

### บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

อันดับเครดิตองค์กร:	A
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
PS108A: หุ้นกู้ไม่มีประกัน 600 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2553	A
PS121A: หุ้นกู้ไม่มีประกัน 1,500 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2555	A
หุ้นกู้ไม่มีประกันในวงเงินไม่เกิน 2,500 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนภายในปี 2558	A
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

อันดับเครดิตในอดีต:	อันดับเครดิตองค์กร	อันดับเครดิตตราสารหนี้	
		มีประกัน	ไม่มีประกัน
30 มิ.ย. 2552	A-/Positive	-	A-
25 มิ.ย. 2551	A-/Stable	-	A-
18 เม.ย. 2549	BBB+/Positive	-	BBB+
12 ก.ค. 2547	BBB/Stable	-	BBB
31 ก.ค. 2546	BBB	-	BBB
19 มิ.ย. 2546	BBB	-	-
5 ก.พ. 2545	BB+	-	-

#### เหตุผล

ทริสเรทติ้งเพิ่มอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่มีประกันของ บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) เป็นระดับ "A" จากเดิมที่ระดับ "A-" พร้อมทั้งจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่มีประกันชุดใหม่ในวงเงินไม่เกิน 2,500 ล้านบาทของบริษัทที่ระดับ "A" โดยอันดับเครดิตที่เพิ่มขึ้นสะท้อนถึงความสามารถของบริษัทในการสร้างผลประกอบการที่แข็งแกร่งอย่างต่อเนื่องและฐานะทางการเงินที่ปรับตัวดีขึ้น ทั้งนี้ ในการพิจารณาอันดับเครดิตยังคำนึงถึงสถานะความเป็นผู้นำในตลาดทาวนเฮ้าส์ระดับราคาเฉลี่ยที่ 1 ล้านบาทต่อหลัง ตลอดจนผลงานที่เป็นที่ยอมรับในตลาดที่อยู่อาศัยระดับกลางถึงล่าง ความสามารถในการแข่งขันด้านต้นทุนค่าก่อสร้าง และนโยบายทางการเงินที่ระมัดระวังของบริษัท อย่างไรก็ตาม จุดแข็งดังกล่าวถูกลดทอนบางส่วนจากสถานการณ์ทางการเมืองภายในประเทศที่ไม่แน่นอนและลักษณะของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นวงจรขึ้นลง

บริษัทเป็นหนึ่งในผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยชั้นนำของประเทศซึ่งก่อตั้งในปี 2536 โดยนายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์ และจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในเดือนธันวาคม 2548 ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2552 กลุ่มตระกูลวิจิตรพงศ์พันธุ์ยังคงเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทในสัดส่วน 77% ของหุ้นทั้งหมด บริษัทพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก โดย ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2553 บริษัทมีโครงการที่อยู่อาศัย 112 โครงการ ด้วยมูลค่าเหลือขายรวมทั้งสิ้น 27,510 ล้านบาท และมียอดขายที่รับรู้รายได้ประมาณ 17,000 ล้านบาท ที่อยู่อาศัยในโครงการของบริษัทมีหลากหลายประเภทซึ่งประกอบด้วยทาวนเฮ้าส์ซึ่งคิดเป็น 43% ของมูลค่าโครงการทั้งหมด บ้านเดี่ยว 30% และคอนโดมิเนียม 27% แม้ว่าสัดส่วนรายได้จากทาวนเฮ้าส์ในปี 2552 จะต่ำกว่าในอดีต แต่ก็ยังคงเป็นแหล่งรายได้หลักของบริษัทซึ่งคิดเป็น 51% ของรายได้รวม ในขณะที่รายได้จากบ้านเดี่ยวคิดเป็น 30% และจากคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นเป็น 19% ในปี 2552 ข้อได้เปรียบในด้านต้นทุนค่าก่อสร้างของบริษัทมาจากการใช้เทคโนโลยีชิ้นส่วนคอนกรีตเสริมเหล็กสำเร็จรูปและการบริหารจัดการงานก่อสร้างด้วยตนเอง ซึ่งทำให้บริษัทสามารถควบคุมต้นทุนและระยะเวลาการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ อีกทั้งยังช่วยกำหนดราคาขายที่ได้เปรียบคู่แข่ง

ยอดขายของบริษัทปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา โดยในปี 2552 เพิ่มขึ้น 41% เป็น 22,775 ล้านบาทจาก 16,188 ล้านบาทในปี 2551 ในช่วงไตรมาสแรกของปี 2553 บริษัทมียอดขายสูงถึง 8,587 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นอย่างมากจาก 4,045 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปี 2552 ยอดขายที่เพิ่มขึ้นสะท้อนถึงความสำเร็จในการเปิดตัวโครงการใหม่หลายโครงการ รายได้ของบริษัทในปี 2552 เพิ่มขึ้นถึง 46% เป็น 18,966 ล้านบาท จาก 12,969 ล้านบาทในปี 2551 ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับยอดขายที่ปรับตัวดีขึ้น การเติบโตของรายได้มีสาเหตุหลักมาจากการโอนโครงการคอนโดมิเนียมหลายโครงการในไตรมาสสุดท้ายของปี 2552 ความสามารถในการทำกำไรของบริษัทปรับตัวดีขึ้น โดยบริษัทมีอัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานที่ปรับปรุงแล้วที่ 25%-26% ในช่วงปี 2551-2552 เพิ่มขึ้นจาก 20% ในปี 2550 ซึ่งเป็นผลมาจากการประหยัดจากขนาดและมาตรการด้านภาษีของภาครัฐ แม้จะมีการขยายธุรกิจเพิ่มขึ้น แต่บริษัทยังคงมีกระแสเงินสดในระดับสูง โดยมีอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อเงินกู้รวมที่ระดับ 193.40% ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2552 โดยอัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนก็ยังคงอยู่ในระดับต่ำที่ 13.89% ณ สิ้นปี 2552

ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่อยู่อาศัยในปีที่ผ่านมาค่อนข้างผันผวนซึ่งเป็นผลมาจากความไม่เสถียรภาพของการเมืองภายในประเทศและวิกฤติการณ์ทางการเงินทั่วโลก แม้ตลาดจะเริ่มฟื้นตัวในช่วงครึ่งหลังของปี 2552 แต่ก็ยังถือว่าชะงักงันอยู่และถูกครอบงำโดยผู้ประกอบการรายใหญ่มากยิ่งขึ้น นอกจากนี้ มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจด้านภาษีของรัฐบาลที่ส่วนใหญ่ได้สิ้นสุดลงในปี 2552 และที่เหลือซึ่งกำลังจะสิ้นสุดในปี 2553 นั้นทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยในปี 2553 ขึ้นอยู่กับความเชื่อมั่นของผู้บริโภคและการฟื้นตัวของเศรษฐกิจเป็นอย่างมาก โดยทริสเรทติ้งคาดว่าความต้องการที่อยู่อาศัยในปี 2553 จะค่อยๆ ฟื้นตัวตามการเติบโตของเศรษฐกิจภายในประเทศ

#### แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" สะท้อนถึงการคาดการณ์ว่าบริษัทจะยังคงสามารถรักษาสภาพประกอบการที่แข็งแกร่งเอาไว้ได้ในระยะปานกลาง และความสามารถในการทำกำไรของบริษัทควรอยู่ในระดับที่ยอมรับได้แม้การแข่งขันในตลาดที่อยู่อาศัยระดับเดียวกับบริษัทจะทวีความรุนแรงยิ่งขึ้น นอกจากนี้ ยังคาดว่าบริษัทจะสามารถดำรงกระแสเงินสดที่แข็งแกร่งและนโยบายทางการเงินที่ระมัดระวังเอาไว้ได้แม้จะยังคงขยายธุรกิจเชิงรุกต่อไป

ติดต่อขอข้อมูลการเป็นสมาชิก

บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด สำนักงานกรรมการผู้จัดการ โทร. 0-2231-3011 ต่อ 500

อาคารสีลมคอมเพล็กซ์ ชั้น 24 191 ถ. สีลม กรุงเทพฯ 10500 [www.trisrating.com](http://www.trisrating.com)

บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2553 ห้ามมิให้บุคคลใดใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือแต่เพียงบางส่วน และไม่อยู่ในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยมีได้รับอนุญาต การจัดอันดับเครดิตนี้มิใช่ค่าถาวร ข้อเท็จจริง หรือคำแนะนำให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มิได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมิได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด จึงมิได้รับประกันความถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสียหรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้น ผลที่ได้รับ หรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว