

ข่าวเผยแพร่

No. 94/2560
25 พฤษภาคม 2560

ทริสเรตติ้งจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน วงเงินไม่เกิน 2,500 ล้านบาท
"บ. พกษา เรียลเอสเตท" ที่ระดับ "A/Stable"

ทริสเรตติ้งจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันในวงเงินไม่เกิน 2,500 ล้านบาทของ บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ "A" ในขณะเดียวกัน ทริสเรตติ้งยังคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดปัจจุบันของบริษัทที่ระดับ "A" ด้วยเช่นกัน โดยแนวโน้มยังคง "Stable" หรือ "คงที่" ทั้งนี้ บริษัทจะนำเงินจากการออกหุ้นกู้ดังกล่าวจำนวน 2,000 ล้านบาทไปใช้ชำระคืนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนมิถุนายน 2560 และที่เหลือจะนำไปใช้ชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้น

อันดับเครดิตสะท้อนถึงสถานะความเป็นผู้นำของบริษัทพกษา เรียลเอสเตทในตลาดทาวนเฮ้าส์ระดับราคาปานกลางถึงต่ำ ตลอดจนผลงานที่เป็นที่ยอมรับในตลาดที่อยู่อาศัยระดับกลางถึงล่าง ความสามารถในการแข่งขันด้านต้นทุน และยอดขายรอการส่งมอบจำนวนมากที่ช่วยประคองรายได้ของบริษัทในอนาคตได้ส่วนหนึ่ง ทั้งนี้ การพิจารณาอันดับเครดิตยังคำนึงถึงระดับหนี้ครัวเรือนที่สูง รวมทั้งภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศที่ชะลอตัวซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัยในระยะสั้นถึงปานกลางอีกด้วย

แนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" สะท้อนถึงความคาดหวังว่าบริษัทจะสามารถรักษาผลการดำเนินงานที่ดีเอาไว้ได้ในช่วง 3 ปีข้างหน้า อีกทั้งบริษัทจะสามารถส่งมอบยอดขายที่รอรับรายได้จำนวนมากได้ตามแผนและจะรักษาอัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนทั้งของบริษัทและของกลุ่มให้อยู่ที่ประมาณ 50%

ทั้งนี้ แนวโน้มอันดับเครดิตในอนาคตของบริษัทจะขึ้นอยู่กับทั้งผลการดำเนินงานของบริษัทเองและสถานะทางการเงินของกลุ่มบริษัท หากการลงทุนในธุรกิจใหม่ประสบผลสำเร็จก็จะส่งผลดีต่อกลุ่มบริษัท ในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตของบริษัทอาจได้รับผลกระทบในทางลบหากการลงทุนในธุรกิจใหม่ของบริษัทให้ผลตอบแทนที่ต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัท

บริษัทพกษา เรียลเอสเตทเป็นหนึ่งในผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยชั้นนำของประเทศซึ่งก่อตั้งในปี 2536 โดยนายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์ และจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในเดือนธันวาคม 2548 หลังจากจากการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทตามแผนการปรับโครงสร้างกิจการเสร็จสิ้นในเดือนพฤศจิกายน 2559 แล้ว บริษัทพกษา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ได้กลายมาเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทในสัดส่วน 97.9% ต่อมาเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2559 ได้มีการจดทะเบียนหุ้นสามัญของบริษัทพกษา โฮลดิ้งในตลาดหลักทรัพย์ฯ แทนหุ้นสามัญของบริษัทพกษา เรียลเอสเตท ซึ่งถูกเพิกถอนจากตลาดหลักทรัพย์ฯ ในคราวเดียวกัน ปัจจุบันกลุ่มตระกูลวิจิตรพงศ์พันธุ์เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทพกษา โฮลดิ้งในสัดส่วน 75%

บริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ณ เดือนมีนาคม 2560 เป็นจำนวนมากถึงประมาณ 200 โครงการ ซึ่งประกอบด้วยทาวน์เฮ้าส์ (คิดเป็น 45% ของมูลค่าโครงการทั้งหมด) คอนโดมิเนียม (30%) และบ้านเดี่ยว (25%) โดยที่อยู่อาศัยของบริษัทเน้นกลุ่มลูกค้าระดับกลางถึงล่างเป็นหลัก อย่างไรก็ตาม บริษัทได้เริ่มขยายสู่กลุ่มสินค้าในระดับราคาที่สูงขึ้นเพื่อเพิ่มความหลากหลายของสินค้าและเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าให้มากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ ณ เดือนมีนาคม 2560 โครงการของบริษัทมีมูลค่าเหลือขาย (รวมทั้งที่ก่อสร้างแล้วและยังไม่ได้ก่อสร้าง) รวมทั้งสิ้น 89,000 ล้านบาทและมียอดขายที่รอการรับรู้รายได้จำนวน 29,000 ล้านบาทซึ่งมีกำหนดส่งมอบในช่วงที่เหลือของปี 2560 จนถึงปี 2562

หลังการปรับโครงสร้างกิจการ บริษัทยังคงเน้นการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายโดยที่สินทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินงานทั้งหมดและคณะผู้บริหารหลักยังคงไม่เปลี่ยนแปลง เนื่องจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายยังคงเป็นแหล่งรายได้หลักของกลุ่มบริษัทในช่วงอีกหลายปีข้างหน้า บริษัทจึงถือเป็นบริษัทย่อยที่สำคัญของกลุ่ม ดังนั้น อันดับเครดิตองค์กรของบริษัทจึงเท่ากับอันดับเครดิตของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ โครงสร้างกิจการใหม่ภายใต้บริษัทพกษา โฮลดิ้งนี้จะทำให้กลุ่มบริษัทมีความคล่องตัวในการขยายไปยังธุรกิจใหม่และเปิดโอกาสในการหาผู้ร่วมทุน ในช่วงต้นปี 2560 บริษัทพกษา โฮลดิ้งได้จัดตั้งบริษัทย่อยเพื่อดำเนินธุรกิจโรงพยาบาลภายใต้ชื่อ "โรงพยาบาลวิมุตติ" ซึ่งจะใช้งบลงทุนประมาณ 4,900 ล้านบาทในช่วง 3 ปีข้างหน้า ทั้งนี้ คาดว่าโรงพยาบาลจะเริ่มดำเนินการและมีรายได้เข้ามาในช่วงปี 2563 ในอนาคตหากบริษัทย่อยอื่น ๆ มีสัดส่วนรายได้ที่เพิ่มมากขึ้นก็อาจต้องมีการทบทวนอันดับเครดิตของทั้งกลุ่มบริษัทและของบริษัทพกษา เรียลเอสเตทใหม่ต่อไป

ยอดขายของบริษัทในปี 2559 เพิ่มขึ้น 5% จากปีก่อนเป็น 44,414 ล้านบาท ยอดขายในไตรมาสแรกของปี 2560 เท่ากับ 13,303 ล้านบาท เติบโต 36% จากช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว โดยยอดขายจากคอนโดมิเนียมเติบโตขึ้น ในขณะที่ยอดขายจากทาวน์เฮ้าส์ บ้านเดี่ยว และโครงการในต่างประเทศลดลง รายได้ในปี 2559 ลดลง 8% จากปีก่อนเป็น 46,926 ล้านบาท โดยรายได้ของบริษัทในช่วง 4 ปีที่ผ่านมาสูงเป็นอันดับ 1 ในกลุ่มผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำ รายได้ของบริษัทในช่วง 3 เดือนแรกของปี 2560 เท่ากับ 8,072 ล้านบาท ลดลง 22% จากช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว ทั้งนี้ รายได้ในช่วงที่เหลือของปี 2560 ได้รับแรงหนุนส่วนหนึ่งจากยอดขายที่รอการส่งมอบมูลค่าประมาณ 14,000 ล้านบาท ในขณะที่ยอดขายรอการส่งมอบที่เหลืออีก 15,000 ล้านบาทนั้นจะประกันการรับรู้รายได้ในช่วงปี 2561-2562

(ต่อหน้า 2)

อัตราค่าไถ่จากการดำเนินงานซึ่งวัดจากอัตราส่วนค่าไถ่จากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้จากการขายของบริษัทอยู่ที่ 20%-21% ในช่วงปี 2555-2558 และลดลงมาเป็น 17% ในปี 2559 และ 13% ในช่วงไตรมาสแรกของปี 2560 อัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนของบริษัทดีขึ้นเป็น 39% ณ เดือนธันวาคม 2559 และ 40% ณ เดือนมีนาคม 2560 จาก 42%-49% ในช่วงปี 2555-2558 แม้ว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์จะชะลอตัว แต่ทริสเรตติ้งก็คาดว่าบริษัทจะสามารถรักษาอัตราค่าไถ่จากการดำเนินงานเอาไว้ได้ในระดับไม่ต่ำกว่า 15% ในช่วง 3 ปีข้างหน้า ทั้งนี้ อัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนของบริษัทและของกลุ่มบริษัทควรอยู่ที่ประมาณ 50% สภาพคล่องทางการเงินของบริษัทยังอยู่ในระดับที่ยอมรับได้เมื่อพิจารณาจากอัตราส่วนเงินกู้รวมจากการดำเนินงานต่อเงินกู้รวมที่ระดับ 27% ในปี 2559 และ 23% (ปรับเป็นอัตราส่วนเดิมปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง) ในช่วง 3 เดือนแรกของปี 2560 นอกจากนี้ บริษัทยังมีวงเงินกู้ยืมที่ยังไม่ได้เบิกใช้อีกเป็นจำนวนมากถึง 14,000 ล้านบาท ณ เดือนมีนาคม 2560 ซึ่งจะช่วยเสริมสภาพคล่องทางการเงินให้แก่บริษัท

บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) (PS)

อันดับเครดิตองค์กร:

A

อันดับเครดิตตราสารหนี้:

PS176A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,000 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2560

A

PS179A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 600 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2560

A

PS179B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,400 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2560

A

PS183A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,000 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2561

A

PS185A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 3,000 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2561

A

PS18NA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2561

A

PS193A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,300 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2562

A

PS199A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,700 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2562

A

PS19NA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,400 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2562

A

PS205A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,000 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2563

A

PS207A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,600 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2563

A

หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันในวงเงินไม่เกิน 2,500 ล้านบาท ใถ่ถอนภายใน 7 ปี

A

แนวโน้มอันดับเครดิต:

Stable

บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด/ www.trisrating.com

ติดต่อ santaya@trisrating.com โทร. 0-2231-3011 ต่อ 500 อาคารสีลมคอมเพล็กซ์ ชั้น 24 191 ถ. สีลม กรุงเทพฯ 10500

© บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2560 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อนการจัดอันดับเครดิตนี้มิใช่คำแถลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มิได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำหรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมีได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อการผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: <http://www.trisrating.com/th/rating-information-th2/rating-criteria.html>