

บริษัท ศุภालัย จำกัด (มหาชน)

ประกาศผลอันดับเครดิตครั้งที่ 817

13 กันยายน 2554

อันดับเครดิตองค์กร:			A-
แนวโน้มอันดับเครดิต:			Stable
อันดับเครดิตตราสารหนี้ใหม่:			-
อันดับเครดิตในอดีต:	องค์กร	ตราสารหนี้	เหตุผล
วันที่		(มีประวัติ/ ไม่มีประวัติ)	
20/07/53	A-Sta	A/A-	บริษัทตั้งคงอันดับเครดิตของ บริษัท ศุภा�ลัย จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ "A-" พร้อมทั้งคงอันดับเครดิตหุ้นกู้มีประวัติของบริษัทที่ระดับ "A" และหุ้นกู้ไม่มีประวัติที่ระดับ "A-" โดยอันดับเครดิตส่วนท่อนถึงผลงานที่ยาวนานของบริษัทในตลาดพัฒนาที่อยู่อาศัย ตลอดจนแบรนด์สินค้าที่ได้รับการยอมรับในตลาดผู้มีรายได้ระดับปานกลาง ความสามารถในการควบคุมต้นทุนการดำเนินงานที่มีประสิทธิภาพ และฐานทางการเงินที่แข็งแกร่ง อย่างไรก็ตาม จุดแข็งดังกล่าวลดทอนลงไปบางส่วนจากลักษณะของธุรกิจสังหาริมทรัพย์ที่เป็นวงจรชั้นลง ตลอดจนการเพิ่มขึ้นของค่าใช้สอยก่อสร้างและค่าแรงงาน และอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้น ในขณะที่อันดับเครดิตหุ้นกู้มีประวัติของบริษัทได้รับแรงหนุนจากมูลค่าของอาคารสำนักงานให้เช่า "ศุภा�ลัย แกรนด์ ทาวเวอร์" ซึ่งใช้เป็นหลักประกันที่ระดับ 1.7 เท่าของมูลค่าหุ้นกู้คงคลอดอาบุยของหุ้นกู้
20/05/53	A-Sta	A/-	
26/07/50	BBB+/Sta	A-/-	
03/03/49	BBB+/Sta	-	
29/10/47	BBB/Sta	-	

ติดต่อ:	จุฑามาส บุญยานันชกุล jutamas@tris.co.th
ยิ่งยง เจียรุ่งพิ, CFA	yingyong@tris.co.th
ชัยวัฒน์ นันท์นรเศรษฐ์	chaiwat@tris.co.th
สุชาดา พันธุ์	suchada@tris.co.th

WWW.TRISRATING.COM

เหตุผล

บริษัทตั้งคงอันดับเครดิตของ บริษัท ศุภा�ลัย จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ "A-" พร้อมทั้งคงอันดับเครดิตหุ้นกู้มีประวัติของบริษัทที่ระดับ "A" และหุ้นกู้ไม่มีประวัติที่ระดับ "A-" โดยอันดับเครดิตส่วนท่อนถึงผลงานที่ยาวนานของบริษัทในตลาดพัฒนาที่อยู่อาศัย ตลอดจนแบรนด์สินค้าที่ได้รับการยอมรับในตลาดผู้มีรายได้ระดับปานกลาง ความสามารถในการควบคุมต้นทุนการดำเนินงานที่มีประสิทธิภาพ และฐานทางการเงินที่แข็งแกร่ง อย่างไรก็ตาม จุดแข็งดังกล่าวลดทอนลงไปบางส่วนจากลักษณะของธุรกิจสังหาริมทรัพย์ที่เป็นวงจรชั้นลง ตลอดจนการเพิ่มขึ้นของค่าใช้สอยก่อสร้างและค่าแรงงาน และอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้น ในขณะที่อันดับเครดิตหุ้นกู้มีประวัติของบริษัทได้รับแรงหนุนจากมูลค่าของอาคารสำนักงานให้เช่า "ศุภा�ลัย แกรนด์ ทาวเวอร์" ซึ่งใช้เป็นหลักประกันที่ระดับ 1.7 เท่าของมูลค่าหุ้นกู้คงคลอดอาบุยของหุ้นกู้

บริษัทเป็นหนึ่งในกลุ่มผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของไทยซึ่งก่อตั้งในปี 2532 โดยตระกูลตั้งมติธรรม ณ เดือนพฤษภาคม 2554 ตระกูลตั้งมติธรรมยังเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทที่ถือครองหุ้นในสัดส่วนทั้งสิ้น 28% โดย ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2554 บริษัทมีโครงการที่อยู่อาศัย 67 โครงการ ด้วยมูลค่ายอดขายคงเหลือประมาณ 21,000 ล้านบาท และยังมียอดขายที่รอรับรู้รายได้เป็นจำนวนมากถึงประมาณ 19,000 ล้านบาท โครงการที่อยู่อาศัยของบริษัทมีทั้งโครงการคอนโดมิเนียมซึ่งคิดเป็น 61% ของมูลค่าโครงการทั้งหมด และโครงการบ้านจัดสรรซึ่งคิดเป็น 39% ความได้เปรียบในการแข่งขันของบริษัทมาจากการความสามารถในการควบคุมต้นทุนการดำเนินงานที่มีประสิทธิภาพซึ่งทำให้บริษัทสามารถเสนอขายที่อยู่อาศัยในราคาที่แข่งขันได้

ยอดขายของบริษัทในปี 2553 คิดเป็นมูลค่า 14,366 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9% จาก 13,237 ล้านบาทในปี 2552 อันเป็นผลมาจากการดำเนินการเพิดขยายโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ในปี 2553 ซึ่งทำให้ยอดขายคอนโดมิเนียมในปี 2553 อยู่ที่ 9,550 ล้านบาท จาก 7,882 ล้านบาทในปี 2552 ในทางตรงข้าม ยอดขายบ้านจัดสรรลดลงประมาณ 10% ในปี 2553 ทั้งนี้ ยอดขายของบริษัทในช่วงครึ่งแรกของปี 2554 ยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยเพิ่มขึ้นประมาณ 13% เป็น 8,344 ล้านบาท จาก 7,358 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปี 2553 สำหรับได้รวมนั้นเป็นไปในทิศทางเดียวกัน ยอดขายโดยปรับตัวเดือนเป็น 11,083 ล้านบาทในปี 2553 จาก 9,618 ล้านบาทในปี 2552 ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2554 รายได้ของบริษัทอยู่ที่ 7,309 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 38% จาก 5,281 ล้านบาท ในช่วงเดียวกันของปี 2553 ซึ่งเป็นผลจากการโอนบ้านจัดสรรที่มากขึ้นในปี 2553 และการโอนคอนโดมิเนียมโครงการศุภालัย ปาร์ค เกษตร-นวมินทร์ โครงการซึ่งตั้งอยู่รัตนาธิเบศร์ และโครงการชิรีสอร์ต รามคำแหงในช่วงครึ่งแรกของปี 2554 บริษัทมีอัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานลดลงเล็กน้อยจากระดับ 34.95% ในปี 2553 เป็น 32.93% ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2554 ทั้งนี้ อัตรากำไรที่ลดลงเป็นผลมาจากการสั้นสุดมาตรฐานการระดูนเศรษฐกิจด้านภาษีของรัฐบาลในช่วงกลางปี 2553 อย่างไรก็ตาม กระแสเงินสดของบริษัทยังคงแข็งแกร่งโดยมีอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อเงินกู้รวมที่ระดับ 54.05% ในปี 2553 และ 38.22% (ยังไม่ได้ปรับอัตราส่วนให้เป็นตัวเลขเต็มปี) ในช่วงครึ่งแรกของปี 2554 ในขณะที่อัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนยังคงอยู่ในระดับต่ำที่ 30.58% ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2554

ความต้องการที่อยู่อาศัยขึ้นอยู่กับความเชื่อมั่นของผู้บริโภคและภาวะเศรษฐกิจเป็นสำคัญ โดยปกติภาครัฐมักให้การสนับสนุนอุดหนุนทางการเมืองที่สำคัญในช่วงที่ภาวะเศรษฐกิจดีโดย ในช่วงครึ่งหลังของปี 2552 ตลาดที่อยู่อาศัยของไทยเริ่มฟื้นตัวอย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากแรงกระตุ้นของมาตรการรูฐฯ ใจด้านภาษีของภาครัฐในช่วงปี 2551-2553 และภาวะเศรษฐกิจในประเทศไทยที่ฟื้นตัวรวดเร็วกว่าที่คาดไว้ อย่างไรก็ตาม ตลาดที่อยู่อาศัยอยู่ในสภาวะทรงตัวตลอดปี 2553 ทั้งนี้ ผู้ประกอบการพยายามได้เร่งซื้อที่ดินเพิ่มตั้งแต่ปลายปี 2552 ซึ่งส่งผลทำให้อัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนของผู้ประกอบการพยายามเพิ่มสูงขึ้นอย่างมากในปี 2553 การเปลี่ยนแปลงนโยบายอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV Ratio) ของธนาคารแห่งประเทศไทยในปี 2554 และแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในช่วงวงจรขาขึ้นเป็นปัจจัยหลักที่จะลดความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อการเก็บไว้ในตลาดคงได้มีอิทธิพลและลดลงความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้มีรายได้น้อย ดังนั้น อัตราการเติบโตของตลาดที่อยู่อาศัยในปีนี้จึงต่ำลง เมื่อเทียบกับปีก่อน อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการพยายามให้หุ้นหุ้นขายได้เข้ามาอย่างส่วนแบ่งทางการตลาดจากผู้ประกอบการรายเล็กเพิ่มขึ้น ผู้ประกอบการรายใหญ่พยายามเพิ่มความหลากหลายของธุรกิจโดยการเข้าไปแข่งขันในตลาดที่อยู่อาศัยในระดับราคาที่ต่ำลง สถานการณ์ดังกล่าวเป็นสาเหตุที่ทำให้การแข่งขันที่ความรุนแรงยิ่งกว่าในอดีต ในส่วนนโยบายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลชุดปัจจุบันนี้ บริสุทธิ์จะติดตามผลกระทบที่จะเกิดขึ้นอย่างใกล้ชิดต่อไป

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงการคาดการณ์ว่าบริษัทจะสามารถรักษาผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งเอาไว้ได้ในระยะปานกลาง โดยคาดว่าบริษัทจะสามารถรักษาอัตรากำไรให้อยู่ในระดับสูงเมื่อเปรียบเทียบกับคู่แข่งแม้มาตรการต้านภัยของรัฐบาลจะสั่นสุดลงและการแข่งขันจะทวีความรุนแรงยิ่งขึ้นก็ตาม นอกจากนี้ แม้บริษัทจะวางแผนขยายโครงการและซื้อที่ดินเพิ่มขึ้น บริษัทก็ควรจะรักษาการแสวงผลประโยชน์อันดีต่อสาธารณะ เช่น การอนุรักษ์ทรัพยากริมแม่น้ำ ฯลฯ อย่างไรก็ตาม บริษัทต้องคำนึงถึงผลกระทบทางเศรษฐกิจและสังคมที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินการ ไม่ว่าจะด้วยสาเหตุใดๆ ก็ตาม

บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) (SPALI)

อันดับเครดิตองค์กร:

A-

อันดับเครดิตรายการหนี้:

SPALI133A: หันก้มีประกัน 1,000 ล้านบาท ไตรมาสปี 2556

A

SPALI141A: หันก้ามีประกัน 500 ล้านบาท ไตรมาสปี 2557

A-

SPALI15OA: หันก็ไม่มีประกัน 745 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2558

A-

แนวโน้มอันดับเครดิต:

Stable

บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

โทร. 0-2231-3011 ต่อ 500 อาคารสีลมคอมเพล็กซ์ ชั้น 24 191 ถ. สีลม กรุงเทพฯ 10500, www.trisrating.com

◎ บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2554 ห้ามมิให้นำคัดลอกได้ ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ และกล่าว หรืออ่านกับบุคคลใด ให้เป็นไปตามกฎหมาย หรืออักษรเดิม หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยไม่ได้รับอนุญาต กรุณาด้อนบันคับเครื่องดื่มไม่ใช่ค่าเบี้ยนข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้เชื่อ ข่าว หรือ กิจกรรมทางการเมืองใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นที่เกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความก่ออิทธิพลของรายงานทางการเมืองที่น่า หรือของเรื่องราวที่น่า ใจดีและพึงพอใจ ความเห็นที่น่าทึ่งในความคิดเห็นด้วยไม่ได้เป็นค่าเบี้ยนน้ำ กีฬากลางแจ้ง หรือค่าแรมน้ำในลักษณะนี้ ในการจัดอันดับและชื่อชั้นที่ที่ปรากฏในรายงานทางการเมืองใดๆ หรือของเรื่องราวที่น่า ใจดี ให้จัดทำขึ้นโดยไม่ได้ตั้งใจที่น่า ใจดีความต้องการ ดำเนินการเงิน พฤติกรรม รวมถึงภาระทางสังคมของผู้ร่วมกิจกรรมโดยรวมหนึ่ง ลงใน ผู้ซึ่งเข้ามายังผลกระทบประมุนความเห็นของชั้วโมงล่างกันต่อสิ่งแวดล้อม บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูล ที่ใช้สร้างหรือปรับเปลี่ยนบันคับเครื่องดื่มน้ำ ที่อยู่ในช่องทางเดียว ที่ใช้ว่าด้วยค่า ที่ได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด จึงไม่วันประทับตราความถูกต้อง ความน่าเชื่อถือ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูล ใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่พึงพอใจ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการ เฉลเว่นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครื่องดื่มของ บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด เพย์แพร์อยู่บน Website: http://www.trisrating.com/th/rating-information/rating_criteria.html