

บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 9/2563
17 กุมภาพันธ์ 2563

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร:	A-
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	A-
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน	A-
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด: 11/10/62

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับ	แนวโน้มอันดับ
	เครดิต	เครดิต/เครดิตพินิจ
17/09/62	A-	Stable
01/03/62	BBB+	Alert Positive
08/09/59	BBB+	Stable
02/09/58	BBB	Stable

ติดต่อ


จุฑามาส บุญยวานิชกุล
jutamas@trisrating.com

อวยพร วชิรกาญจนภรณ์
aupyorn@trisrating.com

หัตยานี พิทักษ์ปฐพี
hattayanee@trisrating.com

ตุลยวัต ฉัตรคำ
tulyawat@trisrating.com

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



WWW.TRISRATING.COM

เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรของ บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ “A-” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” พร้อมทั้งจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันในวงเงินไม่เกิน 1.5 พันล้านบาทของบริษัทที่ระดับ “A-” ด้วยเช่นกัน โดยบริษัทจะนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ไปใช้ในการดำเนินงานและจ่ายชำระคืนหนี้

อันดับเครดิตสะท้อนถึงสถานะในการเป็นบริษัทย่อยหลักของ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) แปรนติสินค้าที่ได้รับการยอมรับมากขึ้นและการเติบโตของรายได้ในธุรกิจบ้านจัดสรร ตลอดจนรายได้ที่แน่นอนจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า นอกจากนี้ อันดับเครดิตยังสะท้อนถึงภาระหนี้ของบริษัทที่คาดว่าจะเพิ่มสูงขึ้นจากการขยายธุรกิจอย่างรวดเร็ว รวมถึงความกังวลจากเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเกณฑ์ใหม่ของ ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ซึ่งอาจส่งผลให้ตลาดที่อยู่อาศัยชะลอตัวอีกด้วย

รายได้จากการดำเนินงานรวมของบริษัทเติบโต 10% จากปีก่อนเป็น 1.74 หมื่นล้านบาทในปีบัญชี 2562 แด่ลดลง 5% จากช่วงเดียวกันของปีที่แล้วเป็น 4 พันล้านบาทในช่วง 3 เดือนแรกของปีบัญชี 2563 จากสมมติฐานพื้นฐานของทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้จากการดำเนินงานรวมของบริษัทจะอยู่ที่ 1.7-1.8 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปีบัญชี 2563-2565 และยังคงคาดว่าธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อขายจะยังคงเป็นสัดส่วนหลักที่ประมาณ 90% ของรายได้จากการดำเนินงานรวมของบริษัท นอกจากนี้ ยังคงคาดว่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าจะสร้างรายได้จำนวน 1.2 พันล้านบาทต่อปี หรือคิดเป็นประมาณ 10% ของรายได้จากการดำเนินงานรวมในปีบัญชี 2563 รายได้จากอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าของบริษัทอาจจะลดลงเหลือ 0.7 พันล้านบาทต่อปี หรือคิดเป็นประมาณ 4% ของรายได้จากการดำเนินงานรวมในช่วงปีบัญชี 2564-2565

ณ เดือนธันวาคม 2562 บริษัทมีโครงการบ้านจัดสรรที่อยู่ระหว่างการพัฒนาจำนวน 52 โครงการ ซึ่งประมาณ 90% ของโครงการดังกล่าวตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ที่เหลืออยู่ในต่างจังหวัด โดยมีมูลค่าเหลือขาย (รวมทั้งที่ก่อสร้างแล้วและยังไม่ได้ก่อสร้าง) 2.92 หมื่นล้านบาท และมียอดขายรอการรับรู้รายได้มูลค่า 3.9 พันล้านบาทซึ่งคาดว่าจะส่งมอบยอดขายดังกล่าวให้แก่ลูกค้าได้ในช่วงที่เหลือของปีบัญชี 2563 จนถึงปีบัญชี 2564

อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ของบริษัทเท่ากับ 18%-20% ในช่วงปี 2558 ถึงในปีบัญชี 2562 แด่ลดลงเป็น 16% ในช่วง 3 เดือนแรกของปีบัญชี 2563 แต่ก็ยังคงสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรมที่ 15% อัตรากำไรสุทธิของบริษัทอยู่ที่ 12%-13% ในช่วงปีบัญชี 2560-2562 แด่ลดลงเป็น 9% ในช่วง 3 เดือนแรกของปีบัญชี 2563 อย่างไรก็ตามความสามารถในการทำกำไรของบริษัทในอนาคตอาจลดลงจากต้นทุนค่าที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้นและการแข่งขันที่ทวีความรุนแรงมากขึ้นในตลาดบ้านจัดสรร ทั้งนี้ ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะสามารถรักษ้อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ให้อยู่ที่ระดับประมาณ 15% และอัตราส่วนกำไรสุทธิที่ระดับสูงกว่า 10% ในช่วงปีบัญชี 2563-2565 เอาไว้ได้

แม้ว่าจะมีแผนการเติบโตอย่างต่อเนื่อง แต่ทริสเรทติ้งก็คาดว่าบริษัทจะมีความต้องการแหล่งเงินทุนในระดับปานกลางเนื่องจากโครงการบ้านจัดสรรมีระยะเวลาในการพัฒนาที่สั้นกว่าโครงการคอนโดมิเนียม ทั้งนี้ ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะสามารถรักษ้อัตรากำไรส่วนหนึ่งคืนทางการเงินต่อเงินทุนให้ต่ำกว่า 55% และอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินให้สูงกว่า 10% เอาไว้ได้ในช่วง 3 ปีข้างหน้า

ทริสเรตติ้งประเมินว่าบริษัทมีสภาพคล่องทางการเงินเพียงพอในช่วง 12 เดือนข้างหน้า โดย ณ เดือนธันวาคม 2562 แหล่งเงินทุนของบริษัทประกอบด้วยเงินสดในมือจำนวน 0.7 พันล้านบาท รวมถึงวงเงินกู้โครงการที่ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวน 0.8 พันล้านบาท และวงเงินกู้ยืมระยะสั้นที่ยังไม่ได้เบิกใช้อีกจำนวน 4.3 พันล้านบาท นอกจากนี้ ทริสเรตติ้งยังคาดว่ากระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัทในช่วง 12 เดือนข้างหน้าจะอยู่ที่ประมาณ 2 พันล้านบาท ในขณะที่บริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในอีก 12 เดือนข้างหน้าจำนวน 1.13 หมื่นล้านบาทซึ่งประกอบด้วยตั๋วแลกเงินและตั๋วสัญญาใช้เงินระยะสั้นจำนวน 7.8 พันล้านบาท หุ้นกู้จำนวน 2 พันล้านบาท และเงินกู้โครงการจำนวน 1.4 พันล้านบาท บริษัทจะใช้วิธีต่ออายุตั๋วแลกเงินและตั๋วสัญญาใช้เงินระยะสั้นออกไปหรือจ่ายชำระคืนภายใน 12 เดือนข้างหน้า ในขณะที่เงินกู้โครงการจะจ่ายชำระคืนด้วยกระแสเงินสดจากการโอนที่อยู่อาศัย และหุ้นกู้อาจถูกทดแทนด้วยการออกหุ้นกู้ใหม่หรือเงินที่กู้ยืมจากบริษัทแม่

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงความคาดหวังของทริสเรตติ้งว่าบริษัทจะยังคงสถานะในการเป็นบริษัทย่อยหลักของบริษัทเพอร์เซอรัล พร็อพเพอร์ตี้ ต่อไปได้ แม้ว่าการแข่งขันในตลาดพัฒนาที่อยู่อาศัยจะทวีความรุนแรงยิ่งขึ้น แต่ทริสเรตติ้งก็คาดว่าบริษัทจะสามารถรักษาอัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ให้อยู่ที่ระดับประมาณ 15% ในช่วงปีบัญชี 2563-2565 เอาไว้ได้ ทั้งนี้ บริษัทควรรักษาอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนให้ต่ำกว่าระดับ 55%

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของบริษัทเองและสถานะทางการเงินของกลุ่ม โดยผลการดำเนินงานและ/หรือสถานะทางการเงินของกลุ่มที่แข็งแกร่งขึ้นจะช่วยสนับสนุนอันดับเครดิตของบริษัท ในทางตรงกันข้าม ผลการดำเนินงานและ/หรือสถานะทางการเงินของกลุ่มที่อ่อนแอลงจะมีผลกระทบในทางลบต่ออันดับเครดิตของบริษัทเช่นกัน

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- วิธีการจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป 26 กรกฎาคม 2562
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงิน, 5 กันยายน 2561
- Group Rating Methodology, 10 กรกฎาคม 2558

บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (GOLD)

อันดับเครดิตองค์กร:	A-
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
GOLD22NA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 3,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2565	A-
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันในวงเงินไม่เกิน 1,500 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนภายใน 5 ปี	A-
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

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

© บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2563 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เบ็ดเตล็ด ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใด ๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแถลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลปรากฏในรายงานใดๆ 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