

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 88/2568

8 สิงหาคม 2568

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร:	B-
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
หุ้นกู้ด้อยสิทธิคล้ายหุ้น	C
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Negative

วันที่ทบทวนล่าสุด: 07/08/68

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับเครดิต	แนวโน้มอันดับเครดิต/ เครดิตพิจน์
07/08/68	D	-
21/07/68	B-	Alert Negative
18/04/68	BB-	Alert Negative
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@trising.com

ปริยาภรณ์ โกษาการ

preeyaporn@trising.com

จุฑามาส บุญยานิชกุล

jutamas_b@trising.com

สุชาดา พันธุ์, Ph.D.

suchada@trising.com



WWW.TRISING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรตติ้งเพิ่มอันดับเครดิตองค์กรของ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ขึ้นมาเป็น “B-” จาก “D” และเพิ่มอันดับเครดิตหุ้นกู้ด้อยสิทธิลักษณะคล้ายหุ้น ไม่มีประกัน และไถ่ถอนเมื่อเลิกกิจการ (Hybrid Debentures) ของบริษัท เป็น “C” จาก “D” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Negative” หรือ “ลบ” การปรับเพิ่มอันดับเครดิตในครั้งนี้เป็นผลจากการที่บริษัทกลับมาชำระดอกเบี้ยงวดแรกเมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2568 ตามเงื่อนไขใหม่ที่ได้รับการแก้ไขแล้ว

อันดับเครดิตดังกล่าวสะท้อนถึงสถานะสภาพคล่องของบริษัทที่ดีขึ้น ภายหลังจากผู้ถือหุ้นกู้มีมติอนุมัติให้แก้ไขเงื่อนไขของหุ้นกู้จำนวน 15 ชุด เมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2568 โดยสาระสำคัญของ การแก้ไขคือ การขยายระยะเวลาครบกำหนดชำระออกไปสูงสุด 2 ปี และการลดอัตราดอกเบี้ยจากเดิมที่ประมาณ 7.25%-7.60% เหลือเพียง 3% ในช่วงสองปีข้างหน้า

แม้ว่าเงื่อนไขใหม่จะช่วยบรรเทาแรงกดดันด้านสภาพคล่องในระยะสั้น และช่วยปรับโครงสร้างหนี้ให้มีความยืดหยุ่นมากขึ้นในช่วงที่ธุรกิจอยู่ระหว่างการฟื้นตัว แต่ทริสเรตติ้งยังคงมองว่าบริษัทยังคงมีระดับหนี้สินที่สูงและยังเผชิญความท้าทายในการสร้างกระแสเงินสดให้เพียงพอต่อการชำระหนี้ทางการเงิน

ภายใต้ภาวะความต้องการในตลาดที่อยู่อาศัยที่ซบเซาและแรงกดดันทางเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง รายได้และความสามารถในการทำกำไรของบริษัทมีแนวโน้มที่จะยังคงเผชิญแรงกดดันต่อไป โครงสร้างต้นทุนของบริษัทที่สูง โดยเฉพาะค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร รวมถึงต้นทุนทางการเงินจำนวนมาก ยังคงเป็นปัจจัยลบที่ฉุดรั้งผลประกอบการของบริษัท ส่งผลให้เงินทุนจากการดำเนินงานยังคงติดลบ

ทริสเรตติ้งมองว่าบริษัทจะมีระดับหนี้สินที่สูงต่อเนื่อง จากงบดุลของบริษัทที่ยังคงมีการสะสมสินทรัพย์ที่ไม่เกี่ยวข้องกับการหลักในสัดส่วนที่สูง โดยเฉพาะอย่างยิ่งสินทรัพย์ในกลุ่มโรงแรมและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ รวมถึงสินค้าคงเหลือในโครงการที่อยู่อาศัยจำนวนมาก นอกจากนี้ ฐานทุนของผู้ถือหุ้นของบริษัทมีแนวโน้มที่จะลดลงอย่างต่อเนื่องในช่วง 3 ปีข้างหน้าจากการที่คาดว่าจะยังคงมีผลขาดทุนต่อเนื่อง

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Negative” หรือ “ลบ” สะท้อนถึงแรงกดดันต่อผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัท ท่ามกลางความต้องการในตลาดที่อยู่อาศัยที่ยังซบเซาและภาวะเศรษฐกิจที่ท้าทาย แม้ว่าการแก้ไขเงื่อนไขหุ้นกู้ครั้งล่าสุดจะช่วยบรรเทาภาระในระยะสั้น แต่ทริสเรตติ้งยังคงมองว่าความเสี่ยงที่จะเกิดเหตุการณ์ดัดชำระหนี้หรือการปรับโครงสร้างหนี้ที่เข้าข่ายผิดนัดชำระหนี้ในอนาคต ยังคงอยู่ในระดับสูง เนื่องจากระดับหนี้สินที่ค่อนข้างสูงและเงินทุนจากการดำเนินงานที่ยังคงติดลบอย่างต่อเนื่อง

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

ทริสเรตติ้งอาจปรับลดอันดับเครดิตของบริษัทลง หากผลการดำเนินงานยังคงอ่อนแออย่างต่อเนื่อง จนนำไปสู่ปัญหาสภาพคล่องในระยะสั้น และส่งผลให้บริษัทไม่สามารถชำระหนี้ได้ตามกำหนดภายในช่วง 12 เดือนข้างหน้า

ในทางกลับกัน ทริสเรตติ้งอาจปรับเพิ่มอันดับเครดิตหรือแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัท หากผลการดำเนินงานของบริษัทปรับตัวดีขึ้น และระดับหนี้ลดลง จนทำให้บริษัทมีสภาพคล่องในระดับที่แข็งแกร่งมากขึ้น

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

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

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (PF)

อันดับเครดิตองค์กร:	B-
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
PF17PA: หุ้นกู้ด้อยสิทธิลักษณะคล้ายทุน 447.7 ล้านบาท	C
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Negative

บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด

อาคารสิลมคอมเพล็กซ์ ชั้น 24 191 ถ. สยาม กรุงเทพฯ 10500 โทร. 02-098-3000

© บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2568 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้อ้างอิง ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบหรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีค่าใช้จ่ายข้อเท็จจริง หรือคำแนะนำให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมีได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสียหรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อการผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria