

บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 79/2563

8 มิถุนายน 2563

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร:	A
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน	A
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด: 27/05/62

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 บุญยานิชกุล

jutamas@trisrating.com

อวยพร วชิรกาญจน์ภรณ์

auyporn@trisrating.com

หัตยานี พัทธกะปฐพี

hattayanee@trisrating.com

สุชาดา พันธุ์, Ph. D.

suchada@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรตติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ “A” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” โดยอันดับเครดิตสะท้อนถึงสถานะความเป็นผู้นำของบริษัทในตลาดพัฒนาที่อยู่อาศัย ตลอดจนความหลากหลายของสินค้า ความสามารถในการแข่งขันด้านต้นทุน และยอดขายรอการส่งมอบจำนวนมากที่ช่วยสนับสนุนรายได้ของบริษัทในอนาคตได้ส่วนหนึ่ง นอกจากนี้ อันดับเครดิตยังสะท้อนถึงอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทที่อยู่ในระดับปานกลาง ตลอดจนความกังวลเกี่ยวกับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ หรือโควิด-19 ซึ่งได้เพิ่มแรงกดดันให้แก่เศรษฐกิจภายในประเทศให้มากยิ่งขึ้นรวมทั้งยังบ่งชี้ต้นทุนอุปสงค์ด้านที่อยู่อาศัยอีกด้วย

ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

ยังคงเป็นผู้นำในธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยแม้ผลการดำเนินงานคาดว่าจะอ่อนตัวลงชั่วคราว

ทริสเรตติ้งคาดว่าบริษัทจะสามารถรักษาสถานะที่แข็งแกร่งในธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเอาไว้ได้ในช่วง 3 ปีข้างหน้า รายได้จากการดำเนินงานรวมของบริษัทอยู่ที่ 4.4-4.7 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2559-2561 รายได้จากการดำเนินงานรวมลดลง 11% จากปีก่อนโดยอยู่ที่ 4.02 หมื่นล้านบาทในปี 2562 รายได้จากทาวน์เฮ้าส์อยู่ที่ 1.79 หมื่นล้านบาทในปี 2562 ลดลงจาก 2.3 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2559-2561 รายได้จากบ้านเดี่ยวลดลง 12% จากปีก่อน ในขณะที่รายได้จากคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้น 7% จากปีก่อน ทั้งนี้ รายได้จากการดำเนินงานรวมของบริษัทลดลงอย่างมากถึง 40% จากช่วงเดียวกันของปีที่แล้วมาอยู่ที่ 7.2 พันล้านบาทในช่วง 3 เดือนแรกของปี 2563 เนื่องจากภาวะชะลอตัวของตลาดที่อยู่อาศัยและผลกระทบจากฐานรายได้ที่สูงในช่วงไตรมาสแรกของปีที่แล้ว อย่างไรก็ตาม รายได้จากการดำเนินงานรวมของบริษัทยังคงอยู่ในระดับสูงที่สุดในกลุ่มผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ภายใต้สมมติฐานพื้นฐาน ทริสเรตติ้งประเมินว่ารายได้จากการดำเนินงานรวมของบริษัทจะลดลง 30%-35% ในปีนี้และจะปรับตัวดีขึ้นในปีถัดไป ทั้งนี้ รายได้จากการดำเนินงานรวมน่าจะปรับตัวดีขึ้นอยู่ที่ระดับ 3.5-4.5 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2564-2565 ทริสเรตติ้งเชื่อว่ารายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจะยังคงเป็นแหล่งรายได้หลักของกลุ่มบริษัทต่อไปอีกในช่วง 3 ปีข้างหน้า

สินค้าที่มีความหลากหลายภายใต้แบรนด์ที่เป็นที่รู้จักอย่างดีโดยเฉพาะอย่างยิ่งในตลาดระดับราคาปานกลางถึงต่ำ

ทริสเรตติ้งมีความเห็นว่าการมีสินค้าที่หลากหลายทำให้บริษัทมีความยืดหยุ่นเป็นอย่างมากในการนำเสนอสินค้าให้สอดคล้องกับความต้องการของตลาด โดยบริษัทมีทาวน์เฮ้าส์ บ้านเดี่ยว และคอนโดมิเนียมที่ครอบคลุมระดับราคาที่แตกต่างกัน ในส่วนของทาวน์เฮ้าส์นั้นครอบคลุมระดับราคาต่ำถึงปานกลางซึ่งมีราคาขายอยู่ในช่วง 1-5 ล้านบาทต่อหน่วย โดยแบรนด์ของทาวน์เฮ้าส์ที่เป็นที่รู้จักดีคือ “บ้านพกษา” และ “พกษาวิลล์” ส่วนโครงการบ้านเดี่ยวนั้นครอบคลุมตั้งแต่ระดับราคา 3-10 ล้านบาทต่อหน่วย ซึ่งส่วนใหญ่พัฒนาภายใต้แบรนด์ “ภัสสร” “เดอะแพลนท์” และ “พกษาวิลเลจ” ในขณะที่โครงการคอนโดมิเนียมครอบคลุมตั้งแต่ระดับราคาต่ำถึงสูงซึ่งมีราคาขายตั้งแต่ 40,000 บาทถึง 270,000 บาทต่อตารางเมตร (ตร.ม.)

ณ เดือนเมษายน 2563 บริษัทมีโครงการที่อยู่อาศัยระหว่างการพัฒนาประมาณ 200 โครงการซึ่งมีมูลค่าเหลือขายรวม 1.03 แสนล้านบาท (รวมทั้งที่ก่อสร้างแล้วและยังไม่ได้ก่อสร้าง) โดยโครงการทาวน์เฮ้าส์คิดเป็น 46% ของมูลค่าเหลือขายทั้งหมด ในขณะที่โครงการบ้านเดี่ยวนั้นคิดเป็น 28% และคอนโดมิเนียมคิดเป็น 26% บริษัทมียอดขายรอการรับรู้รายได้มูลค่า 2.61 หมื่นล้านบาทซึ่งบริษัทมี

แผนจะส่งมอบให้แก่ลูกค้าคิดเป็นมูลค่าจำนวน 8.8 พันล้านบาทในช่วงที่เหลือของปี 2563 มูลค่า 7 พันล้านบาทในปี 2564 มูลค่า 1 หมื่นล้านบาทในปี 2565 และมูลค่า 0.3 พันล้านบาทในปี 2566 โดยทริสเรตติ้งคาดว่าจะบริษัทจะสามารถส่งมอบยอดขายรายการรับรู้รายได้ดังกล่าวได้ตามแผน

ความท้าทายจากการบริหารสินค่างเลื้อและต้นทุนให้มีประสิทธิภาพในช่วงที่ความต้องการที่อยู่อาศัยชะลอตัว

บริษัทมีสินทรัพย์สำเร็จคงเหลือมูลค่าประมาณ 2.2 หมื่นล้านบาท ณ สิ้นเดือนเมษายน 2563 ซึ่งประกอบด้วยคอนโดมิเนียมมูลค่า 1 หมื่นล้านบาท ทาวน์เฮ้าส์มูลค่า 7 พันล้านบาท และบ้านเดี่ยวมูลค่า 5 พันล้านบาท ทั้งนี้ จากภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศที่คาดว่าจะชะลอตัวในปี 2563 ทำให้บริษัทอาจต้องใช้เวลาที่นานขึ้นในการขายสินทรัพย์สำเร็จเหล่านี้ให้หมด ดังนั้น บริษัทจึงวางแผนจะลดการเปิดโครงการใหม่และเน้นการขายสินค้าที่สร้างแล้วเสร็จ นอกจากนี้ ในปีนี้บริษัทยังจะให้ความสำคัญกับการบริหารสินค่างเลื้อโดยการควบคุมการก่อสร้างงานในแต่ละขั้นตอน การลดงบประมาณซื้อที่ดิน รวมถึงการขายที่ดินที่ยังไม่ได้พัฒนาอีกด้วย

อย่างไรก็ตาม ความสามารถในการทำกำไรของบริษัทอาจได้รับแรงกดดันจากการแข่งขันที่รุนแรงเนื่องจากผู้ประกอบการหลายรายหันมาเน้นการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรมากขึ้นในขณะที่ความต้องการที่อยู่อาศัยไม่ได้เติบโตมากนัก ความได้เปรียบในการแข่งขันด้านต้นทุนซึ่งมาจากความสามารถในการผลิตสินค้าได้เร็วขึ้นอาจไม่ได้เอื้อประโยชน์ให้แก่บริษัทมากนักในช่วงที่ความต้องการที่อยู่อาศัยชะลอตัว นอกจากนี้ แม้อัตราการผลิตของโรงงานคอนกรีตสำเร็จรูปของบริษัทจะลดลง แต่บริษัทก็ยังคงมีค่าใช้จ่ายคงที่ของโรงงานอยู่ จึงทำให้คาดว่าอัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของบริษัทอาจลดลงเหลือ 15% จาก 19%-22% ของรายได้จากการดำเนินงานรวมในช่วงปี 2559 จนถึง 3 เดือนแรกของปี 2563 ในขณะเดียวกัน อัตรากำไรสุทธิก็อาจลดลงเหลือประมาณ 10% ของรายได้จากการดำเนินงานรวมจาก 13%-14% ในช่วง 4 ปีที่ผ่านมาอีกด้วย

ความกังวลเกี่ยวกับความต้องการที่อยู่อาศัยที่ชะลอตัวและผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19

แม้ว่าธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยจะขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศโดยรวมเป็นอย่างมากแต่ก็มีความผันผวนมากกว่าภาวะเศรษฐกิจโดยทั่วไป การชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศประกอบกับภาวะหนี้ภาคครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงทั่วประเทศเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อกำลังซื้อของผู้บริโภคภายในประเทศ ในขณะเดียวกัน ผลกระทบในด้านลบจากสงครามการค้าโลกและการแข็งค่าของเงินบาทก็ทำให้ความต้องการซื้อคอนโดมิเนียมจากผู้ซื้อต่างชาติโดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้ซื้อชาวจีนชะลอตัวมาตั้งแต่ปี 2562

เศรษฐกิจที่ถดถอยลงยิ่งขึ้นจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในปีนี้ยังส่งผลกระทบในเชิงลบต่อความต้องการที่อยู่อาศัยมากขึ้น ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังคงรอดูสถานการณ์อยู่เนื่องจากความต้องการที่อยู่อาศัยจากทั้งผู้ซื้อภายในประเทศและต่างประเทศต้องหยุดชะงักลงในช่วงครึ่งแรกของปี 2563 นอกจากนี้ มาตรการจำกัดการเดินทางในหลาย ๆ ประเทศก็ทำให้บริษัทต้องเลื่อนการส่งมอบที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้ซื้อต่างชาติออกไปอีก 2-3 เดือนอีกด้วย ทั้งนี้ ณ เดือนเมษายน 2563 บริษัทมียอดขายรายการรับรู้รายได้ในกลุ่มลูกค้าต่างชาติมูลค่า 8.1 พันล้านบาท หรือคิดเป็น 31% ของยอดขายรายการรับรู้รายได้ทั้งหมด โดยประมาณ 2.2 พันล้านบาทของยอดขายรายการรับรู้รายได้ดังกล่าวมีแผนจะส่งมอบให้แก่ลูกค้าภายในปีนี้ ดังนั้น หากมีการเลื่อนการส่งมอบก็อาจทำให้รายได้และกำไรของบริษัทต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้ได้ นอกจากนี้ การแพร่ระบาดที่ยืดเยื้อของไวรัสก็อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทมากกว่าที่คาดการณ์ไว้และอาจส่งผลกระทบต่ออันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทได้อีกด้วย

อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนอยู่ในระดับปานกลาง

ทริสเรตติ้งคาดว่าบริษัทจะดำเนินนโยบายที่ระมัดระวังในการเปิดและพัฒนาโครงการใหม่ในช่วงที่ตลาดพัฒนาที่อยู่อาศัยชะลอตัว โดยคาดว่าบริษัทจะลดการเปิดโครงการใหม่ลงในปีที่เหลือประมาณ 1.5 หมื่นล้านบาทซึ่งประกอบด้วยโครงการบ้านจัดสรรมูลค่า 1 หมื่นล้านบาทและโครงการคอนโดมิเนียมมูลค่า 5 พันล้านบาท ในช่วงปี 2564-2565 คาดว่าบริษัทจะเปิดโครงการบ้านจัดสรรมูลค่า 2 หมื่นล้านบาทต่อปีและโครงการคอนโดมิเนียมมูลค่า 1-2 หมื่นล้านบาทต่อปี งบประมาณซื้อที่ดินคาดว่าจะอยู่ที่ 1 พันล้านบาทในปี 2563 และ 3-8 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2564-2565 ทั้งนี้ ในช่วงที่ตลาดชะลอตัว ทริสเรตติ้งคาดว่าบริษัทจะให้ความสำคัญกับการบริหารสภาพคล่องและโครงสร้างเงินทุนเพื่อให้สามารถรักษาระดับเครดิตไว้ที่ระดับปัจจุบันได้ โดยคาดว่าบริษัทจะรักษาอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนให้ต่ำกว่า 50% หรืออัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนให้ต่ำกว่า 1 เท่าเอาไว้ได้ ทั้งนี้ ณ เดือนมีนาคม 2563 อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทอยู่ที่ระดับ 43% และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนอยู่ที่ระดับ 0.89 เท่า

สภาพคล่องที่เพียงพอ

ทริสเรตติ้งประเมินว่าสภาพคล่องของบริษัทจะยังคงมีเพียงพอในช่วง 12 เดือนข้างหน้า โดย ณ เดือนมีนาคม 2563 แหล่งเงินทุนของบริษัทประกอบด้วยเงินสดจำนวน 5.9 พันล้านบาท วงเงินกู้จากธนาคารที่ไม่สามารถยกเลิกได้จำนวน 6.4 พันล้านบาท และวงเงินกู้ระยะสั้นที่สามารถยกเลิกได้จำนวน 5.3 พันล้านบาท นอกจากนี้ ทริสเรตติ้งยังคาดว่าจะกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัทในช่วง 12 เดือนข้างหน้าจะอยู่ที่ประมาณ 3 พันล้านบาท บริษัทยังมีที่ดินที่ปลอดภาระค้ำประกันซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีที่จำนวน 6.6 พันล้านบาทที่สามารถนำไปเป็นหลักประกันเพื่อขอวงเงินกู้ใหม่ได้ในกรณีที่จำเป็นอีกด้วย บริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระไปอีก 12 เดือนข้างหน้าจำนวน 2.13 หมื่นล้านบาทซึ่งประกอบด้วยเงินกู้ระยะสั้นจากธนาคารจำนวน 1.22 หมื่นล้านบาทและหุ้นกู้อีกจำนวน 9.1 พันล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทยังมีเงินกู้ระยะสั้นจากบริษัทแม่คือ บริษัท พุกกะ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) อีกจำนวน 1.61 หมื่นล้านบาทอีกด้วย หลังจากการปรับโครงสร้างกิจการของกลุ่มบริษัทแล้ว บริษัท พุกกะ โฮลดิ้ง จะเป็นผู้บริหารการลงทุนและการเงินของทั้งกลุ่มบริษัท ดังนั้น หลังจากนั้นจะมีการเสนอขายหุ้นทั้งหมดในนามของบริษัทโฮลดิ้งหรือบริษัทแม่ และบริษัทโฮลดิ้งจะจัดสรรเงินทุนให้แก่บริษัทลูก

ต่าง ๆ ในกลุ่ม ทั้งนี้ หุ้นกู้ของบริษัทพญา เรียลเอสเตทที่จะครบกำหนดนั้นจะทดแทนด้วยหุ้นกู้ที่ออกใหม่โดยบริษัทโฮลดิ้ง ในขณะที่เงินกู้ระยะสั้นจะใช้วิธีต่ออายุออกไปหรือจ่ายชำระคืน

บริษัทจำเป็นต้องรักษาอัตราส่วนทางการเงินให้เป็นไปตามเงื่อนไขทางการเงินของหุ้นกู้โดยบริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนไม่ให้เกินกว่า 2 เท่า ทั้งนี้ ณ เดือนมีนาคม 2563 อัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 0.89 เท่า ในกรณีนี้ ทริสเรตติ้งเชื่อว่าบริษัทจะสามารถบริหารโครงสร้างทางการเงินให้สอดคล้องกับเงื่อนไขดังกล่าวต่อไปได้ในช่วง 12-18 เดือนข้างหน้า

สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

สมมติฐานกรณีพื้นฐานที่สำคัญ ๆ ของทริสเรตติ้งสำหรับการดำเนินงานของบริษัทในระหว่างปี 2563-2565 มีดังนี้

- บริษัทจะเปิดโครงการบ้านจัดสรรมูลค่า 1 หมื่นล้านบาทและโครงการคอนโดมิเนียมมูลค่า 5 พันล้านบาทในปี 2563 และคาดว่าจะเปิดโครงการบ้านจัดสรรมูลค่า 2 หมื่นล้านบาทต่อปีและโครงการคอนโดมิเนียมมูลค่า 1-2 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2564-2565
- รายได้จากการดำเนินงานรวมคาดว่าจะอยู่ที่ 2.5 หมื่นล้านบาทในปี 2563 และน่าจะปรับตัวดีขึ้นเป็น 3.5-4.5 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2564-2565
- งบประมาณซื้อที่ดินคาดว่าจะอยู่ที่ 1 พันล้านบาทในปี 2563 และ 3-8 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2564-2565

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงความคาดหวังของทริสเรตติ้งว่าบริษัทจะสามารถรักษาผลการดำเนินงานตามที่คาดการณ์เอาไว้ได้ อีกทั้งจะสามารถส่งมอบยอดขายที่รองรับรายได้จำนวนมากได้ตามแผน แม้ว่าความต้องการที่อยู่อาศัยจากทั้งผู้ซื้อภายในประเทศและต่างประเทศจะชะลอตัวประกอบกับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ทริสเรตติ้งก็ยังคาดว่าบริษัทจะสามารถรักษาอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินให้อยู่ที่ระดับประมาณ 10% เอาไว้ได้ในปีนี้ อัตราส่วนดังกล่าวคาดว่าจะดีขึ้นเป็น 15%-20% ในช่วงปี 2564-2565 นอกจากนี้ บริษัทจะรักษาอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนให้ต่ำกว่าระดับ 50% เอาไว้ได้อย่างต่อเนื่องอีกด้วย

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

แนวโน้มอันดับเครดิตในอนาคตของบริษัทไม่เพียงแต่จะขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของบริษัทเท่านั้น แต่ยังขึ้นอยู่กับสถานะทางการเงินของกลุ่มบริษัทอีกด้วย หากการลงทุนในธุรกิจใหม่ของบริษัทโฮลดิ้งประสบผลสำเร็จก็จะส่งผลดีต่อกลุ่มบริษัท ในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตของบริษัทอาจได้รับผลกระทบในทางลบหากผลการดำเนินงานของบริษัทต่างไปจากที่คาดการณ์ไว้อย่างมีนัยสำคัญและ/หรือการลงทุนในธุรกิจใหม่ของบริษัทโฮลดิ้งจุดให้สถานะทางการเงินของกลุ่มบริษัทอ่อนแอลง

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ *

หน่วย: ล้านบาท

	ม.ค.-มี.ค. 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
		2562	2561	2560	2559
รายได้จากการดำเนินงานรวม	7,176	40,156	45,075	44,129	47,172
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	1,442	7,893	8,453	7,887	8,361
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	1,561	8,649	9,158	8,395	8,930
เงินทุนจากการดำเนินงาน	1,122	6,113	6,705	6,019	6,634
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	185	1,013	903	794	818
เงินลงทุนในการพัฒนาสังหาริมทรัพย์	77,234	76,464	71,960	63,791	59,838
สินทรัพย์รวม	90,850	85,075	80,503	71,228	66,382
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	32,729	31,964	29,624	27,083	23,189
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	43,096	42,066	40,208	36,155	36,203
อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ (%)	21.75	21.54	20.32	19.02	18.93
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	8.93 **	10.74	12.45	12.65	13.98
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	8.42	8.54	10.15	10.58	10.92
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	4.33 **	3.70	3.23	3.23	2.60
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	16.17 **	19.12	22.63	22.22	28.61
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	43.16	43.18	42.42	42.83	39.04

* งบการเงินรวม

** ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- วิธีการจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 26 กรกฎาคม 2562
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงิน, 5 กันยายน 2561
- Group Rating Methodology, 10 กรกฎาคม 2558

บริษัท พุกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) (PS)

อันดับเครดิตองค์กร:	A
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
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

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

© บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2563 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้อัดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแถลงข้อเท็จจริง หรือคำแนะนำให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้ใดๆ 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 และจะไม่รับผิดชอบต่อการผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria