

ข่าวเผยแพร่

No. 76/2560
21 เมษายน 2560

**ทริสเรตติ้งจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน วงเงินไม่เกิน 2,000 ล้านบาท
"บ. ยูนิเวนเจอร์" ที่ระดับ "BBB+/Stable"**

ทริสเรตติ้งจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันในวงเงินไม่เกิน 2,000 ล้านบาทของ บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ "BBB+" พร้อมทั้งคงอันดับเครดิตองค์กรของบริษัทที่ระดับ "BBB+" เช่นกัน โดยแนวโน้มยังคง "Stable" หรือ "คงที่" ทั้งนี้ บริษัทจะนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ไปจ่ายชำระคืนตัวแลกเงินระยะสั้นและเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ รวมทั้งใช้ขยายการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

อันดับเครดิตสะท้อนถึงสถานะทางการเงินของบริษัทที่ปรับตัวดีขึ้นซึ่งเป็นผลมาจากการเติบโตของโครงการบ้านจัดสรรของบริษัทย่อยคือ บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (GOLD) และเงินที่ได้รับจากการจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเดนเวนเจอร์ (Golden Ventures Leasehold Real Estate Investment Trust -- GVREIT) นอกจากนี้ การเพิ่มทุนจำนวน 4,971 ล้านบาทใน GOLD โดย บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โกลด์ลิงส์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทก็ทำให้โครงสร้างเงินทุนของกลุ่มบริษัทในปี 2559 ดีขึ้นด้วย ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นลำดับสูงสุดของบริษัทและของบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โกลด์ลิงส์ (ประเทศไทย) คือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทั้ง 2 บริษัท

อันดับเครดิตยังคงสะท้อนถึงสินค้าของบริษัทที่มีหลากหลายซึ่งขยายไปยังตลาดบ้านจัดสรรระดับราคาปานกลางถึงสูงมากขึ้นหลังจากการซื้อกิจการของ GOLD ในปลายปี 2555 และของ บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) (KLAND) ในปลายปี 2557 รวมถึงการมีรายได้ที่แน่นอนจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและการสนับสนุนจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ อย่างไรก็ตาม จุดแข็งดังกล่าวถูกลดทอนลงบางส่วนจากอัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นจากแผนการขยายธุรกิจเชิงรุกทั้งในโครงการที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าของกลุ่ม นอกจากนี้ ในการพิจารณาอันดับเครดิตยังคำนึงถึงระดับหนี้ครัวเรือนที่สูง รวมทั้งภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศที่ชะลอตัวซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัยในระยะสั้นถึงปานกลางอีกด้วย

แนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" สะท้อนถึงความคาดหวังว่าบริษัทจะสามารถรักษาผลการดำเนินงานให้ได้ตามเป้าหมาย ทั้งนี้ ในช่วง 3 ปีข้างหน้าคาดว่าจะรายได้ของบริษัทจะอยู่ที่ 18,000 ล้านบาทต่อปีและอัตรากำไรจากการดำเนินงานน่าจะอยู่ที่ประมาณ 15% ในขณะที่อัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนควรอยู่ในระดับต่ำกว่า 55% หรืออัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนต่ำกว่า 1 เท่า

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทอาจปรับลดลงหากผลการดำเนินงานและ/หรือสถานะทางการเงินของบริษัทอ่อนแอลงอย่างมีนัยสำคัญจากระดับที่คาดการณ์ไว้ นอกจากนี้ อัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนที่เกินกว่า 60% ในช่วงระยะเวลาหนึ่งอาจส่งผลให้มีการปรับลดอันดับเครดิตหรือแนวโน้มอันดับเครดิตได้ ทั้งนี้ ในอนาคตอันใกล้ยังไม่มีแนวโน้มที่จะมีการปรับเพิ่มอันดับเครดิตแต่อย่างใด

บริษัทยูนิเวนเจอร์ก่อตั้งในปี 2523 ในฐานะผู้ผลิตสังกะสีออกไซด์ และในปี 2543 บริษัทได้เปลี่ยนไปดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักโดยลงทุนในโครงการร่วมทุนกับผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ในปี 2550 Adelfos กลายเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทในสัดส่วน 51.6% ของหุ้นทั้งหมด และ ณ เดือนมีนาคม 2560 Adelfos ก็มีสัดส่วน 66.01% ในบริษัท เจ้าของกิจการของ Adelfos คือทายาทรุ่นที่ 2 ของตระกูลสิริวัฒนภักดี ซึ่งเป็นเจ้าของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลายแห่งภายใต้กลุ่มทีซีซี

สินค้าของบริษัทขยายจากคอนโดมิเนียมซึ่งพัฒนาโดย บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (Grand Unity) ไปสู่บ้านจัดสรรระดับราคาปานกลางถึงสูงหลังจากการซื้อกิจการของ GOLD และ KLAND ณ เดือนกุมภาพันธ์ 2560 บริษัทมีโครงการที่อยู่อาศัยระหว่างการพัฒนา 33 โครงการ ซึ่งประกอบด้วยคอนโดมิเนียม 8 โครงการที่พัฒนาโดย GUD และบ้านจัดสรร 25 โครงการที่พัฒนาโดย GOLD และ KLAND โครงการของบริษัทมีมูลค่าเหลือขายรวมทั้งหมด 22,000 ล้านบาท (รวมทั้งที่ก่อสร้างแล้วและยังไม่ได้ก่อสร้าง)

ยอดขายของบริษัทเติบโต 4% จากปีก่อนเป็น 11,578 ล้านบาทในปี 2559 โดยได้รับแรงหนุนจากการเติบโตของยอดขายในโครงการบ้านจัดสรร ยอดขายในช่วง 2 เดือนแรกของปี 2560 ลดลง 29% จากช่วงเดียวกันของปีที่แล้วเป็น 1,975 ล้านบาท รายได้ของบริษัทในปี 2559 เท่ากับ 17,073 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 29% จากปีก่อน โดยรายได้จากโครงการที่อยู่อาศัยเติบโต 36% จากปีก่อนเป็น 14,237 ล้านบาท ในขณะที่อสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าสร้างรายได้จำนวน 1,400 ล้านบาทในปี 2559 ณ เดือนกุมภาพันธ์ 2560 บริษัทมียอดขายรอการรับรู้รายได้มูลค่า 4,300 ล้านบาท โดยที่อยู่อาศัยจากยอดขายรอการรับรู้รายได้ทั้งหมดนี้จะส่งมอบให้แก่ลูกค้าในช่วงที่เหลือของปี 2560 ทั้งนี้ จากแผนการเปิดโครงการที่อยู่อาศัยจำนวนมาก รายได้รวมของบริษัทในช่วง 3 ปีข้างหน้าจึงคาดว่าจะอยู่ที่ 18,000 ล้านบาทต่อปี โดยรายได้จากโครงการบ้านจัดสรรจะมีสัดส่วนอย่างน้อย 60% ของรายได้รวมของบริษัท

อัตรากำไรจากการดำเนินงานซึ่งวัดจากอัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ของบริษัทปรับตัวดีขึ้นเป็น 15%-16% ในช่วงปี 2558 ถึงปี 2559 จาก 11% ในปี 2557 เนื่องจากสัดส่วนของรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากโครงการบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ซึ่งมีอัตรากำไรที่สูง จึงคาดว่าบริษัทจะสามารถรักษาอัตรากำไรจากการดำเนินงานให้อยู่ที่ประมาณ 15% ในช่วง 3 ปีข้างหน้าเอาไว้ได้

อัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนของบริษัทปรับตัวดีขึ้นเป็น 33% ณ เดือนธันวาคม 2559 จาก 60% ณ เดือนธันวาคม 2558 และ 62% ณ เดือนธันวาคม 2557 อัตราส่วนดังกล่าวในปัจจุบันต่ำกว่าในอดีตเนื่องจาก GOLD มีการเพิ่มทุนจำนวน 4,971 ล้านบาทในเดือนมกราคม 2559 และการให้เข้าช่วงอาคารสำนักงาน Park Ventures Ecoplex และ Sathorn Square แก่ GPREIT ในเดือนมีนาคม 2559 เงินที่ได้จากการเพิ่มทุนและการให้เข้าช่วงช่วยลดภาระในการกู้ยืมได้ส่วนหนึ่ง แม้ว่าบริษัทจะมีแผนการขยายธุรกิจเชิงรุก แต่ก็คาดว่าอัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนของบริษัทจะอยู่ในระดับต่ำกว่า 55% เพื่อให้สอดคล้องกับอันดับเครดิต

กระแสเงินสดของบริษัทปรับตัวดีขึ้นอย่างมากโดยอัตราส่วนเงินลงทุนจากการดำเนินงานต่อเงินกู้รวมเพิ่มขึ้นเป็น 18% ในปี 2559 จาก 9% ในปี 2558 และ 5% ในปี 2557 อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่ายเท่ากับ 9 เท่าในปี 2559 เพิ่มขึ้นจาก 2-3 เท่าในปี 2556-2558 ภาระหนี้ที่ครบกำหนดชำระในช่วง 12 เดือนข้างหน้าประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 1,579 ล้านบาทและเงินกู้สำหรับโครงการจำนวน 963 ล้านบาท ซึ่งจะมีวงเงินรองรับจากแหล่งต่าง ๆ ได้แก่ เงินสดในมือจำนวน 687 ล้านบาท รวมถึงกระแสเงินสดจากการดำเนินงานที่คาดว่าจะอยู่ที่ 1,500 ล้านบาทต่อปี และวงเงินสินเชื่อซึ่งยังไม่ได้เบิกใช้อีกจำนวน 3,800 ล้านบาท

บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) (UV)

อันดับเครดิตองค์กร:

BBB+

อันดับเครดิตตราสารหนี้:

หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันในวงเงินไม่เกิน 2,000 ล้านบาท ไถ่ถอนภายใน 3 ปี

BBB+

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 ใช้อ้างอิง ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ในรูปแบบใด ๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อนการจัดอันดับเครดิตนี้มิใช่คำแถลงข้อเท็จจริง หรือคำแนะนำให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มิได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่เกี่ยวข้องปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำหรือพิมพ์เผยแพร่โดย 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 และจะไม่รับผิดชอบต่อการผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับ หรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: <http://www.trisrating.com/th/rating-information-th2/rating-criteria.html>