

บริษัท พกษา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 170/2568

3 ตุลาคม 2568

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร:	BBB+
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
หุ้นกู้มีการค้ำประกัน	BBB+
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Negative

วันที่ทบทวนล่าสุด: 04/09/67

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับเครดิต	แนวโน้มอันดับ เครดิต/เครดิตพิโนจ
04/09/67	BBB+	Stable
04/08/66	A-	Stable
18/07/65	A	Negative
27/04/61	A	Stable

ติดต่อ:

หัตถยานี พิทักษ์ปฐพี

hattayanee@trisrating.com

อวยพร วชิรกาญจนารมภ์

auyporn@trisrating.com

จุฑามาส บุญยวานิชกุล

jutamasa_b@trisrating.com

สุชาดา พันธ, Ph.D.

suchada@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรทติ้งเปลี่ยนแปลงแนวโน้มอันดับเครดิตของ บริษัท พกษา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) เป็น “Negative” หรือ “ลบ” จาก “Stable” หรือ “คงที่” ขณะเดียวกันยังคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้มีการค้ำประกันไว้ที่ “BBB+” ทั้งนี้ หุ้นกู้ดังกล่าวได้รับการค้ำประกันอย่างไม่มีเงื่อนไขและไม่อาจเพิกถอนได้โดย บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) (PS) ซึ่งเป็นบริษัทลูกของบริษัทที่ได้รับการจัดอันดับเครดิตที่ระดับ “BBB+/ Negative” หุ้นกู้มีการค้ำประกันดังกล่าวมีสิทธิเท่าเทียมกันกับเจ้าหนี้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ PS

แนวโน้มอันดับเครดิต “ลบ” สะท้อนถึงผลการดำเนินงานของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยของกลุ่มที่ต่ำกว่าที่คาดไว้ และสถานะทางการเงินของกลุ่มที่อ่อนแอลง นอกจากนี้ รายได้และกำไรในอนาคตของบริษัทยังคาดว่าจะเผชิญกับแรงกดดันอย่างต่อเนื่องจากสภาพเศรษฐกิจที่ไม่เอื้ออำนวย และการแข่งขันที่รุนแรงในกลุ่มผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ ขณะที่รายได้จากธุรกิจอื่นยังคงมีสัดส่วนไม่มากนัก

อันดับเครดิตยังสะท้อนถึงผลกระทบจากระดับหนี้ครัวเรือนที่ยังคงอยู่ในระดับสูง และอัตราการปฏิเสธสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น ซึ่งยังคงเป็นปัจจัยกดดันความต้องการที่อยู่อาศัย อย่างไรก็ตาม แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยที่ลดลง การผ่อนคลายข้อกำหนดด้านสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV) และการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนอง คาดว่าจะช่วยพยุงความต้องการในกลุ่มที่อยู่อาศัยราคาปานกลางถึงต่ำในช่วง 12 เดือนข้างหน้า อันดับเครดิตยังคงสะท้อนถึงสภาพคล่องของบริษัทที่สามารถบริหารจัดการได้

ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

ผลการดำเนินงานในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยอ่อนแอกว่าคาด

รายได้จากการดำเนินงานรวมของบริษัทในปี 2567 ลดลง 19% จากปีก่อนมาอยู่ที่ 2 หมื่นล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าประมาณการก่อนหน้านี้ของทริสเรทติ้ง แนวโน้มขาลงยังคงดำเนินต่อเนื่องในครึ่งแรกของปี 2568 โดยรายได้ลดลง 30% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน คิดเป็นเพียง 1 ใน 3 ของเป้าหมายทั้งปี ผลการดำเนินงานโดยรวมที่อ่อนแอลงดังกล่าวเป็นผลมาจากยอดขายจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยของบริษัทที่ลดลงประมาณ 20% ในปี 2567 และ 40% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2568 ในขณะที่รายได้จากธุรกิจโรงพยาบาลนั้นเป็นไปตามการคาดการณ์ของทริสเรทติ้ง

ความสามารถในการทำกำไรของบริษัทอ่อนแอลงมากขึ้นจากความพยายามในการลดราคาเพื่อกระตุ้นยอดขายอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัย รวมทั้งธุรกิจโรงพยาบาลยังคงขาดทุนต่อเนื่อง และต้นทุนคงที่ที่สูงขึ้นจากธุรกิจใหม่ ๆ ของบริษัท ส่งผลให้ EBITDA ลดลง 50% มาอยู่ที่ระดับ 1.7 พันล้านบาทในปี 2567 และแนวโน้มยังคงลดลงต่อเนื่องในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2568 โดย EBITDA ลดลง 40% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนมาอยู่ที่ระดับ 700 ล้านบาท คิดเป็นเพียง 1 ใน 4 ของประมาณการทั้งปีของทริสเรทติ้ง ความสามารถในการทำกำไรที่ลดลงส่งผลต่อกำไรสุทธิของบริษัทอย่างมาก โดยลดลงมาที่ระดับประมาณ 500 ล้านบาทในปี 2567 ซึ่งนับเป็นระดับต่ำสุดใน

รอบหลายปี และในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2568 กำไรสุทธิลดลง 80% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าเหลือเพียง 90 ล้านบาท

ผลการดำเนินงานในอนาคตยังคงเป็นประเด็นท้าทาย

ทริสเรทติ้งคาดว่าผลการดำเนินงานของบริษัทจะยังคงเผชิญความกดดันในปี 2568-2570 เนื่องจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยยังคงเป็นแหล่งรายได้หลักของกลุ่ม กำลังซื้อที่อ่อนแอลงของผู้ซื้อบ้าน ตลอดจนการแข่งขันที่รุนแรงจากผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยรายใหญ่ จะยังคงกดดันยอดขายอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยของบริษัทต่อไป ในขณะที่ธุรกิจโรงพยาบาลของบริษัทแม้จะแสดงให้เห็นถึงการปรับตัวที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา แต่กำไรที่ได้เมื่อเทียบกับกำไรรวมนั้นคาดว่าจะยังคงอยู่ในระดับจำกัด โดยคาดว่าจะอยู่ที่เพียง 13%-14% ตลอดช่วงระยะเวลาคาดการณ์

ในอนาคต ทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้รวมในปี 2568 จะลดลง 20% จากช่วงเดียวกันในปีก่อน และฟื้นตัวมาอยู่ที่ระดับ 1.7-1.8 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงระหว่างปี 2569-2570 หรือลดลง 20%-25% จากประมาณการในปีที่แล้วของทริสเรทติ้ง และคาดว่ารายได้ส่วนใหญ่จะยังคงมาจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยต่อไป ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนประมาณ 80% ของรายได้ทั้งหมดของบริษัท ทริสเรทติ้งได้ปรับลดประมาณการ EBITDA ลงมา 50% จากประมาณการในปีที่แล้วลงมาอยู่ที่ 1.4-1.7 พันล้านบาท โดย EBITDA ดังกล่าวจะมาจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยคิดเป็นสัดส่วนเกินกว่า 85% ของ EBITDA ทั้งหมดของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ EBITDA Margin ของบริษัทนั้นคาดว่าจะคงอยู่ที่ประมาณ 9%-10% ตลอดช่วงปีประมาณการ

การปรับพอร์ตโฟลิโอไปสู่อสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยราคาสูงยังคงเป็นประเด็นท้าทายอย่างมาก

แม้ว่าบริษัทจะมีสินค้าที่อยู่อาศัยที่หลากหลายซึ่งประกอบด้วยบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม โดยครอบคลุมเกือบครบทุกระดับราคาในตลาดที่อยู่อาศัย แต่สินค้าส่วนใหญ่ในพอร์ตโฟลิโอยังเน้นไปที่กลุ่มผู้ซื้อบ้านที่มีระดับรายได้ปานกลางถึงต่ำ โดยมีระดับราคาต่ำกว่า 7 ล้านบาทต่อยูนิตเท่านั้นหรือคิดเป็นประมาณ 70% ของสินค้าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ซึ่งผลกระทบจากกำลังซื้อที่อ่อนแอลงของผู้ซื้อบ้านและอัตราการปฏิเสธสินเชื่อที่สูงขึ้นโดยเฉพาะในกลุ่มที่มีระดับรายได้ปานกลางถึงต่ำนี้ เป็นสาเหตุที่ทำให้ยอดขายอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยของบริษัทลดลงอย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้น บริษัทจึงมีแนวโน้มที่จะเพิ่มสินค้าที่อยู่อาศัยในกลุ่มที่มีราคาในระดับปานกลางถึงสูงให้มากขึ้นตั้งแต่ปี 2567 โดยบริษัทมีแผนการจะเปิดตัวโครงการในกลุ่มระดับราคาที่สูงกว่า 7 ล้านบาทในสัดส่วนประมาณครึ่งหนึ่งของโครงการที่เปิดใหม่ทั้งหมดในแต่ละปี และมีเป้าหมายที่จะเพิ่มสัดส่วนของที่อยู่อาศัยในกลุ่มระดับราคามากกว่า 7 ล้านบาทให้ได้ถึง 45% ภายใน 5 ปีข้างหน้า

อย่างไรก็ตาม ทริสเรทติ้งมองว่าการเพิ่มสัดส่วนของสินค้าที่อยู่อาศัยในกลุ่มราคาระดับสูงให้มากขึ้นนั้นจะเป็นประเด็นที่ค่อนข้างท้าทายสำหรับบริษัท เนื่องจากการรับรู้ด้านแบรนด์สินค้าของบริษัทในกลุ่มตลาดนี้ยังคงค่อนข้างจำกัด และยังคงเผชิญกับการแข่งขันที่รุนแรงจากผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีความแข็งแกร่งในตลาดอยู่แล้ว ณ เดือนมิถุนายน 2568 ราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วยในพอร์ตโฟลิโอปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเป็น 5-6 ล้านบาท เทียบกับก่อนหน้านี้ที่ต่ำกว่า 5 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม หากบริษัทสามารถดำเนินกลยุทธ์นี้ได้สำเร็จ การเปลี่ยนแปลงเชิงกลยุทธ์ดังกล่าวอาจช่วยเพิ่มส่วนแบ่งทางการตลาดและปรับปรุงผลประกอบการในระยะยาวได้

ธุรกิจโรงพยาบาลยังคงเติบโตแม้ว่าสัดส่วนรายได้ยังอยู่ในระดับปานกลาง

รายได้จากธุรกิจโรงพยาบาลของบริษัทเติบโตขึ้น 20% จากปีก่อนมาอยู่ที่ 2.2 พันล้านบาทในปี 2567 โดยได้รับแรงหนุนจากผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นของโรงพยาบาลวิมุต-พหลโยธิน และโรงพยาบาลวิมุต-เทพธารินทร์ จำนวนผู้ป่วยนอกและผู้ป่วยในที่เพิ่มขึ้นเป็นปัจจัยที่ทำให้รายได้เติบโต เพื่อขยายฐานลูกค้า บริษัทมีแผนจะดึงดูดผู้ป่วยรายใหม่ ทั้งภายในประเทศและต่างประเทศ ผ่านกิจกรรมทางการตลาดทั้งแบบปกติและแบบออนไลน์

นอกจากนี้ บริษัทยังมีแผนจะเพิ่มศูนย์การแพทย์แห่งความเป็นเลิศสำหรับการรักษาทางการแพทย์ที่ซับซ้อนมากขึ้นอีกด้วย ดังนั้น ทริสเรทติ้งจึงคาดว่ารายได้จากธุรกิจโรงพยาบาลจะอยู่ที่ระดับ 2.1-2.4 พันล้านบาทในช่วงปี 2568-2570 แม้ว่าสถานะทางการตลาดของบริษัทในธุรกิจโรงพยาบาลจะปรับตัวดีขึ้น แต่ยังคงต้องใช้เวลามากกว่าที่ธุรกิจนี้จะสร้างกำไรอย่างมีนัยสำคัญให้แก่บริษัท ทั้งนี้ คาดว่า EBITDA จากธุรกิจโรงพยาบาลของบริษัทจะเปลี่ยนเป็นบวกตั้งแต่ปี 2568 เป็นต้นไป โดยอยู่ในช่วง 200-300 ล้านบาทต่อปี

สถานะทางการเงินอ่อนแอลง

ผลการดำเนินงานที่อ่อนแอกว่าคาดของบริษัทและภาระหนี้ที่สูงขึ้นส่งผลให้กระแสเงินสดเพื่อการชำระหนี้อ่อนแอลงอย่างมีนัยสำคัญและอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินสูงขึ้น โดยอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินลดลงต่ำกว่า 5% ในช่วงปี 2567 ถึงช่วง 6 เดือนแรกของปี

2568 จากเดิมที่เกินกว่า 10% ในปีก่อนหน้า ซึ่งต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำที่ทริสเรตติ้งกำหนดไว้สำหรับแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” ในขณะเดียวกัน อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA ก็เพิ่มสูงขึ้นอย่างมากเป็น 8-12 เท่าในช่วงเดียวกัน เทียบกับ 2-5 เท่าในปีก่อน ๆ

ในอนาคต บริษัทมีแผนจะกลับไปมุ่งเน้นธุรกิจหลัก ได้แก่ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยและธุรกิจโรงพยาบาล พร้อมทั้งลดการลงทุนในธุรกิจที่ไม่ใช่ธุรกิจหลักลง อย่างไรก็ตาม คาดว่าบริษัทยังคงมีความต้องการเงินลงทุนจำนวนมากเพื่อรองรับการขยายตัวในทั้งสองธุรกิจ รวมถึงธุรกิจร่วมทุน (JV) ในช่วงปี 2568-2570 จะยังคงกดดันสถานะทางการเงินของกลุ่ม ภายใต้สมมติฐานพื้นฐาน คาดว่าบริษัทจะเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ทั้งโครงการของบริษัทเองและภายใต้โครงการร่วมทุนมูลค่า 2-2.3 หมื่นล้านบาทต่อปีตลอดช่วงเวลาประมาณการ งบประมาณซื้อที่ดินสำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยคาดว่าจะอยู่ที่จำนวน 3-4 พันล้านบาทต่อปี เงินลงทุนสำหรับธุรกิจโรงพยาบาลคาดว่าจะอยู่ที่ 3.7 พันล้านบาท และเงินลงทุนในบริษัทร่วมทุนจะอยู่ที่ 1.7 พันล้านบาทในช่วงสามปี นอกจากนี้ สมมติฐานยังรวมอัตราการจ่ายเงินปันผลที่ 80% ไว้ด้วย

จากปัจจัยดังกล่าว คาดว่าอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินของบริษัทจะยังต่ำกว่า 5% ในปี 2568 และจะเริ่มปรับตัวดีขึ้นเป็นมากกว่า 5% ตั้งแต่ปี 2569 เป็นต้นไป ขณะที่อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA คาดว่ายังคงอยู่ในระดับสูงที่ 10-11 เท่าตลอดช่วงเวลาคาดการณ์

สภาพคล่องสามารถบริหารจัดการได้

เมื่อพิจารณาจากงบการเงินรวมของบริษัทแล้ว ทริสเรตติ้งประเมินว่าสภาพคล่องของบริษัทจะสามารถบริหารจัดการได้ โดย ณ เดือนมิถุนายน 2568 แหล่งสภาพคล่องของบริษัทประกอบด้วยเงินสดในมือจำนวน 1.2 พันล้านบาท ตลอดจนวงเงินกู้ที่ยังไม่ได้เบิกใช้ซึ่งไม่สามารถยกเลิกได้และสามารถยกเลิกได้อีกจำนวน 9.1 พันล้านบาท นอกจากนี้ ทริสเรตติ้งยังคาดว่าเงินทุนจากการดำเนินงานของบริษัทในช่วง 12 เดือนข้างหน้าจะอยู่ที่จำนวน 800 ล้านบาท บริษัทยังมีที่ดินที่ปลอดภาระค้ำประกันและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีที่จำนวน 1.7 หมื่นล้านบาทและที่อยู่อาศัยที่สร้างแล้วเสร็จในโครงการที่ปลอดภาระหนี้ซึ่งมีมูลค่าทุนอยู่ที่ 8.5 พันล้านบาทซึ่งสามารถนำไปใช้เป็นหลักประกันเพื่อขอวงเงินกู้ใหม่ในกรณีที่ต้องการได้อีกด้วย บริษัทยังมีพอร์ตลงทุนมูลค่ายุติธรรมที่ 6.7 พันล้านบาท ซึ่งทริสเรตติ้งมองว่าเป็นอีกแหล่งเสริมสภาพคล่องเพิ่มเติม

บริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในอีก 12 เดือนข้างหน้าจำนวน 1.3 หมื่นล้านบาทซึ่งประกอบด้วยหุ้นกู้จำนวน 3.5 พันล้านบาท เงินกู้ระยะสั้นจากธนาคารจำนวน 7.5 พันล้านบาท เงินกู้ระยะยาวจากธนาคารจำนวน 1 พันล้านบาท และตั๋วอวัลระยะสั้นสำหรับซื้อที่ดินอีกจำนวน 0.6 พันล้านบาท โดยปกติบริษัทจะรีไฟแนนซ์หุ้นกู้ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนด้วยการออกหุ้นกู้ชุดใหม่และ/หรือใช้เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินต่าง ๆ เงินกู้ยืมระยะสั้นจะชำระคืนด้วยเงินสดภายในกิจการหรือต่ออายุ และคาดว่าตั๋วอวัลระยะสั้นสำหรับซื้อที่ดินจะถูกแปลงไปเป็นวงเงินกู้โครงการระยะยาวในช่วงเวลาเดียวกัน ทริสเรตติ้งคาดว่าบริษัทจะมีความต้องการเงินลงทุนและการลงทุนในกิจการร่วมค้าอีก 2.3 พันล้านบาทและเงินปันผลจ่ายที่ 100 ล้านบาท

เงื่อนไขทางการเงินของหุ้นกู้และเงินกู้จากธนาคารกำหนดให้บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนไม่ให้เกินกว่า 2 เท่า ทั้งนี้ ณ เดือนมิถุนายน 2568 อัตราส่วนดังกล่าวของบริษัทอยู่ที่ 0.4 เท่า ทริสเรตติ้งเชื่อว่าบริษัทจะไม่มีปัญหาในการปฏิบัติตามข้อกำหนดทางการเงินดังกล่าวในช่วง 12 เดือนข้างหน้า

โครงสร้างหนี้

ณ เดือนมิถุนายน 2568 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวนทั้งสิ้น 1.5 หมื่นล้านบาทโดยในจำนวนดังกล่าวเป็นหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนซึ่งประกอบด้วยหนี้ที่มีหลักประกันของบริษัทและหนี้ทั้งหมดของบริษัทย่อยรวมถึงหุ้นกู้ค้ำประกันโดย PS จำนวน 9.7 พันล้านบาท ดังนั้น อัตราส่วนหนี้สินที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนต่อหนี้สินรวมจึงอยู่ที่ระดับ 65% การที่ PS ค้ำประกันหุ้นกู้ของ PSH ทำให้หุ้นกู้มีการค้ำประกันดังกล่าวมีสิทธิเท่าเทียมกันกับเจ้าหนี้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ PS

สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

สมมติฐานกรณีพื้นฐานที่สำคัญ ๆ ของทริสเรทติ้งสำหรับการดำเนินงานของบริษัทในระหว่างปี 2568-2570 มีดังนี้

- บริษัทจะเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ทั้งโครงการของบริษัทเองและภายใต้โครงการร่วมทุนที่มูลค่า 2-2.3 หมื่นล้านบาทต่อปี
- งบประมาณซื้อที่ดินคาดว่าจะอยู่ที่จำนวน 3-4 พันล้านบาทต่อปี
- เงินลงทุนในธุรกิจโรงพยาบาลจะอยู่ที่ประมาณ 3.7 พันล้านบาทตลอด 3 ปี
- เงินลงทุนในบริษัทร่วมทุนจะอยู่ที่จำนวนประมาณ 1.7 พันล้านบาทในช่วงปี 2568-2570
- รายได้จากการดำเนินงานรวมในปี 2568 คาดว่าจะลดลง 20% จากปีก่อน และฟื้นตัวมาอยู่ที่ประมาณ 1.7-1.8 หมื่นล้านบาทต่อปีในปี 2569-2570
- EBITDA Margin อยู่ที่ระดับ 9%-10%

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Negative” หรือ “ลบ” สะท้อนถึงผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของบริษัทที่อ่อนแอกว่าที่คาดไว้ ท่ามกลางแรงกดดันทางเศรษฐกิจที่ยังคงดำเนินอยู่ บริษัทต้องเผชิญกับสภาวะอุตสาหกรรมที่ทำลายมากขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการสร้างรายได้ และกำไรให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมกับอันดับเครดิตที่ได้รับในปัจจุบัน

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตอาจถูกปรับลดลงหากผลการดำเนินงานและ/หรือสถานะทางการเงินของบริษัทอ่อนแอลงจากที่ทริสเรทติ้งคาดการณ์ไว้จนทำให้อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินลดลงมาอยู่ที่ระดับต่ำกว่า 5% อย่างต่อเนื่อง ในทางกลับกัน แนวโน้มอันดับเครดิตอาจได้รับการปรับเปลี่ยนเป็น “Stable” หรือ “คงที่” หากผลการดำเนินงานปรับตัวดีขึ้นและสถานะทางการเงินของบริษัทเข้มแข็งขึ้นจนส่งผลให้อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินของบริษัทจะยังคงอยู่เหนือระดับ 5% อย่างต่อเนื่อง

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ*

หน่วย: ล้านบาท

	ม.ค.-มิ.ย. 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
		2567	2566	2565	2564
รายได้จากการดำเนินงานรวม	6,784	20,214	24,949	28,629	28,430
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	521	1,249	2,873	4,242	3,827
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	738	1,726	3,305	4,725	4,289
เงินทุนจากการดำเนินงาน	408	648	2,064	3,088	2,923
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	253	805	691	718	600
เงินลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	37,792	37,715	41,573	48,722	56,757
สินทรัพย์รวม	64,250	65,887	68,548	68,656	72,052
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	14,458	13,520	12,654	10,618	16,741
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	43,263	43,466	45,835	45,577	44,072
อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (%)	10.9	8.5	13.2	16.5	15.1
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	1.3 **	2.0	4.7	6.8	5.7
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	2.9	2.1	4.8	6.6	7.2
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	11.5 **	7.8	3.8	2.2	3.9
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	3.4 **	4.8	16.3	29.1	17.5
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	25.0	23.7	21.6	18.9	27.5

* งบการเงินรวม

** ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตกลุ่มธุรกิจ, 25 สิงหาคม 2568
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้, 26 ธันวาคม 2567
- การจัดอันดับเครดิตบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย, 12 มกราคม 2566
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 15 กรกฎาคม 2565
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงินสำหรับธุรกิจทั่วไป, 11 มกราคม 2565

บริษัท พุกษา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (PSH)

อันดับเครดิตองค์กร:	BBB+
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
PSH265A: หุ้นกู้มีการค้าประกัน 3,500 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2569	BBB+
PSH275A: หุ้นกู้มีการค้าประกัน 1,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2570	BBB+
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Negative

บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2568 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ในรูปแบบหรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีค่าแกลงข้อเท็จจริงหรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมีได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อการผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆโดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria