงของการเติบโต ความสามารถในการบริหารจัดการโครงการขนาดใหญ่หลาย ๆ โครงการพร้อมกันจึงยังต้องการพิสูจน์ความสำเร็จต่อไป

ในช่วงปี 2561-2562 บริษัทได้เปิดขายโครงการใหม่จำนวน 5 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 2.18 หมื่นล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนมากกว่า 60% ของมูลค่าโครงการที่ยังเปิดขายอยู่ในปัจจุบัน โดย 4 จาก 5 โครงการนั้นยังคงมียอดขายต่ำกว่า 50% อีกทั้งโครงการระดับสูงที่สุดของบริษัทคือ "Collection" ซึ่งมีมูลค่าโครงการประมาณ 5 พันล้านบาทนั้นยังคงรอการอนุมัติผลการประเมินผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม (EIA) อยู่ในขณะที่โครงการมูลค่ามากที่สุดของบริษัทคือ "Siamese Rama 9" ซึ่งมีมูลค่าโครงการประมาณ 8 พันล้านบาทนั้นมียอดขายที่ระดับ 44% ณ เดือนมีนาคม 2563 ทั้งนี้ ในภาวะที่ความต้องการที่อยู่อาศัยภายในประเทศและต่างประเทศยังคงชะลอตัวอยู่ การขายและปิดโครงการเหล่านี้จึงอาจต้องใช้เวลามากกว่าที่บริษัทคาดการณ์ไว้

### ความกังวลเกี่ยวกับความต้องการที่อยู่อาศัยที่ชะลอลงและผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19

แม้ว่าธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยจะขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศโดยรวมเป็นอย่างมากแต่ก็มีความผันผวนมากกว่าภาวะเศรษฐกิจโดยทั่วไป การชะลอลงของภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศประกอบกับภาวะหนี้ภาคครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงทั่วประเทศได้สร้างความกังวลเกี่ยวกับกำลังซื้อของผู้บริโภคภายในประเทศที่มีเพิ่มมากยิ่งขึ้น ในขณะที่เดียวกัน ผลกระทบในด้านลบจากสงครามการค้าโลกและการแข็งค่าของเงินบาทก็ทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยจากผู้ซื้อต่างชาติชะลอลงมาตั้งแต่ปี 2562 โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้ซื้อชาวจีน

นอกจากนี้ เศรษฐกิจที่ถดถอยลงยิ่งขึ้นจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในปี 2563 นี้จะยิ่งส่งผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัยมากขึ้น ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังคงเฝ้ารอดูสถานการณ์อยู่เนื่องจากความต้องการที่อยู่อาศัยจากทั้งผู้ซื้อภายในประเทศและต่างประเทศนั้นคาดว่าจะลดลงอย่างมากในปี 2563 นอกจากนี้ มาตรการจำกัดการเดินทางในหลาย ๆ ประเทศก็อาจทำให้บริษัทต้องเลื่อนการส่งมอบที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้ซื้อต่างชาติออกไปอีก 2-3 เดือนอีกด้วย บริษัทมียอดขายคอนโดมิเนียมให้แก่ลูกค้าต่างชาติที่จะส่งมอบในปีนี้มีมูลค่าประมาณ 2 พันล้านบาทหรือคิดเป็น 45%-50% ของยอดขายรอการรับรู้รายได้ทั้งหมดที่จะส่งมอบในปีนี้ ดังนั้น บริษัทจึงควรจะต้องบริหารจัดการการส่งมอบคอนโดมิเนียมอย่างรอบคอบ เนื่องจากการส่งมอบที่มีความล่าช้าก็จะส่งผลกระทบต่อรายได้ของบริษัทในปีนี้อย่างมีนัยสำคัญ

### การขยายธุรกิจอย่างรวดเร็วทำให้ภาระหนี้สูง

ทริสเรตติ้งมีความเห็นว่าภาระหนี้ของบริษัทน่าจะยังคงอยู่ในระดับค่อนข้างสูงต่อไปอีกในช่วง 3 ปีข้างหน้าจากแผนการเปิดขายโครงการใหม่จำนวนมากเพื่อรักษาอัตราการเติบโตของบริษัท ซึ่งบริษัทมีแผนจะเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมโครงการใหม่มูลค่าประมาณ 4 พันล้านบาทในปีนี้และอีก 1.5 หมื่นล้านบาทในช่วงปี 2564-2565 บริษัทยังมีแผนลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างรายได้ประจำอีกด้วย เช่น โรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และอาคารสำนักงานให้เช่า โดยบริษัทได้ตั้งงบลงทุนไว้จำนวน 2.0-2.5 พันล้านบาทในช่วง 3 ปีข้างหน้า อย่างไรก็ตาม เนื่องจากความกังวลต่อภาวะเศรษฐกิจที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 บริษัทอาจจะต้องชะลอการลงทุนในบางโครงการออกไปก่อน

อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทอยู่ในระดับ 72%-79% ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา ในขณะที่ประมาณการพื้นฐานของทริสเรตติ้งคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทจะอยู่ที่ระดับ 65%-70% ในช่วง 3 ปีข้างหน้า โดยอัตราส่วนนี้จะลดลงเมื่อโครงการคอนโดมิเนียมขนาดใหญ่ของบริษัทแล้วเสร็จและทำการส่งมอบแล้ว ในขณะที่อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินของบริษัทคาดว่าจะอยู่ที่ระดับ 7%-10% อนึ่ง แผนการที่บริษัทเตรียมจะเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยนั้นคาดว่าจะช่วยให้บริษัทมีสัดส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มมากขึ้นและจะช่วยลดอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทลงได้ ในมุมมองของทริสเรตติ้งเห็นว่าภาระหนี้ของบริษัทอาจลดลงเพียงชั่วคราวเท่านั้นเนื่องจากบริษัทมีแผนการจะลงทุนในโครงการขนาดใหญ่หลายโครงการในช่วง 3 ปีข้างหน้า แต่ในขณะเดียวกัน หากบริษัทสามารถลดอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนให้อยู่ในระดับประมาณ 60%-65% ได้อย่างต่อเนื่องก็จะเป็นปัจจัยบวกต่ออันดับเครดิตได้

## สภาพคล่องดี แต่สามารถบริหารจัดการได้

ในช่วง 12 เดือนข้างหน้าทริสเรตติ้งประเมินว่าบริษัทจะมีสภาพคล่องอยู่ในระดับที่ดีแต่ยังคงสามารถบริหารจัดการได้ บริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในอีก 12 เดือนข้างหน้าจำนวน 1.31 พันล้านบาทซึ่งประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 149 ล้านบาท เงินกู้โครงการระยะยาวจำนวน 969 ล้านบาท และหุ้นกู้จำนวน 187 ล้านบาท โดยเงินกู้โครงการระยะยาวจะชำระคืนด้วยเงินสดที่คาดว่าจะได้รับจากการโอนโครงการที่อยู่อาศัย แหล่งสภาพคล่องของบริษัทนั้นประกอบด้วยเงินสดจำนวน 185 ล้านบาทและวงเงินกู้ยืมระยะยาวที่ยังไม่ได้เบิกใช้อีกประมาณ 860 ล้านบาท ณ เดือนมีนาคม 2563 ทริสเรตติ้งคาดว่าเงินทุนจากการดำเนินงานของบริษัทในช่วง 12 เดือนข้างหน้าจะอยู่ที่ประมาณ 400-500 ล้านบาท ทั้งนี้ จากภาวะดีดตัวในตลาดตราสารหนี้ภาคเอกชน บริษัทอาจต้องกลับไปใช้วงเงินกู้ยืมจากธนาคาร ทริสเรตติ้งมองว่าการที่บริษัทมีผลการดำเนินงานที่ดีนั้นจึงทำให้คาดว่าบริษัทไม่น่าจะมีปัญหาในการชดเชยจากธนาคาร อย่างไรก็ตาม บริษัทจำเป็นต้องบริหารจัดการสภาพคล่องด้วยความระมัดระวัง

ทริสเรตติ้งเชื่อว่าบริษัทจะสามารถบริหารโครงสร้างทางการเงินให้สอดคล้องกับเงื่อนไขทางการเงินของเงินกู้ยืมได้ในช่วง 12-18 เดือนข้างหน้า ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขทางการเงินของเงินกู้ยืมที่มีกับธนาคารและหุ้นกู้ระบุว่าบริษัทจะต้องชำระอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 3 เท่า ซึ่งบริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าว ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2563 อยู่ที่ระดับ 2.7 เท่า

## สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

ทริสเรตติ้งตั้งสมมติฐานกรณีพื้นฐานสำหรับการดำเนินงานของบริษัทในระหว่างปี 2563-2565 ดังนี้

- บริษัทจะเปิดขายโครงการอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ 1 โครงการที่มูลค่า 4 พันล้านบาทในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2563 และบริษัทจะเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมใหม่มูลค่าประมาณ 3-4 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2564-2565
- รายได้ของบริษัทจะอยู่ที่ 4-6 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2563-2565
- งบประมาณในการซื้อที่ดินจะอยู่ที่ประมาณ 1 พันล้านบาทต่อปี
- เงินลงทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าจะอยู่ที่ 2.0-2.5 พันล้านบาทในช่วง 3 ปีข้างหน้า

## แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงความคาดหวังของทริสเรตติ้งว่าบริษัทจะส่งมอบโครงการคอนโดมิเนียมต่าง ๆ ได้ตามแผน อีกทั้งการที่บริษัทมียอดขายคอนโดมิเนียมที่รอรับรู้เป็นรายได้ในช่วงปี 2563-2565 ก็น่าจะช่วยให้สถานะทางการเงินของบริษัทดีขึ้นในช่วง 3 ปีข้างหน้า ทริสเรตติ้งยังคงคาดว่าบริษัทจะรักษาอัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ให้อยู่ที่ระดับประมาณ 20% เอาไว้ได้ อย่างไรก็ตาม จากแผนการลงทุนในอนาคตจำนวนมากของบริษัททั้งสำหรับโครงการคอนโดมิเนียมใหม่และโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า ทริสเรตติ้งจึงคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทจะยังคงอยู่ในช่วง 65%-70% ต่อไป

## ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

ทริสเรตติ้งอาจปรับอันดับเครดิตหรือแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทเพิ่มขึ้นหากบริษัทสามารถส่งมอบโครงการคอนโดมิเนียมได้ตามแผนและสามารถปรับลดอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนให้ลงมาอยู่ในช่วง 60%-65% เป็นระยะเวลาที่ต่อเนื่องได้ อย่างไรก็ตาม ทริสเรตติ้งอาจปรับอันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตลงหากผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของบริษัทอ่อนแอลงจากระดับเป้าหมายเป็นอย่างมาก

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ\*

หน่วย: ล้านบาท

	ม.ค.-มี.ค. 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
		2562	2561	2560	2559
รายได้จากการดำเนินงานรวม	508	3,517	2,077	1,459	1,189
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	162	1,016	317	169	165
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	180	1,062	343	198	196
เงินทุนจากการดำเนินงาน	64	536	(3)	(39)	(3)
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	88	361	304	213	182
เงินลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	9,346	9,286	9,492	6,413	4,807
สินทรัพย์รวม	13,395	13,047	12,431	8,024	5,873
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	6,933	6,485	6,755	3,907	3,166
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	2,607	2,515	1,772	1,391	1,125
<b>อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว</b>					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ (%)	35.42	30.21	16.51	13.57	16.51
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	11.29 **	11.16	4.37	3.35	3.74
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	2.05	2.94	1.13	0.93	1.08
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	5.94 **	6.10	19.70	19.74	16.13
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	7.90 **	8.26	(0.05)	(1.00)	(0.11)
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	72.67	72.05	79.22	73.75	73.79

\* งบการเงินรวม

\*\* ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- วิธีการจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 26 กรกฎาคม 2562
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงิน, 5 กันยายน 2561

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) (SA)

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. 2563 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้อ้างอิง หรือเปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแถลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลปรากฏในรายงานใดๆ 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](http://www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria)