

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 127/2564

9 สิงหาคม 2564

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร:	BB
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
หุ้นกู้ด้อยสิทธิคล้ายหุ้น	B
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด : 26/08/63

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับ	แนวโน้มอันดับ
	เครดิต	เครดิต/ เครดิตพินิจ
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:

ศุลยวัต ฉัตรคำ

tulyawatc@trisrating.com

หทัยานี พิทักษ์ปฐมพิ

hattayanee@trisrating.com

อวยพร วรชฎาญจนารณ์

auyporn@trisrating.com

จุฑามาส บุณยานิชกุล

jutamas@trisrating.com

สุชาดา พันธุ์, Ph.D.

suchada@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรของ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ "BB" และคงอันดับเครดิตหุ้นกู้ด้อยสิทธิลักษณะคล้ายหุ้น ไม่มีประกัน และได้ถอนเมื่อเลิกบริษัท (Hybrid Debentures) ที่ระดับ "B" ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" โดยอันดับเครดิตสะท้อนถึงผลการดำเนินงานที่อ่อนแอของบริษัทซึ่งเป็นผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โรคโควิด 19) ที่ยืดเยื้อ ตลอดจนระดับหนี้สินที่สูง และสภาพคล่องทางการเงินที่ตั้งตัว นอกจากนี้ อันดับเครดิตยังสะท้อนถึงแบรนด์สินค้าของบริษัทที่เป็นที่ยอมรับในตลาดพัฒนาที่อยู่อาศัย รวมถึงการถือครองที่ดินรอการพัฒนาที่มีจำนวนมาก และการมีโรงแรมที่มีคุณภาพดีอีกด้วย

ทั้งนี้ ทริสเรทติ้งจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ด้อยสิทธิลักษณะคล้ายหุ้นในระดับที่ต่ำกว่าอันดับเครดิตองค์กรของบริษัท 3 ชั้นซึ่งสะท้อนถึงสถานะที่ด้อยสิทธิในระดับสูงและการมีความเสี่ยงจากการที่ผู้ออกตราสารสามารถขอเลื่อนการชำระดอกเบี้ยได้เป็นอย่างมาก

ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

คาดว่าสถานการณ์โรคโควิด 19 จะสร้างแรงกดดันให้แก่ธุรกิจคอนโดมิเนียมต่อไป

ทริสเรทติ้งคาดว่าผลการดำเนินงานในธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยของบริษัทจะยังคงได้รับแรงกดดันจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ต่อไป โดยทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะมีรายได้จากธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในปี 2564 ในระดับใกล้เคียงกับปีก่อนและจะปรับตัวเพิ่มขึ้นที่ประมาณ 17% ในปีถัดไป ทั้งนี้ รายได้จากโครงการบ้านจัดสรรคาดว่าจะทรงตัวอยู่ที่ระดับประมาณ 8-9 พันล้านบาทต่อปี ในช่วงปี 2564-2566 ในขณะที่รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมจะอยู่ที่ประมาณ 1.8 พันล้านบาทในปี 2564 และจะเพิ่มขึ้นเป็นราว ๆ 3.1 พันล้านบาทในปี 2565 จากที่เคยอยู่ที่ระดับประมาณ 5-6 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2559-2562 ซึ่งเป็นผลมาจากอุปสงค์ภายในประเทศที่หดตัวและอุปสงค์จากลูกค้าต่างชาติที่หายไป

ภาวะเศรษฐกิจที่ถดถอยจากผลของการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ได้ส่งผลกระทบต่ออุปสงค์ด้านที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะอย่างยิ่งในตลาดคอนโดมิเนียม บริษัทมีรายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมที่ปรับตัวลดลงอย่างมากถึง 58% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าโดยมาอยู่ที่ 2.5 พันล้านบาทในปี 2563 และยังคงลดลงอย่างต่อเนื่องมาอยู่ที่ระดับ 339 ล้านบาทในช่วง 3 เดือนแรกของปี 2564 ซึ่งคิดเป็นการหดตัวที่ระดับ 60% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ รายได้ที่ลดลงนั้นส่วนหนึ่งยังเป็นผลมาจากการที่บริษัทไม่ได้เปิดโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ ๆ ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมาด้วย ในขณะที่รายได้จากโครงการบ้านจัดสรรยังทรงตัวอยู่ที่ระดับประมาณ 7.6 พันล้านบาทในปี 2563 และ 1.6 พันล้านบาทในช่วง 3 เดือนแรกของปี 2564 บริษัทมีแบรนด์สินค้าในโครงการบ้านจัดสรรที่เป็นที่ยอมรับในตลาดระดับกลางไปจนถึงระดับบน ทั้งนี้ บริษัทมีรายได้จากธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยจัดอยู่ใน 10 อันดับแรกของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในช่วงหลายปีที่ผ่านมา

ธุรกิจโรงแรมฟื้นตัวช้า

ทริสเรทติ้งคาดว่าผลการดำเนินงานในธุรกิจโรงแรมของบริษัทจะปรับตัวลงไปอีกในปี 2564 และจะค่อย ๆ ฟื้นตัวขึ้นในช่วงปี 2565-2566 โดยการฟื้นตัวนั้นเป็นไปอย่างเชื่องช้ากว่าที่ทริสเรทติ้งเคยคาดการณ์ไว้ก่อนหน้านี้อันเนื่องมาจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ที่ยืดเยื้อหลายระลอก ทั้งนี้ ภายใต้สมมติฐานพื้นฐานของทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องต่อคืน (RevPAR) ของโรงแรมของบริษัทในปี 2564 จะลดลงอย่างมากถึงประมาณ 60% เมื่อเทียบกับปีที่แล้วหรือต่ำกว่าในปี 2562 ซึ่งเป็นช่วงก่อนการแพร่ระบาดที่ระดับประมาณ 80% ก่อนที่จะค่อย ๆ ปรับตัวดีขึ้นในปี 2565 โดยจะอยู่ที่ระดับต่ำกว่าปี 2562 ประมาณ 70% และในปี 2566 จะอยู่ที่ระดับต่ำกว่าปี 2562 ประมาณ 30% และ

หลังจากนั้นในปี 2567 จะฟื้นตัวอย่างเต็มที่กลับมาอยู่ที่ระดับใกล้เคียงกับช่วงก่อนการแพร่ระบาด

โรงแรม “คีโรโร” (Kiroro) ของบริษัทในประเทศญี่ปุ่นก็ได้รับผลกระทบอย่างต่อเนื่องจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ด้วยเช่นกัน เนื่องจากจำนวนผู้ติดเชื้อใหม่ที่เพิ่มสูงขึ้นในประเทศญี่ปุ่นจึงทำให้รัฐบาลญี่ปุ่นขยายเวลาการประกาศภาวะฉุกเฉินในกรุงโตเกียวและจังหวัดโอคินาวาออกไปและมีการใช้มาตรการจำกัดกิจกรรมต่างๆ เพื่อควบคุมการแพร่ระบาดในหลายจังหวัด ซึ่งรวมถึงจังหวัดฮอกไกโดซึ่งโรงแรมคีโรโรของบริษัทตั้งอยู่ด้วย ทริสเรทติ้งมองว่าการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวทั้งในประเทศไทยและประเทศญี่ปุ่นนั้นยังคงมีความไม่แน่นอนและยังขึ้นอยู่กับการกระจายวัคซีนที่ทั่วถึงและมีประสิทธิภาพในพื้นที่ส่วนใหญ่ของโลกอีกด้วย ทั้งนี้ ทริสเรทติ้งคาดว่าธุรกิจโรงแรมที่จะฟื้นตัวได้ช้ากว่านั้นอาจจะยังคงเป็นปัจจัยบั่นทอนผลการดำเนินงานในภาพรวมของบริษัทในช่วง 2-3 ปีข้างหน้าอย่างมีนัยสำคัญต่อไป

หากการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประสบความสำเร็จก็จะส่งผลดีต่อสถานะเครดิตของบริษัท

ในช่วงปลายปี 2563 บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (GRAND) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ได้ก่อตั้งบริษัทร่วมทุนชื่อ บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด (GGG) เพื่อประกอบธุรกิจผลิตถุงมือยางเพื่อการส่งออก โดย GRAND ถือหุ้นในสัดส่วน 50.5% ในบริษัทร่วมทุนแห่งนี้และหุ้นในส่วนใหญ่ถือโดยตัวแทนจากหุ้นส่วนธุรกิจของบริษัทคือ บริษัท วัฒนชัยรับเบอร์เมท จำกัด (WA) ซึ่งหุ้นส่วนธุรกิจดังกล่าวมีประสบการณ์มากกว่า 30 ปีในการผลิตถุงมือยาง โดย GGG ใช้เงินลงทุนรวมทั้งหมดประมาณ 1 พันล้านบาทและ GRAND ร่วมลงทุนประมาณ 180 ล้านบาท โรงงานดังกล่าวมีกำลังการผลิตอยู่ที่ 4.8 ล้านกล่องต่อปีและคาดว่าจะเริ่มการผลิตได้ในช่วงกลางปี 2564 ทั้งนี้ GGG ได้รับคำสั่งผลิตสินค้าล่วงหน้าสำหรับกำลังการผลิตส่วนใหญ่จากลูกค้าแล้ว หากการลงทุนใน GGG ประสบความสำเร็จก็จะช่วยเพิ่มส่วนแบ่งกำไรมาให้แก่บริษัทได้ โดยบริษัทตั้งเป้าหมายว่าบริษัทจะมีส่วนแบ่งกำไรจาก GGG อยู่ที่ประมาณ 1-1.5 พันล้านบาทต่อปี

หนี้สินปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นในช่วงการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19

ผลการดำเนินงานที่อ่อนตัวในช่วงที่มีการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ทำให้ระดับหนี้สินของบริษัทปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น โดยอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินของบริษัทติดลบในช่วงระหว่างปี 2563 จนถึง 3 เดือนแรกของปี 2564 เนื่องจากสาเหตุหลักคือผลการดำเนินงานจากธุรกิจโรงแรมที่ได้รับผลกระทบอย่างหนัก โดยอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนปรับตัวสูงขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 72% ณ เดือนมีนาคม 2564 จากระดับก่อนการแพร่ระบาดที่ 69% ในปี 2562 ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขทางการเงินของเงินกู้จากธนาคารและหุ้นกู้กำหนดให้บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อทุนให้ต่ำกว่า 2.5 เท่าซึ่งอัตราส่วนดังกล่าวของบริษัท ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2564 อยู่ที่ระดับ 2.12 เท่า ดังนั้น บริษัทจึงจำเป็นต้องมีการบริหารจัดการอย่างระมัดระวังเพื่อให้อัตราส่วนดังกล่าวสอดคล้องกับเงื่อนไขทางการเงินของเงินกู้จากธนาคารและหุ้นกู้

ในอนาคตบริษัทวางแผนจะเปิดโครงการใหม่เฉพาะโครงการบ้านจัดสรรในระหว่างปี 2564-2565 และจะเน้นการขายคอนโดมิเนียมคงเหลือที่สร้างแล้วเสร็จซึ่งจะช่วยลดความต้องการเงินทุนลงได้ โดย ณ เดือนมีนาคม 2564 บริษัทมีโครงการบ้านจัดสรรที่อยู่ระหว่างการพัฒนา รวมทั้งสิ้น 57 โครงการและโครงการคอนโดมิเนียมอีก 18 โครงการซึ่งรวมทั้งโครงการของบริษัทเองและโครงการภายใต้การร่วมทุน โดยมีมูลค่าเหลือขายรวม 5.16 หมื่นล้านบาท (รวมโครงการทั้งที่ก่อสร้างแล้วและยังไม่ได้ก่อสร้าง) บริษัทมีบ้านจัดสรรที่สร้างแล้วเสร็จคงเหลือมูลค่า 2.5 พันล้านบาทและคอนโดมิเนียมที่สร้างแล้วเสร็จคงเหลือมูลค่า 9.1 พันล้านบาท ในกรณีนี้ ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะเปิดโครงการใหม่ทั้งที่เป็นโครงการของบริษัทเองและโครงการร่วมทุนที่มีมูลค่ารวมราว ๆ 1 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2564-2565 โดยงบประมาณในการซื้อที่ดินคาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 1-2.5 พันล้านบาทต่อปีในช่วง 3 ปีข้างหน้า

การขายทรัพย์สินน่าจะช่วยให้โครงสร้างเงินทุนปรับตัวดีขึ้นและช่วยบรรเทาสถานะสภาพคล่องที่ตั้งตัว

บริษัทมีแผนในการลดระดับหนี้สินและเพิ่มสภาพคล่องโดยการขายที่ดินบางแปลงและขายทรัพย์สินบางส่วนออกไป โดยในเดือนกรกฎาคม 2564 บริษัทย่อยของบริษัทคือ บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (ROH) ได้ขาย “โรงแรมรอยัล ออคิด เซอร่าตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส” ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ รอยัล ออคิด โฮสพิทาลิตี้ (GROREIT) ซึ่งเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กองแรกที่มีเงื่อนไขในการซื้อคืน บริษัทได้นำเงินจากการขายที่ได้มาประมาณ 4.5 พันล้านบาทไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับ ROH และใช้เสริมสภาพคล่องให้แก่ GRAND โดย ROH ก็ได้เช่าทรัพย์สินเหล่านั้นกลับมาดำเนินงาน ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขการซื้อคืน ROH มีภาระผูกพันที่จะต้องซื้อโรงแรมกลับคืนมาจากทรัสต์ฯ เมื่อครบปีที่ 5 ในราคาที่ตกลงกันไว้ นอกจากนี้ บริษัทยังมีแผนจะขายโรงแรมคีโรโรในประเทศญี่ปุ่นให้แก่ผู้ซื้อชาวต่างชาติอีกด้วย โดยคาดว่าจะบริษัทจะได้เงินจากการขายโรงแรมดังกล่าวที่ประมาณ 4.5 พันล้านบาท ทั้งนี้ หากการขายโรงแรมประสบความสำเร็จก็จะช่วยลดผลขาดทุนจากธุรกิจโรงแรมของบริษัทลงได้อีกทั้งยังจะช่วยลดภาระหนี้สินของกลุ่มบริษัทลงได้อีกด้วย นอกจากนี้ บริษัทยังมีแผนจะขายที่ดินบางแปลงในช่วง 2-3 ปีข้างหน้าอีกด้วยเช่นกัน

ทริสเรทติ้งมองว่าหากบริษัทสามารถขายทรัพย์สินได้สำเร็จก็จะช่วยให้โครงสร้างเงินทุนของบริษัทปรับตัวดีขึ้นและช่วยลดความกังวลเกี่ยวกับสภาพคล่องของบริษัทลง โดย ข้อมูล ณ เดือนมีนาคม 2564 ระบุว่าบริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในอีก 12 เดือนข้างหน้าจำนวน 1.47 หมื่นล้านบาทซึ่งประกอบด้วยหุ้นกู้จำนวน 1.22 หมื่นล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 1.1 พันล้านบาท เงินกู้โครงการจำนวน 1 พันล้านบาท และหนี้สินตามสัญญาเช่าอีกจำนวน 0.4 พันล้านบาท ในขณะที่แหล่งสภาพคล่องของบริษัทประกอบด้วยเงินสดในมือจำนวน 2.5 พันล้านบาทและวงเงินกู้ยืมที่ยังไม่ได้เบิกใช้และไม่ติดเงื่อนไขในการเบิกซึ่งสามารถเบิกใช้ได้ทันทีจำนวน 0.8 พันล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทยังมีที่ดินซึ่งไม่ติดภาระค้ำประกันที่มีมูลค่าตามบัญชีจำนวน

5.3 พันล้านบาทและสินค้ำคงเหลือที่สร้างแล้วเสร็จในโครงการที่ปลดภาระหนี้อีกจำนวน 5.9 พันล้านบาทซึ่งสามารถใช้เป็นหลักประกันสำหรับการขอวงเงินกู้ใหม่ได้หากจำเป็นอีกด้วย

ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2564 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้ที่มีสิทธิได้รับชำระคืนก่อนต่อหนี้สินรวมอยู่ที่ระดับ 49% โดยที่หนี้ที่มีสิทธิได้รับชำระคืนก่อนประกอบไปด้วยหนี้สินที่มีประกันจำนวน 1.02 หมื่นล้านบาทและหนี้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีประกันทั้งหมดของบริษัทย่อยจำนวน 5.5 พันล้านบาท ทั้งนี้ หากบริษัทมีอัตราส่วนหนี้ที่มีสิทธิได้รับชำระคืนก่อนต่อหนี้สินรวมเพิ่มสูงขึ้นเกินกว่าเกณฑ์ของทริสเรตติ้งที่ 50% ทริสเรตติ้งก็อาจพิจารณาให้เจ้าหนี้ที่ไม่มีประกันของบริษัทอยู่ในสถานะที่ด้อยกว่าเจ้าหนี้ที่มีสิทธิได้รับชำระคืนก่อนอย่างน้อยสำคัญ

สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

สมมติฐานกรณีพื้นฐานที่สำคัญของทริสเรตติ้งสำหรับผลการดำเนินงานของบริษัทในช่วงปี 2564-2566 มีดังนี้

- บริษัทจะเปิดโครงการบ้านจัดสรรใหม่ทั้งที่เป็นโครงการของบริษัทเองและโครงการภายใต้การร่วมทุนมูลค่า 1 หมื่นล้านบาทต่อปีในระหว่างปี 2564-2566
- บริษัทจะเปิดโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ที่มูลค่า 2 พันล้านบาทในปี 2566
- งบประมาณสำหรับการซื้อที่ดินจะอยู่ที่ประมาณ 1-2.5 พันล้านบาทต่อปี
- รายได้จากการดำเนินงานรวมจะลดลงเหลือ 1.2 หมื่นล้านบาทในปีนี้และจะปรับดีขึ้นเป็น 1.3-1.5 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2565-2566

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงความคาดหวังของทริสเรตติ้งว่าสถานะทางการเงินของบริษัทจะไม่อ่อนแอลงไปจากระดับปัจจุบัน โดยทริสเรตติ้งคาดว่าผลการดำเนินงานของบริษัทจะค่อย ๆ ปรับตัวดีขึ้นในช่วง 2 ปีข้างหน้า

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตอาจได้รับการปรับลดลงหากมีสัญญาณบ่งชี้ที่ทำให้ทริสเรตติ้งเชื่อว่าผลการดำเนินงานและ/หรือสถานะทางการเงินของบริษัทมีแนวโน้มที่จะอ่อนแอลงกว่าที่คาดการณ์ไว้ ทั้งนี้ สภาพคล่องของบริษัทที่ลดลงเร็วกว่าที่ทริสเรตติ้งคาดการณ์ไว้ก็อาจเป็นสาเหตุที่ทำให้มีการปรับลดอันดับเครดิตด้วย ในทางตรงกันข้าม หากผลการดำเนินงานของบริษัทฟื้นตัวกลับไปอยู่ในระดับเดียวกับช่วงก่อนการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 และสถานะทางการเงินปรับดีขึ้นโดยที่อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนต่ำกว่า 65% และอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินสูงกว่าระดับ 3% อย่างต่อเนื่องในช่วงระยะเวลาหนึ่งก็อาจเป็นสาเหตุที่ทำให้มีการปรับเพิ่มอันดับเครดิตได้

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ*

หน่วย: ล้านบาท

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม				
	ม.ค.-มี.ค. 2564	2563	2562	2561	2560
รายได้จากการดำเนินงานรวม	2,756	12,730	20,828	19,290	16,426
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	39	(347)	2,923	2,127	1,544
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	287	883	3,815	3,018	2,390
เงินทุนจากการดำเนินงาน	(234)	(1,224)	1,035	786	407
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	526	2,302	2,460	1,902	1,763
เงินลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	29,298	29,604	31,822	32,780	29,985
สินทรัพย์รวม	53,285	53,390	59,065	57,566	47,684
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	34,584	34,876	35,559	35,187	27,399
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	13,429	13,700	15,688	15,474	15,031
อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (%)	10.40	6.94	18.32	15.64	14.55
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	(1.30) **	(0.65)	5.19	4.15	3.35
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	0.54	0.38	1.55	1.59	1.36
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	73.89 **	39.49	9.32	11.66	11.46
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	(4.44) **	(3.51)	2.91	2.23	1.48
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	72.03	71.80	69.39	69.46	64.57

* งบการเงินรวม

** ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารกึ่งหนี้กึ่งทุน (Hybrid Securities), 28 มิถุนายน 2564
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้, 15 มิถุนายน 2564
- 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:	Stable

บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2564 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีค่าใช้จ่ายหรือค่าตอบแทนให้ชื่อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมิได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน 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