

บริษัท ไมต้า แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 96/2561
10 กรกฎาคม 2561

FINANCIAL INSTITUTIONS

อันดับเครดิตองค์กร:	BBB-
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:		
วันที่	อันดับ	แนวโน้มอันดับเครดิต/เครดิตพิ้นจ
11/07/60	BBB-	Stable

เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรของ บริษัท ไมต้า แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ “BBB-” โดยอันดับเครดิตดังกล่าวสะท้อนถึงผลกำไรที่สม่ำเสมอจากบริการสินเชื่อซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัท ได้แก่ ธุรกิจเช่าซื้อเครื่องใช้ไฟฟ้าที่ดำเนินงานโดยบริษัทเอง สินเชื่อเช่าซื้อรถยนต์ดำเนินการโดยบริษัทย่อยคือ บริษัท ไมต้า ลิสซิ่ง จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ไมต้า ลาว จำกัด อันดับเครดิตมีข้อจำกัดจากสภาพทางตลาดของธุรกิจเช่าซื้อที่ค่อนข้างเล็ก รวมทั้งฐานรายได้ที่ค่อนข้างน้อยของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจโรงแรม นอกจากนี้ ภาวะหนี้ครัวเรือนที่ยังคงสูงอาจเป็นข้อจำกัดในการขยายฐานรายได้ของบริษัทในระยะสั้นถึงระยะปานกลางอีกด้วย

ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

ธุรกิจเช่าซื้อสร้างรายได้อย่างสม่ำเสมอ

ธุรกิจเช่าซื้อสร้างรายได้ที่สม่ำเสมออย่างมีนัยสำคัญให้กับบริษัท รายได้จากธุรกิจเช่าซื้อซึ่งเป็นรายได้หลักของบริษัทคิดเป็นสัดส่วน 54% ของรายได้รวมในไตรมาสแรกของปี 2561 ในขณะที่รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สร้างรายได้เป็นสัดส่วน 22% ธุรกิจโรงแรม 15% และธุรกิจให้เช่าพื้นที่และธุรกิจอื่น 9% รายได้ดอกเบี้ยจากธุรกิจเช่าซื้อสร้างรายได้ให้กับบริษัทประมาณ 1,000 ล้านบาทต่อปีในช่วงหลายปีที่ผ่านมา จากการที่บริษัทสามารถรักษาอัตราผลตอบแทนจากธุรกิจเช่าซื้อเฉลี่ยที่ 28% และการเติบโตของพอร์ตลูกหนี้สินเชื่อที่ไม่มากนัก

ธุรกิจเช่าซื้อจะขยายตัวไม่มากนัก

ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะมีการเติบโตของพอร์ตของสินเชื่อคงค้างที่ไม่มากในช่วงปี 2561-2563 เนื่องจากมูลค่าสินเชื่อกคงค้างของบริษัทเติบโตค่อนข้างช้าจากการแข่งขันที่สูงและหนี้ครัวเรือนที่เพิ่มขึ้นในช่วงหลายปีที่ผ่านมาและคาดว่าปัจจัยดังกล่าวจะยังคงอยู่ในระยะปานกลาง ณ สิ้นปี 2560 มูลค่าสินเชื่อกคงค้างของบริษัทเติบโตขึ้น 8% เป็น 3,893 ล้านบาทเทียบกับปีก่อน ทั้งนี้ ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2561 บริษัทยังรักษามูลค่าสินเชื่อกคงค้างไว้ใกล้เคียงกับสิ้นปี 2560

การเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจโรงแรมค่อนข้างจำกัด

ธุรกิจโรงแรมของบริษัทยังสร้างฐานรายได้ที่ค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับผู้ประกอบการรายอื่น อย่างไรก็ตาม รายได้จากธุรกิจโรงแรมยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่องจากการบริหารโรงแรมเพียง 6 แห่ง บริษัทมีสัดส่วนรายได้จากธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นเป็น 16% ในไตรมาสแรกของปี 2561 จากน้อยกว่า 10% ก่อนปี 2559 บริษัทมีโรงแรมแห่งใหม่ในจังหวัดระยองซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จและเปิดให้บริการได้ในไตรมาสที่ 3 ปี 2561 ซึ่งคาดว่าจะเพิ่มรายได้ให้กับบริษัทในอนาคต

ผลประกอบการธุรกิจโรงแรมของบริษัทส่วนใหญ่มาจากผลประกอบการในหัวหินและกาญจนบุรีเป็นหลัก สัดส่วนรายได้จากโรงแรมในต่างจังหวัดคิดเป็น 67% เมื่อเทียบกับรายได้จากโรงแรมในกรุงเทพ 33% แต่อัตราการเข้าพักของโรงแรมในกรุงเทพฯจะสูงกว่าที่ 74% เมื่อเทียบกับโรงแรมในต่างจังหวัดที่มีอัตราเข้าพักเพียงแค่ 42% อย่างไรก็ตาม รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อจำนวนห้องทั้งหมดของโรงแรมในต่างจังหวัดจะสูงกว่า ยกตัวอย่างเช่น รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อจำนวนห้องของโรงแรมไมต้า เดอ ซี หัวหิน และ โรงแรม เอจ ออฟ หัวหิน ซึ่งคือ “Redisson Blu” เดิม ค่าห้องพักเฉลี่ยอยู่ที่ 2,345 บาทต่อคืนในปี 2560 เพิ่มขึ้น 16% จากปี 2559 ในขณะที่รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อจำนวนห้องทั้งหมดของโรงแรมในกรุงเทพฯค่อนข้างต่ำที่ 960 บาทต่อคืน

รายได้ของธุรกิจโรงแรมมีความเป็นไปได้ที่จะขยายตัวได้อีก 3 ปีข้างหน้า เนื่องจากทีมผู้บริหารมีประสบการณ์จากการบริหารโรงแรมที่มากขึ้น อย่างไรก็ตาม เนื่องจากเป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนจำนวนมากอาจจะเป็นข้อจำกัดในการขยายโรงแรม

ติดต่อ:
สิริวรรณ วีระเมธัชย์
siriwan@trisrating.com

เสาวณิต วรดิษฐ์
saowanit@trisrating.com

ทวีโชค เจียมสกุลธรรม
taweechok@trisrating.com

ไรทิวา นฤมล
raithiwa@trisrating.com



ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เติบโตไม่มาก

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทเติบโตไม่มาก เมื่อพิจารณาจากจำนวนโครงการและรายได้ที่ยังไม่มาก ถึงแม้ว่าบริษัทมีประวัติการดำเนินงานในด้านธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ยอมรับได้ แต่บริษัทมีขนาดเล็กและเน้นโครงการในจังหวัดนครปฐมและขอนแก่นเท่านั้น บริษัทกำลังพัฒนาไม่มากนักเนื่องจากกลยุทธ์ของผู้บริหารที่มีความระมัดระวัง โดยเน้นพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ในจังหวัดนครปฐมและขอนแก่นเป็นหลัก

ณ เดือนธันวาคม 2560 บริษัทมีโครงการที่อยู่อาศัยเหลือขายจำนวน 13 โครงการซึ่งมีมูลค่ารวม 3,256 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วน 64% ของมูลค่ารวมของโครงการ โดยที่ 50% เป็นโครงการบ้านเดี่ยวและอีก 50% เป็นทาวน์เฮ้าส์ ปัจจุบันบริษัทมียอดขายรอโอน (Backlog) มูลค่า 457 ล้านบาทที่จะรับรู้รายได้ภายในปีนี้และปีหน้า รายได้ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สร้างรายได้ให้กับบริษัทประมาณ 600 ล้านบาทในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่าประมาณ 500 ล้านบาทต่อปีใน 3 ปีข้างหน้า

สภาพคล่องทางการเงินและภาระหนี้อยู่ในระดับปานกลาง

บริษัทมีความยืดหยุ่นทางการเงินที่ค่อนข้างมากและสภาพคล่องทางการเงินที่เพียงพอ บริษัทมีแหล่งเงินทุนค่อนข้างหลากหลายจากสถาบันการเงินหลายแห่ง รวมทั้งการออกตั๋วแลกเงิน และการออกหุ้นกู้ ณ สิ้นเดือนมีนาคม บริษัทมีหนี้สินอยู่ 4.8 พันล้านบาท โดยที่ 2,130 ล้านบาทมีกำหนดชำระคืนภายใน 1 ปี ทริสเรทติ้งคาดว่า เงินผ่อนชำระจากธุรกิจเช่าซื้อจะเพียงพอต่อการชำระคืนเงินกู้ นอกจากนี้ การที่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ทำให้บริษัทสามารถเพิ่มทุนได้เมื่อต้องการ อย่างไรก็ตาม หากตลาดตราสารหนี้กลับมาอ่อนแออีกครั้ง เนื่องจากบริษัทมีต้นทุนทางการเงินที่สูง อาจจะทำให้มีความเสี่ยงมากขึ้นจากการกู้เงินใหม่หรือรีไฟแนนซ์หุ้นกู้หรือตั๋วแลกเงิน ต้นทุนทางการเงินของบริษัทปรับเพิ่มขึ้นเป็น 5.1% ในไตรมาสแรกของปี 2561 จาก 4.4% ในปี 2559

ภาระหนี้ของบริษัทอยู่ในระดับปานกลางตั้งแต่ปี 2558 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนเป็น 0.95 เท่า ณ เดือนมีนาคม 2561 ทั้งนี้ บริษัทมีข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นที่ต้องชำระอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนไม่เกิน 2 เท่า ทริสเรทติ้งคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนของบริษัทจะอยู่ในระดับไม่เกิน 1 เท่าเมื่อพิจารณาจากแผนลงทุนของบริษัท

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" สะท้อนความคาดหวังของทริสเรทติ้งว่าบริษัทจะสามารถรักษาสถิติส่วนแบ่งทางการตลาดและผลประกอบการทางการเงินของธุรกิจหลัก ได้แก่ ธุรกิจเช่าซื้อ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจโรงแรม เอาไว้ได้ในระดับที่น่าพอใจ แนวโน้มอันดับเครดิตยังคงค้างค้ำถึงภาระหนี้ของบริษัทที่ยังอยู่ในระดับปานกลาง

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

การปรับเพิ่มอันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตยังคงมีจำกัดในระยะเวลาปานกลาง อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตอาจถูกปรับลดลงหากผลการดำเนินงานหรือคุณภาพสินทรัพย์ของบริษัทเสื่อมถอยลงอย่างมีนัยสำคัญ รวมทั้งสภาพคล่องที่เสื่อมถอยลงอย่างมีนัยสำคัญ และภาระดอกเบี้ยต่อทุนของบริษัทสูงเกิน 1 เท่า

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ*

หน่วย: ล้านบาท

	ม.ค.-มี.ค. 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
		2560	2559	2558	2557
รายได้จากการขายและบริการ	688	2,534	2,459	2,356	2,235
ดอกเบี้ยจ่ายรวม	60	229	178	139	141
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงาน	57	130	185	175	141
เงินทุนจากการดำเนินงาน	126	419	377	424	323
ค่าใช้จ่ายฝ่ายทุน	70	259	648	769	452
สินทรัพย์รวม	10,476	10,392	10,227	9,051	7,851
เงินกู้รวม	4,775	4,761	4,603	3,549	2,718
ส่วนของผู้ถือหุ้น	5,102	4,961	4,873	4,758	4,384
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย/รายได้ (%)***	15.87	11.26	9.91	12.10	12.62
อัตราส่วนผลตอบแทน/เงินทุนถาวร (%)***	4.14 **	2.51	3.61	3.58	2.86
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย/ดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	2.99	2.40	3.17	3.10	2.82
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงาน/เงินกู้รวม (%)	10.57 **	8.80	8.20	11.94	11.89
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน (เท่า)	0.95	0.96	0.94	0.75	0.62

หมายเหตุ: อัตราส่วนทางการเงินทั้งหมดมีการปรับปรุงการเข้าดำเนินงานแล้ว

* งบการเงินรวม

** ปรับอัตราส่วนเป็นตัวเลขเต็มปี

*** รวมดอกเบี้ยจ่าย

บริษัท ไมต้า แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) (MIDA)

อันดับเครดิตองค์กร:	BBB-
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

อาคารสีลมคอมเพล็กซ์ ชั้น 24 191 ถ. สีลม กรุงเทพฯ 10500 โทร. 02-098-3000

© บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2561 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้อ้างอิง หรือเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแถลงข้อเท็จจริง หรือคำแนะนำให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมีได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria