

บริษัท ปริณสุริ จำกัด (มหาชน)

องค์กรธุรกิจ | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

22 กันยายน 2569

อันดับเครดิตองค์กร: BB+/Stable

อันดับเครดิตตราสารหนี้:

หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน: BB+/Stable

อันดับเครดิตและแนวโน้ม

ทริสเรตติ้งจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดใหม่ในวงเงินไม่เกิน 400 ล้านบาทซึ่งมีกำหนดไถ่ถอนภายในระยะเวลา 1 ปี 10 เดือนของ บริษัท ปริณสุริ จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ “BB+” โดยบริษัทมีวัตถุประสงค์จะนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ไปใช้รีไฟแนนซ์หุ้นกู้ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนพฤศจิกายน 2569 และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ในขณะเดียวกัน ทริสเรตติ้งก็คงอันดับเครดิตองค์กรและอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดปัจจุบันของบริษัทที่ระดับ “BB+” โดยแนวโน้มอันดับเครดิตยังคง “Stable” (คงที่)

อันดับเครดิตสะท้อนถึงขนาดธุรกิจที่ไม่ใหญ่มากและสภาพคล่องที่ค่อนข้างตึงตัวของบริษัท ตลอดจนระดับหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงอย่างต่อเนื่องและอัตราการปฏิเสธสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินที่ยังคงสูงซึ่งเป็นปัจจัยกดดันอุปสงค์ที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งสินค้าในกลุ่มระดับราคาปานกลางถึงราคาต่ำลงมาซึ่งเป็นตลาดหลักของบริษัท

ทริสเรตติ้งคาดว่า การฟื้นตัวของรายได้และกำไรของบริษัทจะยังคงเป็นไปในทิศทางที่สอดคล้องกับประมาณการกรณีพื้นฐานโดยรวมของทริสเรตติ้ง ทั้งนี้ ท่ามกลางอุปสงค์ที่ซบเซาในตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยและภาวะเศรษฐกิจที่ท้าทาย ทริสเรตติ้งคาดการณ์ว่ารายได้จากการดำเนินงานรวมของบริษัทจะทรงตัวอยู่ที่ระดับประมาณ 2.1-2.2 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2569-2571 แม้การแข่งขันจะมีความรุนแรง แต่ทริสเรตติ้งก็คาดว่าบริษัทจะสามารถรักษาอัตรากำไรขั้นต้นเอาไว้ที่ระดับประมาณ 30%-31% และจะทยอยปรับเพิ่ม EBITDA มาอยู่ที่ประมาณ 400-500 ล้านบาทต่อปี ในขณะที่เงินทุนจากการดำเนินงานนั้นก็คาดว่าจะกลับมาอยู่ในเกณฑ์บวกที่ประมาณ 90-120 ล้านบาทต่อปีตลอดช่วงประมาณการ

รายได้จากการดำเนินงานรวมของบริษัทในช่วงครึ่งแรกของปี 2569 เพิ่มขึ้น 21% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าโดยมาอยู่ที่จำนวน 900 ล้านบาทหรือคิดเป็นประมาณ 45% ของรายได้ทั้งปีที่ทริสเรตติ้งประมาณการไว้ แม้ว่าอัตรากำไรขั้นต้นจะยังคงอยู่ในระดับใกล้เคียงกับที่ทริสเรตติ้งคาดการณ์ไว้ แต่ยอดขายที่อยู่ในระดับต่ำและต้นทุนการดำเนินงานคงที่ที่อยู่ในระดับสูงยังคงกดดันผลการดำเนินงานของบริษัท ส่งผลให้ EBITDA ในช่วงครึ่งแรกของปี 2569 ของบริษัทคิดเป็นเพียงประมาณ 40% ของประมาณการทั้งปี ในขณะที่เงินทุนจากการดำเนินงานยังคงติดลบเล็กน้อย อย่างไรก็ตาม ทริสเรตติ้งคาดว่าผลการดำเนินงานของบริษัทตลอดปี 2569 จะ

ยังคงเป็นไปในทิศทางที่สอดคล้องกับประมาณการโดยรวมของทริสเรตติ้งโดยได้รับแรงสนับสนุนจากการดำเนินมาตรการเชิงกลยุทธ์ที่บริษัทเริ่มมาตั้งแต่ช่วงกลางปี 2568 เพื่อปรับรูปแบบสินค้าให้สอดคล้องกับความต้องการของตลาดและเพิ่มขีดความสามารถในการมองเห็นภาพรวมของโครงการ ความพยายามดังกล่าวจะช่วยเสริมความสามารถในการแข่งขันของแต่ละโครงการให้แข็งแกร่งและสนับสนุนอุปสงค์ท่ามกลางภาวะตลาดที่ท้าทาย

เนื่องจากระดับสินค้าคงค้างที่ยังคงสูงอย่างต่อเนื่องเป็นข้อจำกัดที่สำคัญต่อฐานะทางการเงินของบริษัทในระยะปานกลาง ดังนั้นทริสเรตติ้งจึงคาดว่าบริษัทจะยังคงกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจที่มีระยะยาวโดยมุ่งเน้นการเร่งลดสินค้าคงค้าง รักษาสภาพคล่อง และเสริมสร้างความแข็งแกร่งของสถานะทางการเงิน นอกจากนี้ ทริสเรตติ้งยังคาดว่าบริษัทจะยังคงมีการคัดสรรในการเลือกเปิดตัวโครงการใหม่และซื้อที่ดินในระยะใกล้ซึ่งจะช่วยให้บริษัทสามารถบริหารกระแสเงินสดจ่ายไปพร้อมกับการค่อย ๆ ทอยยปรับปรุงสถานะทางการเงินให้แข็งแกร่งขึ้น จากการคาดการณ์ว่าผลการดำเนินงานของบริษัทจะฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปพร้อมกับการบริหารการเงินที่มีวินัย ทริสเรตติ้งคาดว่าบริษัทจะสามารถปรับปรุงอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินให้ดีขึ้นมาอยู่ที่ระดับประมาณ 2%-5% และทอยยปรับลดอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA ลงมาอยู่ที่ประมาณ 10 เท่าในช่วงปี 2569-2571

เงื่อนไขทางการเงินของภาระหนี้กำหนดให้บริษัทต้องรักษาอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้อยู่ต่ำกว่า 2.5 เท่าและอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้อยู่ต่ำกว่า 2 เท่า ซึ่ง ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2569 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 1 เท่าและ 1.2 เท่าตามลำดับ ทริสเรตติ้งจึงเชื่อว่าบริษัทน่าจะยังคงสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวได้ในช่วง 12 เดือนข้างหน้า

สภาพคล่องของบริษัทมีแนวโน้มที่จะอยู่ในระดับค่อนข้างดีในช่วง 12 เดือนข้างหน้า ทั้งนี้ ข้อมูล ณ เดือนมิถุนายน 2569 ระบุว่าบริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระภายใน 12 เดือนข้างหน้าที่มีจำนวนรวมประมาณ 2.2 พันล้านบาทซึ่งประกอบด้วยหุ้นกู้จำนวน 2 พันล้านบาท เงินกู้ยืมโครงการระยะยาวจำนวน 133 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 98 ล้านบาท

ณ ช่วงเวลาเดียวกัน แหล่งสภาพคล่องของบริษัทประกอบด้วยเงินสดในมือจำนวน 147 ล้านบาท วงเงินสินเชื่อจากธนาคารที่ยังไม่ได้เบิกใช้ และมีข้อผูกพันจำนวน 428 ล้านบาท วงเงินสินเชื่อที่มีข้อผูกพันจากเจ้าของบริษัทจำนวน 227 ล้านบาท และวงเงินสินเชื่อจากธนาคารที่ยังไม่ได้เบิกใช้และไม่มีข้อผูกพันจำนวน 90 ล้านบาท นอกจากนี้ ทริสเรตติ้งยังคาดว่าเงินทุนจากการดำเนินงานของบริษัทจะอยู่ที่ระดับประมาณ 90 ล้านบาทในปี 2569 ในขณะที่บริษัทยังมีที่ดินที่ปลอดภาระผูกพันซึ่งมีมูลค่าต้นทุนประมาณ 1 พันล้านบาทและที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จเหลือขายที่ปลอดภาระหนี้ซึ่งมีมูลค่าต้นทุนที่ประมาณ 164 ล้านบาท โดยบริษัทอาจนำสินทรัพย์เหล่านี้ไปใช้เป็นหลักประกันเพื่อขอวงเงินสินเชื่อเพิ่มเติมได้หากมีความจำเป็น

ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2569 บริษัทมีหนี้สินทางการเงินตามงบการเงินรวมจำนวน 5.4 พันล้านบาท โดยหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนซึ่งรวมถึงหนี้ที่มีหลักประกันของบริษัทและเงินกู้ยืมทั้งหมดของบริษัทมีจำนวน 1.7 พันล้านบาท ส่งผลให้บริษัทมีอัตราส่วนหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนต่อหนี้สินทางการเงินรวมตามงบการเงินรวมอยู่ที่ระดับ 31%

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” (คงที่) สะท้อนถึงความคาดหวังของทริสเรตติ้งว่าบริษัทจะสามารถสร้างผลการดำเนินงานและรักษาสถานะทางการเงินให้อยู่ในระดับที่สอดคล้องกับเป้าหมายที่ทริสเรตติ้งกำหนดไว้ โดยคาดว่าอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินของบริษัทจะทรงตัวอยู่ในช่วงประมาณ 2%-5%

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตอาจได้รับการปรับลดลงหากผลการดำเนินงานและ/หรือสถานะทางการเงินของบริษัทอ่อนแอลงกว่าที่ทริสเรตติ้งคาดการณ์ไว้ ในทางกลับกัน อันดับเครดิตอาจมีโอกาสดำเนินการปรับเพิ่มขึ้นหากบริษัทสามารถขยายฐานรายได้และผลกำไรได้อย่างมีนัยสำคัญจนส่งผลให้กระแสเงินสดเพื่อรองรับภาระหนี้ของบริษัทมีความแข็งแกร่งขึ้นโดยมีอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินสูงเกินกว่า 5% อย่างยั่งยืน

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- การจัดอันดับเครดิตบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย, 29 พฤษภาคม 2569
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 29 ธันวาคม 2568
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงินสำหรับธุรกิจทั่วไป, 7 พฤศจิกายน 2568
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้, 26 ธันวาคม 2567

บริษัท ปรีณัฐริ จำกัด (มหาชน) (PRIN)

อันดับเครดิตองค์กร:	BB+
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
PRIN26OA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 283.8 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2569	BB+
PRIN26NA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 294.2 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2569	BB+
PRIN273A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 403 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2570	BB+
PRIN274A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 94.3 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2570	BB+
PRIN276A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 214.2 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2570	BB+
PRIN276B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 235.3 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2570	BB+
PRIN279A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 397 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2570	BB+
PRIN27DA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 193.3 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2570	BB+
PRIN27DC: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 155.7 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2570	BB+
PRIN283A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 402.2 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2571	BB+
PRIN286A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 192 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2571	BB+
PRIN28NA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 277.2 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2571	BB+

หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ในวงเงินไม่เกิน 400 ล้านบาท ไถ่ถอนภายใน 1 ปี 10 เดือน

BB+

แนวโน้มอันดับเครดิต:

Stable

อันดับเครดิตในอดีต

วันที่ทบทวนล่าสุด: 13 มีนาคม 2569

วันที่	อันดับเครดิต	แนวโน้มอันดับเครดิต/ เครดิตฟินิก
13 มี.ค. 69	BB+	Stable
31 มี.ค. 68	BBB-	Negative
13 มี.ค. 62	BBB-	Stable
21 ก.พ. 61	BB+	Positive
17 มี.ค. 59	BB+	Stable
03 ก.ค. 58	BBB-	Alert Developing
29 ต.ค. 57	BBB-	Negative
21 ส.ค. 55	BBB-	Stable
24 พ.ย. 54	BBB-	Negative
24 พ.ค. 54	BBB-	Stable

ติดต่อ:

ปรียาภรณ์ โกษาการ | preeyaporn@trisrating.com

จุฑามาส บุญยานิชกุล | jutamas_b@trisrating.com

เลขที่ 263/2026

บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2569 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังมิได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีค่าใช้จ่ายข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมีได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน 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: <https://www.trisrating.com/rating-criteria>