

บริษัท พรีเมิลท์ จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 40/2560

11 เมษายน 2560

อันดับเครดิตองค์กร: BBB
แนวโน้มอันดับเครดิต: Stable

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:
วันที่ อันดับเครดิต แนวโน้ม
อันดับเครดิต/
เครดิตพิโนจ

30/06/57 BBB- Stable

เหตุผล

ทริสเรทติ้งปรับเพิ่มอันดับเครดิตองค์กรของ บริษัท พรีเมิลท์ จำกัด (มหาชน) เป็นระดับ "BBB" จาก "BBB-" โดยการปรับเพิ่มอันดับเครดิตสะท้อนถึงภาระหนี้ของบริษัทที่ลดลง ตลอดจนกระแสเงินสดจากการดำเนินงานที่สูงกว่าประมาณการ และสภาพคล่องที่เพียงพอ อันดับเครดิตยังสะท้อนถึงผลงานที่น่าพอใจของบริษัทในการก่อสร้างโครงการอาคารสูง รวมถึงความสามารถในการทำกำไรที่สม่ำเสมอ และสถานะทางการเงินที่ยอมรับได้อีกด้วย ทว่าจุดแข็งดังกล่าวถูกลดทอนบางส่วนจากความเสี่ยงที่อยู่ในระดับสูงจากการกระจุกตัวของลูกค้า ตลอดจนธรรมชาติที่ผันผวนของธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง และการแข่งขันที่รุนแรง

บริษัทพรีเมิลท์ก่อตั้งในปี 2538 เพื่อดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้างทั่วไปโดยเน้นงานก่อสร้างอาคารสูงสำหรับกลุ่มลูกค้าภาคเอกชน บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในปี 2548 โดยมีกลุ่มตระกูลเจริญตาซึ่งเป็นผู้ก่อตั้งและเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทในสัดส่วน 26% ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ณ เดือนมีนาคม 2560 บริษัทขยายธุรกิจไปสู่การผลิตและจำหน่ายวัสดุก่อสร้างในปี 2547 โดยลงทุนผ่าน บริษัท พีซีเอ็มคอนสตรัคชั่น แมททีเรียล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท บริษัทพีซีเอ็มคอนสตรัคชั่น แมททีเรียล เป็นผู้ผลิตแผ่นพื้นคอนกรีตอัดแรงสำเร็จรูป ในปี 2552 บริษัทได้ขยายกิจการไปสู่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยจัดตั้ง บริษัท มิลท์ แลนด์ จำกัด ให้เป็นผู้นำดำเนินการโดยเน้นพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมและทาวน์เฮ้าส์ นับตั้งแต่ก่อตั้ง บริษัทมิลท์ แลนด์ ได้พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยไปแล้วจำนวน 10 โครงการซึ่งมีมูลค่ารวมประมาณ 6,800 ล้านบาท ทั้งนี้ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สามารถสร้างอัตรากำไรที่สูงให้แก่บริษัทโดยที่ภาระหนี้ก็สูงขึ้นด้วยจากเงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการ

เมื่อเร็ว ๆ นี้บริษัทได้ทำการปรับแผนธุรกิจด้วยการขายบริษัทมิลท์ แลนด์ และล่าสุดได้วางแผนพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่มีศักยภาพภายใต้กิจการร่วมค้ากับบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่น ๆ โดยในเดือนกุมภาพันธ์ 2560 คณะกรรมการของบริษัทได้อนุมัติให้ขายบริษัทมิลท์ แลนด์ ให้แก่นายชัยรัตน์ ธรรมพีร ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัท ในมูลค่า 900 ล้านบาท การขายบริษัทมิลท์ แลนด์อยู่ในช่วงดำเนินการและคาดว่าจะแล้วเสร็จในช่วงไตรมาสที่ 2 ของปี 2560 ในเดือนมีนาคม 2560 บริษัทได้ก่อตั้ง บริษัท พรีเมิลท์ โฮลดิ้ง จำกัด เพื่อให้เป็นบริษัทโฮลดิ้งที่ทำหน้าที่ลงทุน หลังจากนั้นบริษัทพรีเมิลท์ โฮลดิ้งก็ได้ลงทุนในสัดส่วน 40% ร่วมกับ บริษัท พรเพิ่มพูน พรอพเพอร์ตี้ จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมบริเวณเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีเขียวสถานีเสนาเนียม โดยมีมูลค่าโครงการประมาณ 1,500 ล้านบาท โดยบริษัททำหน้าที่เป็นผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการ

ทริสเรทติ้งมองว่าการปรับแผนธุรกิจจะส่งผลดีต่อทั้งสถานะทางธุรกิจและสถานะทางการเงินของบริษัท โดยเมื่อขายบริษัทมิลท์ แลนด์ไปแล้ว ภาระการกู้ยืมเงินของบริษัทก็จะอยู่ในระดับต่ำและมีโอกาสที่จะได้งานรับเหมาก่อสร้างในโครงการที่มีศักยภาพจากกิจการร่วมค้า อีกทั้งกระแสเงินสดที่ได้รับจากการขายบริษัทมิลท์ แลนด์ก็ยังจะช่วยลดภาระหนี้ของบริษัทและเหลือเป็นเงินทุนบางส่วนที่จะนำไปลงทุนในกิจการอื่น ๆ ผ่านบริษัทพรีเมิลท์ โฮลดิ้งด้วย

การปรับเพิ่มอันดับเครดิตยังสะท้อนถึงผลการดำเนินงานที่ผ่านมาที่ปรับตัวดีขึ้นรวมถึงภาระหนี้ที่ลดลง ทั้งนี้ รายได้ของบริษัทในปี 2559 อยู่ที่ 5,321 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 4,137 ล้านบาทในปี 2558 โดยรายได้ที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มาจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถในการทำกำไรปรับตัวดีขึ้นแม้ว่าบริษัทจะเผชิญกับสภาวะการแข่งขันที่รุนแรง บริษัทสามารถคงอัตรากำไรขั้นต้นไว้ที่ประมาณ 10%-12% ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา จากนั้นอัตรากำไรขั้นต้นก็เพิ่มขึ้นเป็น 14.9% ในปี

ติดต่อ:

อวยพร วชิรกาญจนารณ์
auiyom@trisrating.com

รพีพล มหพันธ์
rapeepol@trisrating.com

มณฑิยา จันทร์กล้า
monthian@trisrating.com

WWW.TRISRATING.COM

2558 และ 26.1% ในปี 2559 จากการที่โครงการคอนโดมิเนียมขนาดใหญ่ที่สุดคือโครงการ TEMPO Grand Sathorn-Wuttakard เริ่มแล้วเสร็จและมีการโอนพื้นที่ให้แก่ลูกค้า ทั้งนี้ อัตราค่าไถ่หนี้ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่สูงกว่าธุรกิจรับเหมาก่อสร้างช่วยหนุนให้อัตราค่าไถ่หนี้โดยรวมของบริษัทเพิ่มขึ้น แม้ว่ารายได้จากธุรกิจรับเหมาก่อสร้างจะลดลงในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา แต่อัตราค่าไถ่หนี้ของธุรกิจรับเหมาก่อสร้างในปี 2559 ก็ยังปรับเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 14.7% จาก 12.6% ในปี 2558 บริษัทมีมูลค่าโครงการที่ยังไม่ส่งมอบจำนวน 7,387 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2559 โดยมูลค่างานดังกล่าวจะทยอยรับรู้เป็นรายได้ที่ระดับประมาณ 68% ของรายได้ของบริษัทในปี 2560 ที่ระดับ 51% ในปี 2561 และที่ระดับ 17% ในปี 2562 ตามสมมติฐานของทริสเรตติ้ง

อันดับเครดิตสะท้อนถึงผลงานที่น่าพอใจของบริษัทในการก่อสร้างอาคารสูงสำหรับการพักอาศัยและการพาณิชย์ โดยบริษัทเน้นกลุ่มลูกค้าที่เป็นผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีชื่อเสียงซึ่งส่วนใหญ่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ บริษัทก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียมในพื้นที่กรุงเทพฯ และในต่างจังหวัดที่มีทำเลที่ตั้งดี นอกจากนี้ บริษัทยังสามารถก่อสร้างโรงงานและโรงงานวางระบบและงานออกแบบได้ด้วย บริษัทมีการขยายกิจการไปสู่ธุรกิจผลิตและจำหน่ายวัสดุก่อสร้างซึ่งส่วนใหญ่เพื่อสนับสนุนงานรับเหมาก่อสร้างของบริษัท ทั้งนี้ รายได้จากการขายวัสดุก่อสร้างมีส่วนค่อนข้างต่ำ โดยคิดเป็นสัดส่วนน้อยกว่า 10% ของรายได้รวมต่อปีของบริษัท

บริษัทมีการพึ่งพารายได้ที่สำคัญจากลูกค้ารายใหญ่จำนวนน้อยราย โดยในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา รายได้ส่วนใหญ่ของบริษัทมาจากลูกค้า 4 ราย คือ มูลนิธิวัดพระธรรมกาย บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งแต่ละรายสร้างรายได้ให้แก่บริษัทคิดเป็นสัดส่วนประมาณ 20%-35% ของรายได้รวมต่อปี ทั้งนี้ ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวจากการมีลูกค้ารายใหญ่ส่งผลกระทบต่ออันดับเครดิตของบริษัท อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงดังกล่าวถูกลดทอนลงเนื่องจากความเสี่ยงของการไม่ได้รับชำระเงินจากลูกค้าหลักอยู่ในระดับที่ยอมรับได้ อันดับเครดิตยังมีข้อจำกัดจากธรรมชาติที่ผันผวนและการแข่งขันที่รุนแรงของธุรกิจรับเหมาก่อสร้างซึ่งยังคงเป็นปัจจัยลบที่ส่งผลกระทบต่อรายได้และความสามารถในการทำกำไรของบริษัท

นอกจากนี้ การประเมินอันดับเครดิตยังมีการพิจารณาถึงสถานะทางการเงินของบริษัทที่ยอมรับได้อีกด้วย โดยในช่วงปี 2557-2558 อัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนของบริษัทปรับเพิ่มขึ้นจากการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการคอนโดมิเนียม อัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 28% ในปี 2557 และ 37% ในปี 2558 หลังจากที่บริษัทมีผลประกอบการที่ดีในปี 2559 แล้ว อัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนก็ลดลงอย่างรวดเร็วโดยเหลือ 9.4% ณ สิ้นปี 2559 อย่างไรก็ตาม ภาระหนี้ของบริษัทคาดว่าจะปรับตัวสูงขึ้นอีกหากบริษัทจะลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ ๆ อย่างไรก็ตาม ภาระหนี้ที่สูงขึ้นก็อาจได้รับการชดเชยจากภาวะสภาพคล่องที่เพียงพอและนโยบายการเงินที่ระมัดระวังของบริษัท

ทริสเรตติ้งคาดว่ารายได้รวมของบริษัทจะอยู่ที่ประมาณ 4,500-5,000 ล้านบาทต่อปีในระหว่างปี 2560-2562 อัตราค่าไถ่จากการดำเนินงานของบริษัทคาดว่าจะอยู่ในระดับ 6%-8% เงินทุนจากการดำเนินงานคาดว่าจะอยู่ในช่วง 300-400 ล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2560-2562 ในขณะที่อัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนคาดว่าจะเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากการขยายการลงทุนในกิจการร่วมค้า ภาระหนี้ดังกล่าวจะอยู่ในระดับที่สามารถบริหารจัดการได้ โดยคาดว่าบริษัทจะรักษาอัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุน (รวมภาระหนี้ตามสัดส่วนจากกิจการร่วมค้า) ให้ต่ำกว่า 30% ในระยะ 3 ปีข้างหน้า กระแสเงินสดต่อภาระหนี้จะปรับตัวเพิ่มขึ้นหลังจากการชำระคืนหนี้และกำไรที่เพิ่มสูงขึ้น บริษัทมีเงินสดจำนวน 707 ล้านบาทและเงินลงทุนชั่วคราวอีก 948 ล้านบาทในขณะที่ภาระหนี้ทั้งหมดมีเพียง 211 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2559 ในระหว่างปี 2560-2562 อัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนจากการดำเนินงานต่อเงินกู้รวมและอัตราส่วนกำไร (ก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย) ต่อดอกเบี้ยจ่ายคาดว่าจะทรงตัวอยู่ในระดับสูง

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงความคาดหวังว่าบริษัทจะรักษาความสามารถในการแข่งขันในธุรกิจหลักได้อย่างต่อเนื่อง อีกทั้งบริษัทจะรักษาความสามารถในการทำกำไรและสถานะทางการเงินได้ใกล้เคียงกับประมาณการ ในขณะที่การลงทุนในโครงการกิจการร่วมค้าคาดว่าจะไม่ทำให้อัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนของบริษัทอยู่ในระดับเกินกว่า 30% ในช่วง 3 ปีข้างหน้า

ในอนาคตอันใกล้นี้ยังไม่มีแนวโน้มที่จะมีการปรับเพิ่มอันดับเครดิตแต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม หากรายได้และความสามารถในการทำกำไรของบริษัทปรับเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากระดับปัจจุบันเป็นระยะเวลาต่อเนื่องและมีการบริหารจัดการภาระหนี้อย่างระมัดระวัง ปัจจัยเหล่านี้จะช่วยสนับสนุนการปรับเพิ่มอันดับเครดิตได้ ในทางกลับกัน อันดับเครดิต/และหรือแนวโน้มอันดับเครดิตอาจปรับลดลงได้หากบริษัทสูญเสียความสามารถในการแข่งขันหรือในกรณีที่รายได้และความสามารถในการทำกำไรลดลง หรือหากการลงทุนในโครงการกิจการร่วมค้าทำให้ระดับภาระหนี้เพิ่มสูงขึ้นและทำให้โครงสร้างทางการเงินของบริษัทอ่อนแอลงมาก

บริษัท พรีเมียม จำกัด (มหาชน) (PREB)

อันดับเครดิตองค์กร:

BBB

แนวโน้มอันดับเครดิต:

Stable

ข้อมูลทางการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ *

หน่วย: ล้านบาท

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2559	2558	2557	2556	2555	2554
รายได้	5,321	4,137	6,169	6,007	4,089	3,128
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	39	27	9	1	6	8
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงาน	788	303	306	261	189	107
เงินทุนจากการดำเนินงาน	936	442	351	190	145	85
ค่าใช้จ่ายฝ่ายทุน	24	19	43	107	73	52
สินทรัพย์รวม	5,056	5,253	4,744	4,276	3,118	2,028
เงินกู้รวม	211	821	501	107	83	335
หนี้สินรวม	3,016	3,845	3,453	3,168	2,261	1,356
ส่วนของผู้ถือหุ้น	2,040	1,409	1,291	1,109	857	672
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	50	52	49	44	35	26
เงินปันผล	154	185	123	9	33	20
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย/รายได้ (%)	19.35	9.35	6.03	5.76	6.90	5.60
อัตราส่วนผลตอบแทน/เงินทุนถาวร (%)	46.09	20.34	26.12	30.60	27.46	18.11
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย/ดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	27.66	17.35	48.41	290.28	47.51	24.00
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงาน/เงินกู้รวม (%)	442.57	53.88	70.02	178.45	174.46	25.40
อัตราส่วนเงินกู้รวม/โครงสร้างเงินทุน (%)	9.39	36.81	27.94	8.78	8.82	33.25

* งบการเงินรวม

บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2560 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีค่าใช้จ่ายหรือค่าตอบแทนหรือค่าเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้หนึ่งๆ หรือของบริษัทหนึ่งๆ โดยเฉพาะความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย 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 และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: <http://www.trisrating.com/th/rating-information-th2/rating-criteria.html>