	บริษัท	พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) "PF"
	วันก่อตั้ง	14 ส.ค. 2528 (จดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชนปี 2536)
	สถานะ	จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) หมวดอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง
	ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	10,011 ลบ.
	อันดับเครดิตองค์กร	BB (แนวโน้ม Stable) โดย TRIS Rating เมื่อวันที่ 10 ส.ค. 2565

## จุดเด่นของธุรกิจ

## 1. เห็นพัฒนาโครงการแนวราบ รับรู้รายได้เร็ว และสม่ำเสมอต่อเนื่อง

- เห็นพัฒนาโครงการแนวราบ ทำให้สามารถรับรู้รายได้เร็วหลังเปิดตัวโครงการประมาณ 2 – 3 เดือน และมีความสม่ำเสมอต่อเนื่อง อ้างอิงจากงบการเงินรวมในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทฯ มีรายได้จากการขายโครงการแนวราบ 6,300 – 7,700 ลบ. ต่อปี เมื่อรวมกับรายได้จากการขายคอนโดมิเนียมประมาณ 1,500 – 2,500 ลบ. ต่อปี ทำให้บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สม่ำเสมอ 8,000 – 10,000 ลบ. ต่อปี
- ณ ไตรมาส 1 ปี 2566 บริษัทฯ มี Backlog รอรับรู้รายได้กว่า 2,300 ลบ. ซึ่งคาดว่าจะรับรู้เป็นรายได้ในปี 2566 ทั้งหมด อีกทั้งมีแผนเปิดตัวโครงการอีก 9 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 12,000 ลบ. (ไม่รวม JV) ในช่วงที่เหลือของปี 2566 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นโครงการแนวราบที่บริษัทฯ มีความเชี่ยวชาญสูง จึงคาดว่าจะสามารถรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง

## 2. เชี่ยวชาญในการรวบรวม และจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่

- บริษัทฯ เชี่ยวชาญในการรวบรวมที่ดินผืนเล็กให้มีขนาดใหญ่ และจะแบ่งบางส่วนไว้สำหรับพัฒนาโครงการ และแบ่งบางส่วนขายเพื่อทำกำไร ซึ่งที่ผ่านมา PF สามารถขายที่ดิน และสิทธิการเช่าได้ต่อเนื่องประมาณ 400 – 600 ลบ. ต่อปี (ไม่รวมที่ดินแปลงใหญ่พิเศษ) ซึ่งโดยปกติการขายที่ดินจะมีอัตรากำไรที่ค่อนข้างสูง พิจารณาจากอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายที่ดินในปี 2562 – 2564 ที่อยู่ในระดับ 40 – 50% ส่งผลให้ความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น

## 3. มีแผนเพิ่มสภาพคล่อง และลดภาระหนี้สินผ่านการจำหน่ายสินทรัพย์บางส่วน

- บริษัทฯ มีแผนขายที่ดิน และสินทรัพย์ขนาดใหญ่ ได้แก่ ที่ดินบริเวณรามอินทรา และโรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท มูลค่ารวมประมาณ 6,700 ลบ. ในช่วงปี 2566 – 2567 ซึ่งจะช่วยเพิ่มสภาพคล่อง และลดภาระหนี้สิน รวมถึงต้นทุนทางการเงิน ซึ่งจะช่วยให้บริษัทฯ มีความสามารถในการแข่งขันมากขึ้น

## วัตถุประสงค์การใช้เงิน

หุ้นกู้ชุดที่ 1 : เพื่อใช้ชำระคืนหนี้หุ้นกู้ PF23NA จำนวน 400 ลบ. หุ้นกู้ชุดที่ 2 : 1.) เพื่อใช้ชำระคืนหนี้หุ้นกู้ PF23NA จำนวน 272.90 ลบ. 2.) เพื่อไถ่ถอนก่อนกำหนดหุ้นกู้ด้วยสิทธิคล้ายหุ้นฯ ครั้งที่ 1/2560 (PF17PA) จำนวน 447.70 ลบ. หรือใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ 3.) เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน 279.40 ลบ. ทั้งนี้ สำหรับวัตถุประสงค์การใช้เงินข้อที่ 2 หากเสนอขายหุ้นกู้ได้ไม่ครบเต็มจำนวนที่ต้องใช้ไถ่ถอนหุ้นกู้ PF17PA ผู้ออกหุ้นกู้จะนำเงินที่เสนอขายได้ในข้อ 2 นี้ ไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ

## แหล่งที่มาของการชำระคืน

รายได้จากการดำเนินงาน และ/ หรือ การออกหุ้นกู้ชุดใหม่

## ความเสี่ยงสำคัญ และปัจจัยลดความเสี่ยง

## 1. ความเสี่ยงจากยอดขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง และรายได้ไม่เป็นไปตามเป้า

## ปัจจัยลดความเสี่ยง

- ยอดขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงจากประมาณ 10,000 – 14,000 ลบ. ต่อปี ในช่วงปี 2562 – 2563 เป็น 8,000 ลบ. ในปี 2564 - 2565 จากยอดขายคอนโดมิเนียมที่ลดลงจากการไม่มีแผนพัฒนาโครงการใหม่ และการชะลอพัฒนาโครงการแนวราบบางส่วน (3 เดือนแรกปี 2566 มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 1,219 ลบ.) ทั้งนี้ ในปี 2566 บริษัทฯ มีแผนเปิดตัวโครงการใหม่ทั้งหมด 10 โครงการ (ไม่รวม JV) มูลค่ารวม 13,105 ลบ. อีกทั้ง ณ ไตรมาส 1 ปี 2566 ยังมี Backlog ที่คาดว่าจะรับรู้รายได้ในปี 2566 ประมาณ 2,300 ลบ. จึงคาดว่าจะทำให้ยอดขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ปรับตัวดีขึ้น

## 2. ความเสี่ยงจากการขาดทุนของบริษัทฯย่อย (GRAND)

## ปัจจัยลดความเสี่ยง

- ธุรกิจโรงแรมส่งสัญญาณฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง สะท้อนจากอัตราการเข้าพักที่ฟื้นตัวจาก 27% ในไตรมาส 1 ปี 2565 สู่ระดับ 65% ในไตรมาส 1 ปี 2566 โดยเฉพาะโรงแรมในกรุงเทพฯ ที่มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยในไตรมาส 1 ปี 2566 มากกว่า 70% ส่งผลให้ EBITDA ของ GRAND ฟื้นตัวกลับมาเป็นบวกตั้งแต่ช่วงไตรมาส 3 ปี 2565 จนถึงไตรมาส 1 ปี 2566 ประมาณ 95 – 150 ลบ. ต่อไตรมาส จึงคาดว่าจะทำให้บริษัทฯ มีผลประกอบการที่ดียิ่งขึ้น
- จากข้อมูลของ TRIS Rating คาดว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องต่อคืนในปี 2566 จะอยู่ในระดับเดียวกับช่วงก่อน COVID-19 และจะสูงกว่าระดับก่อน COVID-19 ในปี 2567 – 2568 โดยคาดว่า GRAND จะมีรายได้จากธุรกิจโรงแรมประมาณ 2,500 – 3,000 ลบ. ในปี 2566 – 2568 จาก 1,800 ลบ. ในปี 2565 ซึ่งจะเพิ่มเป็นปัจจัยหนุนให้ผลประกอบการของบริษัทฯ ปรับตัวดีขึ้น

- สำหรับผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่ – การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน -

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

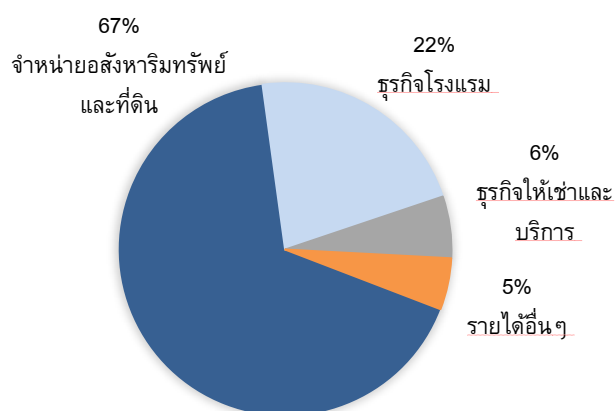
สรุปผลประกอบการ			
ณ สิ้นงวด	2564	2565	3M/2566
สินทรัพย์รวม (ลบ.)	52,023	54,348	52,754
หนี้สินรวม (ลบ.)	38,448	38,411	37,514
ส่วนของผู้ถือหุ้น (ลบ.)	13,575	15,937	15,240
รายได้รวม (ลบ.)	11,600	10,362	2,593
กำไรขั้นต้น (ลบ.)	2,065	3,091	950
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ (ลบ.)	(197)	(764)	(177)
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	21.49	26.72	34.82
กำไรจากการดำเนินงานหลัก (ไม่รวมค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย) (ลบ.)	(707)	(234)	(30)
อัตรากำไรสุทธิ (เท่า)	1.85	1.83	1.76
อัตรากำไรขั้นต้นต่อหุ้น (เท่า)	2.83	2.41	2.46
อัตรากำไรขั้นต้นต่อหุ้นที่มีดอกเบี้ยต่อหุ้น (เท่า)	2.37	2.00	2.03
อัตรากำไรขั้นต้นสุทธิต่อหุ้น (ตามข้อกำหนดสิทธิ) <sup>1</sup> (เท่า)	1.63	1.31	1.42
อัตรากำไรขั้นต้นต่อหุ้นที่มีดอกเบี้ยต่อ EBITDA (เท่า)	15.49	24.19	13.93 <sup>2</sup>
ความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	1.43	0.82	0.93
ความสามารถชำระภาระผูกพัน (เท่า)	0.20	0.14	0.22 <sup>2</sup>
อัตรากำไรสุทธิจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินรวม (ร้อยละ)	21.97	12.09	11.61
อัตรากำไรขั้นต้นต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	55.41	66.76	66.65
อัตรากำไรสุทธิจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	26.23	14.55	14.08

ผู้สอบบัญชี : บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอ็มพีเอส จำกัด

<sup>1</sup> หนี้สินสุทธิ คือ หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย หักออกด้วยผลรวมของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด รวมถึงบัญชีเงินฝากที่มีภาระค้ำประกัน โดยบริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนให้ไม่เกินกว่า 2.50 เท่า

<sup>2</sup> ปรับข้อมูลให้เต็มปีด้วยตัวเลขย้อนหลัง 12 เดือน

#### โครงสร้างรายได้ (ณ วันที่ 31 มี.ค. 2566)



#### ลักษณะการประกอบธุรกิจ

##### 1. กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

○ บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในส่วนของการพัฒนาที่ดิน และก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั้งโครงการแนวราบ และแนวสูง (คอนโดมิเนียม) โดยจะเน้นพัฒนาโครงการในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลเป็นหลัก นอกจากนี้บริษัทฯ ยังดำเนินธุรกิจการขายที่ดินด้วยการเก็บรวบรวมที่ดินแปลงย่อยเพื่อขายเป็นที่ดินแปลงใหญ่ให้แก่ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายอื่นๆ

##### 2. กลุ่มธุรกิจประกอบการโรงแรม

○ บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจประกอบกิจการโรงแรมระดับ 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. มีแผนเปิดตัวโครงการแนวราบเพื่อการรับรู้รายได้ต่อเนื่อง

○ ในปี 2566 บริษัทฯ มีแผนเปิดตัวโครงการใหม่ 10 โครงการ มูลค่ารวม 13,105 ลบ. แบ่งเป็นโครงการแนวราบ 8 โครงการ คอนโดมิเนียม 1 โครงการ และอาคารพาณิชย์ 1 โครงการ โดยในช่วงไตรมาส 1 ปี 2566 ได้เปิดตัวแล้ว 1 โครงการ ได้แก่ โครงการอาคารพาณิชย์ “มาร์เก็ต อเวนิว แจ้งวัฒนะ” มูลค่า 1,155 ลบ. ซึ่งได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี มียอดขายแล้วประมาณ 20% และในส่วนที่เหลืออีก 9 โครงการ จะทยอยเปิดในช่วงไตรมาส 2 ปี 2566 เป็นต้นไป คาดว่าจะเป็นปัจจัยหนุนให้บริษัทฯ สามารถสร้างรายได้จากการขายโครงการได้อย่างต่อเนื่อง

##### 2. ร่วมมือกับ JODD Fairs ในการพัฒนาโครงการ Mixed-use

○ PF มีแผนพัฒนาโครงการ Mixed-use มูลค่ากว่า 7,000 ลบ. ประกอบด้วยอาคารสำนักงาน และร้านค้าไนท์มาร์เก็ต ซึ่งในส่วนร้านค้าจะให้พื้นที่แก่ JODD Fairs (ผู้พัฒนาตลาดนัดรถไฟ และตลาด JODD Fairs) ซึ่งจะย้ายตลาดมาจากพระราม 9 สร้างโอกาสในการเติบโต และมีรายได้สม่ำเสมอมากขึ้นจากการให้เช่าพื้นที่

#### ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ณ วันที่ 31 มี.ค. 2566)

1	นายศานิต อรรถญาณสกุล	7.81%
2	บริษัท วิริยะประกันภัย จำกัด (มหาชน)	7.50%
3	บริษัท อันตามัน ลونغบีช รีสอร์ท จำกัด	6.25%
4	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	5.32%
5	นางสาวกรรณิการ์ อรรถญาณสกุล	5.19%
6	นายโกมล จีรุงเรืองกิจ	3.45%
7	นายเด่นชัย ปิ่นกาญจนไพบูลย์	2.40%
8	นางสาวกฤษศณี เดชะไชยวงศ์	2.39%
9	นางพรทิพย์ เหมบรี	2.02%
10	นายวิวัฒน์ โกวิทยโสภณ	1.94%
11	ผู้ถือหุ้นอื่นๆ	55.73%

- สำหรับผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่ – การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน -

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

**ความสามารถในการชำระหนี้**

- ในช่วง 3 เดือนแรกปี 2566 บริษัทฯ มี EBITDA ที่ปรับข้อมูลย้อนหลัง 12 เดือน เท่ากับ 2,221 ลบ. ขณะที่มีการผูกพันในช่วง 12 เดือนที่ผ่านมาทั้งหมด 10,534 ลบ. ประกอบไปด้วย ดันทุนทางการเงิน ที่ปรับตัวเลขย้อนหลัง 12 เดือน จำนวน 1,613 ลบ. และหนี้สินระยะยาวที่ครบกำหนดใน 12 เดือน เท่ากับ 8,921 ลบ. แบ่งเป็น หนี้กู้ยืม 7,994 ลบ. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน 473 ลบ. และหนี้สินตามสัญญาเช่า 454 ลบ.
- สำหรับเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน บริษัทฯ เบิกใช้เพื่อพัฒนาโครงการซึ่งมีเงื่อนไขของเงินกู้ที่กำหนดให้ชำระคืนเมื่อขายอสังหาริมทรัพย์ได้ โดยคิดเป็นอัตราส่วนที่ต้องชำระคืนเฉลี่ยที่ 60 - 70% ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ที่ผ่านมามีปัญหาเรื่องการไม่สามารถชำระคืนเงินกู้สถาบันการเงิน สำหรับหนี้หุ้นกู้ ในช่วง 12 เดือนที่ผ่านมา บริษัทฯ ออกหุ้นกู้ใหม่รวม 10,457 ลบ. เมื่อรวมกับ Annualized EBITDA แล้ว ทำให้สามารถชำระคืนภาระผูกพันดังกล่าวได้ทั้งหมด

**วิเคราะห์ผลประกอบการโดยย่อ****ผลประกอบการปี 2565**

- บริษัทฯ มีรายได้รวม 11,568 ลบ. ไม่เปลี่ยนแปลงจากปี 2564 ซึ่งหากพิจารณาเพิ่มเติม จะเห็นว่า แม้รายได้จากการขายที่ดิน และสินทรัพย์ขนาดใหญ่ลดลง แต่รายได้ธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจาก 696 ลบ. ในปี 2564 เป็น 1,559 ลบ. ในปี 2565 ผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ (รายการพิเศษเกิดขึ้นเพียงครั้งเดียว) จำนวน 560 ลบ. ส่งผลให้บริษัทฯ ขาดทุนเพิ่มขึ้นจากปี 2564 ที่ 197 ลบ. เป็น 764 ลบ. อย่างไรก็ตามหากพิจารณาทั้งการเงินเฉพาะกิจการพบว่าบริษัทฯ ยังมีกำไรสุทธิเท่ากับ 845 ลบ.

**ผลประกอบการช่วง 3 เดือนแรกปี 2566**

- บริษัทฯ มีรายได้รวม 2,730 ลบ. เพิ่มขึ้น 763 ลบ. หรือประมาณ 39% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า จากยอดขายคอนโดมิเนียมที่เพิ่มขึ้น ประกอบมีรายได้จากธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นเป็น 610 ลบ. จาก 190 ลบ. ในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ทำให้ในภาพรวมบริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิ 177 ลบ. ขาดทุนลดลง 587 ลบ. จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า นอกจากนี้ ความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ ยังปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยมีอัตรากำไรขั้นต้น 35% เพิ่มขึ้นจาก 21% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า
- อย่างไรก็ตามหากพิจารณาทั้งการเงินเฉพาะกิจการพบว่าบริษัทฯ ยังมีกำไรสุทธิเท่ากับ 274 ลบ. แสดงให้เห็นว่าธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังสามารถทำกำไรได้

**เปรียบเทียบฐานะการเงินระหว่างไตรมาส 1 ปี 2566 กับสิ้นปี 2565**

- ณ ไตรมาส 1 ปี 2566 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 52,754 ลบ. มีหนี้สินรวม 37,514 ลบ. และมีส่วนของผู้ถือหุ้น 15,240 ลบ. ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญจากสิ้นปี 2565

**วิเคราะห์ผลประกอบการโดยย่อ (ต่อ)****โครงสร้างเงินทุน และการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน**

- บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 2.46 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 2.41 เท่า ในปี 2565 และมีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนเท่ากับ 1.42 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 1.31 เท่า ในสิ้นปี 2565 ซึ่งยังเป็นไปตามข้อกำหนดมติที่ประชุมให้ต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนให้ไม่เกินกว่า 2.50 เท่า

**ความเสี่ยงทั่วไป และปัจจัยลดความเสี่ยง****1. ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่อาจรุนแรงในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์**

ด้วยสถานะเศรษฐกิจในภาพรวมที่ยังฟื้นตัวไม่มากนัก รวมถึงความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ ส่งผลให้อุปสงค์ของสินค้าอสังหาริมทรัพย์ลดลง ในขณะที่อุปทานยังคงเท่าเดิม ทำให้อาจมีสินค้าคงเหลือในตลาดมาก เกิดการแข่งขันที่รุนแรงระหว่างผู้ประกอบการ จึงมีความเสี่ยงที่ยอดขายจะไม่เป็นไปตามเป้า ส่งผลให้รายได้ปรับลดลง

**ปัจจัยลดความเสี่ยง**

- บริษัทฯ ชะลอการลงทุนในโครงการประเภทคอนโดมิเนียม และมุ่งเน้นลงทุนในโครงการแนวราบ ซึ่งเป็นประเภทโครงการที่มีความเชี่ยวชาญและได้รับผลตอบแทนที่ดีจากลูกค้ามาโดยตลอด สะท้อนจากยอดขายโครงการแนวราบที่สม่ำเสมอต่อเนื่องประมาณ 6,600 - 7,700 ลบ. ต่อปี ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา และด้วยประสบการณ์พัฒนาโครงการกว่า 30 ปี จึงคาดว่าบริษัทฯ จะสามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นในตลาดได้โดยไม่กระทบความสามารถในการทำกำไรมากนัก

**2. ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยในตลาดที่มีแนวโน้มสูงขึ้น**

บริษัทฯ กุ้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศ เพื่อใช้เป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการ โดยส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ระยะยาวที่มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ดังนั้นหากอัตราดอกเบี้ยในตลาดมีแนวโน้มสูงขึ้น อาจทำให้ต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ ปรับเพิ่มขึ้น อาจกระทบต่อความสามารถในการทำกำไร

**ปัจจัยลดความเสี่ยง**

- หากพิจารณาสัดส่วนเงินกู้ระยะยาวของบริษัทฯ ณ ไตรมาส 1 ปี 2566 พบว่า มีสัดส่วนของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน 14% และหุ้นกู้ 67% ของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด ส่วนที่เหลือเป็นหนี้สินจากสัญญาเช่า ซึ่งหุ้นกู้ถือเป็นแหล่งเงินทุนที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ทำให้สามารถช่วยลดความเสี่ยงจากประเด็นดังกล่าวได้ในระดับหนึ่ง

**3. ความเสี่ยงจากการทรุดโทรม หรือล้าสมัยของสินค้าคงเหลือ**

เนื่องจากแต่ละโครงการต้องใช้เวลาพัฒนาค่อนข้างนานตั้งแต่ 1 ปี ไปจนถึง 5 ปี ขึ้นอยู่กับประเภทโครงการ ซึ่งหากไม่สามารถขายสินค้าได้ตามเป้าที่วางไว้ อาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่าย เพื่อให้อยู่ในสภาพพร้อมขาย

**ปัจจัยลดความเสี่ยง**

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

โครงการที่คาดว่าจะเปิดตัวในปี 2566

โครงการ	ประเภท	มูลค่า (ลบ.)	คาดว่าจะเปิดตัว
มาร์เก็ต อเวนิว แจ้งวัฒนะ	อาคารพาณิชย์	1,155	ไตรมาสที่ 1
เพอร์เฟคพาร์ค แจ้งวัฒนะ-ราชพฤกษ์	บ้านเดี่ยว	1,150	ไตรมาสที่ 2
เพอร์เฟค พาร์ค บางใหญ่ 2	บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด	2,100	
วาวีลา สุขุมวิท สุวธรรมภูมิ	บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด	700	ไตรมาสที่ 3
โมดิ วิลล่า บางใหญ่ 2	บ้านเดี่ยว	1,200	
คอนโดพัฒนาการ	คอนโด	1,000	ไตรมาสที่ 4
เพอร์เฟคเพลส ราชพฤกษ์-รัตนวิเบศร์	บ้านเดี่ยว	1,900	
เพอร์เฟคเพลส ราชพฤกษ์-ปทุมธานี	บ้านเดี่ยว	1,600	
โมดิ วิลล่า พหลโยธิน-ลำลูกกา	บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด	900	
เบลล่า เดล มอนเต้ เขาใหญ่ 2	บ้านเดี่ยว	1,400	
<b>รวม PF</b>		<b>13,105</b>	
เพอร์เฟคเพลส ราชพฤกษ์ ตัดใหม่ SFC	บ้านเดี่ยว	2,200	ไตรมาสที่ 3
<b>รวมทั้งหมด</b>		<b>15,305</b>	

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ ( ณ วันที่ 31 มี.ค. 2566)

