

บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 92/2567

21 พฤศจิกายน 2567

CORPORATES

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

วันที่ทบทวนล่าสุด: 25/04/67

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับ	แนวโน้มอันดับ
	เครดิต	เครดิต/ เครดิตพินิจ
09/05/66	BBB+	Stable

ติดต่อ:

ตุลยวัฑ ฉัตรคำ

tulyawatc@trisrating.com

ปรียาภรณ์ โกษาการ

preeyaporn@trisrating.com

วจี พัททชัยโพลญกิจ

wajee@trisrating.com

ธิติ การณยานนท์, Ph.D., CFA

thiti@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรตติ้งปรับแนวโน้มอันดับเครดิตของ บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) เป็น “Negative” หรือ “ลบ” จาก “Stable” หรือ “คงที่” ในขณะที่ยังคงอันดับเครดิตองค์กรของบริษัทที่ระดับ “BBB+” และคงอันดับเครดิตของหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดปัจจุบันของบริษัทที่ระดับ “BBB” ในขณะเดียวกัน ทริสเรตติ้งยังจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดใหม่ในวงเงินไม่เกิน 2 พันล้านบาทและไถ่ถอนภายใน 3 ปีของบริษัทที่ระดับ “BBB” ด้วย โดยบริษัทจะนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ไปใช้ชำระคืนหนี้

แนวโน้มอันดับเครดิต “Negative” หรือ “ลบ” สะท้อนถึงผลการดำเนินงานในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยของบริษัทที่ต่ำกว่าที่คาดไว้ซึ่งอาจส่งผลให้การลดอัตราส่วนภาระหนี้สินทางการเงินของบริษัทต่ำกว่าการคาดการณ์ ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานที่ต่ำกว่าคาดนี้ส่งผลให้เกิดความกังวลว่าบริษัทจะสามารถลดอัตราส่วนหนี้สินต่อ EBITDA ลงให้ต่ำกว่าระดับ 8 เท่าภายในสิ้นปี 2568 ได้หรือไม่ ซึ่งหากไม่มีสัญญาณที่ชัดเจนเกี่ยวกับพัฒนาการอย่างยั่งยืนของปัจจัยชี้วัดดังกล่าวแล้ว อันดับเครดิตของบริษัทก็อาจได้รับการปรับลดลงได้

อันดับเครดิตยังคงสะท้อนถึงคุณภาพที่ดีของสินทรัพย์โรงแรมของบริษัท ตลอดจนแบรนด์ที่อยู่อาศัยที่ได้รับการยอมรับเป็นอย่างดี และรายได้ประจำจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ของบริษัท อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตก็มีข้อจำกัดจากลักษณะของธุรกิจโรงแรมที่มีความผันผวนตามวงจรของอุตสาหกรรมและประวัติการดำเนินงานที่จำกัดของบริษัทในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย

อันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของบริษัทต่ำกว่าอันดับเครดิตองค์กรอยู่ 1 ขั้นซึ่งสะท้อนถึงสิทธิเรียกร้องในสินทรัพย์ของบริษัทที่ด้อยกว่าของหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันเมื่อเทียบกับหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนของบริษัท โดย ณ เดือนกันยายน 2567 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนต่อหนี้สินรวมอยู่ที่ 84% ซึ่งเกินกว่า “เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้” ของทริสเรตติ้งซึ่งอยู่ที่ระดับ 50%

ผลการดำเนินงานของบริษัทในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2567 ต่ำกว่าที่ทริสเรตติ้งคาดการณ์ไว้ โดยรายได้รวมของบริษัทอยู่ที่ระดับ 1.16 หมื่นล้านบาทและ EBITDA อยู่ในระดับ 2.7 พันล้านบาท ซึ่งคิดเป็น 67% และ 62% ของประมาณการทั้งปีของทริสเรตติ้งตามลำดับ ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานที่ต่ำกว่าคาดมีสาเหตุหลักมาจากรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยที่ต่ำกว่าคาดซึ่งอยู่ที่จำนวน 2.6 พันล้านบาทเมื่อเทียบกับการคาดการณ์ทั้งปีของทริสเรตติ้งที่จำนวน 5.3 พันล้านบาท ในขณะที่รายได้จากธุรกิจโรงแรมนั้นปรับตัวดีขึ้นโดยสอดคล้องกับประมาณการของทริสเรตติ้ง จึงส่งผลให้ภาระหนี้สินทางการเงินของบริษัทยังคงอยู่ในระดับสูง โดยมีอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA อยู่ที่ 9.5 เท่าในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2567 ทั้งนี้ ในอนาคตเมื่อพิจารณาจากผลการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยที่อ่อนแอกว่าคาดแล้ว อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA ของบริษัทอาจมีแนวโน้มที่จะยังคงอยู่ในระดับสูงกว่า 8 เท่าต่อไปอีกนาน ซึ่งตรงข้ามกับการคาดการณ์ของทริสเรตติ้งที่มองว่าจะลดต่ำกว่า 8 เท่าภายในสิ้นปี 2568

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Negative” หรือ “ลบ” สะท้อนถึงผลการดำเนินงานของบริษัทที่ต่ำกว่าคาด โดยเฉพาะอย่างยิ่งในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย ซึ่งอาจส่งผลให้ระดับภาระหนี้สินของบริษัทซึ่งวัดจากอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA ยังคงอยู่สูงกว่า 8 เท่าเป็นระยะเวลานาน

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

แนวโน้มอันดับเครดิตอาจได้รับการปรับเปลี่ยนเป็น “Stable” หรือ “คงที่” หากผลการดำเนินงานและปัจจัยชี้วัดด้านเครดิตของบริษัทปรับตัวดีขึ้นจนทำให้อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA ลดต่ำกว่า 8 เท่า และ/หรืออัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินของบริษัทเพิ่มสูงขึ้นเกินกว่า 5% ในขณะที่อันดับเครดิตอาจได้รับการปรับลดลงหากผลการดำเนินงานของบริษัทอ่อนแอลงกว่าที่คาดไว้อย่างมีนัยสำคัญ หรือหากบริษัทมีการลงทุนโดยใช้เงินกู้มากกว่าที่คาดการณ์ไว้จนทำให้อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA สูงเกินกว่า 8 เท่าและ/หรืออัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินอยู่ต่ำกว่าระดับ 5% เป็นระยะเวลาที่ต่อเนื่อง

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตกลุ่มธุรกิจ, 7 กันยายน 2565
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 15 กรกฎาคม 2565
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงินสำหรับธุรกิจทั่วไป, 11 มกราคม 2565
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้, 15 มิถุนายน 2564

บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) (S)

อันดับเครดิตองค์กร:	BBB+
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
S268A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,700 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2569	BBB
S272A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2570	BBB
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ในวงเงินไม่เกิน 2,000 ล้านบาท ใถ่ถอนภายใน 3 ปี	BBB
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Negative

บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2567 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิด เผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่อยู่ในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแกลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้ใดๆ หรือของบริษัทหนึ่งๆ 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 หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria