

# บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 158/2562

4 ตุลาคม 2562

## CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร: BBB+

แนวโน้มอันดับเครดิต: Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด: 28/09/61

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับ เครดิต	แนวโน้มอันดับ เครดิต/ เกรดที่นิ่ง
04/08/54	BBB+	Stable

ติดต่อ:

อวยพร วชิรกาญจนภรณ์  
aupyorn@trisrating.com

หทัยานี พิทักษ์ปฐพี  
hattayanee@trisrating.com

ศุลยวัต ฉัตรคำ  
tulyawat@trisrating.com

จุฑามาส บุญยวานิชกุล  
jutamas@trisrating.com

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



WWW.TRISRATING.COM

## เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรของ บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ "BBB+" ด้วยแนวโน้ม "Stable" หรือ "คงที่" โดยอันดับเครดิตสะท้อนถึงสถานะทางการตลาดที่น่าพอใจของบริษัทในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนรายได้ที่เติบโตในระดับปานกลาง และภาระหนี้ของบริษัทที่คาดว่าจะเพิ่มสูงขึ้นจากการเปิดโครงการใหม่ที่มีมูลค่ามากขึ้น และการขยายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า การพิจารณาอันดับเครดิตยังคำนึงถึงการระงับตัวของโครงการคอนโดมิเนียมราคาสูง ลักษณะของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นวงจรขึ้นลงและมีการแข่งขันสูง ตลอดจนผลกระทบจากเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเกณฑ์ใหม่ของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) อีกด้วย

## ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

### สถานะทางการตลาดเป็นที่น่าพอใจในตลาดที่อยู่อาศัยระดับกลางถึงบน

ทริสเรทติ้งเชื่อว่าบริษัทยังมีสถานะทางการตลาดเป็นที่น่าพอใจ โดยเฉพาะอย่างยิ่งตลาดที่อยู่อาศัยระดับกลางถึงบน บริษัทมีส่วนแบ่งรายได้ประมาณ 4%-5% ของรายได้ทั้งหมดในกลุ่มผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 22 รายที่จัดอันดับเครดิตโดยทริสเรทติ้ง รายได้ของบริษัทในปี 2561 อยู่ที่ 1.56 หมื่นล้านบาท เพิ่มขึ้นถึง 25% จาก 1.25 หมื่นล้านบาทในปี 2560 ส่วนในช่วงครึ่งแรกของปี 2562 รายได้อยู่ที่ 6.7 พันล้านบาท ทรงตัวจากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยรายได้จากบ้านจัดสรรที่ระดับราคาสูงกว่า 8 ล้านบาทต่อหลังคิดเป็นสัดส่วนเกินกว่า 45% ของรายได้รวมในปี 2561 และช่วงครึ่งแรกของปี 2562

บริษัทมีแผนจะขยายสินค้าบ้านจัดสรรในระดับราคาปานกลางถึงล่างในช่วง 3-5 ล้านบาทต่อหลังเพิ่มขึ้น ซึ่งผู้บริหารมองว่าตลาดในกลุ่มนี้เป็นตลาดที่มีขนาดค่อนข้างใหญ่และยังคงมีศักยภาพในการเติบโตแม้ว่าอัตราการปฏิเสธสินเชื่อจากธนาคารจะสูงกว่าก็ตาม ซึ่งการขยายสินค้าไปในตลาดระดับราคาต่ำกว่าเดิมจะช่วยผลักดันการเติบโตของบริษัทในระยะปานกลางได้ อย่างไรก็ตามบริษัทจะต้องคัดกรองลูกค้าให้มากขึ้นด้วย

### รายได้เติบโตในระดับปานกลาง

ทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้ของบริษัทจะเติบโตในระดับปานกลางในช่วง 3 ปีข้างหน้าเนื่องจากฐานรายได้ที่อยู่ในระดับสูงและความกังวลเกี่ยวกับการชะลอตัวของเศรษฐกิจภายในประเทศ ซึ่งประมาณการของทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้ของบริษัทจะอยู่ในช่วง 1.7-1.9 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2562-2565 รายได้จากโครงการบ้านจัดสรรยังคงเป็นแหล่งรายได้หลักซึ่งคิดเป็นสัดส่วนมากกว่า 65% ของรายได้รวม ในขณะที่รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมมีสัดส่วน 30% และธุรกิจให้เช่าและบริการมีสัดส่วน 5% ทั้งนี้ อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ (อัตราร้อยกำไร) คาดว่าจะรักษาระดับอยู่ที่ 15%-18%

การมีฐานรายได้ที่แข็งแกร่งในตลาดบ้านจัดสรรและยอดขายรอรับรายได้ในระดับปานกลางน่าจะช่วยสนับสนุนการเติบโตของบริษัทได้ ณ เดือนมิถุนายน 2562 บริษัทมียอดขายรอการส่งมอบประมาณ 1.06 หมื่นล้านบาท แบ่งเป็นมูลค่ายอดขายบ้านจัดสรร 2.1 พันล้านบาทและมูลค่ายอดขายคอนโดมิเนียมอีก 8.5 พันล้านบาท โดยยอดขายบ้านจัดสรรจะรับรู้เป็นรายได้ในปี 2562 ส่วนยอดขายคอนโดมิเนียมที่จะทยอยส่งมอบให้แก่ลูกค้านั้นมีมูลค่า 3.9 พันล้านบาทในช่วงครึ่งหลังของปี 2562 ประมาณ 3.2 พันล้านบาทในปี 2563 และประมาณ 1.4 พันล้านบาทในปี 2565

## การกระจุกตัวของโครงการคอนโดมิเนียมราคาสูง

บริษัทที่มีสินค้าที่กระจุกตัวอยู่ในกลุ่มสินค้าที่มีระดับราคาสูงโดยเฉพาะอย่างยิ่งในโครงการคอนโดมิเนียม ซึ่งโครงการคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่ของบริษัทจะอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพสูง ฉะนั้นเงินลงทุนในแต่ละโครงการจึงมีมูลค่าสูงตามไปด้วย ยิ่งไปกว่านั้น โครงการคอนโดมิเนียมยังต้องใช้เวลาในการพัฒนานานหลายปี ดังนั้น หากบริษัทมียอดขายที่ช้าก็จะส่งผลให้ภาระหนี้ของบริษัทคงอยู่ในระดับสูงเป็นเวลานานยิ่งขึ้น

ณ เดือนมิถุนายน 2562 บริษัทมีโครงการพร้อมขายจำนวน 48 โครงการ โดยมีมูลค่าเฉลี่ยต่อหน่วยอยู่ที่ 11.8 ล้านบาท ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม 10 โครงการ มูลค่า 1.63 หมื่นล้านบาท และมีราคาเฉลี่ยต่อหน่วยอยู่ที่ 16.8 ล้านบาท นอกจากนี้ 4 ใน 10 โครงการ (“ศาลาแดง” “วัน ปิคนิค” “28 ซิดลม” และ “สโคป หลังสวน”) ยังมีสัดส่วนถึง 88% ของมูลค่าเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมและมีราคาเฉลี่ยต่อหน่วยอยู่ที่ 28 ล้านบาทอีกด้วย

บริษัทยังมีแผนจะเปิดโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ซึ่งมีราคาอยู่ในระดับบนอีก 2 โครงการโดยมูลค่าโครงการรวมประมาณ 5.0-5.5 พันล้านบาทในช่วงปี 2562-2563 ยิ่งไปกว่านั้น บริษัทยังได้ร่วมลงทุนกับ Nishi-Nippon Railroad Co., Ltd. (NNR) เพื่อพัฒนาและเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียม “The Crest Park Residences” ในปีนี้ด้วย โดยโครงการมีมูลค่า 3.5 พันล้านบาท ซึ่งบริษัทลงทุนในสัดส่วน 55% และ NNR ลงทุนในสัดส่วน 45%

## ภาระหนี้จะทรงตัวอยู่ในระดับสูง

ทริสเรตติ้งมีความเห็นว่าบริษัทจะยังคงมีภาระหนี้ที่อยู่ในระดับสูงในระยะสั้นถึงปานกลาง ทั้งนี้ ภาระหนี้ของบริษัทเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา เนื่องจากบริษัทได้ซื้อที่ดินเพิ่มและเปิดขายโครงการใหม่จำนวนมากขึ้นทั้งโครงการบ้านจัดสรรและโครงการคอนโดมิเนียมราคาระดับบน ซึ่งส่งผลให้อัตรารายได้ส่วนหนึ่งสืบทอดการเงินต่อเงินทุนของบริษัท ณ เดือนมิถุนายน 2562 เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 58.2% จาก 53.9% ณ สิ้นปี 2561 ในช่วง 3 ปีข้างหน้า บริษัทได้ตั้งงบประมาณซื้อที่ดินไว้ที่จำนวนประมาณ 5 พันล้านบาทต่อปีโดยวางแผนจะเปิดโครงการใหม่ซึ่งมีมูลค่าประมาณ 1.8-2.2 หมื่นล้านบาทต่อปีเพิ่มขึ้นจากค่าเฉลี่ยที่ 1.5 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา

บริษัทยังมีแผนในการเพิ่มรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเข้าเป็น 7%-10% ของรายได้รวมอีกด้วย ซึ่งปัจจุบันบริษัทมีรายได้จากอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าหลัก ๆ จากอาคารสำนักงานให้เช่าจำนวน 4 อาคารอยู่ที่ 800-850 ล้านบาทต่อปี หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณ 5% ของรายได้รวม เพื่อเป็นการเพิ่มรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า บริษัทจึงมีแผนจะลงทุนในอพาร์ทเมนท์ให้เช่าในประเทศสหรัฐอเมริกาด้วยงบลงทุนจำนวน 3 พันล้านบาทในช่วง 3 ปีข้างหน้า รวมทั้งยังมีแผนจะขยายไปสู่ธุรกิจโรงแรมโดยตั้งงบลงทุนไว้อีกจำนวน 3 พันล้านบาทในช่วง 3 ปีข้างหน้าอีกเช่นกัน

ทริสเรตติ้งมองว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าจะช่วยให้บริษัทมีสินค้าเพิ่มมากขึ้นอีกทั้งยังมีรายได้ที่สม่ำเสมอในระยะยาว อย่างไรก็ตาม ภาระหนี้ของบริษัทก็อาจจะทรงตัวอยู่ในระดับสูงในช่วงของการลงทุน ภายใต้สมมติฐาน ทริสเรตติ้งประมาณการว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทจะอยู่ที่ประมาณ 50%-60% ในช่วง 3 ปีข้างหน้าเมื่อพิจารณาจากแผนของบริษัทที่จะเปิดโครงการใหม่มูลค่าประมาณ 1.8-2.2 หมื่นล้านบาทต่อปีและลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าอีกประมาณ 1.5-1.8 พันล้านบาทต่อปี

## ธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยมีความผันผวนและมีการแข่งขันที่รุนแรง

แม้ว่าธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยจะขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจโดยรวมเป็นอย่างมากแต่ก็มีความผันผวนมากกว่าภาวะเศรษฐกิจโดยทั่วไป การชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศประกอบกับภาระหนี้ครัวเรือนที่เพิ่มสูงขึ้นทั่วประเทศส่งผลต่อกำลังซื้อของผู้บริโภคในตลาดสินค้าราคาปานกลางถึงต่ำ อีกทั้งการนำเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นมาตรการใหม่ของ ธปท. มาบังคับใช้นั้นก็คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อยอดขายที่อยู่อาศัยในระยะสั้นด้วยภายใต้เกณฑ์ใหม่นี้ ผู้ซื้อบ้านสามารถกู้เงินได้ 70%-80% ของมูลค่าหลักประกันสำหรับสัญญาที่อยู่อาศัยหลังที่ 2 และหลังถัด ๆ ไป ซึ่งลดลงจากเดิมที่สามารถกู้ได้ถึง 90%-100% ของมูลค่าหลักประกัน

ทริสเรตติ้งคาดการณ์ว่าการบังคับใช้เกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นมาตรการใหม่ของ ธปท. นั้นจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ เนื่องจากกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทเป็นผู้บริโภคสินค้าที่อยู่อาศัยราคาระดับกลางถึงสูงซึ่งมีกำลังซื้อที่ยืดหยุ่น อย่างไรก็ตาม การแข่งขันในตลาดที่อยู่อาศัยในระดับราคาสูงก็เริ่มทวีความรุนแรงมากขึ้นเนื่องจากมีผู้ประกอบการที่ขยายเข้ามาสู่ตลาดนี้มากขึ้นเช่นกัน ดังนั้น บริษัทจึงควรบริหารจัดการการเปิดโครงการใหม่อย่างระมัดระวังเพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าในแต่ละกลุ่ม ปัจจุบันบริษัทมีความพยายามที่จะเพิ่มสินค้าในกลุ่มที่อยู่อาศัยราคาระดับล่างที่ยังมีความต้องการสูง อย่างไรก็ตาม อัตราการปฏิเสธสินเชื่อจากธนาคารสำหรับกลุ่มที่อยู่อาศัยราคาระดับล่างนี้ก็อยู่ในระดับสูงด้วย ดังนั้น บริษัทจึงต้องให้ความสำคัญกับขั้นตอนการคัดกรองลูกค้ามากให้มากยิ่งขึ้น

## สภาพคล่องที่สามารถบริหารจัดการได้

บริษัทมีสภาพคล่องอยู่ในระดับที่สามารถบริหารจัดการได้ ทั้งนี้ ณ เดือนมิถุนายน 2562 บริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในอีก 12 เดือนข้างหน้าจำนวน 1.33 หมื่นล้านบาทซึ่งประกอบด้วยตั๋วแลกเงินจำนวน 3.8 พันล้านบาท ตั๋วสัญญาใช้เงินระยะสั้นจำนวน 4.8 พันล้านบาท หุ้นกู้จำนวน 2.5 พันล้านบาท และเงินกู้โครงการอีก 2.2 พันล้านบาท โดยบริษัทได้ใช้ตั๋วสัญญาใช้เงินระยะสั้นเกือบทั้งหมดไปในการซื้อที่ดินและจะเปลี่ยนเป็นเงินกู้โครงการ ในกรณีนี้ บริษัทมีแผนจะชำระคืนเงินกู้โครงการด้วยกระแสเงินสดที่จะได้รับการโอนโครงการที่แล้วเสร็จให้แก่ลูกค้าและจะชำระคืนหุ้นกู้ด้วย

## การออกหุ้นกู้ชุดใหม่

แหล่งสภาพคล่องของบริษัทนั้นประกอบด้วยเงินสดจำนวน 1.3 พันล้านบาทและมีวงเงินกู้โครงการจากธนาคารที่ยังไม่ได้เบิกใช้อีกประมาณ 5.2 พันล้านบาท กระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัทในช่วง 12 เดือนข้างหน้าคาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 1.7-2.0 พันล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวนมาก ทริสเรทติ้งจึงคาดว่าบริษัทจะบริหารสภาพคล่องด้วยความระมัดระวัง ทั้งนี้ ในช่วง 3 ปีข้างหน้า ทริสเรทติ้งคาดว่าอัตราส่วนเงินกู้จากการดำเนินงานต่อเงินกู้รวมของบริษัทจะอยู่ที่ระดับ 7%-10% ในขณะที่อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ต่อดอกเบี้ยจ่ายคาดว่าจะอยู่ในระดับเกินกว่า 3.5 เท่า

เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขทางการเงินที่สำคัญของเงินกู้ที่มีกับธนาคารและหุ้นกู้ บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนไม่ให้เกินกว่า 2 เท่า ทั้งนี้ บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ระดับ 1.46 เท่า ณ เดือนมิถุนายน 2562

## สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

สมมติฐานกรณีพื้นฐานที่สำคัญ ๆ ของทริสเรทติ้งมีดังนี้

- บริษัทจะเปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยในปี 2562 รวมมูลค่า 2.20 หมื่นล้านบาทซึ่งประกอบด้วยคอนโดมิเนียมมูลค่า 1.43 หมื่นล้านบาท และโครงการบ้านจัดสรรโครงการใหม่มูลค่า 7.70 พันล้านบาท และในอนาคตยังคงคาดว่าบริษัทจะเปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยใหม่มูลค่าประมาณ 1.50-2.00 หมื่นล้านบาทต่อปีด้วย
- รายได้ของบริษัทจะอยู่ที่ประมาณ 1.7-1.9 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2562-2565 โดยสัดส่วนรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจะอยู่ที่ 95% ในขณะที่ส่วนที่เหลือมาจากรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า
- งบประมาณในการซื้อที่ดินของบริษัทจะอยู่ที่ประมาณ 5 พันล้านบาทต่อปี
- งบลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าจะอยู่ที่ 1.5-1.8 พันล้านบาทต่อปีในช่วง 3 ปีข้างหน้า

## แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" สะท้อนถึงการคาดการณ์ของทริสเรทติ้งว่าบริษัทจะยังคงรักษาความสามารถในการแข่งขันและฐานะการเงินเอาไว้ได้ในระยะปานกลาง โดยอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทคาดว่าจะอยู่ที่ระดับ 15% แม้ว่าบริษัทจะมีแผนการขยายธุรกิจอย่างมาก บริษัทก็จำเป็นต้องรักษาอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนให้อยู่ในระดับที่ต่ำกว่า 60% ในช่วง 3 ปีข้างหน้าเอาไว้ให้ได้

## ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทอาจมีการปรับลดลงหากผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของบริษัทอ่อนแอลงอย่างมากจากระดับปัจจุบัน หรือหากอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทอยู่ในระดับที่สูงกว่า 60% เป็นเวลานาน ในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทอาจมีการปรับเพิ่มขึ้นได้หากอัตราส่วนเงินกู้จากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินของบริษัทเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับประมาณ 12%-15% และอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนลดลงมาอยู่ที่ระดับประมาณ 50% ได้อย่างต่อเนื่อง

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ\*

หน่วย: ล้านบาท

	ม.ค.-มิ.ย. 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
		2561	2560	2559	2558
รายได้จากการดำเนินงานรวม	6,698	15,639	12,469	14,465	14,089
กำไรจากการดำเนินงาน	906	2,503	1,915	2,666	2,584
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	1,015	2,819	2,092	2,999	2,918
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	1,101	2,963	2,236	3,132	3,016
เงินทุนจากการดำเนินงาน	570	1,793	1,260	2,066	1,923
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	360	692	646	568	608
เงินลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	34,521	32,420	28,468	24,591	21,806
สินทรัพย์รวม	45,150	42,574	38,498	33,487	30,957
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	22,527	18,912	18,061	15,046	13,312
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	16,166	16,205	14,915	14,441	13,225
<b>อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว</b>					
อัตรากำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ (%)	13.52	16.01	15.36	18.43	18.34
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	7.18 **	7.99	6.48	10.33	10.98
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	3.06	4.28	3.46	5.51	4.96
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	7.84 **	6.38	8.08	4.80	4.41
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	7.55 **	9.48	6.98	13.73	14.44
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	58.22	53.85	54.77	51.03	50.16

\* งบการเงินรวม

\*\* ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

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

## บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (SC)

อันดับเครดิตองค์กร:	BBB+
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

## บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2562 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้อ้างอิง หรือเผยแพร่ 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 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)