

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 11/2568

3 เมษายน 2568

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร: BB+
แนวโน้มเครดิตพิบัติ: Negative

วันที่ทบทวนล่าสุด: 19/07/67

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับเครดิต	แนวโน้มอันดับเครดิต/ เครดิตพิบัติ
14/07/63	BB+	Stable

ติดต่อ:

ปรียาภรณ์ โกษาการ

preeyaporn@trisrating.com

อวยพร วชิรกาญจน์ภรณ์

auyporn@trisrating.com

หัตถยานี พิทักษ์ปฐพี

hattayane@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 “เครดิตพิบัติ” แนวโน้ม “Negative” หรือ “ลบ” ให้แก่อันดับเครดิตองค์กรระดับ “BB+” ของ บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) เครดิตพิบัติแนวโน้ม “ลบ” สะท้อนถึงผลกระทบด้านลบที่อาจเกิดขึ้นอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของบริษัทจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 เนื่องจากรายได้และสินค้าคงคลังของบริษัทมีการกระจุกตัวอยู่ในโครงการคอนโดมิเนียมแนวสูงเป็นหลัก การประกาศอันดับเครดิตในครั้งนี้ขึ้นหลังเหตุการณ์แผ่นดินไหวขนาด 7.7 ซึ่งมีจุดศูนย์กลางอยู่ในประเทศเมียนมาเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 และส่งผลให้เกิดการพังทลายของอาคารสำนักงานตรวจเงินแผ่นดินที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และสร้างความเสียหายอย่างมากต่ออาคารสูงหลายแห่งในกรุงเทพมหานครและพื้นที่ใกล้เคียง ทริสเรตติ้งคาดว่าเหตุการณ์นี้จะส่งผลทำให้อุปสงค์คอนโดมิเนียมแนวสูงลดลงในช่วง 6 ถึง 12 เดือนข้างหน้า ซึ่งจะเพิ่มแรงกดดันให้กับตลาดที่อยู่อาศัยที่ซบเซาอยู่แล้ว

ในปี 2567 ประมาณ 80% ของรายได้ของบริษัทมาจากการขายคอนโดมิเนียม โดย ณ เดือนธันวาคม 2567 บริษัทมีสินค้าคงคลังอยู่ที่มูลค่า 1.53 หมื่นล้านบาทโดยสินค้าคอนโดมิเนียมคิดเป็น 48% ในขณะที่ยอดขายที่รอรับรู้รายได้ (Backlog) ของคอนโดมิเนียมอยู่ที่จำนวน 5.2 พันล้านบาทหรือคิดเป็นประมาณ 93% ของยอดขายรอรับรู้รายได้ทั้งหมด ซึ่งบริษัทคาดว่าประมาณ 37% ของยอดขายรอรับรู้รายได้ดังกล่าวจะโอนได้ภายในปีนี้ อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์แผ่นดินไหวครั้งนี้อาจทำให้ผู้ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยต้องชะลอหรือยกเลิกการซื้อและโอนกรรมสิทธิ์ออกไปเนื่องจากความกังวลด้านความปลอดภัย นอกจากนี้ โครงการบางแห่งอาจประสบกับความล่าช้าในการโอนกรรมสิทธิ์เนื่องจากต้องผ่านการประเมินความเสียหายและการตรวจสอบที่จำเป็นเพิ่มเติม ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของบริษัท

ทริสเรตติ้งคาดว่าผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติในครั้งนี้จะรุนแรงกว่าวิกฤตน้ำท่วมใหญ่ในปี 2554 เนื่องจากมีผลกระทบในวงกว้างและก่อให้เกิดอันตรายต่อชีวิตซึ่งผู้ซื้อชาวไทยอาจไม่คุ้นเคย อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์นี้อาจช่วยกระตุ้นอุปสงค์ที่อยู่อาศัยแนวราบได้ในระยะสั้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) มีการผ่อนปรนมาตรการสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan-to-Value -- LTV) ซึ่งจะมีผลบังคับใช้ในวันที่ 1 พฤษภาคม 2568 นี้ ดังนั้น ผลกระทบจากแผ่นดินไหวอาจบรรเทาลงได้ในระดับหนึ่ง หากบริษัทสามารถปรับพอร์ตสินค้าให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงได้อย่างรวดเร็ว

ทริสเรตติ้งจะติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิดและจะพิจารณาทบทวนเครดิตพิบัติอีกครั้งหลังจากประเมินผลกระทบของเหตุการณ์แผ่นดินไหวต่อธุรกิจและสถานะทางการเงินของบริษัทอย่างครบถ้วนแล้ว

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

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

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) (SA)

อันดับเครดิตองค์กร:	BB+
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 และไม่อยู่ในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแกลงข้อเท็จจริง หรือค่าเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมิได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อการผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria