TRIS RATING
A Strategic Partner of S&P Global

CreditNews ข่าวเครดิต

บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 148/2562
24 กันยายน 2562

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร:	BBB
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน	BBB
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด: 01/03/62

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับเครดิต	แนวโน้มอันดับเครดิต/ เครดิตพินิจ
01/03/62	BBB+	Alert Negative
08/09/59	BBB+	Stable
01/12/57	BBB	Positive
10/09/56	BBB	Stable
11/09/55	BBB	Alert Developing
17/10/51	BBB	Stable
13/06/50	BBB	Alert Developing
03/11/48	BBB	Stable

ติดต่อ

จุฑามาส บุณยวานิชกุล
jutamas@trisrating.com

อวยพร วชิรกาญจนาภรณ์
auyporn@trisrating.com

หัทยานี พิทักษ์ปฐพี
hattayanee@trisrating.com

ตุลยวัต ฉัตรคำ
tulyawat@trisrating.com

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

WWW.TRISRATING.COM

เหตุผล

ทริสเรทติ้งยกเลิก “เครดิตพินิจ” แนวโน้ม “Negative” หรือ “ลบ” ที่ให้ไว้แก่อันดับเครดิตองค์กรของบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) และอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของบริษัท ตั้งแต่เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2562 พร้อมทั้งประกาศลดอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ดังกล่าวของบริษัทเป็นระดับ “BBB” จาก “BBB+” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่”

การปรับลดอันดับเครดิตสะท้อนถึงขนาดธุรกิจที่เล็กลงและความหลากหลายของธุรกิจที่น้อยลงภายหลังจากการขายหุ้นใน บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ให้กับ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัทจะนำเงินที่ได้รับจากการขายหุ้นก่อนหักภาษีและเงินปันผลเท่ากับ 7.7 พันล้านบาทไปใช้สำหรับการลงทุนในอนาคต การจ่ายเงินปันผล และเป็นเงินทุนหมุนเวียน แม้ว่าภาระหนี้ของบริษัทจะลดลงอย่างมากภายหลังจากการขายบริษัทแผ่นดินทองฯ แต่ก็คาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนจะสูงขึ้นอีกในปีการเงิน 2563 เนื่องจากบริษัทมีแผนเปิดโครงการคอนโดมิเนียมมากขึ้นและมีแผนลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า ทั้งนี้ บริษัทยังมองหาโอกาสในการลงทุนในธุรกิจใหม่อีกด้วย

อันดับเครดิตสะท้อนถึงผลงานที่เป็นที่ยอมรับในตลาดคอนโดมิเนียม ผลการดำเนินงานที่ผันผวนของธุรกิจสังกะสีออกไซด์และธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อขาย ตลอดจนความกังวลในตลาดที่อยู่อาศัยที่ชะลอตัวภายหลังจากการบังคับใช้เกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเกณฑ์ใหม่ของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ที่เริ่มบังคับใช้ในเดือนเมษายน 2562

ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

ขนาดธุรกิจที่เล็กลงและความหลากหลายของธุรกิจที่น้อยลง

ทริสเรทติ้งมองว่าขนาดธุรกิจของบริษัทเล็กลงหลังจากการขายบริษัทแผ่นดินทองฯ ในปีการเงิน 2561 รายได้จากการดำเนินงานรวมและกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายของบริษัทเท่ากับ 2.1 หมื่นล้านบาท และ 3.6 พันล้านบาท ตามลำดับ โดยผลการดำเนินงานของบริษัทแผ่นดินทองฯ ในปี 2561 คิดเป็น 75% ของรายได้จากการดำเนินงานรวมของบริษัท และคิดเป็น 81% ของกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายของบริษัท หากไม่รวมผลการดำเนินงานของบริษัทแผ่นดินทองฯ รายได้จากการดำเนินงานรวมและกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายของบริษัทในปี 2561 จะเหลือ 5.2 พันล้านบาท และ 0.7 พันล้านบาท ตามลำดับ

นอกจากนี้ ความหลากหลายในธุรกิจของบริษัทจะน้อยลงเนื่องจากธุรกิจของบริษัทแผ่นดินทองฯ ครอบคลุมถึงการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร อาคารสำนักงานให้เช่า 3 แห่ง โรงแรม 3 แห่ง และโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสานซึ่งเป็นโครงการร่วมทุน หากไม่มีธุรกิจของบริษัทแผ่นดินทองฯ แล้ว รายได้หลักของบริษัทจะมาจากการขายคอนโดมิเนียมและสังกะสีออกไซด์ โดยรายได้จากการขายคอนโดมิเนียมคาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 3-6 พันล้านบาทต่อปีในขณะที่รายได้จากธุรกิจสังกะสีออกไซด์จะอยู่ที่ประมาณ 1.5 พันล้านบาทต่อปี รายได้ที่สม่ำเสมอจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าจะลดลงเหลือ 80 ล้านบาทจาก 1.7 พันล้านบาทในปี 2561 เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าที่เป็นของบริษัทเองจะมีโรงแรม 1 แห่งคือ โมดิน่า บาย เฟรเซอร์ส ที่จังหวัดบุรีรัมย์

บริษัทมีแผนจะเพิ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าให้มากขึ้น โดยจะลงทุนในอาคารสำนักงานแห่งใหม่ในช่วงปีการเงิน 2563-2565 นอกจากนี้ บริษัทจะก่อสร้างห้องจัดเลี้ยงของโรงแรมโมดิน่า บาย เฟรเซอร์สในช่วงปีการเงิน 2563-2564 ณ ปัจจุบัน รายได้และกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าค่อนข้างน้อย

ภาระหนี้ลดลงชั่วคราว

บริษัทจะมีเงินสดมากกว่าภาระหนี้ภายหลังจากการขายหุ้นสัดส่วน 39.28% ของบริษัทแผ่นดินทองฯ ให้กับบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ฯ เงินสดรับจากการขายเท่ากับประมาณ 7.7 พันล้านบาท โดยบริษัทจะบันทึกกำไรจากการขายหุ้นดังกล่าวจำนวน 1.3 พันล้านบาทในไตรมาสสุดท้ายของปีการเงิน 2562 อย่างไรก็ตาม บริษัทมีแผนเปิดโครงการคอนโดมิเนียมมากขึ้นและมีแผนลงทุนในอาคารสำนักงานอีกด้วย ซึ่งอาจทำให้ภาระหนี้เพิ่มขึ้นได้อีก

จากสมมติฐานพื้นฐานของทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะเปิดโครงการคอนโดมิเนียมใหม่มูลค่า 1.6 หมื่นล้านบาทในปีการเงิน 2563 และ 1.0-1.3 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปีการเงิน 2564-2565 และคาดว่ารายได้จากการดำเนินงานรวมของบริษัทจะอยู่ที่ 5-7 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปีการเงิน 2563-2564 และ 8-9 พันล้านบาทในปีการเงิน 2565 นอกเหนือจากธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยแล้ว บริษัทจะใช้เงินลงทุนประมาณ 1.6 พันล้านบาทในช่วงปีการเงิน 2563-2565 เพื่อลงทุนในอาคารสำนักงานแห่งใหม่ ห้องจัดเลี้ยงของโรงแรมโมดิน่า บาย เฟรเซอร์ส และขยายโรงงานสังกะสีออกไซด์ แม้ว่าบริษัทจะขยายธุรกิจเชิงรุก แต่ทริสเรทติ้งก็คาดว่าบริษัทจะสามารถรักษาอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนให้ต่ำกว่า 45% และอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินเกินกว่า 5% ในช่วง 3 ปีข้างหน้า

ทั้งนี้ บริษัทอยู่ระหว่างการมองหาโอกาสการลงทุนในธุรกิจใหม่อีกด้วย อย่างไรก็ตาม ประเภทของธุรกิจ ขนาดของเงินลงทุน และระยะเวลาการลงทุนยังอยู่ระหว่างการพิจารณา หากมีการเข้าซื้อกิจการเกิดขึ้น โครงสร้างทางธุรกิจและโครงสร้างทางการเงินของบริษัทอาจแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากที่คาดการณ์ไว้ ทั้งนี้ ทริสเรทติ้งจะประเมินความเสี่ยงของบริษัทอีกครั้งเมื่อมีการซื้อกิจการ

ผลงานที่เป็นที่ยอมรับในตลาดคอนโดมิเนียม

ทริสเรทติ้งมองว่าผลงานของบริษัทในตลาดคอนโดมิเนียมเป็นที่ยอมรับ อย่างไรก็ตาม ยอดขายคอนโดมิเนียมค่อนข้างต่ำในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมาเนื่องจากบริษัทเร่งระบายสินค้าสร้างเสร็จในหลายโครงการและมีการปรับเปลี่ยนแบรนด์สินค้า บริษัทเปิดโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ 2 โครงการมูลค่า 3.5 พันล้านบาทในช่วงปี 2558 ถึงปีการเงิน 2560 รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมเท่ากับ 2.8-3.0 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปีการเงิน 2560-2561 เนื่องจากบริษัทเริ่มเปิดโครงการภายใต้แบรนด์ใหม่ในปีการเงิน 2561 ยอดขายคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นเป็น 4.7 พันล้านบาทในปีการเงิน 2561 จาก 1.9 พันล้านบาทในปีการเงิน 2560 อย่างไรก็ตาม เนื่องจากความต้องการที่อยู่อาศัยในตลาดคอนโดมิเนียมลดลง ทำให้ยอดขายลดลงเป็น 3.4 พันล้านบาทในช่วง 9 เดือนแรกของปีการเงิน 2562

ก่อนหน้านี้ บริษัทเน้นการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมระดับราคาปานกลางโดยมีราคาขายเฉลี่ยอยู่ที่ 100,000-150,000 บาทต่อตารางเมตร (ตร.ม.) หรือราคาขายต่อยูนิตที่ 2-4 ล้านบาท ปัจจุบันบริษัทกำลังขยายไปตลาดระดับราคาต่ำซึ่งมีราคาขาย 80,000-100,000 บาทต่อ ตร.ม. และตลาดระดับราคาสูงซึ่งมีราคาขายเกินกว่า 200,000 บาทต่อ ตร.ม. ณ เดือนมิถุนายน 2562 บริษัทมีโครงการคอนโดมิเนียมระหว่างการพัฒนาจำนวน 12 โครงการซึ่งมีมูลค่าเหลือขาย (รวมทั้งที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและยังไม่ได้ก่อสร้าง) เท่ากับ 8.2 พันล้านบาท และมียอดขายรอการรับรู้รายได้มูลค่า 4.6 พันล้านบาท โดยบริษัทจะส่งมอบยอดขายที่รอการรับรู้รายได้มูลค่า 2.5 พันล้านบาทในช่วงที่เหลือของปีการเงิน 2562 มูลค่า 1 พันล้านบาทในปีการเงิน 2563 และมูลค่า 1.1 พันล้านบาทในปีการเงิน 2565 ทั้งนี้ คาดว่ารายได้จากการขายที่อยู่อาศัยจะเท่ากับ 3 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปีการเงิน 2563-2564 และ 6 พันล้านบาทในปีการเงิน 2565 ทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้จากการขายที่อยู่อาศัยจะยังคงเป็นสัดส่วนหลักที่ 65%-75% ของรายได้จากการดำเนินงานรวม

ผลการดำเนินงานที่ผันแปรของธุรกิจสังกะสีออกไซด์และวงจรเศรษฐกิจของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

หลังจากการขายหุ้นในบริษัทแผ่นดินทองฯ รายได้จากธุรกิจสังกะสีออกไซด์จะเป็นสัดส่วนที่มีนัยสำคัญต่อรายได้จากการดำเนินงานรวมของบริษัท ทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้จากการขายสังกะสีออกไซด์จะเท่ากับ 1.5 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปีการเงิน 2562-2565 หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณ 20%-30% ของรายได้จากการดำเนินงานรวมในช่วงปีการเงิน 2563-2565 อย่างไรก็ตาม ผลการดำเนินงานของธุรกิจสังกะสีออกไซด์ค่อนข้างผันผวนขึ้นกับความต้องการและอุปทานในอุตสาหกรรมและราคาขาย ปริมาณขายสังกะสีออกไซด์เพิ่มขึ้นเป็น 19,428 ตันในปีการเงิน 2561 จาก 18,103 ตันในปีการเงิน 2559 รายได้จาการขายสังกะสีออกไซด์เพิ่มขึ้นเป็น 2 พันล้านบาทในปีการเงิน 2561 จาก 1.1-1.3 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปีการเงิน 2557-2560 อย่างไรก็ตาม ความตึงเครียดของการค้าโลกทำให้ปริมาณขายลดลง 19% จากช่วงเดียวกันของปีที่แล้วเป็น 12,071 ตันในช่วง 9 เดือนแรกของปีการเงิน 2562 และรายได้จากการขายสังกะสีออกไซด์ก็ลดลง 31% จากช่วงเดียวกันของปีที่แล้วเป็น 1.1 พันล้านบาท ทั้งนี้ อัตรากำไรขั้นต้นยังผันแปรในช่วง 3% ถึง 14% ขึ้นอยู่กับราคาสังกะสีในตลาด London Metal Exchange (LME)

ในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา อัตรากำไรจากการดำเนินงานต่อรายได้จากการดำเนินงานรวมได้รับแรงหนุนจากรายได้ที่เติบโตและอัตรากำไรจากการดำเนินงานที่สูงถึง 17%-20% ของบริษัทแผ่นดินทองฯ อัตรากำไรจากการดำเนินงานของบริษัทเท่ากับ 16%-18% ในปี 2558 ถึง 9 เดือนแรกของปีการเงิน 2562 ซึ่งยังคงสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรมที่ 15% ทั้งนี้ คาดว่าความสามารถในการทำกำไรของบริษัทในอนาคตจะต่ำลงจากในอดีตที่ผ่านมาหลายปีเนื่องจากอัตรากำไรที่ต่ำกว่าจากทั้งธุรกิจคอนโดมิเนียมและธุรกิจสังกะสีออกไซด์ ความสามารถในการทำกำไรของบริษัทได้รับแรงกดดันจากต้นทุนค่าที่ดินที่แพงขึ้นและการแข่งขันที่รุนแรงในตลาดคอนโดมิเนียม รวมถึงราคาที่ผันผวนของสังกะสีออกไซด์ อย่างไรก็ตาม ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะสามารถรักษาอัตรากำไรจากการดำเนินงานที่สูงกว่า 8% และอัตรากำไรสุทธิที่สูงกว่า 5% เอาไว้ได้ในช่วงปี 2563-2565

ความกังวลจากเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเกณฑ์ใหม่

แม้ว่าธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยจะขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจในประเทศโดยรวมเป็นอย่างมากแต่ก็มีความผันผวนมากกว่าภาวะเศรษฐกิจโดยทั่วไป การชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศประกอบกับภาวะหนี้ภาคครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงทั่วประเทศสร้างความกังวลต่อกำลังซื้อของผู้บริโภคในตลาดสินค้าราคาปานกลางถึงต่ำ นอกจากนี้ การนำเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นมาตรการใหม่ของ ธปท. มาบังคับใช้นั้นก็คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อยอดขายที่อยู่อาศัยในระยะสั้น ภายใต้เกณฑ์ใหม่นี้ ผู้ซื้อบ้านสามารถกู้เงินได้ไม่เกิน 70%-80% ของมูลค่าหลักประกันสำหรับสัญญากู้ที่อยู่อาศัยหลังที่ 2 และหลังถัด ๆ ไป ซึ่งลดลงจากเดิมที่สามารถกู้ได้ถึง 90%-100% ของมูลค่าหลักประกัน ทริสเรทติ้งคาดว่าการนำเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นมาตรการใหม่มาบังคับใช้นั้นจะมีผลกระทบต่อตลาดคอนโดมิเนียมมากกว่าตลาดบ้านจัดสรร เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของตลาดที่ชะลอตัว บริษัทอาจจะต้องยืดการผ่อนเงินดาวน์ให้แก่ผู้ซื้อบ้านบางรายออกไป ทั้งนี้ ความล่าช้าในการส่งมอบก็จะกระทบต่อการรับรู้รายได้ของบริษัทด้วย

สภาพคล่องที่เพียงพอ

ทริสเรทติ้งประเมินว่าสภาพคล่องของบริษัทเพียงพอในช่วง 12 เดือนข้างหน้า ณ เดือนมิถุนายน 2562 แหล่งเงินทุนของบริษัท (ไม่รวมของบริษัทแผ่นดินทองฯ) ประกอบด้วยเงินสดในมือจำนวน 0.2 พันล้านบาท วงเงินกู้โครงการที่ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวน 1.3 พันล้านบาท และวงเงินกู้ยืมระยะสั้นที่ยังไม่ได้เบิกใช้อีกจำนวน 4.1 พันล้านบาท รวมถึงเงินสดรับจากการขายบริษัทแผ่นดินทองฯ เท่ากับ 7.7 พันล้านบาทซึ่งจะรับรู้ในไตรมาสสุดท้ายของปีการเงิน 2562 นอกจากนี้ ทริสเรทติ้งยังคาดว่ากระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัทในช่วง 12 เดือนข้างหน้าจะอยู่ที่ประมาณ 0.3 พันล้านบาท ในขณะที่บริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในอีก 12 เดือนข้างหน้าจำนวน 4.1 พันล้านบาทซึ่งประกอบด้วยหุ้นกู้จำนวน 2 พันล้านบาท เงินกู้โครงการจำนวน 1.1 พันล้านบาท และตั๋วแลกเงินและตั๋วสัญญาใช้เงินระยะสั้นจำนวน 1 พันล้านบาท

ทั้งนี้ ตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ บริษัทจำเป็นต้องได้รับการยินยอมจากผู้ถือหุ้นกู้ในการขายบริษัทย่อยหลัก โดยในต้นเดือนสิงหาคม 2562 ผู้ถือหุ้นกู้ให้การยินยอมในกรณีดังกล่าวแก่บริษัทแล้ว ทริสเรทติ้งยังคาดว่าบริษัทจะสามารถออกหุ้นกู้ใหม่เพื่อทดแทนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระได้ เงินกู้โครงการจะจ่ายชำระคืนด้วยกระแสเงินสดจากการโอนคอนโดมิเนียม และคาดว่าบริษัทจะใช้วิธีต่ออายุตั๋วแลกเงินและตั๋วสัญญาใช้เงินระยะสั้นออกไปหรือจ่ายชำระคืนภายใน 12 เดือนข้างหน้า

บริษัทจำเป็นจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อทุน (ไม่รวมรายได้สิทธิการเช่ารอตัดบัญชี) ไม่ให้เกินกว่า 2 เท่าเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขทางการเงินที่สำคัญของเงินกู้ที่มีกับธนาคารและหุ้นกู้ ทั้งนี้ ณ เดือนมิถุนายน 2562 อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อทุน (ไม่รวมรายได้สิทธิการเช่ารอตัดบัญชี) ของบริษัทอยู่ที่ระดับ 1.5 เท่า ทริสเรทติ้งเชื่อว่าบริษัทจะสามารถบริหารโครงสร้างทางการเงินให้สอดคล้องกับเงื่อนไขดังกล่าวต่อไปได้ในช่วง 12-18 เดือนข้างหน้า

สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

- บริษัทจะเปิดโครงการคอนโดมิเนียมใหม่มูลค่า 1.6 หมื่นล้านบาทในปีการเงิน 2563 และมูลค่า 1.0-1.3 หมื่นล้านบาทต่อปีในปีการเงิน 2564-2565
- งบประมาณในการซื้อที่ดินคาดว่าจะอยู่ที่ 2.0-3.5 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปีการเงิน 2563-2565
- เงินลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและธุรกิจสังกะสีออกไซด์คาดว่าจะเท่ากับประมาณ 1.6 พันล้านบาทในช่วงปีการเงิน 2563-2565
- รายได้จากการดำเนินงานรวมจะอยู่ที่ 5-7 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปีการเงิน 2563-2564 และ 8-9 พันล้านบาทในปีการเงิน 2565 และอัตรากำไรจากการดำเนินงานน่าจะอยู่ที่ระดับเกินกว่า 8%

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงความคาดหวังของทริสเรทติ้งว่าบริษัทจะสามารถรักษาผลการดำเนินงานให้ได้ตามเป้าหมายส่วนในช่วงที่มีการขยายธุรกิจอย่างรวดเร็วและความต้องการในตลาดคอนโดมิเนียมชะลอตัวนั้น ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะรักษาอัตรากำไรจากการดำเนินงานให้อยู่ในระดับเกินกว่า 8% เอาไว้ได้ในช่วงปีการเงิน 2563-2565 ทั้งนี้ อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนคาดว่าจะอยู่ต่ำกว่า 45% ในช่วง 3 ปีข้างหน้า

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตอาจได้รับการปรับลดลงหากผลการดำเนินงานและ/หรือสถานะทางการเงินของบริษัทอ่อนแอลงอย่างมีนัยสำคัญจากระดับที่คาดการณ์ไว้ นอกจากนี้ อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตอาจได้รับผลกระทบในทางลบได้หากการขยายธุรกิจเชิงรุกของบริษัททำให้อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนที่เกินกว่า 55%ในช่วงระยะเวลาหนึ่ง ในทางตรงกันข้าม แนวโน้มอันดับเครดิตในอนาคตของบริษัทอาจได้รับการปรับเพิ่มขึ้นได้หากขนาดธุรกิจของบริษัทใหญ่ขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในขณะที่ภาระหนี้ของบริษัทไม่ได้แตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากระดับที่คาดการณ์ไว้

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ *

หน่วย: ล้านบาท

	ต.ค. 2561-มิ.ย. 2562	ณ วันที่ 30 กันยายน ปีการเงิน 2561	ปีการเงิน 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	2558
รายได้จากการดำเนินงานรวม	16,024	20,965	13,637	17,204	13,407
กำไรจากการดำเนินงาน	2,870	3,741	2,466	2,964	2,157
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	2,162	2,812	1,846	2,325	1,911
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	2,795	3,563	2,497	3,042	2,462
เงินทุนจากการดำเนินงาน	1,715	2,491	1,949	2,284	1,433
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	660	478	218	374	805
เงินลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	37,759	30,375	20,964	19,415	16,564
สินทรัพย์รวม	60,180	51,794	41,650	38,897	32,147
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	27,298	17,685	9,316	8,144	16,990
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	20,395	19,889	18,278	17,518	11,133
อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว					
อัตรากำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ (%)	17.91	17.84	18.09	17.23	16.09
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	6.59 **	8.24	6.64 **	8.48	6.83
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	4.23	7.45	11.47	8.14	3.06
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	7.64 **	4.96	3.73 **	2.68	6.90
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	8.22 **	14.08	20.93 **	28.04	8.44
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	57.24	47.07	33.76	31.74	60.41

* *งบการเงินรวม*
** *ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปี*

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- วิธีการจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป,26 กรกฎาคม 2562
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงิน, 5 กันยายน 2561

บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) (UV)

อันดับเครดิตองค์กร:	BBB
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
UV205A:หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2563	BBB
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัดอาคารสีลมคอมเพล็กซ์ ชั้น 24 191 ถ. สีลม กรุงเทพฯ 10500 โทร. 02-098-3000

© บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2562 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มิใช่คำแถลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มิได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมิได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆโดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria