

บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ครั้งที่ 151/2565

31 สิงหาคม 2565

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร: BBB-
แนวโน้มอันดับเครดิต: Negative

ติดต่อ:

หัตถยานี พัทธ์ปฐพี
hattayanee@trisrating.com

ปรียากรณ์ โกษาการ
preeyaporn@trisrating.com

วจี พัทธ์ชัยโพธิ์กิจ
wajee@trisrating.com

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



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรตติ้งจัดอันดับเครดิตองค์กรให้แก่ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ที่ระดับ “BBB-” พร้อมแนวโน้มอันดับเครดิต “Negative” หรือ “ลบ” โดยอันดับเครดิตสะท้อนถึงสถานะของบริษัทที่เป็นบริษัทย่อยหลัก (Core Subsidiary) ของ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (ได้รับอันดับเครดิต “BBB-/Negative” จากทริสเรตติ้ง) โดยอันดับเครดิตของบริษัทนั้นอยู่ในระดับเดียวกับและเคลื่อนไหวไปตามทิศทางอันดับเครดิตของบริษัทแม่ตาม “เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตแบบกลุ่ม” (Group Rating Methodology) ของทริสเรตติ้ง

ในฐานะที่เป็นบริษัทย่อยหลักของกลุ่ม ธุรกิจของบริษัทจึงมีความสอดคล้องกับกลยุทธ์ของกลุ่มและบริษัทได้รับการคาดหมายว่าจะเป็นผู้สร้างกำไรรายใหญ่ให้แก่กลุ่มในระยะยาว ทั้งนี้ ในมุมมองของทริสเรตติ้งเห็นว่าบริษัทแม่มีแนวโน้มเป็นอย่างสูงที่จะให้ความช่วยเหลือที่จำเป็นในยามที่บริษัทมีปัญหาทางการเงิน

ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

มีสถานะเป็นบริษัทย่อยหลักของบริษัทมั่นคงเคหะการ

ทริสเรตติ้งมองว่าบริษัทมีฐานะเป็นบริษัทย่อยหลักของกลุ่มบริษัทมั่นคงเคหะการ โดยบริษัทมั่นคงเคหะการได้กลายเป็นผู้ถือหุ้นหลักของบริษัทในสัดส่วน 100% มาตั้งแต่ปี 2558 ทั้งนี้ บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (เดิมชื่อ บริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน)) เคยเป็นผู้ถือหุ้นหลักของบริษัทในสัดส่วน 36.4% ก่อนที่บริษัทมั่นคงเคหะการจะเข้ามาถือหุ้น 100% ในบริษัท โดยวิธีการแลกหุ้นบางส่วนในเดือนธันวาคม 2558 ซึ่งการซื้อกิจการของบริษัทได้สร้างความหลากหลายให้แก่ธุรกิจของบริษัทมั่นคงเคหะการจากเดิมที่มีเพียงธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายมาเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าเพื่อเช่าและเพื่อขาย

บริษัทได้กลายเป็นผู้สร้างกำไรรายสำคัญของบริษัทมั่นคงเคหะการโดยนำส่งกำไรมากกว่า 40% ของกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ทั้งหมดของกลุ่มบริษัทมาตั้งแต่ปี 2562 และ ณ สิ้นปี 2564 สินทรัพย์ของบริษัทมีสัดส่วนคิดเป็น 35% ของสินทรัพย์รวมของกลุ่มบริษัท ในขณะที่ภาระหนี้มากกว่า 33% ของบริษัทเป็นเงินกู้จากบริษัทมั่นคงเคหะการซึ่งเป็นบริษัทแม่ ในอนาคตทริสเรตติ้งคาดว่าบริษัทจะสร้างผลกำไรให้แก่กลุ่มคิดเป็นสัดส่วน 40%-46% ในช่วงเวลา 3 ปีข้างหน้า

สถานะทางการตลาดของบริษัทเริ่มเป็นที่รู้จักมากขึ้น

ทริสเรตติ้งมองว่าสถานะทางการตลาดของบริษัทในฐานะผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้านั้นมีการปรับตัวดีขึ้นในช่วงที่ผ่านมา โดยบริษัทพัฒนาคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าในเขตพื้นที่ “บางกอกฟรีเทรดโซน” (BFTZ) ในจังหวัดสมุทรปราการ ปัจจุบันสินทรัพย์ของบริษัทประกอบด้วยคลังสินค้าและโรงงานสำเร็จรูปในพื้นที่โครงการ 4 แห่ง ได้แก่ 1) BFTZ 1 ซึ่งตั้งอยู่ที่ ถนนบางนา-ตราด กม. 23 2) BFTZ 2 ซึ่งตั้งอยู่ที่ถนนเทพารักษ์ 3) BFTZ 3 และ 4) BFTZ 6 ซึ่งตั้งอยู่ที่ถนนบางนา-ตราด กม. 19

เนื่องจาก 73% ของสินทรัพย์ของบริษัทมีอยู่นั้นตั้งอยู่ในพื้นที่เขตประกอบการเสรี (Free Trade Zone) บริษัทจึงได้รับผลตอบรับที่ดีจากผู้เช่าในกลุ่มนำเข้าและส่งออก โดยอัตราการใช้เช่าเฉลี่ย (OR) ยังคงอยู่ที่ระดับเกินกว่า 80% มาตั้งแต่ปี 2559 ยกเว้นในไตรมาสที่ 3 ของปี 2563 ที่ต่ำลงเล็กน้อย เนื่องจากบริษัทมีการขายสินทรัพย์ที่มีอัตราการใช้เช่าเฉลี่ยสูงเข้าทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพกต์โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (PROSPECT) โดย ณ เดือนมิถุนายน 2565 บริษัทมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดรวม 164,890 ตารางเมตร (ตร.ม.) มีอัตราการใช้เช่าเฉลี่ยที่ระดับ 86% และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ย (ARR) ที่จำนวน 179 บาท/ตร.ม./เดือน

นอกเหนือจากสินทรัพย์ของบริษัทเองแล้ว บริษัทยังได้ร่วมมือกับหุ้นส่วนทางธุรกิจอีก 2-3 รายในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมเพิ่มเติมอีกด้วย โดยในปี 2559 บริษัทได้ร่วมกับ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด) ในการจัดตั้งบริษัทร่วมทุนชื่อ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีแชนด์ จำกัด เพื่อพัฒนาคลังสินค้าและโรงงานสำเร็จรูปในพื้นที่ BFTZ 1 โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วน 40% ต่อมาในปี 2564 บริษัทได้ร่วมกับ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ในการก่อตั้ง บริษัท บีเอฟทีแชนด์ บางปะกง จำกัด (BFTZB) เพื่อทำการพัฒนาคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่าในจังหวัดฉะเชิงเทราโดยจะมีพื้นที่ให้เช่าทั้งสิ้นประมาณ 186,000 ตร.ม. ในขณะเดียวกัน บริษัทยังได้จัดตั้งบริษัทร่วมทุนร่วมกับ FNS ภายใต้ชื่อ บริษัท บีเอฟทีแชนด์ วังน้อย จำกัด (BFTZW) เพื่อทำการพัฒนาคลังสินค้าให้เช่าทั้งที่เป็นแบบสร้างตามความต้องการของลูกค้าประมาณ 88,000 ตร.ม.และแบบสำเร็จรูปในจังหวัดอยุธยา โดยโครงการดังกล่าวจะมีพื้นที่ให้เช่าทั้งสิ้นประมาณ 110,000 ตร.ม.

รายได้และกำไรมีขนาดค่อนข้างเล็กและผันผวน

บริษัทมีรายได้และกำไรที่มีขนาดค่อนข้างเล็กและผันผวนเมื่อเปรียบเทียบกับบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมที่ได้รับการจัดอันดับเครดิตรายอื่น ๆ โดยบริษัทมีรายได้ในช่วง 431 ล้านบาทจนถึงระดับ 1.3 พันล้านบาทในระหว่างปี 2562-2564 โดยขึ้นอยู่กับมูลค่าสินทรัพย์ที่ขายในแต่ละปี ในขณะที่เดียวกัน EBITDA ของบริษัทก็มีความผันผวนเช่นกันโดยแกว่งตัวอยู่ที่ระดับประมาณ 340-650 ล้านบาทต่อปีในช่วงเวลาเดียวกัน อย่างไรก็ตาม ทริสเรทติ้งคาดว่าผลการดำเนินงานของบริษัทจะปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่องโดยมีปัจจัยสนับสนุนจากแผนการพัฒนาโครงการและแผนการขายสินทรัพย์เช่า PROSPECT ของบริษัทในช่วงเวลา 3 ปีข้างหน้า อีกทั้งบริษัทยังคาดว่าจะได้รับรายได้จากค่าธรรมเนียมการบริหารสินทรัพย์จาก PROSPECT จาก BFTZW และจาก BFTZB อีกด้วย ทั้งนี้ ณ เดือนมิถุนายน 2565 พื้นที่ให้เช่าภายใต้การบริหารของบริษัทมีขนาดอยู่ที่ 387,093 ตร.ม. ซึ่งประกอบไปด้วยพื้นที่ให้เช่าของบริษัทที่ขนาด 164,890 ตร.ม. และพื้นที่ให้เช่าของ PROSPECT ที่ขนาด 222,203 ตร.ม.

บริษัทมีแผนจะพัฒนาพื้นที่ให้เช่าเพิ่มเติมที่ขนาด 116,896 ตร.ม. ในปี 2565 และที่ขนาดประมาณ 35,000-39,000 ตร.ม. ต่อปีในระหว่างปี 2566-2567 โดยบริษัทคาดว่าจะรักษาพื้นที่ให้เช่าของบริษัทเองเอาไว้ที่ขนาด 210,000-230,000 ตร.ม. เพื่อใช้สร้างรายได้ประจำ ซึ่ง EBITDA จากพื้นที่ให้เช่าของบริษัทเองนั้นคาดว่าจะอยู่ที่ระดับประมาณ 320-350 ล้านบาทต่อปี ส่วนพื้นที่ให้เช่าส่วนเกินจากนี้และโครงการภายใต้การร่วมทุนนั้นบริษัทจะขายเช่า PROSPECT เพื่อเพิ่มการรับรู้รายได้และสร้างผลกำไร ดังนั้น ทริสเรทติ้งจึงคาดการณ์ว่าบริษัทจะมีรายได้จากการดำเนินงานอยู่ที่ระดับประมาณ 1.1-2.3 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2565-2567 และจะมี EBITDA อยู่ที่ระดับประมาณ 630-930 ล้านบาทต่อปีในช่วงเวลาเดียวกัน

สินทรัพย์ลงทุนมีการกระจุกตัวโดยมีความเสี่ยงในการต่อสัญญาอยู่ในระดับปานกลาง

ทริสเรทติ้งมองว่าสินทรัพย์ลงทุนของบริษัทมีการกระจุกตัวอย่างมีนัยสำคัญทั้งในแง่ของทำเลที่ตั้ง ผู้เช่า และสัญญาเช่า เนื่องจากพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของบริษัทตั้งอยู่ในจังหวัดสมุทรปราการ ดังนั้น หากมีสถานการณ์ในท้องถิ่นที่ไม่น่าพึงพอใจเกิดขึ้นก็อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของบริษัท ส่วนในแง่ของฐานผู้เช่าที่มีการกระจุกตัวนั้น ผู้เช่ารายใหญ่ที่สุด 10 รายมีสัญญาเช่าพื้นที่คิดเป็น 43% ของพื้นที่ให้เช่ารวมของบริษัทและมีสัดส่วนคิดเป็น 44% ของรายได้ค่าเช่าและบริการในช่วงครึ่งแรกของปี 2565 ในขณะที่การสิ้นสุดสัญญาของผู้เช่ารายใหญ่นั้นก็อาจส่งผลให้เกิดผลกระทบในทางลบเป็นอย่างมากต่อผลการดำเนินงานของบริษัท นอกจากนี้ สัญญาเช่าส่วนใหญ่ของบริษัทก็มีอายุน้อยกว่า 3 ปีซึ่งจะสร้างความเสี่ยงในการต่อสัญญาเช่าให้แก่บริษัทได้ในทุก ๆ ปี

ทั้งนี้ ประมาณ 26% ของสัญญาเช่าพื้นที่ที่มีอยู่ ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2565 จะหมดอายุในช่วงครึ่งหลังของปี 2565 ในขณะที่ 17% ของสัญญาเช่าจะหมดอายุในปี 2566 อีก 38% จะหมดอายุในปี 2567 และที่เหลือจะหมดอายุหลังจากนั้น อย่างไรก็ตาม บริษัทมีอัตราการใช้เช่าของสัญญาในช่วง 4 ปีที่ผ่านมาที่ระดับ 90% ในขณะที่อุปสงค์คลังสินค้าและโรงงานให้เช่าที่เพิ่มขึ้นจากการเติบโตอย่างรวดเร็วของกิจกรรมด้านอีคอมเมิร์ซรวมถึงการย้ายฐานการผลิตและห่วงโซ่อุปทานจากประเทศจีนมายังประเทศไทยจากผลของความตึงเครียดด้านการค้าระหว่างประเทศสหรัฐอเมริกาและจีนนั้นจะช่วยลดทอนความเสี่ยงดังกล่าวลงได้บางส่วน อย่างไรก็ตาม การแข่งขันที่เพิ่มขึ้นจากทั้งผู้ประกอบการรายเดิมและรายใหม่รวมถึงความกังวลเกี่ยวกับการชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจโลกก็อาจสร้างความท้าทายให้มีความเสี่ยงได้ในอนาคต บริษัทมีความตั้งใจที่จะเพิ่มการตระหนักรู้เกี่ยวกับแบรนด์ของ

บริษัทในกลุ่มลูกค้าเป้าหมายโดยผ่านช่องทางการตลาดที่หลากหลาย ทั้งนี้ ในอนาคตทริสเรตติ้งคาดว่าบริษัทจะรักษาระดับอัตราการให้เช่าเฉลี่ยใน ส่วนที่เป็นสินทรัพย์ของบริษัทให้อยู่ในช่วง 85%-87% โดยมีอัตราการให้เช่าที่เติบโตปีละ 0.5%-1% ไว้ให้ได้

ภาระหนี้สูง

ทริสเรตติ้งคาดว่าภาระหนี้ของบริษัทจะยังคงอยู่ในระดับสูงจากแผนการลงทุนขนาดใหญ่ที่รออยู่ เงินลงทุนในการก่อสร้างโครงการของบริษัทในช่วงปี 2565-2567 ทั้งหมดจะอยู่ที่ประมาณ 2.4 พันล้านบาท ในขณะที่เงินลงทุนในการก่อสร้างโครงการ 2 แห่งซึ่งอยู่ภายใต้โครงการร่วมทุนจะอยู่ที่ ประมาณ 1.2-1.5 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2565-2566 และ 300 ล้านบาทในปี 2567 อย่างไรก็ตาม การที่บริษัทมีแผนจะขายโรงงานและคลังสินค้า สำเร็จรูปของบริษัทเข้า PROSPECT ทุกปี เมื่อรวมกับการขายที่ดินจำนวน 212 ไร่ภายใต้กิจการร่วมทุน BFTZB ให้แก่บุคคลภายนอกรายหนึ่งและการ ขายคลังสินค้าและโรงงานที่พัฒนาแล้วภายใต้กิจการร่วมทุนเข้า PROSPECT ในปี 2567 ก็น่าจะช่วยลดภาระเงินกู้ของบริษัทลงได้ส่วนหนึ่ง

ภายใต้สมมติฐานกรณีพื้นฐานของทริสเรตติ้งคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัท (รวมภาระหนี้ตามสัดส่วนจากการร่วมทุน) จะอยู่ ที่ระดับประมาณ 72% ในช่วงปี 2565-2566 และจะลดลงมาอยู่ที่ระดับ 50% ในปี 2567 ภายหลังจากขายสินทรัพย์เข้า PROSPECT ในขณะที่ อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินคาดว่าจะอยู่ในช่วง 4%-6% ในระหว่างปี 2565-2566 และจะถึงระดับ 23% ในปี 2567 ซึ่ง ณ เดือนธันวาคม 2564 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ระดับ 70% และ 2.5% ตามลำดับ

ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2565 บริษัทมีหนี้สินทางการเงินรวมจำนวน 3.8 พันล้านบาทซึ่งประกอบด้วยหุ้นกู้จำนวน 622 ล้านบาท เงินกู้โครงการระยะยาว จำนวน 1.1 พันล้านบาท ตั๋วสัญญาใช้เงินระยะสั้นจำนวน 50 ล้านบาท เงินกู้ระยะสั้นจากบริษัทแม่จำนวน 1.4 พันล้านบาท และตั๋วอวัลค่าซื้อที่ดิน อีกจำนวน 647 ล้านบาท ทั้งนี้ หนี้ประมาณ 1.8 พันล้านบาทของภาระหนี้ทั้งหมดของบริษัทเป็นหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อน ดังนั้น อัตราส่วนหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนต่อหนี้สินทางการเงินรวมของบริษัทจึงมีสัดส่วนอยู่ที่ 47.5% ส่วนภาระหนี้ของโครงการร่วมทุนอยู่ที่ ระดับ 4.5 พันล้านบาทซึ่งรวมอวัลค่าจำนวน 3.1 พันล้านบาท

สภาพคล่องมีความตึงตัว

ทริสเรตติ้งประเมินว่าบริษัทจะมีสภาพคล่องที่ตึงตัวแต่อาจจะยังคงอยู่ในวิสัยที่บริหารจัดการได้ในอีก 12 เดือนข้างหน้า ทั้งนี้ ข้อมูล ณ เดือนมีนาคม 2565 ระบุว่าบริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในอีก 12 เดือนข้างหน้าจำนวน 1.2 พันล้านบาทซึ่งประกอบด้วยหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดไถ่ถอน จำนวน 322 ล้านบาท เงินกู้โครงการระยะยาวจำนวน 182 ล้านบาท ตั๋วสัญญาใช้เงินระยะสั้นจำนวน 50 ล้านบาท และตั๋วสัญญาใช้เงินระยะยาวซึ่งใช้อาวัลค่าที่ดินอีกจำนวน 647 ล้านบาท ในขณะที่แหล่งสภาพคล่องของบริษัท ณ เดือนมีนาคม 2565 ประกอบด้วยเงินสดในมือจำนวนประมาณ 9 ล้านบาท ทริสเรตติ้งคาดว่าบริษัทจะมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานในปี 2565 อยู่ที่จำนวน 360 ล้านบาท โดยปกติแล้วบริษัทจะออกหุ้นกู้ใหม่ เพื่อใช้ชำระคืนหนี้หุ้นกู้ที่จะครบกำหนดไถ่ถอน ส่วนตั๋วสัญญาใช้เงินระยะยาวที่ใช้อาวัลค่าที่ดินนั้นบริษัทจะทดแทนด้วยเงินกู้โครงการระยะยาวใน ภายหลัง นอกจากนี้ บริษัทมีแผนที่จะหาการก้ำกัจะให้การสนับสนุนสภาพคล่องแก่บริษัทในยามที่จำเป็นอีกด้วย

ข้อกำหนดทางการเงินระบุให้บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนให้อยู่ที่ระดับไม่เกิน 2 เท่า อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ระดับไม่เกิน 1.5 เท่า และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ที่ระดับเกินกว่า 1 เท่า ซึ่ง ณ เดือนธันวาคม 2564 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ระดับ 1.5 เท่า 1.7 เท่า และ 0.8 เท่า ตามลำดับ ทั้งนี้ บริษัทได้ขอผ่อนผันกับทางผู้ให้กู้ในกรณีที่บริษัทไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวแล้ว

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Negative” หรือ “ลบ” สะท้อนถึงแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทแม่และสะท้อนความคาดหวังของทริสเรตติ้งว่าบริษัทจะคงสถานะในการเป็นบริษัทย่อยหลักของบริษัทแม่ที่มั่นคงเคหะการต่อไป

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

เนื่องจากบริษัทมีสถานะเป็นบริษัทย่อยหลักของบริษัทแม่ที่มั่นคงเคหะการ อันดับเครดิตของบริษัทจึงอยู่ในระดับเดียวกับและเคลื่อนไหวไปตามทิศทาง อันดับเครดิตของบริษัทแม่ ดังนั้น หากสถานะของบริษัทที่มีต่อกลุ่มมีความเสื่อมถอยลงก็จะส่งผลกระทบต่ออันดับเครดิตของบริษัทด้วยเช่นกัน

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ*

หน่วย: ล้านบาท

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม				
	2564	2563	2562	2561	2560
รายได้จากการดำเนินงานรวม	431	455	1,306	254	211
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	192	476	205	67	42
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	337	655	358	174	139
เงินทุนจากการดำเนินงาน	137	436	165	100	68
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	198	182	192	74	71
เงินลงทุน	1,149	1,602	0	0	0
สินทรัพย์รวม	6,662	6,615	6,040	2,839	2,528
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	5,580	4,356	3,852	1,694	1,465
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	2,433	2,203	1,944	1,033	1,040
อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (%)	78.18	143.98	27.38	68.50	65.80
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	2.61	7.64	4.76	2.56	1.64
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	1.70	3.60	1.86	2.36	1.96
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	16.58	6.65	10.77	9.75	10.53
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	2.46	10.02	4.29	5.91	4.65
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	69.64	66.41	66.46	62.12	58.49

* งบการเงินรวมตั้งแต่ปี 2562 เป็นต้นไป

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 15 กรกฎาคม 2565
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงินสำหรับธุรกิจทั่วไป, 11 มกราคม 2565
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตกลุ่มธุรกิจ, 13 มกราคม 2564

บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (PD)

อันดับเครดิตองค์กร:

BBB-

แนวโน้มอันดับเครดิต:

Negative

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 การจัดอันดับเครดิตนี้มีค่าแก่ลงข้อเท็จจริง หรือคำแนะนำให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ 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