

บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 142/2566

4 สิงหาคม 2566

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร: A-

แนวโน้มอันดับเครดิต: Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด: 18/07/65

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับเครดิต	แนวโน้มอันดับ เครดิต/ เกรดที่ปรับ
18/07/65	A	Negative
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:

หัตยานี พิทักษ์ปฐพี

hattayanee@trisrating.com

อวยพร วชิรกาญจนารักษ์

auyporn@trisrating.com

จุฑามาส บุญยวนิชกุล

jutamas_b@trisrating.com

สุชาดา พันธุ์, Ph.D.

suchada@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรทติ้งลดอันดับเครดิตองค์กรของ บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) มาอยู่ที่ระดับ “A-” จากเดิมที่ระดับ “A” ในขณะเดียวกัน ทริสเรทติ้งยังเปลี่ยนแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทเป็น “Stable” หรือ “คงที่” จาก “Negative” หรือ “ลบ” ด้วย โดยการลดอันดับเครดิตเป็นไปตามทิศทางอันดับเครดิตของบริษัทแม่คือ บริษัท พกษา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (PSH) อันดับเครดิต “A-/Stable” ในฐานะที่เป็นบริษัทย่อยหลัก (Core Subsidiary) อันดับเครดิตของบริษัทจึงอยู่ในระดับเดียวกับอันดับเครดิตของ PSH โดยการลดอันดับเครดิตสะท้อนถึงผลการดำเนินงานของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยที่อ่อนแอกว่าประมาณการและภาระหนี้ของกลุ่มที่คาดว่าจะเพิ่มสูงขึ้นจากการลงทุนจำนวนมากในธุรกิจใหม่ ๆ

อันดับเครดิตสะท้อนถึงความกังวลของทริสเรทติ้งเกี่ยวกับรายได้และผลกำไรของบริษัทท่ามกลางการแข่งขันที่รุนแรงและสภาวะที่ไม่เอื้ออำนวยของตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัย อันดับเครดิตยังสะท้อนถึงผลกระทบในเชิงลบจากการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยและการปรับเกณฑ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่จะมีต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในระยะสั้นถึงปานกลางอีกด้วย อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตยังคงสะท้อนถึงความหลากหลายของสินค้าและสภาพคล่องที่เพียงพอของบริษัทด้วยเช่นกัน

ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

อันดับเครดิตสะท้อนสถานะในการเป็นบริษัทย่อยหลักของกลุ่ม

การลดอันดับเครดิตของบริษัทเป็นไปตามการลดอันดับเครดิตของ PSH เนื่องจากบริษัทมีฐานะเป็นบริษัทย่อยหลักของ PSH โดยการลดอันดับเครดิตของ PSH นั้นสะท้อนถึงผลการดำเนินงานของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยที่อ่อนแอกว่าการคาดการณ์และความเสี่ยงที่เพิ่มสูงขึ้นจากการที่ PSH มีการลงทุนในบริษัทอื่น ๆ ซึ่งทริสเรทติ้งคาดว่าจะให้ผลตอบแทนที่ยังไม่มากพอในระยะสั้นถึงระยะปานกลาง

ภายหลังจากการทำคำขอเสนอซื้อและเพิกถอนบริษัทออกจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เสร็จสิ้นในปี 2559 แล้ว PSH ก็กลายมาเป็นผู้ถือหุ้นหลักของบริษัท ปัจจุบัน PSH ถือหุ้นในบริษัทในสัดส่วน 98.23% บริษัทเป็นผู้สร้างรายได้และกำไรส่วนใหญ่ของ PSH ซึ่งคิดเป็นประมาณ 95% ของรายได้รวมของ PSH และคิดเป็นเกือบทั้งหมดของกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ของ PSH ในปี 2565 ทั้งนี้ สินทรัพย์ของบริษัทมีสัดส่วนคิดเป็น 86% ของสินทรัพย์รวมของ PSH

ในอนาคตทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะยังคงมีสถานะเป็นบริษัทย่อยหลักของ PSH ต่อไปเมื่อพิจารณาจากกำไรส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทที่มาจากบริษัท ทริสเรทติ้งมองว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจะยังคงสร้าง EBITDA จำนวนมากในสัดส่วนที่เกินกว่า 95% ของ EBITDA ของกลุ่มบริษัทในช่วง 3 ปีข้างหน้า ในฐานะเป็นบริษัทย่อยหลักของกลุ่ม บริษัทยังได้รับการคาดหมายว่าจะได้รับการสนับสนุนทางการเงินจาก PSH ต่อไป ทั้งนี้ ณ เดือนมีนาคม 2566 ภาระหนี้เกือบทั้งหมดของบริษัทมาจากเงินกู้ที่ได้รับจากบริษัทแม่

ยอดขายอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยอ่อนแอกว่าคาด

ในภาวะที่อุปสงค์ด้านที่อยู่อาศัยอ่อนตัวลงรวมถึงอัตราการปฏิเสธสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินที่เพิ่มสูงขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกลุ่มผู้ซื้อที่มีรายได้ปานกลางถึงต่ำกว่า ได้ทำให้บริษัทต้องชะลอการพัฒนาโครงการใหม่ ๆ ออกไปตั้งแต่ปี 2563 การแข่งขันที่รุนแรงจากผู้ประกอบการชั้นนำในตลาดบ้านจัดสรรที่ส่งผลกระทบต่อสถานะทางการตลาดของบริษัทด้วยเช่นกันซึ่งทำให้อัตราขายล่วงหน้าของบริษัทลดลงอย่างต่อเนื่องมาตั้งแต่ปี 2563 และลดลงมาอยู่ที่ระดับ 1.7 หมื่นล้านบาทในปี 2565 จากที่ระดับเกินกว่า 3.5 หมื่นล้านบาทในปีก่อน ๆ โดยบริษัทมีรายได้จากการดำเนินงานในช่วงระหว่างปี 2564-2565 ทั้งสิ้นอยู่ที่จำนวน 2.7-2.8 หมื่นล้านบาทซึ่งต่ำกว่าการคาดการณ์ของทริสเรตติ้งที่ระดับ 3 หมื่นล้านบาท

ความสามารถในการทำกำไรของบริษัทอ่อนตัวลงจากกลยุทธ์ส่งเสริมการขายเพื่อเพิ่มยอดขายและระบายสินค้าคงเหลือที่ขายได้ช้าออกไป ส่งผลให้ EBITDA ของบริษัทลดลงจากระดับ 8-9 พันล้านบาทในอดีตมาอยู่ที่ระดับ 4-5 พันล้านบาทในช่วงปี 2563-2565 อัตรา EBITDA Margin ก็หดตัวมาอยู่ที่ระดับ 17%-18% จากที่ระดับราว ๆ 20% ในขณะที่สถานะทางการตลาดของบริษัทก็ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับบริษัทคู่แข่งที่ได้รับการจัดอันดับเครดิตในระดับ “A” ที่มีขนาดของ EBITDA เกินกว่า 6 พันล้านบาทต่อปีและมี EBITDA Margin เกินกว่าระดับ 20%

รายได้และกำไรในอนาคตยังคงเป็นประเด็นท้าทาย

ทริสเรตติ้งมองว่ารายได้และกำไรของบริษัทจะยังคงได้รับแรงกดดันจากสภาวะตลาดที่ไม่เอื้ออำนวยและการแข่งขันที่รุนแรง อัตราดอกเบี้ยที่ปรับเพิ่มสูงขึ้นและกำลังซื้อที่อ่อนแอลงในกลุ่มผู้ซื้อที่อยู่อาศัยระดับรายได้ปานกลางถึงต่ำกว่าซึ่งเป็นฐานลูกค้าหลักของบริษัทก็อาจเป็นอุปสรรคต่อการเติบโตของรายได้และความสามารถในการทำกำไรของบริษัทได้ การแข่งขันที่รุนแรงจากผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำในตลาดก็อาจส่งผลกระทบต่อการสูญเสียส่วนแบ่งทางการตลาดของบริษัทหรือทำให้บริษัทมีอัตรากำไรที่ลดลงได้ด้วยเช่นกัน

ภายใต้สมมติฐานกรณีพื้นฐานของทริสเรตติ้งได้มีการปรับลดรายได้จากการดำเนินงานของบริษัทลงมาอยู่ที่ระดับ 2.7-2.9 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงระหว่างปี 2566-2568 โดยคาดว่ารายได้จากโครงการแนวราบจะอยู่ที่ระดับ 70%-80% ของรายได้รวม นอกจากนี้ ทริสเรตติ้งยังได้ปรับลด EBITDA คาดการณ์มาอยู่ที่ระดับ 4.8-5.0 พันล้านบาทต่อปีซึ่งลดลงจากการคาดการณ์ของทริสเรตติ้งก่อนหน้านี้ซึ่งอยู่ที่ระดับเกินกว่า 5.0 พันล้านบาท ส่วน EBITDA Margin นั้นคาดว่าจะยังคงอยู่ที่ระดับราว ๆ 18% ในช่วงปีประมาณการ

สมมติฐานกรณีพื้นฐานของทริสเรตติ้งคาดว่าบริษัทจะเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ที่มูลค่า 2.3 หมื่นล้านบาทในปี 2566 และที่มูลค่า 3.0 หมื่นล้านบาทต่อปีในระหว่างปี 2567-2568 ส่วนงบประมาณซื้อที่ดินนั้นคาดว่าจะอยู่ที่ระดับ 7.0-7.5 พันล้านบาทต่อปี ทั้งนี้ ทริสเรตติ้งยังได้รวมเงินลงทุนที่ปีละ 100-300 ล้านบาทและเงินปันผลจ่ายที่ระดับ 90% ไว้ในประมาณการอีกด้วย โดยเงินลงทุนของบริษัทจะได้รับการสนับสนุนจาก PSH

ผลกระทบในเชิงลบจากการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยและการปรับเกณฑ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่เข้มงวดยิ่งขึ้น

ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ได้ทำการปรับอัตราดอกเบี้ยนโยบายเพิ่มขึ้นถึง 3 ครั้งภายในปีนี้เมื่อเดือนมกราคม เดือนมีนาคม และเดือนพฤษภาคม ที่ผ่านมา ทริสเรตติ้งมองว่าอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นไม่เพียงแต่จะกระทบต้นทุนของผู้ประกอบการเท่านั้นแต่ยังกระทบความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ซื้อบ้านอีกด้วย โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้ซื้อในกลุ่มที่มีระดับรายได้ปานกลางถึงต่ำกว่า นอกจากนี้ การปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยก็อาจจะส่งผลกระทบทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยจากนักลงทุนลดลงอีกด้วยเนื่องจากอัตราผลตอบแทนที่พวกเขาคาดหวังอาจลดลงจากผลของต้นทุนที่เพิ่มสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม ทริสเรตติ้งไม่ได้คาดหวังว่าอุปสงค์จากนักลงทุนและ/หรือนักเก็งกำไรจะเพิ่มขึ้น

การปรับเกณฑ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยก็อาจทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยลดลงในระยะสั้นถึงระยะปานกลางด้วยเช่นกัน ทริสเรตติ้งมองว่าเกณฑ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยนี้จะส่งผลกระทบต่อกลุ่มที่อยู่อาศัยระดับราคาปานกลางถึงสูงเนื่องจากผู้ซื้อเหล่านี้จำเป็นต้องมีสัญญาจ้างหลายสัญญา อย่างไรก็ตาม การปรับเกณฑ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยน่าจะส่งผลกระทบต่อบริษัทเพียงเล็กน้อยเนื่องจากลูกค้าของบริษัทส่วนใหญ่เป็นผู้ซื้อบ้านหลังแรกและสามารถกู้ได้ถึงถึงระดับ 100% ของมูลค่าที่อยู่อาศัย

สินค้ามีความหลากหลายและเป็นแบรนด์ที่เป็นที่ยอมรับในตลาดระดับราคาปานกลางถึงต่ำกว่า

ทริสเรตติ้งมองว่าบริษัทมีสินค้าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยที่ค่อนข้างหลากหลายซึ่งครอบคลุมทั้งประเภทและระดับราคา โดยสินค้าของบริษัทมีทั้งทาวน์เฮ้าส์ บ้านเดี่ยว และคอนโดมิเนียมที่ครอบคลุมเกือบทุกกลุ่มที่อยู่อาศัย ในส่วนของทาวน์เฮ้าส์นั้นครอบคลุมระดับราคาตั้งแต่ต่ำไปจนถึงปานกลางซึ่งมีราคาขายอยู่ในช่วง 2-5 ล้านบาทต่อหลัง ส่วนบ้านเดี่ยวนั้นครอบคลุมตั้งแต่ระดับราคา 3.5-15 ล้านบาทต่อหลัง ในขณะที่คอนโดมิเนียมนั้นครอบคลุมตั้งแต่ระดับราคาต่ำถึงสูงซึ่งมีราคาขายตั้งแต่ 50,000 บาทถึง 260,000 บาทต่อตารางเมตร (ตร.ม.) ปัจจุบันประมาณ 40% ของ

อสังหาริมทรัพย์ของบริษัทอยู่ในกลุ่มระดับราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท ประมาณ 35% อยู่ในกลุ่มระดับราคา 3-5 ล้านบาท และที่เหลืออยู่ในกลุ่มระดับราคาเกินกว่า 5 ล้านบาท

จากการที่ผลการดำเนินงานของบริษัทได้รับผลกระทบจากอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้นและกำลังซื้อที่อ่อนแอในกลุ่มผู้ซื้อบ้านที่มีระดับรายได้ปานกลางถึงต่ำ บริษัทจึงมีแผนการที่จะปรับปรุงสัดส่วนของสินค้าโดยเพิ่มโครงการที่อยู่อาศัยในกลุ่มราคาระดับปานกลางถึงสูงให้มากขึ้น ดังนั้น บริษัทจึงมีแผนการจะเปิดตัวโครงการทาวน์เฮ้าส์ในระดับราคา 3-5 ล้านบาทและบ้านเดี่ยวภายใต้แบรนด์ “The Palm” ในระดับราคา 20-30 ล้านบาทเพิ่มขึ้นในอีก 2-3 ปีข้างหน้า โดยบริษัทตั้งเป้าหมายที่จะเพิ่มโครงการในกลุ่มระดับราคาปานกลางถึงสูงให้มีสัดส่วนมากขึ้นมาอยู่ที่ประมาณครึ่งหนึ่งของของมูลค่าโครงการทั้งหมด

ในมุมมองของทริสเห็นว่าการปรับเปลี่ยนสัดส่วนสินค้าอสังหาริมทรัพย์เมื่อผนวกกับแบรนด์สินค้าที่ได้รับการยอมรับเป็นอย่างดีน่าจะช่วยให้บริษัทสามารถเรียกคืนส่วนแบ่งทางการตลาดกลับมาและปรับปรุงผลการดำเนินงานให้ดีขึ้นได้ ทั้งนี้ ณ เดือนเมษายน 2566 บริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์อยู่ที่จำนวนประมาณ 150 โครงการซึ่งมีมูลค่าเฉลี่ยทั้งสิ้นจำนวน 6.1 หมื่นล้านบาท (รวมทั้งที่สร้างแล้วเสร็จและยังไม่ได้ก่อสร้าง) โดยโครงการทาวน์เฮ้าส์มีสัดส่วนคิดเป็น 52% ของมูลค่าคงเหลือทั้งหมด ส่วนโครงการบ้านเดี่ยวนั้นมีสัดส่วน 31% และคอนโดมิเนียมมีสัดส่วน 17%

สภาพคล่องที่เพียงพอ

ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะยังคงมีสภาพคล่องที่เพียงพอที่จะรองรับการชำระคืนหนี้ในอีก 12 เดือนข้างหน้าได้ ทั้งนี้ ข้อมูล ณ เดือนมีนาคม 2566 ระบุว่าบริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในอีก 12 เดือนข้างหน้าที่มีมูลค่า 4.2 พันล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยเงินกู้ระยะสั้นจากบริษัทแม่จำนวน 4.1 พันล้านบาท เงินกู้ระยะสั้นจากธนาคารจำนวน 5 ล้านบาท และหนี้สินตามสัญญาเช่าอีกจำนวน 54 ล้านบาท

แหล่งสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทประกอบด้วยเงินสดในมือจำนวน 2.4 พันล้านบาท เงินกู้ระยะสั้นที่ยังไม่ได้เบิกใช้และไม่สามารถยกเลิกได้จำนวน 7 พันล้านบาท และเงินกู้ระยะสั้นที่ยังไม่ได้เบิกใช้แต่สามารถยกเลิกได้อีกจำนวน 1.58 หมื่นล้านบาท นอกจากนี้ ทริสเรทติ้งยังคาดว่าเงินทุนจากการดำเนินงานของบริษัทในปี 2566 จะอยู่ที่จำนวน 3.7 พันล้านบาท บริษัทยังมีที่ดินที่ปลอดภาระค้ำประกันซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีที่จำนวน 1.31 หมื่นล้านบาทซึ่งสามารถนำไปขายหรือจำนองเพื่อเป็นหลักประกันในการขอเงินกู้ใหม่ได้ในกรณีจำเป็น นอกจากนี้ ในฐานะที่เป็นบริษัทย่อยหลักของกลุ่ม ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะยังได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากกลุ่มต่อไปอีกด้วย

สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

สมมติฐานกรณีพื้นฐานที่สำคัญ ๆ ของทริสเรทติ้งสำหรับการดำเนินงานของบริษัทในระหว่างปี 2566-2568 มีดังนี้

- บริษัทจะเปิดตัวโครงการบ้านจัดสรรโครงการใหม่ ๆ ที่มีมูลค่าประมาณ 1.5 หมื่นล้านบาทในปี 2566 และที่มีมูลค่า 2.2 หมื่นล้านบาทต่อปีในระหว่างปี 2567-2568
- บริษัทจะเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ ๆ ที่มีมูลค่า 8 พันล้านบาทต่อปี
- งบประมาณซื้อที่ดินคาดว่าจะอยู่ที่จำนวน 7.0-7.5 พันล้านบาทต่อปี
- รายได้จากการดำเนินงานรวมคาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 2.7-2.9 หมื่นล้านบาทต่อปีโดยมี EBITDA Margin อยู่ที่ระดับประมาณ 18%

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” เป็นไปตามการเปลี่ยนแนวโน้มอันดับเครดิตของ PSH ซึ่งเป็นบริษัทแม่และสะท้อนถึงความคาดหมายของทริสเรทติ้งว่าบริษัทจะยังคงสถานะในการเป็นบริษัทย่อยหลักของ PSH ต่อไป

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทไม่เพียงแต่จะขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของบริษัทเท่านั้น แต่ยังขึ้นอยู่กับสถานะทางการเงินของกลุ่มบริษัทอีกด้วย สถานะเครดิตของบริษัทอาจได้รับผลกระทบในทางลบหากผลการดำเนินงานและ/หรือสถานะทางการเงินของกลุ่มบริษัทอ่อนแอลงอย่างมีนัยสำคัญไปจากระดับเป้าหมาย การเปลี่ยนแปลงใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับความสัมพันธ์ของบริษัทกับ PSH ก็อาจนำไปสู่การเปลี่ยนแปลงอันดับเครดิตของบริษัทได้ ในทางตรงกันข้าม ผลการดำเนินงานและ/หรือสถานะทางการเงินของกลุ่มบริษัทที่แข็งแกร่งขึ้นก็จะส่งผลในเชิงบวกต่ออันดับเครดิตของบริษัทด้วยเช่นกัน

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ*

หน่วย: ล้านบาท

	ม.ค.-มี.ค. 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
		2565	2564	2563	2562
รายได้จากการดำเนินงานรวม	6,106	27,416	28,155	29,528	40,156
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	1,067	4,661	4,319	4,668	7,893
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	1,128	5,019	4,712	5,114	8,649
เงินทุนจากการดำเนินงาน	872	3,426	3,219	3,694	6,133
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	66	690	734	612	1,013
เงินลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	46,660	49,362	57,463	67,380	76,464
สินทรัพย์รวม	55,931	59,209	67,953	75,930	85,075
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	2,318	4,863	14,534	24,570	31,964
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	44,301	43,574	42,728	42,254	42,066
อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (%)	18.48	18.31	16.74	17.32	21.54
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	9.05 **	8.33	6.72	6.49	10.74
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	17.21	7.27	6.42	8.36	8.54
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	0.45 **	0.97	3.08	4.80	3.70
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	152.83 **	70.44	22.15	15.03	19.19
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	4.97	10.04	25.38	36.77	43.18

* งบการเงินรวม

** ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- การจัดอันดับเครดิตบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย, 12 มกราคม 2566
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตกลุ่มธุรกิจ, 7 กันยายน 2565
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 15 กรกฎาคม 2565
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงินสำหรับธุรกิจทั่วไป, 11 มกราคม 2565

บริษัท พวกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) (PS)

อันดับเครดิตองค์กร:

A-

แนวโน้มอันดับเครดิต:

Stable

บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

อาคารสิลมคอมเพล็กซ์ ชั้น 24 191 ถ. สยาม กรุงเทพฯ 10500 โทร. 02-098-3000

© บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2566 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ในรูปแบบหรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแกลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมิได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นฯ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria