

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 37/2563

26 มีนาคม 2563

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร: BBB

แนวโน้มอันดับเครดิต: Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด: 21/02/62

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับเครดิต	แนวโน้มอันดับเครดิต/ เครดิตพิ้นจ
21/02/62	BBB	Stable
11/11/57	BBB-	Stable

ติดต่อ:

จุฑามาส บุญยานิชกุล

jutamas@trisrating.com

อวยพร วชิรกาญจนภรณ์

auyporn@trisrating.com

หทัยานี พิทักษ์ปฐพี

hattayanee@trisrating.com

ตุลยวัต ฉัตรคำ

tulyawat@trisrating.com

สุชาดา พันธุ์, Ph. D.

suchada@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรของ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ “BBB” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” โดยอันดับเครดิตสะท้อนถึงผลงานที่เป็นที่ยอมรับในตลาดที่อยู่อาศัยในระดับราคาปานกลางถึงต่ำ สัดส่วนรายได้จากโครงการร่วมทุนที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นและความสามารถในการทำกำไรในระดับที่ค่อนข้างสูงของบริษัท อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตก็ลดทอนลงจากอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทที่เพิ่มขึ้นในช่วง 2 ปีที่ผ่านมาจากการขยายธุรกิจอย่างรวดเร็วและความกังวลเกี่ยวกับความเสี่ยงจากเหตุไม่คาดคิดกรณีการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ หรือโควิด-19 (COVID-19) ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศและความต้องการที่อยู่อาศัยมากยิ่งขึ้น

ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

ผลงานเป็นที่ยอมรับในตลาดที่อยู่อาศัยในระดับราคาปานกลางถึงต่ำ

ทริสเรทติ้งเชื่อว่าบริษัทจะสามารถรักษาผลงานที่เป็นที่ยอมรับในตลาดที่อยู่อาศัยระดับราคาปานกลางถึงต่ำเอาไว้ได้ รายได้จากการขายที่อยู่อาศัยของบริษัทเพิ่มขึ้นเป็น 3.7-4.2 พันล้านบาทต่อปีในช่วง 4 ปีที่ผ่านมาจาก 1.5-2.5 พันล้านบาทต่อปีในช่วงก่อนหน้านั้น บริษัทยังสามารถเปิดโครงการคอนโดมิเนียมได้มากขึ้นภายหลังจากการร่วมทุนกับกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ในปี 2560 ดังนั้น ยอดขายคอนโดมิเนียม (รวมยอดขายจากโครงการร่วมทุน) จึงเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาโดยยอดขายคอนโดมิเนียมอยู่ในช่วง 5.4-9.5 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2560-2562 เพิ่มขึ้นจาก 2.4-3.8 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2556-2559

รายได้จากโครงการบ้านจัดสรรก็ปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเป็น 0.7-0.9 พันล้านบาทต่อปีในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาจาก 0.4-0.5 พันล้านบาทต่อปีในช่วงหลายปีก่อนหน้านั้น บริษัทยังมีแผนจะเปิดโครงการบ้านจัดสรรให้มากขึ้นเพื่อทดแทนการชะลอตัวของตลาดคอนโดมิเนียม ดังนั้น จึงคาดว่าสัดส่วนรายได้จากโครงการบ้านจัดสรรจะเพิ่มขึ้นเป็น 20%-30% ของรายได้จากการดำเนินงานรวมในช่วง 3 ปีข้างหน้า จาก 12%-16% ในช่วงปี 2560-2562

สัดส่วนรายได้จากโครงการที่อยู่อาศัยภายใต้การร่วมทุนที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้น

ภายใต้สมมติฐานของทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้จากการดำเนินงานรวมของบริษัทจะอยู่ในช่วง 4-5 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2563-2565 เนื่องจากบริษัทจะเน้นการพัฒนาโครงการร่วมทุนมากกว่าโครงการของบริษัทเอง จึงคาดว่ารายได้จากการดำเนินงานรวมในงบการเงินรวมของบริษัทอาจจะไม่ได้เติบโตมากนัก อย่างไรก็ตาม สัดส่วนรายได้จากโครงการร่วมทุนจะมีความสำคัญมากขึ้น ทั้งนี้ ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2562 บริษัทมีโครงการคอนโดมิเนียมร่วมทุนระหว่างการพัฒนาจำนวน 9 โครงการ ซึ่งมีมูลค่าเหลือขาย 1.63 หมื่นล้านบาท โครงการร่วมทุนทั้งหมดมียอดขาย 43% และยอดโอน 5% ยอดขายรอการรับรู้รายได้จากโครงการร่วมทุนมีมูลค่า 1.07 หมื่นล้านบาทหรือคิดเป็น 90% ของยอดขายรอการรับรู้รายได้ทั้งหมดของบริษัท โดยยอดขายรอการรับรู้รายได้ดังกล่าวจะส่งมอบให้แก่ลูกค้าในช่วงปี 2563-2565

ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากโครงการร่วมทุนดังกล่าวจำนวน 0.3-0.4 พันล้านบาทต่อปีในช่วง 3 ปีข้างหน้า บริษัทมีแผนจะเปิดโครงการคอนโดมิเนียมร่วมทุนจำนวน 3 โครงการต่อปีและยังมีแผนจะเปิดโครงการบ้านจัดสรรร่วมทุนมูลค่า 5-6 พันล้านบาทต่อปีกับกลุ่มอสังหาริมทรัพย์อื่นด้วย โดยจำนวนโครงการร่วมทุนที่มากขึ้นจะยิ่งทำให้บริษัทมีรายได้ค่าบริหารโครงการที่มากขึ้น ภายใต้สมมติฐานของทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้ค่าบริหารโครงการร่วมทุนจะอยู่ที่ 0.8-1 พันล้านบาทต่อปีในช่วง 3 ปีข้างหน้า

สัดส่วนรายได้จากธุรกิจอื่น ๆ ยังไม่มากนัก

นอกเหนือจากธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อขายแล้ว บริษัทยังกระจายการลงทุนไปยังธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและธุรกิจโซลาร์ฟาร์มอีกด้วย รายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการอยู่ที่ 0.2-0.3 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2558-2560 และเพิ่มขึ้นเป็น 0.8 พันล้านบาทในปี 2561 และ 1.3 พันล้านบาทในปี 2562 ทั้งนี้ บริษัทได้ร่วมลงทุนกับ บริษัท ไอรา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และ บริษัท แสงฟ้าก่อสร้าง จำกัด ในการพัฒนาอาคารสำนักงานเกรด A ชื่อ "Spring Tower" ซึ่งตั้งอยู่บนถนนพญาไท โครงการดังกล่าวแล้วเสร็จและเริ่มเปิดดำเนินการในเดือนมกราคม 2563 โดยมีอัตราเช่า ณ ปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 50% ทั้งนี้ ทริสเรทติ้งคาดว่าโครงการดังกล่าวจะสร้างส่วนแบ่งกำไรประมาณ 10 ล้านบาทต่อปีตั้งแต่ปี 2563 เป็นต้นไป

บริษัทเริ่มดำเนินการโครงการโซลาร์ฟาร์มในเชิงพาณิชย์ในช่วงปลายปี 2558 โดยการจำหน่ายไฟฟ้าจำนวน 70 ล้านกิโลวัตต์ต่อปีให้แก่การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (กฟภ.) ในช่วงปี 2559-2562 โครงการโซลาร์ฟาร์มสร้างรายได้ประมาณ 0.4 พันล้านบาทต่อปีและกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายประมาณ 0.3 พันล้านบาทต่อปีในช่วง 4 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากโซลาร์ฟาร์มอยู่ที่ 50-60 ล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2559-2562 ในมุมมองของทริสเรทติ้งคาดว่าสัดส่วนรายได้จากธุรกิจอื่น ๆ ของบริษัทจะยังคงต่ำกว่า 30% ของรายได้จากการดำเนินงานรวมในช่วง 2-3 ปีข้างหน้า

ความสามารถในการทำกำไรอยู่ในระดับที่น่าพอใจ

ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะสามารถรักษาความสามารถในการทำกำไรที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรมเอาไว้ได้ในช่วง 2-3 ปีข้างหน้า กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายของบริษัทเท่ากับ 1.2-1.5 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2559-2562 อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้อยู่ในช่วง 23%-30% ในช่วง 4 ปีที่ผ่านมาซึ่งสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรมที่ 15% อัตรากำไรสุทธิของบริษัทอยู่ที่ระดับ 14%-19% ของรายได้จากการดำเนินงานรวมในช่วงปี 2559-2562 ซึ่งสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรมที่ 10% อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวรอยู่ที่ระดับ 10%-16% ในช่วง 4 ปีที่ผ่านมา ทั้งนี้ ความสามารถในการควบคุมต้นทุนค่าก่อสร้างและการซื้อที่ดินในราคาที่เหมาะสมช่วยให้บริษัทมีอัตรากำไรในระดับที่ค่อนข้างสูง นอกจากนี้ สัดส่วนของส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในโครงการร่วมทุนที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นก็จะช่วยทำให้ความสามารถในการทำกำไรของบริษัทเพิ่มขึ้นอีกด้วย

ทริสเรทติ้งมองว่าความสามารถในการทำกำไรของบริษัทอาจได้รับแรงกดดันจากภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศที่ชะลอตัวซึ่งเป็นผลมาจากภัยแล้งและการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในปี 2563 ความสามารถในการทำกำไรของบริษัทอาจลดลงเล็กน้อยในปีนี้เป็นเนื่องจากบริษัทต้องใช้เงินทุนในการทำการตลาดและส่งเสริมการขายเพื่อเร่งยอดขายให้มากขึ้น อย่างไรก็ตาม ส่วนแบ่งกำไรจากการโอนโครงการร่วมทุนที่มากขึ้นน่าจะช่วยให้บริษัทสามารถรักษาอัตรากำไรสุทธิที่ประมาณ 15% และอัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวรที่ 6%-9% เอาไว้ได้ในช่วงปี 2563-2565

อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนเพิ่มขึ้นในช่วง 2 ปีที่ผ่านมาจากการขยายธุรกิจอย่างรวดเร็ว

การขยายโครงการคอนโดมิเนียมอย่างรวดเร็วทั้งในโครงการร่วมทุนและโครงการของบริษัทเองในช่วงปี 2560-2562 ทำให้ภาระหนี้ของบริษัทเพิ่มสูงขึ้นมากกว่าในอดีต โดยอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง เป็น 53% ในปี 2561 และ 57% ในปี 2562 จาก 46% ในปี 2560 อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินลดลงเหลือ 15% ในปี 2561 และ 12% ในปี 2562 จาก 20% ในปี 2560 อย่างไรก็ตามเนื่องจากบริษัทจะมีการส่งมอบโครงการร่วมทุนมากขึ้นในช่วงปี 2563-2565 จึงคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนและกระแสเงินสดเพื่อการชำระหนี้จะไม่อ่อนแอลงอย่างมีนัยสำคัญจากระดับปัจจุบัน

ภายใต้สมมติฐานของทริสเรทติ้งคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทจะอยู่ที่ระดับ 52%-55% ในช่วง 2-3 ปีข้างหน้าและอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินจะอยู่ระหว่าง 9%-11% เนื่องจากความต้องการที่อยู่อาศัยที่ชะลอตัวจากทั้งผู้ซื้อภายในประเทศและต่างประเทศจึงคาดว่าบริษัทจะขยายธุรกิจด้วยความระมัดระวังเพื่อรักษาโครงสร้างเงินทุนและบริหารกระแสเงินสดให้ได้ตามที่คาดการณ์ไว้ ทั้งนี้ ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะเปิดโครงการคอนโดมิเนียมมูลค่า 4 พันล้านบาทในปี 2563 และมูลค่า 1 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2564-2565 โดยมูลค่าโครงการของบริษัทเองจะอยู่ที่ประมาณ 25%-30% ของมูลค่าโครงการใหม่ทั้งหมด และยังคงคาดว่าบริษัทจะเปิดโครงการบ้านจัดสรรทั้งโครงการร่วมทุนและโครงการของบริษัทเองมากกว่าในอดีตที่ผ่านมา โดยคาดว่าจะมีมูลค่าโครงการรวม 5 พันล้านบาทต่อปี งบประมาณประจำปีสำหรับการซื้อที่ดินโครงการของบริษัทเองจะอยู่ที่ 0.8-0.9 พันล้านบาทต่อปีในช่วง 2-3 ปีข้างหน้าและของโครงการร่วมทุนจะอยู่ที่ 1.5-1.8 พันล้านบาท

ความกังวลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยที่ชะลอตัวและผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19

แม้ว่าธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยจะขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจในประเทศโดยรวมเป็นอย่างมากแต่ก็มีความผันผวนมากกว่าภาวะเศรษฐกิจโดยทั่วไป การชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศประกอบกับภาวะหนี้ภาคครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงทั่วประเทศส่งผลต่อกำลังซื้อของผู้บริโภคภายในประเทศ ในขณะเดียวกัน ผลกระทบในด้านลบจากสงครามการค้าโลกและการแข็งค่าของเงินบาทก็ทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยจากผู้ซื้อต่างชาติชะลอตัวตั้งแต่ปี 2562 โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้ซื้อชาวจีน

ความเสี่ยงจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในปีนี้อาจยังส่งผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัยมากขึ้น ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังคงรอดูสถานการณ์อยู่เนื่องจากความต้องการที่อยู่อาศัยจากทั้งผู้ซื้อภายในประเทศและต่างประเทศอาจหยุดชะงักในช่วงครึ่งแรกของปี 2563 นอกจากนี้ การ

จำกัดการเดินทางในหลาย ๆ ประเทศโดยเฉพาะอย่างยิ่งในประเทศจีนก็ทำให้บริษัทต้องเลื่อนการส่งมอบที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้ซื้อต่างชาติออกไปอีก 3-4 เดือน บริษัทมีคอนโดมิเนียมที่ขายให้ลูกค้าต่างชาติในสัดส่วน 22% ของยอดขายรอการรับรู้รายได้ทั้งหมด ณ เดือนธันวาคม 2562 โดยมียอดขายรอการรับรู้รายได้ที่พร้อมส่งมอบให้แก่ลูกค้าต่างชาติในปีนี้เป็นประมาณ 1.2 พันล้านบาทหรือคิดเป็น 17% ของยอดขายรอการรับรู้รายได้ทั้งหมดที่จะส่งมอบในปี

สภาพคล่องที่เพียงพอ

ทริสเรทติ้งประเมินว่าสภาพคล่องของบริษัทจะยังคงมีเพียงพอในช่วง 12 เดือนข้างหน้า ณ เดือนธันวาคม 2562 แหล่งเงินทุนของบริษัทประกอบด้วยเงินสดในมือจำนวน 1.2 พันล้านบาทและวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้ในโครงการอีกจำนวน 4.1 พันล้านบาท นอกจากนี้ ทริสเรทติ้งยังคาดว่ากระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัทในช่วง 12 เดือนข้างหน้าจะอยู่ที่ 0.9 พันล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทยังมีสินทรัพย์ที่ปลอดภาระค้ำประกันซึ่งรวมถึงที่ดินเปล่ามูลค่าตามบัญชีจำนวน 0.9 พันล้านบาทและสินค้าเหลือขายในโครงการที่ปลอดภาระหนี้ซึ่งมีมูลค่าขายอีกจำนวน 1.8 พันล้านบาทด้วย ในขณะที่บริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระไปอีก 12 เดือนข้างหน้าจำนวน 2.4 พันล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยหนี้สินระยะสั้น 1.5 พันล้านบาท หนี้กู้ 0.95 พันล้านบาท และเงินกู้ระยะยาว 5 ล้านบาท

บริษัทจำเป็นต้องรักษาอัตราส่วนทางการเงินให้สอดคล้องตามเงื่อนไขทางการเงินของหุ้นกู้และวงเงินกู้ยืมจากธนาคาร โดยบริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อทุนไม่เกินกว่า 2.5 เท่าและ 2 เท่าตามลำดับ ทั้งนี้ ณ เดือนธันวาคม 2562 อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อทุนของบริษัทอยู่ที่ระดับ 1.32 เท่า ดังนั้น ทริสเรทติ้งจึงเชื่อว่าบริษัทจะสามารถบริหารโครงสร้างทางการเงินให้สอดคล้องกับเงื่อนไขดังกล่าวต่อไปได้ในช่วง 12-18 เดือนข้างหน้า

สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

ทริสเรทติ้งตั้งสมมติฐานกรณีพื้นฐานสำหรับการดำเนินงานของบริษัทในระหว่างปี 2563-2565 ดังนี้

- บริษัทจะเปิดโครงการคอนโดมิเนียมทั้งในส่วนของโครงการร่วมทุนและโครงการของบริษัทเองมูลค่า 4 พันล้านบาทในปี 2563 และมูลค่า 1 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2564-2565
- บริษัทจะเปิดโครงการบ้านจัดสรรภายใต้การร่วมทุนและโครงการของบริษัทเองมูลค่า 5 พันล้านบาทต่อปี
- งบประมาณประจำปีสำหรับการซื้อที่ดินในโครงการของบริษัทเองจะอยู่ที่ 0.8-0.9 พันล้านบาทและของโครงการร่วมทุนจะอยู่ที่ 1.5-1.8 พันล้านบาท
- รายได้จากการดำเนินงานรวมจะมีจำนวน 4-5 พันล้านบาทต่อปี และส่วนแบ่งกำไรจากโครงการร่วมทุนจะมีจำนวน 0.1-0.2 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2564-2565

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" สะท้อนถึงความคาดหวังของทริสเรทติ้งว่าบริษัทจะมีผลการดำเนินงานเป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ แม้ว่าความต้องการที่อยู่อาศัยจะชะลอตัวจากทั้งผู้ซื้อภายในประเทศและต่างประเทศผนวกกับความเสียหายจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 แต่ทริสเรทติ้งก็คาดว่าบริษัทจะสามารถรักษาอัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ให้สูงเกินกว่า 25% และยังคงคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทจะอยู่ที่ประมาณ 52%-55% ในช่วง 2-3 ปีข้างหน้า รวมถึงอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินจะอยู่ในช่วง 9%-11% อีกด้วย

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทอาจปรับลดลงหากผลการดำเนินงานและ/หรือสถานะทางการเงินของบริษัทแตกต่างไปจากที่ประมาณการไว้อย่างมีนัยสำคัญในช่วงเวลาหนึ่ง ทั้งนี้ อันดับเครดิตอาจปรับลดลงได้หากอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนสูงเกินกว่า 60% ในช่วงเวลาหนึ่งโดยที่บริษัทไม่มีผลตอบแทนที่เท่าเทียมกันมาชดเชย ในทางตรงกันข้าม หากสถานะทางการเงินและ/หรือสถานะทางการเงินของบริษัทดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากที่คาดการณ์ไว้ก็อาจส่งผลบวกต่ออันดับเครดิตได้

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ *

หน่วย: ล้านบาท

	----- ณ วันที่ 31 ธันวาคม -----				
	2562	2561	2560	2559	2558
รายได้จากการดำเนินงานรวม	5,298	5,540	5,221	4,059	2,219
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	1,498	1,433	1,145	1,148	403
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	1,598	1,558	1,206	1,155	483
เงินทุนจากการดำเนินงาน	992	1,019	821	836	302
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	315	234	159	130	138
เงินลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	8,052	7,726	6,372	4,726	5,463
สินทรัพย์รวม	15,098	13,698	10,732	7,633	8,136
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	8,536	6,607	4,028	2,669	3,664
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	6,502	5,903	4,778	4,048	3,541
อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ (%)	30.16	28.13	23.10	28.46	21.74
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	10.08	12.41	13.62	15.69	5.85
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	5.08	6.67	7.61	8.85	3.50
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	5.34	4.24	3.34	2.31	7.59
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	11.63	15.42	20.38	31.32	8.25
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	56.76	52.81	45.74	39.74	50.85

* งบการเงินรวม

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

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

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (SENA)

อันดับเครดิตองค์กร:	BBB
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด

อาคารสิลมคอมเพล็กซ์ ชั้น 24 191 ถ. สยาม กรุงเทพฯ 10500 โทร. 02-098-3000

© บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2563 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใด ๆ 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