

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 163/2566

31 สิงหาคม 2566

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร: BBB-

แนวโน้มอันดับเครดิต: Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด: 31/08/65

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับเครดิต	แนวโน้มอันดับ เครดิต/ เกรดเครดิตฟิสิก
31/08/64	BBB-	Stable

ติดต่อ:

อวยพร วชิรกาญจนารักษ์
auiypon@trisrating.com

ปรียาภรณ์ โกษาการ
preeyaporn@trisrating.com

จุฑามาส บุษยวานิชกุล
jutamas_b@trisrating.com

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



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรของ บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ “BBB-” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” โดยการทบทวนอันดับเครดิตดังกล่าวพิจารณาถึงสถานะทางการตลาดที่แข็งแกร่งของบริษัทในตลาดคอนโดมิเนียมระดับราคาปานกลางถึงล่างและการมีมูลค่ายอดขายรอการรับรู้รายได้ (Backlog) ที่ค่อนข้างสูง อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตก็ถูกลดทอนลงบางส่วนจากการที่บริษัทมีสินค้ากระจุกตัวและมีภาระหนี้ที่ค่อนข้างสูงจากการขยายธุรกิจอย่างรวดเร็ว ทั้งนี้ การขายสินค้าไปยังโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบและการลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัยในจังหวัดภูเก็ตนั้นคาดว่าจะช่วยเพิ่มความหลากหลายให้แก่สินค้าของบริษัท ทว่าการลงทุนเหล่านี้ยังอยู่ในช่วงเริ่มต้นและต้องการเวลาเพื่อพิสูจน์ความสำเร็จ

นอกจากนี้ การทบทวนอันดับเครดิตยังพิจารณาไปถึงความกังวลของทริสเรทติ้งเกี่ยวกับการปรับเกณฑ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Loan-to-Value หรือ LTV) ที่เข้มงวดมากขึ้นในปีนี้อีกทั้งการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยและต้นทุนทางการเงินของผู้ประกอบการในระยะสั้นถึงปานกลางด้วยเช่นกัน

ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

สถานะทางการตลาดที่แข็งแกร่งในตลาดคอนโดมิเนียมระดับราคาปานกลางถึงล่าง

ทริสเรทติ้งมองว่าส่วนแบ่งทางการตลาดของบริษัทในช่วงที่ผ่านมาโดยเฉพาะอย่างยิ่งในตลาดคอนโดมิเนียมระดับราคาปานกลางถึงล่างนั้นมีการปรับตัวดีขึ้นในช่วงที่ผ่านมา โดยโครงการคอนโดมิเนียมของบริษัทภายใต้แบรนด์ “Kave” “Atmoz” และ “Modiz” นั้นเป็นที่ยอมรับเป็นอย่างดีในกลุ่มนักศึกษามหาวิทยาลัยและกลุ่มคนวัยเริ่มทำงานโดยเห็นได้จากยอดขายและการโอนที่เพิ่มขึ้นของบริษัทในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมา

ผลการดำเนินงานของบริษัทในช่วงระหว่างปี 2565 จนถึงครึ่งแรกของปี 2566 ปรับตัวดีขึ้นซึ่งสอดคล้องกับประมาณการของทริสเรทติ้ง รายได้ของบริษัทในปี 2565 เพิ่มสูงขึ้นเป็นประวัติการณ์ถึง 5.5 พันล้านบาทจาก 5.0 พันล้านบาทในปี 2564 ในขณะที่ในช่วงครึ่งแรกของปี 2566 นั้นรายได้ของบริษัทอยู่ที่ 2.9 พันล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 6% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ส่วนอัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ (EBITDA Margin) ของบริษัทนั้นก็ทรงตัวอยู่ที่ระดับประมาณ 23%-25% ในช่วงระหว่างปี 2565 จนถึงครึ่งแรกของปี 2566 ซึ่งสูงกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมเล็กน้อย

ยอดขายของบริษัทเพิ่มขึ้นเป็นอย่างมากในปี 2565 โดยยอดขายรวมทั้งในส่วนของการร่วมทุนและโครงการของบริษัทเองนั้นสูงเกินกว่า 1 หมื่นล้านบาทในปี 2565 ซึ่งถือว่าเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจาก 4-5 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2561-2564 ส่วนยอดขายในช่วงครึ่งแรกของปี 2566 นั้นก็ยังคงมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นโดยมาอยู่ที่ 6.5 พันล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 12% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

การกระจายตัวของสินค้าจะช่วยสนับสนุนการเติบโตของรายได้และกำไร

บริษัทวางแผนจะกระจายพอร์ตการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ให้ครอบคลุมทั้งประเภทของสินค้า ระดับราคา และทำเล โดยบริษัทมีเป้าหมายที่จะเพิ่มโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบให้มากขึ้นที่สัดส่วนประมาณ 30% ของมูลค่าโครงการทั้งหมดของบริษัทภายในสิ้นปี 2568 ในครั้งนี้ บริษัทมีแผนจะเปิดตัวโครงการแนวราบอีกจำนวน 5 โครงการในช่วงครึ่งหลังของปี 2566 จนถึงครึ่งแรกของปี 2567 ภายใต้แบรนด์ “Arbor” “Chann” และ “The Honor” คิดเป็นมูลค่าโครงการรวมทั้งสิ้นประมาณ 0.9-1.0 หมื่นล้านบาท ซึ่งโครงการแนวราบของบริษัทครอบคลุมที่อยู่อาศัยระดับราคาปานกลางถึงสูงโดยมีราคาตั้งแต่ 3-60 ล้านบาทต่อหลัง

บริษัทยังได้กระจายสินค้าที่อยู่อาศัยไปในพื้นที่จังหวัดภูเก็ตอีกด้วย โดยในเดือนธันวาคม 2565 บริษัทได้ลงทุนจำนวน 210 ล้านบาทเพื่อซื้อหุ้น 30% ใน บริษัท โบทานิก้า แกรนด์ อเวนิว จำกัด (BGA) เพื่อพัฒนาโครงการวิลล่าหรูโดยมีมูลค่าโครงการที่ระดับ 0.9-1.0 หมื่นล้านบาท อีกทั้งในเดือนมีนาคม 2566 บริษัทยังได้ซื้อหุ้นในสัดส่วน 57.8% มูลค่าประมาณ 1 พันล้านบาทใน บริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (TITLE) จากผู้ถือหุ้นรายใหญ่เพื่อขยายการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมในจังหวัดภูเก็ตด้วยเช่นกัน ปัจจุบัน TITLE ถือครองที่ดินประมาณ 80 ไร่ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณชายหาดหลัก ๆ 3 แห่งในจังหวัดภูเก็ต ได้แก่ หาดบางเทา หาดในยาง และหาดราไวย์ โดยบริษัทมีแผนการจะพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมจำนวน 9 โครงการที่มูลค่าประมาณ 1.2-1.4 หมื่นล้านบาทบนที่ดินเหล่านี้ในช่วง 3 ปีข้างหน้า

ทริสเรทติ้งมองว่าการเพิ่มความหลากหลายของสินค้าจะช่วยให้บริษัทมีความยืดหยุ่นในการปรับปรุงสินค้าที่อยู่อาศัยให้ตรงกับความต้องการของตลาดได้ในทำเลที่หลากหลาย หากกลยุทธ์นี้ประสบความสำเร็จจะช่วยทำให้บริษัทรักษาการเติบโตของรายได้และกำไรได้ในระยะยาว อย่างไรก็ตาม การขยายสินค้าไปสู่โครงการแนวราบและการลงทุนในภูเก็ตยังอยู่ในช่วงเริ่มต้นและต้องการเวลาเพื่อพิสูจน์ความสำเร็จต่อไป

มูลค่ายอดขายรอการรับรู้รายได้ช่วยรักษาระดับรายได้และกำไรในอนาคตได้บางส่วน

จากประมาณการพื้นฐานของทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้ต่อปีของบริษัทจะเติบโตที่ระดับ 1.2-1.5 หมื่นล้านบาทในช่วงปี 2567-2568 จากประมาณ 7-8 พันล้านบาทในปี 2566 ในขณะที่ EBITDA Margin ของบริษัทนั้นคาดว่าจะอยู่ในช่วง 20%-25% การเติบโตของรายได้และกำไรของบริษัทคาดว่าจะได้รับแรงหนุนจากยอดขายรอการรับรู้รายได้ของโครงการคอนโดมิเนียมที่มีจำนวนมากและจากการเปิดตัวโครงการใหม่เพิ่มเติมในอีก 2-3 ปีข้างหน้า ทั้งนี้ ภายใต้กลยุทธ์การเติบโต บริษัทมีแผนจะเปิดตัวโครงการใหม่ที่มูลค่าประมาณ 2.2-2.3 หมื่นล้านบาทในปี 2566 โดยเพิ่มขึ้นถึง 2 เท่าจากปี 2565

ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2566 บริษัทมียอดขายรอการรับรู้รายได้ที่อยู่จำนวน 1.5 หมื่นล้านบาทซึ่งรวมยอดขายรอการรับรู้รายได้จำนวน 4.0 พันล้านบาทภายใต้กิจการร่วมค้า โดยยอดขายของบริษัทคาดว่าจะรับรู้เป็นรายได้ที่จำนวนประมาณ 4.4 พันล้านบาทในช่วงครึ่งหลังของปี 2566 และที่จำนวน 4.3 พันล้านบาทในปี 2567 และส่วนที่เหลือในปี 2568 ในขณะที่ยอดขายจากโครงการร่วมทุนจะทยอยโอนให้แก่ลูกค้าตั้งแต่ปีนี้เป็นต้นไป ดังนั้น บริษัทจะสามารถรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากโครงการร่วมทุนที่จำนวน 130 ล้านบาทในปี 2566 และจะเพิ่มขึ้นเป็น 300-330 ล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2567-2568 ปัจจุบันบริษัทได้ร่วมพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมจำนวน 6 โครงการที่มูลค่ารวม 1.06 หมื่นล้านบาทกับหุ้นส่วนทางธุรกิจ โดยจำนวน 3 โครงการเป็นการร่วมทุนกับ Takara Leben Co., Ltd. (Takara) และจำนวน 2 โครงการเป็นการร่วมทุนกับ Tokyo Tatemono Asia Pte. Ltd. (TTA) และอีกหนึ่งโครงการเป็นการร่วมทุนกับบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ท้องถิ่น โดยโครงการร่วมทุนนี้จะช่วยสนับสนุนการเติบโตของบริษัทโดยไม่จำเป็นต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก

ภาระหนี้ค่อนข้างสูง

การขยายตัวทางธุรกิจอย่างรวดเร็วได้ส่งผลทำให้ภาระหนี้ของบริษัทเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา โดย ณ เดือนมิถุนายน 2566 อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (รวมภาระหนี้ตามสัดส่วนในกิจการร่วมค้า) อยู่ที่ 63.7% เพิ่มขึ้นจาก 57.5% ในปี 2565 และ 42% ในปี 2564 ซึ่งเกินเป้าหมายการคาดการณ์ของทริสเรทติ้งที่ระดับ 60% ไปเล็กน้อย อย่างไรก็ตาม ทริสเรทติ้งคาดว่าอัตราส่วนดังกล่าวจะลดลงต่ำกว่า 60% ภายในสิ้นปี 2566 เมื่อการก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียมหลายโครงการแล้วเสร็จและส่งมอบได้ในช่วงครึ่งหลังของปี 2566

ในอนาคตทริสเรทติ้งคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทจะอยู่ในช่วง 55%-60% ในระหว่างปี 2567-2568 ในขณะที่อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินอาจลดลงต่ำกว่า 10% ในปี 2566 แต่น่าจะฟื้นตัวมาอยู่ที่ระดับเกินกว่า 10% ในปีถัด ๆ ไป ทั้งนี้ ภายใต้ประมาณการพื้นฐานของทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะเปิดตัวโครงการใหม่ที่มูลค่าประมาณ 1.5-2.5 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วง 3 ปีข้างหน้า โดยบริษัทจะมีงบประมาณในการจัดซื้อที่ดินประมาณ 3.5-4.5 พันล้านบาทต่อปี ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขทางการเงินของเงินกู้ยืมระบุว่าบริษัทจะต้องดำรง

อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้ไม่เกิน 2.5 เท่า ซึ่ง ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2566 อัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 1.6 เท่า ทริสเรทติ้งจึงเชื่อว่าบริษัทจะสามารถบริหารโครงสร้างทางการเงินให้สอดคล้องกับเงื่อนไขดังกล่าวต่อไปได้ในช่วง 12-18 เดือนข้างหน้า

ผลกระทบในเชิงลบจากการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยและเกณฑ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่เข้มงวดขึ้น

ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ได้ปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยนโยบายมาแล้ว 4 ครั้งในปีนี้เป็นเดือนมกราคม เดือนมีนาคม เดือนพฤษภาคม และเดือนสิงหาคม ทริสเรทติ้งมองว่าอัตราดอกเบี้ยที่ปรับสูงขึ้นนอกจากจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนการระดมทุนของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แล้วยังส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ซื้อบ้านอีกด้วย โดยเฉพาะอย่างยิ่งกลุ่มลูกค้าผู้มีรายได้ปานกลางถึงต่ำ ส่วนการปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยนั้นยังอาจจะส่งผลกระทบต่ออุปสงค์ของนักลงทุนด้วยเช่นกันเนื่องจากอัตราผลตอบแทนที่นักลงทุนคาดหวังอาจจะลดลงเนื่องจากต้นทุนการระดมทุนเพิ่มสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม เนื่องจากอัตราผลตอบแทนค่าเช่าคอนโดมิเนียมของบริษัทในบริเวณใกล้เคียงมหาวิทยาลัยที่เพิ่มสูงขึ้น ทริสเรทติ้งจึงมิได้คาดว่าสัดส่วนของอุปสงค์จากนักลงทุนที่มีต่อสินค้าของบริษัทจะเปลี่ยนแปลงไปจากระดับปัจจุบันมากนัก

การกลับมากำหนดเพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan-to-Value หรือ LTV) อีกครั้งอาจจะส่งผลให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเบาบางลงในระยะสั้นถึงปานกลางด้วยเช่นกัน ทริสเรทติ้งมองว่าการปรับเกณฑ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจะส่งผลกระทบต่อกลุ่มที่อยู่อาศัยระดับกลางถึงระดับบนเนื่องจากผู้ซื้อในกลุ่มนี้อาจมีสัญญาจองมากกว่า 1 สัญญาอยู่แล้ว อย่างไรก็ตาม ผลกระทบจากการปรับเกณฑ์ดังกล่าวที่จะมีต่อบริษัทนั้นน่าจะบรรเทาลงบ้างเนื่องจากบริษัทมีสัดส่วนของลูกค้าที่ซื้อเงินสดอยู่แล้วบางส่วน โดยเฉพาะอย่างยิ่งจากผู้ซื้อในกลุ่มนักลงทุน

สภาพคล่องยังสามารถบริหารจัดการได้

ทริสเรทติ้งประเมินว่าสภาพคล่องของบริษัทจะยังคงอยู่ในวิสัยที่สามารถบริหารจัดการได้ในช่วง 12 เดือนข้างหน้า โดย ณ เดือนมิถุนายน 2566 แหล่งเงินทุนของบริษัทประกอบด้วยเงินสดจำนวน 799 ล้านบาทและวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้อีกจำนวน 151 ล้านบาท ทริสเรทติ้งประมาณการว่ากระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัทในช่วง 12 เดือนข้างหน้าจะอยู่ที่ประมาณ 1.0-1.5 พันล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทยังมีคอนโดมิเนียมที่เหลือขายในโครงการที่ปลดภาระหนี้มูลค่าประมาณ 0.5-0.6 พันล้านบาทซึ่งสามารถนำไปใช้ค้ำประกันเงินกู้ธนาคารได้ในกรณีที่เป็นอีกด้วย

ในขณะที่บริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในอีก 12 เดือนข้างหน้าจำนวน 2.5 พันล้านบาทซึ่งประกอบด้วยเงินกู้ระยะสั้นจำนวน 1.1 พันล้านบาท เงินกู้โครงการจำนวน 0.4 พันล้านบาท และหุ้นกู้จำนวน 1.0 พันล้านบาท โดยบริษัทใช้เงินกู้ระยะสั้นส่วนใหญ่เป็นเงินทุนหมุนเวียนและเป็นเงินกู้ชั่วคราวเพื่อใช้ในการซื้อที่ดินซึ่งคาดว่าจะเปลี่ยนมาเป็นเงินกู้โครงการต่อไป ในขณะที่เงินกู้โครงการนั้นบริษัทจะจ่ายชำระคืนด้วยกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับจากการโอนโครงการที่อยู่อาศัยที่สร้างแล้วเสร็จให้แก่ลูกค้า นอกจากนี้ บริษัทอาจต้องชำระคืนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนในอีก 12 เดือนข้างหน้าบางส่วนด้วยการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ด้วย

ณ เดือนมิถุนายน 2566 บริษัทมีหนี้สินทางการเงินรวมตามการคำนวณหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนของทริสเรทติ้งอยู่ที่จำนวนประมาณ 1.02 หมื่นล้านบาท บริษัทมีหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนซึ่งประกอบไปด้วยหนี้ที่มีประกันของบริษัทและหนี้ทั้งหมดของบริษัทย่อยจำนวนทั้งสิ้นประมาณ 7 พันล้านบาท ซึ่งส่งผลให้อัตราส่วนหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนต่อหนี้สินรวมของบริษัทสูงเกินกว่าเกณฑ์ของทริสเรทติ้งที่ 50% ดังนั้น ทริสเรทติ้งจึงมองว่าเจ้าหนี้ที่ไม่มีหลักประกันของบริษัทจะมีความด้อยสิทธิกว่าเจ้าหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนอย่างมีนัยสำคัญเมื่อพิจารณาจากสิทธิเรียกร้องในสินทรัพย์ของบริษัท

สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

- บริษัทจะเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ ๆ ที่มูลค่าประมาณ 1.5-2.5 หมื่นล้านบาทต่อปี (รวมโครงการจากกิจการร่วมค้า) ในช่วง 3 ปีข้างหน้า
- รายได้จะอยู่ที่ประมาณ 7.7 พันล้านบาทในปี 2566 และจะเพิ่มขึ้นเป็น 1.2-1.5 หมื่นล้านบาทต่อปีในระหว่างปี 2567-2568
- EBITDA Margin คาดว่าจะอยู่ที่ระดับ 20%-25%
- งบประมาณในการซื้อที่ดินจะอยู่ที่ประมาณ 3.5-4.5 พันล้านบาทต่อปีในช่วง 3 ปีข้างหน้า

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงความคาดหมายของทริสเรตติ้งว่าผลการดำเนินงานทางการเงินของบริษัทจะไม่อ่อนแอลงเกินกว่าประมาณการพื้นฐานของทริสเรตติ้ง ถึงแม้ว่าบริษัทจะมีการขยายธุรกิจอย่างรวดเร็ว แต่ทริสเรตติ้งก็คาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทจะอยู่ที่ระดับไม่เกินกว่า 55% อย่างมีนัยสำคัญในขณะที่อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินจะอยู่ที่ระดับ ประมาณ 10%-15% ในช่วงเวลา 3 ปีข้างหน้า

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

ทริสเรตติ้งอาจปรับเพิ่มอันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตหากบริษัทสามารถเพิ่มฐานรายได้และกระแสเงินสดในขณะที่ยังคงสามารถรักษาอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนให้อยู่ที่ระดับประมาณ 50% เอาไว้ได้เป็นระยะเวลาที่ต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม ทริสเรตติ้งอาจปรับลดอันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตลงหากสถานะทางการเงินของบริษัทอ่อนแอลงจากระดับประมาณการพื้นฐานของทริสเรตติ้งอย่างมีนัยสำคัญจนเป็นสาเหตุที่ทำให้อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนอยู่ในระดับเกินกว่า 60% และ/หรืออัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินลดลงต่ำกว่า 10% เป็นระยะเวลาที่ต่อเนื่อง

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ*

หน่วย: ล้านบาท

	ม.ค.-มิ.ย. 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
		2565	2564	2563	2562
รายได้จากการดำเนินงานรวม	2,892	5,538	4,966	4,228	2,631
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	625	1,329	1,410	1,142	446
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	686	1,437	1,513	1,191	480
เงินทุนจากการดำเนินงาน	269	817	1,035	726	214
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	266	290	179	205	148
เงินลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	14,158	11,768	8,289	6,751	5,259
สินทรัพย์รวม	18,356	15,537	11,335	8,160	6,860
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	10,467	8,052	3,573	3,757	3,584
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	5,958	5,953	4,937	2,297	1,716
อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (%)	23.73	25.94	30.46	28.17	18.24
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	9.05 **	10.88	17.57	19.10	8.68
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	2.58	4.95	8.43	5.80	3.24
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	7.40 **	5.60	2.36	3.15	7.47
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	6.49 **	10.15	28.97	19.33	5.97
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	63.73	57.49	41.99	62.06	67.63

* งบการเงินรวม

** ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- การจัดอันดับเครดิตบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย, 12 มกราคม 2566
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 15 กรกฎาคม 2565
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงินสำหรับธุรกิจทั่วไป, 11 มกราคม 2565
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้, 15 มิถุนายน 2564

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) (ASW)

อันดับเครดิตองค์กร:	BBB-
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2566 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีค่าแถมหรือค่าจ้างหรือค่าเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมีได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria