

# บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 134/2565

10 สิงหาคม 2565

## CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร:	BB
อันดับเครดิตตราสารหนี้: หุ้นกู้ด้อยสิทธิลักษณะคล้ายหุ้น	B
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด : 09/08/64

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับ เครดิต	แนวโน้มอันดับ เครดิต/ เกรดพันธกิจ
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:

ตุลยวัต ฉัตรคำ

tulyawatc@trisrating.com

ปรียาภรณ์ โกษาการ

preeyaporn@trisrating.com

หัตถยานี พิทักษ์ปฐมที

hattayanee@trisrating.com

อวยพร วชิรกาญจนารักษ์

auyporn@trisrating.com

สุชาดา พันธุ์, Ph.D.

suchada@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

\* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

## เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรของ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ “BB” และคงอันดับเครดิตหุ้นกู้ด้อยสิทธิลักษณะคล้ายหุ้น ไม่มีประกัน และไถ่ถอนเมื่อเลิกกิจการ (Hybrid Debentures) ของบริษัทที่ระดับ “B” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” โดยอันดับเครดิตสะท้อนถึงผลการดำเนินงานที่อ่อนแอของบริษัททั้งในธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยและธุรกิจโรงแรมจากผลกระทบของการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โรคโควิด 19) ที่ยืดเยื้อ ตลอดจนระดับหนี้สินที่สูง และสภาพคล่องทางการเงินที่ตึงตัว นอกจากนี้ อันดับเครดิตยังสะท้อนถึงแบรนด์สินค้าของบริษัทที่เป็นที่ยอมรับในตลาดพัฒนาที่อยู่อาศัย รวมถึงการที่บริษัทถือครองที่ดินรอการพัฒนาจำนวนมากและมีโรงแรมที่มีคุณภาพดีอีกด้วย

ในการพิจารณาอันดับเครดิตนั้น ทริสเรทติ้งยังคำนึงถึงแผนการขายที่ดินและสินทรัพย์บางส่วนของบริษัทออกไปอีกด้วย ซึ่งหากบริษัททำได้สำเร็จก็น่าจะช่วยลดภาระหนี้และคลายความกังวลด้านสภาพคล่องของบริษัทลงได้ นอกจากนี้ ประเด็นกังวลสำคัญที่มีต่ออันดับเครดิตยังได้แก่ระดับหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงและอัตราเงินเฟ้อที่ปรับตัวสูงขึ้นซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของผู้ซื้อบ้านในระยะสั้นถึงปานกลางและทำให้ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และต้นทุนเงินกู้ยืมของผู้ประกอบการเพิ่มสูงขึ้นอีกด้วย

ในส่วนของอันดับเครดิตหุ้นกู้ด้อยสิทธิลักษณะคล้ายหุ้นนั้น ทริสเรทติ้งจัดให้อยู่ในระดับที่ต่ำกว่าอันดับเครดิตองค์กรของบริษัท 3 ชั้นซึ่งสะท้อนถึงสถานะด้อยสิทธิที่อยู่ในระดับสูงและความเสี่ยงจากการที่ผู้ออกตราสารสามารถขอเลื่อนการชำระดอกเบี้ยได้เป็นอย่างมาก ระดับของส่วนทุนที่กำหนดให้แก่ตราสาร PF17PA ลดลงจากเดิมที่มีระดับความเป็นทุนปานกลาง (Intermediate) ซึ่งพิจารณาให้เป็นส่วนของทุน 50% เปลี่ยนเป็นไม่มีระดับความเป็นทุน (Nil) ซึ่งพิจารณาให้เป็นส่วนของทุน 0% เนื่องจากตราสารหนี้ดังกล่าวมีอายุคงเหลือที่แท้จริง (Effective Maturity) น้อยกว่า 20 ปี ในขณะที่ตราสาร PF18PA ยังคงมีระดับความเป็นทุนปานกลาง (Intermediate) ซึ่งพิจารณาให้เป็นส่วนของทุน 50%

## ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

### ยอดขายที่อยู่อาศัยต่ำกว่าที่คาดการณ์

บริษัทมียอดขายที่อยู่อาศัยต่ำกว่าที่ทริสเรทติ้งเคยคาดการณ์ไว้เนื่องจากผลกระทบจากการระบาดของโรคโควิด 19 ที่ส่งผลกระทบต่ออุปสงค์ด้านที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะอย่างยิ่งในตลาดคอนโดมิเนียม โดยในปี 2564 ยอดขายที่อยู่อาศัยของบริษัทลดลงมาอยู่ที่ 8.1 ล้านบาทซึ่งต่ำกว่าที่ทริสเรทติ้งเคยคาดการณ์ไว้ถึง 20% ทั้งนี้ บริษัทมีรายได้จากคอนโดมิเนียมลดลงเหลือ 2.5 พันล้านบาทในปี 2563 และ 1.5 พันล้านบาทในปี 2564 จากประมาณ 5-6 พันล้านบาทต่อปีในระหว่างปี 2560-2562 ในขณะที่รายได้จากโครงการบ้านจัดสรรก็ลดลงเช่นกันโดยเหลือ 6.6 พันล้านบาทในปี 2564 จาก 7.5-8.8 พันล้านบาทต่อปีในระหว่างปี 2560-2563 ซึ่งสาเหตุส่วนหนึ่งเกิดจากมาตรการปิดพื้นที่ก่อสร้างในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลในปี 2564 และมาตรการเว้นระยะห่างทางสังคมซึ่งจำกัดกิจกรรมการขาย

ทริสเรทติ้งคาดว่ายอดขายโครงการบ้านจัดสรรของบริษัทจะทยอยปรับตัวดีขึ้นเมื่อสถานการณ์โรคโควิด 19 คลี่คลายลงในขณะที่ยอดขายคอนโดมิเนียมน่าจะยังคงอ่อนแอต่อไป ทริสเรทติ้งคาดว่าใน

ระหว่างปี 2565-2566 รายได้จากการขายที่อยู่อาศัยของบริษัทจะเพิ่มขึ้นประมาณ 13% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยรายได้จากโครงการบ้านจัดสรร คาดว่าจะฟื้นตัวมาอยู่ที่ระดับราว ๆ 7.2-8.5 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2565-2567 อย่างไรก็ตาม รายได้จากการขายคอนโดมิเนียมน่าจะยังคงอ่อนตัวอยู่ที่ประมาณ 2 พันล้านบาทต่อปีเนื่องจากอุปสงค์ที่ยังคงชะลอตัวและบริษัทไม่มีการเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ทั้งนี้ ณ เดือนมีนาคม 2565 บริษัทมีคอนโดมิเนียมที่สร้างแล้วเสร็จคงเหลือมูลค่า 8.2 พันล้านบาท ซึ่งทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทอาจต้องใช้เวลาสักกระยะหนึ่งในการขายคอนโดมิเนียมคงเหลือเหล่านี้

### แบรนด์สินค้าเป็นที่ยอมรับ

ทริสเรทติ้งยังคงมองว่าแบรนด์ที่อยู่อาศัยของบริษัทนั้นเป็นที่ยอมรับในตลาดระดับกลางไปจนถึงระดับบน บริษัทมีรายได้จากธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยอยู่ใน 10 อันดับแรกของผู้ออกแบบอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในช่วงหลายปีที่ผ่านมา โดยแบรนด์ที่อยู่อาศัยของบริษัทประกอบด้วย "Lake Legend" "Perfect Masterpiece" "Perfect Residence" "Perfect Place" "Perfect Park" "Modi Villa" และ "The Metro" ส่วนมูลค่าการขายโครงการบ้านจัดสรรนั้นอยู่ระหว่าง 7-9 พันล้านบาทต่อปี หรือคิดเป็น 3%-5% ของยอดขายบ้านจัดสรรในกรุงเทพฯ และปริมณฑลในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา

ณ เดือนมีนาคม 2565 บริษัทมีโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 55 โครงการและโครงการคอนโดมิเนียมจำนวน 18 โครงการซึ่งเป็นโครงการของบริษัทเอง และเป็นโครงการภายใต้การร่วมทุน มูลค่าโครงการคงเหลือทั้งหมด (รวมยูนิตที่สร้างแล้วเสร็จและยังไม่ได้สร้าง) อยู่ที่จำนวน 55 พันล้านบาท โครงการรอส่งมอบของบริษัทมีมูลค่า 5.5 พันล้านบาท (ประกอบด้วยโครงการของบริษัทที่มูลค่า 2.6 พันล้านบาทและโครงการร่วมทุนที่มูลค่า 2.9 พันล้านบาท) ในกรณีนี้ บริษัทวางแผนจะส่งมอบโครงการส่วนใหญ่ให้แก่ลูกค้าภายในปี 2565 นี้

### ธุรกิจโรงแรมค่อย ๆ ฟื้นตัว

ทริสเรทติ้งคาดว่าผลการดำเนินงานในธุรกิจโรงแรมของบริษัทจะค่อย ๆ ฟื้นตัวในปี 2565 ตามการผ่อนคลายของมาตรการจำกัดการเดินทางโดยจะฟื้นตัวใกล้เคียงกับช่วงเวลาก่อนการระบาดของของโรคโควิด 19 ได้ภายในปี 2567 ในช่วงที่ผ่านมาผลการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรมของบริษัทได้รับผลกระทบอย่างรุนแรงจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 โดยในปี 2563 กิจการโรงแรมของบริษัทมีรายได้เฉลี่ยต่อห้องต่อคืน (RevPAR) ลดลงเหลือประมาณ 42% เมื่อเทียบกับในปี 2562 และในปี 2564 ลดลงเหลือ 19% อย่างไรก็ตาม ผลการดำเนินงานในธุรกิจโรงแรมของบริษัทเริ่มมีสัญญาณที่ดีขึ้นในไตรมาสแรกของปี 2565 เมื่อรัฐบาลทยอยผ่อนปรนมาตรการจำกัดการเดินทาง โดยรายได้เฉลี่ยต่อห้องต่อคืนฟื้นตัวเป็นประมาณ 28% เมื่อเทียบกับในปี 2562

ภายใต้การคาดการณ์กรณีพื้นฐานของทริสเรทติ้งมองว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องต่อคืนของโรงแรมของบริษัทในปี 2565 จะปรับตัวดีขึ้นเป็นประมาณ 45% เมื่อเทียบกับในปี 2562 และจะเพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 73% ในปี 2566 ก่อนที่จะกลับไปใกล้เคียงกับในปี 2562 ภายในปี 2567 อย่างไรก็ตาม การคาดการณ์กรณีพื้นฐานของทริสเรทติ้งยังคงมีความเสี่ยงในด้านลบอยู่เช่นเดิม ทั้งนี้ สถานการณ์การระบาดของของโรคโควิด 19 ยังคงมีความไม่แน่นอนและการแพร่ระบาดของไวรัสสายพันธุ์ใหม่ ๆ ที่รุนแรงกว่าหรือการระบาดระลอกใหม่ล้วนอาจเป็นอุปสรรคต่อการฟื้นตัวของธุรกิจโรงแรมทั้งสิ้น และนอกเหนือจากความเสียดังกล่าวแล้ว การชะลอตัวของเศรษฐกิจโลกและความขัดแย้งด้านการเมืองระหว่างประเทศก็อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและการท่องเที่ยวระหว่างประเทศอีกด้วย

### คาดว่าความสามารถในการทำกำไรจะฟื้นตัวจากผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นของธุรกิจโรงแรม

ความสามารถในการทำกำไรของบริษัทซึ่งวัดจากอัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ลดลงเหลือ 7% ในปี 2563 และ 9% ในปี 2564 จาก 15%-18% ในระหว่างปี 2560-2562 ซึ่งเกิดจากผลกระทบที่รุนแรงของการระบาดของโรคโควิด 19 ต่อผลการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรมเป็นหลักประกอบกับอัตรากำไรที่ลดลงจากการขายคอนโดมิเนียมด้วย ในกรณีนี้ บริษัทต้องลดราคาคอนโดมิเนียมลงเพื่อกระตุ้นยอดขายในช่วงปี 2563-2564 ซึ่งทำให้อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายคอนโดมิเนียมหดตัวลงเหลือประมาณ 23%-25% จากที่ระดับสูงกว่า 33% ในช่วงหลายปีก่อนหน้า

ในอนาคตทริสเรทติ้งคาดว่าความสามารถในการทำกำไรของบริษัทจะปรับตัวดีขึ้นจากการฟื้นตัวของธุรกิจโรงแรมและการไม่มีผลขาดทุนจาก "โรงแรมคิโรโร" (Kiroro Hotel) ในประเทศญี่ปุ่นที่บริษัทได้ขายกิจการออกไปในปี 2564 โดยในปีนี้อัตรากำไรจากธุรกิจที่อยู่อาศัยของบริษัทคาดว่าจะทรงตัวหรือหดตัวเล็กน้อยเนื่องจากความกังวลเรื่องต้นทุนการพัฒนาที่เพิ่มขึ้นและการแข่งขันที่รุนแรง อย่างไรก็ตาม บริษัทน่าจะสามารถส่งผ่านต้นทุนที่เพิ่มขึ้นไปยังลูกค้าได้ในปีต่อ ๆ ไป ดังนั้น ทริสเรทติ้งจึงคาดว่าอัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายของบริษัทจะปรับตัวดีขึ้นเป็น 10%-16% ในระหว่างปี 2565-2567

## ระดับหนี้สินจะปรับตัวดีขึ้นแต่จะยังคงอยู่ในระดับสูง

ผลการดำเนินงานที่อ่อนแอของบริษัทในช่วง 2 ปีที่ผ่านมาทำให้ระดับหนี้สินของบริษัทซึ่งสูงอยู่แล้วต้องปรับตัวสูงขึ้นไปอีก โดยอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินของบริษัทอยู่ที่ระดับประมาณ -5% ในปี 2563 จนถึงช่วง 3 เดือนแรกของปี 2565 อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนปรับตัวดีขึ้นเล็กน้อยเป็น 70% ในปี 2564 จาก 72% ในปี 2563 จากการขายกิจการโรงแรมคิโรโระ ในขณะที่อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนก็ปรับตัวดีขึ้นเล็กน้อยเป็น 67% ณ เดือนมีนาคม 2565 อันเนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นจากการเปลี่ยนวิธีการวัดมูลค่าที่ดินจากวิธีต้นทุนในอดีตมาเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรมเป็นสำคัญ ทั้งนี้ เงื่อนไขทางการเงินที่สำคัญเกี่ยวกับเงินกู้และหุ้นกู้ของธนาคารกำหนดให้บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้ต่ำกว่า 2.5 เท่า ซึ่งอัตราส่วนดังกล่าวของบริษัท ณ สิ้นปี 2564 อยู่ที่ระดับ 1.63 เท่า

ในอนาคตทริสเรทติ้งคาดว่าระดับหนี้สินของบริษัทจะปรับตัวดีขึ้นแต่จะยังคงอยู่ในระดับสูงเนื่องจากผลการดำเนินงานของบริษัทค่อย ๆ พื้นตัวดีขึ้น และบริษัทได้ขายที่ดินและสินทรัพย์ออกไปบางส่วน ทริสเรทติ้งคาดว่าอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินของบริษัทจะปรับตัวดีขึ้นบ้างแต่จะยังคงคิดลบในระหว่างปี 2565-2566 ก่อนที่จะปรับตัวเป็นบวกที่ระดับประมาณ 3%-4% ในปี 2567 และคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทจะทยอยปรับตัวลดลงสู่ระดับประมาณ 60% ในช่วงปี 2565-2567 ในอนาคตบริษัทวางแผนจะเปิดโครงการใหม่เฉพาะโครงการบ้านจัดสรรในระหว่างปี 2565-2566 และจะเน้นการขายคอนโดมิเนียมคงเหลือที่สร้างแล้วเสร็จซึ่งจะช่วยลดความต้องการเงินทุนลงได้ ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะเปิดตัวโครงการใหม่ที่เป็นโครงการของบริษัทเองที่มูลค่าประมาณ 7 พันล้านบาทและโครงการร่วมทุนที่มูลค่า 1 หมื่นล้านบาทในปี 2565 โดยงบประมาณในการซื้อที่ดินคาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 1 พันล้านบาทในปี 2565 และ 2 พันล้านบาทต่อปีในระหว่างปี 2566-2567

## การขายสินทรัพย์ออกไปอย่างต่อเนื่องน่าจะช่วยให้โครงสร้างเงินทุนปรับตัวดีขึ้นและลดความกังวลด้านสภาพคล่อง

บริษัทดำเนินการตามแผนการลดภาระหนี้สินและเพิ่มสภาพคล่องอย่างต่อเนื่องด้วยการขายที่ดินและสินทรัพย์ออกไปบางส่วน โดยในช่วงปลายปี 2564 บริษัทได้ขายโรงแรมคิโรโระในประเทศญี่ปุ่นให้แก่นักลงทุนต่างชาติรายหนึ่งในราคาประมาณ 4.4 พันล้านบาท การขายโรงแรมดังกล่าวช่วยลดภาระหนี้สินของกลุ่มบริษัทก็ยังคงช่วยลดผลขาดทุนจากธุรกิจโรงแรมของบริษัทลงได้ นอกจากนี้ บริษัทยังมีแผนจะขายที่ดินกรรมสิทธิ์และที่ดินที่เป็นสิทธิการเช่ารวมทั้งสินทรัพย์บางส่วนในช่วง 2 ปีข้างหน้าอีกด้วย ทริสเรทติ้งมองว่าหากบริษัทสามารถขายสินทรัพย์ดังกล่าวได้สำเร็จก็น่าจะช่วยให้โครงสร้างเงินทุนของบริษัทปรับตัวดีขึ้นและช่วยลดความกังวลเกี่ยวกับสภาพคล่องของบริษัทลงได้

จากข้อมูล ณ เดือนมีนาคม 2565 ระบุว่าบริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในอีก 12 เดือนข้างหน้าจำนวน 8.7 พันล้านบาทซึ่งประกอบด้วยหุ้นกู้จำนวน 8.5 พันล้านบาทรวมทั้งเงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้โครงการอีกจำนวนราว ๆ 140 ล้านบาท ในขณะที่แหล่งสภาพคล่องของบริษัทประกอบด้วยเงินสดในมือจำนวน 2.8 พันล้านบาทและวงเงินกู้ยืมที่ยังไม่ได้เบิกใช้และไม่ติดเงื่อนไขในการเบิกซึ่งสามารถเบิกใช้ได้ทันทีจำนวน ประมาณ 500 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทยังมีที่ดินซึ่งไม่ติดภาระค้ำประกันที่มีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 1.2 พันล้านบาทและสินค้างคงเหลือที่สร้างแล้วเสร็จในโครงการที่ปลอดภาระหนี้จำนวน 1.4 พันล้านบาทซึ่งสามารถใช้เป็นหลักประกันสำหรับการขอวงเงินกู้ใหม่ได้หากจำเป็นอีกด้วย ทั้งนี้ บริษัทมีแผนออกหุ้นกู้ชุดใหม่เพื่อทดแทนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระในช่วงครึ่งหลังของปี 2565

ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2565 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้ที่มีสิทธิได้รับชำระคืนก่อนต่อหนี้สินรวมอยู่ที่ระดับ 67% โดยที่หนี้ที่มีสิทธิได้รับชำระคืนก่อนประกอบไปด้วยหนี้ที่มีประกันจำนวน 1.5 หมื่นล้านบาทและหนี้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีประกันของบริษัทที่ย่อยจำนวน 1.4 พันล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทมีอัตราส่วนหนี้ที่มีสิทธิได้รับชำระคืนก่อนต่อหนี้สินรวมสูงเกินกว่าเกณฑ์ของทริสเรทติ้งที่ 50% ทริสเรทติ้งจึงพิจารณาว่าเจ้าหนี้ที่ไม่มีประกันของบริษัทอยู่ในสถานะที่ด้อยกว่าเจ้าหนี้ที่มีสิทธิได้รับชำระคืนก่อนอย่างมีนัยสำคัญ

## สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

สมมติฐานกรณีพื้นฐานที่สำคัญของทริสเรทติ้งสำหรับผลการดำเนินงานของบริษัทในช่วงปี 2565-2567 มีดังนี้

- บริษัทจะเปิดตัวโครงการบ้านจัดสรรใหม่ทั้งที่เป็นโครงการของบริษัทเองและเป็นโครงการร่วมทุนที่มูลค่า 1.7 หมื่นล้านบาทต่อปีในปี 2565
- เงื่อนไขสำหรับการจัดซื้อที่ดินจะอยู่ที่ประมาณ 1-2 พันล้านบาทต่อปี
- รายได้จากการดำเนินงานรวมจะเพิ่มขึ้นเป็น 1.2 หมื่นล้านบาทในปี 2565 และจะปรับเพิ่มขึ้นเป็น 1.3-1.4 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2566-2567
- อัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ระดับ 28%-34% และอัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายจะอยู่ที่ระดับ 10%-16%

## แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงความคาดหวังของทริสเรทติ้งว่าสถานะทางการเงินของบริษัทจะไม่อ่อนแอลงไปจากระดับปัจจุบัน โดยทริสเรทติ้งคาดว่าผลการดำเนินงานของบริษัทจะค่อย ๆ ปรับตัวดีขึ้นในช่วง 2 ปีข้างหน้า

## ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตอาจได้รับการปรับลดลงหากมีสัญญาณบ่งชี้ที่ทำให้ทริสเรทติ้งเชื่อว่าผลการดำเนินงานและ/หรือสถานะทางการเงินของบริษัทมีแนวโน้มที่จะอ่อนแอลงกว่าที่คาดการณ์ไว้ ทั้งนี้ สภาพคล่องของบริษัทที่ลดลงเร็วกว่าที่ทริสเรทติ้งคาดการณ์ไว้ก็อาจเป็นสาเหตุที่ทำให้มีการปรับลดอันดับเครดิตลงด้วยเช่นกัน ในทางตรงกันข้าม หากผลการดำเนินงานของบริษัทฟื้นตัวกลับไปอยู่ในระดับเดียวกับช่วงก่อนการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 และสถานะทางการเงินปรับตัวดีขึ้นโดยที่อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนอยู่ในระดับต่ำกว่า 65% และอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินสูงกว่าระดับ 3% อย่างต่อเนื่องในช่วงระยะเวลาหนึ่งก็อาจเป็นสาเหตุที่ทำให้มีการปรับเพิ่มอันดับเครดิตได้

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ\*

หน่วย: ล้านบาท

	ม.ค.-มี.ค. 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
		2564	2563	2562	2561
รายได้จากการดำเนินงานรวม	1,966	9,895	12,730	20,828	19,290
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	(138)	(86)	(345)	2,923	2,127
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	61	857	883	3,815	3,018
เงินทุนจากการดำเนินงาน	(246)	(1,570)	(1,601)	715	530
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	481	2,191	2,303	2,460	1,902
เงินลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	27,194	27,429	29,604	31,822	32,780
สินทรัพย์รวม	52,890	52,023	53,390	59,065	57,566
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	32,023	31,657	34,908	35,559	35,187
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	15,520	13,321	13,700	15,688	15,474
<b>อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว</b>					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (%)	3.11	8.67	6.94	18.32	15.64
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	(0.52) **	(0.17)	(0.64)	5.19	4.15
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	0.13	0.39	0.38	1.55	1.59
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	50.99 **	36.92	39.53	9.32	11.66
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	(4.95) **	(4.96)	(4.59)	2.01	1.51
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	67.36	70.38	71.82	69.39	69.46

\* งบการเงินรวม

\*\* ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- 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
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. 2565 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่อยู่ในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังมิได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแกลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้ดังกล่าว 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](http://www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria)