

ข่าวเผยแพร่

No. 45/2560
24 มีนาคม 2560

ทริสเรตติ้งจัดอันดับเครดิตองค์กร "บ. แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้" ที่ "BB+" ด้วยแนวโน้ม "Stable"

ทริสเรตติ้งจัดอันดับเครดิตองค์กรของ บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ "BB+" ด้วยแนวโน้ม "Stable" หรือ "คงที่" โดยอันดับเครดิตดังกล่าวสะท้อนถึงประสิทธิภาพในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การมีความสัมพันธ์กับแบรนด์โรงแรมที่ประสบความสำเร็จ และโรงแรมของบริษัทที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตดังกล่าวถูกลดทอนจากการพึ่งพิงรายได้จากอสังหาริมทรัพย์เพียงไม่กี่แห่ง ตลอดจนการมีค่าใช้จ่ายในการบริหารที่อยู่ในระดับสูง และแผนลงทุนเชิงรุก โดยการพิจารณาอันดับเครดิตยังคงคำนึงถึงลักษณะของธุรกิจโรงแรมที่มีการแข่งขันสูงและอ่อนไหวเป็นอย่างมากต่อปัจจัยภายนอกต่าง ๆ ที่ไม่สามารถควบคุมได้ รวมถึงความผันผวนของตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้วยเช่นกัน

แนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" สะท้อนถึงการคาดการณ์ว่าผลประกอบการของธุรกิจโรงแรมจะยังคงอยู่ในระดับที่น่าพอใจ นอกจากนี้ คาดว่าบริษัทจะสามารถสร้างโครงการคอนโดมิเนียมได้เสร็จตามกำหนดและทำการโอนให้แก่ลูกค้าได้ตามแผน ทั้งนี้ โอกาสในการปรับเพิ่มอันดับเครดิตของบริษัทยังมีไม่มากในระยะใกล้จากการมีโครงการลงทุนจำนวนมากในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตอาจถูกปรับลดลงหากผลการดำเนินงานของบริษัทอ่อนตัวลงอย่างมาก หรือภาระหนี้ของบริษัทเพิ่มสูงกว่าที่ได้ประมาณการไว้โดยมีนัยสำคัญ

บริษัทแกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ ก่อตั้งในปี 2531 โดยปัจจุบัน บริษัท พรอพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และบริษัทที่เกี่ยวข้องเป็นผู้ถือหุ้นหลักของบริษัทในสัดส่วน 42% ของจำนวนหุ้นทั้งหมด บริษัทประกอบธุรกิจ 2 ประเภทได้แก่ โรงแรมและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย ปัจจุบันบริษัทให้บริการโรงแรม 3 แห่งรวมจำนวนห้องพักทั้งสิ้น 655 ห้อง ซึ่งได้แก่ โรงแรม เดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา และโรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปรานบุรี วิลล่า นอกจากนี้ บริษัทยังอยู่ในระหว่างการก่อสร้างโรงแรมแห่งใหม่คือ โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ สุขุมวิท ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จและเริ่มให้บริการได้ในช่วงปลายปี 2560 บริษัทเริ่มขยายกิจการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยในปี 2550 แต่มีโครงการคอนโดมิเนียมแล้วเสร็จเพียง 3 โครงการซึ่งได้แก่ โครงการเดอะ เทรนด์ คอนโดมิเนียม โครงการหัวหิน บลู ลากูน รีสอร์ท และโครงการเดอะ ไฮด์ สุขุมวิท 13 ปัจจุบันบริษัทอยู่ในระหว่างการก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียมแห่งใหม่คือโครงการเดอะ ไฮด์ สุขุมวิท 11 ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จและพร้อมโอนให้แก่ลูกค้าในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2560

โรงแรมของบริษัทตั้งอยู่ในทำเลที่ดี เช่น ย่านศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพฯ และแหล่งท่องเที่ยวที่เป็นที่นิยม ซึ่งกลยุทธ์ของบริษัทคือก่อสร้างโรงแรมและจ้างเครือข่ายโรงแรมระดับสากล (International Hotel Chain) ให้เป็นผู้บริหารและให้บริการ โรงแรมของบริษัทมีผลประกอบการทางการเงินที่ยอมรับได้และมีการดำเนินงานที่ราบรื่นเนื่องจากเครือข่ายโรงแรมระดับสากลมีแบรนด์โรงแรมที่แข็งแกร่ง มีระบบการบริหารโรงแรมที่ได้รับการยอมรับ และมีช่องทางในการทำการตลาดที่เข้มแข็ง ในกรณีนี้ บริษัทจะจ่ายค่าธรรมเนียมในการบริหารงานให้แก่เครือข่ายฯ ดังกล่าวเป็นการตอบแทน ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของโรงแรมขึ้นอยู่กับจำนวนนักท่องเที่ยวซึ่งมีความอ่อนไหวอย่างมากต่อปัจจัยภายนอกต่าง ๆ ที่ไม่สามารถควบคุมได้ ตัวอย่างเช่น รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อจำนวนห้องพักทั้งหมดของบริษัทปรับตัวลดลงจากระดับ 2,882 บาทต่อคืนในปี 2556 เป็น 2,276 บาทต่อคืนในปี 2557 เนื่องจากผลกระทบจากเหตุการณ์ความไม่สงบทางการเมืองจากนั้นรายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อจำนวนห้องพักทั้งหมดของบริษัทก็ฟื้นตัวเป็น 3,139 บาทต่อคืนในปี 2558 และเป็น 3,204 บาทต่อคืนในปี 2559 เนื่องจากจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่เพิ่มขึ้นหลังจากเหตุการณ์ประท้วงทางการเมืองยุติลง

ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมารายได้จากธุรกิจโรงแรมของบริษัทคิดเป็นมากกว่า 75% ของรายได้รวม โดยรายได้รวมของบริษัทเพิ่มขึ้นจาก 957 ล้านบาทในปี 2555 เป็น 1,417 ล้านบาทในปี 2559 อย่างไรก็ตาม ในบางปีก็มีข้อยกเว้น เช่น ในปี 2557 บริษัทมีรายได้รวมจำนวน 4,886 ล้านบาท โดยรายได้ที่เพิ่มขึ้นเป็นอย่างมากเนื่องจากบริษัทก่อสร้างคอนโดมิเนียมแล้วเสร็จและโอนให้แก่ลูกค้าในปีดังกล่าวซึ่งช่วยชดเชยรายได้จากธุรกิจโรงแรมซึ่งลดลง 17% เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมาจากเหตุวุ่นวายทางการเมือง ทั้งนี้ ทริสเรตติ้งคาดว่ารายได้ของบริษัทจะปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็น 3,000 ล้านบาทในช่วง 3 ปีข้างหน้าจากการเปิดดำเนินงานโรงแรมแห่งใหม่ในช่วงปลายปี 2560 และโครงการคอนโดมิเนียม 1 แห่งจะแล้วเสร็จและพร้อมโอนในช่วง 2-3 ปีข้างหน้า

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารประจำจำนวนหนึ่งซึ่งส่งผลให้อัตรากำไรของบริษัทจะอ่อนตัวในปีที่บริษัทไม่มีการรับรู้รายได้จากโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม อัตรากำไรจากการดำเนินงานซึ่งหมายถึงอัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้รวมอยู่ในระดับสูงที่ 23% ในปี 2557 และปี 2559 เนื่องจากการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยและผลการดำเนินงานที่ปรับตัวดีขึ้นของธุรกิจโรงแรม โดยคาดว่าอัตรากำไรจากการดำเนินงานจะอยู่ที่ระดับประมาณ 20% ในช่วงปี 2560-2562

ในปี 2559 เงินกู้รวมของบริษัทอยู่ที่ 3,813 ล้านบาทเมื่อเทียบกับ 1,911 ล้านบาทในปี 2557 โดยภาระหนี้ที่เพิ่มขึ้นเกิดจากการลงทุนในโรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ สุขุมวิทและโครงการคอนโดมิเนียม เดอะ ไฮด์ สุขุมวิท 11 ส่งผลให้อัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก 39.3% ในปี 2557 เป็น 57.1% ในปี 2559 ในช่วงปี 2560-2562 บริษัทมีแผนในการลงทุนจำนวน 5,100 ล้านบาทสำหรับ 2 โครงการซึ่งได้แก่โครงการคอนโดมิเนียมแห่งใหม่ในทำเลที่ดีของกรุงเทพฯ และโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสมในจังหวัดระยองซึ่งประกอบด้วยโรงแรม 1 แห่ง คอนโดมิเนียม 1 แห่ง และบ้านพักตากอากาศจำนวนหนึ่ง ส่งผลให้คาดว่าอัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนของบริษัทจะเพิ่มเป็น 65% ในปี 2562

สภาพคล่องของบริษัทค่อนข้างอ่อนตัว ในขณะที่อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อเงินกู้รวมอยู่ที่ระดับ 4.6% ในปี 2559 ซึ่งคาดว่าอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อเงินกู้รวมจะปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็น 10% ในช่วงปี 2560-2562 โดย ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2559 บริษัทมีแหล่งเงินทุนซึ่งประกอบด้วยเงินสดในมือจำนวน 474 ล้านบาทและวงเงินสินเชื่ออีกจำนวน 1,138 ล้านบาทซึ่งคาดว่าจะเพียงพอต่อการชำระหนี้ โดยในช่วง 12 เดือนข้างหน้าบริษัทมีภาระในการชำระหนี้ระยะยาว ประมาณ 15 ล้านบาทและมีภาระหนี้ระยะสั้นจำนวน 974 ล้านบาท

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โกลบอล แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (GRAND)

อันดับเครดิตองค์กร:

BB+

แนวโน้มอันดับเครดิต:

Stable

บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด/ www.trisrating.com

ติดต่อ santaya@trisrating.com โทร. 0-2231-3011 ต่อ 500 อาคารสีลมคอมเพล็กซ์ ชั้น 24 191 ถ. สีลม กรุงเทพฯ 10500

© บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2560 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิด เผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อนการจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแถลงข้อเท็จจริง หรือคำแนะนำให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้หนึ่งๆ หรือของบริษัทหนึ่งๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำหรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมีได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้ จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: <http://www.trisrating.com/th/rating-information-th2/rating-criteria.html>