

# บริษัท ปริณูสิริ จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 47/2568

6 พฤษภาคม 2568

## CORPORATES

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

วันที่ทบทวนล่าสุด: 31/03/68

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับเครดิต	แนวโน้มอันดับเครดิต/ เครดิตพิโนจ
31/03/68	BBB-	Negative
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@trisrating.com

หัตถยานี พิทักษ์ปฐมพิ  
hattayanee@trisrating.com

อวยพร วชิราภรณ์  
auiyaporn@trisrating.com

บัณฑิต ป้อมมาตา  
bundit@trisrating.com

จุฑามาส บุญยวนิชกุล  
jutamas\_b@trisrating.com

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



WWW.TRISRATING.COM

\* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

## เหตุผล

ทริสเรตติ้งจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดใหม่ในวงเงินไม่เกิน 600 ล้านบาทและไถ่ถอนภายใน 3 ปีของ บริษัท ปริณูสิริ จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ “BBB-” โดยบริษัทมีวัตถุประสงค์จะนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ไปใช้ไถ่ถอนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดบางส่วนในช่วงเวลาที่เหลือของปีนี้ ในขณะที่เดียวกัน ทริสเรตติ้งยังคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดปัจจุบันของบริษัทที่ระดับ “BBB-” พร้อมแนวโน้มอันดับเครดิต “Negative” หรือ “ลบ” ด้วย

อันดับเครดิตสะท้อนถึงขนาดของธุรกิจของบริษัทที่มีขนาดปานกลาง รวมถึงภาระหนี้ที่อยู่ในระดับสูง และสภาพคล่องที่ตึงตัวแต่ยังสามารถบริหารจัดการได้ นอกจากนี้ การพิจารณาอันดับเครดิตยังคำนึงถึงผลกระทบในด้านลบจากสถานการณ์หนี้ครัวเรือนและอัตราการปฏิเสธสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่อยู่ในระดับสูงด้วยเช่นกัน อย่างไรก็ตาม แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยที่ลดลงและการผ่อนคลายเกณฑ์สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan-to-value -- LTV) ล่าสุด ตลอดจนการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนองสำหรับที่อยู่อาศัยที่มีราคาไม่เกิน 7 ล้านบาทก็อาจช่วยกระตุ้นอุปสงค์ในตลาดอสังหาริมทรัพย์แนวราบได้

ทริสเรตติ้งมีมุมมองว่าการฟื้นตัวของผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของบริษัทจะยังคงมีอุปสรรคจากสถานะตลาดที่ไม่เอื้ออำนวยต่อไป ทั้งนี้ ภายใต้ประมาณการกรณีพื้นฐานของทริสเรตติ้งคาดว่ารายได้จากการดำเนินงานรวมของบริษัทจะฟื้นตัวมาอยู่ที่ระดับ 2.5-2.7 พันล้านบาทต่อปีในช่วงระหว่างปี 2568-2570 จาก 2 พันล้านบาทในปี 2567 ส่วนอัตรากำไรขั้นต้นนั้นคาดว่าจะทรงตัวอยู่ที่ระดับประมาณ 34% ในขณะที่ EBITDA คาดว่าจะฟื้นตัวมาอยู่ที่ระดับ 500-600 ล้านบาทซึ่งคิดเป็น EBITDA Margin ที่ระดับ 22%-23% โดยเพิ่มขึ้นจาก 400 ล้านบาทในปี 2567 ส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานนั้นคาดว่าจะเพิ่มขึ้นเป็น 180 ล้านบาทในปีนี้และจะกลับไปอยู่ในช่วง 200-300 ล้านบาทในช่วงปี 2569-2570 อย่างไรก็ตาม หากบริษัทไม่สามารถปรับปรุงผลการดำเนินงานให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ก็อาจส่งผลกระทบต่ออันดับเครดิตในเชิงลบเพิ่มเติม

ณ เดือนมีนาคม 2568 บริษัทมีโครงการที่เปิดขายทั้งหมดจำนวน 43 โครงการ โดยมีมูลค่าเหลือขาย (รวมทั้งที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและที่ยังไม่ได้ก่อสร้าง) อยู่ที่จำนวน 14.4 พันล้านบาท และแบ่งออกเป็นบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด 52% ทาวน์เฮาส์ 39% และคอนโดมิเนียมแนวต่ำ 9% เนื่องจากบริษัทมียอดขายรอการรับรู้เป็นรายได้เพียง 238 ล้านบาทเท่านั้น ดังนั้น รายได้และกำไรในอนาคตของบริษัทจึงขึ้นอยู่กับความสามารถในการสร้างยอดขายใหม่ทั้งจากโครงการที่มีอยู่และโครงการที่จะเปิดตัวในอนาคตเป็นอย่างมาก

ด้วยแรงสนับสนุนจากแนวโน้มการปรับตัวที่ดีขึ้นของผลการดำเนินงานและการดำเนินการตามแผนลดภาระหนี้ของบริษัท อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินของบริษัทจึงคาดว่าจะฟื้นตัวจากระดับติดลบในปี 2567 มาใกล้ระดับ 5% ในปี 2568 และจะปรับตัวดีขึ้นเกินกว่า 5% ตั้งแต่ปี 2569 เป็นต้นไป นอกจากนี้ อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทก็คาดว่าจะลดลงมาอยู่ต่ำกว่า 50% ภายในสิ้นปี 2568 ด้วย ดังนั้น เพื่อเป็นการลดภาระหนี้ บริษัทจึงมีแผนจะจำกัดงบประมาณการจัดซื้อที่ดินให้อยู่ที่ระดับประมาณ 640 ล้านบาท

ในช่วงระหว่างปี 2568-2570 ซึ่งลดลงอย่างมีนัยสำคัญจากระดับ 400-500 ล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2566-2567 ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาจากที่ดินที่มีอยู่ในปัจจุบัน บริษัทจึงน่าจะสามารถเปิดตัวโครงการใหม่ ๆ ที่มีมูลค่าราว 3 พันล้านบาทต่อปีในช่วง 3 ปีข้างหน้าได้ นอกจากนี้ เพื่อเสริมสร้างความแข็งแกร่งให้แก่ฐานเงินทุน บริษัทจะไม่มีกรจ่ายเงินปันผลในปีนี้แม้ว่าจะมีกำไรสุทธิในปี 2567 ก็ตาม

ตามข้อกำหนดทางการเงินที่ระบุให้บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนที่ระดับไม่เกิน 2.5 เท่าและดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ระดับไม่เกิน 2 เท่า ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2567 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 1.1 เท่าและ 1.3 เท่าตามลำดับ ทริสเรตติ้งจึงเชื่อว่าบริษัทน่าจะสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวได้ในช่วง 12 เดือนข้างหน้า

ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2567 บริษัทมีหนี้สินรวมทั้งสิ้นจำนวน 5.9 พันล้านบาท โดยหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อน (Priority Debt) ซึ่งประกอบด้วยหนี้ที่มีหลักประกันของบริษัทและหนี้เงินกู้ยืมทั้งหมดของบริษัทย่อยต่าง ๆ นั้นอยู่ที่จำนวน 2.3 พันล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราส่วนหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนต่อหนี้สินทางการเงินรวมทั้งระดับ 38%

ทริสเรตติ้งประเมินว่าบริษัทจะมีสภาพคล่องที่ตึงตัวต่ออยู่ในเกณฑ์ที่บริหารจัดการได้ในอีก 12 เดือนข้างหน้า โดยข้อมูล ณ เดือนธันวาคม 2567 ระบุว่าบริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในช่วง 12 เดือนข้างหน้าจำนวนทั้งสิ้น 2 พันล้านบาทซึ่งประกอบด้วยหุ้นกู้จำนวน 1.5 พันล้านบาท เงินกู้โครงการระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 292 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะสั้นอีกจำนวน 184 ล้านบาท ในกรณีนี้ ทริสเรตติ้งคาดว่าเงินลงทุนสุทธิสำหรับการซื้อที่ดินและการก่อสร้างของบริษัทจะอยู่ที่จำนวนประมาณ 1 พันล้านบาทในปี 2568

ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2567 แหล่งสภาพคล่องของบริษัทประกอบด้วยเงินสดในมือจำนวน 78 ล้านบาทและวงเงินสินเชื่อจากธนาคารที่ยังไม่ได้เบิกใช้อีกจำนวน 88 ล้านบาท ทริสเรตติ้งคาดการณ์ว่าเงินทุนจากการดำเนินงานของบริษัทในปี 2568 จะอยู่ที่จำนวน 180 ล้านบาท ปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างการขอวงเงินสินเชื่อเพิ่มเติมจากธนาคารคิดเป็นจำนวนประมาณ 400 ล้านบาทและได้รับวงเงินสินเชื่อที่ผ่านการรับรองจากผู้ถือหุ้นที่จำนวนประมาณ 200 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทยังมีที่ดินที่ไม่ติดภาระเป็นหลักประกันและคิดเป็นมูลค่าทางบัญชีอยู่ที่จำนวน 1.3 พันล้านบาทซึ่งสามารถนำมาใช้เป็นหลักประกันสำหรับขอวงเงินสินเชื่อใหม่ได้ในกรณีที่ต้องการเป็นอีกด้วย

#### แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Negative” หรือ “ลบ” สะท้อนถึงผลการดำเนินงานที่ต่ำกว่าคาดของบริษัทในช่วงที่ผ่านมาและความท้าทายในการฟื้นตัวของรายได้และกำไรที่เป็นไปอย่างต่อเนื่องท่ามกลางสภาวะตลาดที่ไม่เอื้ออำนวยและการแข่งขันที่ทวีความรุนแรงยิ่งขึ้น

#### ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

การปรับลดอันดับเครดิตอาจเกิดขึ้นหากผลการดำเนินงานและ/หรือสถานะทางการเงินของบริษัทเบี่ยงเบนไปจากประมาณการพื้นฐานของทริสเรตติ้งในทางกลับกัน แนวโน้มอันดับเครดิตอาจปรับเปลี่ยนมาเป็น “Stable” หรือ “คงที่” หากบริษัทสามารถฟื้นฟูผลการดำเนินงานให้สอดคล้องกับเป้าหมายของทริสเรตติ้งและเสริมสร้างสถานะทางการเงินให้แข็งแกร่งจนส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนอยู่ในระดับต่ำกว่า 50% และอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินอยู่ในระดับสูงเกินกว่า 5%

#### เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้, 26 ธันวาคม 2567
- การจัดอันดับเครดิตบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย, 12 มกราคม 2566
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 15 กรกฎาคม 2565
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขาทางการเงินสำหรับธุรกิจทั่วไป, 11 มกราคม 2565

บริษัท ปรินซ์ลิริ จำกัด (มหาชน) (PRIN)

อันดับเครดิตองค์กร:	BBB-
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
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-
PRIN26OA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 283.8 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2569	BBB-
PRIN26NA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 294.2 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2569	BBB-
PRIN273A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 403 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2570	BBB-
PRIN276A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 214.2 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2570	BBB-
PRIN279A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 397 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2570	BBB-
PRIN283A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 402.2 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2571	BBB-
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ในวงเงินไม่เกิน 600 ล้านบาท ใ้ก่อนภายใน 3 ปี	BBB-
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Negative

บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2568 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังมิได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแกลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมิได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆโดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: [www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria](http://www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria)