

บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 187/2567

17 ตุลาคม 2567

CORPORATES

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

วันที่ทบทวนล่าสุด: 28/06/67

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

| วันที่ | อันดับเครดิต | แนวโน้มอันดับ เครดิต/ เครดิตพินิจ |
|----------|--------------|--------------------------------------|
| 04/08/54 | BBB+ | Stable |

ติดต่อ:

อวยพร วชิรกาญจนารณ์
aupyorn@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” อันดับเครดิตสะท้อนถึงสถานะทางการตลาดที่แข็งแกร่งของบริษัทในตลาดที่อยู่อาศัยระดับกลางถึงบนและการมีผลการดำเนินงานที่สม่ำเสมอ ทว่า อันดับเครดิตก็ถูกลดทอนลงจากภาระหนี้ที่อยู่ในระดับสูง จากการเปิดโครงการใหม่จำนวนมากและการขยายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้เข้านอกจากนี้ อันดับเครดิตยังพิจารณา รวมถึงผลกระทบต่อเชิงลบของอัตราดอกเบี้ยที่ยังคงอยู่ในระดับสูงและระดับหนี้ครัวเรือนที่สูงขึ้นซึ่งนำไปสู่อัตราการปฏิเสธสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่เพิ่มมากขึ้น

ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

มีผลการดำเนินงานที่สม่ำเสมอแม้ว่าตลาดที่อยู่อาศัยจะชะลอตัว

ฐานรายได้ของบริษัทเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจาก 1.76 หมื่นล้านบาทในปี 2562 สู่ระดับสูงสุดที่ 2.47 หมื่นล้านบาทในปี 2566 อย่างไรก็ตาม การชะลอตัวของตลาดที่อยู่อาศัยในช่วงปลายปี 2566 จนถึงครึ่งแรกของปี 2567 ส่งผลให้รายได้ของบริษัทในช่วงครึ่งแรกของปี 2567 ลดลง 14% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน มาอยู่ที่ 8.8 พันล้านบาท

จากสถานะตลาดที่อยู่อาศัยที่ไม่เอื้ออำนวยและการแข่งขันที่รุนแรง ทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้ของบริษัทจะลดลงในปี 2567 และจะค่อย ๆ ฟื้นตัวจากระดับ 2 หมื่นล้านบาทในปี 2567 เป็นประมาณ 2.5 หมื่นล้านบาทในปี 2569 โดยได้รับแรงหนุนจากมูลค่ายอดขายรอรับรู้เป็นรายได้ที่อยู่ในระดับปานกลาง โดยรายได้จากโครงการบ้านจัดสรรจะยังคงเป็นแหล่งรายได้หลักซึ่งคิดเป็นสัดส่วน 75%-80% ของรายได้รวม ในขณะที่รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมจะมีสัดส่วน 15% และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าและบริการจะมีสัดส่วน 5% ขณะที่ EBITDA Margin ของบริษัทจะยังคงรักษาระดับอยู่ที่ 17%-18% ในช่วง 3 ปีข้างหน้าอีกด้วย

ทั้งนี้ ณ เดือนมิถุนายน 2567 บริษัทมีมูลค่ายอดขายรอโอนอยู่ที่ 1.74 หมื่นล้านบาทซึ่งประกอบด้วย ยอดขายโครงการของบริษัทเองมูลค่า 1.5 หมื่นล้านบาท และยอดขายจากโครงการร่วมทุนอีก 2.4 พันล้านบาท โดยยอดขายที่อยู่อาศัยจากโครงการของบริษัทเองจะรับรู้เป็นรายได้ประมาณ 6.7 พันล้านบาทในปี 2567 1.4 พันล้านบาทในปี 2568 5.5 พันล้านบาทในปี 2569 และส่วนที่เหลือในปี 2570 ขณะที่ยอดขายจากโครงการร่วมทุนคาดว่าจะโอนให้กับลูกค้าในช่วงปี 2567-2568

สถานะทางการตลาดที่แข็งแกร่งในตลาดที่อยู่อาศัยระดับกลางถึงบน

ทริสเรทติ้งมองว่าบริษัทมีสถานะทางการตลาดที่แข็งแกร่งในตลาดที่อยู่อาศัยราคาปานกลางถึงสูง โดยเฉพาะอย่างยิ่งสินค้าที่ระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาทต่อยูนิตขึ้นไป โดยรายได้ของบริษัทในปี 2566 ทำจุดสูงสุดอยู่ที่ 2.47 หมื่นล้านบาท เพิ่มขึ้น 14% จากปีก่อนหน้า ทำให้บริษัทมีส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายที่อยู่อาศัยรวมของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 25 รายที่จัดอันดับเครดิตโดยทริสเรทติ้งเพิ่มขึ้นเป็น 8.6% ในปี 2566 ซึ่งเพิ่มจากระดับ 6%-7% ในช่วงปี 2563-2565 อีกด้วย ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา รายได้รวมของบริษัทมากกว่า 70% มาจากโครงการที่อยู่อาศัยที่ระดับราคาปานกลางถึงสูงอย่างต่อเนื่อง ซึ่งช่วยตอกย้ำความสามารถในการแข่งขันของ

บริษัทในสินค้ากลุ่มนี้

บริษัทได้ขยายสินค้าบ้านจัดสรรในระดับราคาต่ำลงมากขึ้นโดยมีราคาอยู่ในช่วง 3-6 ล้านบาทต่อหลัง สินค้าในกลุ่มนี้ได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี โดยในปี 2565-2566 บริษัทได้เปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมภายใต้แบรนด์ใหม่คือ “Reference” และ “COBE” ซึ่งมีเป้าหมายเป็นกลุ่มลูกค้าคนรุ่นใหม่ ในช่วงเริ่มต้นทำงาน ทริสเรทติ้งมองว่าการขยายสินค้าไปในตลาดระดับราคาต่ำกว่าเดิมจะช่วยสนับสนุนการเติบโตของรายได้ให้แก่บริษัทในระยะปานกลางได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทจำเป็นต้องให้ความสำคัญกับขั้นตอนการคัดกรองลูกค้าให้มากยิ่งขึ้นเนื่องจากอัตราการปฏิเสธสินเชื่อจากธนาคารในลูกค้ากลุ่มนี้ก็มีค่อนข้างสูงด้วยเช่นกัน

รายได้จากอสังหาริมทรัพย์ให้เข้าที่สูงขึ้นจะช่วยสนับสนุนเสถียรภาพของกำไรในระยะยาว

บริษัทกำลังขยายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เข้าอย่างต่อเนื่อง ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของกลยุทธ์ระยะยาวเพื่อเพิ่มความมั่นคงของกำไรในระยะยาว โดยบริษัทมุ่งเน้นไปที่การเพิ่มรายได้ประจำโดยเพิ่มการลงทุนในธุรกิจโรงแรม ธุรกิจคลังสินค้า และอพาร์ทเมนต์ ซึ่งกลยุทธ์นี้มีเป้าหมายเพื่อลดความผันผวนของวัฏจักรของตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย บริษัทตั้งเป้าที่จะเพิ่ม EBITDA จากอสังหาริมทรัพย์ให้เข้าเป็นประมาณ 25% ของ EBITDA ทั้งหมดภายใน 5 ปีข้างหน้า ปัจจุบันบริษัทมีอาคารสำนักงานให้เช่าในประเทศไทยจำนวน 6 แห่ง โรงแรม 3 แห่งและคลังสินค้าอีก 4 แห่ง และยังมีอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในประเทศสหรัฐอเมริกาอีก 4 แห่งด้วย ซึ่งรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ให้เข้าจะอยู่ที่ประมาณ 1.0-1.1 พันล้านบาทต่อปี โดย EBITDA อยู่ที่ประมาณ 600-650 ล้านบาทต่อปี ซึ่งคิดเป็นประมาณ 5% ของรายได้รวมและ 12%-14% ของ EBITDA รวมของบริษัท ทั้งนี้ รายได้จากอสังหาริมทรัพย์ให้เข้ามากกว่า 70% ของบริษัทนั้นมาจากอาคารสำนักงานให้เช่าจำนวน 4 แห่ง ซึ่งประกอบด้วย “อาคารชินวัตรทาวเวอร์ 1 2 และ 3” และ “อาคารเอสซี ทาวเวอร์”

ในอนาคต บริษัทจะมุ่งเน้นไปที่การขยายธุรกิจคลังสินค้าและบริการให้มากขึ้น สำหรับธุรกิจคลังสินค้า บริษัทวางแผนจะขยายพื้นที่ให้เช่าคลังสินค้าเพิ่มเป็น 350,000 ตารางเมตร (ตร.ม.) ภายในปี 2571 โดยมีงบประมาณสำหรับการพัฒนาคลังสินค้าใหม่ 6 แห่งทั้งที่เป็นเจ้าของและพัฒนาภายใต้โครงการร่วมทุนในช่วงปี 2567-2569 อยู่ที่ 2.7-2.8 พันล้านบาท คลังสินค้าแห่งแรกของบริษัทตั้งอยู่ในจังหวัดนครสวรรค์มีพื้นที่เช่า 16,000 ตร.ม. เริ่มดำเนินการตั้งแต่ปลายปี 2566 สำหรับธุรกิจบริการ บริษัทก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มดำเนินการในโรงแรมแห่งแรก “YANH ราชวัตร” ในเดือนมีนาคม 2566 และในปี 2567 บริษัทได้ร่วมลงทุนกับพันธมิตรเพื่อพัฒนาโรงแรมเพิ่มเติมอีก 2 แห่ง ได้แก่ “KROMO สุขุมวิท 29” และ “THE STANDARD พัทยา” ซึ่งมีกำหนดเปิดให้บริการในช่วงต้นปี 2568 โดยงบประมาณเพื่อขยายธุรกิจโรงแรมในปี 2567-2569 คาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 1.8-1.9 พันล้านบาท

นอกจากนี้ บริษัทยังได้จัดสรรงบประมาณจำนวน 100 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ เพื่อลงทุนในอพาร์ทเมนต์ที่ประเทศสหรัฐอเมริกา โดยยังมีงบประมาณเดือนมิถุนายน 2567 อีก 32 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ ซึ่งกำหนดการลงทุนไว้ในปี 2568 โดยสินทรัพย์เหล่านี้ บริษัทวางแผนจะขยายทำกำไรในที่สุด ทำให้บริษัทสามารถมีกำไรจากเงินทุนได้หลังจากถือครองสินทรัพย์ดังกล่าวเอาไว้ในระยะเวลาหนึ่งแล้ว

ภาระหนี้ยู่ระดับสูงแต่คาดว่าจะปรับดีขึ้น

จากการที่บริษัทเปิดตัวโครงการใหม่จำนวนมากในช่วงปี 2565 ถึงครั้งแรกของปี 2567 โดยมูลค่าของโครงการเปิดใหม่ซึ่งรวมถึงโครงการของบริษัทเอง และโครงการร่วมทุน มีมูลค่าเพิ่มขึ้นจาก 1.0 หมื่นล้านบาทในปี 2564 เป็น 4.4 หมื่นล้านบาทในปี 2565 3.7 หมื่นล้านบาทในปี 2566 และอีก 1.8 หมื่นล้านบาทในครึ่งแรกของปี 2567 การขยายตัวอย่างรวดเร็วนี้ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (รวมหนี้สินตามสัดส่วนจากกิจการร่วมค้า) เพิ่มขึ้นเป็น 60.4% ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2567 เพิ่มขึ้นจาก 48% ในปี 2564 และเกินเกณฑ์ที่ทริสเรทติ้งกำหนดไว้ที่ 60% เล็กน้อย อย่างไรก็ตาม ทริสเรทติ้งคาดว่าผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นของบริษัทและกลยุทธ์การพัฒนาคอนโดมิเนียมและโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าใหม่ ๆ ผ่านกิจการร่วมค้า จะช่วยลดภาระหนี้สินทางการเงินลงได้ และจะช่วยลดภาระหนี้ให้สอดคล้องกับเป้าหมายของทริสเรทติ้งได้

ภายใต้ประมาณการพื้นฐานของทริสเรทติ้ง คาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทจะอยู่ในช่วง 55%-60% ในช่วง 3 ปีข้างหน้า อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินของบริษัทจะยังคงอยู่ที่ประมาณ 6%-8% ในช่วงเวลาเดียวกัน ทั้งนี้ เงื่อนไขทางการเงินที่สำคัญของเงินกู้ธนาคารและหุ้นกู้กำหนดให้บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนไม่ให้เกินกว่า 2 เท่า โดย ณ เดือนมิถุนายน 2567 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ระดับ 1.6 เท่า ทริสเรทติ้งจึงเชื่อว่าบริษัทจะสามารถบริหารโครงสร้างทางการเงินให้สอดคล้องกับเงื่อนไขดังกล่าวต่อไปได้ในช่วง 12-18 เดือนข้างหน้า

กรณีพื้นฐานของทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่มูลค่ารวม 3.14 หมื่นล้านบาทในปี 2567 ซึ่งประกอบด้วยโครงการคอนโดมิเนียมภายใต้การร่วมทุนมูลค่า 5 พันล้านบาท และโครงการบ้านจัดสรรใหม่มูลค่า 2.64 หมื่นล้านบาท ในอนาคต ทริสเรทติ้งประมาณการว่าบริษัทจะเปิดขายโครงการบ้านจัดสรรใหม่มูลค่า 2-2.5 หมื่นล้านบาทต่อปี และโครงการคอนโดมิเนียมภายใต้การร่วมทุนมูลค่า 8 พันล้านบาทในปี 2568 และมูลค่าอีก 2.2 หมื่นล้านบาทในปี 2569 ในกรณีนี้ บริษัทได้ตั้งงบประมาณซื้อที่ดินของบริษัทเองไว้ที่จำนวน 2.5 พันล้านบาทในปี 2567 และ 4.5-6.5 พันล้านบาทต่อปีในปี 2568-2569 งบลงทุนในสินทรัพย์ที่สร้างรายได้ประจำของบริษัท ซึ่งรวมถึงอพาร์ทเมนท์ในสหรัฐอเมริกา โรงแรม และคลังสินค้าให้เช่า จะอยู่ที่ประมาณ 1.2-2.2 พันล้านบาทต่อปีในช่วง 3 ปีข้างหน้า

สภาพคล่องสามารถบริหารจัดการได้

ทริสเรทติ้งประเมินว่าบริษัทมีสภาพคล่องอยู่ในระดับที่สามารถบริหารจัดการได้ในช่วง 12 เดือนข้างหน้า โดยบริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในอีก 12 เดือนข้างหน้าจำนวน 2.05 หมื่นล้านบาทซึ่งประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 1.1 หมื่นล้านบาท เงินกู้โครงการจำนวน 4.8 พันล้านบาท และหุ้นกู้อีกจำนวน 4.7 พันล้านบาท ในกรณีนี้ บริษัทใช้เงินกู้ยืมระยะสั้นส่วนใหญ่เป็นเงินทุนหมุนเวียนและเป็นเงินกู้ชั่วคราวเพื่อใช้ในการซื้อที่ดินซึ่งคาดว่าจะเปลี่ยนมาเป็นเงินกู้โครงการต่อไป ในขณะที่บริษัทมีแผนจะชำระคืนเงินกู้โครงการด้วยกระแสเงินสดที่จะได้รับจากการโอนโครงการที่แล้วเสร็จให้แก่ลูกค้า ส่วนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระนั้นบริษัทจะใช้วิธีออกหุ้นกู้ชุดใหม่มาทดแทน

ณ เดือนมิถุนายน 2567 บริษัทมีแหล่งสภาพคล่องประกอบไปด้วยเงินสดในมือจำนวน 2 พันล้านบาทและวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้และไม่ติดเงื่อนไขในการเบิกอีกจำนวน 4.8 พันล้านบาท ทั้งนี้ ทริสเรทติ้งคาดว่าเงินทุนจากการดำเนินงานของบริษัทในช่วง 12 เดือนข้างหน้าจะอยู่ที่ประมาณ 2.2-2.5 พันล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทยังมีที่ดินที่ปลอดภาระหนี้มูลค่าประมาณ 2.7 พันล้านบาทและสินค้าที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จเหลือขายในโครงการที่ปลอดภาระหนี้ของบริษัทซึ่งมีมูลค่าขายอีกจำนวน 2.1 หมื่นล้านบาทซึ่งสามารถนำไปใช้ค้ำประกันเงินกู้ธนาคารได้ในกรณีที่จำเป็นอีกด้วย

โครงสร้างหนี้

ณ เดือนมิถุนายน 2567 หนี้สินรวมของบริษัทซึ่งไม่นับรวมหนี้สินตามสัญญาเช่ามีจำนวน 3.7 หมื่นล้านบาท ซึ่งจำนวน 1.3 หมื่นล้านบาทถือเป็นหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อน ซึ่งประกอบด้วยหนี้เงินกู้ที่มีหลักประกันของบริษัทและหนี้เงินกู้ทั้งหมดที่ดำเนินการโดยบริษัทย่อยต่าง ๆ ทำให้อัตราส่วนหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนต่อหนี้สินรวมของบริษัทอยู่ที่ระดับ 35%

สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

- บริษัทจะเปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยในปี 2567 รวมมูลค่า 3.15 หมื่นล้านบาทซึ่งประกอบด้วยโครงการบ้านจัดสรรใหม่มูลค่า 2.65 หมื่นล้านบาท และโครงการคอนโดมิเนียมภายใต้การร่วมทุนมูลค่า 5 พันล้านบาท ในอนาคตบริษัทคาดว่าจะเปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยโครงการใหม่ที่มูลค่าประมาณ 2-2.5 หมื่นล้านบาทต่อปี
- เปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ภายใต้การร่วมทุนมูลค่าประมาณ 8 พันล้านบาทในปี 2568 และ 2.2 หมื่นล้านบาทในปี 2569
- รายได้จะฟื้นตัวจาก 2.0 หมื่นล้านบาทในปี 2567 เพิ่มขึ้นเป็น 2.5 หมื่นล้านบาทในปี 2569
- งบประมาณในการซื้อที่ดินสำหรับโครงการบ้านจัดสรรอยู่ที่ 2.5 พันล้านบาทในปี 2567 และ 4.5-6.5 พันล้านบาทต่อปีในช่วง 2 ปีถัดไป
- งบลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าจะอยู่ที่ประมาณ 1.3-2.1 พันล้านบาทต่อปีในช่วง 3 ปีข้างหน้า

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงการคาดการณ์ของทริสเรทติ้งว่าบริษัทจะยังคงรักษาความสามารถในการแข่งขันและฐานะทางการเงินเอาไว้ได้ในระยะปานกลางโดยที่อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินจะอยู่ที่ระดับ 5%-10% นอกจากนี้ แม้ว่าบริษัทจะมีแผนการขยายธุรกิจไปในเชิงรุก แต่ทริสเรทติ้งก็คาดว่าบริษัทจะรักษาอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนให้อยู่ที่ระดับ 55%-60% ในช่วง 3 ปีข้างหน้าเอาไว้ได้

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

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

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ*

หน่วย: ล้านบาท

| | ม.ค.-มิ.ย. 2567 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม | | | |
|---|--------------------|---------------------|--------|--------|--------|
| | | 2566 | 2565 | 2564 | 2563 |
| รายได้จากการดำเนินงานรวม | 8,856 | 24,666 | 21,678 | 19,507 | 19,039 |
| กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี | 1,317 | 4,438 | 3,964 | 3,223 | 3,124 |
| กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย | 1,394 | 4,586 | 4,079 | 3,390 | 3,287 |
| เงินทุนจากการดำเนินงาน | 456 | 2,944 | 2,658 | 2,094 | 2,002 |
| ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว | 787 | 1,068 | 787 | 742 | 771 |
| เงินลงทุนในการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ | 49,084 | 46,477 | 42,858 | 33,462 | 30,537 |
| สินทรัพย์รวม | 68,270 | 63,888 | 57,401 | 49,754 | 44,319 |
| หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว | 35,802 | 32,001 | 26,729 | 18,824 | 17,718 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว | 23,425 | 23,252 | 21,709 | 20,054 | 18,643 |
| อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว | | | | | |
| อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (%) | 15.7 | 18.6 | 18.8 | 17.4 | 17.3 |
| อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%) | 6.7 ** | 8.2 | 8.3 | 7.6 | 7.7 |
| อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า) | 1.8 | 4.3 | 5.2 | 4.6 | 4.3 |
| อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า) | 8.8 ** | 7.0 | 6.6 | 5.6 | 5.4 |
| อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%) | 6.1 ** | 9.2 | 9.9 | 11.1 | 11.3 |
| อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%) | 60.4 | 57.9 | 55.2 | 48.4 | 48.7 |

* 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 ใถ่ถอนปี 2568 | BBB+ |
| SC257B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,500 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2568 | BBB+ |
| SC261A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 920 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2569 | BBB+ |
| SC261B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,250 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2569 | BBB+ |
| SC267A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,300 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2569 | BBB+ |
| SC260A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,500 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2569 | BBB+ |
| SC271A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,280 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2570 | BBB+ |
| SC271B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,250 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2570 | BBB+ |
| SC277A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 700 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2570 | BBB+ |
| SC277B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,800 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2570 | BBB+ |
| แนวโน้มอันดับเครดิต: | Stable |

บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2567 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังมิได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแกลงข้อเท็จจริง หรือค่าเสนอแนะให้ซื้อ 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