

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 12/2568

18 เมษายน 2568

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร:	BB-
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
หุ้นกู้ด้อยสิทธิคล้ายหุ้น	B-
แนวโน้มเครดิตพิโน:	Negative

วันที่ทบทวนล่าสุด: 25/07/67

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับเครดิต	แนวโน้มอันดับเครดิต/ เครดิตพิโน
25/07/67	BB	Negative
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

ปริยาภรณ์ โกษาคร

preeyaporn@trisrating.com

จุฑามาส บุญยวนิชกุล

jutamas_b@trisrating.com

สุชาดา พันธ, Ph.D.

suchada@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรตติ้งลดอันดับเครดิตองค์กรของ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) เป็น “BB-” จาก “BB” และลดอันดับเครดิตหุ้นกู้ด้อยสิทธิชนิดไม่มีวันครบกำหนด (หุ้นกู้ด้อยสิทธิลักษณะคล้ายหุ้น) เป็น “B-” จาก “B” พร้อมทั้งประกาศ “เครดิตพิโน” แนวโน้ม “Negative” หรือ “ลบ” สำหรับอันดับเครดิตองค์กรและอันดับเครดิตหุ้นกู้ด้อยสิทธิลักษณะคล้ายหุ้นดังกล่าวด้วย

การปรับลดอันดับเครดิตสะท้อนถึงผลการดำเนินงานในปี 2567 ที่อ่อนแอกว่าที่คาดการณ์ไว้ รวมถึงความเสี่ยงด้านการรีไฟแนนซ์และความกดดันด้านสภาพคล่องที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ซึ่งบริษัทมีแนวโน้มจะเผชิญในอนาคตอันใกล้

การประกาศ “เครดิตพิโน” แนวโน้ม “Negative” หรือ “ลบ” สำหรับอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ด้อยสิทธิลักษณะคล้ายหุ้น สะท้อนถึงความไม่แน่นอนเกี่ยวกับผลการประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งกำหนดจัดขึ้นในวันที่ 25 เมษายน 2568 เพื่อพิจารณาข้อเสนอของบริษัทในการขยายระยะเวลาครบกำหนดของหุ้นกู้จำนวนสามชุดออกไปอีกไม่เกิน 21 วัน รวมถึงความไม่แน่นอนเกี่ยวกับความสามารถของบริษัทในการดำเนินการชำระคืนหุ้นกู้

ในปี 2567 ผลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญจากภาวะชะลอตัวของความต้องการในตลาดอสังหาริมทรัพย์และอัตราการปฏิเสธสินเชื่อที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะในกลุ่มลูกค้าระดับรายได้ปานกลาง ส่งผลให้รายได้จากการดำเนินงานรวมอยู่ที่ 9.1 พันล้านบาท คิดเป็นเพียงประมาณสามในสี่ของประมาณการทั้งปีของทริสเรตติ้ง นอกจากนี้ ความสามารถในการทำกำไรของบริษัทยังต่ำกว่าคาดการณ์ โดย EBITDA คิดเป็นเพียง 40% ของประมาณการของทริสเรตติ้ง ขณะที่ต้นทุนทางการเงินที่สูง ประกอบกับความสามารถในการทำกำไรที่ถดถอย ส่งผลให้เงินทุนจากการดำเนินงานยังคงอยู่ในระดับติดลบมาอย่างต่อเนื่องเกือบตลอดช่วงห้าปีที่ผ่านมา ผลประกอบการที่อ่อนแอได้ลดทอนความสามารถของบริษัทในการรีไฟแนนซ์หนี้ ทำให้สถานะสภาพคล่องของบริษัทอยู่ในภาวะตึงตัวมากยิ่งขึ้น

เพื่อบรรเทาความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง บริษัทได้ดำเนินแผนการขายโรงแรมและที่ดินบางส่วน โดยในปี 2567 บริษัทสามารถขายโรงแรมหนึ่งแห่งพร้อมกับที่ดินบางส่วนได้สำเร็จ และยังมีแผนที่จะจำหน่ายสินทรัพย์เพิ่มเติมในปี 2568 เพื่อคลายความกดดันทางการเงิน อย่างไรก็ตาม กรอบเวลาในการดำเนินการขายสินทรัพย์ตามแผนดังกล่าวยังคงมีความไม่แน่นอน

บริษัทมีหุ้นกู้จำนวนสามชุด รวมมูลค่าประมาณ 2.7 พันล้านบาท โดยแบ่งเป็นสองชุดมูลค่าประมาณ 1.4 พันล้านบาทที่จะครบกำหนดในวันที่ 28 เมษายน 2568 และอีกหนึ่งชุดมูลค่าประมาณ 1.4 พันล้านบาทที่จะครบกำหนดในวันที่ 10 พฤษภาคม 2568 ภายใต้ภาวะตลาดหุ้นกู้ที่ซบเซา ประกอบกับจำนวนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดในช่วงสองเดือนนี้ที่อยู่ในระดับสูง ทริสเรตติ้งประเมินว่าความสามารถของบริษัทในการรีไฟแนนซ์หุ้นกู้ดังกล่าว หรือจัดหาแหล่งเงินทุนทางเลือกที่เพียงพอ ถือเป็นความท้าทายอย่างมาก

ทริสเรตติ้งจะพิจารณาทบทวนสถานะ “เครดิตพิโน” เมื่อการประชุมผู้ถือหุ้นเสร็จสิ้น และเมื่อบริษัทสามารถจัดทำแผนการเงินที่ชัดเจนและนำเสนอเพื่อใช้ในการชำระคืนหุ้นกู้ที่กำลังจะครบ

กำหนด อย่างไรก็ตาม หากบริษัทไม่สามารถได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นในการขยายระยะเวลาครบกำหนดของหุ้นกู้ หรือไม่สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนทางเลือกที่เพียงพอได้ อาจส่งผลให้หนี้แรงกดดันเพิ่มเติมต่ออันดับเครดิตของบริษัท

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้, 26 ธันวาคม 2567
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้ที่มีโครงสร้างซับซ้อน, 20 ธันวาคม 2567
- การจัดอันดับเครดิตบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย, 12 มกราคม 2566
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 15 กรกฎาคม 2565
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงินสำหรับธุรกิจทั่วไป, 11 มกราคม 2565

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) (PF)

อันดับเครดิตองค์กร:	BB-
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
PF17PA: หุ้นกู้ด้อยสิทธิลักษณะคล้ายหุ้น 447.7 ล้านบาท	B-
แนวโน้มเครดิตพิบัติ:	Negative

บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2568 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เผยแพร่ ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีค่าใช้จ่ายข้อเท็จจริง หรือค่าเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้เท่านั้น หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมีได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อการผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria