

บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 17/2556

20 มีนาคม 2556

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+	-

ติดต่อ:

 จุฑามาส บุญยวนิชกุล
jutamas@trisrating.com

 ยิงยง เจียรุฑา, CFA
yinyong@trisrating.com

 ชัยวัฒน์ นนทร์เศรษฐ์
chaiwat@trisrating.com

 สุชาดา พันธุ์, Ph. D.
suchada@trisrating.com
WWW.TRISRATING.COM
เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่มีประกันชุดปัจจุบันของบริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ "A" ในขณะเดียวกัน ทริสเรทติ้งยังจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่มีประกันชุดใหม่ในวงเงินไม่เกิน 6,000 ล้านบาทของบริษัทที่ระดับ "A" ด้วยเช่นกัน โดยบริษัทจะนำเงินจากการออกหุ้นกู้ดังกล่าวไปชำระคืนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดในปี 2556 และหนี้เงินกู้อื่น ๆ อันดับเครดิตสะท้อนถึงสถานะความเป็นผู้นำของบริษัทในตลาดทาวนเฮ้าส์ระดับราคากลางถึงต่ำ ตลอดจนผลงานที่เป็นที่ยอมรับในตลาดที่อยู่อาศัยระดับกลางถึงล่าง ความสามารถในการแข่งขันด้านต้นทุน และยอดขายรวมการส่งมอบจำนวนมากที่ช่วยประกันรายได้ของบริษัทในอนาคต อย่างไรก็ตาม จุดแข็งดังกล่าวลดทอนลงบางส่วนจากต้นทุนค่าก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น ปัญหาการขาดแคลนแรงงาน และลักษณะของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นวงจรขึ้นลง

บริษัทเป็นหนึ่งในผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยชั้นนำของประเทศซึ่งก่อตั้งในปี 2536 โดยนายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์ และจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในเดือนธันวาคม 2548 ณ เดือนมีนาคม 2555 กลุ่มตระกูลวิจิตรพงศ์พันธุ์ยังคงเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทในสัดส่วน 74% ของหุ้นทั้งหมด ณ เดือนกุมภาพันธ์ 2556 บริษัทมีโครงการที่อยู่อาศัยระหว่างการพัฒนาอยู่เป็นจำนวนมากถึง 216 โครงการ โครงการที่อยู่อาศัยของบริษัทประกอบด้วยทาวนเฮ้าส์ซึ่งคิดเป็น 48% ของมูลค่าเฉลี่ยขายทั้งหมด บ้านเดี่ยว 37% คอนโดมิเนียม 14% และโครงการในต่างประเทศ 1% ที่อยู่อาศัยของบริษัทมีราคาขายเฉลี่ย 2 ล้านบาทต่อหน่วย ณ เดือนกุมภาพันธ์ 2556 โครงการของบริษัทมีมูลค่าเฉลี่ยขายรวมทั้งสิ้นประมาณ 50,000 ล้านบาท และมียอดขายที่รับรู้รายได้ 36,653 ล้านบาท

ความได้เปรียบในการแข่งขันของบริษัทมาจากการใช้เทคโนโลยีชิ้นส่วนคอนกรีตเสริมเหล็กสำเร็จรูปและการบริหารจัดการงานก่อสร้างโครงการทาวนเฮ้าส์และบ้านเดี่ยวโดยบริษัทเอง ทั้งนี้ ชิ้นส่วนคอนกรีตเสริมเหล็กสำเร็จรูปที่ผลิตได้เป็นจำนวนมากช่วยให้บริษัทสามารถควบคุมต้นทุนและลดระยะเวลาการก่อสร้างลงได้ ซึ่งส่งผลให้บริษัทสามารถกำหนดราคาขายที่ได้เปรียบคู่แข่ง

ยอดขายของบริษัทในปี 2555 เพิ่มขึ้น 15% เป็น 29,396 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปีก่อน โดยสาเหตุหลักมาจากยอดขายที่เติบโตขึ้นของทาวนเฮ้าส์และคอนโดมิเนียม ยอดขายทาวนเฮ้าส์เพิ่มขึ้น 19% เป็น 14,896 ล้านบาทในปี 2555 ขณะที่ยอดขายคอนโดมิเนียมเท่ากับ 6,730 ล้านบาทในปี 2555 เพิ่มขึ้นจาก 4,265 ล้านบาทในปี 2554 ยอดขายในช่วง 2 เดือนแรกของปี 2556 เท่ากับ 4,623 ล้านบาท เพิ่มขึ้นอย่างมากจาก 2,415 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปี 2555 โดยเป็นผลมาจากยอดขายที่เพิ่มขึ้นของทั้งทาวนเฮ้าส์และบ้านเดี่ยว

บริษัทยังคงสามารถบริหารการโอนที่อยู่อาศัยได้อย่างน่าพอใจ โดยรายได้ของบริษัทในปี 2555 เพิ่มขึ้นสู่ระดับสูงสุดที่ 27,023 ล้านบาท เติบโต 16% จาก 23,263 ล้านบาทในปี 2554 รายได้จากทาวนเฮ้าส์และบ้านเดี่ยวในปี 2555 เพิ่มขึ้น 30% และ 23% ตามลำดับ ในขณะที่รายได้จากคอนโดมิเนียมลดลง 37% อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทลดลงเป็น 34% ของรายได้ในปี 2555 จาก 37% ในปี 2554 และ 38% ในช่วงปี 2551-2553 โดยสืบเนื่องมาจากต้นทุนค่าที่ดินและค่าก่อสร้างที่เพิ่มสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของบริษัทลดลงเหลือ 15% ของรายได้ในปี 2555 จาก 20% ในปี 2554 ดังนั้น อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานต่อยอดขายจึงเพิ่มขึ้นเป็น

20.64% ในปี 2555 จาก 18.16% ในปี 2554 ทั้งนี้ การชะลอการขยายธุรกิจและการซื้อที่ดินใหม่น้อยลงในปี 2555 ทำให้อัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนของบริษัทลดลง โดยอัตราส่วนดังกล่าวลดลงเป็น 47.26% ณ เดือนธันวาคม 2555 จาก 54.92% ณ เดือนธันวาคม 2554 ความสามารถในการทำกำไรที่เพิ่มขึ้นและภาระหนี้ที่ลดลงส่งผลให้กระแสเงินสดของบริษัทแข็งแกร่งขึ้น โดยอัตราส่วนเงินปันผลจากการดำเนินงานต่อเงินกู้รวมดีขึ้นเป็น 19.17% ในปี 2555 จาก 13.55% ในปี 2554

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงการคาดการณ์ว่าบริษัทจะสามารถรักษาผลประกอบการเอาไว้ได้ในระยะปานกลาง นอกจากนี้ ทริสเรทติ้งยังคาดหวังว่าบริษัทจะสามารถส่งมอบยอดขายที่รอการรับรู้รายได้จำนวนมากได้ตามแผน แม้ว่าบริษัทมีแผนการขยายธุรกิจเชิงรุก ในปี 2556 แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทควรรักษาอัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนให้อยู่ในระดับที่ไม่สูงเกินกว่า 55%

บริษัท พุกกะา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) (PS)

อันดับเครดิตองค์กร:	A
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
PS136A: หุ้นกู้ไม่มีประกัน 1,500 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2556	A
PS13NA: หุ้นกู้ไม่มีประกัน 3,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2556	A
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
PS179A: หุ้นกู้ไม่มีประกัน 600 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2560	A
PS179B: หุ้นกู้ไม่มีประกัน 1,400 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2560	A
หุ้นกู้ไม่มีประกันในวงเงินไม่เกิน 6,000 ล้านบาท ใ้ก่อนภายในปี 2561	A
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ *

หน่วย: ล้านบาท

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2555	2554	2553	2552	2551	2550
รายได้	27,023	23,263	23,307	18,966	12,969	9,055
ดอกเบี้ยจ่ายรวม	942	865	269	187	133	46
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงาน	3,898	2,835	3,488	3,622	2,551	1,364
เงินทุนจากการดำเนินงาน	3,449	2,806	3,249	4,095	2,848	1,557
เงินลงทุนในสินค้ายคงคลัง	(679)	(7,678)	(14,638)	(439)	(4,133)	(718)
สินทรัพย์รวม	43,821	41,982	34,091	18,871	16,292	11,095
เงินกู้รวม	17,995	20,703	14,683	2,450	3,900	1,453
ส่วนของผู้ถือหุ้น	20,081	16,997	15,263	13,023	10,110	8,206
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย/รายได้ (%)	14.22	12.31	21.17	33.32	27.85	19.08
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย/ดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	6.04	5.07	18.06	27.08	25.94	40.13
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงาน/เงินกู้รวม (%)	19.17	13.55	22.13	167.11	73.02	107.18
อัตราส่วนเงินกู้รวม/โครงสร้างเงินทุน (%)	47.26	54.92	49.03	15.84	27.84	15.04

* งบการเงินรวม

บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด

โทร. 0-2231-3011 ต่อ 500 อาคารสีลมคอมเพล็กซ์ ชั้น 24 191 ถ. สีลม กรุงเทพฯ 10500, www.trisrating.com

© บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2556 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้อ้างอิง ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่เพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใด ๆ โดยมีได้รับอนุญาต การจัดทำอันดับเครดิตนี้ไม่ใช่ค่าเฉลี่ยหรือข้อเท็จจริง หรือคำแนะนำให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้หนึ่งๆ หรือของบริษัทหนึ่งๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดทำอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดทำอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมีได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่จำเป็นสำหรับการจัดทำอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดทำอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: http://www.trisrating.com/th/rating-information/rating_criteria.html