

บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 172/2563
20 ตุลาคม 2563

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร: BBB+

แนวโน้มอันดับเครดิต: Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด: 04/10/62

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับ	แนวโน้มอันดับ
04/08/54	BBB+	Stable

ติดต่อ:

อวยพร วชิรกาญจน์ภรณ์
auporn@trisrating.com

หัตถยานี พิทักษ์ปฐพี
hattayanee@trisrating.com

จุฑามาส บุญยานิชกุล
jutamas@trisrating.com

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

WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรของ บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ “BBB+” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” โดยอันดับเครดิตสะท้อนถึงแบรนด์สินค้าของบริษัทที่ได้รับการยอมรับเป็นอย่างดี ตลอดจนสถานะทางการเงินที่มั่นคงในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ระดับฐานรายได้ที่เพิ่มขึ้น และภาระหนี้ที่ค่อนข้างสูง การพิจารณาอันดับเครดิตยังคงคำนึงถึงการกระจุกตัวของโครงการคอนโดมิเนียมราคาสูงและความกังวลของทริสเรทติ้งเกี่ยวกับผลกระทบในเชิงลบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โรคโควิด 19) ซึ่งอาจสร้างความกดดันต่อเศรษฐกิจภายในประเทศและความต้องการที่อยู่อาศัยในระยะสั้นถึงปานกลางให้มีความเพิ่มขึ้นอีกด้วย

ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

แบรนด์สินค้าเป็นที่ยอมรับและสถานะทางการเงินที่มั่นคงเป็นที่น่าสนใจในตลาดที่อยู่อาศัย

ทริสเรทติ้งเห็นว่าบริษัทมีแบรนด์สินค้าเป็นที่ยอมรับอย่างกว้างขวางและมีสถานะทางการเงินที่มั่นคงเป็นที่น่าสนใจ โดยเฉพาะอย่างยิ่งตลาดที่อยู่อาศัยในระดับราคาปานกลางถึงสูง บริษัทมีส่วนแบ่งรายได้ประมาณ 5%-6% ของรายได้ทั้งหมดในกลุ่มผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 23 รายที่จัดอันดับเครดิตโดยทริสเรทติ้ง โดยรายได้ของบริษัทในปี 2562 อยู่ในระดับสูงสุดที่ 1.77 หมื่นล้านบาท เพิ่มขึ้นถึง 14% จากปี 2561 ส่วนในช่วงครึ่งแรกของปี 2563 นั้น บริษัทมีรายได้ต่ออยู่ที่ 7.9 พันล้านบาท เพิ่มขึ้น 19% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน บริษัทเป็นผู้นำในตลาดบ้านจัดสรรที่ระดับราคาเกินกว่า 10 ล้านบาทต่อหลัง โดยรายได้จากบ้านจัดสรรที่ระดับนี้คิดเป็นสัดส่วนเกินกว่า 42% ของรายได้รวมของบริษัทในปี 2562 จนถึงช่วงครึ่งแรกของปี 2563

ตั้งแต่ปี 2561 เป็นต้นมา บริษัทได้ขยายสินค้าบ้านจัดสรรในระดับราคาที่ต่ำลงให้เพิ่มขึ้นโดยราคาอยู่ในช่วง 3-5 ล้านบาทต่อหลัง ซึ่งได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี ทั้งนี้ ผู้บริหารมองว่าตลาดในกลุ่มนี้เป็นตลาดที่มีขนาดค่อนข้างใหญ่และยังคงมีศักยภาพในการเติบโตแม้ว่าอัตราการปฏิเสธสินเชื่อจากรถไฟจะสูงกว่าก็ตาม ซึ่งการขยายสินค้าไปในตลาดระดับราคาที่ต่ำกว่าเดิมจะช่วยผลักดันการเติบโตของบริษัทในระยะปานกลางได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทจะต้องจัดการลูกค้าให้มากขึ้นเนื่องจากอัตราการปฏิเสธสินเชื่อจากรถไฟในลูกค้ากลุ่มนี้ก็มีค่อนข้างสูงด้วยเช่นกัน

ระดับฐานรายได้เพิ่มขึ้น

ทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้ของบริษัทจะอยู่ในช่วง 1.7-1.8 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วง 3 ปีข้างหน้า ซึ่งฐานรายได้ของบริษัทในช่วงปี 2558-2560 ยังคงอยู่ที่ประมาณ 1.4 หมื่นล้านบาทต่อปี โดยฐานรายได้ของบริษัทเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 1.6-1.7 หมื่นล้านบาทต่อปีนับตั้งแต่ปี 2561 หลังจากการขยายสินค้าไปในระดับราคาที่ต่ำกว่าเดิม รายได้จากโครงการบ้านจัดสรรยังคงเป็นแหล่งรายได้หลักซึ่งคิดเป็นสัดส่วนมากกว่า 75% ของรายได้รวม ในขณะที่รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมมีสัดส่วน 20% และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการให้เช่าและบริการมีสัดส่วน 5% ทั้งนี้ ทริสเรทติ้งคาดว่าอัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (อัตราส่วนกำไร) ของบริษัทจะรักษาระดับอยู่ที่ 15%-18%

การมีสถานะทางการเงินที่แข็งแกร่งในตลาดบ้านจัดสรรและยอดขายอสังหาริมทรัพย์ในระดับปานกลางน่าจะช่วยสนับสนุนระดับรายได้เป้าหมายของบริษัทเอาไว้ได้ ทั้งนี้ ณ เดือนมิถุนายน 2563 บริษัทที่มีที่อยู่อาศัยรอการส่งมอบมูลค่ารวมประมาณ 8.1 พันล้านบาท โดยจำแนกออกเป็นบ้านจัดสรรมูลค่า 3.9 พันล้านบาทและคอนโดมิเนียมอีก 4.2 พันล้านบาท โดยยอดขายบ้านจัดสรรจะรับรู้เป็นรายได้ในปี 2563 ส่วนยอดขายคอนโดมิเนียมที่จะทยอยส่งมอบให้แก่ลูกค้านั้นคาดว่าจะ

รับรู้เป็นรายได้จำนวนประมาณ 1.4 พันล้านบาทในช่วงครึ่งหลังของปี 2563 กับอีกประมาณ 0.4 พันล้านบาทในปี 2564 ประมาณ 2.1 พันล้านบาทในปี 2565 และส่วนที่เหลือจะรับรู้ในปี 2566

การกระจุกตัวของโครงการคอนโดมิเนียมราคาสูง

บริษัทมีสินค้าที่กระจุกตัวอยู่ในกลุ่มที่อยู่อาศัยที่มีราคาสูงโดยเฉพาะอย่างยิ่งในโครงการคอนโดมิเนียม โดย ณ เดือนมิถุนายน 2563 บริษัทมีโครงการคอนโดมิเนียมพร้อมขายจำนวน 10 โครงการซึ่งมีมูลค่าเหลือขายประมาณ 1.4 หมื่นล้านบาทและมีราคาเฉลี่ยต่อยูนิตอยู่ที่ 17.4 ล้านบาท นอกจากนี้โครงการจำนวน 3 ใน 10 แห่ง (“บีทีเค” “28 ซิตลม” และ “สโคป หลังสวน”) ยังมีสัดส่วนถึง 87% ของมูลค่าเหลือขายของคอนโดมิเนียมและมีราคาเฉลี่ยต่อยูนิตอยู่ที่ 27.5 ล้านบาทอีกด้วย ยิ่งไปกว่านั้น บริษัทยังได้ร่วมลงทุนกับ Nishi-Nippon Railroad Co., Ltd. (NNR) เพื่อพัฒนาและเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียม “The Crest Park Residences” มูลค่า 3.5 พันล้านบาทในปีหน้าอีกด้วยเช่นกัน โดยโครงการจะมีราคาเฉลี่ยต่อยูนิตอยู่ที่ประมาณ 8.3 ล้านบาท ในขณะที่บริษัทลงทุนในโครงการดังกล่าวในสัดส่วน 55% และ NNR ลงทุนในสัดส่วน 45%

เนื่องจากโครงการคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่ของบริษัทตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพสูง ฉะนั้น เงินลงทุนในแต่ละโครงการจึงมีมูลค่าสูงตามไปด้วย ยิ่งไปกว่านั้นโครงการคอนโดมิเนียมยังต้องใช้เวลาในการพัฒนานานหลายปี ดังนั้น หากบริษัทมียอดขายที่ช้าก็จะส่งผลให้ภาระหนี้ของบริษัทคงอยู่ในระดับสูงเป็นเวลานานยิ่งขึ้น

ภาระหนี้ค่อนข้างสูง

ภายใต้สมมติฐานของทริสเรทติ้งประมาณการว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทจะอยู่ที่ประมาณ 50%-60% ในช่วง 3 ปีข้างหน้าเมื่อพิจารณาจากแผนของบริษัทที่จะเปิดโครงการใหม่มูลค่าประมาณ 1.5-2 หมื่นล้านบาทต่อปีและจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าอีกประมาณ 1.3-1.8 พันล้านบาทต่อปี ทั้งนี้ ภาระหนี้ของบริษัทเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา โดยที่การเปิดขายโครงการใหม่ในแต่ละปีที่มีมูลค่าสูงขึ้น อีกทั้งยอดขายโครงการคอนโดมิเนียมที่ชะลอตัวนั้นได้ส่งผลทำให้สินค้าคงเหลือของบริษัทเพิ่มสูงขึ้นมากกว่ายอดขาย จึงส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัท ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2563 เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 57% จาก 55.8% ณ สิ้นปี 2562 ในกรณีนี้ ในช่วงเวลา 3 ปีข้างหน้าบริษัทมีแผนการที่จะลดงบประมาณซื้อที่ดินลงมาเหลือประมาณ 3-5 พันล้านบาทต่อปีและจะเปิดโครงการใหม่มูลค่าประมาณ 1.5-2 หมื่นล้านบาทต่อปี

บริษัทยังมีแผนในการเพิ่มรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าเป็น 7%-10% ของรายได้รวมอีกด้วย ซึ่งปัจจุบันบริษัทมีรายได้จากอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าหลัก ๆ จากอาคารสำนักงานให้เช่าจำนวน 4 อาคารอยู่ที่ประมาณ 800-850 ล้านบาทต่อปี หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณ 5% ของรายได้รวม เพื่อเป็นการเพิ่มรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า บริษัทจึงมีแผนจะลงทุนในอพาร์ทเมนท์ให้เช่าในประเทศสหรัฐอเมริกาด้วยงบลงทุนจำนวน 3 พันล้านบาท และจะขยายการลงทุนต่อไปในช่วง 3 ปีข้างหน้า รวมทั้งยังมีแผนจะขยายไปสู่ธุรกิจโรงแรมโดยตั้งงบลงทุนไว้อีกจำนวน 2 พันล้านบาทในช่วง 4 ปีข้างหน้าอีกเช่นกัน ทริสเรทติ้งมองว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าจะช่วยให้บริษัทมีสินค้าเพิ่มมากขึ้น อีกทั้งยังจะมีรายได้ที่สม่ำเสมอในระยะยาว อย่างไรก็ตาม ภาระหนี้ของบริษัทก็อาจจะทรงตัวอยู่ในระดับสูงในช่วงของการลงทุน

มีความกังวลเกี่ยวกับความต้องการที่อยู่อาศัยที่ชะลอตัวและผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19

ธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจในประเทศโดยรวมเป็นอย่างมาก แต่ในขณะที่เดียวกันก็ยังมีความผันผวนมากกว่าภาวะเศรษฐกิจโดยทั่วไป การแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ที่กินเวลายาวนานอาจส่งผลให้เกิดภาวะเศรษฐกิจตกต่ำอย่างรุนแรงและกดดันความต้องการที่อยู่อาศัยมากยิ่งขึ้น อีกทั้งหนี้เสียก็อาจพุ่งสูงขึ้นอีกด้วย กำลังซื้อของผู้ซื้อบ้านที่ลดลงเมื่อรวมกับการปล่อยสินเชื่อของธนาคารที่เข้มงวดยิ่งขึ้นจะส่งผลในด้านลบต่อความต้องการที่อยู่อาศัยในกลุ่มผู้ซื้อบ้านระดับราคาปานกลางถึงต่ำ จากสภาวะการดังกล่าว บริษัทจึงจำเป็นต้องมีความระมัดระวังมากยิ่งขึ้นในการที่จะเปิดโครงการใหม่และการคัดกรองลูกค้า

อย่างไรก็ตาม ทริสเรทติ้งก็คาดหวังว่ามาตรการช่วยเหลือต่าง ๆ ที่รัฐบาลออกมานั้นจะส่งผลในเชิงบวกในการกระตุ้นความต้องการที่อยู่อาศัย โดยเมื่อเร็ว ๆ นี้ ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ได้ผ่อนคลายนโยบายการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยลงโดยอนุญาตให้ผู้กู้ที่ซื้อบ้านหลังแรกสามารถกู้เพิ่มได้อีก 10% จากสินเชื่อที่กู้ รวมเป็น 110% จากมูลค่าที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ ยังมีมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและค่าจดจำนองเหลือ 0.01% สำหรับบ้านที่มีราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาทโดยจะมีผลบังคับใช้ไปจนถึงสิ้นเดือนธันวาคม 2563 อีกด้วย อย่างไรก็ตาม ด้วยสภาวะการณในปัจจุบัน บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ได้เปลี่ยนมามุ่งเน้นโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งบ้านระดับราคาปานกลางถึงต่ำซึ่งยังเป็นที่ต้องการค่อนข้างสูง จนส่งผลให้การแข่งขันในตลาดกลุ่มนี้มีความรุนแรงมากขึ้น

สภาพคล่องที่สามารถบริหารจัดการได้

ทริสเรทติ้งประเมินว่าบริษัทมีสภาพคล่องอยู่ในระดับที่สามารถบริหารจัดการได้ในช่วง 12 เดือนข้างหน้า ทั้งนี้ ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2563 บริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระไปอีก 12 เดือนข้างหน้าจำนวน 1.58 หมื่นล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยตัวแลกเงินจำนวน 3 พันล้านบาท ตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้นจำนวน 5.7 พันล้านบาท หุ้นกู้จำนวน 3.2 พันล้านบาท และเงินกู้โครงการอีกจำนวน 3.9 พันล้านบาท โดยบริษัทได้ใช้ตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้นเกือบทั้งหมดไปในการซื้อที่ดินและจะแปลงไปเป็นเงินกู้โครงการ ในกรณีนี้ บริษัทมีแผนจะชำระคืนเงินกู้โครงการด้วยกระแสเงินสดที่จะได้รับจากการโอน

โครงการที่แล้วเสร็จให้แก่ลูกค้าและจะชำระคืนหุ้นกู้ด้วยการออกหุ้นกู้ชุดใหม่

แหล่งสภาพคล่องของบริษัทนั้นประกอบด้วยเงินสดในมือจำนวน 2.1 พันล้านบาทและวงเงินกู้โครงการจากธนาคารที่ยังไม่ได้เบิกใช้อีกประมาณ 8.1 พันล้านบาท ในขณะที่กระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัทในช่วง 12 เดือนข้างหน้าคาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 1.6-1.8 พันล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทยังมีสินทรัพย์ที่ไม่มีภาระผูกพันคิดเป็นมูลค่าประมาณ 1.5 พันล้านบาทซึ่งใช้เป็นแหล่งสภาพคล่องได้อีกแหล่งหนึ่งในยามที่จำเป็นอีกด้วย เนื่องจากบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวนมาก ทริสเรทติ้งจึงคาดว่าบริษัทจะบริหารสภาพคล่องด้วยความระมัดระวัง ทั้งนี้ ในช่วง 3 ปีข้างหน้า ทริสเรทติ้งคาดว่าอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อเงินกู้รวมของบริษัทจะอยู่ที่ระดับ 7%-10% ในขณะที่อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ต่อดอกเบี้ยจ่ายคาดว่าจะอยู่ในระดับเกินกว่า 3.5 เท่า

เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขทางการเงินที่สำคัญของเงินกู้ที่มีกับธนาคารและหุ้นกู้ บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนไม่ให้เกินกว่า 2 เท่า ทั้งนี้ บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ระดับ 1.4 เท่า ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2563 ทริสเรทติ้งจึงเชื่อว่าบริษัทน่าจะสามารถรักษ้อัตราส่วนดังกล่าวให้สอดคล้องกับเงื่อนไขทางการเงินได้อย่างไม่มีปัญหาในระยะเวลา 12 เดือนข้างหน้า

สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

สมมติฐานกรณีพื้นฐานที่สำคัญ ๆ ของทริสเรทติ้งมีดังนี้

- บริษัทจะเปิดขายโครงการบ้านจัดสรรโครงการใหม่ในปี 2563 รวมมูลค่า 1.41 หมื่นล้านบาท และในอนาคตบริษัทจะเปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยใหม่มูลค่าประมาณ 1.5-2 หมื่นล้านบาทต่อปีด้วย
- รายได้ของบริษัทจะอยู่ที่ประมาณ 1.7-1.8 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2563-2565 โดยสัดส่วนรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจะอยู่ที่ 95% ในขณะที่ส่วนที่เหลือจะมาจากรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าและบริการ
- งบประมาณในการซื้อที่ดินของบริษัทจะอยู่ที่ประมาณ 3-5 พันล้านบาทต่อปี
- งบลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าจะอยู่ที่ 1.3-1.8 พันล้านบาทต่อปีในช่วง 3 ปีข้างหน้า

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงการคาดการณ์ของทริสเรทติ้งว่าบริษัทจะยังคงรักษาความสามารถในการแข่งขันและฐานะทางการเงินเอาไว้ได้ในระยะปานกลาง โดยที่อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของบริษัทคาดว่าจะอยู่ที่ระดับ 15%-18% นอกจากนี้ แม้ว่าบริษัทจะมีแผนการขยายธุรกิจอย่างมาก ทริสเรทติ้งก็คาดว่าบริษัทจะรักษ้อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนให้อยู่ในระดับที่ต่ำกว่า 60% ในช่วง 3 ปีข้างหน้าเอาไว้ได้

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทอาจมีการปรับลดลงหากผลการดำเนินงานหรือสถานะทางการเงินของบริษัทอ่อนแอลงอย่างมากจากระดับปัจจุบัน หรือหากอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทอยู่ในระดับที่สูงกว่า 60% เป็นเวลานาน ในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทอาจมีการปรับเพิ่มขึ้นได้หากอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินของบริษัทเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับประมาณ 12%-15% และอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนลดลงมาอยู่ที่ระดับประมาณ 50% ได้อย่างต่อเนื่อง

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ*

หน่วย: ล้านบาท

	ม.ค.-มิ.ย. 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
		2562	2561	2560	2559
รายได้จากการดำเนินงานรวม	7,888	17,669	15,470	12,469	14,465
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	1,321	3,103	2,841	2,092	2,999
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	1,403	3,226	2,986	2,236	3,132
เงินทุนจากการดำเนินงาน	789	1,902	1,811	1,260	2,066
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	407	812	692	646	568
เงินลงทุนในการพัฒนาสังหาริมทรัพย์	35,184	34,276	32,420	28,468	24,591
สินทรัพย์รวม	46,234	45,275	42,620	38,498	33,487
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	23,172	22,187	18,912	18,061	15,046
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	17,517	17,547	16,239	14,915	14,441
อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ (%)	17.77	18.26	19.30	17.93	21.65
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	8.23 **	8.06	8.05	6.48	10.33
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	3.44	3.94	4.32	3.46	5.51
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	6.57 **	6.88	6.33	8.08	4.80
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	9.15 **	8.57	9.57	6.98	13.73
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	56.95	55.84	53.80	54.77	51.03

* 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. 2563 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้อัดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแถลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมิได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อมูลผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria