

# บริษัท ปริณสุริ จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 124/2565

2 ธันวาคม 2565

## CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร:	BBB-
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน	BBB-
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด: 25/04/65

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับ	แนวโน้มอันดับเครดิต/ เครดิตพิโนจ
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

ติดต่อ:

หัตถยานี พัทธกะปฐิติ

hattayanee@trisrating.com

อวยพร วชิรกาญจนารณ

auyporn@trisrating.com

บัณฑิต ป้อมมาตา

bundit@trisrating.com

ปรียาภรณ์ โกษาการ

preeyaporn@trisrating.com

จุฑามาส บุณยานิชกุล

Jutamas\_b@trisrating.com

สุชาดา พันธุ์, Ph.D.

suchada@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

\* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

## เหตุผล

ทริสเรตติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดปัจจุบันของ บริษัท ปริณสุริ จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ “BBB-” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” พร้อมทั้งจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดใหม่ในวงเงินไม่เกิน 450 ล้านบาท และไถ่ถอนภายใน 3.5 ปีของบริษัทที่ระดับ “BBB-” ด้วยเช่นกัน โดยบริษัทจะนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ไปใช้ชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนกุมภาพันธ์ 2566 และใช้เป็นทุนในการดำเนินงาน

อันดับเครดิตสะท้อนถึงฐานะรายได้ของบริษัทที่มีขนาดค่อนข้างเล็ก ตลอดจนความสามารถในการทำกำไรที่น่าพอใจ ภาระหนี้ที่ปรับตัวสูงขึ้น และสภาพคล่องที่เพียงพอ นอกจากนี้ อันดับเครดิตยังสะท้อนถึงความกังวลของทริสเรตติ้งเกี่ยวกับระดับหนี้ครัวเรือนที่ค่อนข้างสูงและอัตราเงินเฟ้อที่เพิ่มสูงขึ้นซึ่งอาจกระทบต่อกำลังซื้อของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในระยะสั้นถึงปานกลางในขณะเดียวกันก็เพิ่มภาระต้นทุนในการพัฒนาโครงการและต้นทุนทางการเงินของผู้ประกอบการให้สูงมากขึ้นอีกด้วย

รายได้จากการดำเนินงานของบริษัทในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2565 อยู่ที่ระดับ 1.8 พันล้านบาท เพิ่มขึ้น 23% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนและเป็นไปตามประมาณการของทริสเรตติ้ง ความสามารถในการทำกำไรของบริษัทสูงกว่าการคาดการณ์ของทริสเรตติ้ง อันเนื่องมาจากอัตรากำไรขั้นต้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัทที่เพิ่มสูงขึ้น ปัจจัยดังกล่าวส่งผลทำให้กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ของบริษัทในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2565 เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 613 ล้านบาทซึ่งบรรลุเป้าหมายทั้งปีที่ทริสเรตติ้งคาดการณ์ไว้

ณ เดือนกันยายน 2565 บริษัทมีโครงการทั้งสิ้นจำนวน 38 แห่งซึ่งประกอบด้วยโครงการแนวราบ 28 แห่งและคอนโดมิเนียม 10 แห่ง โดยมูลค่าเหลือขายที่อยู่อาศัยในโครงการเหล่านี้ (รวมทั้งที่ก่อสร้างแล้วและยังไม่ได้ก่อสร้าง) คิดเป็นจำนวนทั้งสิ้น 9.7 พันล้านบาท ทั้งนี้บริษัทมีโครงการแนวราบคิดเป็นสัดส่วน 86% ของมูลค่าเหลือขายทั้งหมดและส่วนที่เหลือเป็นโครงการคอนโดมิเนียม ในขณะที่มูลค่ายอดขายที่รอรับรู้เป็นรายได้ของบริษัทอยู่ที่ระดับ 348 ล้านบาทซึ่งจะมีการส่งมอบทั้งหมดในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2565

ภาระหนี้ของบริษัทปรับตัวสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม ทริสเรตติ้งคาดว่าบริษัทจะยังคงอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนให้อยู่ที่ระดับต่ำกว่า 50% เอาไว้ได้ โดย ณ เดือนกันยายน 2565 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ระดับ 48.7% เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากระดับ 45.4% ณ สิ้นปี 2564 บริษัทมีหนี้สินรวมอยู่ที่จำนวน 5.2 พันล้านบาทซึ่งประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นก่อนเปลี่ยนเป็นเงินกู้ระยะยาว (Bridge Loan) จำนวน 223 ล้านบาท เงินกู้โครงการจำนวน 1.5 พันล้านบาท หุ้นกู้จำนวน 3 พันล้านบาท และตัวอวัลค่าซื้อที่ดินอีกจำนวน 521 ล้านบาท ทั้งนี้หนี้จำนวนประมาณ 2.2 พันล้านบาทของหนี้สินรวมของบริษัทเป็นหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อน ดังนั้น อัตราส่วนหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนต่อหนี้สินทางการเงินรวมของบริษัทจึงมีสัดส่วนอยู่ที่ระดับ 42%

ทริสเรตติ้งประเมินว่าสภาพคล่องของบริษัทจะมีเพียงพอในระยะ 12 เดือนข้างหน้า ทั้งนี้ ณ สิ้นเดือนกันยายน 2565 บริษัทมีแหล่งสภาพคล่องจากเงินสดในมือจำนวน 355 ล้านบาทและวงเงินสินเชื่อจากธนาคารที่ยังไม่ได้เบิกใช้อีกจำนวน 212 ล้านบาท ส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานนั้นคาดว่าจะอยู่ที่ระดับประมาณ 250-350 ล้านบาทต่อปี นอกจากนี้ บริษัทยังมีที่ดินที่ไม่ดีติดภาระเป็นหลักประกันคิดเป็นมูลค่าทุนอีกประมาณ 2.2 พันล้านบาทซึ่งสามารถนำมาใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันสำหรับการขอวงเงินสินเชื่อใหม่ได้อีกด้วย ในการนี้ บริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในอีก 12 เดือนข้างหน้าที่มีมูลค่า 558 ล้านบาทซึ่งประกอบด้วย Bridge Loan จำนวน 223 ล้านบาทและหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนอีกจำนวน 335 ล้านบาท

ตามข้อกำหนดทางการเงินที่ระบุให้บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนให้อยู่ที่ระดับไม่เกิน 2.5 เท่าและอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ระดับไม่เกิน 2 เท่า ณ สิ้นเดือนกันยายน 2565 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 1 เท่าและ 1.3 เท่าตามลำดับ ดังนั้น บริษัทจึงน่าจะปฏิบัติตามข้อกำหนดทางการเงินดังกล่าวได้ในช่วง 12 เดือนข้างหน้า

### แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงความคาดหวังของทริสเรตติ้งว่าบริษัทจะสามารถรักษาผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินเอาไว้ได้ตามเป้าหมาย ทริสเรตติ้งคาดว่าบริษัทจะสร้างรายได้ที่ระดับ 2.4-3.2 พันล้านบาทและจะมีอัตรากำไร EBITDA แกว่งตัวอยู่ที่ระดับประมาณ 24% ในช่วงระหว่างปี 2565-2567 โดยที่อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนจะคงอยู่ในระดับต่ำกว่า 50% และอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินจะอยู่ที่ระดับเกินกว่า 5% ในช่วงปีประมาณการ

### ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตหรือแนวโน้มอาจได้รับการปรับเพิ่มขึ้นหากบริษัทสามารถขยายฐานรายได้และกำไรได้อย่างมีนัยสำคัญในขณะที่ยังคงสถานะทางการเงินที่ระดับปัจจุบันเอาไว้ได้ในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอาจได้รับการปรับลดลงหากผลการดำเนินงานและ/หรือสถานะทางการเงินของบริษัทอ่อนแอลงอย่างมีนัยสำคัญจากระดับที่ทริสเรตติ้งคาดการณ์ไว้

### เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 15 กรกฎาคม 2565
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงินสำหรับธุรกิจทั่วไป, 11 มกราคม 2565
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้, 15 มิถุนายน 2564

### บริษัท ปริณสุริ จำกัด (มหาชน) (PRIN)

อันดับเครดิตองค์กร:	BBB-
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
PRIN25DA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2568	BBB-
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ในวงเงินไม่เกิน 450 ล้านบาท ไถ่ถอนภายใน 3 ปี 6 เดือน	BBB-
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

### บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2565 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีค่าแก่การลงทุนหรือการตัดสินใจ หรือการให้สินเชื่อ หรือการถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมิได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: [www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria](http://www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria)