

บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 57/2554

24 พฤศจิกายน 2554

อันดับเครดิตองค์กร:		A
แนวโน้มอันดับเครดิต:		Negative
อันดับเครดิตตราสารหนี้ใหม่:		-
อันดับเครดิตในอดีต:		
วันที่	องค์กร	ตราสารหนี้ (มีประกัน ไม่มีประกัน)
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+	-

ติดต่อ:

จุฑามาส บุญยานิชกุล
jutamas@tris.co.th

ยິงยง เจียรุฑา, CFA
yingyong@tris.co.th

ชัยวัฒน์ นนทน์เศรษฐ์
chaiwat@tris.co.th

สุชาดา พันธุ์
suchada@tris.co.th

WWW.TRISRATING.COM

เหตุผล

ทริสเรตติ้งปรับแนวโน้มอันดับเครดิตของ บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) เป็น "Negative" หรือ "ลบ" จาก "Stable" หรือ "คงที่" โดยการปรับลดดังกล่าวสะท้อนถึงการเพิ่มขึ้นอย่างมากของอัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุน รวมถึงผลประกอบการที่คาดว่าจะลดลงเนื่องจากบริษัทมีสัดส่วนของมูลค่าโครงการที่ยังไม่ได้โอนจำนวนมากซึ่งอยู่ในพื้นที่น้ำท่วมจากเหตุอุทกภัยครั้งใหญ่ ในขณะเดียวกัน ทริสเรตติ้งยังคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่มีประกันของบริษัทที่ระดับ "A" เช่นเดิม โดยอันดับเครดิตสะท้อนถึงสถานะความเป็นผู้นำของบริษัทในตลาดทาวนเฮ้าส์ระดับราคาปานกลางถึงต่ำ ตลอดจนผลงานที่เป็นที่ยอมรับในตลาดที่อยู่อาศัยระดับกลางถึงล่าง และความสามารถในการแข่งขันด้านต้นทุนค่าก่อสร้าง ทั้งนี้ การประเมินอันดับเครดิตยังคงคำนึงถึงลักษณะของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นวงจรขึ้นลงและการเพิ่มขึ้นของต้นทุนค่าวัสดุก่อสร้างและค่าแรงด้วย

บริษัทเป็นหนึ่งในผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยชั้นนำของประเทศซึ่งก่อตั้งในปี 2536 โดยนายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์ และจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในเดือนธันวาคม 2548 ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2554 กลุ่มตระกูลวิจิตรพงศ์พันธุ์ยังคงเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทในสัดส่วน 74% ของหุ้นทั้งหมด ณ สิ้นเดือนตุลาคม 2554 บริษัทมีโครงการที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมากด้วยมูลค่าที่ยังไม่ได้โอนทั้งสิ้น 97,317 ล้านบาท ทั้งนี้ ประมาณ 70% ของมูลค่าที่ยังไม่ได้โอนเป็นโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ และเกือบ 30% อยู่ในพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบจากวิกฤติอุทกภัย

ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2554 รายได้ของบริษัทอยู่ที่ 18,604 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14% จาก 16,333 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปี 2553 การเติบโตส่วนใหญ่เป็นผลจากรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากทาวนเฮ้าส์ ทั้งนี้ ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2554 รายได้จากทาวนเฮ้าส์อยู่ที่ 10,279 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 21% จาก 8,508 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปี 2553 รายได้จากบ้านเดี่ยวและคอนโดมิเนียมเติบโตเล็กน้อยประมาณ 7%-8% ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2554 แม้ว่าบริษัทจะมีอัตรากำไรขั้นต้นที่น่าพอใจอยู่ที่ระดับ 37%-38% ในช่วงปี 2553 มาจนถึงช่วง 9 เดือนแรกของปี 2554 แต่บริษัทก็มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่สูงขึ้นด้วยซึ่งทำให้อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานลดลง โดยลดลงเป็น 19%-21% ในปี 2553 จนถึงช่วง 9 เดือนแรกของปี 2554 จากระดับ 25%-26% ในช่วงปี 2551-2552 ทั้งนี้ กระแสเงินสดของบริษัทก็อ่อนตัวลงด้วยเพราะอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อเงินกู้รวมลดลงเป็น 12.65% (ยังไม่ได้ปรับอัตราส่วนให้เป็นตัวเลขเต็มปี) จาก 17.81% ในช่วงเดียวกันของปี 2553 การขยายธุรกิจเชิงรุกอย่างต่อเนื่องในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2554 ทำให้อัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนของบริษัทสูงขึ้นอย่างมาก โดยอัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนเพิ่มสูงสุดที่ระดับ 54.79% ณ สิ้นเดือนกันยายน 2554 จาก 49.03% ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2553 และ 15.84% ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2552

จากวิกฤติอุทกภัยครั้งใหญ่ที่เริ่มส่งผลกระทบต่อพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑลในเดือนตุลาคม 2554 ทำให้คาดว่าจะยอดขายที่อยู่อาศัยจะชะลอลงโดยเฉพาะในทำเลที่เผชิญกับปัญหาน้ำ

ท่ามกลางนี้ ผู้ประกอบการพัฒนาสังหาริมทรัพย์หลายรายอาจมีรายได้ที่เติบโตลดลงหรือประสบกับภาวะขาดทุนในไตรมาสสุดท้ายของปี 2554 ทั้งนี้ นโยบายสนับสนุนด้านภาษีและสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปลอดดอกเบี้ยของรัฐบาลอาจไม่มีผลกระทบด้านความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยอย่างมีนัยสำคัญในช่วงไตรมาสต่อ ๆ ไปข้างหน้าเนื่องจากความเชื่อมั่นของผู้บริโภคทยอยลง นอกจากนี้ อุตสาหกรรมยังคงมีความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลก ตลอดจนแรงกดดันด้านต้นทุนที่เพิ่มขึ้นหากนโยบายการปรับขึ้นค่าแรงขั้นต่ำของรัฐบาลมีผลบังคับใช้ และภาระหนี้ของผู้ประกอบการที่คาดว่าจะยังคงอยู่ในระดับสูงต่อไปอีกระยะหนึ่ง

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Negative” หรือ “ลบ” สะท้อนถึงฐานะทางการเงินของบริษัทที่อ่อนแอลงซึ่งเป็นผลจากการที่อัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนเพิ่มสูงขึ้น นอกจากนี้ บริษัทยังมีมูลค่าของที่อยู่อาศัยที่ยังไม่ได้โอนอยู่ในโครงการแนวราบเป็นส่วนใหญ่ซึ่งเป็นโครงการที่คาดว่าจะมีความต้องการซื้อที่ชะลอตัวในระยะสั้นถึงปานกลาง ดังนั้น อันดับเครดิตของบริษัทอาจได้รับการปรับลดลงหากอัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนยังคงเพิ่มขึ้นและผลประกอบการของบริษัทฟื้นตัวช้ากว่าที่คาดการณ์ไว้ ในทางตรงข้าม แนวโน้มอันดับเครดิตอาจได้รับการปรับกลับมาเป็น “Stable” หรือ “คงที่” หากรายได้ของบริษัทฟื้นตัวกลับมาได้ตามแผนและบริษัทสามารถลดอัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนให้อยู่ต่ำกว่าระดับ 50%

บริษัท พุกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) (PS)

อันดับเครดิตองค์กร:

A

อันดับเครดิตตราสารหนี้:

PS121A: หุ้นกู้ไม่มีประกัน 1,500 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2555	A
PS136A: หุ้นกู้ไม่มีประกัน 1,500 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2556	A
PS13NA: หุ้นกู้ไม่มีประกัน 3,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2556	A
PS156A: หุ้นกู้ไม่มีประกัน 1,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2558	A
PS15NA: หุ้นกู้ไม่มีประกัน 2,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2558	A

แนวโน้มอันดับเครดิต:

Negative

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. 2554 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้อัดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่เพียงบางส่วน และไม่ในรูปแบบหรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยมิได้รับอนุญาต การจัดทำอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแถมของเท็จจริง หรือคำแนะนำให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้หนึ่งๆ หรือของบริษัทหนึ่งๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมีได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหาย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อการผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: http://www.trisrating.com/th/rating-information/rating_criteria.html