

# บริษัท ปริณสุริ จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 15/2567

16 กุมภาพันธ์ 2567

## CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร: BBB-

อันดับเครดิตตราสารหนี้:

หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน

BBB-

แนวโน้มอันดับเครดิต:

Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด: 08/09/66

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

ติดต่อ:

ปริยาภรณ์ โกษาการ

preeyaporn@trising.com

หัตยานี พิทักษ์ปฐพี

hattayanee@trising.com

อวยพร วชิรกาญจนภรณ์

auyporn@trising.com

บัณฑิต ป้อมมาตา

bundit@trising.com

จุฑามาส บุญยวานิชกุล

jutamasa\_b@trising.com

สุชาดา พันธุ์, Ph.D.

suchada@trising.com



WWW.TRISING.COM

\* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

## เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดปัจจุบันของบริษัท ปริณสุริ จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ “BBB-” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” พร้อมทั้งจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดใหม่ในวงเงินไม่เกิน 700 ล้านบาทและไถ่ถอนภายในเวลา 3 ปี 6 เดือนของบริษัทที่ระดับ “BBB-” ด้วยเช่นกัน โดยบริษัทจะนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ไปใช้ในการชำระคืนหนี้และเป็นทุนในการดำเนินงาน

อันดับเครดิตสะท้อนถึงขนาดของธุรกิจที่ค่อนข้างเล็กของบริษัท ตลอดจนภาระหนี้ที่ปรับตัวสูงขึ้นปานกลาง และสภาพคล่องที่ตึงตัว อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตก็มีปัจจัยสนับสนุนจากการดำเนินงานที่สม่ำเสมอและอัตรากำไรที่น่าพอใจ นอกจากนี้ อันดับเครดิตยังสะท้อนถึงความกังวลของทริสเรทติ้งเกี่ยวกับการกลับมากำหนดเพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan-to-Value หรือ LTV) อีกครั้งในปี 2566 การปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยและหนี้ครัวเรือนในระดับสูงซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออุปสงค์ที่พอกอศัยในระยะสั้นถึงปานกลางอีกด้วย

ผลการดำเนินงานของบริษัทในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2566 อ่อนตัวกว่าการคาดการณ์ของทริสเรทติ้งเล็กน้อยเนื่องจากสาเหตุหลักคือการมียอดขายบ้านเดี่ยวที่ต่ำกว่าคาด โดยบริษัทรายงานรายได้จากการดำเนินงานรวมที่จำนวน 1.8 พันล้านบาทในช่วงเวลาดังกล่าว หรือคิดเป็นประมาณ 70% ของประมาณการเต็มปีของทริสเรทติ้งซึ่งอยู่ที่จำนวน 2.6 พันล้านบาท อย่างไรก็ตาม กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ของบริษัทในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2566 ยังคงอยู่ในระดับที่น่าพอใจด้วยอัตรา EBITDA ต่อรายได้ (EBITDA Margin) ที่ระดับ 27%

ทริสเรทติ้งคาดว่าผลการดำเนินงานของบริษัทในช่วงระหว่างปี 2567-2568 จะปรับตัวดีขึ้นเล็กน้อยจากการคาดการณ์ว่าเศรษฐกิจภายในประเทศจะฟื้นตัว ทั้งนี้ ทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้ของบริษัทจะปรับตัวเพิ่มขึ้น 5%-7% ต่อปีโดยอยู่ที่ระดับ 2.6-3.0 พันล้านบาทและ EBITDA ของบริษัทคาดว่าจะอยู่ที่ระดับ 600-700 ล้านบาทต่อปี ด้วย EBITDA Margin ที่ระดับ 23%-25% ในช่วงระหว่างปี 2567-2568

ณ เดือนธันวาคม 2566 บริษัทมีโครงการที่อยู่อาศัยเหลือขายจำนวน 41 โครงการโดยมีมูลค่าเหลือขาย (รวมทั้งที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและที่ยังไม่ได้ก่อสร้าง) รวมทั้งสิ้นประมาณ 1.3 หมื่นล้านบาทซึ่งประกอบไปด้วยโครงการทาวน์เฮ้าส์ในสัดส่วน 47% โครงการบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดในสัดส่วน 44% และโครงการคอนโดมิเนียมอีก 9% ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2566 บริษัทมียอดขายรอการรับรู้รายได้อยู่ที่จำนวน 223 ล้านบาทโดยทั้งหมดนี้คาดว่าจะรับรู้เป็นรายได้ในปี 2567

ทริสเรทติ้งมองว่าภาระหนี้ของบริษัทมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นจากการขยายโครงการอย่างต่อเนื่อง บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนอยู่ที่ระดับ 51% ณ เดือนกันยายน 2566 เพิ่มขึ้นจาก 45%-48% ในช่วงปี 2564-2565 ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะรักษาอัตราส่วนดังกล่าวเอาไว้ที่ระดับประมาณ 50% ได้ในช่วงปีประมาณการ ทั้งนี้ จากการคาดการณ์ว่ารายได้ของบริษัทจะเติบโตในระดับปานกลางและบริษัทจะสามารถรักษาระดับ EBITDA Margin ไว้ได้

ทริสเรทติ้งจึงมองว่าบริษัทน่าจะสามารถรักษ้อัตรารัฐส่วนหนี้สินทางการเงินสุทธิต่อ EBITDA ให้อยู่ที่ระดับ 7-8 เท่าและอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินที่ระดับ 5%-6% เอาไว้ได้ในระหว่างปี 2567-2568

ณ สิ้นเดือนกันยายน 2566 บริษัทมีหนี้สินทางการเงินรวมจำนวน 5.7 พันล้านบาท โดยที่จำนวน 2.3 พันล้านบาทเป็นหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนซึ่งประกอบด้วยหนี้ที่มีหลักประกันของบริษัทแม่และหนี้สินรวมของบริษัทย่อยต่าง ๆ ดังนั้น บริษัทจึงมีอัตราส่วนหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนต่อหนี้สินทางการเงินรวมอยู่ที่ 40%

ทริสเรทติ้งประเมินว่าบริษัทมีสภาพคล่องที่แข็งแกร่งอยู่ในระดับที่บริหารจัดการได้ในช่วง 12 เดือนข้างหน้า โดย ณ เดือนกันยายน 2566 บริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในช่วง 12 เดือนข้างหน้าจำนวนรวม 2.3 พันล้านบาท ทริสเรทติ้งคาดว่าเงินลงทุนสำหรับการซื้อที่ดินและการก่อสร้างโดยรวมของบริษัทจะอยู่ที่ประมาณ 2 พันล้านบาทในปี 2566 และอัตราการจ่ายเงินปันผลจะอยู่ที่ระดับ 30% ของกำไรสุทธิ ทั้งนี้ ณ สิ้นเดือนกันยายน 2566 แหล่งสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทประกอบไปด้วยเงินสดในมือจำนวนประมาณ 200 ล้านบาทและวงเงินสินเชื่อจากธนาคารที่ยังไม่ได้เบิกใช้อีกจำนวนประมาณ 150 ล้านบาท ทริสเรทติ้งคาดว่าเงินทุนจากการดำเนินงานของบริษัทในช่วง 12 เดือนข้างหน้าจะอยู่ที่จำนวนประมาณ 300 ล้านบาท ในขณะที่เดียวกัน บริษัทยังมีที่ดินที่ไม่ติดภาระเป็นหลักประกันซึ่งคิดเป็นมูลค่าทางบัญชีอยู่ที่จำนวนอีก 1.8 พันล้านบาทที่สามารถนำมาใช้เป็นหลักประกันสำหรับของเงินสินเชื่อใหม่ในกรณีที่จำเป็นได้อีกด้วย

ตามข้อกำหนดทางการเงินที่ระบุให้บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนที่ระดับไม่เกิน 2.5 เท่าและอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ระดับไม่เกิน 2 เท่า นั้น ณ สิ้นเดือนกันยายน 2566 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 1.1 เท่าและ 1.3 เท่าตามลำดับ ทริสเรทติ้งเชื่อว่าบริษัทน่าจะสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวได้ในช่วง 12 เดือนข้างหน้า

#### แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงการคาดการณ์ของทริสเรทติ้งว่าบริษัทจะมีผลการดำเนินงานและรักษาสถานะทางการเงินเอาไว้ได้ตามเป้าหมายของทริสเรทติ้ง โดยทริสเรทติ้งคาดว่า EBITDA Margin ของบริษัทจะยังคงอยู่ที่ระดับประมาณ 23%-25% และอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนจะอยู่ที่ระดับประมาณ 50% อีกทั้งบริษัทจะรักษ้อัตรารัฐส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินให้สูงกว่าระดับ 5% ในช่วงปีประมาณการเอาไว้ได้ด้วยเช่นกัน

#### ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

การปรับเพิ่มอันดับเครดิตอาจเกิดขึ้นได้หากบริษัทสามารถขยายฐานรายได้และกำไรได้อย่างมีนัยสำคัญในขณะที่ยังคงรักษาสถานะทางการเงินที่ระดับปัจจุบันเอาไว้ ในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตอาจได้รับการปรับลดลงหากผลการดำเนินงานและ/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:	
PRIN24OA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 223.6 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2567	BBB-
PRIN258A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 123.5 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2568	BBB-
PRIN25DA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2568	BBB-
PRIN264A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 317.3 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2569	BBB-
PRIN267A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 450 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2569	BBB-
PRIN26NA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 294.2 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2569	BBB-
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ในวงเงินไม่เกิน 700 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. 2567 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ไว้ในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังมิได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มิใช่คำแถลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มิได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่ โดย 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 หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: [www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria](http://www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria)