

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 126/2562

9 สิงหาคม 2562

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร:	BB+
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น	B+
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Negative

วันที่ทบทวนล่าสุด: 06/11/61

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับเครดิต	แนวโน้มอันดับเครดิต/เครดิตพินิจ
20/05/58	BB+	Stable
19/06/57	BB+	Developing
06/12/56	BB+	Stable
18/11/54	BBB-	Negative
18/09/52	BBB-	Stable

ติดต่อ

จุฑามาส บุญยานิชกุล
jutamas@trisrating.com

อวยพร วชิรกาญจนภรณ์
auporn@trisrating.com

หัตถยานี พิทักษ์ปฐพี
hattayanee@trisrating.com

ตุลยวัต ฉัตรคำ
tulywat@trisrating.com

สุชาดา พันธุ์, Ph. D.
suchada@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรของ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ “BB+” และคงอันดับเครดิตหุ้นกู้ด้อยสิทธิลักษณะคล้ายหุ้น ไม่มีประกัน ไถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัท (Hybrid Debentures) ที่ระดับ “B+” ในขณะเดียวกัน ทริสเรทติ้งปรับแนวโน้มอันดับเครดิตเป็น “Negative” หรือ “ลบ” จาก “Stable” หรือ “คงที่” โดยแนวโน้มอันดับเครดิต “Negative” สะท้อนถึงระดับภาระหนี้สินที่สูงกว่าคาดและความสามารถในการทำกำไรที่ต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้เช่นกัน แม้ว่าบริษัทมีแผนจะลดระดับหนี้สินลงก็ตาม แต่ยังคงรอดูว่าจะสามารถทำได้ตามแผนหรือไม่

อันดับเครดิตสะท้อนถึงแบรนต์สินค้าที่เป็นที่ยอมรับในตลาดที่อยู่อาศัยระดับกลางถึงบน และสัดส่วนของรายได้จากธุรกิจโรงแรมที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ อันดับเครดิตยังพิจารณาถึงความสามารถในการทำกำไรที่ค่อนข้างต่ำ อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนในระดับสูง สภาพคล่องที่ตึงตัว และความกังวลจากเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเกณฑ์ใหม่ของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ซึ่งอาจส่งผลให้ตลาดที่อยู่อาศัยชะลอตัว

ทั้งนี้ หุ้นกู้ด้อยสิทธิลักษณะคล้ายหุ้นมีอันดับเครดิตต่ำกว่าอันดับเครดิตองค์กรของบริษัทอยู่ 3 ระดับซึ่งสะท้อนถึงสถานะด้อยสิทธิ 2 ชั้นและการเลื่อนการชำระดอกเบี้ยตามดุลยพินิจของผู้ออกตราสาร 1 ชั้น ทั้งนี้ สถานะด้อยสิทธิที่ระดับ 2 ชั้นดังกล่าวสะท้อนถึงโอกาสที่มีน้อยลงในการได้รับคืนเงินต้นของหุ้นกู้ด้อยสิทธิลักษณะคล้ายหุ้นซึ่งออกโดยผู้ออกตราสารที่มีอันดับเครดิตต่ำกว่าระดับที่ลงทุนได้ (Non-investment Grade)

ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

แบรนต์สินค้าเป็นที่ยอมรับในตลาดบ้านจัดสรร

ทริสเรทติ้งมองว่าบริษัทมีแบรนต์สินค้าที่เป็นที่ยอมรับในตลาดที่อยู่อาศัยระดับกลางถึงบน ยอดขายและรายได้จากโครงการบ้านจัดสรรอยู่ที่ 6-9 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2557-2561 ยอดขายจากโครงการคอนโดมิเนียมดีขึ้นเป็น 5.5 พันล้านบาทในปี 2561 จาก 4.7 พันล้านบาทในปี 2560 และ 3.8 พันล้านบาทในปี 2559 รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมเท่ากับ 4.8-5.5 พันล้านบาทต่อปีในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา รายได้จากการขายที่อยู่อาศัยในช่วง 3 เดือนแรกของปี 2562 เติบโต 29% จากช่วงเดียวกันของปีที่แล้วเป็น 3.9 พันล้านบาท

ณ เดือนมีนาคม 2562 บริษัทมีโครงการบ้านจัดสรรระหว่างการพัฒนา 60 โครงการ และโครงการคอนโดมิเนียมระหว่างการพัฒนา 21 โครงการ โดยมีมูลค่าเหลือขายรวม 5.1 หมื่นล้านบาท (รวมทั้งที่ก่อสร้างแล้วและยังไม่ได้ก่อสร้าง) ยอดขายรอการรับรู้รายได้ของบริษัทมีมูลค่า 5.6 พันล้านบาท (รวมยอดขายรอการรับรู้รายได้จากโครงการ ยู คีโรโระ มูลค่า 1.2 พันล้านบาท) ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2562 บริษัทจะส่งมอบยอดขายรอการรับรู้รายได้ให้แก่ลูกค้าในช่วงที่เหลือของปี 2562 ถึงปี 2563 ในสมมติฐานของทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้จากธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยของบริษัทจะเท่ากับ 1.4-1.5 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2562-2565 โดยรายได้จากโครงการบ้านจัดสรรจะเท่ากับ 70% ของรายได้จากธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ที่เหลือจะเป็นรายได้จากโครงการคอนโดมิเนียม บริษัทมีคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จเหลือขายมูลค่า 9.9 พันล้านบาท ทริสเรทติ้งคาดว่าอาจต้องใช้เวลามากกว่า 2 ปีในการขายและโอนคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จเหลือขายเหล่านี้

สัดส่วนรายได้จากธุรกิจโรงแรมคาดว่าจะเพิ่มขึ้น

ทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้จากธุรกิจโรงแรมของบริษัทจะเพิ่มขึ้นเป็น 3.7-4.4 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2562-2565 จาก 2.9 พันล้านบาทในปี 2561 และ 2.3 พันล้านบาทในปี 2560 ภายหลังจากการซื้อโรงแรมรอยัล ออคิต เซอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์สในกลางปี 2561 และจากการเปิดโรงแรม

ใหม่คือ โฮแอท รีเจนซี่ สุขุมวิทในปลายปี 2561 ณ ปัจจุบัน บริษัทประกอบธุรกิจโรงแรม 5 แห่งในประเทศไทยภายใต้การดำเนินงานของ บริษัท แกรนด์ แอสเสท โอเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และในประเทศญี่ปุ่น 1 แห่ง คือ คิโรโระ โดยมีจำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้น 2,076 ห้อง

ธุรกิจโรงแรมในประเทศไทยสร้างรายได้ 1 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2559-2560 และเพิ่มขึ้นเป็น 1.7 พันล้านบาทในปี 2561 กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายของโรงแรมในประเทศไทยเท่ากับ 0.3 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2559-2561 รายได้จากโรงแรมคิโรโระเท่ากับ 1.1-1.2 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2559-2561 อย่างไรก็ตาม โรงแรมคิโรโระมีผลขาดทุนสุทธิเท่ากับ 0.2-0.3 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2557-2561 ซึ่งส่งผลกระทบต่อกำไรสุทธิของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทเปิดโครงการคอนโดมิเนียม “ยู คิโรโระ” ซึ่งตั้งอยู่ใกล้กับโรงแรมในประเทศญี่ปุ่นโดยมีมูลค่าโครงการประมาณ 4 พันล้านบาท ณ สิ้นเดือนกรกฎาคม 2562 โครงการมียอดขายแล้ว 50% และจะส่งมอบให้กับลูกค้าภายในสิ้นปีนี้ บริษัทคาดว่ากระแสเงินสดจากการโอนคอนโดมิเนียมดังกล่าวจะช่วยลดภาระหนี้ของโรงแรมคิโรโระได้

การเข้าซื้อหุ้น 98.48% ของโรงแรม รอยัล ออคิต เซอรادتันมูลค่าประมาณ 3.6 พันล้านบาทในปี 2561 ทำให้ภาระหนี้งบการเงินรวมของบริษัทเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ บริษัทจะใช้เงินลงทุนจำนวน 1 พันล้านบาทสำหรับการปรับปรุงโรงแรม รอยัล ออคิต เซอรادتันในปี 2563 บริษัทยังมีแผนขายหุ้นบางส่วนในโรงแรมรอยัล ออคิต เซอรادتันและเงินที่ได้รับจากการขายจะช่วยสนับสนุนความต้องการเงินลงทุนดังกล่าว และลดภาระหนี้อีกด้วย อย่างไรก็ตาม จำนวนเงินที่จะได้รับและระยะเวลาในการขายหุ้นนั้นยังไม่แน่นอน นอกจากนี้ บริษัทยังมีแผนต่อสัญญาเช่าที่ดินของโรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิทซึ่งจะครบกำหนดในปี 2563 ด้วย บริษัทจึงตั้งงบประมาณสำหรับการจ่ายค่าสิทธิการเช่าที่ดินล่วงหน้าและการปรับปรุงโรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิทที่ 1 พันล้านบาทในช่วงปี 2562-2563 ทั้งนี้ บริษัทยังมีแผนขายโรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิทเข้าทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้ด้วยมูลค่าขาย 2.3 พันล้านบาทในปี 2563 อีกด้วย

ความสามารถในการทำกำไรต่ำ

ความสามารถในการทำกำไรของบริษัทต่ำกว่าผู้ประกอบการส่วนใหญ่ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการจัดอันดับเครดิต อัตรากำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้เท่ากับ 13%-15% ในช่วงปี 2559-2561 เปรียบเทียบกับ 15%-17% ของผู้ประกอบการรายอื่น ๆ อัตรากำไรสุทธิของบริษัทเหลือเพียง 3% ของรายได้จากการดำเนินงานรวมในช่วงปี 2557-2561 ซึ่งต่ำกว่า 10%-12% ของผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ค่อนข้างมาก แม้ว่ารายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจโรงแรมจะยังเติบโต แต่ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจากธุรกิจโรงแรมในประเทศญี่ปุ่นและส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทำให้กำไรสุทธิของบริษัทอยู่ในระดับค่อนข้างต่ำมาก

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของบริษัทเพิ่มขึ้นจาก 25% ของรายได้จากการดำเนินงานรวมในปี 2559 เป็น 27% ในปี 2561 บริษัทมีส่วนแบ่งขาดทุนจากการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ “All D” เท่ากับ 63 ล้านบาทในปี 2560 และ 95 ล้านบาทในปี 2561 นอกจากนี้ บริษัทยังมีแผนพัฒนาโครงการมิกซ์ยูสในจังหวัดตราดอีกด้วย ซึ่งปัจจุบันบริษัทต้องจ่ายเงินค่าสิทธิการเช่าจำนวน 20 ล้านบาทต่อปีสำหรับที่ดินแปลงดังกล่าว บริษัทอาจต้องใช้เงินลงทุนเพิ่มเติมอีกสำหรับโครงการนี้ ทั้งนี้ จำนวนเงินลงทุนและระยะเวลาการลงทุนดังกล่าวยังไม่ชัดเจน อย่างไรก็ตาม บริษัทอยู่ระหว่างการหาพันธมิตรร่วมทุนในการพัฒนาโครงการนี้

เนื่องจากบริษัทมีแผนจะหยุดขยายการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และคาดว่าบริษัทจะมีรายได้มากขึ้นจากธุรกิจโรงแรม ดังนั้น ทริสเรทติ้งคาดว่าอัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายไม่ควรอ่อนแอลงจากระดับปัจจุบัน ในสมมติฐานพื้นฐานของทริสเรทติ้งคาดว่าอัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายควรอยู่ในระดับสูงกว่า 15% ในช่วง 3 ปีข้างหน้า

แผนร่วมทุนกับพันธมิตรต่างชาติเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย และการขายที่ดินบางส่วนเพื่อลดภาระหนี้

ในปี 2561 บริษัทจัดตั้งกิจการร่วมทุนกับพันธมิตรหลายราย คือ บริษัท เอชเคแอล ไทย ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด บริษัท เซกิซุย เคมีคอล จำกัด และ บริษัท ซูมิโตโม ฟอเรสทรี จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียม บริษัทมีแผนขายที่ดินให้กับกิจการร่วมทุนและบุคคลอื่นภายในสิ้นปี 2562 เงินที่ได้รับจากการขายที่ดินดังกล่าวคิดเป็นประมาณ 3 พันล้านบาทซึ่งคาดว่าจะใช้ในการจ่ายชำระหนี้และลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ ทำให้คาดว่าบริษัทจะสามารถลดอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนให้ต่ำกว่า 65% ได้ภายในสิ้นปีนี้จากจุดสูงสุดที่ 69% ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2562 อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินก็ควรปรับดีขึ้นเป็นประมาณ 3%-5% เพื่อคงอันดับเครดิตไว้ที่ระดับปัจจุบันด้วย

ทริสเรทติ้งคาดว่าความร่วมมือกับพันธมิตรจะช่วยขยายการพัฒนาที่อยู่อาศัยของบริษัท ลดความเสี่ยงในการพัฒนาโครงการ และลดความต้องการการกู้ยืมเงินได้ ในสมมติฐานพื้นฐานของทริสเรทติ้งคาดว่ากิจการร่วมทุนจะเปิดโครงการในช่วงครึ่งหลังของปีนี้ นอกจากนี้ ยังคาดว่าบริษัทจะรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากโครงการบ้านจัดสรรร่วมทุนในช่วงปลายปี 2562 ด้วย ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะเปิดโครงการบ้านจัดสรรใหม่มูลค่า 1.5-1.8 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วง 3 ปีข้างหน้า และโครงการคอนโดมิเนียมของบริษัทเองและของกิจการร่วมทุนมูลค่า 7.4 พันล้านบาทในปี 2562 1.7 หมื่นล้านบาทในปี 2563 และ 3 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2564-2565 และยังคงคาดว่าบริษัทจะใช้งบประมาณในการซื้อที่ดินเท่ากับ 2-3 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2562-2563

ธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยมีความผันผวนและมีการแข่งขันที่รุนแรง

แม้ว่าธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยจะขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจในประเทศโดยรวมเป็นอย่างมากแต่ก็มีความผันผวนมากกว่าภาวะเศรษฐกิจโดยทั่วไป การชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศประกอบกับภาวะหนี้ภาคครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงทั่วประเทศส่งผลต่อกำลังซื้อของผู้บริโภคในตลาดสินค้าราคาปานกลางถึงต่ำ นอกจากนี้ การนำเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นมาตรการใหม่ของบริษัท มาบังคับใช้นั้นคาดว่าจะส่งผลกระทบต่อยอดขายคอนโดมิเนียมในระยะสั้น ภายใต้เกณฑ์ใหม่นี้ ผู้ซื้อบ้านสามารถกู้เงินได้ไม่เกิน 70%-80% ของมูลค่าหลักประกันสำหรับสัญญาที่อยู่อาศัยหลังที่ 2 และหลังถัด ๆ ไป ซึ่งลดลงจากเดิมที่สามารถกู้ได้ถึง 90%-100% ของมูลค่าหลักประกัน ดังนั้น บริษัทอาจจะต้องยึดการผ่อนชำระค่ามัดจำให้แก่ผู้ซื้อบ้านบางรายออกไป ทั้งนี้ ความล่าช้าในการส่งมอบก็จะกระทบต่อการรับรู้รายได้ของบริษัทในช่วงครึ่งหลังของปี 2562 ด้วย อย่างไรก็ตาม บริษัทมีแผนจะเน้นการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรที่ได้รับผลกระทบจากมาตรการดังกล่าวให้น้อยลง

การชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจในประเทศทำให้บริษัทต้องขยายฐานลูกค้าไปยังกลุ่มลูกค้าต่างชาติ ทั้งนี้ ยอดขายในกลุ่มลูกค้าต่างชาติของบริษัทค่อนข้างน้อย แต่บริษัทก็มีแผนจะขยายคอนโดมิเนียมให้แก่ลูกค้าต่างชาติจำนวน 0.4 พันล้านบาท (หรือ น้อยกว่า 5% ของรายได้จากโครงการคอนโดมิเนียม) ต่อปีในช่วง 2-3 ปีข้างหน้า โดยลูกค้าต่างชาติส่วนใหญ่ของบริษัทเป็นกลุ่มลูกค้าชาวจีน อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจจีนที่ชะลอตัวและความกังวลเกี่ยวกับความตึงเครียดของการค้าโลกอาจส่งผลกระทบต่อความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยจากกลุ่มผู้ซื้อต่างชาติได้

สภาพคล่องตึงตัว

สภาพคล่องทางการเงินของบริษัทตึงตัว ณ เดือนมีนาคม 2562 บริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในอีก 12 เดือนข้างหน้าจำนวน 1.07 หมื่นล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยหุ้นกู้ 8.9 พันล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 1.3 พันล้านบาท และเงินกู้ระยะยาวโครงการจำนวน 0.5 พันล้านบาท โดยแหล่งเงินทุนของบริษัทประกอบด้วยเงินสดในมือจำนวน 2.9 พันล้านบาท วงเงินกู้จากธนาคารที่ยังไม่ได้เบิกใช้และไม่ติดเงื่อนไขในการเบิกซึ่งสามารถเบิกใช้ได้ทันทีจำนวน 1.6 พันล้านบาท ที่ดินซึ่งไม่ติดภาระค้ำประกันซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีประมาณ 3.1 พันล้านบาท และกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัทในช่วง 12 เดือนข้างหน้าซึ่งคาดว่าจะอยู่ที่ 1.2 พันล้านบาท

โดยปกติหุ้นกู้ของบริษัทที่ครบกำหนดชำระจะถูกทดแทนด้วยหุ้นกู้ที่ออกใหม่ ตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้นและตัวแลกเงินระยะสั้นจะถูกจ่าย ชำระคืนหรือต่ออายุตัวออกไป ในขณะที่เงินกู้โครงการจะจ่ายชำระคืนด้วยกระแสเงินสดจากการโอนที่อยู่อาศัย

บริษัทจำเป็นต้องรักษาอัตราส่วนทางการเงินให้เป็นไปตามเงื่อนไขทางการเงินของเงินกู้จากธนาคารและหุ้นกู้โดยบริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อทุนไม่เกินกว่า 2 เท่า ทั้งนี้ ณ เดือนมีนาคม 2562 อัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 1.87 เท่า ดังนั้น จึงถือว่าบริษัทยังคงสามารถรักษาอัตราส่วนดังกล่าวให้สอดคล้องกับเงื่อนไขทางการเงินได้ จากแผนการขยายธุรกิจเชิงรุก บริษัทจำเป็นต้องบริหารโครงสร้างเงินทุนอย่างระมัดระวังเพื่อหลีกเลี่ยงการผิดเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าว

สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

สมมติฐานกรณีพื้นฐานที่สำคัญ ๆ ของทริสเรตติ้งมีดังนี้

- บริษัทจะเปิดโครงการบ้านจัดสรรมูลค่ารวม 1.5-1.8 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วง 3 ปีข้างหน้า และเปิดโครงการคอนโดมิเนียมมูลค่า 7.4 พันล้านบาทในปี 2562 1.7 หมื่นล้านบาทในปี 2563 และ 3.0 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2564-2565
- บริษัทจะใช้งบประมาณในการซื้อที่ดินเท่ากับ 2-3 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2562-2565
- บริษัทจะใช้เงินลงทุนในธุรกิจโรงแรมประมาณ 2 พันล้านบาทในช่วงปี 2562-2563 และเงินลงทุนในกิจการร่วมทุนประมาณ 2 พันล้านบาทในช่วง 3 ปีข้างหน้า
- รายได้จากการดำเนินงานรวมอยู่ที่ประมาณ 1.9-2.2 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2562-2565 และอัตรากำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ควรอยู่ที่ 13%-15%

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต "Negative" หรือ "ลบ" สะท้อนถึงสถานะทางการเงินของบริษัทที่อ่อนแอกว่าที่คาดการณ์ไว้ โดยอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนคาดว่าจะยังคงอยู่ในระดับสูงหากบริษัทไม่สามารถดำเนินการตามแผนการลดหนี้ได้ ในขณะที่ความสามารถในการเพิ่มอัตรากำไรของบริษัทยังมีความไม่แน่นอน นอกจากนี้ ระดับภาระหนี้สินของบริษัทอยู่ใกล้เคียงกับระดับที่ต้องดำรงไว้ในเงื่อนไขทางการเงินของเงินกู้จากธนาคารและหุ้นกู้แล้วด้วย

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตของบริษัทอาจถูกปรับลดลงหากผลการดำเนินงานและ/หรือสถานะทางการเงินของบริษัทยังคงต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้ หากอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทสูงเกินกว่า 65% และ/หรืออัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินต่ำกว่า 3% อาจเป็นสาเหตุให้มีการ

ปรับลดอันดับเครดิตลงได้ ในทางตรงกันข้าม แนวโน้มอันดับเครดิตอาจปรับกลับไปเป็น “Stable” หรือ “คงที่” ได้หากสถานะทางการเงินของบริษัทดีขึ้น สอดคล้องตามประมาณการ

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ*

หน่วย: ล้านบาท

	ม.ค.-มี.ค. 2562	2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	2559	2558
รายได้จากการดำเนินงานรวม	5,845	19,289	16,426	15,425	12,346
กำไรจากการดำเนินงาน	1,332	2,812	2,186	2,305	939
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	1,154	2,155	1,544	1,670	649
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	1,375	3,043	2,390	2,511	1,149
เงินทุนจากการดำเนินงาน	628	779	407	765	(156)
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	594	1,935	1,763	1,461	1,292
เงินลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	33,386	32,780	29,985	31,925	27,555
สินทรัพย์รวม	57,557	57,566	47,684	48,790	43,277
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	36,147	35,255	27,399	29,314	23,102
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	16,000	15,474	15,031	13,937	13,664
อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว					
อัตรากำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ (%)	22.79	14.58	13.31	14.94	7.60
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	5.41 **	4.20	3.35	3.90	1.87
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	2.32	1.57	1.36	1.72	0.89
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	9.78 **	11.59	11.46	11.67	20.11
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	3.15 **	2.21	1.48	2.61	(0.68)
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	69.32	69.50	64.57	67.78	62.84

* งบการเงินรวม

** ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- วิธีการจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 26 กรกฎาคม 2562
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงิน, 5 กันยายน 2561

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (PF)

อันดับเครดิตองค์กร:	BB+
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
PF17PA: หุ้นกู้ด้อยสิทธิลักษณะคล้ายทุน 447.7 ล้านบาท	B+
PF18PA: หุ้นกู้ด้อยสิทธิลักษณะคล้ายทุน 60.3 ล้านบาท	B+
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Negative

บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2562 ห้ามมีให้บุคคลใด ใช้อื่นเปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ในรูปแบบหรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแกลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมีได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ 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