	บริษัท	พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) "PF"
	วันก่อตั้ง	14 ส.ค. 2528 (จดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชนปี 2536)
	สถานะ	จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) หมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
	ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	9,535 ล้านบาท
	อันดับเครดิตองค์กร	BB (แนวโน้ม Stable) โดย TRIS Rating เมื่อวันที่ 10 ส.ค. 2565

จุดเด่นของธุรกิจ

1. เห็นพัฒนาโครงการแนวราบ รับรู้อย่างรวดเร็ว และสม่ำเสมอต่อเนื่อง

- เน้นพัฒนาโครงการแนวราบ ทำให้สามารถรับรู้รายได้เร็วหลังเปิดตัวโครงการประมาณ 2 – 3 เดือน และมีความสม่ำเสมอต่อเนื่อง โดย 3 ปีที่ผ่านมาสามารถขายโครงการแนวราบ 6,300 – 7,700 ล้านบาทต่อปี แสดงให้เห็นถึงความชำนาญในการพัฒนา และจำหน่ายโครงการซึ่งสร้างรายได้อย่างสม่ำเสมอ เมื่อประกอบกับการขายคอนโดมิเนียมประมาณ 1,500 – 2,500 ล้านบาทต่อปี ทำให้บริษัท สร้างรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ต่อเนื่อง 8,000 – 10,000 ล้านบาทต่อปี
- ณ สิ้นปี 2565 บริษัท มี Backlog รอรับรู้รายได้แล้วกว่า 2,441 ล้านบาท (คาดว่าจจะรับรู้เป็นรายได้ในปี 2566 ทั้งหมด) อีกทั้งมีแผนเปิดตัวโครงการอีก 13 โครงการ มูลค่ารวม 15,500 ล้านบาท (ไม่รวม JV) ซึ่งเกือบทั้งหมดเป็นโครงการแนวราบที่มีความเชี่ยวชาญสูง ดังนั้นจึงคาดว่าจะสามารถรับรู้รายได้ได้อย่างต่อเนื่อง

2. เชี่ยวชาญในการรวบรวม และจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่

- บริษัท เชี่ยวชาญในการรวบรวมที่ดินผืนเล็กให้มีขนาดใหญ่ และจะแบ่งบางส่วนไว้สำหรับพัฒนาโครงการ และแบ่งบางส่วนขายเพื่อทำกำไร ซึ่งที่ผ่านมา PF สามารถขายที่ดิน และสิทธิการเช่าได้ต่อเนื่องประมาณ 400 – 600 ล้านบาทต่อปี (ไม่รวมที่ดินแปลงใหญ่พิเศษ) ซึ่งโดยปกติการขายที่ดินจะมีอัตรากำไรที่ค่อนข้างสูง พิจารณาจากอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายที่ดินในปี 2562 – 2564 ที่อยู่ในระดับ 40 – 50% ส่งผลให้ความสามารถในการทำกำไรของบริษัท เพิ่มขึ้น

3. มีแผนเพิ่มสภาพคล่อง และลดภาระหนี้สินผ่านการจำหน่ายสินทรัพย์บางส่วน

- ในช่วงปี 2566-2567 บริษัท มีแผนทยอยขายที่ดิน สิทธิการเช่า โรงแรม และเงินลงทุน มูลค่ารวมกว่า 10,000 ล้านบาท เช่น ที่ดินบริเวณรามอินทรา โรงแรมไฮแอทรีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท เป็นต้น หากเป็นไปตามแผน คาดว่าจะทำให้สภาพคล่องของบริษัท ปรับตัวดีขึ้น และภาระหนี้สินปรับลดลง โดยบริษัท คาดว่าอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนจะปรับลดลงอยู่ที่ประมาณ 1.00 เท่าในปี 2567 ซึ่งจะนำไปสู่การลดต้นทุนทางการเงินได้อย่างมีนัยสำคัญ ช่วยให้บริษัท มีความสามารถการทำกำไรสูงขึ้น
- ณ สิ้นปี 2565 บริษัท มีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุน 1.31 เท่า ปรับลดลงจาก 1.63 เท่าในปี 2564 และหากการขายสินทรัพย์เป็นไปตามแผนคาดว่าจะทำให้หนี้สินสุทธิต่อทุนของบริษัท ปรับลดได้ตามแผนที่วางไว้ข้างต้น

วัตถุประสงค์การใช้เงิน

ใช้ชำระคืนหุ้นกู้ PF235A ส่วนที่เหลือชำระคืนหุ้นกู้ และ/หรือ เป็นเงินทุนหมุนเวียนในบริษัท

แหล่งที่มาของการชำระคืน

รายได้จากการดำเนินงาน และออกหุ้นกู้ชุดใหม่

ความเสี่ยงสำคัญ และปัจจัยลดความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงจากยอดขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง และรายได้ไม่เป็นไปตามเป้า

ปัจจัยลดความเสี่ยง

- ยอดขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงจากประมาณ 10,000 – 14,000 ล้านบาทต่อปี ในช่วงปี 2562 – 2563 เป็น 8,000 ล้านบาทในปี 2564 - 2565 เป็นผลมาจากยอดขายคอนโดมิเนียมที่ลดลงจากการไม่มีแผนพัฒนาโครงการใหม่ และการชะลอพัฒนาโครงการแนวราบบางส่วน ทั้งนี้ในปี 2566 บริษัท มีแผนพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้น โดยมีแผนเปิดขายโครงการใหม่ทั้งหมด 13 โครงการ มูลค่ารวม 15,500 ล้านบาท เมื่อรวมกับ Backlog ในปัจจุบันซึ่งคาดว่าจะรับรู้ในปี 2566 จำนวน 2,441 ล้านบาท บริษัท คาดว่าจะทำให้ยอดขายอสังหาริมทรัพย์กลับไปสู่ระดับ 10,000 ล้านบาทได้ตามแผนที่วางไว้

2. ความเสี่ยงจากการขาดทุนของบริษัทย่อย (GRAND)

ปัจจัยลดความเสี่ยง

- ปัจจุบันสถานการณ์ COVID - 19 ปรับตัวดีขึ้น สะท้อนจากอัตราการเข้าพักที่ฟื้นตัวจาก 30% ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2564 เป็น 60% ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2565 นอกจากนี้ บริษัท ยังสามารถปรับราคาห้องพักได้ใกล้เคียงกับช่วงก่อนเกิด COVID - 19 โดยเฉพาะโรงแรมในกรุงเทพฯ ที่สามารถปรับราคาห้องพักได้สูงกว่าช่วงก่อนเกิด COVID - 19 ทำให้ EBITDA ปรับตัวดีขึ้น จากติดลบ 27 ล้านบาท ในไตรมาส 4 ปี 2564 กลับมาเป็นบวก 95 ล้านบาทในไตรมาส 3 ปี 2565 และ 146 ล้านบาทในไตรมาส 4 ปี 2565 นอกจากนี้คาดว่าจะมีแนวโน้มฟื้นตัวต่อเนื่องจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ทยอยเดินทางเข้าประเทศ โดยจากข้อมูลของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยคาดว่าปี 2566 จะมีนักท่องเที่ยว 25 ล้านคน เพิ่มขึ้นจากปี 2564 ที่ 11 ล้านคน (คิดเป็น 60% ของช่วงก่อนเกิด COVID - 19)

- สำหรับผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่ – การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน -

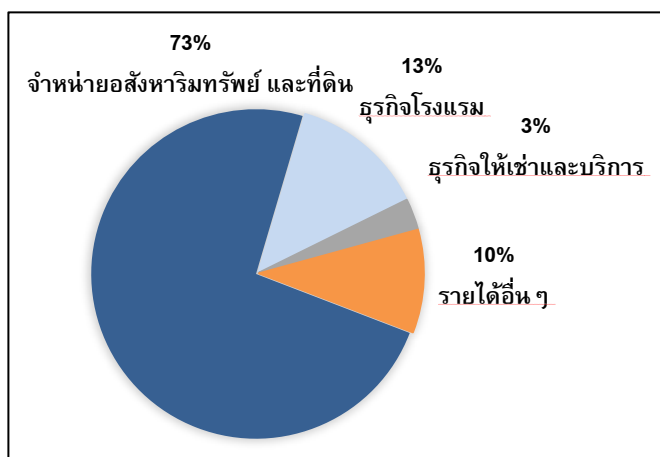
หมายเหตุ : แบบแสดงรายการข้อมูล (แบบ 69-PP-รายครึ่ง) และร่างหนังสือชี้ชวน ยังไม่มีผลบังคับใช้ อยู่ระหว่างการพิจารณาของสำนักงาน ก.ล.ต.

สรุปผลประกอบการ			
ณ สิ้นงวด	2563	2564	2565
สินทรัพย์รวม (ล้านบาท)	53,390	52,023	54,348
หนี้สินรวม (ล้านบาท)	39,436	38,448	37,667
ส่วนของผู้ถือหุ้น (ล้านบาท)	13,954	13,575	15,937
รายได้รวม (ล้านบาท)	12,992	11,600	10,362
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	2,849	2,065	3,091
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ (ล้านบาท)	(1,757)	(197)	(764)
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	23.08	21.49	29.83
กำไรจากการดำเนินงานหลัก (ไม่รวมค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย) (ล้านบาท)	(753)	(707)	(234)
อัตรากำไรสุทธิ (เท่า)	1.72	1.85	1.93
อัตรากำไรขั้นต้นต่อหุ้น (เท่า)	2.83	2.83	2.36
อัตรากำไรขั้นต้นที่มีดอกเบี้ยต่อหุ้น (เท่า)	2.41	2.37	2.00
อัตรากำไรขั้นต้นสุทธิต่อหุ้น (ตามข้อกำหนดสิทธิ) ¹ (เท่า)	2.11	1.63	1.31
อัตรากำไรขั้นต้นที่มีดอกเบี้ยต่อ EBITDA (เท่า)	85.34	15.49	24.19
ความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	0.29	1.43	0.82
ความสามารถชำระภาระผูกพัน (เท่า)	0.03	0.20	0.14
อัตรากำไรขั้นต้นกึ่งปีจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินรวม (ร้อยละ)	22.84	21.97	12.33
อัตรากำไรขั้นต้นกึ่งปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	67.77	55.41	66.76
อัตรากำไรขั้นต้นกึ่งปีจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	26.82	26.23	14.55

ผู้สอบบัญชี : บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอ็มเอเอส จำกัด

¹ หนี้สินสุทธิ คือ หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย หักออกด้วยผลรวมของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด รวมถึงบัญชีเงินฝากที่มีภาระค้ำประกัน โดยบริษัทฯ จะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนให้ไม่เกินกว่า 2.50 เท่า

โครงสร้างรายได้ (ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2565)



ลักษณะการประกอบธุรกิจ

1. กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

- บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในส่วนของการพัฒนาที่ดินและก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั้งโครงการแนวราบ และแนวสูง (คอนโดมิเนียม) โดยจะเน้นพัฒนาโครงการในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลเป็นหลัก นอกจากนี้บริษัทฯ ยังดำเนินธุรกิจการขายที่ดินด้วยการเก็บรวบรวมที่ดินแปลงย่อยเพื่อขายเป็นที่ดินแปลงใหญ่ให้แก่ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายอื่นๆ

2. กลุ่มธุรกิจประกอบการโรงแรม

- บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจประกอบการโรงแรมระดับ 4 – 5 ดาว โดยดำเนินงานผ่านบริษัทย่อย คือ บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (GRAND) เช่น โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทลส์ และทาวเวอร์ (ROH) โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา และโรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพ สุขุมวิท เป็นต้น

3. ธุรกิจศูนย์การค้าให้เช่า

- ดำเนินธุรกิจพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ ได้แก่ โครงการศูนย์การค้าชุมชนเมโทร เวสต์ทาวน์ (Community Mall) ที่ถนนกัลปพฤกษ์ เป็นต้น

4. ธุรกิจถูงมือยาง

- บริษัทฯ ลงทุนในธุรกิจถูงมือยาง ภายใต้การร่วมทุนของ GRAND และ บริษัท วัฒนชัยรับเบอร์เมท จำกัด โดยปัจจุบันเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์แล้ว 4 สายการผลิต จากทั้งหมด 8 สายการผลิต

โอกาสทางธุรกิจ

1. มีแผนเปิดตัวโครงการแนวราบเพื่อการรับรู้อย่างต่อเนื่อง

- ในปี 2566 บริษัทฯ คาดว่าจะเปิดขายโครงการแนวราบใหม่อีก 13 โครงการ มูลค่ารวม 15,500 ล้านบาท โดยจะเริ่มทยอยเปิดขายตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2566 เป็นต้นไป ซึ่งจะเป็นปัจจัยสนับสนุนให้บริษัทฯ สามารถสร้างรายได้จากการขายโครงการได้อย่างต่อเนื่องในอนาคต

2. ร่วมมือกับ JODD Fairs ในการพัฒนาโครงการ Mixed-use สร้างโอกาสให้มีรายได้สม่ำเสมอมากขึ้น

- PF มีแผนพัฒนาโครงการ Mixed-use มูลค่ากว่า 7,000 ล้านบาท ประกอบด้วยอาคารสำนักงาน และร้านค้าไนท์มาร์เก็ต ซึ่งในส่วนร้านค้าจะให้เช่าพื้นที่แก่ JODD Fairs (ผู้พัฒนาตลาดนัดรถไฟ และตลาด JODD Fairs) ซึ่งจะย้ายตลาดมาจากพระราม 9 สร้างโอกาสในการเติบโต และมีรายได้สม่ำเสมอมากขึ้นจากการให้เช่าพื้นที่

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2565)

1	นายศานิต อรรถญาณสกุล	7.81%
2	บริษัท วิริยะประกันภัย จำกัด (มหาชน)	7.50%
3	บริษัท อันตามัน ลอจิสติกส์ จำกัด	6.25%
4	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	5.56%
5	นายโกมล จรุงเรืองกิจ	3.48%
6	นายเด่นชัย ปิ่นกาญจนไพบูลย์	2.40%
7	นางสาวกฤษศณี เดชะไชยวงศ์	2.39%
8	นางพรทิพย์ เหมบริ	2.02%
9	นายวิวัฒน์ โกวิทโยโสภณ	1.94%
10	นายปราโมทย์ เริ่มยินดี	1.58%
11	ผู้ถือหุ้นอื่นๆ	59.07%

- สำหรับผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่ – การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน -

หมายเหตุ : แบบแสดงรายการข้อมูล (แบบ 69-PP-รายครึ่ง) และร่างหนังสือชี้ชวน ยังไม่มีผลบังคับใช้ อยู่ระหว่างการพิจารณาของสำนักงาน ก.ล.ต.

ความสามารถในการชำระหนี้

- ปี 2565 บริษัทฯ มี EBITDA เท่ากับ 1,320 ล้านบาท ขณะที่มีการผูกพันในช่วง 1 ปีที่ผ่านมาทั้งหมด 11,228 ล้านบาท ประกอบไปด้วย ต้นทุนทางการเงิน 1,612 ล้านบาท และหนี้สินระยะยาวที่ครบกำหนดใน 1 ปี เท่ากับ 9,617 ล้านบาท แบ่งเป็น หุ้นกู้ 8,847 ล้านบาท เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน 418 ล้านบาท และหนี้สินตามสัญญาเช่า 352 ล้านบาท
- สำหรับเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน บริษัทฯ เบิกใช้เพื่อพัฒนาโครงการ ซึ่งมีเงื่อนไขของเงินกู้ที่กำหนดให้ชำระคืนเมื่อขายอสังหาริมทรัพย์ได้ โดยคิดเป็นอัตราส่วนที่ต้องชำระคืนเฉลี่ยที่ 60-70% ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ที่ผ่านมามีปัญหาเรื่องการไม่สามารถชำระคืนเงินกู้สถาบันการเงิน สำหรับหนี้หุ้นกู้ ในช่วง 1 ปีที่ผ่านมาบริษัทฯ ออกหุ้นกู้ใหม่รวม 12,725 ล้านบาท เมื่อรวมกับ Annualized EBITDA แล้วทำให้สามารถชำระคืนภาระผูกพันดังกล่าวได้ทั้งหมด

วิเคราะห์ผลประกอบการโดยย่อ**ผลประกอบการปี 2564**

- บริษัทฯ มีรายได้รวม 11,600 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 1,391 ล้านบาท หรือประมาณ 11% เนื่องจากยอดขายโครงการลดลง โดยเฉพาะในโครงการคอนโดมิเนียมที่ไม่มีการเปิดตัวโครงการใหม่ ประกอบกับการลดลงของรายได้จากรูทิจโรงแรมเนื่องจากผลกระทบของ COVID-19 ใดๆก็ตามในปี 2564 บริษัทฯ มีกำไรพิเศษจากการจำหน่ายโรงแรมดิ โรโระ 1,396 ล้านบาท จึงทำให้ในปี 2564 บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิ เท่ากับ 197 ล้านบาท ขาดทุนลดลงจากปีก่อนหน้าเท่ากับ 1,560 ล้านบาท

ผลประกอบการปี 2565

- บริษัทฯ มีรายได้รวม 11,568 ล้านบาทไม่เปลี่ยนแปลงจากปี 2564 ซึ่งหากพิจารณาเพิ่มเติมเห็นว่าแม้รายได้จากการขายที่ดิน และสินทรัพย์ขนาดใหญ่ลดลง แต่รายได้จากรูทิจโรงแรมเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจาก 696 ล้านบาทในปี 2564 เป็น 1,559 ล้านบาทในปี 2565 นอกจากนี้ความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ ปรับตัวดีขึ้น โดยมีอัตรากำไรขั้นต้น 27% จาก 18% ในปี 2564
- ผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ (รายการพิเศษเกิดขึ้นเพียงครั้งเดียว) จำนวน 560 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ ขาดทุนเพิ่มขึ้นจากปี 2564 ที่ 197 ล้านบาท เป็น 764 ล้านบาท อย่างไรก็ตามหากพิจารณาถึงงบการเงินเฉพาะกิจการพบว่าบริษัทฯ ยังมีกำไรสุทธิเท่ากับ 845 ล้านบาท แสดงให้เห็นว่าธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังสามารถทำกำไรได้

การเปลี่ยนแปลงของฐานะการเงินระหว่างสิ้นปี 2565 กับสิ้นปี 2564

- บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 54,348 ล้านบาท และมีหนี้สินรวม 37,667 ล้านบาท ไม่เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญจากสิ้นปี 2564 และมีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 15,937 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,361 ล้านบาท คิดเป็น 17% จากสิ้นปี 2564 เนื่องจากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นจากการตีราคาที่ดินใหม่
- บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 2.36 เท่า ลดลงจาก 2.83 เท่า ในปี 2564 และมีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนเท่ากับ 1.31 เท่า ลดลงจาก 1.63 เท่า ในสิ้นปี 2564 ซึ่งยังเป็นไปตามข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้ที่ระบุให้ต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนให้ไม่เกินกว่า 2.50 เท่า

ความเสี่ยงทั่วไป และปัจจัยลดความเสี่ยง**1. ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่อาจรุนแรงในอุตสาหกรรม****อสังหาริมทรัพย์**

ด้วยสถานะเศรษฐกิจในภาพรวมที่ยังฟื้นตัวไม่มากนัก รวมถึงความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ ส่งผลให้อุปสงค์ของสินค้าอสังหาริมทรัพย์ลดลง ในขณะที่อุปทานยังคงเท่าเดิม ทำให้อาจมีสินค้าคงเหลือในตลาดมาก เกิดการแข่งขันที่รุนแรงระหว่างผู้ประกอบการ จึงมีความเสี่ยงที่ยอดขายจะไม่เป็นไปตามเป้า ส่งผลให้รายได้ปรับลดลง

ปัจจัยลดความเสี่ยง

- บริษัทฯ จะลดการลงทุนในโครงการประเภทคอนโดมิเนียม และมุ่งเน้นลงทุนในโครงการแนวราบ ซึ่งเป็นประเภทโครงการที่มีความเชี่ยวชาญ และได้รับผลตอบแทนที่ดีจากลูกค้ามาโดยตลอด สะท้อนจากยอดขายโครงการแนวราบที่สม่ำเสมอต่อเนื่องประมาณ 6,600 - 7,700 ล้านบาทต่อปีในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา และด้วยประสบการณ์พัฒนาโครงการกว่า 30 ปี จึงคาดว่าบริษัทฯ จะสามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นในตลาดได้โดยไม่กระทบความสามารถในการทำกำไรมากนัก

2. ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยในตลาดที่มีแนวโน้มสูงขึ้น

บริษัทฯ กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศ เพื่อใช้เป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการ โดยส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ระยะยาวที่มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ดังนั้นหากอัตราดอกเบี้ยในตลาดมีแนวโน้มสูงขึ้น อาจทำให้ต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ ปรับเพิ่มขึ้น อาจกระทบต่อความสามารถในการทำกำไร

ปัจจัยลดความเสี่ยง

- หากพิจารณาสัดส่วนเงินกู้ระยะยาวของบริษัทฯ พบว่ามีสัดส่วนของเงินกู้สถาบันการเงิน 15% และหุ้นกู้ 67% ของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ส่วนที่เหลือเป็นหนี้สินจากสัญญาเช่า ซึ่งหุ้นกู้ถือเป็นแหล่งเงินทุนที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ช่วยลดความเสี่ยงจากประเด็นดังกล่าวในระดับหนึ่ง

3. ความเสี่ยงจากการทรุดโทรม หรือล้าสมัยของสินค้าคงเหลือ

เนื่องจากแต่ละโครงการต้องใช้เวลาพัฒนาค่อนข้างนานตั้งแต่ 1 ปี ไปจนถึง 5 ปีขึ้นอยู่กับประเภทโครงการ ซึ่งหากไม่สามารถขายสินค้าได้ตามเป้าที่วางไว้ อาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่าย เพื่อให้อยู่ในสภาพพร้อมขาย

ปัจจัยลดความเสี่ยง

- สำหรับโครงการแนวราบบริษัทฯ จะทยอยสร้างที่ละเฟสหากเกิดเหตุการณ์ที่ยอดขายไม่เป็นไปตามเป้า บริษัทฯ จะสามารถปรับรูปแบบโครงการได้ทันที ในส่วนของโครงการคอนโดมิเนียมที่มีอายุเกิน 3 ปี นับจากวันก่อสร้างแล้วเสร็จ บริษัทฯ จะใช้กิจกรรมทางการตลาดเพื่อกระตุ้นยอดขาย เช่น ลดราคา หรือเสนอของแถมเพิ่มเติม เป็นต้น

โครงการที่คาดว่าจะเปิดตัวในปี 2566

โครงการ	ประเภท	มูลค่า (ล้านบาท)	คาดว่าจะเปิดตัว
มาร์เก็ต อเวนิว แจ้งวัฒนะ	บ้านเดี่ยว	1,000	ไตรมาสที่ 1
คอนโดพัฒนาการ	คอนโด	1,000	
เพอร์เฟคพาร์ค แจ้งวัฒนะ-ราชพฤกษ์	บ้านเดี่ยว	1,150	ไตรมาสที่ 2
โมดิ วิลล่า บางใหญ่ 2	บ้านเดี่ยว	1,200	
เพอร์เฟค พาร์ค บางใหญ่ 2	บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด	2,100	
วาวิลลา สุขุมวิท สุวรณภูมิ	บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด	700	ไตรมาสที่ 3
เพอร์เฟคเพลส ราชพฤกษ์-รัตนวิเบศร์	บ้านเดี่ยว	1,900	
เดอะเมโทร กรุงเทพกรีฑา-รามเกล้า	บ้านเดี่ยว	570	
เพอร์เฟคเพลส ราชพฤกษ์-ปทุมธานี	บ้านเดี่ยว	1,600	
เพอร์เฟคเพลส กรุงเทพกรีฑา-รามเกล้า	บ้านเดี่ยว	630	
เพอร์เฟคเพลส รามอินทรา-วงแหวน (ไทร์ม)	บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด	1,350	ไตรมาสที่ 4
โมดิ วิลล่า พหลโยธิน-ลำลูกกา	บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด	900	
เบลล่า เดล มอนต์ เขาใหญ่ 2	บ้านเดี่ยว	1,400	
รวม PF		15,500	
เพอร์เฟค เพลส ราชพฤกษ์ ตัดใหม่ SFC	บ้านเดี่ยว	2,200	ไตรมาสที่ 3
รวม JV		2,200	
รวมทั้งหมด		17,700	

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ (ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2565)

