

ข่าวเผยแพร่

No. 80/2554
6 กรกฎาคม 2554

ทริสเรตติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและตราสารหนี้ "บ. พกษา เรียลเอสเตท" ที่ระดับ "A" แนวโน้ม "Stable"

บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ประกาศคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่มีประกันของ บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ "A" ด้วยแนวโน้ม "Stable" หรือ "คงที่" โดยอันดับเครดิตสะท้อนถึงสถานะความเป็นผู้นำของบริษัทในตลาดทาว์นเฮ้าส์ระดับราคาปานกลางถึงต่ำ ตลอดจนผลงานที่เป็นที่ยอมรับในตลาดที่อยู่อาศัยระดับกลางถึงกลาง ความสามารถในการแข่งขันด้านต้นทุนค่าก่อสร้าง และยอดขายรอการส่งมอบจำนวนมากที่ช่วยประกันรายได้ของบริษัทในอนาคต อย่างไรก็ตาม จุดแข็งดังกล่าวลดทอนลงไปบางส่วนจากฐานะทางการเงินที่ถดถอยลงในช่วงปี 2553 จนถึงไตรมาสแรกของปี 2554 ซึ่งเป็นผลจากการขยายโครงการเพิ่มขึ้นและการซื้อที่ดินจำนวนมาก ทั้งนี้ การประเมินอันดับเครดิตยังคงคำนึงถึงลักษณะของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นวงจรขึ้นลงและการคาดการณ์ที่ภาวะการแข่งขันจะทวีความรุนแรงยิ่งขึ้น เนื่องจากผู้ประกอบการหลายรายซื้อที่ดินไว้เป็นจำนวนมากตั้งแต่ครั้งหลังของปี 2553

แนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" สะท้อนถึงการคาดการณ์ว่าบริษัทจะสามารถรักษาผลประกอบการที่ระดับปัจจุบันเอาไว้ได้ในระยะปานกลาง โดยที่กระแสเงินสดของบริษัทควรอยู่ในระดับที่แข็งแกร่งขึ้นเมื่อมีการโอนที่อยู่อาศัยจำนวนมากให้แก่ลูกค้าตามกำหนด อีกทั้งยังคาดว่าอัตรากำไรจากการดำเนินงานจะปรับตัวดีขึ้น ทั้งนี้ บริษัทควรดำรงอัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนไม่ให้สูงกว่าระดับปัจจุบันในช่วงที่มีการดำเนินการขยายธุรกิจเชิงรุกตามแผน

ทริสเรตติ้งรายงานไว้ว่า บริษัทพกษา เรียลเอสเตท เป็นหนึ่งในผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยชั้นนำของประเทศซึ่งก่อตั้งในปี 2536 โดยนายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์ และจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในเดือนธันวาคม 2548 ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2554 กลุ่มตระกูลวิจิตรพงศ์พันธุ์ยังคงเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทในสัดส่วน 74% ของหุ้นทั้งหมด บริษัทมีโครงการที่อยู่อาศัยที่ทำการพัฒนาอยู่เป็นจำนวนมากถึง 210 โครงการ ณ สิ้นเดือนพฤษภาคม 2554 ด้วยมูลค่าเหลือขายรวมทั้งสิ้น 54,529 ล้านบาท และมียอดขายที่รอรับรายได้ประมาณ 36,000 ล้านบาท ที่อยู่อาศัยในโครงการของบริษัทมีหลากหลายประเภท อาทิ ทาวน์เฮ้าส์ซึ่งคิดเป็น 45% ของมูลค่าโครงการทั้งหมด บ้านเดี่ยว (30%) คอนโดมิเนียม (22%) และโครงการในต่างประเทศ (3%) โดยสัดส่วนรายได้จากทาวน์เฮ้าส์ยังคงเป็นแหล่งรายได้หลักของบริษัทซึ่งคิดเป็น 51% ของรายได้รวมในปี 2552-2553 และ 59% ในไตรมาสแรกของปี 2554 ส่วนรายได้จากบ้านเดี่ยวเพิ่มเป็น 36% ในช่วง 3 เดือนแรกของปี 2554 จาก 30%-33% ในช่วงปี 2552-2553 ในขณะที่รายได้จากคอนโดมิเนียมในช่วงไตรมาสแรกของปี 2554 คิดเป็นเพียง 5% ชั่วได้เปรียบในด้านต้นทุนค่าก่อสร้างของบริษัทมาจากการใช้เทคโนโลยีขึ้นคอนกรีตเสริมเหล็กสำเร็จรูปและการบริหารจัดการงานก่อสร้างโดยบริษัทเอง ทั้งนี้ ปริมาณการผลิตชิ้นส่วนคอนกรีตเสริมเหล็กสำเร็จรูปจำนวนมากช่วยให้บริษัทสามารถควบคุมต้นทุนและลดระยะเวลาการก่อสร้างลงได้ มีผลทำให้บริษัทสามารถกำหนดราคาขายที่ได้เปรียบคู่แข่ง

ทริสเรตติ้งกล่าวว่า ยอดขายของบริษัทพกษา เรียลเอสเตททำสถิติสูงสุดที่ระดับ 38,753 ล้านบาทในปี 2553 เพิ่มขึ้น 70% จาก 22,775 ล้านบาทในปี 2552 ทั้งนี้ ส่วนใหญ่เนื่องมาจากการมียอดขายที่เพิ่มขึ้นเป็นอย่างมากจากโครงการคอนโดมิเนียมซึ่งเพิ่มขึ้นเป็น 12,340 ล้านบาทในปี 2553 จาก 4,721 ล้านบาทในปี 2552 ส่วนยอดขายจากทาวน์เฮ้าส์และบ้านเดี่ยวในปี 2553 ก็เติบโต 54% และ 24% ตามลำดับเมื่อเทียบกับปีก่อน ในช่วง 5 เดือนแรกของปี 2554 บริษัทมียอดขาย 14,185 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5% จาก 13,451 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปี 2553 ยอดขายจากทาวน์เฮ้าส์และคอนโดมิเนียมลดลงในช่วง 5 เดือนแรกของปี 2554 แต่ยอดขายจากบ้านเดี่ยวทำให้อยอดขายโดยรวมเติบโตขึ้น รายได้ของบริษัทในปี 2553 อยู่ที่ 23,307 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 23% จาก 18,966 ล้านบาทในปี 2552 ทั้งนี้ รายได้ในไตรมาสแรกของปี 2554 ลดลงเล็กน้อยเป็น 5,422 ล้านบาท ลดลง 19% จาก 6,655 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปี 2553 ซึ่งเป็นผลจากการสิ้นสุดมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจด้านภาษีของภาครัฐในช่วงกลางปี 2553 ที่ทำให้ออมนที่อยู่อาศัยในไตรมาสแรกของปี 2553 สูงกว่าระดับปกติ อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทอยู่ในระดับสูงที่ 38%-39% ในช่วงปี 2553 ถึง 3 เดือนแรกของปี 2554 อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่สูงขึ้นทำให้อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานลดลง โดยอัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานต่อยอดขายลดลงเป็น 20.58% ในปี 2553 และ 19.16% ในไตรมาสแรกของปี 2554 จาก 25%-26% ในช่วงปี 2551-2552 กระแสเงินสดของบริษัทก็อ่อนตัวลงเพราะอัตราส่วนเงินกู้รวมจากการดำเนินงานต่อเงินกู้รวมลดลงเป็น 22.13% ในปี 2553 และ 4.91% (ยังไม่ได้ปรับอัตราส่วนให้เป็นตัวเลขเต็มปี) ในช่วง 3 เดือนแรกของปี 2554 จากระดับ 167.11% ในปี 2552 และ 73.02% ในปี 2551 ทั้งนี้ การขยายธุรกิจเชิงรุกและการซื้อที่ดินจำนวนมากทำให้อัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนสูงขึ้น โดยเพิ่มขึ้นจาก 15.84% ณ สิ้นปี 2552 เป็น 49.03% ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2553 และ 52.13% ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2554

ความต้องการที่อยู่อาศัยขึ้นอยู่กับความเชื่อมั่นของผู้บริโภคและภาวะเศรษฐกิจเป็นสำคัญ โดยปกติภาครัฐมักให้การสนับสนุนอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ในช่วงที่ภาวะเศรษฐกิจถดถอย ในช่วงครึ่งหลังของปี 2552 ตลาดที่อยู่อาศัยของไทยเริ่มฟื้นตัวอย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากแรงกระตุ้นของมาตรการจูงใจด้านภาษีของภาครัฐในช่วงปี 2551-2553 และภาวะเศรษฐกิจในประเทศที่ฟื้นตัวเร็วกว่าที่คาดไว้ อย่างไรก็ตาม ตลาดที่อยู่อาศัยอยู่ในสภาวะทรงตัวตลอดปี 2553 ทั้งนี้ ผู้ประกอบการหลายรายได้เร่งซื้อที่ดินเพิ่มตั้งแต่ปลายปี 2552 ซึ่งส่งผลทำให้อัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนของผู้ประกอบการหลายรายเพิ่มสูงขึ้นอย่างมากในปี 2553 การเปลี่ยนแปลงนโยบายอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV Ratio) ของธนาคารแห่งประเทศไทยในปี 2554 และแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในช่วงวงจรวางขึ้นเป็นปัจจัยหลักที่คาดว่าจะชะลอความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อการเก็งกำไรในตลาดคอนโดมิเนียมและลดทอนความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้มีรายได้น้อย ดังนั้น จึงคาดว่าอัตราการเติบโตของตลาดที่อยู่อาศัยในปีนี้จะต่ำลงเมื่อเทียบกับปีก่อน อย่างไรก็ตาม

ก็ตาม ผู้ประกอบการรายใหญ่หลายรายน่าจะแย่งส่วนแบ่งทางการตลาดจากผู้ประกอบการรายเล็กเพราะผู้ประกอบการรายใหญ่พยายามเพิ่มความหลากหลายของธุรกิจโดยการเข้าไปแข่งขันในตลาดที่อยู่อาศัยในระดับราคาที่ต่ำลง สถานการณ์ดังกล่าวจะเป็นสาเหตุที่ทำให้การแข่งขันทวีความรุนแรงยิ่งกว่าในอดีต ทริสเรตติ้งกล่าว – จบ

บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) (PS)

อันดับเครดิตองค์กร:

คงเดิมที่ A

อันดับเครดิตตราสารหนี้:

PS121A: หุ้นกู้ไม่มีประกัน 1,500 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2555

คงเดิมที่ A

PS136A: หุ้นกู้ไม่มีประกัน 1,500 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2556

คงเดิมที่ A

PS13NA: หุ้นกู้ไม่มีประกัน 3,000 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2556

คงเดิมที่ A

PS156A: หุ้นกู้ไม่มีประกัน 1,000 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2558

คงเดิมที่ A

PS15NA: หุ้นกู้ไม่มีประกัน 2,000 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2558

คงเดิมที่ A

แนวโน้มอันดับเครดิต:

Stable (คงที่)

บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด/ www.trisrating.com

ติดต่อ rapee@tris.co.th โทร. 0-2231-3011 ต่อ 500 อาคารสีลมคอมเพล็กซ์ ชั้น 24 191 ถ. สีลม กรุงเทพฯ 10500

© บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2554 ห้ามมิให้บุคคลใด ไข่ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่เพียงบางส่วน และไม่ในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยมีได้รับอนุญาต การจัดอันดับเครดิตนี้มิใช่คำแถลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมิได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าว ก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: http://www.trisrating.com/th/ratinginformation/rating_criteria.html