บริษัท ปริญสิริ จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 43/2563
5 มิถุนายน 2563

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร: BBB-

อันดับเครดิตตราสารหนี้:
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน BBB

แนวโน้มอันดับเครดิต: Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด: 19/03/63

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับเครดิต	แนวโน้มอันดับเครดิต/ เครดิตพินิจ
13/03/62	BBB-	Stable
21/02/61	BB+	Positive
17/03/59	BB+	Stable
03/07/58	BBB-	Alert Developing
29/10/57	BBB-	Negative
21/08/55	BBB-	Stable
24/11/54	BBB-	Negative
24/05/54	BBB-	Stable

หัทยานี พิทักษ์ปฐพี
hattayanee@trisrating.com

จุฑามาส บุณยวานิชกุล
jutamas@trisrating.com

อวยพร วชิรกาญจนาภรณ์
auyporn@trisrating.com

สุชาดา พันธุ, Ph. D.
suchada@trisrating.com

WWW.TRISRATING.COM

*รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรของ บริษัท ปริญสิริ จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ “BBB-” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” ในขณะเดียวกัน ทริสเรทติ้งจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกันชุดใหม่ในวงเงินไม่เกิน 180 ล้านบาท ไถ่ถอนภายใน 1 ปี ที่ระดับ “BBB” โดยจะนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ไปใช้รีไฟแนนซ์เงินกู้บางส่วน

อันดับเครดิตสะท้อนถึงฐานรายได้ของบริษัทที่มีขนาดเล็ก ภาระหนี้ระดับปานกลาง และความสามารถในการทำกำไรที่อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ อันดับเครดิตยังคำนึงถึงวัฏจักรของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยและความต้องการที่อยู่อาศัยที่ชะลอตัวอันเนื่องมาจากผลกระทบทางเศรษฐกิจจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ซึ่งเพิ่มความกดดันต่อเศรษฐกิจที่อ่อนแออยู่แล้ว

อันดับเครดิตของหุ้นกู้มีประกันของบริษัทเพิ่มขึ้น 1 อันดับจากอันดับเครดิตองค์กรสะท้อนถึงการเรียกคืนที่ดีกว่าของผู้ถือหุ้นกู้มีประกันหากเกิดเหตุการณ์ผิดนัดชำระ หุ้นกู้มีประกันชุดนี้มีหลักประกันคือที่ดิน 3 แปลงรวมเนื้อที่ 132 ไร่มูลค่ารวม 334 ล้านบาท (มูลค่าเฉลี่ยจากบริษัทประเมิน 2 บริษัท) หรือ 1.85 เท่าของมูลค่าหุ้นกู้ชุดนี้ เพื่อที่จะคงอันดับเครดิต บริษัทต้องรักษามูลค่าหลักประกันอย่างน้อย 1.67 เท่าของภาระหนี้ของหุ้นกู้มีประกัน และอัตราส่วนภาระหนี้ที่มีประกันต่อสินทรัพย์รวมทั้งหมดของบริษัทต้องคงที่ที่ระดับต่ำกว่า 20% ณ เดือนมีนาคม 2563 อัตราส่วนภาระหนี้ที่มีประกันต่อสินทรัพย์รวมทั้งหมดของบริษัทอยู่ที่ 12%

ในช่วงไตรมาสแรกของปี 2563 รายได้ของบริษัทอยู่ที่ 444 ล้านบาทลดลงเล็กน้อย 6% จากปีที่แล้ว เนื่องจากไม่มีการเปิดโครงการใหม่ อีกทั้งความต้องการของผู้ซื้อบ้านหยุดชะงักอันเนื่องมาจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 อย่างไรก็ตาม ความต้องการอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยเริ่มส่งสัญญาณฟื้นตัวตั้งแต่กลางเดือนเมษายน 2563 หลังจากการแพร่ระบาดได้ชะลอลงและผู้ประกอบการหลายรายมีการเสนอโปรโมชั่นดึงดูดใจแก่ผู้ซื้อบ้าน ยอดขายของบริษัทในเดือนเมษายน 2563 เริ่มฟื้นตัว โดยยอดขาย 4 เดือนแรกของปี 2563 อยู่ที่ 572 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 1% จากช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว

ภายใต้สมมติฐานของทริสเรทติ้ง คาดว่ารายได้ของบริษัทอยู่ที่ 2.0-2.4 พันล้านบาทต่อปีในช่วง 2-3 ปีข้างหน้า อัตรากำไรจากการดำเนินงานคาดว่าจะดีขึ้นอยู่ที่ 14% จาก 12.5% ในไตรมาสแรกของปี 2563 เนื่องจากบริษัทไม่มีค่าใช้จ่ายในส่วนคอมมูนิตี้มอลล์หลังจากให้สิทธิการเช่าแก่ทรัสต์ฯ อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนคาดว่าจะอยู่ในราว 45% อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินจะอยู่ที่ 4%-6% ในขณะที่อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายคาดว่าจะมากกว่า 2 เท่าในช่วง 3 ปีข้างหน้า

ทริสเรทติ้งประเมินสภาพคล่องของบริษัทยังมีความตึงตัวแต่คาดว่าสามารถจัดการได้ ณ เดือนมีนาคม 2563 บริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในอีก 12 เดือนข้างหน้าจำนวน 950 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยหุ้นกู้จำนวน 700 ล้านบาท ตั๋วแลกเงินจำนวน 240 ล้านบาท และวงเงินกู้ระยะสั้นจำนวน 10 ล้านบาท สภาพคล่องทางการเงินของบริษัทนั้นประกอบด้วยเงินสดจำนวน 302 ล้านบาท และวงเงินกู้ยืมจากธนาคารที่ยังไม่ได้เบิกใช้และไม่ติดเงื่อนไขในการเบิกอีก 140 ล้านบาท และวงเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารที่ยังไม่ได้เบิกใช้อีก 70 ล้านบาท เมื่อไม่นานมานี้ บริษัทได้รับวงเงินสำรองจากธนาคารจำนวน 700 ล้านบาท เงินทุนจากการดำเนินงานของบริษัทคาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 150-200 ล้านบาทในช่วงปี 2563-2565 นอกจากนี้ บริษัทมีที่ดินที่ไม่ติดภาระเป็นหลักประกันคิดเป็นมูลค่าทางบัญชีอยู่ประมาณ 3.2 พันล้านบาท ซึ่งเป็นแหล่งสภาพคล่องได้อีกแหล่งหนึ่งหากจำเป็นข้อกำหนดทางการเงินสำหรับหุ้นกู้และเงินกู้จากสถาบันการเงินประกอบด้วย

เครดิตวาระ *เป็นขั้นตอนหนึ่งในกระบวนการทบทวนอันดับเครดิตขององค์กรหรือตราสารหนี้ที่ทริสเรทติ้งได้ประกาศผลไปแล้ว ซึ่งโดยปกติการทบทวนดังกล่าวจะกระทำตลอดอายุของสัญญาหรือตราสาร และสรุปผลเมื่อครบรอบปี ในระหว่างนั้นหากหน่วยงานดังกล่าวออกตราสารหนี้ใหม่ หรือเมื่อมีเหตุการณ์สำคัญที่อาจมีผลกระทบต่อธุรกิจหรือการเงินของหน่วยงานนั้นๆ และมีข้อมูลผลกระทบเพียงพอที่จะปรับอันดับเครดิต หรือเมื่อมีเหตุให้ต้องยกเลิกอันดับเครดิตเดิม ทริสเรทติ้งจะประกาศ "เครดิตวาระ" แก่สาธารณะ โดยผลอันดับเครดิตอาจ "เพิ่มขึ้น" (Upgraded) "ลดลง" (Downgraded) "คงเดิม" (Affirmed) หรือ "ยกเลิก" (Cancelled)*

ต้องรักษาอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนที่ระดับไม่เกิน 2.5 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ระดับไม่เกิน 2 เท่า ณ เดือนมีนาคม 2563 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ประมาณ 0.9 เท่า และ 1.1 เท่าตามลำดับ

ณ เดือนเมษายน 2563 บริษัทมีโครงการเหลือขายจำนวน 19 โครงการ มูลค่าเหลือขายประมาณ 5.8 พันล้านบาท โดยประมาณ 55% เป็นโครงการบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ในขณะที่ประมาณ 18% เป็นโครงการทาวน์เฮ้าส์ และอีก 27% เป็นโครงการคอนโดมิเนียม ในไตรมาสที่ 2 และ 3 ของปี 2563 บริษัทมีแผนจะเปิดตัวโครงการแนวราบ 3 โครงการซึ่งมีมูลค่าประมาณ 3.5 พันล้านบาท

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนความคาดหวังของทริสเรทติ้งว่าบริษัทจะรักษาผลการดำเนินงานได้ตามคาดและคงสถานะทางการเงินที่ระดับเดิมเอาไว้ได้ นอกจากนี้ ทริสเรทติ้งยังคาดว่ารายได้ของบริษัทจะเติบโตอยู่ที่ราว ๆ ปีละ 2.0-2.4 พันล้านบาทในช่วง 3 ปีข้างหน้า ในขณะที่สามารถคงอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนต่ำกว่า 50% ไว้ได้ และอัตรากำไรจากการดำเนินงานสูงกว่า 10%

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

การปรับอันดับเครดิตเพิ่มขึ้นยังมีข้อจำกัดในระยะสั้น อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตอาจปรับลดลงได้หากผลการดำเนินงานของบริษัทและ/หรือสถานะทางการเงินถดถอยลงจากที่คาด

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงิน, 5 กันยายน 2561
- วิธีการจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 26 กรกฎาคม 2562

บริษัท ปริญสิริ จำกัด (มหาชน) (PRIN)

อันดับเครดิตองค์กร:	BBB-
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน ในวงเงินไม่เกิน 180 ล้านบาท ไถ่ถอนภายใน 1 ปี	BBB
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2563 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มิใช่คำแถลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มิได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อ มูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมิได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆโดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria