

ข่าวเผยแพร่

No. 1/2560
5 มกราคม 2560

**ทริสเรตติ้งจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันวงเงินไม่เกิน 5,000 ล้านบาท
"บ. พกษา เรียลเอสเตท" ที่ระดับ "A/Stable"**

ทริสเรตติ้งจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันในวงเงินไม่เกิน 5,000 ล้านบาทของ บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ "A" ในขณะเดียวกัน ทริสเรตติ้งยังคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดปัจจุบันของบริษัทที่ระดับ "A" ด้วยเช่นกัน โดยแนวโน้มยังคง "Stable" หรือ "คงที่" ทั้งนี้ บริษัทจะนำเงินจากการออกหุ้นกู้ดังกล่าวไปจ่ายคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดในเดือนมกราคม 2560 จำนวน 2,000 ล้านบาท และที่เหลือจะใช้ทดแทนเงินกู้ยืมระยะสั้น

อันดับเครดิตสะท้อนถึงสถานะความเป็นผู้นำของบริษัทในตลาดทาว์นเฮ้าส์ระดับราคาปานกลางถึงต่ำ ตลอดจนผลงานที่เป็นที่ยอมรับในตลาดที่อยู่อาศัยระดับกลางถึงล่าง ความสามารถในการแข่งขันด้านต้นทุน และยอดขายรอการส่งมอบจำนวนมากที่ช่วยประกันรายได้ของบริษัทในอนาคตได้ส่วนหนึ่ง ทั้งนี้ การพิจารณาอันดับเครดิตยังคำนึงถึงระดับหนี้ครัวเรือนที่สูง รวมทั้งภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศที่ชะลอตัวซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัยในระยะสั้นถึงปานกลางอีกด้วย

แนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" สะท้อนถึงความคาดหวังว่าบริษัทจะสามารถรักษาผลการดำเนินงานเอาไว้ได้ในช่วง 3 ปีข้างหน้า นอกจากนี้ ทริสเรตติ้งยังคาดหวังว่าบริษัทจะสามารถส่งมอบยอดขายที่รอรับรายได้จำนวนมากได้ตามแผนและจะรักษาอัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนของบริษัทและของกลุ่มให้อยู่ที่ประมาณ 50%

ทั้งนี้ แนวโน้มอันดับเครดิตในอนาคตของบริษัทจะขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของบริษัทเองและสถานะทางการเงินของกลุ่มบริษัทด้วย หากการลงทุนในธุรกิจใหม่ประสบผลสำเร็จก็จะส่งผลดีต่อกลุ่มบริษัท ในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตของบริษัทอาจได้รับผลกระทบในทางลบหากการลงทุนในธุรกิจใหม่ของบริษัทโผล่ตั้งส่งผลให้สถานะทางการเงินของกลุ่มบริษัทอ่อนแอลง

บริษัทพกษา เรียลเอสเตท เป็นหนึ่งในผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยชั้นนำของประเทศซึ่งก่อตั้งในปี 2536 โดยนายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์ และจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในเดือนธันวาคม 2548 ภายหลังจากการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทตามแผนการปรับโครงสร้างกิจการเสร็จสิ้นในเดือนพฤศจิกายน 2559 แล้ว บริษัทพกษา โสลดิ่ง จำกัด (มหาชน) ได้กลายมาเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทในสัดส่วน 97.9% ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2559 หุ้นสามัญของบริษัทพกษา โสลดิ่งได้เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ แทนหุ้นสามัญของบริษัทซึ่งถูกเพิกถอนออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในเวลาเดียวกัน กลุ่มตระกูลวิจิตรพงศ์พันธุ์เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทพกษา โสลดิ่งในสัดส่วน 69%

บริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ณ เดือนพฤศจิกายน 2559 เป็นจำนวนมากประมาณ 200 โครงการ ซึ่งประกอบด้วยทาวน์เฮ้าส์ (คิดเป็น 50% ของมูลค่าโครงการทั้งหมด) คอนโดมิเนียม (30%) และบ้านเดี่ยว (20%) ที่อยู่อาศัยของบริษัทเน้นกลุ่มลูกค้าระดับกลางถึงล่างเป็นหลัก อย่างไรก็ตาม บริษัทเพิ่มสินค้าในระดับราคาที่สูงขึ้นเพื่อเพิ่มความหลากหลายของสินค้าและเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าให้มากขึ้น ณ เดือนพฤศจิกายน 2559 โครงการของบริษัทมีมูลค่าเหลือขาย (รวมทั้งที่ก่อสร้างแล้วและยังไม่ได้ก่อสร้าง) รวมทั้งสิ้น 90,000 ล้านบาท และมียอดขายที่รอรับรายได้ 28,000 ล้านบาทซึ่งมีกำหนดส่งมอบในช่วงที่เหลือของปี 2559 ถึงปี 2561

หลังการปรับโครงสร้างกิจการ บริษัทยังคงเน้นการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย สินทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินงานทั้งหมดและคณะผู้บริหารหลักยังคงไม่เปลี่ยนแปลง เนื่องจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายยังคงเป็นแหล่งรายได้หลักของกลุ่มบริษัทในช่วงอีกหลายปีข้างหน้า บริษัทจึงถือเป็นบริษัทย่อยที่สำคัญของกลุ่ม จึงทำให้อันดับเครดิตองค์กรของบริษัทเท่ากับอันดับเครดิตของกลุ่ม ทั้งนี้ โครงสร้างกิจการใหม่ภายใต้บริษัทพกษา โสลดิ่งนี้จะทำให้กลุ่มบริษัทมีความคล่องตัวในการขยายไปยังธุรกิจใหม่และเปิดโอกาสในการหาผู้ร่วมทุน ณ ปัจจุบันบริษัทพกษา โสลดิ่งอยู่ระหว่างการหาโอกาสในการดำเนินธุรกิจใหม่โดยเน้นธุรกิจที่สร้างรายได้อย่างต่อเนื่องให้แก่กลุ่ม ในอนาคตหากบริษัทย่อยอื่น ๆ มีสัดส่วนรายได้ที่เพิ่มมากขึ้นในอนาคตก็อาจส่งผลกระทบต่ออันดับเครดิตของทั้งกลุ่มบริษัทและบริษัทได้

ยอดขายของบริษัทในช่วง 11 เดือนแรกของปี 2559 เท่ากับ 43,000 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2% จากยอดขายทั้งปีในปี 2558 โดยยอดขายจากคอนโดมิเนียมเติบโตขึ้น ในขณะที่ยอดขายจากทาวน์เฮ้าส์ บ้านเดี่ยว และโครงการต่างประเทศลดลง รายได้ของบริษัทในปี 2558 ทำสถิติสูงสุดที่ 51,240 ล้านบาท เติบโตถึง 20% จากปีก่อน โดยรายได้ของบริษัทในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาสูงเป็นอันดับ 1 ในกลุ่มผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำและเป็นสถิติใหม่ของรายได้สูงสุดในอุตสาหกรรม รายได้ของบริษัทในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2559 เท่ากับ 32,978 ล้านบาท ลดลง 2% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ รายได้ในช่วงที่เหลือของปี 2559 ได้รับแรงหนุนส่วนหนึ่งจากยอดขายที่รอการส่งมอบมูลค่าประมาณ 10,000 ล้านบาท ในขณะที่ยอดขายรอการส่งมอบที่เหลืออีก 18,000 ล้านบาทนั้นจะประกันการรับรายได้ในช่วงปี 2560-2561

อัตรากำไรจากการดำเนินงานซึ่งวัดจากอัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้จากการขายของบริษัทอยู่ที่ 20%-21% ในช่วงปี 2555-2558 และลดลงเป็น 17% ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2559 อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนดังกล่าวยังคงสูงกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมที่ประมาณ 15% อัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนของบริษัทดีขึ้นเป็น 42% ณ เดือนธันวาคม 2558 และเดือนกันยายน 2559 จาก 45%-49% ในช่วงปี 2555-2557 แม้ว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์จะชะลอตัว แต่ทริสเรตติ้งก็คาดว่าบริษัทจะสามารถรักษาอัตรากำไรจากการดำเนินงานเอาไว้ได้ในระดับไม่ต่ำกว่า 15% ในช่วง 3 ปีข้างหน้า ทั้งนี้ อัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนของบริษัทและของกลุ่มบริษัทควร

อยู่ที่ประมาณ 50% สภาพคล่องทางการเงินของบริษัทยังอยู่ในระดับที่ยอมรับได้ โดยอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อเงินกู้อยู่ที่ 30%-34% ในช่วงปี 2557 จนถึง 9 เดือนแรกของปี 2559 นอกจากนี้ ณ เดือนพฤศจิกายน 2559 บริษัทยังมีวงเงินกู้ยืมที่ยังไม่ได้เบิกใช้อีกเป็นจำนวนมากถึง 22,000 ล้านบาทซึ่งช่วยเสริมสภาพคล่องทางการเงินให้แก่บริษัท

บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) (PS)

อันดับเครดิตองค์กร:	A
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
PS171A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,000 ล้านบาท ใต้ออนปี 2560	A
PS176A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,000 ล้านบาท ใต้ออนปี 2560	A
PS179A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 600 ล้านบาท ใต้ออนปี 2560	A
PS179B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,400 ล้านบาท ใต้ออนปี 2560	A
PS183A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,000 ล้านบาท ใต้ออนปี 2561	A
PS185A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 3,000 ล้านบาท ใต้ออนปี 2561	A
PS18NA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใต้ออนปี 2561	A
PS193A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,300 ล้านบาท ใต้ออนปี 2562	A
PS199A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,700 ล้านบาท ใต้ออนปี 2562	A
PS205A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,000 ล้านบาท ใต้ออนปี 2563	A
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันในวงเงินไม่เกิน 5,000 ล้านบาท ใต้ออนภายในปี 2567	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 เบ็ดเตล็ด หรือทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อนการจัดอันดับเครดิตนี้ใช้ค่าแกลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มิได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำหรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมีได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: <http://www.trisrating.com/th/rating-information-th2/rating-criteria.html>