

# บริษัท ปริณูสิริ จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 47/2566

24 เมษายน 2566

## CORPORATES

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

วันที่ทบทวนล่าสุด: 03/03/66

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับ	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

ติดต่อ:

ปริยารมณ์ โกษาการ

preeyaporn@trisrating.com

หัตยานี พิทักษ์ปฐพี

hattayanee@trisrating.com

อวยพร วชิราภรณ์

auyporn@trisrating.com

บัณฑิต ป้อมมาตา

bundit@trisrating.com

จตุมาส บุญวานิชกุล

jutamass\_b@trisrating.com

สุชาดา พันธุ์, Ph.D.

suchada@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

\* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

## เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดปัจจุบันของบริษัท ปริณูสิริ จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ “BBB-” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” พร้อมทั้งจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดใหม่ในวงเงินไม่เกิน 600 ล้านบาทและไถ่ถอนภายในเวลา 3 ปี 6 เดือนของบริษัทที่ระดับ “BBB-” ด้วยเช่นกัน โดยบริษัทจะนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ไปใช้เป็นทุนในการดำเนินงาน

อันดับเครดิตสะท้อนถึงขนาดของธุรกิจที่ค่อนข้างเล็กของบริษัท ตลอดจนภาระหนี้ที่ปรับตัวสูงขึ้นปานกลาง และสภาพคล่องที่ตึงตัว อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตก็มีปัจจัยสนับสนุนจากผลการดำเนินงานที่สม่ำเสมอและความสามารถในการทำกำไรที่น่าพอใจ นอกจากนี้ อันดับเครดิตยังสะท้อนถึงความกังวลของทริสเรทติ้งเกี่ยวกับหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับค่อนข้างสูงอย่างต่อเนื่องและอัตราเงินเฟ้อที่ปรับตัวสูงขึ้นซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของผู้ซื้อบ้านในกลุ่มรายได้ต่ำถึงปานกลางซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทอีกด้วย

ทริสเรทติ้งคาดว่าผลการดำเนินงานของบริษัทในช่วงระหว่างปี 2566-2568 จะได้รับแรงหนุนจากเศรษฐกิจภายในประเทศที่คาดว่าจะเติบโตขึ้นและจากอุปสงค์ในตลาดอสังหาริมทรัพย์แนวราบที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ทั้งนี้ สมมติฐานกรณีพื้นฐานของทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้ของบริษัทจะปรับตัวเพิ่มขึ้น 5%-7% ต่อปีโดยอยู่ที่ระดับ 2.6-3.0 พันล้านบาทและค่ากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (EBITDA) ของบริษัทจะอยู่ที่ระดับ 600-700 ล้านบาทโดยมีอัตรา EBITDA ต่อรายได้ (EBITDA Margin) ที่ระดับ 23%-25% ทริสเรทติ้งยังคาดอีกด้วยว่าอัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานของบริษัทจะถึงระดับที่ประมาณ 15% โดยเฉลี่ยซึ่งสอดคล้องกับบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการจัดอันดับเครดิตรายอื่น ๆ ทั้งนี้ กำไรสุทธิของบริษัทคาดว่าจะอยู่ที่ระดับ 230-260 ล้านบาทหรือคิดเป็น 8%-10% ของรายได้จากการดำเนินงานรวม

ณ เดือนมีนาคม 2566 บริษัทมีโครงการที่อยู่อาศัยเหลือขายจำนวน 37 โครงการโดยมีมูลค่าเหลือขายรวมทั้งสิ้น (รวมทั้งที่ก่อสร้างแล้วและยังไม่ได้ก่อสร้าง) ประมาณ 1.1 หมื่นล้านบาทซึ่งประกอบไปด้วยโครงการทาวน์เฮ้าส์ในสัดส่วน 51% โครงการบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดในสัดส่วน 38% และโครงการคอนโดมิเนียมอีก 12% บริษัทมียอดขายรอการรับรู้รายได้ที่อยู่จำนวน 326 ล้านบาทโดยทั้งหมดนี้คาดว่าจะรับรู้เป็นรายได้ในปี 2566

ทริสเรทติ้งมองว่าภาระหนี้ของบริษัทมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นจากการขยายโครงการอย่างต่อเนื่อง โดยอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทคาดว่าจะอยู่ที่ระดับประมาณ 50% ในช่วงระหว่างปี 2566-2568 ทั้งนี้ จากการคาดการณ์ว่ารายได้ของบริษัทจะเติบโตอย่างค่อยเป็นค่อยไปและ EBITDA Margin ของบริษัทจะอยู่ที่ระดับประมาณ 23%-25% ทริสเรทติ้งจึงคาดว่าบริษัทน่าจะสามารถรักษ้อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินสุทธิต่อ EBITDA ไว้ที่ประมาณ 7-8 เท่าและอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินที่ระดับ 5%-6% เอาไว้ได้ในช่วงปีประมาณการ

ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2565 บริษัทมีหนี้สินทางการเงินรวมจำนวน 5.2 พันล้านบาท โดยที่จำนวน 2.2 พันล้านบาทเป็นหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนซึ่งรวมถึงหนี้สินที่มีหลักประกันของบริษัทแม่และหนี้สินรวมของบริษัทย่อยต่าง ๆ ส่งผลให้บริษัทมีอัตราส่วนหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนต่อหนี้สินทางการเงินรวมอยู่ที่ 42%

ทริสเรทติ้งประเมินว่าบริษัทจะมีสภาพคล่องที่ตึงตัวแต่อยู่ในระดับที่บริหารจัดการได้ในช่วง 12 เดือนข้างหน้า โดยข้อมูล ณ เดือนธันวาคม 2565 ระบุว่าบริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในช่วง 12 เดือนข้างหน้าจำนวนรวม 1.6 พันล้านบาท ทริสเรทติ้งคาดว่าเงินลงทุนสำหรับการซื้อที่ดินและการก่อสร้างโดยรวมจะอยู่ที่ประมาณ 2 พันล้านบาทในปี 2566 และอัตราการจ่ายปันผลจะอยู่ที่ 30% ของกำไรสุทธิ ทั้งนี้ ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2565 แหล่งสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทประกอบไปด้วยเงินสดในมือจำนวน 0.3 พันล้านบาทและวงเงินสินเชื่อจากธนาคารที่ยังไม่ได้เบิกใช้อีกจำนวน 0.2 พันล้านบาท ทริสเรทติ้งคาดว่าเงินทุนจากการดำเนินงานของบริษัทในปี 2566 จะอยู่ที่ประมาณ 0.3 พันล้านบาท ในขณะที่เดียวกันบริษัทยังมีที่ดินที่ไม่ติดภาระเป็นหลักประกันซึ่งคิดเป็นมูลค่าทางบัญชีอยู่ที่จำนวนอีก 2.2 พันล้านบาทที่สามารถนำมาใช้เป็นหลักประกันสำหรับของเงินสินเชื่อใหม่ได้อีกด้วยในกรณีที่ทำเป็น

ตามข้อกำหนดทางการเงินที่ระบุให้บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนที่ระดับไม่เกิน 2.5 เท่าและอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ระดับไม่เกิน 2 เท่า ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2565 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 1.0 เท่าและ 1.2 เท่าตามลำดับ ทริสเรทติ้งเชื่อว่าบริษัทน่าจะสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวได้ในช่วง 12 เดือนข้างหน้า

### แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงการคาดการณ์ของทริสเรทติ้งว่าบริษัทจะสามารถรักษาผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินเอาไว้ได้ตามเป้าหมายของทริสเรทติ้ง โดยคาดว่า EBITDA Margin ของบริษัทจะอยู่ที่ระดับประมาณ 23%-25% และอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนจะอยู่ที่ระดับประมาณ 50% อีกทั้งทริสเรทติ้งยังคาดว่าบริษัทจะรักษาอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินที่ระดับสูงกว่า 5% ในช่วงปีประมาณการเอาไว้ได้ด้วยเช่นกัน

### ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทอาจได้รับการปรับเพิ่มขึ้นหากบริษัทสามารถขยายฐานรายได้และผลกำไรได้อย่างมีนัยสำคัญ ในขณะที่ยังคงสถานะทางการเงินที่ระดับปัจจุบันเอาไว้ได้ ในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทอาจได้รับการปรับลดลงหากผลการดำเนินงานและ/หรือสถานะทางการเงินของบริษัทอ่อนแอลงอย่างมีนัยสำคัญจากระดับที่ทริสเรทติ้งคาดการณ์ไว้

### เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- การจัดอันดับเครดิตบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย, 12 มกราคม 2566
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 15 กรกฎาคม 2565
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงินสำหรับธุรกิจทั่วไป, 11 มกราคม 2565
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้, 15 มิถุนายน 2564

บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) (PRIN)

อันดับเครดิตองค์กร:	BBB-
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
PRIN25DA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2568	BBB-
PRIN267A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 450 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2569	BBB-
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ในวงเงินไม่เกิน 600 ล้านบาท ใ้ก่อนภายใน 3 ปี 6 เดือน	BBB-
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2566 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแกลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลปรากฏในรายงานใดๆ 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](http://www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria)