

บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 179/2564

25 ตุลาคม 2564

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร: **BBB+**
แนวโน้มอันดับเครดิต: **Stable**

วันที่ทบทวนล่าสุด: 20/10/63

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

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

ติดต่อ:

อวยพร วชิรกาญจน์
auiypon@trisrating.com

หทัยานี พิทักษ์ปฐพี
hattayanee@trisrating.com

ตุลยวัต ฉัตรคำ
tulyawat@trisrating.com

จุฑามาส บุญยวนิชกุล
jutamas@trisrating.com

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



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรตติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรของ บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ "BBB+" ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" โดยอันดับเครดิตสะท้อนถึงสถานะทางการเงินที่แข็งแกร่งของบริษัทในตลาดที่อยู่อาศัยระดับกลางถึงบน ตลอดจนรายได้ที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง และภาระหนี้ที่คาดว่าจะเพิ่มสูงขึ้นจากการเปิดโครงการใหม่ที่มีมูลค่ามากขึ้นและการขยายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้เข้า นอกจากนี้ การพิจารณาอันดับเครดิตยังคำนึงถึงการกระจุกตัวของโครงการคอนโดมิเนียมราคาสูงและการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โรคโควิด 19) ซึ่งอาจสร้างแรงกดดันต่อสถานการณ์เศรษฐกิจภายในประเทศและอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในระยะสั้นถึงปานกลางให้เพิ่มมากขึ้นอีกด้วย

ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

สถานะทางการเงินที่แข็งแกร่งในตลาดที่อยู่อาศัยระดับกลางถึงบน

ทริสเรตติ้งมองว่าบริษัทมีสถานะทางการเงินที่แข็งแกร่งโดยเฉพาะอย่างยิ่งในตลาดที่อยู่อาศัยราคาปานกลางถึงสูงที่ระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาทต่อยูนิตขึ้นไป ทั้งนี้ ในปี 2563 บริษัทมีส่วนแบ่งรายได้ที่ประมาณ 6%-7% ของรายได้จากการจำหน่ายที่อยู่อาศัยทั้งหมดของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 23 รายที่จัดอันดับเครดิตโดยทริสเรตติ้ง โดยรายได้ของบริษัทในปี 2563 อยู่ที่ระดับ 1.9 หมื่นล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.8% จากปี 2562 ส่วนในช่วงครึ่งแรกของปี 2564 นั้น บริษัทมีรายได้อยู่ที่ระดับ 8.7 พันล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.6% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน บริษัทเป็นผู้นำในตลาดบ้านจัดสรรที่ระดับราคาเกินกว่า 10 ล้านบาทต่อหลัง โดยรายได้จากบ้านจัดสรรในกลุ่มนี้คิดเป็นสัดส่วนเกินกว่า 43% ของรายได้รวมของบริษัทในปี 2563 จนถึงช่วงครึ่งแรกของปี 2564

ตั้งแต่ปี 2561 เป็นต้นมา บริษัทได้ขยายสินค้าบ้านจัดสรรในระดับราคาที่ต่ำลงให้มากขึ้นโดยมีราคาอยู่ในช่วง 3-5 ล้านบาทต่อหลัง สินค้าในกลุ่มนี้ได้รับการตอบรับเป็นอย่างดีและผู้บริหารของบริษัทมองว่าตลาดในกลุ่มนี้มีขนาดที่ใหญ่และมีศักยภาพในการเติบโตอีกมากแม้ว่าจะมีอัตราการปฏิเสธสินเชื่อจากธนาคารที่สูงกว่าก็ตาม ซึ่งการขยายสินค้าไปในตลาดระดับราคาที่ต่ำกว่าเดิมจะช่วยสนับสนุนการเติบโตของรายได้ให้แก่บริษัทในระยะปานกลางได้ อย่างไรก็ตาม ทริสเรตติ้งมองว่าบริษัทจำเป็นต้องให้ความสำคัญกับขั้นตอนการคัดกรองลูกค้าให้มากยิ่งขึ้นเนื่องจากอัตราการปฏิเสธสินเชื่อจากธนาคารในกลุ่มนี้ก็มีค่อนข้างสูงด้วยเช่นกัน

รายได้ที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง

ทริสเรตติ้งคาดว่ารายได้ของบริษัทจะเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยรายได้จะค่อย ๆ เพิ่มขึ้นไปอยู่ที่ระดับ 1.8-2.1 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงเวลา 3 ปีข้างหน้า ทั้งนี้ ฐานรายได้ของบริษัทในช่วงระหว่างปี 2558-2560 ยังคงอยู่ที่ระดับประมาณ 1.4 หมื่นล้านบาทต่อปี หลังจากนั้นเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 1.6-1.9 หมื่นล้านบาทต่อปีนับตั้งแต่ปี 2561 หลังจากที่บริษัทได้ขยายสินค้าที่อยู่อาศัยไปในกลุ่มราคาที่ต่ำกว่าเดิม ทริสเรตติ้งคาดว่ารายได้จากโครงการบ้านจัดสรรยังคงเป็นแหล่งรายได้หลักซึ่งคิดเป็นสัดส่วนมากกว่า 75% ของรายได้รวมของบริษัท ในขณะที่รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมจะมีสัดส่วน 20% และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าและบริการจะมีสัดส่วน 5% ทริสเรตติ้งคาดว่าอัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของบริษัทจะรักษาระดับอยู่ที่ 15%-18% ในช่วงเวลา 3 ปีข้างหน้า

การมีสถานะทางการเงินที่แข็งแกร่งในตลาดบ้านจัดสรรและยอดขายอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในระดับปานกลางน่าจะช่วยให้บริษัทบรรลุระดับรายได้เป้าหมายได้ ทั้งนี้ ณ เดือนมิถุนายน 2564 บริษัทมี

ที่อยู่อาศัยรอการส่งมอบมูลค่ารวมประมาณ 8.6 พันล้านบาทโดยจำแนกออกเป็นบ้านจัดสรรมูลค่า 4.6 พันล้านบาทและคอนโดมิเนียมอีก 4 พันล้านบาท ยอดขายบ้านจัดสรรจะรับรู้เป็นรายได้ในปี 2564 ส่วนยอดขายคอนโดมิเนียมที่จะทยอยส่งมอบให้แก่ลูกค้านั้นคาดว่าจะรับรู้เป็นรายได้ที่จำนวนประมาณ 0.8 พันล้านบาทในช่วงครึ่งหลังของปี 2564 และอีกประมาณ 3.2 พันล้านบาทในปี 2565

การกระจุกตัวของโครงการคอนโดมิเนียมราคาสูง

บริษัทมีโครงการคอนโดมิเนียมที่ค่อนข้างกระจุกตัวอยู่ในกลุ่มระดับราคาสูง โดย ณ เดือนมิถุนายน 2564 บริษัทมีโครงการคอนโดมิเนียมพร้อมขาย จำนวน 11 โครงการซึ่งมีมูลค่าเหลือขายประมาณ 1.5 หมื่นล้านบาทและคิดเป็นสัดส่วน 43% ของมูลค่าเหลือขายทั้งหมด คอนโดมิเนียมในกลุ่มนี้มีราคาเฉลี่ยต่อยูนิตอยู่ที่ 14.4 ล้านบาท นอกจากนี้ โครงการจำนวน 3 ใน 11 แห่ง (“สโคป หลังสวน” “28 ซิตลม” และ “The Crest Park Residences”) ยังมีสัดส่วนถึง 84% ของมูลค่าเหลือขายของคอนโดมิเนียมและมีราคาเฉลี่ยต่อยูนิตอยู่ที่ 18 ล้านบาทอีกด้วย

จากผลกระทบของการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ส่งผลให้อุปสงค์คอนโดมิเนียมชะลอตัวลงอย่างมากในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา ยอดขายโครงการคอนโดมิเนียมของบริษัทอยู่ที่ระดับเพียง 1.9 พันล้านบาทในปี 2563 และ 2 พันล้านบาทในช่วงครึ่งแรกของปี 2564 ซึ่งยอดขายที่ซบเซาอาจส่งผลให้ภาระหนี้ของบริษัทยังคงอยู่ในระดับสูงเป็นเวลานานยิ่งขึ้น อย่างไรก็ตาม การที่โครงการคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่ของบริษัทตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพสูง ฉะนั้น หากบริษัทสามารถเสนอราคาหรือจัดโปรโมชั่นที่น่าดึงดูดใจก็น่าจะช่วยเร่งยอดขายและลดภาระหนี้ลงได้หากบริษัทเห็นว่าจำเป็น

เพิ่มการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้เข้า

บริษัทมีแผนการที่จะกระจายการลงทุนไปในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทให้เช่าซึ่งประกอบด้วยอาคารสำนักงาน อพาร์ทเมนท์ และโรงแรม โดยบริษัทคาดว่าจะเพิ่มรายได้จากค่าเช่าให้ถึงประมาณ 7%-10% ของรายได้รวม ปัจจุบันบริษัทมีอาคารสำนักงานให้เช่าในประเทศไทยจำนวน 6 แห่งและมีอพาร์ทเมนท์ให้เช่าในประเทศสหรัฐอเมริกาอีก 2 แห่ง ทั้งนี้ รายได้จากอสังหาริมทรัพย์ให้เข้าหลัก ๆ ของบริษัทนั้นมาจากอาคารสำนักงานให้เช่าจำนวน 6 แห่งซึ่งประกอบด้วย “อาคารชินวัตรทาวเวอร์ 1 2 และ 3” “อาคารเอสซี ทาวเวอร์” “Computer Center Building” และ “Technical Training Center” โดยบริษัทดำเนินการบริหารพื้นที่เช่าทั้งหมดจำนวน 120,000 ตารางเมตร (ตร.ม.) และ ณ เดือนมิถุนายน 2564 อัตราการเช่าพื้นที่โดยรวมของทุกอาคารอยู่ที่ 92% ซึ่งรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ให้เข้าในปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 800-850 ล้านบาทต่อปีหรือคิดเป็นประมาณ 4%-6% ของรายได้รวมของบริษัทในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา

เพื่อเป็นการเพิ่มรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เข้า บริษัทจึงมีแผนจะเพิ่มการลงทุนในอพาร์ทเมนท์ให้เช่าในประเทศสหรัฐอเมริกาด้วยงบลงทุนจำนวนประมาณ 3 พันล้านบาทและจะทยอยลงทุนในช่วง 3 ปีข้างหน้า บริษัทมีแผนจะทำกำไรจากการขายอพาร์ทเมนท์ให้เช่าในประเทศสหรัฐ หลังจากบริษัทได้เข้าลงทุนและถือครองสินทรัพย์ดังกล่าวเอาไว้ในระยะเวลาหนึ่งแล้ว นอกจากนี้ บริษัทยังมีแผนจะขยายไปสู่ธุรกิจโรงแรมโดยตั้งงบลงทุนไว้ที่จำนวน 2 พันล้านบาทในช่วงเวลา 4 ปีข้างหน้าอีกด้วย ทริสเรตติ้งมองว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้เข้าจะช่วยให้บริษัทมีสินทรัพย์เพิ่มมากขึ้นอีกทั้งยังมีรายได้ที่สม่ำเสมอในระยะยาว อย่างไรก็ตาม ภาระหนี้ของบริษัทก็อาจจะทรงตัวอยู่ในระดับสูงในช่วงของการลงทุนด้วย

คาดว่าภาระหนี้จะเพิ่มสูงขึ้น

ทริสเรตติ้งมีความเห็นว่าบริษัทจะยังคงมีภาระหนี้ที่อยู่ในระดับสูงต่อไปในระยะสั้นถึงปานกลาง ทริสเรตติ้งประมาณการว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทจะอยู่ที่ประมาณ 50%-60% ในช่วง 3 ปีข้างหน้าเมื่อพิจารณาจากแผนของบริษัทที่จะเปิดโครงการใหม่ซึ่งมีมูลค่าประมาณ 1.5-2 หมื่นล้านบาทต่อปีและจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้เข้าที่มูลค่าอีกประมาณ 1.3-1.8 พันล้านบาทต่อปีในช่วง 3 ปีข้างหน้า ในการนี้ บริษัทได้ตั้งงบประมาณซื้อที่ดินไว้ที่จำนวนประมาณ 1 หมื่นล้านบาทในปี 2564 และ 7 พันล้านบาทต่อปีในช่วงระหว่างปี 2565-2566 โดยการเพิ่มขึ้นของงบประมาณในการซื้อที่ดินและมูลค่าที่สูงขึ้นของโครงการเปิดใหม่ในแต่ละปีนั้นคาดว่าจะส่งผลให้ภาระหนี้ของบริษัทเพิ่มสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในช่วง 3 ปีข้างหน้า อย่างไรก็ตาม ทริสเรตติ้งก็คาดว่าบริษัทจะรักษ้อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินให้อยู่ที่ระดับประมาณ 8%-10% และอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนให้ต่ำกว่าระดับ 60% เอาไว้ได้

ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขทางการเงินที่สำคัญของเงินกู้ที่มีกับธนาคารและหุ้นกู้ บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนไม่ให้เกินกว่า 2 เท่า โดย ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2564 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ระดับ 1.24 เท่า ทริสเรตติ้งจึงคาดว่าบริษัทน่าจะสามารถรักษ้อัตราส่วนดังกล่าวให้สอดคล้องกับเงื่อนไขทางการเงินเอาไว้ได้ในช่วง 12-18 เดือนข้างหน้า ทั้งนี้ บริษัทมีหนี้สินรวม ณ เดือนมิถุนายน 2564 อยู่ที่จำนวน 2.3 หมื่นล้านบาท โดยในจำนวนดังกล่าวเป็นหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนจำนวน 8.8 พันล้านบาทตาม “เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้” ของทริสเรตติ้ง ซึ่งหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนนั้นเป็นหนี้ที่มีหลักประกันของบริษัทและของบริษัทย่อยและคิดเป็นอัตราส่วนหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนต่อหนี้สินรวมของบริษัทที่ระดับ 38.5% ซึ่งต่ำกว่าเกณฑ์ที่ระดับ 50% ดังนั้น ทริสเรตติ้งจึงมองว่าเจ้าหนี้ที่ไม่มีหลักประกันไม่มีความด้อยสิทธิกว่าเจ้าหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนอย่างมีนัยสำคัญ

สภาพคล่องที่สามารถบริหารจัดการได้

ทริสเรทติ้งประเมินว่าบริษัทมีสภาพคล่องอยู่ในระดับที่สามารถบริหารจัดการได้ในช่วง 12 เดือนข้างหน้า ทั้งนี้ ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2564 บริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในอีก 12 เดือนข้างหน้าจำนวน 1.1 หมื่นล้านบาทซึ่งประกอบด้วยตัวแลกเงินจำนวน 2.9 พันล้านบาท ตั๋วสัญญาใช้เงินระยะสั้นจำนวน 2.8 พันล้านบาท หุ้นกู้จำนวน 2.8 พันล้านบาท และเงินกู้โครงการอีกจำนวน 2.8 พันล้านบาท โดยบริษัทใช้ตั๋วสัญญาใช้เงินระยะสั้นเกือบทั้งหมดสำหรับการซื้อที่ดินและจะแปลงไปเป็นเงินกู้โครงการ ในกรณีนี้ บริษัทมีแผนจะชำระคืนเงินกู้โครงการด้วยกระแสเงินสดที่จะได้รับการโอนโครงการที่แล้วเสร็จให้แก่ลูกค้าและจะชำระคืนหุ้นกู้ด้วยการออกหุ้นกู้ชุดใหม่

แหล่งสภาพคล่องของบริษัทนั้นประกอบด้วยเงินสดในมือจำนวน 2.9 พันล้านบาท เงินลงทุนชั่วคราวจำนวน 3 พันล้านบาท และวงเงินกู้โครงการจากธนาคารที่ยังไม่ได้เบิกใช้อีกประมาณ 4.4 พันล้านบาท ในขณะที่เงินทุนจากการดำเนินงานของบริษัทในช่วง 12 เดือนข้างหน้าคาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 1.9-2 พันล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทยังมีสินทรัพย์ที่ไม่มีภาระผูกพันคิดเป็นมูลค่าประมาณ 3.3 พันล้านบาทซึ่งใช้เป็นแหล่งสภาพคล่องได้อีกแหล่งหนึ่ง ในยามที่จำเป็นอีกด้วย และเนื่องจากบริษัทมีเงินกัวยืมระยะสั้นจำนวนมาก ทริสเรทติ้งจึงคาดว่าบริษัทจะบริหารสภาพคล่องด้วยความระมัดระวัง

สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

ทริสเรทติ้งตั้งสมมติฐานกรณีพื้นฐานสำหรับการดำเนินงานของบริษัทในระหว่างปี 2564-2566 ดังนี้

- บริษัทจะเปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยในปี 2564 รวมมูลค่า 1.4 หมื่นล้านบาทซึ่งประกอบด้วยโครงการคอนโดมิเนียมมูลค่า 4.1 พันล้านบาท และจะเปิดขายโครงการบ้านจัดสรรใหม่มูลค่า 9.6 พันล้านบาท นอกจากนี้ ในอนาคตบริษัทคาดว่าจะเปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยโครงการใหม่ ๆ ที่มูลค่าประมาณ 1.5-2 หมื่นล้านบาทต่อปีด้วย
- รายได้จะอยู่ที่ประมาณ 1.8-2.1 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2564-2566
- งบประมาณในการซื้อที่ดินจะอยู่ที่จำนวน 1 หมื่นล้านบาทในปี 2564 และประมาณ 7 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2565-2566
- งบลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้เขาจะอยู่ที่จำนวน 1.3-1.8 พันล้านบาทต่อปีในช่วง 3 ปีข้างหน้า

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงการคาดการณ์ของทริสเรทติ้งว่าบริษัทจะยังคงรักษาความสามารถในการแข่งขันและฐานะทางการเงินเอาไว้ได้ในระยะปานกลางโดยที่อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายจะอยู่ที่ระดับ 15%-18% นอกจากนี้ แม้ว่าบริษัทจะมีแผนการขยายธุรกิจในเชิงรุก แต่ทริสเรทติ้งก็คาดว่าบริษัทจะรักษาอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนให้อยู่ที่ระดับ 50%-60% ในช่วง 3 ปีข้างหน้าเอาไว้ได้

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทอาจได้รับการปรับลดลงหากผลการดำเนินงานหรือสถานะทางการเงินของบริษัทอ่อนแอลงอย่างมากจากระดับในปัจจุบัน หรือหากอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทอยู่ในระดับที่สูงเกินกว่า 60% เป็นเวลาที่ต่อเนื่อง ในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตของบริษัทอาจได้รับการปรับเพิ่มขึ้นได้หากอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อหนี้สินทางการเงินของบริษัทเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับประมาณ 12%-15% และอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนลดลงมาอยู่ที่ระดับประมาณ 50% อย่างต่อเนื่อง

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ*

หน่วย: ล้านบาท

	ม.ค.-มิ.ย. 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
		2563	2562	2561	2560
รายได้จากการดำเนินงานรวม	8,726	19,039	17,669	15,470	12,469
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	1,499	3,124	3,113	2,841	2,092
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	1,583	3,287	3,262	2,986	2,236
เงินทุนจากการดำเนินงาน	1,001	2,012	1,928	1,811	1,260
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	340	771	823	692	646
เงินลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	30,777	30,537	34,276	32,420	28,468
สินทรัพย์รวม	46,827	44,319	45,276	42,620	38,498
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	18,708	17,720	22,155	18,912	18,061
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	18,875	18,643	17,547	16,239	14,915
อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ (%)	18.14	17.26	18.46	19.30	17.93
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	7.82 **	7.72	8.08	8.05	6.48
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	4.65	4.26	3.96	4.32	3.46
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	5.33 **	5.39	6.79	6.33	8.08
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	12.10 **	11.36	8.70	9.57	6.98
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	49.78	48.73	55.80	53.80	54.77

* 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. 2564 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแถลงข้อเท็จจริง หรือคำแนะนำให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ 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 และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria
