

# บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 213/2566

30 ตุลาคม 2566

## CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร:	BBB+
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน	BBB+
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด: 26/09/66

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับเครดิต	แนวโน้มอันดับเครดิต/เครดิตพิโนจ
04/08/54	BBB+	Stable

ติดต่อ:

อวยพร วชิรกาญจนารณ์

auyporn@trisrating.com

บัณฑิต ป้อมมาตา

bundit@trisrating.com

จุฑามาส บุญยวานิชกุล

jutamas\_b@trisrating.com

สุชาดา พันธุ์, Ph.D.

suchada@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

\* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

## เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ “BBB+” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” โดยอันดับเครดิตสะท้อนถึงสถานะทางการเงินที่แข็งแกร่งของบริษัทในตลาดที่อยู่อาศัยระดับกลางถึงบน และผลการดำเนินงานที่น่าพอใจตลอดจนรายได้ที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง

อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตก็ลดทอนลงจากภาระหนี้ที่คาดว่าจะเพิ่มสูงขึ้นจากการเปิดโครงการใหม่ที่มีมูลค่ามากขึ้นและการขยายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า นอกจากนี้ อันดับเครดิตยังถูกลดทอนลงจากลักษณะของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นวงจรขึ้นลงและความกังวลเกี่ยวกับการปรับเกณฑ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Loan-to-Value หรือ LTV) ที่เข้มงวดมากขึ้นในปีนี้อีกทั้งการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยและต้นทุนทางการเงินของผู้ประกอบการในระยะสั้นถึงปานกลางด้วยเช่นกัน

## ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

### สถานะทางการเงินที่แข็งแกร่งในตลาดที่อยู่อาศัยระดับกลางถึงบน

ทริสเรทติ้งมองว่าบริษัทมีสถานะทางการเงินที่แข็งแกร่งในตลาดที่อยู่อาศัยราคาปานกลางถึงสูงที่ระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาทต่อยูนิตขึ้นไป บริษัทมีส่วนแบ่งรายได้ที่ประมาณ 6%-7% ของรายได้จากการจำหน่ายที่อยู่อาศัยทั้งหมดของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 25 รายที่จัดอันดับเครดิตโดยทริสเรทติ้ง โดยรายได้ของบริษัทในปี 2565 อยู่ที่ระดับ 2.17 หมื่นล้านบาทเพิ่มขึ้น 11% จากปี 2564 ส่วนในช่วงครึ่งแรกของปี 2566 นั้น บริษัทมีรายได้อยู่ที่ระดับ 1.03 หมื่นล้านบาท เพิ่มขึ้น 13% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยรายได้จากบ้านจัดสรรที่ระดับราคาเกินกว่า 10 ล้านบาทต่อหลังนี้คิดเป็นสัดส่วนเกินกว่า 70% ของรายได้รวมของบริษัทในปี 2565 จนถึงช่วงครึ่งแรกของปี 2566

ตั้งแต่ปี 2561 เป็นต้นมา บริษัทได้ขยายสินค้าบ้านจัดสรรในระดับราคาที่สูงขึ้นโดยมีราคาอยู่ในช่วง 3-6 ล้านบาทต่อหลัง สินค้าในกลุ่มนี้ได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี โดยในปี 2565-2566 บริษัทได้เปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมภายใต้แบรนด์ใหม่คือ “Reference” และ “COBE” ซึ่งมีเป้าหมายเป็นกลุ่มลูกค้าคนรุ่นใหม่ในช่วงเริ่มต้นทำงาน ทริสเรทติ้งมองว่าการขยายสินค้าไปในตลาดระดับราคาที่สูงกว่าเดิมจะช่วยสนับสนุนการเติบโตของรายได้ให้แก่บริษัทในระยะปานกลางได้อย่างไรก็ตาม บริษัทจำเป็นต้องให้ความสำคัญกับขั้นตอนการคัดกรองลูกค้าให้มากยิ่งขึ้นเนื่องจากอัตราการปฏิเสธสินเชื่อจากธนาคารในลูกค้ากลุ่มนี้ก็มีค่อนข้างสูงด้วยเช่นกัน

### ผลการดำเนินงานที่สม่ำเสมอและรายได้เติบโตอย่างต่อเนื่อง

ฐานรายได้ของบริษัทเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจาก 1.76 หมื่นล้านบาทในปี 2562 เป็นมากกว่า 2 หมื่นล้านบาทต่อปีในปี 2565 ทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้ของบริษัทจะเติบโตอย่างต่อเนื่องต่อไปในอีก 2-3 ปีข้างหน้า ภายใต้ประมาณการพื้นฐานของทริสเรทติ้ง คาดว่ารายได้ของบริษัทจะอยู่ที่ระดับ 2.1-2.5 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วง 3 ปีข้างหน้า รายได้จากโครงการบ้านจัดสรรจะยังคงเป็นแหล่งรายได้หลักซึ่งคิดเป็นสัดส่วนมากกว่า 70% ของรายได้รวมของบริษัท ในขณะที่รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมจะมีสัดส่วน 20% และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าและการบริการจะมีสัดส่วน 5%

ทริสเรทติ้งคาดว่าอัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ (EBITDA Margin) ของบริษัทจะรักษาระดับอยู่ที่ 17%-18% ในช่วง 3 ปีข้างหน้าอีกด้วย

การมีสถานะทางการตลาดที่แข็งแกร่งในตลาดบ้านจัดสรรและมียอดขายรอรับรายได้อยู่ในระดับปานกลางน่าจะช่วยให้บริษัทบรรลุระดับรายได้เป้าหมายได้ ทั้งนี้ ณ เดือนมิถุนายน 2566 มูลค่ายอดขายโครงการของบริษัทที่รอรับรายได้ อยู่ที่ระดับ 1.07 หมื่นล้านบาท ซึ่งประมาณ 8.5 พันล้านบาทคาดว่าจะรับรู้เป็นรายได้ในช่วงที่เหลือของปี 2566 และส่วนที่เหลือจะรับรู้ในช่วง 2 ปีถัดไป

### เพิ่มการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้เขาเพื่อสนับสนุนการเติบโตของกำไร

ทริสเรทติ้งมองว่าการขยายธุรกิจไปสู่อสังหาริมทรัพย์ให้เขาในประเภทสินทรัพย์ให้เขาที่หลากหลาย หากประสบความสำเร็จ บริษัทน่าจะมีบทบาทสำคัญในการสนับสนุนการเติบโตและสร้างความมั่นคงของกำไรได้ในระยะยาว ปัจจุบันบริษัทมีอาคารสำนักงานให้เขาในประเทศไทยจำนวน 6 แห่ง และโรงแรมอีก 1 แห่ง และยังมีพาร์ทเมนท์ให้เขาในประเทศสหรัฐอเมริกาอีก 4 แห่งด้วย ซึ่งรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ให้เขาในปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 850-880 ล้านบาทต่อปีหรือคิดเป็นประมาณ 4%-5% ของรายได้รวมของบริษัท ทั้งนี้ รายได้จากอสังหาริมทรัพย์ให้เขามากกว่า 70% ของบริษัทนั้นมาจากอาคารสำนักงานให้เขาจำนวน 4 แห่งซึ่งประกอบด้วย “อาคารชินวัตรทาวเวอร์ 1 2 และ 3” และ “อาคารเอสซี ทาวเวอร์” บริษัทตั้งใจที่จะเพิ่ม EBITDA จากอสังหาริมทรัพย์ให้เขาเป็นประมาณ 20% ของ EBITDA ทั้งหมดภายใน 4-5 ปีข้างหน้า

บริษัทตั้งงบประมาณ 1.8-1.9 พันล้านบาทเพื่อลงทุนในพาร์ทเมนท์ที่ประเทศสหรัฐอเมริกาในช่วงปี 2566-2567 โดยมีแผนจะทำกำไรจากการขายพาร์ทเมนท์ให้เขาในอเมริกา หลังจากที่บริษัทได้เข้าลงทุนและถือครองสินทรัพย์ดังกล่าวเอาไว้ในระยะเวลาหนึ่งแล้ว บริษัทก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มดำเนินการในโรงแรมแห่งแรก “YANH ราชวัตร” ในเดือนมีนาคม 2566 ขณะที่โรงแรมแห่งที่สองในซอยสุขุมวิท 29 อยู่ระหว่างการก่อสร้างและมีกำหนดเปิดดำเนินการภายในช่วงต้นปี 2568 บริษัทได้จัดสรรงบประมาณ 1.6-1.8 พันล้านบาทสำหรับการขยายธุรกิจโรงแรมในช่วงปี 2566 ถึง 2568

นอกจากนี้ บริษัทยังมุ่งความสนใจไปที่การพัฒนาธุรกิจคลังสินค้าสำเร็จรูป โดยมีเป้าหมายเชิงกลยุทธ์ที่จะพัฒนาพื้นที่ 1 ล้านตารางเมตร (ตร.ม.) ของพื้นที่เขาภายในปี 2573 โดยคลังสินค้าแห่งแรกตั้งอยู่ในจังหวัดนครสวรรค์มีพื้นที่เช่ารวม 16,000 ตร.ม. คลังสินค้าแห่งนี้อยู่ระหว่างการก่อสร้างและมีกำหนดแล้วเสร็จภายในปีนี้ อนึ่ง บริษัทตั้งงบประมาณจำนวน 3.0-3.2 พันล้านบาทในการพัฒนาคลังสินค้าในช่วงปี 2566-2568

### คาดว่าภาระหนี้จะเพิ่มสูงขึ้นจากการขยายการลงทุนเชิงรุก

บริษัทมีสัดส่วนหนี้สินอยู่ในระดับค่อนข้างสูง โดย ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2566 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนอยู่ที่ระดับ 56.6% เพิ่มขึ้นจาก 55.2% ในปี 2565 จากแผนการขยายธุรกิจของบริษัท ทริสเรทติ้งคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนจะอยู่ในช่วง 55%-60% (รวมสัดส่วนหนี้สินที่ดำเนินการโดยโครงการร่วมทุน) ในอีก 3 ปีข้างหน้า อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินของบริษัทจะอยู่ที่ประมาณ 6%-10% ในช่วงเวลาเดียวกัน ลดลงจากประมาณ 10%-11% ในช่วงปี 2563-2565 ทั้งนี้ เงื่อนไขทางการเงินที่สำคัญของเงินกู้ธนาคารและหุ้นกู้กำหนดให้บริษัทจะต้องชำระอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนไม่เกินเกินกว่า 2 เท่า โดย ณ เดือนมิถุนายน 2566 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ระดับ 1.4 เท่า ทริสเรทติ้งจึงเชื่อว่าบริษัทจะสามารถบริหารโครงสร้างทางการเงินให้สอดคล้องกับเงื่อนไขดังกล่าวต่อไปได้ในช่วง 12-18 เดือนข้างหน้า ทั้งนี้ บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนต่อหนี้สินรวม ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2566 อยู่ที่ระดับ 29%

ภายใต้ประมาณการพื้นฐานของทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่มูลค่ารวม 3.0-4.3 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2566 ถึง 2568 บริษัทวางแผนจะเปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยในปี 2566 รวมมูลค่า 4.26 หมื่นล้านบาทซึ่งประกอบด้วยโครงการคอนโดมิเนียมมูลค่า 1 หมื่นล้านบาทและโครงการบ้านจัดสรรใหม่มูลค่า 3.26 หมื่นล้านบาท ในอนาคต โครงการบ้านจัดสรรทั้งหมดจะพัฒนาภายใต้บริษัทเอง ในขณะที่โครงการคอนโดมิเนียมจะพัฒนาโครงการผ่านการร่วมทุน ดังนั้น ทริสเรทติ้งจึงประมาณการว่าบริษัทจะเปิดขายโครงการบ้านจัดสรรใหม่มูลค่า 2-3 หมื่นล้านบาทต่อปี และโครงการคอนโดมิเนียมภายใต้การร่วมทุนอีกมูลค่า 2.0-2.2 หมื่นล้านบาทในช่วงปี 2567-2568 ในกรณีนี้ บริษัทได้ตั้งงบประมาณซื้อที่ดินไว้ที่จำนวน 6-7 พันล้านบาทต่อปีสำหรับโครงการบ้านจัดสรรของบริษัทเอง และงบลงทุนในสินทรัพย์ที่สร้างรายได้ประจำของบริษัท ซึ่งรวมถึงอพาร์ทเมนท์ในสหรัฐอเมริกา โรงแรม และคลังสินค้าให้เขา โดยจะอยู่ที่ประมาณ 2.0-2.8 พันล้านบาทต่อปีในช่วง 3 ปีข้างหน้า

### ผลกระทบในเชิงลบจากการปรับเกณฑ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ย

การปรับเกณฑ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอาจทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยอ่อนตัวลงในระยะสั้นถึงปานกลาง ทั้งนี้ ทริสเรทติ้งมองว่าเกณฑ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยนี้จะส่งผลกระทบต่อกลุ่มผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในระดับราคาปานกลางถึงสูงมากกว่าเนื่องจากผู้ซื้อเหล่านี้มีสัญญาจองมากกว่า 1 สัญญา อย่างไรก็ตาม

ทริสเรตติ้งคาดว่าผลกระทบจากการปรับเกณฑ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยดังกล่าวน่าจะบรรเทาลงบางส่วนจากการที่บริษัทมีสัดส่วนลูกค้าที่ซื้อเงินสดค่อนข้างสูง

ขณะที่การเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนในการระดมทุนของบริษัทอย่างมาก โดยที่ผ่านมาธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ได้ทำการปรับอัตราดอกเบี้ยนโยบายเพิ่มขึ้น 100 จุด (Basis Point -- bps) มาอยู่ที่ระดับ 2.5% ในปีนี้ และจากการที่บริษัทมีภาระหนี้ที่ค่อนข้างสูง อัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้นอาจส่งผลกระทบต่ออัตรากำไรของบริษัท หากบริษัทไม่สามารถส่งต่อต้นทุนดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นให้กับลูกค้าได้

### สภาพคล่องสามารถบริหารจัดการได้

ทริสเรตติ้งประเมินว่าบริษัทมีสภาพคล่องอยู่ในระดับที่สามารถบริหารจัดการได้ในช่วง 12 เดือนข้างหน้า โดย ณ เดือนมิถุนายน 2566 บริษัทมีแหล่งสภาพคล่องประกอบไปด้วยเงินสดในมือจำนวน 2.3 พันล้านบาทและวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้และไม่ติดเงื่อนไขในการเบิกอีกจำนวน 4.6 พันล้านบาท ทั้งนี้ ทริสเรตติ้งคาดว่าเงินทุนจากการดำเนินงานของบริษัทในช่วง 12 เดือนข้างหน้าจะอยู่ที่ประมาณ 2.5-2.7 พันล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทยังมีที่ดินที่ปลอดภาระหนี้มูลค่าประมาณ 8.0-8.5 พันล้านบาทซึ่งสามารถนำไปใช้ค้ำประกันเงินกู้ธนาคารได้ในกรณีที่จำเป็นอีกด้วย

ในขณะที่บริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในอีก 12 เดือนข้างหน้าจำนวน 1.69 หมื่นล้านบาทซึ่งประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 8.0 พันล้านบาท เงินกู้โครงการจำนวน 5.3 พันล้านบาท และหุ้นกู้อีกจำนวน 3.6 พันล้านบาท ในกรณีนี้ บริษัทใช้เงินกู้ยืมระยะสั้นส่วนใหญ่เป็นเงินทุนหมุนเวียนและเป็นเงินกู้ชั่วคราวเพื่อใช้ในการซื้อที่ดินซึ่งคาดว่าจะเปลี่ยนมาเป็นเงินกู้โครงการต่อไป ในขณะที่บริษัทมีแผนจะชำระคืนเงินกู้โครงการด้วยกระแสเงินสดที่จะได้รับการโอนโครงการที่แล้วเสร็จให้แก่ลูกค้า ส่วนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระนั้นบริษัทจะใช้วิธีออกหุ้นกู้ชุดใหม่มาทดแทน

### สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

- บริษัทจะเปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยในปี 2566 รวมมูลค่า 4.26 หมื่นล้านบาทซึ่งประกอบด้วยโครงการคอนโดมิเนียมมูลค่า 1 หมื่นล้านบาท และโครงการบ้านจัดสรรใหม่มูลค่า 3.26 หมื่นล้านบาท ในอนาคตบริษัทคาดว่าจะเปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยโครงการใหม่ ๆ ที่มูลค่าประมาณ 2-3 หมื่นล้านบาทต่อปี และเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ภายใต้การร่วมทุนมูลค่า 2.0-2.2 หมื่นล้านบาทในช่วงปี 2567-2568
- รายได้จะเติบโตอย่างต่อเนื่องจาก 2.1 หมื่นล้านบาทในปี 2566 เพิ่มขึ้นเป็น 2.5 หมื่นล้านบาทในปี 2568
- งบประมาณในการซื้อที่ดินสำหรับโครงการบ้านจัดสรรอยู่ที่ 6-7 พันล้านบาทต่อปีในช่วง 3 ปีข้างหน้า
- งบลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าจะอยู่ที่ประมาณ 2.0-2.8 พันล้านบาทต่อปีในช่วง 3 ปีข้างหน้า

### แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงการคาดการณ์ของทริสเรตติ้งว่าบริษัทจะยังคงรักษาความสามารถในการแข่งขันและฐานะทางการเงินเอาไว้ได้ในระยะปานกลางโดยที่อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทจะอยู่ที่ระดับ 5%-10% นอกจากนี้ แม้ว่าบริษัทจะมีแผนการขยายธุรกิจในเชิงรุก แต่ทริสเรตติ้งก็คาดว่าบริษัทจะรักษาอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนให้อยู่ที่ระดับ 55%-60% ในช่วง 3 ปีข้างหน้าเอาไว้ได้

### ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทอาจได้รับการปรับลดลงหากผลการดำเนินงานหรือสถานะทางการเงินของบริษัทอ่อนแอลงอย่างมากจากระดับในปัจจุบัน หรือหากอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทอยู่ในระดับที่สูงเกินกว่า 60% และ/หรืออัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อหนี้สินทางการเงินของบริษัทลดลงต่ำกว่า 5% เป็นเวลาที่ต่อเนื่อง ในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตของบริษัทอาจได้รับการปรับเพิ่มขึ้นได้หากฐานรายได้ของบริษัทเติบโตได้ตามเป้าหมายและมีอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อหนี้สินทางการเงินเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับประมาณ 10%-15% และอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนอยู่ที่ระดับประมาณ 50%-55% อย่างต่อเนื่อง

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ\*

หน่วย: ล้านบาท

	ม.ค.-มิ.ย. 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
		2565	2564	2563	2562
รายได้จากการดำเนินงานรวม	10,260	21,678	19,507	19,039	17,669
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	1,888	3,964	3,223	3,124	3,113
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	1,921	4,079	3,390	3,287	3,262
เงินทุนจากการดำเนินงาน	1,225	2,658	2,094	2,002	1,899
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	418	787	742	771	823
เงินลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	44,365	42,858	33,462	30,537	34,276
สินทรัพย์รวม	59,736	57,401	49,754	44,319	45,276
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	28,982	26,729	18,824	17,718	22,155
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	22,247	21,709	20,054	18,643	17,547
<b>อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว</b>					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (%)	18.73	18.82	17.38	17.26	18.46
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	8.77 **	8.30	7.56	7.73	8.08
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	4.59	5.18	4.57	4.26	3.96
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	6.52 **	6.55	5.55	5.39	6.79
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	10.21 **	9.94	11.12	11.30	8.57
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	56.57	55.18	48.42	48.73	55.80

\* งบการเงินรวม

\*\* ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

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

บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (SC)

อันดับเครดิตองค์กร:	BBB+
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
SC257A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2568	BBB+
SC261A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 920 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2569	BBB+
SC267A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,300 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2569	BBB+
SC260A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,500 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2569	BBB+
SC271A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,280 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2570	BBB+
SC277A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 700 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2570	BBB+
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2566 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแกลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ 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 หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆโดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: [www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria](http://www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria)