

บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 75/2562
11 ตุลาคม 2562

CORPORATES

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

วันที่ทบทวนล่าสุด: 17/09/62

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

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

ติดต่อ


จุฑามาส บุญยานิชกุล
jutamas@trisrating.com

อวยพร วชิรกาญจนภรณ์
auyporn@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-" พร้อมทั้งจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันในวงเงินไม่เกิน 3 พันล้านบาทของบริษัทที่ระดับ "A-" ด้วยเช่นกัน บริษัทจะนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ไปทดแทนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระในเดือนพฤศจิกายน 2562 และใช้ในการดำเนินงาน

อันดับเครดิตสะท้อนถึงสถานะในการเป็นบริษัทย่อยหลักของ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) แปรนตีสินค้ำที่ได้รับการยอมรับมากขึ้นและการเติบโตของรายได้ในธุรกิจบ้านจัดสรร ตลอดจนความสามารถในการทำกำไรที่ดีขึ้น และรายได้ที่แน่นอนจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า นอกจากนี้ อันดับเครดิตยังสะท้อนถึงภาระหนี้ของบริษัทที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นจากการขยายธุรกิจอย่างรวดเร็ว รวมถึงความกังวลจากเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเกณฑ์ใหม่ของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ซึ่งอาจส่งผลให้ตลาดที่อยู่อาศัยชะลอตัวอีกด้วย

รายได้จากการดำเนินงานรวมของบริษัทเติบโตเป็นอย่างมากถึง 1.58 หมื่นล้านบาทในปีบัญชี 2561 จาก 9.3 พันล้านบาทในปีบัญชี 2560 รายได้จากการดำเนินงานรวมเพิ่มขึ้น 13% จากช่วงเดียวกันของปีที่แล้วเป็น 1.3 หมื่นล้านบาทในช่วง 9 เดือนแรกของปีบัญชี 2562 จากสมมติฐานพื้นฐานของทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้จากการดำเนินงานรวมของบริษัทจะอยู่ที่ 1.5-1.8 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปีบัญชี 2562-2565 และยังคงคาดว่าธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อขายจะยังคงเป็นสัดส่วนหลักที่ประมาณ 90% ของรายได้จากการดำเนินงานรวมของบริษัท นอกจากนี้ ยังคาดว่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าจะสร้างรายได้จำนวน 1.2-1.5 พันล้านบาทต่อปี หรือคิดเป็นประมาณ 10% ของรายได้จากการดำเนินงานรวมในช่วงปีบัญชี 2562-2563 รายได้จากอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าของบริษัทอาจลดลงเหลือ 0.7 พันล้านบาทต่อปี หรือคิดเป็นประมาณ 4% ของรายได้จากการดำเนินงานรวมในช่วงปีบัญชี 2564-2565

ณ เดือนมิถุนายน 2562 บริษัทมีโครงการบ้านจัดสรรที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาจำนวน 44 โครงการ ซึ่งประมาณ 95% ของโครงการทั้งหมดตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ที่เหลืออยู่ในต่างจังหวัด โดยมีมูลค่าเหลือขาย (รวมทั้งที่ก่อสร้างแล้วและยังไม่ได้ก่อสร้าง) 2.16 หมื่นล้านบาท และมียอดขายรอการรับรู้รายได้มูลค่า 4.5 พันล้านบาทซึ่งคาดว่าจะส่งมอบคุณค่าดังกล่าวให้แก่ลูกค้าได้ในช่วงที่เหลือของปีบัญชี 2562 จนถึงปีบัญชี 2563

อัตรากำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นเป็น 19%-20% ในช่วงปีบัญชี 2560 ถึง 9 เดือนแรกของปีบัญชี 2562 จาก 17%-18% ในช่วงปี 2557-2559 ซึ่งยังคงสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรมซึ่งอยู่ที่ระดับ 15% อัตรากำไรสุทธิของบริษัทอยู่ที่ระดับ 12%-13% ในช่วงปีบัญชี 2560 จนถึง 9 เดือนแรกของปีบัญชี 2562 เพิ่มขึ้นจาก 8%-10% ในช่วงปี 2557-2559 ซึ่งถือว่าสอดคล้องกับค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรมซึ่งอยู่ที่ระดับ 10%-12% อย่างไรก็ตาม ความสามารถในการทำกำไรของบริษัทในอนาคตอาจลดทอนลงจากต้นทุนค่าที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้นและการแข่งขันที่ทวีความรุนแรงมากขึ้นในตลาดบ้านจัดสรร ทั้งนี้ ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะสามารถรักษ้อัตรากำไรจากการดำเนินงานให้อยู่ที่ระดับประมาณ 15% และอัตรากำไรสุทธิที่ระดับสูงกว่า 10% ในช่วงปีบัญชี 2562-2565 เอาไว้ให้ได้

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

ทริสเรตติ้งประเมินว่าบริษัทมีสภาพคล่องทางการเงินเพียงพอในช่วง 12 เดือนข้างหน้า ณ เดือนมิถุนายน 2562 แหล่งเงินทุนของบริษัทประกอบด้วยเงินสดในมือจำนวน 1.1 พันล้านบาท รวมถึงวงเงินกู้โครงการที่ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวน 1.2 พันล้านบาท และวงเงินกู้ยืมระยะสั้นที่ยังไม่ได้เบิกใช้อีกจำนวน 3.1 พันล้านบาท นอกจากนี้ ทริสเรตติ้งยังคาดว่ากระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัทในช่วง 12 เดือนข้างหน้าจะอยู่ที่ประมาณ 2 พันล้านบาท ในขณะที่บริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระไปอีก 12 เดือนข้างหน้าจำนวน 9.7 พันล้านบาทซึ่งประกอบด้วยตั๋วแลกเงินและตั๋วสัญญาใช้เงินระยะสั้นจำนวน 4.6 พันล้านบาท หุ้นกู้จำนวน 4 พันล้านบาท และเงินกู้โครงการจำนวน 1.1 พันล้านบาท บริษัทจะใช้วิธีต่ออายุตั๋วแลกเงินและตั๋วสัญญาใช้เงินระยะสั้นออกไปหรือจ่ายชำระคืนภายใน 12 เดือนข้างหน้า ในขณะที่เงินกู้โครงการจะจ่ายชำระคืนด้วยกระแสเงินสดจากการดำเนินงานที่อยู่อายัย หุ้นกู้จะถูกทดแทนด้วยการออกหุ้นกู้ใหม่หรือเงินที่กู้ยืมจากบริษัทแม่

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงความคาดหวังของทริสเรตติ้งว่าบริษัทจะยังคงสถานะในการเป็นบริษัทย่อยหลักของบริษัทเพอร์เซอรัล พร็อพเพอร์ตี้ต่อไปได้ แม้ว่าการแข่งขันในตลาดพัฒนาที่อยู่อายัยจะทวีความรุนแรงยิ่งขึ้น แต่ทริสเรตติ้งก็คาดว่าบริษัทจะสามารถรักษาอัตรากำไรจากการดำเนินงานให้อยู่ที่ระดับประมาณ 15% ในช่วงปีบัญชี 2562-2565 เอาไว้ได้ ทั้งนี้ บริษัทควรรักษาอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนให้ต่ำกว่าระดับ 55%

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทจะขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของบริษัทเองและสถานะทางการเงินของกลุ่ม 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:	
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันในวงเงินไม่เกิน 3,000 ล้านบาท ใ้ก่อนภายใน 3 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. 2562 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใด โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีค่าแถลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมีได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่น ๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อการผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria