

บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 77/2562

27 พฤษภาคม 2562

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร:	A
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน	A
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด: 27/04/61

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:

จุฑามาส บุณยานิชกุล
jutamas@trisrating.com

อวยพร วชิรกาญจน์ภรณ์
auyporn@trisrating.com
หทัยานี พัทธกะปฐพี
hattayanee@trisrating.com

ตุลยวัต ฉัตรคำ
tulayat@trisrating.com
สุชาดา พันธุ์, Ph. D.
suchada@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

เหตุผล

ทริสเรตติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ "A" โดยอันดับเครดิตสะท้อนถึงสถานะความเป็นผู้นำของบริษัทในตลาดพัฒนาที่อยู่อาศัย ตลอดจนความหลากหลายของสินค้า ความสามารถในการแข่งขันด้านต้นทุน และยอดขายรอการส่งมอบจำนวนมากที่ช่วยสนับสนุนรายได้ของบริษัทในอนาคตได้ส่วนหนึ่ง นอกจากนี้ อันดับเครดิตยังสะท้อนถึงอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทที่อยู่ในระดับปานกลาง ตลอดจนความผันผวนและการแข่งขันที่รุนแรงในธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย รวมไปถึงผลกระทบจากเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเกณฑ์ใหม่ของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.)

ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

ความเป็นผู้นำในธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย

ทริสเรตติ้งคาดว่าบริษัทจะสามารถรักษาสถานะทางการตลาดที่แข็งแกร่งในธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเอาไว้ได้ในช่วง 3 ปีข้างหน้า โดยสถานะความเป็นผู้นำตลาดของบริษัทเป็นผลมาจากปริมาณยอดขายและยอดโอนที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ ยอดขายของบริษัทอยู่ในระดับสูงสุดที่ 51,101 ล้านบาทในปี 2561 โดยยอดขายทาวน์เฮ้าส์คิดเป็น 45%-50% ของยอดขายรวมในช่วงปี 2559-2561 รองลงมาเป็นคอนโดมิเนียม 30% และบ้านเดี่ยว 20% ส่วนยอดขายในช่วง 3 เดือนแรกของปี 2562 นั้นลดลง 12% จากช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว โดยอยู่ที่ระดับ 11,178 ล้านบาท

รายได้จากการดำเนินงานรวมของบริษัทในช่วงหลายปีที่ผ่านมาจัดว่าสูงที่สุดในกลุ่มผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำในประเทศไทย โดยอยู่ในระดับ 44,000-47,000 ล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2559-2561 รายได้จากโครงการทาวน์เฮ้าส์อยู่ที่ระดับ 23,000 ล้านบาทต่อปี และรายได้จากโครงการบ้านเดี่ยวอยู่ที่ระดับ 9,000 ล้านบาทต่อปีในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ในขณะที่รายได้จากคอนโดมิเนียมอยู่ที่ระดับ 12,000-14,000 ล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2559-2561 บริษัทมีรายได้จากการดำเนินงานรวมในไตรมาสแรกของปี 2562 เติบโต 42% จากช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว โดยอยู่ที่ระดับ 11,909 ล้านบาท ภายใต้สมมติฐานพื้นฐานของทริสเรตติ้งคาดว่ารายได้จากการดำเนินงานรวมของบริษัทจะอยู่ในระดับประมาณ 45,000-55,000 ล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2562-2564 โดยรายได้จากธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยจะยังคงเป็นแหล่งรายได้หลักของกลุ่มบริษัทต่อไป

สินค้าที่มีความหลากหลายภายใต้แบรนด์ที่เป็นที่รู้จักอย่างดีในตลาดทาวน์เฮ้าส์ระดับราคาปานกลางถึงต่ำ

ทริสเรตติ้งมองว่าสินค้าที่อยู่อาศัยของบริษัทมีความหลากหลายทั้งในแง่ของประเภทสินค้าและระดับราคา โดยบริษัทมีทาวน์เฮ้าส์ บ้านเดี่ยว และคอนโดมิเนียมที่ครอบคลุมระดับราคาที่แตกต่างกัน ในส่วนของทาวน์เฮ้าส์นั้นครอบคลุมระดับราคาต่ำถึงปานกลางซึ่งมีราคาขายอยู่ในช่วง 1-5 ล้านบาทต่อหน่วย โดยบริษัทเน้นที่ตลาดระดับราคา 1.5-3 ล้านบาทต่อหน่วยภายใต้แบรนด์บ้านพุกษาและพุกษาวิลล์ ส่วนโครงการบ้านเดี่ยวนั้นครอบคลุมตั้งแต่ระดับราคา 3-10 ล้านบาทต่อหลัง ซึ่งส่วนใหญ่พัฒนาภายใต้แบรนด์พุกษาวิลล์ เลจ ภัสธร และเดอะแพลนท์ ในระดับราคา 3-5 ล้านบาทต่อหลัง ในขณะที่โครงการคอนโดมิเนียมครอบคลุมตั้งแต่ระดับราคาต่ำถึงสูงซึ่งมีราคาขายตั้งแต่ 40,000 บาทถึง 280,000 บาทต่อตารางเมตร (ตร.ม.) โดยโครงการคอนโดมิเนียมในระดับราคาย่อมเยานั้นบริษัทพัฒนาภายใต้แบรนด์พัลลภคอนโด เดอะไพรเวจ เดอะทรี และไอวี ซึ่งมีระดับราคา 1-7 ล้านบาทต่อหน่วย ส่วนโครงการคอนโดมิเนียมราคาแพงนั้น บริษัทพัฒนาภายใต้แบรนด์แซปเตอร์ วัน แซปเตอร์ และเดอะรีซิรัฟ ซึ่งมีระดับราคาที่สูงกว่า 3 ล้านบาทต่อหน่วยขึ้นไป

ทริสเรตติ้งมีความเห็นว่าการมีสินค้าที่หลากหลายและแบรนด์ที่เป็นที่รู้จักเป็นอย่างดีทำให้บริษัทมี

ความยืดหยุ่นในการนำเสนอสินค้าให้สอดคล้องกับความต้องการของตลาดและรักษาสถานะทางการตลาดเอาไว้ได้ ทั้งนี้ ณ เดือนมีนาคม 2562 บริษัทมีโครงการที่อยู่อาศัยระหว่างการพัฒนาประมาณ 200 โครงการ ซึ่งมีมูลค่าเฉลี่ยขายรวม 95,000 ล้านบาท (รวมทั้งที่ก่อสร้างแล้วและยังไม่ได้ก่อสร้าง) โดยโครงการทาวน์เฮ้าส์คิดเป็น 47% ของมูลค่าเฉลี่ยขายทั้งหมด ในขณะที่โครงการบ้านเดี่ยวและคอนโดมิเนียมคิดเป็น 28% และ 25% ตามลำดับ บริษัทมียอดขายการรับรื้อรายได้มูลค่า 32,000 ล้านบาท ณ เดือนมีนาคม 2562 ซึ่งมีแผนจะส่งมอบให้แก่ลูกค้าคิดเป็นมูลค่าจำนวน 18,000 ล้านบาทในช่วงที่เหลือของปี 2562 กับอีก 7,200 ล้านบาทในปี 2563 และ 7,400 ล้านบาทในปี 2564

ความสามารถในการแข่งขันด้านต้นทุนที่เป็นผลมาจากการผลิตแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปจำนวนมากและการบริหารงานก่อสร้างด้วยตนเอง

ทริสเรตติ้งคาดว่าบริษัทจะยังคงสามารถรักษาความได้เปรียบในการแข่งขันด้านต้นทุนเอาไว้ได้จากการผลิตแผ่นสำเร็จรูปในปริมาณมากและการบริหารงานก่อสร้างด้วยตัวเอง บริษัทใช้เทคโนโลยีแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปในการก่อสร้างเพื่อควบคุมต้นทุนและลดระยะเวลาในการก่อสร้างโครงการที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ บริษัทยังบริหารงานก่อสร้างในโครงการบ้านจัดสรรของบริษัทเองทั้งหมดและในโครงการคอนโดมิเนียมบางโครงการด้วย ทำให้บริษัทเป็นหนึ่งในผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีต้นทุนต่ำที่สุดในอุตสาหกรรม บริษัทจึงสามารถนำเสนอสินค้าในราคาที่สามารถแข่งขันได้ในช่วงที่ยังมีกำไรจากการดำเนินงานที่น่าพอใจ

อัตรากำไรจากการดำเนินงานของบริษัทอยู่ที่ระดับ 18%-21% ในช่วงปี 2559 ถึงช่วง 3 เดือนแรกของปี 2562 อัตราส่วนดังกล่าวสูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรมที่ประมาณ 15% ทั้งนี้ ความสามารถในการทำกำไรของบริษัทอาจได้รับผลกระทบจากการแข่งขันที่รุนแรงในกลุ่มผู้ประกอบการรายใหญ่และจากต้นทุนค่าที่ดินที่แพงขึ้น อย่างไรก็ตาม ทริสเรตติ้งก็คาดว่าบริษัทจะสามารถรักษาอัตรากำไรจากการดำเนินงานให้อยู่ในระดับไม่ต่ำกว่า 15% เอาไว้ได้

ธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยมีความผันผวนและมีการแข่งขันที่รุนแรง

แม้ว่าธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยจะขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจในประเทศโดยรวมเป็นอย่างมากแต่ก็มีความผันผวนมากกว่าภาวะเศรษฐกิจโดยทั่วไป การชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศประกอบกับภาวะหนี้ภาคครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงทั่วประเทศส่งผลต่อกำลังซื้อของผู้บริโภคในตลาดสินค้าราคาปานกลางถึงต่ำ นอกจากนี้ การนำเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นมาตรการใหม่ของ ธปท. มาบังคับใช้นั้นคาดว่าจะส่งผลกระทบต่อยอดขายคอนโดมิเนียมในระยะสั้น ภายใต้เกณฑ์ใหม่นี้ ผู้ซื้อบ้านสามารถกู้เงินได้ไม่เกิน 70%-80% ของมูลค่าหลักประกันสำหรับสัญญาที่อยู่อาศัยหลังที่ 2 และหลังถัด ๆ ไป ซึ่งลดลงจากเดิมที่สามารถกู้ได้ถึง 90%-100% ของมูลค่าหลักประกัน ดังนั้น บริษัทอาจจะต้องยืดการผ่อนชำระค่าบ้านให้แก่ผู้ซื้อบ้านบางรายออกไป ทั้งนี้ ความล่าช้าในการส่งมอบก็จะกระทบต่อการรับรื้อรายได้ของบริษัทในช่วงครึ่งหลังของปี 2562 ด้วย อย่างไรก็ตาม ทริสเรตติ้งคาดว่าอัตราส่วนเงินกู้ต่อมูลค่าหลักประกันที่ลดลงสำหรับสัญญาที่อยู่อาศัยหลังที่ 2 และหลังถัด ๆ ไปนั้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการในระยะยาว

การชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจในประเทศทำให้บริษัทต้องขยายฐานลูกค้าไปยังกลุ่มลูกค้าต่างชาติ ทั้งนี้ ยอดขายในกลุ่มลูกค้าต่างชาติของบริษัทคิดเป็นประมาณ 30% ของยอดขายคอนโดมิเนียมรวมในปี 2561 โดยลูกค้าต่างชาติส่วนใหญ่ของบริษัทเป็นกลุ่มลูกค้าชาวจีน อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจจีนที่ชะลอตัวและความกังวลเกี่ยวกับความตึงเครียดของการค้าโลกอาจส่งผลกระทบในด้านลบต่อความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยจากกลุ่มผู้ซื้อต่างชาติได้ ดังนั้น บริษัทจึงควรบริหารจัดการการเปิดโครงการใหม่อย่างระมัดระวังเพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าในแต่ละกลุ่ม

อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนอยู่ในระดับปานกลาง

ทริสเรตติ้งคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทอาจเพิ่มขึ้นในช่วงปี 2562-2564 จากการขยายธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ ทริสเรตติ้งยังคาดว่าบริษัทจะเปิดโครงการบ้านจัดสรรมูลค่ารวม 30,000-35,000 ล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2562-2564 และจะเปิดโครงการคอนโดมิเนียมมูลค่ารวม 29,000 ล้านบาทในปี 2562 และมูลค่ารวม 20,000 ล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2563-2564 อีกด้วย ในการนี้ ทริสเรตติ้งคาดว่าบริษัทจะใช้งบประมาณในการซื้อที่ดินจำนวน 8,000 ล้านบาทในปี 2562 และจำนวน 12,000 ล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2563-2564

แม้ว่าบริษัทจะยังคงขยายธุรกิจเชิงรุก กระนั้นทริสเรตติ้งก็คาดว่าบริษัทจะสามารถรักษาอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนให้อยู่ในระดับต่ำกว่า 50% หรืออัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนให้อยู่ในระดับต่ำกว่า 1 เท่าเอาไว้ได้ในช่วง 3 ปีข้างหน้า ทั้งนี้ ณ เดือนมีนาคม 2562 อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทอยู่ที่ระดับ 40% และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนของบริษัทอยู่ที่ระดับ 0.66 เท่า

สภาพคล่องที่เพียงพอ

สภาพคล่องทางการเงินของบริษัทยังคงมีเพียงพอ โดย ณ เดือนมีนาคม 2562 บริษัทมีเงินสดจำนวน 2,697 ล้านบาทและมีวงเงินกู้จากธนาคารที่ยังไม่ได้เบิกใช้และไม่ติดเงื่อนไขในการเบิกซึ่งสามารถเบิกได้ทันทีอีกประมาณ 7,000 ล้านบาท นอกจากนี้ ทริสเรตติ้งยังคาดว่ากระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัทในช่วง 12 เดือนข้างหน้าจะอยู่ที่ 6,500 ล้านบาทด้วย สำหรับภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในอีก 12 เดือนข้างหน้านั้นประกอบด้วยเงินกู้ระยะสั้นจากธนาคารจำนวน 6,606 ล้านบาทและหุ้นกู้จำนวน 4,100 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทยังมีเงินกู้ระยะสั้นจากบริษัทโฮลดิ้งอีกจำนวน 9,790 ล้านบาทที่จะต้องจ่ายชำระในช่วงเดียวกันอีกด้วย

หลังจากการปรับโครงสร้างกิจการของกลุ่มบริษัทแล้ว บริษัท พกฤษา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) จะเป็นผู้บริหารการลงทุนและการเงินของทั้งกลุ่มบริษัท ดังนั้น หลังจากนั้นจะมีการเสนอขายหุ้นกู้ทั้งหมดในนามของบริษัทโฮลดิ้งและบริษัทโฮลดิ้งจะจัดสรรเงินทุนให้แก่บริษัทลูกต่าง ๆ ทั้งนี้ หุ้นกู้ของบริษัท

พฤษภา เรียลเอสเตทที่จะครบกำหนดนั้นจะถูกทดแทนด้วยหุ้นกู้ที่ออกใหม่โดยบริษัทโฮลดิ้ง ในขณะที่เงินกู้ระยะสั้นจะใช้วิธีต่ออายุออกไปหรือจ่ายชำระคืน โดยปกติแล้วบริษัทมักใช้เงินกู้ระยะสั้นเพื่อลดต้นทุนทางการเงิน อย่างไรก็ตาม บริษัท ก็มีเป้าหมายที่จะกัณวเงินสำรองและกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเอาไว้ให้เพียงพอต่อการจ่ายชำระคืนหนี้ระยะสั้นทั้งหมดด้วย

บริษัทจำเป็นต้องรักษาอัตราส่วนทางการเงินให้เป็นไปตามเงื่อนไขทางการเงินของหุ้นกู้โดยบริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนไม่ให้เกินกว่า 2 เท่า ทั้งนี้ ณ เดือนมีนาคม 2562 อัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 0.71 เท่า ดังนั้น จึงถือว่าบริษัทยังคงรักษาอัตราส่วนดังกล่าวให้สอดคล้องกับเงื่อนไขทางการเงินอยู่ ในกรณีนี้ ทริสเรทติ้งหวังว่าบริษัทจะสามารถบริหารโครงสร้างทางการเงินให้สอดคล้องกับเงื่อนไขดังกล่าวต่อไปได้ในช่วง 12-18 เดือนข้างหน้า

สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

สมมติฐานกรณีพื้นฐานที่สำคัญ ๆ ของทริสเรทติ้งมีดังนี้

- บริษัทจะเปิดโครงการบ้านจัดสรรมูลค่ารวม 30,000-35,000 ล้านบาทต่อปีในช่วง 3 ปีข้างหน้า และเปิดโครงการคอนโดมิเนียมมูลค่ารวม 29,000 ล้านบาทในปี 2562 และมูลค่ารวม 20,000 ล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2563-2564
- บริษัทจะตั้งงบประมาณในการซื้อที่ดินจำนวน 8,000 ล้านบาทในปี 2562 และ 12,000 ล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2563-2564
- รายได้จากการดำเนินงานรวมของบริษัทจะอยู่ที่ระดับสูงกว่า 45,000 ล้านบาทต่อปี และอัตรากำไรจากการดำเนินงานจะอยู่ในระดับไม่ต่ำกว่า 15%

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงความคาดหวังของทริสเรทติ้งว่าบริษัทจะสามารถรักษาผลการดำเนินงานที่ดีเอาไว้ได้ในช่วงปี 2562-2564 อีกทั้งจะสามารถส่งมอบยอดขายที่รับรู้รายได้จำนวนมากได้ตามแผน แม้การแข่งขันในตลาดพัฒนาที่อยู่อาศัยจะทวีความรุนแรงแต่ก็คาดว่าบริษัทจะรักษาอัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานให้อยู่ในระดับไม่ต่ำกว่า 15% รวมทั้งจะรักษาอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนให้อยู่ในระดับต่ำกว่า 50% เอาไว้ได้

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

แนวโน้มอันดับเครดิตในอนาคตของบริษัทจะขึ้นอยู่กับทั้งผลการดำเนินงานของบริษัทเองและสถานะทางการเงินของกลุ่มบริษัท หากการลงทุนในธุรกิจใหม่ของบริษัทโฮลดิ้งประสบผลสำเร็จก็จะส่งผลดีต่อกลุ่มบริษัท ในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตของบริษัทอาจได้รับผลกระทบในทางลบหากการลงทุนในธุรกิจใหม่ของบริษัทโฮลดิ้งส่งผลให้สถานะทางการเงินของกลุ่มบริษัทอ่อนแอลง

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ*

หน่วย: ล้านบาท

	ม.ค.-มี.ค. 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
		2561	2560	2559	2558
รายได้จากการดำเนินงานรวม	11,911	45,076	44,129	47,172	51,421
กำไรจากการดำเนินงาน	2,515	8,642	7,964	8,456	10,502
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	2,454	8,453	7,887	8,361	10,517
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	2,652	9,158	8,395	8,930	11,077
เงินทุนจากการดำเนินงาน	1,942	6,706	6,019	6,634	8,222
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	212	902	794	818	1,058
เงินลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	72,094	71,960	63,791	59,838	57,590
สินทรัพย์รวม	82,182	80,503	71,228	66,382	65,309
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	27,764	29,665	27,083	23,189	23,646
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	41,967	40,208	36,155	36,203	34,218
อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว					
อัตรากำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ (%)	21.12	19.17	18.05	17.93	20.42
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	13.61 **	12.45	12.65	13.98	18.45
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	12.51	10.15	10.58	10.92	10.47
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	2.68 **	3.24	3.23	2.60	2.13
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	27.49 **	22.61	22.22	28.61	34.77
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	39.82	42.46	42.83	39.04	40.86

* งบการเงินรวม

** ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงิน, 5 กันยายน 2561
- Group Rating Methodology, 10 กรกฎาคม 2558
- วิธีการจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 31 ตุลาคม 2550

บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) (PS)

อันดับเครดิตองค์กร:	A
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
PS199A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,700 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2562	A
PS19NA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,400 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2562	A
PS205A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2563	A
PS207A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,600 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2563	A
PS20NA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,500 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2563	A
PS213A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2564	A
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2562 ห้ามมิให้บุคคลใด ไข่ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแถลงข้อเท็จจริง หรือคำแนะนำให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมีได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ 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