

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 124/2567

25 กรกฎาคม 2567

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร:	BB
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
หุ้นกู้ด้อยสิทธิคล้ายหุ้น	B
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Negative

วันที่ทบทวนล่าสุด: 18/08/66

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับเครดิต	แนวโน้มอันดับเครดิต/ เกรดที่พินิจ
26/08/63	BB	Stable
09/08/62	BB+	Negative
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:

บัณฑิต ป้อมมาตา

bundit@trisrating.com

หัตถยานี พิทักษ์ปฐพี

hattayanee@trisrating.com

จุฑามาส บุญยานิชกุล

jutamas_b@trisrating.com

สุชาดา พันธุ์, Ph.D.

suchada@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรทติ้งปรับแนวโน้มอันดับเครดิตของ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ลงมาเป็น “Negative” หรือ “ลบ” จาก “Stable” หรือ “คงที่” ในขณะเดียวกัน ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรของบริษัทที่ระดับ “BB” และคงอันดับเครดิตหุ้นกู้ด้อยสิทธิลักษณะคล้ายหุ้น ไม่มีประกันและไถ่ถอนเมื่อเลิกกิจการ (Hybrid Debentures) ของบริษัทที่ระดับ “B”

แนวโน้มอันดับเครดิต “Negative” หรือ “ลบ” สะท้อนถึงตัวชี้วัดการดำเนินงานและการเงินที่เสื่อมถอยลง ซึ่งสาเหตุหลักเกิดจากการโอนที่อยู่อาศัยที่ต่ำกว่าที่คาดไว้และภาระหนี้ที่สูงขึ้น บริษัทตั้งใจที่จะลดภาระหนี้โดยการขายทรัพย์สินที่ไม่ใช่ธุรกิจหลักบางส่วนออกไป ซึ่งหากการขายทรัพย์สินไม่ประสบความสำเร็จอาจส่งผลให้มีการปรับลดอันดับเครดิตลง

อันดับเครดิตองค์กรของบริษัทยังคงสะท้อนถึงตำแหน่งทางการตลาดในระดับปานกลางของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นของธุรกิจโรงแรม อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตได้รับผลกระทบจากสภาพคล่องที่ตึงตัวขึ้นและผลกระทบด้านลบจากอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับสูงอย่างต่อเนื่องและระดับหนี้ครัวเรือนที่เพิ่มขึ้น ซึ่งนำไปสู่อัตราการปฏิเสธสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่สูงขึ้น

ในส่วนของอันดับเครดิตหุ้นกู้ด้อยสิทธิลักษณะคล้ายหุ้น (Hybrid Debentures) นั้น ทริสเรทติ้งจัดอันดับเครดิตให้อยู่ในระดับที่ต่ำกว่าอันดับเครดิตองค์กรของบริษัท 3 ชั้น ซึ่งสะท้อนถึงสถานะด้อยสิทธิอย่างมากของตราสาร รวมถึงความเสี่ยงในการขอเลื่อนการชำระดอกเบี้ยที่เพิ่มมากขึ้นสำหรับ Hybrid Debentures ที่ออกโดยบริษัทที่ได้รับการจัดอันดับเครดิตองค์กรในระดับ Non-Investment Grade ระดับของส่วนทุนที่กำหนดให้แก่ตราสาร PF17PA ลดลงจากเดิมที่มีระดับความเป็นทุนปานกลาง (Intermediate) ซึ่งพิจารณาให้เป็นส่วนของทุน 50% เปลี่ยนเป็นไม่มีระดับความเป็นทุน (Nil) ซึ่งพิจารณาให้เป็นส่วนของทุน 0% เนื่องจากตราสารหนี้ดังกล่าวมีอายุคงเหลือที่แท้จริง (Effective Maturity) น้อยกว่า 20 ปี

นอกจากนี้ บริษัทได้ชำระคืน Hybrid Debentures ชุด PF18PA โดยใช้กระแสเงินสดของบริษัท ซึ่งทริสเรทติ้งมองว่าบริษัทไม่ได้ตั้งใจที่จะเก็บ Hybrid Debentures ไว้เป็นส่วนหนึ่งของโครงสร้างเงินทุนระยะยาวของบริษัท ทริสเรทติ้งจึงไม่พิจารณาระดับของส่วนทุนให้กับ Hybrid Debentures ชุดปัจจุบันหรือ Hybrid Debentures ชุดอื่น ๆ ที่อาจจะออกในอนาคต

ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

ยอดขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยต่ำกว่าคาด

ผลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทในปี 2566 จนถึงไตรมาสแรกของปี 2567 ได้รับผลกระทบเชิงลบจากภาวะตลาดที่ไม่เอื้ออำนวยของตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย อัตราการปฏิเสธสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารที่ปรับตัวสูงขึ้นโดยเฉพาะในกลุ่มรายได้ปานกลางมีผลกระทบเชิงลบต่อยอดขายที่อยู่อาศัยของบริษัท แม้ว่าผลการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรมของบริษัทจะดีขึ้นตั้งแต่ปี 2566 แต่ผลการดำเนินงานที่อ่อนแอของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยกลับส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานโดยรวมมากกว่า

รายได้จากการดำเนินงานทั้งหมดของบริษัทอยู่ที่ 1.1 หมื่นล้านบาทในปี 2566 คิดเป็นประมาณ 80% ของเป้าหมายก่อนหน้าของทริสเรทติ้ง รายได้จากการขายที่อยู่อาศัยลดลง 6% เมื่อเทียบกับ

ช่วงเดียวกันของปีก่อนมาอยู่ที่ 7.9 พันล้านบาทในปี 2566 คิดเป็นประมาณสามในสี่จากที่ทริสเรตติ้งคาดการณ์ไว้ รายได้จากการขายที่อยู่อาศัยในไตรมาสแรกของปี 2567 หดตัวลงต่อเนื่องมาอยู่ที่ 1.5 พันล้านบาท คิดเป็นเพียง 14% ของเป้าหมายทั้งปีก่อนหน้าของทริสเรตติ้ง ในทางตรงกันข้าม รายได้จากการดำเนินงานโรงแรมเพิ่มขึ้น 54% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนเป็น 2.4 พันล้านบาทในปี 2566 และยังคงเติบโต 21% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนเป็น 740 ล้านบาทในไตรมาสแรกของปี 2567 อัตราการเข้าพักโดยรวม (Occupancy Rate -- OR) เพิ่มขึ้นเป็น 63% ในปี 2566 จาก 47% ในปี 2565 โดยมีการเติบโตของอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (Average Room Rate -- ARR) 18% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

แม้ว่ากำไรขั้นต้นจากการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยและโรงแรมจะดีขึ้น แต่ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่ค่อนข้างสูงของบริษัทโดยเฉพาะค่าใช้จ่ายคงที่จากการดำเนินงานโรงแรม ทำให้อัตรากำไรจากการดำเนินงานยังคงต่ำอยู่ ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในกิจการร่วมทุนยังคงไม่มาก ส่งผลให้ EBITDA ของบริษัทในปี 2566 อยู่ที่ 2.2 พันล้านบาท ต่ำกว่าเป้าหมายก่อนหน้าของทริสเรตติ้งที่ 2.6 พันล้านบาท EBITDA ของบริษัทในไตรมาสแรกของปี 2567 ทำได้เพียง 17% ของเป้าหมายของทริสเรตติ้ง ทั้งนี้ EBITDA ของบริษัทไม่เพียงพอต่อค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่ได้รับการปรับปรุงแล้วและภายในแต่ละช่วงเวลา ส่งผลให้เงินทุนจากการดำเนินงานติดลบ

การขายสินทรัพย์หากประสบความสำเร็จจะช่วยลดภาระหนี้สินได้

ในช่วงหลายปีที่ผ่านมาบริษัทมีความตั้งใจที่จะลดภาระหนี้และเพิ่มสภาพคล่องด้วยการขายที่ดินออกไปหลายแปลงรวมทั้งโรงแรม Kiroro อย่างไรก็ตาม ระดับหนี้ของบริษัท ณ สิ้นปี 2566 ยังคงอยู่ในระดับสูงที่ประมาณ 3.0 หมื่นล้านบาท ส่งผลให้บริษัทมีต้นทุนดอกเบี้ยรวมประมาณ 2.5 พันล้านบาท ในขณะที่บริษัทมี EBITDA เพียงประมาณ 2.2 พันล้านบาท

เมื่อไม่นานมานี้ แผนการขายโรงแรมสองแห่งของบริษัท ได้แก่ โรงแรมรอยัล ออคิด เซอร่าตัน โฮเทลส์และทาวเวอร์ (ROH) และโรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท (Hyatt) ของบริษัทมีความชัดเจนขึ้นมาก ดังนั้น ในประมาณการกรณีพื้นฐานของทริสเรตติ้งได้รวมแผนการขายโรงแรมสองแห่งของบริษัทในช่วงปลายปี 2567 จนถึงช่วงต้นปี 2568 จำนวนเงินที่ได้จากการขายโรงแรมจะอยู่ที่ประมาณ 1.1 หมื่นล้านบาท นอกจากนี้ ทริสเรตติ้งคาดว่าบริษัทจะรับรู้รายได้จากการขายที่ดินจำนวน 400-1,000 ล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2567-2569 โดยคาดว่าจะมีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ประมาณ 30%-40% อย่างไรก็ตาม แผนการขายสินทรัพย์อาจยังคงมีความไม่แน่นอนบางประการอยู่ โดยเฉพาะอย่างยิ่งด้านระยะเวลาและขนาดของธุรกรรม ซึ่งหากไม่สามารถดำเนินการขายให้เสร็จสิ้นก็อาจจะส่งผลให้มีการปรับลดอันดับเครดิตได้

ผลการดำเนินงานคาดว่าจะคงที่

มองไปข้างหน้า ทริสเรตติ้งคาดว่าผลการดำเนินงานของบริษัทจะยังคงคงที่ โดยทริสเรตติ้งคาดว่ารายได้จากการดำเนินงานรวมของบริษัทจากทุกธุรกิจจะอยู่ในช่วงระหว่าง 0.9-1.2 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2567-2569 นอกจากนี้ ทริสเรตติ้งยังได้ปรับลดประมาณการการโอนโครงการที่อยู่อาศัย (ทั้งที่พัฒนาโดยบริษัทเองและพัฒนาภายใต้บริษัทร่วมทุน) ลงประมาณ 20%-25% จากเป้าหมายเดิมของทริสเรตติ้ง โดยลดลงมาอยู่ที่ประมาณ 0.9-1.0 หมื่นล้านบาทต่อปีในปี 2567-2569 ทริสเรตติ้งคาดว่าธุรกิจโรงแรมของบริษัทจะยังคงฟื้นตัวในปี 2567-2569 โดยได้รับแรงหนุนจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาในประเทศไทยที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นและการขยายเวลาพำนักโดยไม่ต้องขอวีซ่าสำหรับนักท่องเที่ยว อย่างไรก็ตาม รายได้จากการดำเนินงานโรงแรมคาดว่าจะลดลงจาก 2.5 พันล้านบาทในปี 2567 เป็น 1.1-1.2 พันล้านบาทต่อปีในปี 2568-2569 หลังจากการขายโรงแรมสองแห่ง

ภายใต้ประมาณการกรณีพื้นฐานของทริสเรตติ้ง คาดว่าบริษัทจะสามารถขายสินทรัพย์ดังกล่าวได้สำเร็จ ทริสเรตติ้งยังคาดว่าบริษัทจะเปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบเฉพาะโครงการที่พัฒนาโดยบริษัทเองมูลค่าประมาณ 2 พันล้านบาทในปี 2567 และประมาณ 8 พันล้านบาทในปี 2568-2569 งบประมาณสำหรับการซื้อที่ดินคาดว่าจะอยู่ในช่วง 100-500 ล้านบาทต่อปีในปี 2567-2568 ก่อนที่จะเพิ่มขึ้นเป็น 1 พันล้านบาทในปี 2569 ทริสเรตติ้งยังคาดว่าด้วยจะมีเงินลงทุนสำหรับการก่อสร้างอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าประมาณ 1.7 พันล้านบาทในปี 2567-2568 ตามสมมติฐานของทริสเรตติ้ง ROH และ Hyatt จะถูกแยกออกจากหลักทรัพย์ลงทุนตั้งแต่ปลายปี 2567 และช่วงต้นปี 2568 ตามลำดับ

ดังนั้น อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทน่าจะปรับตัวดีขึ้นมาอยู่ที่ประมาณ 60% ในปี 2567 และ 50%-55% ในปี 2568-2569 ลดลงจาก 68% ณ เดือนมีนาคม 2567 อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA ของบริษัทจะลดลงจาก 14 เท่าในไตรมาส 1 ปี 2567 เป็นประมาณ 9-10 เท่า ตลอดช่วงปีประมาณการ อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินจะกลับมากลับมาอยู่ในแดนบวกในปี 2567-2569 EBITDA ของบริษัทจากการดำเนินงานปกติ (ไม่รวมกำไรจากการขายสินทรัพย์) มีแนวโน้มลดลงเหลือ 1.6-2.2 พันล้านบาทต่อปี ซึ่งคิดเป็นอัตรากำไร EBITDA (EBITDA Margin) ประมาณ 17%-19% เงินทุนจากการดำเนินงานควรฟื้นตัวมาอยู่ที่ระดับประมาณ 200 ล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2567-2569

เงื่อนไขทางการเงินที่สำคัญเกี่ยวกับเงินกู้ธนาคารและหุ้นกู้กำหนดให้บริษัทต้องชำระอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิ (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้ต่ำกว่า 2.5 เท่า ซึ่งอัตราส่วนดังกล่าวของบริษัท ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2567 อยู่ที่ระดับ 1.6 เท่า ซึ่งทริสเรตติ้งเชื่อว่าบริษัทจะสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวต่อไปได้ในช่วง 12-18 เดือนข้างหน้า

สภาพคล่องตึงตัว

ทริสเรตติ้งประเมินว่าสภาพคล่องของบริษัทจะตึงตัวในช่วง 12 เดือนข้างหน้า หนี้สินของบริษัทที่จะครบกำหนดใน 12 เดือนข้างหน้ามีมูลค่า 1.35 หมื่นล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นกู้ 1.09 หมื่นล้านบาท (ส่วนใหญ่เป็นหุ้นกู้มีหลักประกัน) เงินกู้โครงการระยะยาว 1.2 พันล้านบาท เงินกู้ระยะสั้น 0.8 พันล้านบาท และหนี้สินจากการเช่า 0.6 พันล้านบาท

แหล่งที่มาของสภาพคล่องของบริษัทประกอบด้วยเงินสดจำนวน 2.5 พันล้านบาทและวงเงินกู้ยืมจากธนาคารที่ยังไม่ได้เบิกที่ไม่สามารถยกเลิกได้อีกจำนวน 1 พันล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทยังมีที่ดินที่ยังไม่ได้จำหน่ายมูลค่าตามบัญชี 1 พันล้านบาทและหน่วยที่อยู่อาศัยที่พร้อมขายแต่ยังไม่ได้ขายในโครงการที่ปลอดภาระหนี้จำนวนรวมประมาณ 4 พันล้านบาท ซึ่งสามารถนำไปใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันสำหรับการกู้ยืมใหม่ในกรณีที่จำเป็นได้อีกด้วย

บริษัทได้กู้ยืมใหม่ (รีไฟแนนซ์) และชำระคืนหุ้นกู้มูลค่า 4.7 พันล้านบาท (GRAND244A, PF244A และ GRAND246A) ที่ครบกำหนดในเดือนเมษายน-มิถุนายน 2567 แล้ว อย่างไรก็ตาม บริษัทมีหุ้นกู้อีกจำนวนมากมูลค่าประมาณ 4 พันล้านบาทที่จะครบกำหนดในช่วงที่เหลือของปี 2567 และ 9 พันล้านบาทที่จะครบกำหนดในปี 2568 บริษัทมีความตั้งใจที่จะรีไฟแนนซ์หุ้นกู้ที่ครบกำหนดบางส่วนด้วยการออกหุ้นกู้มีหลักประกันและไม่มีหลักประกันใหม่และชำระคืนบางส่วนด้วยรายได้จากการขายที่ดินและสินทรัพย์ แม้ว่าบริษัทจะเผชิญกับความเสี่ยงในการรีไฟแนนซ์ที่สูงขึ้นภายใต้สถานการณ์ตลาดตราสารหนี้ในปัจจุบัน แต่ทริสเรตติ้งก็มองว่าความเสี่ยงนี้จะถูกบรรเทาลงบางส่วนด้วยลักษณะของหุ้นกู้มีหลักประกัน ซึ่งสามารถเข้าถึงตลาดหุ้นกู้ได้ง่ายกว่าหุ้นกู้ที่ไม่มีหลักประกัน

โครงสร้างหนี้

ณ เดือนมีนาคม 2567 บริษัทมีหนี้สินทางการเงินรวมตามการคำนวณหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนของทริสเรตติ้งอยู่ที่จำนวนประมาณ 2.96 หมื่นล้านบาท บริษัทมีหนี้ที่มีสิทธิได้รับชำระคืนก่อนประกอบไปด้วยหนี้ที่มีประกันและหนี้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีประกันของบริษัทย่อยจำนวน 2.58 หมื่นล้านบาท ซึ่งส่งผลให้อัตราส่วนหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนต่อหนี้สินทางการเงินรวมของบริษัทอยู่ที่ระดับ 87% เนื่องจากบริษัทมีอัตราส่วนหนี้ที่มีสิทธิได้รับชำระคืนก่อนต่อหนี้สินรวมสูงเกินกว่าเกณฑ์ของทริสเรตติ้งที่ 50% ทริสเรตติ้งจึงพิจารณาว่าเจ้าหนี้ที่ไม่มีประกันของบริษัทอยู่ในสถานะที่ด้อยกว่าเจ้าหนี้ที่มีสิทธิได้รับชำระคืนก่อนอย่างมีนัยสำคัญ

สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

สมมติฐานที่สำคัญของทริสเรตติ้งสำหรับการดำเนินงานของบริษัทในช่วงปี 2567-2569 มีดังนี้

- บริษัทจะเปิดตัวโครงการบ้านจัดสรรใหม่มูลค่า 2 พันล้านบาทในปี 2567 และ 8 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2568-2569
- งบประมาณสำหรับการจัดซื้อที่ดินจะอยู่ที่ประมาณ 100-500 ล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2567-2568 ก่อนจะปรับเพิ่มขึ้นเป็น 1.0 พันล้านบาทในปี 2569
- งบลงทุนในธุรกิจค้าปลีกจำนวน 1.7 พันล้านบาท
- รายได้จากการดำเนินงานรวมจะอยู่ที่ประมาณ 0.9-1.2 หมื่นล้านบาทต่อปี ด้วย EBITDA Margin จากการดำเนินงานปกติ (ไม่รวมกำไรจากการขายสินทรัพย์) ที่ระดับ 17%-19%
- การดำเนินการขายสินทรัพย์คาดว่าจะมีมูลค่ารวม 1.1 หมื่นล้านบาทตั้งแต่ปลายปี 2567 จนถึงต้นปี 2568

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Negative” หรือ “ลบ” สะท้อนความกังวลของทริสเรตติ้งเกี่ยวกับผลการดำเนินงานที่อ่อนแอกว่าที่คาด นอกจากนี้ ความไม่แน่นอนเกี่ยวกับแผนการลดหนี้ของบริษัทอาจนำไปสู่สถานภาพทางเครดิตที่เสื่อมถอยลง

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตของบริษัทอาจถูกปรับลดลงหากผลการดำเนินงานยังคงต่ำกว่าที่ทริสเรทติ้งคาดหวังไว้ หรือแผนการลดหนี้ไม่ประสบความสำเร็จตามที่ตั้งเป้าไว้ หรือสภาพคล่องลดลงเร็วกว่าที่ทริสเรทติ้งคาดการณ์ไว้ ในทางตรงกันข้าม แนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทอาจได้รับการปรับกลับมาเป็น “Stable” หรือ “คงที่” ได้หากผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของบริษัทยังคงสอดคล้องกับการคาดการณ์ของทริสเรทติ้ง รวมถึงการขายสินทรัพย์สำเร็จตามแผน

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ *

หน่วย: ล้านบาท

	ม.ค.-มี.ค. 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
		2566	2565	2564	2563
รายได้จากการดำเนินงานรวม	2,526	11,099	10,607	9,895	12,730
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	424	1,502	1,790	1,635	-26
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	574	2,151	2,562 ***	2,623 ***	1,320
เงินทุนจากการดำเนินงาน	(102)	(602)	(145)	30	(1,276)
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	656	2,551	2,565	2,356	2,415
เงินลงทุน	25,381	25,551	26,516	27,429	29,604
สินทรัพย์รวม	52,587	53,222	54,348	52,023	53,390
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	30,308	30,316	30,172	31,657	34,908
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	14,364	14,537	15,459	13,321	13,700
อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (%)	22.7	19.4	24.2	26.5	10.4
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	3.3 **	3.0	3.6	3.3	0.0
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	0.9	0.8	1.0	1.1	0.5
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	13.7 **	14.1	11.8	12.1	26.4
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	(1.9) **	(2.0)	(0.5)	0.1	(3.7)
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	67.8	67.6	66.1	70.4	71.8

* งบการเงินรวม

** ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

*** รวมกำไรจากการขายโรงแรม

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- การจัดอันดับเครดิตบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย, 12 มกราคม 2566
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 15 กรกฎาคม 2565
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงินสำหรับธุรกิจทั่วไป, 11 มกราคม 2565
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารกึ่งหนี้กึ่งทุน (Hybrid Securities), 28 มิถุนายน 2564
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้, 15 มิถุนายน 2564

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (PF)

อันดับเครดิตองค์กร:	BB
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
PF17PA: หุ้นกู้ด้อยสิทธิลักษณะคล้ายทุน 447.7 ล้านบาท	B
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Negative

บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2567 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ในรูปแบบหรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแกลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมิได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน วัตถุประสงค์ 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