

# บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 150/2565

31 สิงหาคม 2565

## CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร: BBB-  
แนวโน้มอันดับเครดิต: Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด : 31/08/64

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับ เครดิต	แนวโน้มอันดับ เครดิต/ เกรดที่พึง
31/08/64	BBB-	Stable

ติดต่อ:

อวยพร วชิรกาญจนารณ์  
auiyorn@trisrating.com

หัตถยานี พิทักษ์ปฐพี  
hattayanee@trisrating.com

ปรียาภรณ์ โกษาการ  
preeyaporn@trisrating.com

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



WWW.TRISRATING.COM

\* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

## เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรของ บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ “BBB-” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” โดยอันดับเครดิตสะท้อนถึงสถานะทางการตลาดที่ดีขึ้นของบริษัทในตลาดคอนโดมิเนียมราคาระดับกลางถึงล่างและการมีมูลค่ายอดขายที่รอรับรู้รายได้ (Backlog) ค่อนข้างสูง อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตก็ถูกลดทอนบางส่วนจากการมีสินค้าที่กระจุกตัวและภาระหนี้ที่คาดว่าจะเพิ่มสูงขึ้นจากการขยายธุรกิจอย่างรวดเร็ว โดยการขยายสินค้าไปสู่โครงการแนวราบยังคงอยู่ในช่วงเริ่มต้นและต้องการเวลาเพื่อพิสูจน์ความสำเร็จ

นอกจากนี้ อันดับเครดิตยังสะท้อนถึงความกังวลของทริสเรทติ้งเกี่ยวกับภาระหนี้ภาคครัวเรือนภายในประเทศที่อยู่ในระดับค่อนข้างสูงและอัตราเงินเฟ้อที่ปรับเพิ่มสูงขึ้นซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยและต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นในระยะสั้นถึงปานกลางอีกด้วย

## ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

### สถานะทางการตลาดปรับตัวดีขึ้นในตลาดคอนโดมิเนียมราคาระดับกลางถึงล่าง

ส่วนแบ่งทางการตลาดของบริษัทในช่วงที่ผ่านมาโดยเฉพาะอย่างยิ่งในตลาดคอนโดมิเนียมระดับราคาปานกลางถึงต่ำนั้นปรับตัวดีขึ้นในช่วงที่ผ่านมา โดยโครงการคอนโดมิเนียมของบริษัทภายใต้แบรนด์ “Kave” “Atmoz” และ “Modiz” นั้นเป็นที่ยอมรับเป็นอย่างดีในกลุ่มนักศึกษา มหาวิทยาลัยและกลุ่มคนวัยเริ่มทำงาน บริษัทมียอดขายอยู่ในช่วง 3.3-5.2 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2560-2564 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากระดับ 1.5-2.0 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2558-2559 ยอดขายของบริษัทยังเติบโตได้ถึงแม้ว่าจะมีผลกระทบของเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อที่อยู่อาศัยเกณฑ์ใหม่ของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ในส่วนของอัตราส่วนเงินกู้รวมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม (LTV) ในปี 2562 และการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โรคโควิด 19) ซึ่งส่งผลกระทบต่อเชิงลบโดยตรงกับตลาดคอนโดมิเนียม ยอดขายของบริษัทในช่วงครึ่งแรกของปี 2565 อยู่ที่ 4.9 พันล้านบาท เพิ่มขึ้นอย่างมากจาก 2.5 พันล้านบาทในช่วงเดียวกันจากปีก่อน

ผลการดำเนินงานของบริษัทในช่วงปี 2564 ถึงครึ่งแรกของปี 2565 สอดคล้องกับประมาณการของทริสเรทติ้ง ทั้งนี้ รายได้ของบริษัทเติบโตอย่างต่อเนื่องในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา โดยรายได้ของบริษัทในปี 2564 อยู่ที่ 5 พันล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 4.2 พันล้านบาทในปี 2563 และ 2.6 พันล้านบาทในปี 2562 ขณะที่รายได้ในช่วงครึ่งแรกของปี 2565 อยู่ที่ 2.7 พันล้านบาทเพิ่มขึ้น 19% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ (EBITDA Margin) ของบริษัททรงตัวอยู่ที่ระดับประมาณ 25%-30% ในช่วงปี 2563 ถึงครึ่งแรกของปี 2565 ซึ่งเป็นระดับที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมที่ระดับประมาณ 20%-23%

### มีมูลค่า Backlog ค่อนข้างสูงและแผนเปิดโครงการใหม่จะช่วยหนุนการเติบโตของกำไร

จากประมาณการพื้นฐานของทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้ของบริษัทจะอยู่ที่ 6-8 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2565-2567 ซึ่งมีปัจจัยสนับสนุนจากมูลค่า Backlog ที่ค่อนข้างสูงและแผนเปิดโครงการใหม่อย่างต่อเนื่องในช่วง 2-3 ปีข้างหน้าของบริษัท โดย EBITDA คาดว่าจะอยู่ที่ระดับ 1.5-2.0

พันล้านบาทต่อปีในขณะที่บริษัทน่าจะยังสามารถรักษา EBITDA Margin ให้อยู่ที่ระดับ 25% เอาไว้ได้

ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2565 มูลค่า Backlog ของบริษัทอยู่ที่ระดับ 9.2 พันล้านบาท โดยยอดขายดังกล่าวจะทยอยรับรู้เป็นรายได้ที่ประมาณ 4.2 พันล้านบาทในช่วงครึ่งหลังของปี 2565 ประมาณ 4.7 พันล้านบาทในปี 2566 และส่วนที่เหลือในปี 2567 จากแผนธุรกิจ 3 ปีของบริษัท บริษัทมีแผนจะเปิดโครงการคอนโดมิเนียมใหม่มูลค่าประมาณ 0.8-1.0 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2565-2567 นอกจากนี้ บริษัทมีแผนจะเปิดโครงการแนวราบเพิ่มขึ้นอีกด้วย โดยบริษัทจะเปิดขายโครงการบ้านเดี่ยวภายใต้แบรนด์ “ESTA” มูลค่า 683 ล้านบาทในไตรมาสสุดท้ายของปี 2565 และโครงการแนวราบอีกจำนวน 4 โครงการภายใต้แบรนด์ “Arbor” “Chann” และ “The Honor” มูลค่าโครงการรวมประมาณ 9 พันล้านบาทในปี 2566 เป็นต้นไป

### การเพิ่มสินค้าโครงการแนวราบจะช่วยลดความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของสินค้า

ทริสเรทติ้งมองว่าบริษัทมีสินค้าที่อยู่อาศัยที่ค่อนข้างกระจุกตัวทั้งในด้านของทำเลที่ตั้งโครงการ ประเภทสินค้า และระดับราคา ณ เดือนมิถุนายน 2565 บริษัทมีโครงการคอนโดมิเนียมจำนวน 26 โครงการและโครงการทาวน์เฮ้าส์อีก 4 โครงการ มีทำเลที่ตั้งของโครงการส่วนใหญ่อยู่ในย่านรังสิตลาดพร้าว-รัชดา และมีนบุรี สินค้าเหลือขายทั้งหมดของโครงการดังกล่าวมีมูลค่ารวมประมาณ 1.5 หมื่นล้านบาท (รวมทั้งที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและยังไม่ได้ก่อสร้าง) ซึ่งมูลค่าเหลือขายเกือบทั้งหมดเป็นโครงการคอนโดมิเนียม ยิ่งไปกว่านั้น มูลค่ามากกว่า 80% ยังเป็นโครงการคอนโดมิเนียมแนวต่ำที่มีระดับราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาทต่อยูนิตอีกด้วย

ในอนาคตบริษัทมีแผนการจะเพิ่มโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบและโครงการคอนโดมิเนียมแนวสูงให้มากขึ้นโดยมีเป้าหมายจะเพิ่มโครงการแนวราบให้ได้ในสัดส่วนประมาณ 30% ของมูลค่าโครงการทั้งหมดของบริษัท ณ สิ้นปี 2568 ยิ่งไปกว่านั้น บริษัทยังมีแผนการจะเปิดโครงการคอนโดมิเนียมแนวสูงให้ได้ที่จำนวน 1-2 โครงการต่อปีอีกด้วย ซึ่งทริสเรทติ้งมองว่าการเพิ่มความหลากหลายของสินค้าจะช่วยให้บริษัทมีความยืดหยุ่นในการปรับปรุงสินค้าให้ตรงกับความต้องการของตลาดได้ในขณะที่รายได้และกำไรนั้นก็จะมีคามผันผวนน้อยลงในอนาคต

### คาดว่าภาระหนี้จะปรับตัวสูงขึ้นจากการขยายธุรกิจอย่างรวดเร็ว

ทริสเรทติ้งคาดว่าภาระหนี้ของบริษัทจะเพิ่มสูงขึ้นในช่วง 3 ปีข้างหน้าจากการที่บริษัทมีแผนจะเปิดโครงการใหม่จำนวนมากเพื่อรักษาอัตราการเติบโตในอนาคต ภายใต้ประมาณการพื้นฐานของทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ ๆ มูลค่า 1.1 หมื่นล้านบาท (รวมโครงการจากกิจการร่วมค้า) ในปี 2565 และมูลค่าราว ๆ 1.2-1.4 หมื่นล้านบาทต่อปีในปี 2566 และปี 2567 โดยโครงการภายใต้กิจการร่วมค้าจะมีสัดส่วนประมาณ 20%-30% ของมูลค่าคอนโดมิเนียมทั้งหมดของบริษัท ในเดือนมกราคม 2565 บริษัทร่วมลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 51:49 กับบริษัท Takara Leben Co., Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จากประเทศญี่ปุ่น เพื่อร่วมกันพัฒนาโครงการ “Atmoz Bangna” มูลค่า 2.3 พันล้านบาท อีกทั้ง บริษัทตั้งงบประมาณในการซื้อที่ดินไว้ที่ประมาณ 3 พันล้านบาทต่อปี

จากแผนเปิดโครงการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นของบริษัท อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (รวมภาระหนี้ตามสัดส่วน 51% ในกิจการร่วมค้า) ของบริษัทจะเพิ่มไปอยู่ที่ระดับ 55%-60% ในช่วงปี 2565-2567 จาก 50.7% ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2565 ในขณะที่อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินของบริษัทคาดว่าจะอยู่ที่ระดับ 10%-13% ในช่วงปี 2565-2567 ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขทางการเงินของเงินกู้ยืมระบุว่าบริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่ให้เกินกว่า 2 เท่า ซึ่งบริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าว ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2565 อยู่ที่ระดับ 1.69 เท่า ทริสเรทติ้งเชื่อว่าบริษัทจะสามารถบริหารโครงสร้างทางการเงินให้สอดคล้องกับเงื่อนไขดังกล่าวต่อไปได้ในช่วง 12-18 เดือนข้างหน้า

อย่างไรก็ตาม บริษัทมีภาระหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนค่อนข้างสูง ซึ่งเป็นหนี้ที่มีหลักประกันทั้งหมดรวมกับหนี้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีประกันทั้งหมดของบริษัทย่อย โดย ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2565 หนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนของบริษัทอยู่ที่ 4.7 พันล้านบาทหรือประมาณ 68% ของหนี้สินทั้งหมด เนื่องจากอัตราส่วนนี้เกินกว่า 50% ตาม “เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้” ของทริสเรทติ้ง ดังนั้น ทริสเรทติ้งจึงมองว่าเจ้าหนี้ที่ไม่มีหลักประกันของบริษัทจะมีความด้อยสิทธิกว่าเจ้าหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนอย่างมีนัยสำคัญเมื่อพิจารณาจากสิทธิเรียกร้องในสินทรัพย์ของบริษัท

### ความกังวลเกี่ยวกับหนี้ครัวเรือนและเงินเพื่อที่เพิ่มสูงขึ้น

ณ เดือนมีนาคม 2565 หนี้ครัวเรือนของประเทศไทยอยู่ที่ระดับ 14.64 ล้านล้านบาท ในขณะที่อัตราส่วนหนี้ครัวเรือนต่อผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) อยู่ที่ระดับ 89.2% ลดลงเล็กน้อยจากระดับ 90.0% ณ สิ้นปี 2564 การฟื้นตัวของเศรษฐกิจที่ค่อนข้างช้าทำให้อัตราส่วนดังกล่าวยังคงอยู่ในระดับสูง โดย GDP ของประเทศไทยลดลงถึง 6.2% ในปี 2563 และเติบโตเพียง 1.6% ในปี 2564 ทั้งนี้ ในปี 2565 ทริสเรทติ้งคาดว่า

ว่า GDP จะเติบโตที่ระดับ 2%-3% จากปีก่อนหน้า ดังนั้น หากหนี้ครัวเรือนยังคงอยู่ที่ระดับเดิม อัตราส่วนหนี้ครัวเรือนต่อ GDP จึงคาดว่าจะน่าจะเป็นที่ยอมรับ อยู่ที่ระดับประมาณ 87%-88% ในปี 2565 ต่อไป โดยภาระหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับค่อนข้างสูงจะส่งผลกระทบต่อภาระการจำหน่ายที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่อยู่อาศัยในกลุ่มระดับราคาต่ำลงมาซึ่งมีอัตราการปฏิเสธการให้สินเชื่อจากสถาบันการเงินที่สูง

ในขณะที่อัตราเงินเฟ้อที่เพิ่มสูงขึ้นมาตั้งแต่ไตรมาสสุดท้ายของปี 2564 ก็ยังเป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่เพิ่มความยากลำบากให้แก่ทั้งผู้ประกอบการและผู้ซื้อบ้านอีกด้วยเช่นกัน โดยอัตราเงินเฟ้อที่สูงขึ้นจะเพิ่มต้นทุนในการพัฒนาโครงการและต้นทุนทางการเงินของผู้ประกอบการในขณะเดียวกันก็ลดทอนกำลังซื้อของผู้ซื้อบ้าน นอกจากนี้ อัตราเงินเฟ้อที่สูงขึ้นจะส่งผลกระทบต่อราคาวัสดุก่อสร้างและค่าแรงอีกด้วย ในการนี้ อัตราค่าไรของผู้ประกอบการจึงอาจลดลงหากผู้ประกอบการไม่สามารถส่งผ่านภาระต้นทุนที่เพิ่มขึ้นไปยังผู้ซื้อบ้านได้ ดังนั้น การที่ราคาวัสดุก่อสร้างและค่าแรงเพิ่มสูงขึ้นจึงทำให้ทริสเรทติ้งคาดว่า EBITDA Margin ของบริษัทจะลดลงเล็กน้อยแต่จะสามารถรักษาระดับอยู่ที่ประมาณ 25% ได้ในช่วงเวลาประมาณการ

### สภาพคล่องอยู่ในระดับที่ยอมรับได้

ทริสเรทติ้งประเมินว่าสภาพคล่องของบริษัทนั้นมีเพียงพอในช่วง 12 เดือนข้างหน้า โดยแหล่งเงินทุนของบริษัทประกอบด้วยเงินสดและเงินลงทุนชั่วคราวจำนวน 1.9 พันล้านบาทและวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้อีกจำนวน 693 ล้านบาท ณ เดือนมิถุนายน 2565 นอกจากนี้ ทริสเรทติ้งยังคาดว่ากระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัทในช่วง 12 เดือนข้างหน้าจะอยู่ที่ประมาณ 1 พันล้านบาท ในขณะที่บริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระไปอีก 12 เดือนข้างหน้าจำนวน 2.8 พันล้านบาทซึ่งประกอบด้วยเงินกู้ระยะสั้นจำนวน 1.6 พันล้านบาท เงินกู้โครงการจำนวน 0.5 พันล้านบาท หนี้กู้ยืมจำนวน 0.5 พันล้านบาท และเงินกู้ระยะยาวอื่น ๆ อีกจำนวน 262 ล้านบาท โดยบริษัทใช้เงินกู้ระยะสั้นส่วนใหญ่เป็นเงินทุนหมุนเวียนและเป็นเงินกู้ชั่วคราวเพื่อใช้ในการซื้อที่ดินซึ่งคาดว่าจะเปลี่ยนมาเป็นเงินกู้โครงการต่อไป ขณะที่เงินสดในมือของบริษัทน่าจะมีเพียงพอสำหรับการชำระคืนหนี้กู้ยืมและเงินกู้ระยะยาวอื่น ๆ ในขณะที่เงินกู้โครงการนั้นบริษัทจะจ่ายชำระคืนด้วยกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับจากการโอนโครงการที่อยู่อาศัยที่สร้างแล้วเสร็จให้แก่ลูกค้า

### สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

- บริษัทจะเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ ๆ มูลค่าประมาณ 1.1-1.4 หมื่นล้านบาทต่อปี (รวมโครงการจากกิจการร่วมค้า) ในช่วง 3 ปีข้างหน้า
- รายได้จะอยู่ที่ประมาณ 5.8 พันล้านบาทในปี 2565 และจะค่อย ๆ เพิ่มขึ้นเป็น 8.4 พันล้านบาทในปี 2567
- EBITDA Margin คาดว่าจะอยู่ที่ระดับเกินกว่า 25%
- งบประมาณในการซื้อที่ดินจะอยู่ที่ประมาณ 3 พันล้านบาทต่อปีในช่วง 3 ปีข้างหน้า

### แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงความคาดหวังของทริสเรทติ้งว่าบริษัทจะมีผลการดำเนินงานได้ตามเป้าหมาย ถึงแม้ว่าจะมีการขยายธุรกิจอย่างรวดเร็ว ทริสเรทติ้งคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทจะอยู่ที่ระดับไม่เกินกว่า 55% ในขณะที่อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินจะอยู่ที่ระดับ 10%-13% ในช่วงเวลา 3 ปีข้างหน้า

### ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

ทริสเรทติ้งอาจปรับอันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทเพิ่มขึ้นหากบริษัทสามารถเพิ่มและสร้างเสถียรภาพให้แก่ฐานรายได้และกระแสเงินสดเอาไว้ได้ ในขณะที่ยังคงสามารถรักษาอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนให้อยู่ที่ระดับประมาณ 50% เป็นระยะเวลาที่ต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม ทริสเรทติ้งอาจปรับลดอันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตลงหากผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของบริษัทอ่อนแอลงจากระดับประมาณการพื้นฐานของทริสเรทติ้งอย่างมีนัยสำคัญจนเป็นสาเหตุที่ทำให้อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทอยู่ในระดับเกินกว่า 60% และ/หรืออัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินลดลงต่ำกว่า 10% เป็นระยะเวลาที่ต่อเนื่อง

**ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ \***

หน่วย: ล้านบาท

	ม.ค.-มิ.ย. 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
		2564	2563	2562	2561
รายได้จากการดำเนินงานรวม	2,739	4,966	4,228	2,631	4,355
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	620	1,410	1,142	446	862
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	708	1,513	1,191	480	885
เงินทุนจากการดำเนินงาน	407	1,035	726	214	635
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	156	179	205	148	109
เงินลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	9,529	8,289	6,751	5,259	4,599
สินทรัพย์รวม	13,877	11,335	8,160	6,860	5,492
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	5,315	3,573	3,757	3,584	3,594
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	5,164	4,937	2,297	1,716	788
<b>อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว</b>					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (%)	25.86	30.46	28.17	18.24	20.32
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	12.90 **	17.57	19.10	8.68	20.45
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	4.54	8.43	5.80	3.24	8.12
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	3.63 **	2.36	3.15	7.47	4.06
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	17.71 **	28.97	19.33	5.97	17.67
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	50.72	41.99	62.06	67.63	82.02

\* งบการเงินรวม

\*\* ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

**เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง**

- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 15 กรกฎาคม 2565
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงินสำหรับธุรกิจทั่วไป, 11 มกราคม 2565
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้, 15 มิถุนายน 2564

## บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) (ASW)

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. 2565 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ไว้ในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแกลงข้อเท็จจริง 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)