

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)

องค์กรธุรกิจ | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

13 กรกฎาคม 2569

อันดับเครดิตองค์กร: BBB/Stable

อันดับเครดิตและแนวโน้ม

ทริสเรตติ้งเพิ่มอันดับเครดิตองค์กรของ บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) เป็นระดับ “BBB” จากเดิมที่ระดับ “BBB-” และปรับแนวโน้มอันดับเครดิตเป็น “Stable” (คงที่) จาก “Positive” (บวก) โดยการปรับเพิ่มอันดับเครดิตดังกล่าวสะท้อนถึงความสำเร็จของบริษัทในการขยายขนาดธุรกิจ ตลอดจนแบรนด์สินค้าซึ่งเป็นที่ยอมรับมากขึ้นทั้งในกรุงเทพฯ และจังหวัดภูเก็ต และยอดขายที่รอรับรู้เป็นรายได้ (Backlog) จำนวนมาก ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของบริษัทมีความสอดคล้องกับประมาณการของทริสเรตติ้งมาโดยตลอด ในขณะที่รายได้ต่อปีของบริษัทคาดว่าจะอยู่ในระดับสูงกว่า 1.2 หมื่นล้านบาทและ EBITDA Margin จะยังคงอยู่ในช่วงประมาณ 20%-22% ในระยะ 3 ปีข้างหน้าซึ่งมีปัจจัยสนับสนุนจากมูลค่า Backlog ที่อยู่ในระดับสูงและมีคุณภาพดี

อันดับเครดิตยังสะท้อนถึงพอร์ตสินค้าที่อยู่อาศัยที่มีความหลากหลายของบริษัท รวมถึงการกระจายตัวในเชิงภูมิศาสตร์ และการมีระดับสภาพคล่องที่เพียงพอ อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตยังคงถูกจำกัดโดยภาระหนี้ที่อยู่ในระดับค่อนข้างสูงซึ่งเป็นผลจากการขยายธุรกิจเชิงรุกของบริษัท นอกจากนี้ อันดับเครดิตยังได้รับการพิจารณาจากลักษณะความเป็นวงจรขึ้นลงของอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำลงอย่างต่อเนื่องอันมีสาเหตุมาจากหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงซึ่งยังคงเป็นปัจจัยกดดันต่ออุปสงค์ในตลาดที่อยู่อาศัยอีกด้วย แม้ว่าอัตราดอกเบี้ยที่ลดลงและมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ที่เริ่มใช้ตั้งแต่ปี 2568 ซึ่งรวมถึงการขยายระยะเวลาการผ่อนคลายนโยบายอัตราส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV) ออกไปจนถึงกลางปี 2570 จะช่วยสนับสนุนตลาดได้บางส่วน แต่ปัจจัยดังกล่าวยังไม่สามารถสร้างการฟื้นตัวของยอดขายได้อย่างมีนัยสำคัญ

ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

ฐานรายได้และกำไรเติบโตอย่างต่อเนื่อง

รายได้และกำไรของบริษัทคาดว่าจะเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วง 3 ปีข้างหน้าแม้ว่าจะเผชิญกับแรงกดดันอย่างต่อเนื่องในตลาดที่อยู่อาศัยภายในประเทศทั้งจากอุปสงค์ที่ซบเซาและอัตราการปฏิเสธสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทยังคงมีผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งในปี 2568 โดยมียอดขายรวมซึ่งประกอบด้วยยอดขายจากโครงการร่วมทุน (JV) เพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 2.3 หมื่นล้านบาทจากระดับ 1.9 หมื่นล้านบาทในปี 2567 และระดับ 1.1 หมื่นล้านบาทในช่วงปี 2565-2566 ในขณะที่ไตรมาส 1 ของปี 2569 บริษัทมียอดขายอยู่ที่จำนวน 6.7 พันล้านบาทแม้ว่าจะมีการเปิดตัวโครงการใหม่เพียง 1 โครงการก็ตาม

บริษัทได้รับประโยชน์จากการขยายธุรกิจไปสู่จังหวัดภูเก็ตตั้งแต่ปี 2566 โดยมุ่งเป้าไปยังกลุ่มผู้ซื้อชาวต่างชาติ ทั้งนี้ ยอดขายจากกลุ่มลูกค้าต่างชาติคิดเป็นสัดส่วน 30%-60% ของยอดขายรวมในช่วงปี 2566 จนถึงไตรมาส 1 ปี 2569 ซึ่งช่วยสนับสนุนการเติบโตของยอดขายแม้อุปสงค์ภายในประเทศจะยังคงอ่อนแอก็ตาม นอกจากนี้ ผู้ซื้อชาวต่างชาติโดยทั่วไปยังมีแนวโน้มเงินจูงในสัดส่วนที่สูงกว่าผู้ซื้อภายในประเทศ ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงคุณภาพของยอดขายของบริษัทที่อยู่ในระดับที่ดีอีกด้วย

ฐานรายได้ของบริษัทเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 9.3-9.9 พันล้านบาทในช่วงปี 2567-2568 จาก 6.9 พันล้านบาทในปี 2566 และยังคงเติบโตต่อเนื่องอีก 26% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้ามาอยู่ที่ 2.2 พันล้านบาทในไตรมาส 1 ปี 2569 ในขณะที่ EBITDA Margin ยังอยู่ในระดับแข็งแกร่งที่ 24% ในปี 2568 แม้ว่าจะอ่อนตัวลงมาอยู่ที่ 21% ในไตรมาส 1 ปี 2569 จากค่าใช้จ่ายทางการตลาดที่สูงขึ้นและการเปลี่ยนแปลงของสัดส่วนประเภทสินค้า

มูลค่า Backlog ที่มีขนาดใหญ่และมีคุณภาพดีช่วยสนับสนุนการเติบโตของกำไรในช่วง 3 ปีข้างหน้า

รายได้ต่อปีของบริษัทคาดว่าจะเพิ่มขึ้นเป็น 1.6-1.8 หมื่นล้านบาทในช่วงปี 2570-2571 จากประมาณ 1.2 หมื่นล้านบาทในปี 2569 ในขณะที่ EBITDA คาดว่าจะเพิ่มขึ้นเป็น 3.5-4.0 พันล้านบาทต่อปีจาก 2.4 พันล้านบาทในช่วงเวลาเดียวกัน ส่วน EBITDA Margin นั้นคาดว่าจะทรงตัวอยู่ในช่วง 20%-22% ในระหว่างปี 2569-2571 โดยการเติบโตดังกล่าวจะได้รับแรงหนุนจากมูลค่า Backlog ของบริษัทที่อยู่ในระดับสูงและการเปิดตัวโครงการใหม่อย่างต่อเนื่อง

ณ เดือนมีนาคม 2569 บริษัทมีมูลค่า Backlog รวมอยู่ที่จำนวน 3.8 หมื่นล้านบาทซึ่งรวมถึงจำนวน 6.8 พันล้านบาทจากโครงการร่วมทุน โดยคาดว่า Backlog ของบริษัทประมาณ 1.2 หมื่นล้านบาทจะทยอยรับรู้เป็นรายได้ในช่วงที่เหลือของปี 2569 ส่วน Backlog อีกจำนวน 8.5 พันล้านบาทจะรับรู้ในปี 2570 จำนวน 7.4 พันล้านบาทในปี 2571 และจำนวน 2.9 พันล้านบาทจะรับรู้ในปี 2572 ในขณะที่ Backlog ภายใต้โครงการร่วมทุนคาดว่าจะทยอยโอนให้แก่ลูกค้าในช่วงระหว่างปี 2569-2570 ดังนั้น บริษัทจะรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากโครงการร่วมทุนและเงินลงทุนที่ระดับประมาณ 350-600 ล้านบาทต่อปีในช่วงระหว่างปี 2569-2571

ทั้งนี้ มูลค่า Backlog จากโครงการในจังหวัดภูเก็ตมีมูลค่ารวมจำนวน 2.08 หมื่นล้านบาทหรือคิดเป็น 55% ของ Backlog ทั้งหมด โดยโครงการดังกล่าวโดยทั่วไปกำหนดให้ลูกค้าชำระเงินมัดจำประมาณ 75% ของราคาขายซึ่งช่วยลดความเสี่ยงจากการยกเลิกการซื้อและการปฏิเสธสินเชื่อที่อยู่อาศัยได้ นอกจากนี้ มาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐในการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนองสำหรับที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 7 ล้านบาทต่อหน่วยซึ่งสอดคล้องกับฐานลูกค้าหลักของบริษัทนั้นก็คาดว่าจะช่วยสนับสนุนการโอนที่อยู่อาศัยได้ตลอดช่วงการขยายเวลาอีกด้วย

พอร์ตสินค้ำมีความหลากหลายมากขึ้น

บริษัทยังคงมีพอร์ตการลงทุนของที่อยู่อาศัยที่มีความหลากหลายทั้งในด้านประเภทของสินค้าและทำเลที่ตั้ง โดย ณ เดือนมีนาคม 2569 โครงการของบริษัทกระจายตัวอยู่ในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑลในสัดส่วน 56% ในจังหวัดภูเก็ต 37% และในเขตภาคตะวันออก 7% โครงการคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ และปริมณฑลของบริษัทดำเนินการภายใต้แบรนด์ “Kave” “Atmoz” และ “Modiz” ซึ่งได้รับความนิยมในกลุ่มนักศึกษาและคนวัยทำงานรุ่นใหม่ นอกจากนี้ บริษัทยังได้ขยายการลงทุนสู่ตลาดคอนโดมิเนียมในจังหวัดภูเก็ตภายใต้แบรนด์

“The Title” โดยผ่านบริษัทย่อยคือ บริษัท รมโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (TITLE) ซึ่งคาดว่าจะกลายเป็นแหล่งรายได้และกำไรหลักในอนาคตอีก 3 ปีข้างหน้า โดยฐานลูกค้าหลักของ TITLE ประกอบด้วยผู้ซื้อชาวต่างชาติ โดยเฉพาะอย่างยิ่งจากประเทศรัสเซีย

แม้รายได้จากโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบภายใต้แบรนด์ “Arbor” “CHANN” และ “The Honor” มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นแต่ยังคงมีส่วนที่ต่ำเมื่อเทียบกับพอร์ตสินค้าคอนโดมิเนียม ทั้งนี้ ในปี 2568 บริษัทได้เปิดตัวโครงการวิลล่าระดับหรูในจังหวัดภูเก็ตภายใต้แบรนด์ “The Title Villa” ซึ่งมีระดับราคาต่อหน่วยอยู่ในช่วง 20-45 ล้านบาท โครงการดังกล่าวได้รับการตอบรับจากตลาดเป็นอย่างดี ในอนาคตคาดว่าจะรายได้จากการขายโครงการแนวราบของบริษัทจะอยู่ที่ระดับประมาณ 1.1-1.2 พันล้านบาทต่อปี

นอกจากนี้ บริษัทยังถือหุ้นลงทุนในสัดส่วน 30% ใน บริษัท โบทานิก้า แกรนด์ อเวนิว จำกัด (BGA) ซึ่งเป็นผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดภูเก็ตที่มุ่งเน้นโครงการวิลล่าระดับไฮเอนด์ราคาแพงด้วยเช่นกัน โดยปัจจุบัน BGA อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการมูลค่าประมาณ 1.3 หมื่นล้านบาทและคาดว่าจะสร้างส่วนแบ่งกำไรให้แก่บริษัทที่ระดับประมาณ 400-500 ล้านบาทในช่วง 3 ปีข้างหน้า

คาดว่าภาระหนี้จะลดลง

ทริสเรตติ้งคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (รวมภาระหนี้ตามสัดส่วนในกิจการร่วมทุน) ของบริษัทจะค่อย ๆ ปรับลดลงมาอยู่ต่ำกว่า 60% ในช่วง 3 ปีข้างหน้าโดยได้รับแรงหนุนจากการก่อสร้างที่แล้วเสร็จและการโอนโครงการคอนโดมิเนียมหลาย ๆ โครงการทั้งในกรุงเทพฯ และจังหวัดภูเก็ต ทั้งนี้ ณ เดือนมีนาคม 2569 อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทอยู่ที่ 63.3% เพิ่มขึ้นจาก 61.8% ในปี 2568 ซึ่งสะท้อนถึงการขยายธุรกิจอย่างรวดเร็วของบริษัท อนึ่ง ระดับหนี้สินของบริษัทเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญภายหลังจากการเข้าซื้อ TITLE ในปี 2566 รวมถึงการเพิ่มขึ้นของการเปิดตัวโครงการใหม่ ๆ และการจัดซื้อที่ดินในช่วงปี 2566 จนถึงไตรมาส 1 ปี 2569 ทั้งนี้ ในระยะข้างหน้า เงื่อนไขการชำระหนี้ที่ดีของลูกค้าตามสัญญาโครงการคอนโดมิเนียมในภูเก็ตผนวกกับการส่งมอบคอนโดมิเนียมจำนวนมากในช่วงปี 2569-2571 น่าจะช่วยให้อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทลดลงมาอยู่ต่ำกว่า 60%

ภายใต้ประมาณการกรณีพื้นฐานของทริสเรตติ้งคาดว่าบริษัทจะเปิดตัวโครงการใหม่ที่มีมูลค่าประมาณ 1.95 หมื่นล้านบาทในปี 2569 และประมาณ 1.4-1.6 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2570-2571 โดยบริษัทกำหนดงบประมาณสำหรับการจัดซื้อที่ดินไว้ที่จำนวนประมาณ 3 พันล้านบาทต่อปี ทั้งนี้ จากการคาดการณ์ดังกล่าว ทริสเรตติ้งคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทจะค่อย ๆ ลดลงมาอยู่ในช่วง 55%-60% ในระยะ 3 ปีข้างหน้า ในขณะที่อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินนั้นคาดว่าจะปรับตัวดีขึ้นมาอยู่ที่ระดับเฉลี่ยประมาณ 10% ในช่วงประมาณการ จาก 7% ในปี 2568

เงื่อนไขทางการเงินของเงินกู้ยืมของบริษัทกำหนดให้บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้ไม่เกิน 2.5 เท่า โดยบริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 1.6 เท่า ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2569 ทริสเรตติ้งจึงคาดว่าบริษัทจะยังคงสามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดทางการเงินดังกล่าวได้ในช่วงเวลา 12-18 เดือนข้างหน้า

สภาพคล่องเพียงพอ

ทริสเรตติ้งประเมินว่าบริษัทจะมีสภาพคล่องที่เพียงพอในช่วง 12 เดือนข้างหน้า โดย ณ เดือนมีนาคม 2569 แหล่งเงินทุนของบริษัทประกอบด้วยเงินสดในมือจำนวน 1.4 พันล้านบาท วงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้และไม่ติดเงื่อนไขอีกจำนวน 7 พันล้านบาท วงเงินสินเชื่อที่

ยังไม่ได้เบิกใช้และไม่มีภาระผูกพันอีกจำนวน 8.6 พันล้านบาท และประมาณการเงินทุนจากการดำเนินงานในช่วง 12 เดือนข้างหน้าในระดับประมาณ 1.7 พันล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทยังมีอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างเสร็จแล้วที่ปลดภาระหนี้ซึ่งมีมูลค่าขายรวมประมาณ 3.3 พันล้านบาทที่สามารถนำมาใช้เป็นหลักประกันสำหรับขอวงเงินกู้ใหม่ได้หากจำเป็น ในขณะที่เงินทุนที่บริษัทจะต้องใช้จ่ายนั้นประกอบด้วยภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในอีก 12 เดือนข้างหน้าจำนวน 9.5 พันล้านบาท เงินทุนหมุนเวียนสำหรับการซื้อที่ดินและการก่อสร้างจำนวน 4-5 พันล้านบาท และงบลงทุนอื่น ๆ อีกจำนวน 100-200 ล้านบาท ส่วนภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในช่วง 12 เดือนข้างหน้านั้นประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 1.5 พันล้านบาท เงินกู้โครงการจำนวน 6.4 พันล้านบาท และหุ้นกู้อีกจำนวน 1.6 พันล้านบาท

โดยปกติแล้ว บริษัทใช้เงินกู้ระยะสั้นส่วนใหญ่เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงานและใช้เงินกู้ชั่วคราวในการซื้อที่ดินซึ่งคาดว่าจะเปลี่ยนเป็นเงินกู้โครงการต่อไป ส่วนเงินกู้โครงการนั้นบริษัทจะชำระคืนด้วยกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับจากการโอนโครงการที่อยู่อาศัยที่สร้างแล้วเสร็จให้แก่ลูกค้า ในขณะที่หุ้นกู้ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนในอีก 12 เดือนข้างหน้านั้นบริษัทมีแผนการจะชำระคืนบางส่วนด้วยการออกหุ้นกู้ชุดใหม่มาทดแทน

โครงสร้างหนี้

ณ เดือนมีนาคม 2569 หนี้สินรวมของบริษัทซึ่งไม่นับรวมหนี้สินตามสัญญาเช่ามีจำนวน 1.73 หมื่นล้านบาท โดยหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนซึ่งประกอบด้วยหนี้ที่มีหลักประกันของบริษัทและภาระหนี้รวมของบริษัทที่ย่อนั้นมีจำนวน 1.21 หมื่นล้านบาท ทำให้อัตราส่วนหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนต่อหนี้สินรวมของบริษัทอยู่ที่ระดับ 70% เนื่องจากอัตราส่วนหนี้ดังกล่าวของบริษัทสูงเกินกว่าเกณฑ์ 50% ของทริสเรตติ้ง ดังนั้น ทริสเรตติ้งจึงมองว่าเจ้าหนี้ที่ไม่มีหลักประกันของบริษัทจะมีความด้อยสิทธิกว่าเจ้าหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนอย่างมีนัยสำคัญเมื่อพิจารณาจากสิทธิเรียกร้องในสินทรัพย์ของบริษัท

สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

ทริสเรตติ้งมีสมมติฐานกรณีพื้นฐานที่สำคัญสำหรับการดำเนินงานของบริษัทในช่วงระหว่างปี 2569-2571 ดังนี้

- บริษัทจะเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ที่มูลค่าประมาณ 1.95 หมื่นล้านบาทในปี 2569 และอีกประมาณ 1.4-1.6 หมื่นล้านบาทต่อปีในระหว่างปี 2570-2571
- รายได้จะอยู่ที่ประมาณ 1.2 หมื่นล้านบาทในปี 2569 และจะเพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 1.6-1.8 หมื่นล้านบาทต่อปีในระหว่างปี 2570-2571
- EBITDA Margin คาดว่าจะอยู่ที่ระดับ 20%-22%
- งบประมาณในการซื้อที่ดินจะอยู่ที่ประมาณ 3 พันล้านบาทต่อปีในช่วง 3 ปีข้างหน้า

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” (คงที่) สะท้อนถึงความคาดหมายของทริสเรตติ้งว่าบริษัทจะยังคงเติบโตต่อไปตามแผนการที่วางไว้ โดยบริษัทจะสามารถรักษาระดับการเติบโตของรายได้และกำไรได้อย่างต่อเนื่องพร้อมทั้งรักษาสถานะทางการเงินให้อยู่ในระดับที่สอดคล้องกับสมมติฐานของทริสเรตติ้ง ในการนี้ อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทคาดว่าจะลดลงมาต่ำกว่า 60% ในขณะเดียวกัน

อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินของบริษัทน่าจะปรับตัวดีขึ้นโดยมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 10% ในช่วง 3 ปี ข้างหน้า

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตอาจได้รับการปรับเพิ่มขึ้นหากบริษัทสามารถขยายขนาดธุรกิจได้อย่างมีนัยสำคัญและเพิ่มความแข็งแกร่งของโครงสร้างเงินทุนจากระดับปัจจุบันจนส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนลดลงมาอยู่ต่ำกว่า 55% และอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินอยู่ในระดับประมาณ 15% เป็นระยะเวลาที่ต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตอาจได้รับการปรับลดลงหากผลการดำเนินงานและ/หรือสถานะทางการเงินของบริษัทอ่อนแอลงอย่างมีนัยสำคัญจากที่ทริสเรตติ้งคาดการณ์ไว้

ข้อมูลทางการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ*

หน่วย: ล้านบาท

	ม.ค.-มี.ค. 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
		2568	2567	2566	2565
รายได้จากการดำเนินงานรวม	2,150	9,340	9,873	6,873	5,538
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	399	1,986	2,196	1,445	1,329
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	450	2,199	2,380	1,593	1,437
เงินทุนจากการดำเนินงาน	116	1,046	1,110	668	793
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	262	935	779	615	314
เงินลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	32,042	28,669	22,852	17,741	11,768
สินทรัพย์รวม	44,197	40,164	31,832	24,362	15,537
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	17,425	15,921	13,760	12,551	7,659
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	10,098	9,860	8,630	7,484	5,953
อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (%)	20.9	23.5	24.1	23.2	25.9
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	8.1 **	7.8	9.7	8.1	10.9
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	1.7	2.4	3.1	2.6	4.6
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	7.4 **	7.2	5.8	7.9	5.3
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	6.6 **	6.6	8.1	5.3	10.4
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	63.3	61.8	61.5	62.6	56.3

* งบการเงินรวม

** ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- การจัดอันดับเครดิตบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย, 29 พฤษภาคม 2569
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 29 ธันวาคม 2568
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงินสำหรับธุรกิจทั่วไป, 7 พฤศจิกายน 2568
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้, 26 ธันวาคม 2567

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) (ASW)

อันดับเครดิตองค์กร:	BBB
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

อันดับเครดิตในอดีต

วันที่ทบทวนล่าสุด: 23 กรกฎาคม 2568

วันที่	อันดับเครดิต	แนวโน้มอันดับเครดิต/ เครดิตฟินิก
31 ก.ค. 67	BBB-	Positive
31 ส.ค. 64	BBB-	Stable

ติดต่อ:

อวยพร วชิรกาญจนาภรณ์ | auyporn@trisrating.com

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

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เลขที่ 190/2026

บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2569 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังมิได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแถมลงข้อเท็จจริง หรือคำแนะนำให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้เท่านั้น หรือของบริษัทรายนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมีได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อการผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: <https://www.trisrating.com/rating-criteria>