

บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

อันดับเครดิตองค์กร:	A-
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
PS098A: หุ้นกู้ไม่มีประกัน 400 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2552	A-
PS108A: หุ้นกู้ไม่มีประกัน 600 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2553	A-
PS121A: หุ้นกู้ไม่มีประกัน 1,500 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2554	A-
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Positive

อันดับเครดิตในอดีต:	อันดับเครดิตองค์กร	อันดับเครดิตตราสารหนี้	
		มีประกัน	ไม่มีประกัน
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

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่มีประกันของ บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ "A-" โดยอันดับเครดิตสะท้อนถึงความเป็นผู้นำในตลาดทาวนเฮ้าส์ระดับล่าง ตลอดจนผลงานที่เป็นที่ยอมรับในตลาดที่อยู่อาศัยระดับกลางถึงล่าง ความสามารถในการแข่งขันด้านต้นทุนการก่อสร้าง และฐานะทางการเงินที่แข็งแกร่งของบริษัท อย่างไรก็ตาม จุดแข็งดังกล่าวถูกลดทอนบางส่วนจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออุปสงค์ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซบเซา รวมทั้งจากวงจรรูจิกที่มีความผันผวน และนโยบายของธนาคารพาณิชย์ที่เพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อซึ่งจะทำให้ผู้ซื้อบ้านกู้เงินได้ยากขึ้น

บริษัทเป็นหนึ่งในผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยชั้นนำของประเทศซึ่งก่อตั้งในปี 2536 โดยนายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์ และจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในเดือนธันวาคม 2548 ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2552 กลุ่มตระกูลวิจิตรพงศ์พันธุ์ยังคงเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทในสัดส่วน 77% ของหุ้นทั้งหมด บริษัทพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก โดย ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2552 บริษัทมีโครงการที่อยู่อาศัยทั้งหมดประมาณ 100 โครงการ โดยมีมูลค่าเฉลี่ยขายรวมทั้งสิ้น 24,538 ล้านบาท และมียอดขายที่รับรู้รายได้อีก 11,588 ล้านบาท โครงการที่อยู่อาศัยของบริษัทประกอบด้วยทาวนเฮ้าส์ (คิดเป็น 49% ของมูลค่าโครงการทั้งหมด) บ้านเดี่ยว (34%) และคอนโดมิเนียม (17%) โดยมีราคาเฉลี่ยต่อหน่วยเพิ่มขึ้นเป็น 1.58 ล้านบาท จาก 1.39 ล้านบาทในปี 2551 ซึ่งเป็นผลจากการปรับโครงสร้างสินค้าที่อยู่อาศัยให้กระจายตัวสู่ตลาดระดับกลางมากขึ้น ในช่วงปี 2550 ถึงไตรมาสแรกของปี 2552 ทาวน์เฮ้าส์ยังคงเป็นแหล่งรายได้หลักของบริษัทซึ่งคิดเป็น 58% ของรายได้รวม ในขณะที่รายได้จากบ้านเดี่ยวเท่ากับ 30%-43% ส่วนคอนโดมิเนียมเริ่มมีรายได้เพิ่มขึ้นเป็น 11% ในช่วง 3 เดือนแรกของปี 2552 เพิ่มขึ้นจาก 4% ในปี 2551 ด้วยการใช้เทคโนโลยีขึ้นส่วนคอนกรีตเสริมเหล็กสำเร็จรูปและการบริหารจัดการงานก่อสร้างด้วยตนเองทำให้บริษัทสามารถควบคุมระยะเวลาและต้นทุนการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ อีกทั้งยังสามารถก่อสร้างที่อยู่อาศัยด้วยต้นทุนที่ต่ำซึ่งช่วยให้บริษัทกำหนดราคาขายที่ได้เปรียบคู่แข่ง

ยอดขายของบริษัทในปี 2551 เพิ่มขึ้น 19% เป็น 16,188 ล้านบาทจาก 13,646 ล้านบาทในปี 2550 แต่ในช่วงไตรมาสแรกของปี 2552 ลดลง 17% เป็น 4,045 ล้านบาทจากช่วงเดียวกันของปี 2551 ซึ่งเป็นผลจากอุปสงค์ในตลาดที่อยู่อาศัยที่ลดลงจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวและความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่ลดลง อย่างไรก็ตาม รายได้รวมของบริษัทยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยในช่วงไตรมาสแรกของปี 2552 เพิ่มขึ้นถึง 70% เป็น 3,766 ล้านบาทจากช่วงเดียวกันของปี 2551 ความสามารถในการทำกำไรของบริษัทปรับตัวดีขึ้นจากผลของมาตรการด้านภาษีของภาครัฐและการประหยัดจากขนาด โดยบริษัทมีอัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานที่ระดับ 25%-26% ในช่วงปี 2551 ถึงไตรมาสแรกของปี 2552 เทียบกับระดับ 20%-21% ในช่วงปี 2549-2550 แม้ว่าบริษัทจะขยายธุรกิจเป็นอย่างมาก แต่อัตรารายได้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนยังคงอยู่ในระดับต่ำที่ 25.67% ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2552 นอกจากนี้ บริษัทยังมีเงินทุนหมุนเวียนในระดับสูง โดยมีอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อเงินกู้รวมมากถึง 98.22% ในปี 2551 และ 27.49% (ยังไม่ได้ปรับอัตราส่วนให้เป็นตัวเลขเต็มปี) ในช่วง 3 เดือนแรกของปี 2552

ภาวะตลาดที่อยู่อาศัยในปีที่ผ่านมาค่อนข้างผันผวนอันเป็นผลมาจากความไม่มั่นคงของการเมืองในประเทศและวิกฤติการณ์ทางการเงินทั่วโลก แม้ว่ามาตรการด้านภาษีซึ่งอนุญาตให้ผู้ซื้อบ้านสามารถนำเงินซื้อบ้านในวงเงินสูงสุดไม่เกิน 300,000 บาทไปใช้ลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา แต่ก็คาดว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลจะปรับตัวลดลงตามภาวะเศรษฐกิจและจะหดตัวในปี 2552 ดังนั้น ผู้ประกอบการควรต้องบริหารสภาพคล่องอย่างระมัดระวังและดำรงความยืดหยุ่นทางการเงินให้เพียงพอต่อภาระผูกพันทางการเงินต่างๆ ในช่วงเศรษฐกิจชะลอตัวเพื่อที่จะดำรงสถานะอันดับเครดิตเอาไว้

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Positive” หรือ “บวก” สะท้อนถึงการคาดการณ์ว่าบริษัทจะยังคงสามารถสร้างผลการดำเนินงานที่โดดเด่นเหนือผู้ประกอบการอื่นในตลาดพัฒนาที่อยู่อาศัยได้ในภาวะที่เศรษฐกิจชะลอตัวและความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่ถดถอยลง ทั้งนี้ อันดับเครดิตอาจปรับเพิ่มขึ้นในอนาคตหากบริษัทยังคงมีผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งและดำรงนโยบายทางการเงินที่ระมัดระวัง

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ *

หน่วย: ล้านบาท

	ม.ค.-มี.ค. 2552	ณ วันที่ 31 ธันวาคม				
		2551	2550	2549	2548	2547
รายได้จากการขาย	3,766	12,969	9,055	8,181	7,621	4,868
ดอกเบี้ยจ่ายรวม	57	104	46	93	160	113
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงาน	723	2,551	1,364	1,264	1,265	947
เงินทุนจากการดำเนินงาน	1,026	3,536	1,899	1,709	1,825	1,018
เงินลงทุนในสินค้านับคงคลัง	428	(4,133)	(718)	(666)	701	(3,108)
เงินสดและหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาด	2,944	1,530	1,082	449	1,479	156
สินทรัพย์รวม	17,347	16,292	11,095	9,386	9,843	8,783
เงินกู้รวม	3,731	3,600	1,219	1,030	2,621	3,671
ส่วนของผู้ถือหุ้น	10,805	10,110	8,206	7,338	6,270	3,780
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา และ ค่าตัดจำหน่าย/รายได้จากการขาย (%)	25.72	25.02	19.74	20.91	23.83	24.74
อัตราส่วนผลตอบแทน/เงินทุนถาวร (%)	6.65**	27.60	19.08	18.30	21.03	20.09
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และ ค่าตัดจำหน่าย/ดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	17.69	32.94	40.13	18.37	11.38	10.76
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงาน/เงินกู้รวม (%)	27.49**	98.22	155.76	165.98	69.63	27.73
อัตราส่วนเงินกู้รวม/โครงสร้างเงินทุน (%)	25.67	26.26	12.94	12.30	29.48	49.27

* งบการเงินรวม

** ยังไม่ได้ปรับอัตราส่วนให้เป็นตัวเลขเต็มปี

สัญลักษณ์และนิยามอันดับเครดิต

อันดับต่ำสุด	ทริสเรตติ้งใช้สัญลักษณ์ตัวอักษรแสดงผลการจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้ระยะกลางและระยะยาวจำนวน 8 อันดับ โดยเริ่มจาก AAA ซึ่งเป็นอันดับเครดิตสูงสุด จนถึง D ซึ่งเป็นอันดับต่ำสุด โดยตราสารหนี้ระยะกลางและยาวมีอายุตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป และแต่ละสัญลักษณ์มีความหมายดังนี้
AAA	อันดับเครดิตสูงสุด มีความเสี่ยงต่ำที่สุด ผู้ออกตราสารหนี้มีความสามารถในการชำระดอกเบี้ยและคืนเงินต้นในเกณฑ์สูงสุด และได้รับผลกระทบน้อยมากจากการเปลี่ยนแปลงทางธุรกิจ เศรษฐกิจ และสิ่งแวดล้อมอื่นๆ
AA	มีความเสี่ยงต่ำมาก ผู้ออกตราสารหนี้มีความสามารถในการชำระดอกเบี้ยและคืนเงินต้นในเกณฑ์สูงมาก แต่อาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงทางธุรกิจ เศรษฐกิจ และสิ่งแวดล้อมอื่นๆ มากกว่าอันดับเครดิตที่อยู่ในระดับ AAA
A	มีความเสี่ยงในระดับต่ำ ผู้ออกตราสารหนี้มีความสามารถในการชำระดอกเบี้ยและคืนเงินต้นในเกณฑ์สูง แต่อาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงทางธุรกิจ เศรษฐกิจ และสิ่งแวดล้อมอื่นๆ มากกว่าอันดับเครดิตที่อยู่ในระดับสูงกว่า
BBB	มีความเสี่ยงในระดับปานกลาง ผู้ออกตราสารหนี้มีความสามารถในการชำระดอกเบี้ยและคืนเงินต้นในเกณฑ์ที่เพียงพอ แต่มีความอ่อนไหวต่อการเปลี่ยนแปลงทางธุรกิจ เศรษฐกิจ และสิ่งแวดล้อมอื่นๆ มากกว่า และอาจมีความสามารถในการชำระหนี้ที่อ่อนแอลงเมื่อเทียบกับอันดับเครดิตที่อยู่ในระดับสูงกว่า
BB	มีความเสี่ยงในระดับสูง ผู้ออกตราสารหนี้มีความสามารถในการชำระดอกเบี้ยและคืนเงินต้นในเกณฑ์ต่ำกว่าระดับปานกลาง และจะได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงทางธุรกิจ เศรษฐกิจ และสิ่งแวดล้อมอื่นๆ ค่อนข้างชัดเจน ซึ่งอาจส่งผลให้ความสามารถในการชำระหนี้ที่อยู่ในเกณฑ์ที่ไม่เพียงพอ
B	มีความเสี่ยงในระดับสูงมาก ผู้ออกตราสารหนี้มีความสามารถในการชำระดอกเบี้ยและคืนเงินต้นในเกณฑ์ต่ำ และอาจจะหมดความสามารถหรือความตั้งใจในการชำระหนี้ได้ตามการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์ทางธุรกิจ เศรษฐกิจ และสิ่งแวดล้อมอื่นๆ
C	มีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้สูงที่สุด ผู้ออกตราสารหนี้ไม่มีความสามารถในการชำระดอกเบี้ยและคืนเงินต้นตามที่กำหนดอย่างชัดเจน โดยต้องอาศัยเงื่อนไขที่เอื้ออำนวยทางธุรกิจ เศรษฐกิจ และสิ่งแวดล้อมอื่นๆ อย่างมากจึงจะสามารถชำระหนี้ได้
D	เป็นระดับที่อยู่ในสภาวะผิดนัดชำระหนี้ โดยผู้ออกตราสารหนี้ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและคืนเงินต้นได้ตามกำหนด
	อันดับเครดิตจาก AA ถึง C อาจมีเครื่องหมายบวก (+) หรือลบ (-) ต่อท้ายเพื่อจำแนกความแตกต่างของคุณภาพของอันดับเครดิตภายในระดับเดียวกัน
	สำหรับการจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้ระยะสั้น ทริสเรตติ้งจะเน้นการวิเคราะห์โอกาสที่จะเกิดการผิดนัดชำระหนี้ (Default Probability) เป็นสำคัญโดยมีได้คำนึงถึงระดับของการชดเชยความเสี่ยงภัยที่จะเกิดขึ้นจากการผิดนัดชำระหนี้ (Recovery After Default) แต่อย่างไรก็ตาม โดยตราสารหนี้ระยะสั้นมีอายุต่ำกว่า 1 ปี สัญลักษณ์และนิยามอันดับเครดิตตราสารหนี้ระยะสั้นจำแนกเป็น 4 ระดับ ดังนี้
T1	ผู้ออกตราสารหนี้มีสถานะทั้งทางด้านการตลาดและการเงินที่แข็งแกร่งในระดับดีมาก มีสภาพคล่องที่ดีมาก และนักลงทุนจะได้รับความคุ้มครองจากการผิดนัดชำระหนี้ที่ต่ำกว่าอันดับเครดิตในระดับอื่น ผู้ออกตราสารหนี้ได้รับอันดับเครดิตในระดับดังกล่าวซึ่งมีเครื่องหมาย "+" ด้วยจะได้รับความคุ้มครองด้านการผิดนัดชำระหนี้ที่สูงยิ่งขึ้น
T2	ผู้ออกตราสารหนี้มีสถานะทั้งทางด้านการตลาดและการเงินที่แข็งแกร่งในระดับดี และมีความสามารถในการชำระหนี้ระยะสั้นในระดับที่น่าพอใจ
T3	ผู้ออกตราสารหนี้มีความสามารถในการชำระหนี้ระยะสั้นในระดับที่ยอมรับได้
T4	ผู้ออกตราสารหนี้มีความสามารถในการชำระหนี้ระยะสั้นที่ค่อนข้างอ่อนแอ
D	เป็นระดับที่อยู่ในสภาวะผิดนัดชำระหนี้ โดยผู้ออกตราสารหนี้ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและคืนเงินต้นได้ตามกำหนด
	อันดับเครดิตทุกประเภทที่จัดโดยทริสเรตติ้งเป็นอันดับเครดิตตราสารหนี้ในสกุลเงินบาท ซึ่งสะท้อนความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ออกตราสารโดยไม่รวมความเสี่ยงในการเปลี่ยนแปลงการชำระหนี้จากสกุลเงินบาทเป็นสกุลเงินตราต่างประเทศ
	ทริสเรตติ้งยังกำหนด "แนวโน้มอันดับเครดิต" (Rating Outlook) เพื่อสะท้อนความเปลี่ยนแปลงอันดับเครดิตของผู้ออกตราสารในระหว่างระยะปานกลางหรือระยะยาว โดยทริสเรตติ้งจะพิจารณาถึงโอกาสที่จะเกิดการเปลี่ยนแปลงของภาวะอุตสาหกรรมและสภาพแวดล้อมทางธุรกิจ ในอนาคตของผู้ออกตราสารที่อาจกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้ ส่วนแนวโน้มอันดับเครดิตของตราสารหนี้โดยส่วนใหญ่จะเท่ากับแนวโน้มอันดับเครดิตของหน่วยงานผู้ออกตราสารนั้นๆ หรือหน่วยงานซึ่งรับการระบุพินิจในการชำระหนี้ของตราสารนั้นๆ ทั้งนี้ แนวโน้มอันดับเครดิตแบ่งออกเป็น 4 ระดับ ได้แก่
Positive	หมายถึงอันดับเครดิตอาจปรับขึ้น
Stable	หมายถึงอันดับเครดิตอาจไม่เปลี่ยนแปลง
Negative	หมายถึงอันดับเครดิตอาจปรับลดลง
Developing	หมายถึงอันดับเครดิตอาจปรับขึ้น ปรับลดลง หรือไม่เปลี่ยนแปลง
	นอกจากนี้ บางครั้งทริสเรตติ้งอาจประกาศ "เครดิตพิินิจ" (CreditAlert) ซึ่งเป็นขั้นตอนหนึ่งของการทบทวนอันดับเครดิตที่ประกาศผลต่อสาธารณะไปแล้วในกรณีเมื่อเกิดเหตุการณ์สำคัญซึ่งทริสเรตติ้งพิจารณาแล้วว่าอาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจหรือการเงินของหน่วยงานที่ทริสเรตติ้งจัดอันดับ แต่ข้อมูลดังกล่าวยังไม่ชัดเจน หรืออาจยังไม่สรุปผลไม่ได้ เช่น การควบรวมกิจการ การลงทุนใหม่ การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างเงินทุนหรือแผนงานต่างๆ ฯลฯ โดยจะยังไม่มีการเปลี่ยนแปลงผลอันดับเครดิตเดิมแต่อย่างใด ทั้งนี้ เพื่อเตือนให้นักลงทุนระมัดระวังในการที่จะลงทุนในตราสารหนี้ของหน่วยงานนั้นๆ รายงานเครดิตพิินิจประกอบด้วย เหตุผล (Rationale) ที่แจ้งเหตุในการออกประกาศเตือนพร้อมระบุ "แนวโน้มเครดิตพิินิจ" (CreditAlert Designation) ไว้พร้อมกับอันดับเครดิตปัจจุบัน โดยงดการระบุ "แนวโน้มอันดับเครดิต" (Rating Outlook)
	แนวโน้มเครดิตพิินิจ เป็นเพียงแนวโน้มระยะสั้นๆ โดยมีลักษณะของผลกระทบที่จะมีต่ออันดับเครดิต 3 รูปแบบ คือ (1) Positive (บวก) (2) Negative (ลบ) และ (3) Developing (ยังไม่ชัดเจน)

ติดต่อขอข้อมูลการเป็นสมาชิก

บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด สำนักกรรมการผู้จัดการ โทร. 0-2231-3011 ต่อ 500
 อาคารสีลมคอมเพล็กซ์ ชั้น 24 191 ถ. สีลม กรุงเทพฯ 10500 www.trisrating.com

บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2562 ห้ามมิให้บุคคลใดใช้ ผลิตซ้ำ ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่เพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบหรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยมิได้รับอนุญาต การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแฉ่งข้อเท็จจริง หรือค่าเสนอแนะไว้ชื่อ ขาย หรือถือตราสารนั้นๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารนั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมิได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด จึงมิได้รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์ และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้น ผลที่ได้รับ หรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว