

บริษัท พกศึกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 22/2557

27 มีนาคม 2557

อันดับเครดิตองค์กร: A

แนวโน้มอันดับเครดิต: Stable

อันดับเครดิตตราสารหนี้ใหม่: A

อันดับเครดิตในอดีต:

วันที่	องค์กร	ตราสารหนี้ (มีประกัน/ ไม่มีประกัน)
14/08/55	A/Sta	-/A
24/11/54	A/Neg	-/A
07/05/53	A/Sta	-/A
30/06/52	A-/Pos	-/A-
25/06/51	A-/Sta	-/A-
18/04/49	BBB+/Pos	-/BBB+
12/07/47	BBB/Sta	-/BBB
31/07/46	BBB	-/BBB
19/06/46	BBB	-
05/02/45	BB+	-

เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่มีประกันชุดปัจจุบันของ บริษัท พกศึกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ "A" ในขณะเดียวกัน ทริสเรทติ้งยังจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่มีประกันชุดใหม่ในวงเงินไม่เกิน 4,000 ล้านบาทของบริษัทที่ระดับ "A" ด้วยเช่นกัน โดยบริษัทจะนำเงินจากการออกหุ้นกู้ดังกล่าวไปจ่ายคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

อันดับเครดิตสะท้อนถึงสถานะความเป็นผู้นำของบริษัทในตลาดทาวนเฮ้าส์ระดับราคาปานกลางถึงต่ำ ตลอดจนผลงานที่เป็นที่ยอมรับในตลาดที่อยู่อาศัยระดับกลางถึงล่าง ความสามารถในการแข่งขันด้านต้นทุน และยอดขายรอการส่งมอบจำนวนมากที่ช่วยประกันรายได้ของบริษัทในอนาคตได้ส่วนหนึ่ง อย่างไรก็ตาม จุดแข็งดังกล่าวลดทอนลงบางส่วนจากอัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนที่คาดว่าจะสูงขึ้น รวมถึงลักษณะของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นวงจรขึ้นลงและมีการแข่งขันสูง รวมถึงความกังวลในด้านต้นทุนการพัฒนาโครงการที่ปรับตัวสูงขึ้นและภาวะขาดแคลนแรงงานในกลุ่มผู้รับเหมาดำเนินการ นอกจากนี้ การพิจารณาอันดับเครดิตยังคำนึงถึงความต้องการที่อยู่อาศัยที่คาดว่าจะชะลอลงเนื่องจากปัญหาความไม่สงบทางการเมือง

บริษัทเป็นหนึ่งในผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยชั้นนำของประเทศซึ่งก่อตั้งในปี 2536 โดยนายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์ และจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในเดือนธันวาคม 2548 ณ เดือนธันวาคม 2556 กลุ่มตระกูลวิจิตรพงศ์พันธุ์ยังคงเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทในสัดส่วน 74% ของหุ้นทั้งหมด ณ เดือนกุมภาพันธ์ 2557 บริษัทมีโครงการที่อยู่อาศัยระหว่างการพัฒนาอยู่เป็นจำนวนมากถึง 237 โครงการ โครงการของบริษัทมีมูลค่าเฉลี่ยขาย (รวมทั้งยูนิตที่ก่อสร้างแล้วและยังไม่ได้ก่อสร้าง) รวมทั้งสิ้นประมาณ 61,000 ล้านบาท และมียอดขายที่รอรับรู้อยู่ได้ประมาณ 37,000 ล้านบาท

ความได้เปรียบในการแข่งขันของบริษัทมาจากการใช้เทคโนโลยีชิ้นส่วนคอนกรีตเสริมเหล็กสำเร็จรูปและการบริหารจัดการงานก่อสร้างโครงการทาวนเฮ้าส์และบ้านเดี่ยวโดยบริษัทเอง ทั้งนี้ ชิ้นส่วนคอนกรีตเสริมเหล็กสำเร็จรูปที่ผลิตได้เป็นจำนวนมากช่วยให้บริษัทสามารถควบคุมต้นทุนและลดระยะเวลาการก่อสร้างลงได้ ซึ่งส่งผลทำให้บริษัทสามารถกำหนดราคาขายที่ได้เปรียบคู่แข่ง

ยอดขายของบริษัทในปี 2556 ถึงจุดสูงสุดที่ 41,282 ล้านบาท เติบโต 41% จากปี 2555 ยอดขายในช่วง 3 ไตรมาสแรกของปี 2556 อยู่ที่ประมาณ 10,000-12,000 ล้านบาทต่อไตรมาส เนื่องจากความไม่สงบทางการเมืองซึ่งเริ่มตั้งแต่ปลายเดือนตุลาคม 2556 ทำให้ยอดขายในไตรมาสสุดท้ายของปี 2556 ลดลงเหลือ 7,515 ล้านบาท ยอดขายในช่วง 2 เดือนแรกของปี 2557 เท่ากับ 3,554 ล้านบาท ลดลง 23% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ทริสเรทติ้งคาดว่ายอดขายของบริษัทจะกลับมาอยู่ที่ระดับ 10,000 ล้านบาทต่อไตรมาสได้ในช่วงครึ่งหลังของปี 2557

รายได้ของปี 2556 เท่ากับ 38,848 ล้านบาท เพิ่มขึ้นอย่างมากจากรายได้เฉลี่ยที่ 25,000 ล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2553-2555 โดยรายได้ของบริษัทในปี 2556 มากเป็นอันดับ 1 ในกลุ่มผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และทำสถิติรายได้สูงที่สุดในอุตสาหกรรม รายได้ของบริษัทในช่วงปี 2557-2559 นั้นมียอดขายรอการส่งมอบซึ่งประกันการรับรู้รายได้จำนวน

ติดต่อ:

 จุฑามาส บุญยวานิชกุล
jutamas@trisrating.com

 อวยพร วชิรกาญจนการณัม
aueporn@trisrating.com

 ธนาวัฒน์ โพรท็อง
thanawat@trisrating.com

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

WWW.TRISRATING.COM

20,000 ล้านบาทในปี 2557 13,000 ล้านบาทในปี 2558 และ 4,000 ล้านบาทในปี 2559

อัตรากำไรจากการดำเนินงานซึ่งวัดจากอัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้จากการขายอยู่ที่ 18%-21% ในช่วงปี 2553-2556 ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะสามารถรักษาอัตรากำไรจากการดำเนินงานเอาไว้ไม่ต่ำกว่า 18% ในช่วง 3 ปีข้างหน้า อัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนของบริษัทในช่วง 4 ปีที่ผ่านมาอยู่ที่ 47% ถึง 55% แม้บริษัทจะมีการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง แต่อัตราส่วนดังกล่าวไม่ควรสูงเกินกว่า 55% สภาพคล่องของบริษัทยังอยู่ในระดับที่ยอมรับได้โดยอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อเงินกู้รวมอยู่ที่ 23% ในปี 2556 นอกจากนี้ ณ เดือนธันวาคม 2556 บริษัทมีวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวนมากถึง 30,000 ล้านบาท ซึ่งทำให้บริษัทยังคงมีสภาพคล่องที่เพียงพอ

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงความคาดหวังว่าบริษัทจะสามารถรักษาผลการดำเนินงานเอาไว้ได้ในระยะปานกลาง นอกจากนี้ ทริสเรทติ้งยังคาดหวังว่าบริษัทจะสามารถส่งมอบยอดขายที่รองรับรู้อยู่ได้จำนวนมากได้ตามแผน และจะรักษาอัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนให้ต่ำกว่า 55%

บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) (PS)

อันดับเครดิตองค์กร:	A
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
PS156A: หุ้นกู้ไม่มีประกัน 1,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2558	A
PS15NA: หุ้นกู้ไม่มีประกัน 2,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2558	A
PS163A: หุ้นกู้ไม่มีประกัน 600 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2559	A
PS163B: หุ้นกู้ไม่มีประกัน 2,400 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2559	A
PS166A: หุ้นกู้ไม่มีประกัน 3,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2559	A
PS171A: หุ้นกู้ไม่มีประกัน 2,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2560	A
PS179A: หุ้นกู้ไม่มีประกัน 600 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2560	A
PS179B: หุ้นกู้ไม่มีประกัน 1,400 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2560	A
PS185A: หุ้นกู้ไม่มีประกัน 3,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2561	A
หุ้นกู้ไม่มีประกันในวงเงินไม่เกิน 4,000 ล้านบาท ใ้ก่อนภายในปี 2564	A
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ *

หน่วย: ล้านบาท

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2556	2555	2554	2553	2552	2551
รายได้	38,848	27,023	23,263	23,307	18,966	12,969
ดอกเบี้ยจ่ายรวม	1,090	942	865	269	187	133
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงาน	5,802	3,898	2,835	3,488	3,622	2,551
เงินทุนจากการดำเนินงาน	5,658	3,449	2,806	3,249	4,095	2,848
เงินลงทุนในสินทรัพย์คงคลัง	(10,649)	(679)	(7,678)	(14,638)	(439)	(4,133)
สินทรัพย์รวม	56,194	43,821	41,982	34,091	18,871	16,292
เงินกู้รวม	24,160	17,995	20,703	14,683	2,450	3,900
ส่วนของผู้ถือหุ้น	24,933	20,081	16,997	15,263	13,023	10,110
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย/รายได้ (%)	20.07	20.64	18.16	20.38	26.33	25.24
อัตราส่วนผลตอบแทน/เงินทุนถาวร (%)	18.24	14.22	12.31	21.17	33.32	27.85
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย/ดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	7.33	6.04	5.07	18.06	27.08	25.94
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงาน/เงินกู้รวม (%)	23.42	19.17	13.55	22.13	167.11	73.02
อัตราส่วนเงินกู้รวม/โครงสร้างเงินทุน (%)	49.21	47.26	54.92	49.03	15.84	27.84

* งบการเงินรวม

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. 2557 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่เพียงบางส่วน และไม่อยู่ในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยมีได้รับอนุญาต การจัดทำอันดับเครดิตนี้มีค่าใช้จ่ายชัดเจนหรือค่าเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้หนึ่ง หรือของบริษัทหนึ่งๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มิได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดทำอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ 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: http://www.trisrating.com/th/ratinginformation/rating_criteria.html