

บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 114/2565

18 กรกฎาคม 2565

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร:	A
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Negative

วันที่ทบทวนล่าสุด : 06/07/64

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับ เครดิต	แนวโน้มอันดับ เครดิต/ เครดิตพินิจ
14/08/55	A	Stable
24/11/54	A	Negative
07/05/53	A	Stable
30/06/52	A-	Positive
25/06/51	A-	Stable
18/04/49	BBB+	Positive
12/07/47	BBB	Stable
19/06/46	BBB	-
05/02/45	BB+	-

ติดต่อ:

หัตถยานี พิทักษ์ปฐพี

hattayanee@trisrating.com

อวยพร วชิราภรณ์

auyporn@trisrating.com

ปรียาภรณ์ โภษาคาร

preeyaporn@trisrating.com

จุฑามาส บุญยวานิชกุล

jutamas@trisrating.com

สุชาดา พันธุ์, Ph.D.

suchada@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรตติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรของ บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ “A” ในขณะเดียวกัน ทริสเรตติ้งยังเปลี่ยนแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทเป็น “Negative” หรือ “ลบ” จาก “Stable” หรือ “คงที่” ด้วย โดยแนวโน้มอันดับเครดิต “Negative” หรือ “ลบ” สะท้อนถึงผลการดำเนินงานของบริษัทที่อ่อนแอกว่าประมาณการและความกังวลต่อความได้เปรียบในการแข่งขันในธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย อันดับเครดิตยังสะท้อนถึงสถานะของบริษัทพกษา เรียลเอสเตท ในฐานะบริษัทย่อยที่สำคัญของ บริษัท พกษา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ตลอดจนความหลากหลายของสินค้า และหนี้สินทางการเงินของบริษัทที่อยู่ในระดับค่อนข้างต่ำ อันดับเครดิตยังสะท้อนถึงระดับหนี้ครัวเรือนที่ค่อนข้างสูงและอัตราเงินเฟ้อที่สูงขึ้นซึ่งอาจกระทบต่อกำลังซื้อของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยและต้นทุนที่เพิ่มขึ้นของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในระยะสั้นถึงระยะปานกลาง

ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

มีสถานะเป็นบริษัทย่อยที่สำคัญของกลุ่มบริษัท

ทริสเรตติ้งประเมินบริษัทในฐานะเป็นบริษัทย่อยที่สำคัญของกลุ่มบริษัท ภายหลังจากเสร็จสิ้นการทำคำขอเสนอซื้อและเพิกถอนบริษัทจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในปี 2559 บริษัทพกษา โฮลดิ้ง กลายมาเป็นผู้ถือหุ้นหลักของบริษัทพกษา เรียลเอสเตท ปัจจุบัน บริษัทพกษา โฮลดิ้งถือหุ้นบริษัทพกษา เรียลเอสเตทในสัดส่วน 98.23% รายได้และผลกำไรส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทมาจากบริษัท คิดเป็น 99% ของรายได้รวมของกลุ่มบริษัท และ 96% ของกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ทั้งหมดของกลุ่มบริษัทในปี 2564 สินทรัพย์ของบริษัท คิดเป็น 80% ของสินทรัพย์รวมของกลุ่มบริษัท ในขณะที่ภาระหนี้เกินกว่า 79% ของบริษัทมาจากเงินกู้จากบริษัทแม่

ในอนาคต ทริสเรตติ้งคาดว่าบริษัทจะยังคงมีสถานะเป็นบริษัทย่อยที่สำคัญของกลุ่มบริษัทต่อไป เนื่องจากกำไรส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทมาจากบริษัท ทริสเรตติ้งคาดว่าสัดส่วนรายได้และกำไรจากธุรกิจโรงพยาบาลยังคงน้อยมากในช่วง 3 ปีข้างหน้า

ผลการดำเนินงานอ่อนแอกว่าคาด

ในภาวะที่อุปสงค์ด้านที่อยู่อาศัยยังคงชะลอตัวตั้งแต่เกิดการแพร่ระบาดของ โรคโควิด 19 บริษัทได้ชะลอการเปิดโครงการใหม่ตั้งแต่ปี 2563 เป็นต้นมา รวมถึงการแข่งขันที่รุนแรงของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำส่งผลต่อผลการดำเนินงานที่อ่อนแอลงของบริษัท รายได้จากการดำเนินงานในปี 2564 อยู่ที่ 2.82 หมื่นล้านบาทต่ำกว่าการคาดการณ์ของทริสเรตติ้ง 10% รายได้จากการดำเนินงานใน 3 เดือนแรกในปี 2565 อยู่ที่ 5.7 พันล้านบาทต่ำกว่าการคาดการณ์รายได้ทั้งปีของทริสเรตติ้งเมื่อปีก่อนที่ 3.8 หมื่นล้านบาท

บริษัทดำเนินกลยุทธ์ด้านราคาในโครงการที่สร้างเสร็จในหลายโครงการเพื่อส่งเสริมการขายและระบายสินค้าคงเหลือ ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทลดลงมาอยู่ที่ระดับ 29% ในปี 2564 และปรับดีขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 31% ในไตรมาสแรกในปี 2565 อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนนี้ยังคงต่ำกว่าระดับ 33% ในปี 2563 และ 36% ในช่วงปี 2560-2562 EBITDA ของบริษัทลดลงมาอยู่ที่ระดับ

4.7 พันล้านบาทในปี 2564 จากระดับ 5 พันล้านบาทในปี 2563 และอยู่ที่ระดับเพียง 1 พันล้านบาทในไตรมาสแรกในปี 2565 ต่ำกว่าการคาดการณ์ทั้งปีของทริสเรทติ้งปีก่อนที่ 7 พันล้านบาทอย่างมีนัยสำคัญ กำไรสุทธิของบริษัทอยู่ที่ระดับเพียง 639 ล้านบาทใน 3 เดือนแรกของปี 2565 คิดเป็น 14% ของการคาดการณ์ทั้งปีของทริสเรทติ้งปีก่อนที่ 4.6 พันล้านบาท

รายได้และกำไรยังคงได้รับแรงกดดัน

ทริสเรทติ้งมองว่าผลการดำเนินงานของบริษัทจะยังคงได้รับแรงกดดันในช่วงปีประมาณการเนื่องจากสถานะตลาดไม่เอื้ออำนวย การชะลอการเปิดโครงการใหม่ และยอดขายรอการรับรู้รายได้ที่ลดลง สถานะเศรษฐกิจที่ไม่ดีเนื่องมาจากการแพร่ระบาดที่ยืดเยื้อและสงครามระหว่างรัสเซียและยูเครน รวมถึงอัตราเงินเฟ้อที่สูงขึ้นส่งผลให้กำลังซื้อของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยอ่อนแอลงโดยเฉพาะในกลุ่มระดับรายได้ปานกลางถึงต่ำซึ่งเป็นฐานลูกค้าใหญ่ของบริษัท

บริษัทยังคงเน้นการระบายสินค้าคงเหลือและเปิดโครงการใหม่ลดลงในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา บริษัทเปิดโครงการที่อยู่อาศัยเหลือเพียง 1.6 หมื่นล้านบาทในปี 2563 และ 2.1 หมื่นล้านบาทในปี 2564 ลดลงจากระดับ 4-6 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2558-2562 เนื่องจากความต้องการของตลาดย้ายไปที่โครงการแนวราบตั้งแต่เกิดการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 บริษัทเปิดโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ เพียง 2-3 โครงการในช่วงปี 2563-2564 และมีแผนเปิดโครงการใหม่มูลค่า 1.6 หมื่นล้านบาทในปี 2565 ซึ่งประกอบด้วยโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบมูลค่า 1.3 หมื่นล้านบาท และโครงการคอนโดมิเนียมมูลค่า 3.5 พันล้านบาท

เนื่องจากบริษัทเปิดโครงการคอนโดมิเนียมที่น้อยลงส่งผลให้ยอดขายคอนโดมิเนียมลดลงในปี 2563-2565 และทำให้ยอดขายรอการรับรู้รายได้ของบริษัทลดลงด้วย ยอดขายรอการรับรู้รายได้ของบริษัท ณ สิ้นเดือนเมษายน 2565 เหลือเพียง 2 หมื่นล้านบาท ทั้งนี้ คาดว่าบริษัทจะส่งมอบ 90% ของยอดขายรอการรับรู้รายได้ให้แก่ลูกค้าในช่วงที่เหลือของปี 2565 และที่เหลือในปี 2566-2568 ดังนั้น ทริสเรทติ้งมองว่ารายได้ของบริษัทในช่วง 2 ปีข้างหน้าขึ้นอยู่กับความสามารถในการสร้างยอดขายใหม่ในแต่ละปี ทั้งนี้ สมมติฐานกรณีพื้นฐานของทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้จากการดำเนินงานของบริษัทจะอยู่ที่ระดับ 3 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2565-2567 ความสามารถในการทำกำไรคาดว่าจะดีขึ้นแต่ยังคงต่ำกว่าระดับก่อนเกิดการระบาดของโรคโควิด 19 เนื่องจากความกดดันจากเงินเฟ้อที่สูงขึ้นและการแข่งขันที่ยังคงรุนแรงของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประมาณการของทริสเรทติ้งคาดว่าอัตรากำไรขั้นต้นจะอยู่ที่ระดับ 30% และอัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA Margin) จะอยู่ที่ระดับ 16%-18% ในช่วงปีประมาณการ

สินค้ามีความหลากหลายและเป็นแบรนด์ที่เป็นที่ยอมรับโดยเฉพาะในตลาดระดับราคาปานกลางถึงต่ำ

บริษัทมีสินค้าที่ค่อนข้างหลากหลายครอบคลุมทั้งประเภทและระดับราคา โดยบริษัทมีทั้งทาวน์เฮ้าส์ บ้านเดี่ยว และคอนโดมิเนียมที่ครอบคลุมระดับราคาที่แตกต่างกันเพื่อนำเสนอแก่ลูกค้า ในส่วนของทาวน์เฮ้าส์นั้นครอบคลุมระดับราคาตั้งแต่ต่ำไปจนถึงปานกลางซึ่งมีราคาขายอยู่ในช่วง 2-5 ล้านบาทต่อหลัง ส่วนบ้านเดี่ยวนั้นครอบคลุมตั้งแต่ระดับราคา 3-12 ล้านบาทต่อหลัง ในขณะที่คอนโดมิเนียมนั้นครอบคลุมตั้งแต่ระดับราคาต่ำถึงสูงซึ่งมีราคาขายตั้งแต่ 50,000 บาทถึง 260,000 บาทต่อตารางเมตร (ตร.ม.)

ทริสเรทติ้งมองว่าการมีแบรนด์ที่เป็นที่รู้จักดีและมีสินค้าที่หลากหลายทำให้บริษัทมีความยืดหยุ่นที่เพียงพอในการปรับสัดส่วนสินค้าให้สอดคล้องกับอุปสงค์ได้อย่างรวดเร็วและยังคงสถานะการแข่งขันได้ อย่างไรก็ตาม หากส่วนแบ่งทางการตลาดลดลงต่อเนื่องอาจส่งผลกระทบต่ออันดับเครดิตหรือแนวโน้มอันดับเครดิตได้ ทั้งนี้ บริษัทมุ่งเน้นที่โครงการแนวราบเพิ่มมากขึ้นและเพิ่มโครงการทาวน์เฮ้าส์และบ้านเดี่ยวในกลุ่มราคาระดับกลางถึงสูงเพื่อให้ยอดขายดีขึ้น ณ เดือนเมษายน 2565 บริษัทมีโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาประมาณ 170 โครงการซึ่งมีมูลค่าเหลือขายรวม 7.3 หมื่นล้านบาท (รวมทั้งที่ก่อสร้างแล้วและยังไม่ได้ออกสร้าง) โดยโครงการทาวน์เฮ้าส์มีสัดส่วนคิดเป็น 49% ของมูลค่าเหลือขายทั้งหมด ในขณะที่โครงการบ้านเดี่ยวคิดเป็น 31% และคอนโดมิเนียมคิดเป็น 20%

ภาระหนี้มีแนวโน้มลดลง

จากการที่บริษัทได้ชะลอการซื้อที่ดินและการเปิดโครงการใหม่ตั้งแต่ปี 2563 เป็นต้นมา ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน ณ เดือนมีนาคม 2565 อยู่ที่ 22% ลดลงจากเกินกว่า 40% ในปี 2560-2562 ทั้งนี้ ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะระมัดระวังในซื้อที่ดินและขยายโครงการใหม่ ๆ ในช่วง 3 ปีข้างหน้า ภายใต้สมมติฐานของทริสเรทติ้ง คาดว่าบริษัทจะเปิดโครงการแนวราบโครงการใหม่มูลค่า 1.3 หมื่นล้านบาทในปีนี้ และ 1.5-2.2 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2566-2567 และคาดว่าบริษัทจะเปิดโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ ๆ มูลค่า 3.5 พันล้านบาทในปีนี้และ 5-8 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2566-2567 ในขณะที่งบประมาณซื้อที่ดินคาดว่าจะอยู่ที่ 6-8 พันล้านบาทต่อปีในช่วง 3 ปีข้างหน้า ดังนั้น อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ

เงินทุนคาดว่าจะอยู่ที่ระดับ 17%-20% และอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายคาดว่าจะอยู่ที่ระดับต่ำกว่า 3 เท่าในปี 2565-2567

ทั้งนี้ บริษัทพวกษา โฮลดิ้งซึ่งเป็นบริษัทเพื่อการลงทุนของกลุ่มพวกษาจะเป็นผู้รับผิดชอบในการบริหารการลงทุนและการเงินของทั้งกลุ่ม โดยบริษัทพวกษา โฮลดิ้งจะจัดสรรแหล่งเงินทุนสำหรับการลงทุนในธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยและธุรกิจโรงพยาบาลด้วยการออกหุ้นกู้ ณ เดือนมีนาคม 2565 หนี้สินทางการเงินของบริษัททั้งหมด 1.2 หมื่นล้านบาทประกอบด้วยเงินกู้ยืมจากบริษัทพวกษา โฮลดิ้งจำนวน 9.7 พันล้านบาท เงินกู้ระยะสั้นจากธนาคาร 1.75 พันล้านบาท และเงินกู้ระยะยาวจากธนาคารจำนวน 757 ล้านบาท ซึ่งรวมถึงหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนจำนวน 2.5 พันล้านบาท ดังนั้น อัตราส่วนหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนต่อหนี้สินทางการเงินรวมจึงมีสัดส่วนอยู่ที่ 20.5%.

สภาพคล่องสามารถจัดการได้

ทริสเรทติ้งประเมินว่าสภาพคล่องของบริษัทจะสามารถจัดการได้ในช่วง 12 เดือนข้างหน้า โดย ณ เดือนมีนาคม 2565 บริษัทมีภาระหนี้ที่จะต้องครบกำหนดชำระไปอีก 12 เดือนข้างหน้าจำนวน 1.2 หมื่นล้านบาทซึ่งประกอบด้วยเงินกู้ระยะสั้นจากบริษัทแม่จำนวน 9.7 พันล้านบาท เงินกู้ระยะสั้นจากธนาคาร 1.8 พันล้านบาท เงินกู้ระยะยาวจากธนาคารจำนวน 400 ล้านบาท และหนี้สินตามสัญญาเช่าอีกจำนวน 111 ล้านบาท แหล่งเงินทุนของบริษัท ณ เดือนมีนาคม 2565 ประกอบด้วยเงินสดจำนวน 828 ล้านบาท วงเงินกู้ระยะสั้นที่ยังไม่ได้เบิกใช้และไม่สามารถยกเลิกได้จำนวน 6.7 พันล้านบาท และวงเงินกู้ระยะสั้นที่ยังไม่ได้เบิกใช้แต่สามารถยกเลิกได้อีกจำนวน 1.5 หมื่นล้านบาท นอกจากนี้ ทริสเรทติ้งยังคาดว่ากระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัทในปี 2565 จะอยู่ที่ 4.3 พันล้านบาท บริษัทยังมีที่ดินที่ปลอดภาระค้ำประกันซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีที่จำนวน 1.1 หมื่นล้านบาทซึ่งสามารถนำไปเป็นหลักประกันเพื่อขอวงเงินกู้ใหม่ได้ในกรณีที่จำเป็นอีกด้วย

เงื่อนไขทางการเงินของเงินกู้จากธนาคารกำหนดให้บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนไม่ให้เกินกว่า 2 เท่า ทั้งนี้ ณ เดือนมีนาคม 2565 อัตราส่วนดังกล่าวของบริษัทอยู่ที่ 0.29 เท่า ทริสเรทติ้งเชื่อว่าบริษัทจะสามารถบริหารโครงสร้างทางการเงินให้สอดคล้องกับเงื่อนไขดังกล่าวต่อไปได้ในช่วง 12-18 เดือนข้างหน้า

สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

สมมติฐานกรณีพื้นฐานที่สำคัญ ๆ ของทริสเรทติ้งสำหรับการดำเนินงานของบริษัทในระหว่างปี 2565-2567 มีดังนี้

- บริษัทจะเปิดโครงการบ้านจัดสรรโครงการใหม่ที่มูลค่า 1.3 หมื่นล้านบาทในปี 2565 และ 1.5-2.2 หมื่นล้านบาทต่อปีในปี 2566-2567
- บริษัทจะเปิดโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ที่มูลค่า 3.5 พันล้านบาทในปี 2565 และ 5-8 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2566-2567
- งบประมาณซื้อที่ดินคาดว่าจะอยู่ที่ 6-8 พันล้านบาทต่อปี
- รายได้จากการดำเนินงานรวมคาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 3 หมื่นล้านบาทต่อปีด้วย EBITDA Margin อยู่ที่ระดับ 16%-18%

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Negative” หรือ “ลบ” สะท้อนถึงความกังวลของทริสเรทติ้งเกี่ยวกับผลการดำเนินงานที่อ่อนแอกว่าคาดของบริษัท และความสามารถที่จะคงความได้เปรียบในการแข่งขันในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย การแข่งขันที่รุนแรงท่ามกลางอุปสงค์ที่ชะลอตัวในอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยรวมถึงเงินเฟ้อที่สูงขึ้นอาจทำให้ผลการดำเนินงานของบริษัทอ่อนแอลง เนื่องจากบริษัทมีสถานะเป็นบริษัทย่อยที่สำคัญของกลุ่มบริษัทและกำไรส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทมาจากบริษัท ดังนั้น ผลการดำเนินงานของบริษัทที่ลดลงจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานโดยรวมของกลุ่ม

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

ทริสเรทติ้งอาจปรับแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทกลับมาเป็น “Stable” หรือ “คงที่” หากผลการดำเนินงานและความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฟื้นตัวจนส่งผลทำให้กำไรของบริษัทอยู่ในระดับเดียวกับบริษัทที่ได้อันดับเครดิตเดียวกัน ในขณะที่ผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยอื่นไม่ส่งผลกระทบต่อสถานะการเงินโดยรวมของกลุ่ม ในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตของบริษัทอาจถูกปรับลดลงหากผลการดำเนินงานแยกว่าที่คาดการณ์ส่งผลให้ผลการดำเนินงานของกลุ่มแยลง นอกจากนี้ อันดับเครดิตของบริษัทก็อาจถูกปรับลดลงได้เช่นกันหากอันดับเครดิตของกลุ่มถูกปรับลดลง

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ*

หน่วย: ล้านบาท

	ม.ค.-มี.ค. 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
		2564	2563	2562	2561
รายได้จากการดำเนินงานรวม	5,730	28,155	29,528	40,156	45,075
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	956	4,319	4,668	7,893	8,453
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	1,046	4,712	5,114	8,649	9,158
เงินทุนจากการดำเนินงาน	812	3,219	3,694	6,133	6,710
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	67	734	612	1,013	903
เงินลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	56,024	57,463	67,380	76,464	71,960
สินทรัพย์รวม	64,096	67,953	75,930	85,075	80,503
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	12,260	14,534	24,570	31,964	29,624
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	43,361	42,728	42,254	42,066	40,208
อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (%)	18.26	16.74	17.32	21.54	20.32
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	7.20 **	6.72	6.49	10.74	12.45
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	15.55	6.42	8.36	8.54	10.15
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	2.57 **	3.08	4.80	3.70	3.23
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	26.99 **	22.15	15.03	19.19	22.65
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	22.04	25.38	36.77	43.18	42.42

* งบการเงินรวม

** ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- วิธีการจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 15 กรกฎาคม 2565
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงินสำหรับธุรกิจทั่วไป, 11 มกราคม 2565
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตกลุ่มธุรกิจ, 13 มกราคม 2564

บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) (PS)

อันดับเครดิตองค์กร:

A

แนวโน้มอันดับเครดิต:

Negative

บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด

อาคารสีลมคอมเพล็กซ์ ชั้น 24 191 ถ. สีลม กรุงเทพฯ 10500 โทร. 02-098-3000

© บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2565 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแกลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมิได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน วัตถุประสงค์ 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: www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria