	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 18 ส.ค. 2566

จุดเด่นของธุรกิจ

1. เห็นพัฒนาโครงการแนวราบ รับรู้อย่างรวดเร็ว และสม่ำเสมอต่อเนื่อง

- เห็นพัฒนาโครงการแนวราบ ทำให้สามารถรับรู้รายได้เร็วหลังเปิดตัวโครงการประมาณ 2 – 3 เดือน และมีความสม่ำเสมอต่อเนื่อง อ้างอิงจากงบการเงินรวมในปี 2564 - 2565 บริษัท มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สม่ำเสมอ 8,000 ลบ. ต่อปี และช่วง 9 เดือนแรกปี 2566 มีรายได้จากการโครงการ 4,985 ลบ.
- ณ ไตรมาส 3 ปี 2566 มี Backlog รอรับรู้รายได้กว่า 2,150 ลบ. (ไม่รวม JV) คาดว่าจะรับรู้ในไตรมาส 4 ปี 2566 ประมาณ 1,300 ลบ. เมื่อรวมกับรายได้ช่วง 9 เดือนแรกปี 2566 และการขายโครงการเพิ่มระหว่างงวด บริษัท จึงคาดว่าจะรายได้จากการขายโครงการจะอยู่ที่ 8,000 ลบ. ได้ตามแผนที่วางไว้
- ปี 2567 บริษัท มีแผนเปิดตัวโครงการใหม่อีก 9 โครงการ มูลค่ากว่า 10,000 ลบ. ซึ่งส่วนใหญ่เป็นโครงการแนวราบที่ PF มีความเชี่ยวชาญสูง จึงคาดว่าจะสามารถรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง

2. เชี่ยวชาญในการรวบรวม และจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่

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

3. มีแผนเพิ่มสภาพคล่อง และลดภาระหนี้สินผ่านการจำหน่ายสินทรัพย์บางส่วน

- บริษัท มีแผนขายที่ดิน และสินทรัพย์ขนาดใหญ่ในปี 2567 – 2568 เช่น ที่ดินบริเวณรามอินทรา, รามคำแหง, และรัชดา มูลค่ารวมกว่า 9,200 ลบ. รวมถึงขายโรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ และโรงแรมโรงแรมรอยัล ออคิวด์ เซอร่าตัน คิดเป็นมูลค่ารวมประมาณ 11,000 ลบ. ซึ่งจะช่วยเพิ่มสภาพคล่อง และลดภาระหนี้สิน รวมถึงต้นทุนทางการเงิน ซึ่งจะช่วยให้บริษัท มีความสามารถในการแข่งขันมากขึ้น

วัตถุประสงค์การใช้เงิน

หุ้นกู้ชุดที่ 1 : เพื่อใช้ชำระคืนหนี้หุ้นกู้ PF242A (บางส่วน) จำนวน 1,200 ลบ.

หุ้นกู้ชุดที่ 2 : เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน จำนวน 500 ลบ.

แหล่งที่มาของการชำระคืน

รายได้จากการดำเนินงาน และ/ หรือ การออกหุ้นกู้ชุดใหม่

ความเสี่ยงสำคัญ และปัจจัยลดความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงจากยอดขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง และรายได้ไม่เป็นไปตามเป้า

ปัจจัยลดความเสี่ยง

- 9 เดือนแรกปี 2566 บริษัท มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 4,985 ลบ. ลดลงจาก 5,600 ลบ. ในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า จากการชะลอพัฒนาโครงการแนวราบบางส่วน ทั้งนี้ ช่วง 9 เดือนปี 2566 บริษัท ได้เปิดตัวโครงการใหม่ 4 โครงการ มูลค่ารวม 4,000 ลบ. และมีแผนเปิดตัวโครงการใหม่ในไตรมาส 4 ปี 2566 อีก 3 โครงการ มูลค่ารวม 5,000 ลบ. เมื่อรวมกับยอดขายโครงการช่วง 9 เดือนแรกปี 2566 จำนวน 4,985 ลบ. และ Backlog ที่รอรับรู้รายได้แล้วในไตรมาส 4 ปี 2566 ประมาณ 1,300 ลบ. คาดว่าจะทำให้อยอดขายอสังหาริมทรัพย์อยู่ที่ 8,000 ลบ. ตามแผนที่วางไว้
- ปี 2567 บริษัท มีแผนเปิดตัวโครงการใหม่ 9 โครงการ (ไม่รวม JV) มูลค่ารวมกว่า 10,000 ลบ. เมื่อรวมกับการขายโครงการใหม่ที่เปิดตัวในช่วงปลายปี 2566 บริษัท จึงคาดว่าในปี 2567 ยอดขายอสังหาริมทรัพย์จะเป็นไปตามแผนที่วางไว้

2. ความเสี่ยงจากการขาดทุนของบริษัทย่อย (GRAND)

ปัจจัยลดความเสี่ยง

- ธุรกิจโรงแรมส่งสัญญาณฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง สะท้อนจากอัตราการเข้าพักที่ฟื้นตัวจาก 27% ในไตรมาส 1 ปี 2565 สู่ระดับ 59% ในไตรมาส 3 ปี 2566 โดยเฉพาะโรงแรมในกรุงเทพฯ ที่มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยในช่วง 9 เดือนแรกปี 2566 มากกว่า 70% ส่งผลให้ EBITDA ของ GRAND ฟื้นตัวกลับมาเป็นบวกตั้งแต่ช่วงไตรมาส 3 ปี 2565 จนถึงไตรมาส 3 ปี 2566 ประมาณ 75 – 150 ลบ.ต่อไตรมาส จึงคาดว่าจะทำให้บริษัท มีผลประกอบการที่ดีอย่างต่อเนื่อง
- 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 ซึ่งจะเป็นปัจจัยหนุนให้ผลประกอบการของบริษัท ปรับตัวดีขึ้น

- สำหรับผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่ – การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน -

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

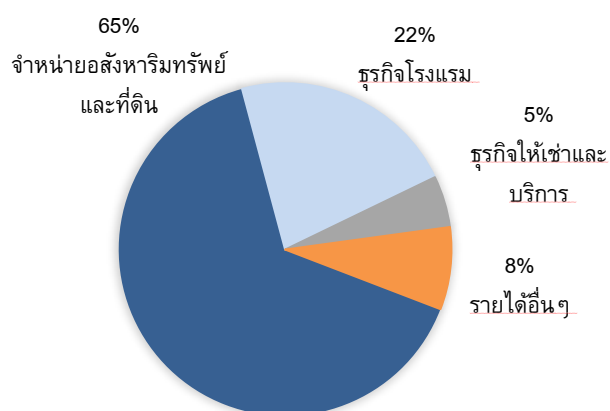
สรุปผลประกอบการ			
ณ สิ้นงวด	2564	2565	9M/2566
สินทรัพย์รวม (ลบ.)	52,023	54,348	52,958
หนี้สินรวม (ลบ.)	38,448	38,411	38,464
ส่วนของผู้ถือหุ้น (ลบ.)	13,575	15,937	14,494
รายได้รวม (ลบ.)	11,600	10,362	7,619
กำไรขั้นต้น (ลบ.)	2,065	3,091	2,536
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ (ลบ.)	(197)	(764)	(688)
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	21.49	26.72	33.29
กำไรจากการดำเนินงานหลัก (ไม่รวมค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย) (ลบ.)	(707)	(234)	(257)
อัตรากำไรสุทธิ (เท่า)	1.85	1.83	1.45
อัตรากำไรสุทธิต่อหุ้น (เท่า)	2.83	2.41	2.65
อัตรากำไรสุทธิต่อหุ้นที่มีดอกเบี้ยต่อหุ้น (เท่า)	2.37	2.00	2.18
อัตรากำไรสุทธิต่อหุ้นที่มีกำไรสุทธิต่อหุ้น (ตามข้อกำหนดสิทธิ) ¹ (เท่า)	1.63	1.31	1.57
อัตรากำไรสุทธิต่อหุ้นที่มีดอกเบี้ยต่อ EBITDA (เท่า)	15.49	24.19	16.03 ²
ความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	0.90	0.53	0.44
ความสามารถชำระภาระผูกพัน (เท่า)	0.20	0.14	0.19 ²
อัตรากำไรสุทธิจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินรวม (ร้อยละ)	21.97	12.09	11.50
อัตรากำไรสุทธิต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	55.41	66.76	66.47
อัตรากำไรสุทธิจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	26.23	14.55	14.33

ผู้สอบบัญชี : บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอ็มพีเอส จำกัด

¹ หนี้สินสุทธิ คือ หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย หักออกด้วยผลรวมของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด รวมถึงบัญชีเงินฝากที่มีภาระค้ำประกัน โดยบริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อหุ้นให้ไม่เกินกว่า 2.50 เท่า

² ปรับข้อมูลให้เต็มปีด้วยตัวเลขย้อนหลัง 12 เดือน

โครงสร้างรายได้ (ณ วันที่ 30 ก.ย. 2566)



ลักษณะการประกอบธุรกิจ

1. กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

○ บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในส่วนของการพัฒนาที่ดินและก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั้งโครงการแนวราบ 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. ธุรกิจถลุงมือยาง

○ บริษัทฯ ลงทุนในธุรกิจถลุงมือยาง ภายใต้การร่วมทุนของ GRAND และ บริษัท วัฒนชัยรับเบอร์เมท จำกัด โดยปัจจุบันเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์แล้ว 4 สายการผลิต จากทั้งหมด 8 สายการผลิต

โอกาสทางธุรกิจ

1. มีแผนเปิดตัวโครงการแนวราบเพื่อการรับรู้รายได้ต่อเนื่อง

○ ปี 2567 บริษัทฯ มีแผนเปิดตัวโครงการใหม่ 9 โครงการ มูลค่ารวม 10,000 ลบ. แบ่งเป็นโครงการแนวราบ 8 โครงการ อาคารพาณิชย์ 1 โครงการ เมื่อรวมกับโครงการที่เปิดขายใหม่ของบริษัทฯ ในช่วงปลายปี 2566 จำนวน 3 โครงการ มูลค่ารวม 5,000 ลบ. คาดว่าจะเป็นปัจจัยหนุนให้บริษัทฯ สามารถสร้างรายได้จากการขายโครงการได้อย่างต่อเนื่อง

2. ร่วมมือกับ JODD Fairs ในการพัฒนาโครงการ Mixed-use

○ บริษัทฯ อยู่ระหว่างพัฒนาโครงการ Mix-use ร่วมกับ JODD Fairs (ผู้พัฒนาตลาดนัดรถไฟ และตลาด JODD Fairs) มูลค่าโครงการกว่า 7,000 ลบ. บนถนนรัชดาภิเษก ประกอบด้วยอาคารสำนักงาน และร้านค้าในท์มาร์เก็ต ในส่วนร้านค้าจะให้พื้นที่แก่ JODD Fairs โดยคาดว่าจะส่งมอบงานและเริ่มรับรู้รายได้ค่าเช่าตั้งแต่นี้ปี 2567 เป็นต้นไป ซึ่งกระแสเงินสดดังกล่าวจะเข้ามาเสริมสภาพคล่อง และหนุนให้บริษัทฯ มีรายได้สม่ำเสมอมากขึ้น

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ณ วันที่ 30 พ.ย. 2566)

1	นายศานิต อรรถญาณสกุล	7.81%
2	บริษัท วิริยะประกันภัย จำกัด (มหาชน)	7.50%
3	บริษัท อินทามัน ลอจิสติกส์ จำกัด	6.25%
4	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	5.34%
5	นางสาวกรรณิการ์ อรรถญาณสกุล	5.19%
6	นายโกมล จึงรุ่งเรืองกิจ	3.51%
7	นายสุทัต เหลืองदानสกุล	2.70%
8	นายเด่นชัย ปิ่นกาญจนไพบูรณ์	2.40%
9	นางสาวกฤษศณี เตชะไชยวงศ์	2.39%
10	นางพรทิพย์ เหมบรี	2.02%
11	ผู้ถือหุ้นอื่นๆ	54.89%

- สำหรับผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่ – การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน -

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

ความสามารถในการชำระหนี้

- ในช่วง 9 เดือนแรกปี 2566 บริษัทฯ มี EBITDA ที่ปรับข้อมูลย้อนหลัง 12 เดือน เท่ากับ 1,967 ลบ. ขณะที่มีการผูกพันในช่วง 12 เดือนที่ผ่านมาทั้งหมด 11,619 ลบ. ประกอบไปด้วย ต้นทุนทางการเงิน ที่ปรับตัวเลขย้อนหลัง 12 เดือน จำนวน 1,580 ลบ. และหนี้สินระยะยาวที่ครบกำหนดใน 12 เดือน เท่ากับ 10,039 ลบ. แบ่งเป็น หุ้นกู้ 9,044 ลบ. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน 593 ลบ. และหนี้สินตามสัญญาเช่า 402 ลบ.
- สำหรับเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน บริษัทฯ เบิกใช้เพื่อพัฒนาโครงการซึ่งมีเงื่อนไขของเงินกู้ที่กำหนดให้ชำระคืนเมื่อขายอสังหาริมทรัพย์ได้ โดยคิดเป็นอัตราส่วนที่ต้องชำระคืนเฉลี่ยที่ 60 - 70% ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ที่ผ่านมามีปัญหาเรื่องการไม่สามารถชำระคืนเงินกู้สถาบันการเงิน สำหรับหนี้หุ้นกู้ ในช่วง 12 เดือนที่ผ่านมา บริษัทฯ ออกหุ้นกู้ใหม่รวม 9,247 ลบ. เมื่อรวมกับ Annualized EBITDA 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 9 เดือนแรกปี 2566

- บริษัทฯ มีรายได้รวม 7,619 ลบ. เพิ่มขึ้น 317 ลบ. หรือประมาณ 4% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า จากยอดขายคอนโดมิเนียมที่เพิ่มขึ้น ประกอบมีรายได้จากธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นเป็น 1,687 ลบ. จาก 952 ลบ. ในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ทำให้ในภาพรวมบริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิ 688 ลบ. ขาดทุนลดลง 636 ลบ. จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า นอกจากนี้ ความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ ยังปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยมีอัตรากำไรขั้นต้น 33% เพิ่มขึ้นจาก 27% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า
- อย่างไรก็ตามหากพิจารณาทั้งการเงินเฉพาะกิจการพบว่าบริษัทฯ ยังมีกำไรสุทธิเท่ากับ 662 ลบ. แสดงให้เห็นว่าธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังสามารถทำกำไรได้

เปรียบเทียบฐานะการเงินระหว่างไตรมาส 3 ปี 2566 กับสิ้นปี 2565

- ณ ไตรมาส 3 ปี 2566 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 52,958 ลบ. มีหนี้สินรวม 38,464 ลบ. ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญจากสิ้นปี 2565 และมีส่วนของผู้ถือหุ้น 14,494 ลบ. ลดลง 1,443 ลบ. หรือประมาณ 9% จากสิ้นปี 2565 จากการที่หุ้นกู้ Perpetual Bond PF17PA และ PF18PA ได้ถูกจัดประเภทจากส่วนทุนเป็นหนี้สินจำนวน 508 ลบ. และกำไรสะสมที่ลดลง

วิเคราะห์ผลประกอบการโดยย่อ (ต่อ)**โครงสร้างเงินทุน และการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน**

- ณ ไตรมาส 3 ปี 2566 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 2.65 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 2.41 เท่า ในสิ้นปี 2565 และมีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนเท่ากับ 1.57 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 1.31 เท่าในสิ้นปี 2565 จากส่วนทุนลดลง อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนดังกล่าวยังเป็นไปตามข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้ที่ระบุให้ต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนไม่เกินกว่า 2.50 เท่า

ความเสี่ยงทั่วไป และปัจจัยลดความเสี่ยง**1. ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่รุนแรงในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์**

ด้วยสถานะเศรษฐกิจในภาพรวมที่ยังฟื้นตัวไม่มากนัก รวมถึงความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ ส่งผลให้อุปสงค์ของสินค้าอสังหาริมทรัพย์ลดลง ในขณะที่อุปทานยังคงเท่าเดิม ทำให้อาจมีสินค้าคงเหลือในตลาดมาก เกิดการแข่งขันที่รุนแรงระหว่างผู้ประกอบการ จึงมีความเสี่ยงที่ยอดขายจะไม่เป็นไปตามเป้า ส่งผลให้รายได้ปรับลดลง

ปัจจัยลดความเสี่ยง

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

2. ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยในตลาดที่มีแนวโน้มสูงขึ้น

บริษัทฯ กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศ เพื่อใช้เป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการ โดยส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ระยะยาวที่มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ดังนั้นหากอัตราดอกเบี้ยในตลาดมีแนวโน้มสูงขึ้น อาจทำให้ต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ ปรับเพิ่มขึ้น อาจกระทบต่อความสามารถในการทำกำไร

ปัจจัยลดความเสี่ยง

- หากพิจารณาสัดส่วนเงินกู้ระยะยาวของบริษัทฯ ณ ไตรมาส 3 ปี 2566 พบว่า มีสัดส่วนของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน 14% และหุ้นกู้ 66% 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

- สำหรับผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่ - การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน -

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

โครงการที่คาดว่าจะเปิดตัวในปี 2567

โครงการ	ประเภท	มูลค่า (ลบ.)	คาดว่าจะเปิดตัว
เพอร์เฟคเพลส ราชพฤกษ์ - รัตนวิเบศร์	แนวราบ	2,140	ไตรมาส 1 ปี 2567
เพอร์เฟคเพลส ราชพฤกษ์ 346	แนวราบ	1,700	
โมดิ วิลล่า บางใหญ่ 2	แนวราบ	1,200	ไตรมาส 3 ปี 2567
โมดิ วิลล่า สถานีคูคต	แนวราบ	940	ไตรมาส 4 ปี 2567
เพอร์เฟคเพลส กรุงเทพกรีฑา รมเกล้า	แนวราบ	670	
เพอร์เฟคเพลส กรุงเทพกรีฑา 3	แนวราบ	1,000	
เพอร์เฟคเพลส 4 รามอินทรา	แนวราบ	1,330	
วาวิลล่า กรุงเทพกรีฑา รมเกล้า	แนวราบ	840	
มาร์เก็ตสแควร์ แจ้งวัฒนะ	อาคารพาณิชย์	210	
รวม PF		10,030	

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ (ณ วันที่ 30 พ.ย. 2566)

