

บริษัท บริหาเนีย จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 9/2568

3 เมษายน 2568

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร:	BBB
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน	BBB
แนวโน้มเครดิตพินิจ:	Negative

วันที่ทบทวนล่าสุด: 23/04/67

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับเครดิต	แนวโน้มอันดับเครดิต/ เครดิตพินิจ
20/07/65	BBB	Stable

ติดต่อ:

อวยพร วชิรกาญจน์ภรณ์
auepym@trisrating.com

บัณฑิต ป้อมมาตา
bundit@trisrating.com

จุฑามาส บุญยานิชกุล
jutamas_b@trisrating.com

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



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรตติ้งประกาศ “เครดิตพินิจ” แนวโน้ม “Negative” หรือ “ลบ” ให้แก่อันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ บริษัท บริหาเนีย จำกัด (มหาชน) ซึ่งอยู่ที่ระดับ “BBB” ตามการประกาศเครดิตพินิจแนวโน้ม “Negative” หรือ “ลบ” สำหรับอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ของ บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทแม่ไปก่อนหน้านี้ ทั้งนี้ อันดับเครดิตของบริษัทได้รับการปรับเพิ่มขึ้นหนึ่งขั้นจากอันดับเครดิตเฉพาะองค์กร (Stand-alone Credit Profile -- SACP) ของบริษัทซึ่งอยู่ที่ระดับ “bbb-” เพื่อสะท้อนสถานะของบริษัทซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่มีความสำคัญในเชิงกลยุทธ์ระดับสูงของกลุ่มบริษัทออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ (ORI Group)

การประกาศเครดิตพินิจแนวโน้ม “Negative” หรือ “ลบ” ให้แก่กลุ่มบริษัทออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ดังกล่าวเป็นผลมาจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวรุนแรงขนาด 7.7 ที่มียุคภัยอยู่ในประเทศเมียนมา เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 ซึ่งส่งผลให้เกิดการพังทลายของอาคารสำนักงานตรวจเงินแผ่นดินที่กำลังก่อสร้าง และสร้างความเสียหายอย่างมากต่ออาคารสูงหลายแห่งในกรุงเทพมหานครและพื้นที่ใกล้เคียง ทริสเรตติ้งคาดว่าเหตุการณ์นี้จะส่งผลกระทบต่อความต้องการคอนโดมิเนียมแนวสูงในช่วงเวลา 6-12 เดือนข้างหน้า ซึ่งจะเพิ่มแรงกดดันให้กับตลาดที่อยู่อาศัยที่อยู่ในภาวะซบเซาอยู่แล้ว

ณ เดือนธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้มีสินค้าที่อยู่อาศัยคงเหลือมูลค่า 7.86 หมื่นล้านบาทโดย 58% เป็นคอนโดมิเนียม นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังมียอดขายที่รอรับรู้รายได้ (Backlog) จากคอนโดมิเนียม (ทั้งของกลุ่มบริษัทเองและบริษัทร่วมทุน) รวมทั้งสิ้น 4.38 หมื่นล้านบาท หรือคิดเป็น 98% ของยอดขายที่รอรับรู้รายได้ทั้งหมด โดยประมาณ 50% ของยอดขายดังกล่าวคาดว่าจะโอนได้ภายในปีนี้ อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์แผ่นดินไหวอาจส่งผลให้ผู้ที่ต้องการซื้อคอนโดมิเนียมบางรายชะลอการตัดสินใจ หรืออาจยกเลิกการซื้อหรือการโอนกรรมสิทธิ์ เนื่องจากความกังวลด้านความปลอดภัย นอกจากนี้ โครงการบางแห่งอาจประสบกับความล่าช้าในการโอนเนื่องจากต้องมีการประเมินความเสียหายและการตรวจสอบเพิ่มเติม ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทในระยะสั้นถึงปานกลาง

ทริสเรตติ้งคาดการณ์ว่าผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติครั้งนี้จะรุนแรงกว่าวิกฤตน้ำท่วมใหญ่ในปี 2554 เนื่องจากมีผลกระทบที่เป็นวงกว้างและก่อให้เกิดอันตรายต่อชีวิต ในทางตรงกันข้าม เหตุการณ์ครั้งนี้อาจกระตุ้นความต้องการในตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบของบริษัทในอนาคตอันใกล้ เนื่องจากส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากมาตรการผ่อนคลายนโยบายการเงินให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย (Loan-to-Value -- LTV) ของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ซึ่งจะส่งผลบังคับใช้ในวันที่ 1 พฤษภาคม 2568 นี้

ทริสเรตติ้งจะติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิดและจะพิจารณาทบทวนเครดิตพินิจอีกครั้งหลังจากประเมินผลกระทบของเหตุการณ์แผ่นดินไหวต่อธุรกิจและสถานะทางการเงินของกลุ่มบริษัทอย่างครบถ้วนแล้ว

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้, 26 ธันวาคม 2567
- การจัดอันดับเครดิตบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย, 12 มกราคม 2566
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตกลุ่มธุรกิจ, 7 กันยายน 2565
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 15 กรกฎาคม 2565
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงินสำหรับธุรกิจทั่วไป, 11 มกราคม 2565

บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) (BRI)

อันดับเครดิตองค์กร:	BBB
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
BRI255A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 379.7 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2568	BBB
BRI25NA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 994.9 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2568	BBB
BRI265A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,083.8 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2569	BBB
BRI267A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 567.6 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2569	BBB
BRI277A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 731.6 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2570	BBB
แนวโน้มเครดิตพิบัติ:	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 และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีค่าและเชื่อถือได้เพียงจริง หรือค่าเสนอแนะให้ซื้อ 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: www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria