

# บริษัท พกศึกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 80/2556

20 ธันวาคม 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+	-

## เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่มีประกันชุดปัจจุบันของ บริษัท พกศึกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ "A" ในขณะเดียวกัน ทริสเรทติ้งยังจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่มีประกันชุดใหม่ในวงเงินไม่เกิน 2,000 ล้านบาทของบริษัทที่ระดับ "A" ด้วยเช่นกัน โดยบริษัทจะนำเงินจากการออกหุ้นกู้ดังกล่าวไปจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นในต้นปี 2557 อันดับเครดิตสะท้อนถึงสถานะความเป็นผู้นำของบริษัทในตลาดทาว์นเฮ้าส์ระดับราคาปานกลางถึงต่ำตลอดจนผลงานที่เป็นที่ยอมรับในตลาดที่อยู่อาศัยระดับกลางถึงล่าง ความสามารถในการแข่งขันด้านต้นทุน และยอดขายรายการส่งมอบจำนวนมากที่ช่วยประกันรายได้ของบริษัทในอนาคตได้ส่วนหนึ่ง อย่างไรก็ตาม จุดแข็งดังกล่าวลดทอนลงบางส่วนจากอัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนที่สูง รวมถึงลักษณะของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นวงจรขึ้นลงและมีการแข่งขันสูง รวมถึงความกังวลในด้านต้นทุนการพัฒนาโครงการที่ปรับตัวสูงขึ้นและภาวะขาดแคลนแรงงานในกลุ่มผู้รับเหมาดำเนิน

บริษัทเป็นหนึ่งในผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยชั้นนำของประเทศซึ่งก่อตั้งในปี 2536 โดยนายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์ และจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในเดือนธันวาคม 2548 ณ เดือนมีนาคม 2556 กลุ่มตระกูลวิจิตรพงศ์พันธุ์ยังคงเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทในสัดส่วน 74% ของหุ้นทั้งหมด ณ เดือนพฤศจิกายน 2556 บริษัทมีโครงการที่อยู่อาศัยระหว่างการพัฒนาอยู่เป็นจำนวนมากถึงประมาณ 200 โครงการ โครงการของบริษัทมีมูลค่าเฉลี่ย (รวมทั้งยูนิตที่ก่อสร้างแล้วและยังไม่ได้ก่อสร้าง) รวมทั้งสิ้นประมาณ 63,000 ล้านบาท และมียอดขายที่รอรับรู้รายได้ประมาณ 42,000 ล้านบาท โครงการที่อยู่อาศัยของบริษัทประกอบด้วยทาว์นเฮ้าส์ซึ่งคิดเป็น 41% ของมูลค่าโครงการเฉลี่ยทั้งหมด รวมทั้งบ้านเดี่ยว 34% คอนโดมิเนียม 24% และโครงการในต่างประเทศอีก 1% โดยมีราคาขายเฉลี่ยที่ 1.7 ล้านบาทต่อหน่วย

ความได้เปรียบในการแข่งขันของบริษัทมาจากการใช้เทคโนโลยีชิ้นส่วนคอนกรีตเสริมเหล็กสำเร็จรูปและการบริหารจัดการงานก่อสร้างโครงการทาว์นเฮ้าส์และบ้านเดี่ยวโดยบริษัทเอง ทั้งนี้ ชิ้นส่วนคอนกรีตเสริมเหล็กสำเร็จรูปที่ผลิตได้เป็นจำนวนมากช่วยให้บริษัทสามารถควบคุมต้นทุนและลดระยะเวลาการก่อสร้างลงได้ ซึ่งส่งผลทำให้บริษัทสามารถกำหนดราคาขายที่ได้เปรียบคู่แข่ง

ยอดขายของบริษัทในช่วง 11 เดือนแรกของปี 2556 เท่ากับ 40,435 ล้านบาท ซึ่งมากกว่ายอดขายทั้งปี 2555 ที่ 29,365 ล้านบาท โดยยอดขายจากโครงการคอนโดมิเนียมในช่วง 11 เดือนแรกของปี 2556 เท่ากับ 15,349 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 6,759 ล้านบาทของปี 2555 ยอดขายของทาว์นเฮ้าส์และบ้านเดี่ยวเติบโต 11% และ 8% ตามลำดับ

รายได้ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2556 เพิ่มขึ้น 35% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนเป็น 25,143 ล้านบาท โดยรายได้จากทาว์นเฮ้าส์เติบโตขึ้น 35% เป็น 13,716 ล้านบาทในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2556 สัดส่วนรายได้จากทาว์นเฮ้าส์ยังคงมากกว่า 50% ของรายได้ทั้งหมด จากยอดขายที่รอรับรู้รายได้จำนวน 42,000 ล้านบาท ณ เดือนพฤศจิกายน 2556 บริษัทมีแผนจะส่งมอบและรับรู้รายได้ประมาณ 12,000 ล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2557-2558

อัตรากำไรจากการดำเนินงานซึ่งวัดจากอัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้จากการขายอยู่ในช่วง 18% ถึง 21% ในช่วงปี 2553 ถึง 9

## ติดต่อ:

จุฑามาส บุญยานิชกุล  
jutamas@trisrating.com

ชัยวัฒน์ นนทร์เศรษฐ์  
chaiwat@trisrating.com

อวยพร วชิรกาญจนารัตน์  
aueporn@trisrating.com

ธนาวัฒน์ โพธิ์ทอง  
thanawat@trisrating.com

สุชาดา พันธุ์, Ph. D.  
suchada@trisrating.com

[WWW.TRISRATING.COM](http://WWW.TRISRATING.COM)

เดือนแรกของปี 2556 อัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนของบริษัทในช่วงปี 2553 ถึงเดือนกันยายน 2556 อยู่ที่ 47%-55% ซึ่งสูงกว่าในอดีต เนื่องจากบริษัทมีการขยายธุรกิจอย่างรวดเร็วและมีการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมมากขึ้น อย่างไรก็ตาม สภาพคล่องของบริษัทก็ยังอยู่ในระดับที่ยอมรับได้ โดยอัตราส่วนเงินกู้จากการดำเนินงานต่อเงินกู้รวมอยู่ที่ 19% ในปี 2555 และ 16% ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2556 (ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง) บริษัทมีวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวนมากถึง 19,000 ล้านบาท ณ เดือนพฤศจิกายน 2556 ซึ่งทำให้บริษัทยังคงมีสภาพคล่องที่เพียงพอ

#### แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงความคาดหวังว่าบริษัทจะสามารถรักษาผลการดำเนินงานเอาไว้ได้ในระยะปานกลาง นอกจากนี้ ทริสเรทติ้งยังคาดหวังว่าบริษัทจะสามารถส่งมอบยอดขายที่รองรับรายได้จำนวนมากได้ตามแผน และจะรักษาอัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนให้ต่ำกว่า 55%

#### บริษัท พกฤษา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) (PS)

อันดับเครดิตองค์กร:	A
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
PS156A: หุ้นกู้ไม่มีประกัน 1,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2558	A
PS15NA: หุ้นกู้ไม่มีประกัน 2,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2558	A
PS163A: หุ้นกู้ไม่มีประกัน 600 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2559	A
PS163B: หุ้นกู้ไม่มีประกัน 2,400 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2559	A
PS166A: หุ้นกู้ไม่มีประกัน 3,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2559	A
PS179A: หุ้นกู้ไม่มีประกัน 600 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2560	A
PS179B: หุ้นกู้ไม่มีประกัน 1,400 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2560	A
PS185A: หุ้นกู้ไม่มีประกัน 3,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2561	A
หุ้นกู้ไม่มีประกันในวงเงินไม่เกิน 2,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนภายในปี 2562	A
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ \*

หน่วย: ล้านบาท

	ม.ค.-ก.ย. 2556	ณ วันที่ 31 ธันวาคม				
		2555	2554	2553	2552	2551
รายได้	25,143	27,023	23,263	23,307	18,966	12,969
ดอกเบี้ยจ่ายรวม	784	942	865	269	187	133
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงาน	3,540	3,898	2,835	3,488	3,622	2,551
เงินทุนจากการดำเนินงาน	2,982	3,449	2,806	3,249	4,095	2,848
เงินลงทุนในสินค้ายคงคลัง	(10,421)	(679)	(7,678)	(14,638)	(439)	(4,133)
สินทรัพย์รวม	55,452	43,821	41,982	34,091	18,871	16,292
เงินกู้รวม	26,085	17,995	20,703	14,683	2,450	3,900
ส่วนของผู้ถือหุ้น	22,632	20,081	16,997	15,263	13,023	10,110
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย/รายได้ (%)	19.05	20.64	18.16	20.38	26.33	25.24
อัตราส่วนผลตอบแทน/เงินทุนถาวร (%)	15.00 **	14.22	12.31	21.17	33.32	27.85
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย/ดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	6.26	6.04	5.07	18.06	27.08	25.94
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงาน/เงินกู้รวม (%)	15.90 **	19.17	13.55	22.13	167.11	73.02
อัตราส่วนเงินกู้รวม/โครงสร้างเงินทุน (%)	53.54	47.26	54.92	49.03	15.84	27.84

\* งบการเงินรวม

\*\* ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

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 ใช้เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่เพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยมิได้รับอนุญาต การจัดทำอันดับเครดิตนี้มิใช่ค่าแกลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้หนึ่งๆ หรือของบริษัทหนึ่งๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดทำอันดับเครดิตนี้มิได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดทำอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย 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 และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: [http://www.trisrating.com/th/ratinginformation/rating\\_criteria.html](http://www.trisrating.com/th/ratinginformation/rating_criteria.html)