

# บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

## CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร:	A
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน	A
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด : 15/06/65

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับ	แนวโน้มอันดับ
	เครดิต	เครดิต/ เครดิตพินิจ
14/10/64	A	Stable
17/09/62	A-	Stable
01/03/62	A	Alert Negative
25/05/60	A	Stable
27/04/59	A-	Stable
07/05/58	A	Negative
02/05/55	A	Stable
14/10/54	A	Alert Negative
21/11/48	A	Stable

ติดต่อ:

ปรียาภรณ์ โกษาการ

preeyaporn@trisrating.com

หัตยานี พิทักษ์ปฐพี

hattayanee@trisrating.com

อวยพร วชิราภรณ์

auyporn@trisrating.com

จุฑามาส บุญยานิชกุล

jutamasa\_b@trisrating.com

สุชาดา พันธุ, Ph.D.

suchada@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

\* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

## เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดปัจจุบันของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ “A” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” ในขณะเดียวกัน ทริสเรทติ้งจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดใหม่ของบริษัทในวงเงินไม่เกิน 5 พันล้านบาทที่ระดับ “A” ด้วย โดยบริษัทจะนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ไปใช้ชำระคืนหนี้และ/หรือเป็นเงินทุนหมุนเวียน

อันดับเครดิตองค์กรครอบคลุมการปรับเพิ่มขึ้นมา 3 ชั้นจากอันดับเครดิตเฉพาะของบริษัท (Stand-alone Credit Profile -- SACP) เพื่อสะท้อนถึงสถานะของบริษัทในการเป็นบริษัทที่มีความสำคัญในเชิงกลยุทธ์ (Strategically Important) ของ Frasers Property Ltd. (FPL) (ได้รับการจัดอันดับเครดิตที่ระดับ “AA-Negative” จากทริสเรทติ้ง) ซึ่งเป็นบริษัทข้ามชาติในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ ทริสเรทติ้งมีมุมมองว่าบริษัทจะยังคงสถานะการเป็นบริษัทที่มีความสำคัญในเชิงกลยุทธ์ของ FPL และทำหน้าที่ลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยของ FPL ทั้งนี้ กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ของบริษัทมีสัดส่วนประมาณ 16% ของ EBITDA ทั้งหมดของ FPL

SACP ที่ระดับ “bbb” ของบริษัทสะท้อนถึงธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่มีความหลากหลาย ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมเพื่อเช่าที่แข็งแกร่ง การยอมรับในแบรนด์สินค้าบ้านจัดสรรที่เติบโตขึ้น และภาระหนี้ในระดับสูง อีกทั้ง อันดับเครดิตเฉพาะของบริษัทยังพิจารณาถึงความกังวลเกี่ยวกับหนี้ครัวเรือนในระดับสูงและอัตราเงินเฟ้อที่เพิ่มสูงขึ้นซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ที่อยู่อาศัยมีความท้าทาย

## ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

### ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีความหลากหลาย

ในมุมมองของทริสเรทติ้ง ความหลากหลายของธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทยังคงเป็นปัจจัยสนับสนุนพื้นฐานทางธุรกิจของบริษัท การซื้อกิจการของ บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ในปี 2562 ช่วยทำให้ธุรกิจของบริษัทมีขนาดใหญ่ขึ้นกว่าเดิมและมีความหลากหลายมากยิ่งขึ้น โดยขยายไปยังธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อขาย ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ประเภทให้เช่า และธุรกิจโรงแรม ซึ่งก่อนการซื้อกิจการดังกล่าว ธุรกิจของบริษัทมีเพียงอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าเท่านั้น

ประมาณการกรณีพื้นฐานของทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้จากการดำเนินงานรวมของบริษัทจะอยู่ที่ระดับ 1.5-1.8 หมื่นล้านบาทในช่วงปีการเงิน 2565-2567 โดยรายได้รวมจากการดำเนินงานคาดว่าจะตรงตัวในปีการเงิน 2565 อย่างไรก็ตาม การฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปในธุรกิจของบริษัทคาดว่าจะช่วยสนับสนุนการเติบโตของรายได้ในช่วงปีการเงิน 2566-2567 ทั้งนี้ ทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้จากธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อขายจะยังคงเป็นแหล่งรายได้หลักด้วยสัดส่วนประมาณ 80% ของรายได้จากการดำเนินงานรวมในอีก 3 ปีข้างหน้า ส่วนรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมให้เช่าและอาคารสำนักงานให้เช่าและธุรกิจโรงแรมจะมีสัดส่วนประมาณ 12% และ

6% ตามลำดับ ทริสเรทติ้งคาดว่าอัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ (EBITDA Margin) ของบริษัทจะอยู่ในระดับสูงกว่า 30% และอัตรากำไรสุทธิจะอยู่ในระดับสูงกว่า 10% ในช่วงปีประมาณการ

**รายได้จากธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อขายได้รับแรงกดดันจากสถานะการดำเนินงานที่ท้าทาย**

ทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้จากธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อขายของบริษัทจะยังคงได้รับแรงกดดันจากหนี้ครัวเรือนในระดับสูงและอัตราเงินเฟ้อที่เพิ่มสูงขึ้น ซึ่งมีแนวโน้มที่จะส่งผลให้ต้นทุนในการพัฒนาโครงการและต้นทุนทางการเงินของผู้ประกอบการเพิ่มสูงขึ้น ในขณะที่เดียวกันกับต้นทุนกำลังซื้อของผู้ต้องการซื้อบ้านลง ประมาณการกรณีพื้นฐานของทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้จากธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อขายของบริษัทจะทรงตัวในปีการเงิน 2565 และจะปรับตัวดีขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไปที่ 6%-10% ต่อไปในอีก 2 ปีต่อมาด้วยรายได้ที่ระดับ 1.1-1.3 หมื่นล้านบาทสำหรับปีการเงิน 2565-2567

ประมาณการกรณีพื้นฐานของทริสเรทติ้งตั้งอยู่บนสมมติฐานที่ว่าบริษัทจะเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่มูลค่า 1.7-2.2 หมื่นล้านบาทต่อปี ณ เดือนมิถุนายน 2565 บริษัทมียอดขายรอการส่งมอบที่ระดับ 1.9 พันล้านบาท โดยคาดว่าบริษัทจะรับรู้จำนวนทั้งหมดเป็นรายได้ในปีการเงิน 2565 ทริสเรทติ้งยังคงคิดว่าอัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทจากธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อขายจะฟื้นตัวมาอยู่ที่ระดับประมาณ 31%-32% จากระดับต่ำกว่า 30% ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา

**ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมให้เข้าจะยังคงแข็งแกร่ง**

ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะขยายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมให้เข้าอย่างต่อเนื่องในอีก 3 ปีข้างหน้า ประมาณการกรณีพื้นฐานของทริสเรทติ้งตั้งอยู่บนสมมติฐานที่ว่าบริษัทจะก่อสร้างพื้นที่ให้เข้า 150,000-250,000 ตารางเมตร (ตร.ม.) ต่อปีในช่วงปีการเงิน 2565-2567 โดยประมาณ 90% ของพื้นที่ให้เข้าใหม่ดังกล่าวคาดว่าจะเป็นคลังสินค้าสร้าง ทริสเรทติ้งคาดว่าพื้นที่ให้เข้าของบริษัทจะอยู่ที่ระดับประมาณ 1.2-1.4 ล้านตร.ม. ในอีก 3 ปีข้างหน้า เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากประมาณ 1 ล้านตร.ม. ในช่วงปีการเงิน 2562-2563 โดยคาดว่าบริษัทจะลดจำนวนพื้นที่ให้เข้าที่ขายให้แก่ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมเฟรเซอร์สพรีอเพอร์ตี (FTREIT) ลงในช่วงปีประมาณการ ดังนั้น มูลค่าขายพื้นที่ให้เข้าดังกล่าวคาดว่าจะอยู่ที่ระดับประมาณ 1.0-1.7 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2565-2567 ลดลงจากระดับประมาณ 2-3 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปีการเงิน 2562-2563

ทริสเรทติ้งคาดว่าอัตราการเช่าคลังสินค้าจะอยู่ที่ระดับประมาณ 80%-85% ด้วยพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 140,000-240,000 ตร.ม. ในช่วงปีการเงิน 2565-2567 การแข่งขันที่รุนแรงในธุรกิจคลังสินค้าให้เข้าจากทั้งผู้ประกอบการรายเดิมและรายใหม่ในตลาดจะยังคงเป็นปัจจัยท้าทายท่ามกลางอุปสงค์ที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากการขยายตัวของธุรกิจอีคอมเมิร์ซและการหยุดชะงักของห่วงโซ่อุปทาน อัตราการเช่าของอาคารโรงงานคาดว่าจะอยู่ที่ระดับประมาณ 60%-70% ในอีก 3 ปีข้างหน้าด้วยพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 20,000-40,000 ตร.ม. ทั้งนี้ ธุรกิจอาคารโรงงานให้เข้าคาดว่าจะได้รับการสนับสนุนจากการย้ายฐานการผลิตจากปัญหาทางภูมิรัฐศาสตร์ ทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้ค่าเช่าจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมให้เข้าของบริษัทจะอยู่ที่ระดับ 1.7-2.1 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปีการเงิน 2565-2567 โดยสัดส่วนรายได้จากคลังสินค้าให้เข้าคาดว่าจะมีสัดส่วนประมาณ 80% ของรายได้รวมจากการให้เข้าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมในช่วงปีประมาณการ

**ธุรกิจโรงแรมจะฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปและความต้องการอาคารสำนักงานให้เข้าอาจหดตัวลง**

ทริสเรทติ้งคาดว่าธุรกิจโรงแรมของบริษัทจะฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องจากอุปสงค์ห้องพักโรงแรมและการผ่อนคลายมาตรการควบคุมการเดินทางทั่วโลก ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2565 รายได้จากธุรกิจโรงแรมของบริษัทปรับตัวเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 216 ล้านบาทจาก 119 ล้านบาทในช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว ทริสเรทติ้งคาดว่าอัตราการเช่าห้องพักของโรงแรมแต่ละแห่งของบริษัทจะฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปในอีก 3 ปีข้างหน้าและกลับคืนสู่ระดับในช่วงก่อนเกิดภาวะโรคระบาดภายในปีการเงิน 2568 และทริสเรทติ้งคาดว่าค่าเช่าห้องโดยเฉลี่ยของแต่ละโรงแรมของบริษัทจะยังคงอยู่ในระดับต่ำกว่าในช่วงปีการเงิน 2562 โดยยังคงอยู่ที่ประมาณ 20%-30% ในอีก 2 ปีข้างหน้าแต่จะฟื้นตัวกลับสู่ระดับปกติอย่างค่อยเป็นค่อยไปภายในปีการเงิน 2568 ประมาณการกรณีพื้นฐานของทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้จากธุรกิจโรงแรมของบริษัทจะอยู่ที่ระดับ 300-400 ล้านบาทต่อปีสำหรับช่วงปีการเงิน 2565-2567 ด้วยอัตรากำไรขั้นต้นที่คาดว่าจะกลับคืนสู่ระดับก่อนเกิดภาวะโรคระบาดภายในปีการเงิน 2568

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เข้าของบริษัทจะยังคงได้รับผลกระทบในระดับหนึ่งจากอุปสงค์ของพื้นที่สำนักงานที่ฝืดตัวจากรูปแบบการทำงานแบบผสมผสานระหว่างการทำงานจากสำนักงานและจากภายนอกสำนักงาน (Hybrid Working Model) นอกจากนี้ อุปทานที่คาดว่าจะเข้าสู่ตลาดในช่วงปี 2566-2567 อาจส่งแรงกดดันต่ออัตราค่าเช่าสำนักงาน ทริสเรทติ้งคาดว่าอัตราค่าเช่าสำนักงานของอาคาร เอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ จะทรงตัวในขณะที่อัตราการเช่าอาจปรับตัวลดลงแต่คาดว่าจะยังคงอยู่ในระดับสูงกว่า 90% สำหรับช่วงปีประมาณการ รายได้ค่าเช่าจากอาคาร สีมม เอดจ์ ซึ่งเป็นอาคาร

สำนักงานให้เข้าแห่งใหม่ของบริษัทคาดว่าจะช่วยสนับสนุนฐานรายได้ค่าเช่าของบริษัทและมาทดแทนอาคารโกลด์เด็น แลนด์ บิลด์ิง ที่สัญญาเช่าได้สิ้นสุดไปเมื่อเดือนสิงหาคม 2565 ทั้งนี้ ประมาณการกรณีพื้นฐานของทริสเรตติ้งคาดว่ารายได้จากอาคารสำนักงานให้เข้าของบริษัทจะอยู่ที่ระดับ 500-600 ล้านบาทต่อปีในช่วงปีการเงิน 2565-2567

### ภาระหนี้ในระดับสูง

ทริสเรตติ้งคาดว่าภาระหนี้ของบริษัทจะยังคงอยู่ในระดับสูงเนื่องจากคาดว่าบริษัทจะขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่องและผลการดำเนินการจะฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ณ เดือนมิถุนายน 2565 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินทางการเงิน (รวมการค้าประกันในภาระหนี้ของบริษัทร่วมค้า) ต่อเงินทุนอยู่ที่ระดับประมาณ 60% โดยทริสเรตติ้งคาดว่าอัตราส่วนดังกล่าวของบริษัทจะทรงตัวอยู่ที่ระดับนี้ในอีก 2-3 ปีข้างหน้า และมูลค่าการขายสินทรัพย์เข้ากองทรัสต์ที่เป็นแหล่งเงินทุนคาดว่าจะลดลงอีกด้วย ดังนั้น อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA ที่ปรับปรุงแล้วของบริษัทคาดว่าจะอยู่ที่ระดับประมาณ 10-11 เท่าในช่วงปีการเงิน 2565-2567 และอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินของบริษัทคาดว่าจะอยู่ที่ระดับประมาณ 6% ในช่วงปีประมาณการ โดยตั้งอยู่บนสมมติฐานที่ว่าเงินลงทุนในธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อขายจะอยู่ที่ระดับประมาณ 0.8-1 หมื่นล้านบาทต่อปี ในขณะที่เงินลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมให้เข้าคาดว่าจะอยู่ที่ระดับประมาณ 2.5-3.5 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปีประมาณการ

ตามเงื่อนไขทางการเงินของหุ้นกู้ที่กำหนดให้บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) ต่อทุนอยู่ที่ระดับต่ำกว่า 3 เท่า ณ เดือนมิถุนายน 2565 อัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ระดับ 1.4 เท่า ทริสเรตติ้งเชื่อว่าบริษัทจะสามารถบริหารโครงสร้างทางการเงินให้สอดคล้องกับเงื่อนไขดังกล่าวต่อไปได้ในช่วง 12-18 เดือนข้างหน้า นอกจากนี้ บริษัทมีอัตราส่วนหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนต่อหนี้สินทางการเงินรวมที่ระดับ 30% ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2022

### สภาพคล่องเพียงพอ

ทริสเรตติ้งคาดว่าบริษัทมีสภาพคล่องที่เพียงพอในอีก 12 เดือนข้างหน้า ณ เดือนมิถุนายน 2565 บริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในช่วง 12 เดือนข้างหน้าจำนวน 2.13 หมื่นล้านบาทซึ่งประกอบด้วยหุ้นกู้จำนวน 1.13 หมื่นล้านบาท เงินกู้ระยะสั้นจำนวน 8.6 พันล้านบาท เงินกู้ระยะยาวโครงการจำนวน 1.2 พันล้านบาทและหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 0.2 พันล้านบาท ทั้งนี้ ณ เดือนมิถุนายน 2565 แหล่งเงินทุนของบริษัทประกอบไปด้วยเงินสดในมือจำนวน 1 พันล้านบาท วงเงินกู้ที่ยังไม่ได้เบิกใช้และไม่สามารถยกเลิกได้จำนวน 5.4 พันล้านบาทและเงินสดที่ขายไม่ได้เบิกใช้และสามารถยกเลิกได้จำนวน 3.3 พันล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทยังมีที่ดินเปล่าที่ปลอดภาระค้ำประกันมูลค่าตามบัญชีจำนวน 1.16 หมื่นล้านบาท และสินค้าที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จเหลือขายในโครงการที่ปลอดภาระหนี้ของบริษัทซึ่งมีมูลค่าขายอีกจำนวน 3.5 พันล้านบาท อีกทั้งยังคาดว่ากระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัทจะอยู่ที่ระดับประมาณ 3.1-3.5 พันล้านบาทต่อปีอีกด้วย

### สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

สมมติฐานกรณีพื้นฐานที่สำคัญ ๆ ของทริสเรตติ้งสำหรับการดำเนินงานของบริษัทในระหว่างปีการเงิน 2565-2567 มีดังนี้

- บริษัทจะเปิดโครงการที่อยู่อาศัยใหม่มูลค่า 1.7-2.2 หมื่นล้านบาทต่อปี
- งบประมาณในการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยคาดว่าจะอยู่ที่ 3.5-5 พันล้านบาท
- เงินลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมคาดว่าจะอยู่ที่ 2.5-3.5 พันล้านบาทต่อปี
- เงินลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์คาดว่าจะอยู่ที่ 2.2 พันล้านบาทการเงิน 2565 และที่ระดับประมาณ 200 ล้านบาทในปีการเงิน 2566
- รายได้จากการดำเนินงานรวมคาดว่าจะอยู่ในช่วง 1.5-1.8 หมื่นล้านบาทต่อปี
- EBITDA Margin จะสูงเกินกว่า 30% และอัตรากำไรสุทธิจะสูงเกินกว่า 10%

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงการคาดการณ์ของทริสเรทติ้งว่าบริษัทจะยังคงรักษาสถานะทางการตลาดและผลการดำเนินงานเอาไว้ได้ตามเป้าหมาย อีกทั้งยังคาดว่าบริษัทจะสามารถรักษ้อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินให้สูงเกินกว่า 5% นอกจากนี้ ทริสเรทติ้งยังคาดว่าบริษัทจะยังคงสถานะในการเป็นบริษัทที่มีความสำคัญในเชิงกลยุทธ์ของ FPL ต่อไปด้วย

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

การปรับเพิ่มอันดับเครดิตของบริษัทอาจเกิดขึ้นในกรณีที่บริษัทมีผลการดำเนินงานที่ดีกว่าการคาดการณ์อย่างมีนัยสำคัญและ/หรือสถานะทางการเงินปรับตัวดีขึ้นด้วยอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินที่ระดับประมาณ 10% อย่างต่อเนื่อง ในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทอาจถูกปรับลดลงหากทริสเรทติ้งคาดว่าอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินของบริษัทจะลดลงต่ำกว่า 5% ติดต่อกันเป็นระยะเวลาหนึ่งจากผลการดำเนินงานของบริษัทอ่อนแอลงหรือจากการที่บริษัทขยายธุรกิจเชิงรุกโดยใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืม นอกจากนี้ ความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทกับ FPL ที่เปลี่ยนแปลงไปก็อาจส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงอันดับเครดิตต่อครั้งของบริษัทได้เช่นกัน

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ\*

หน่วย: ล้านบาท

	ต.ค. 2564- มิ.ย. 2565	2564	2563	2562	2561
		ณ วันที่ 30 กันยายน			
รายได้จากการดำเนินงานรวม	11,049	14,766	18,686	19,598	13,127
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	2,539	3,201	4,339	5,069	2,969
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	3,818	5,224	6,331	6,962	4,228
เงินทุนจากการดำเนินงาน	2,345	3,313	3,741	4,749	3,022
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	1,122	1,469	1,868	1,318	692
เงินลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	33,399	32,356	32,878	31,078	23,512
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	40,849	36,311	34,364	35,690	35,622
สินทรัพย์รวม	98,707	92,637	93,186	92,363	82,650
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	54,876	51,248	48,729	48,861	22,296
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	35,843	34,253	32,133	27,870	41,397
<b>อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว</b>					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ (%)	34.56	35.38	33.88	35.52	32.21
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	3.43 **	3.77	5.27	6.66	5.42
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	3.40	3.56	3.39	5.28	6.11
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	10.84 **	9.81	7.70	7.02	5.27
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	5.63 **	6.47	7.68	9.72	13.55
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	60.49	59.94	60.26	63.68	35.01

\* งบการเงินรวม

\*\* ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (FPT)

อันดับเครดิตองค์กร:	A
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
TICON233A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,500 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2566	A
TICON235A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,300 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2566	A
TICON238A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 700 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2566	A
TICON283A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2571	A
FPT231A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2566	A
FPT237A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2566	A
FPT242A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2567	A
FPT251A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,800 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2568	A
FPT256A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2568	A
FPT271A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2570	A
FPT275A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2570	A
FPT276A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2570	A
FPT292A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 200 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2572	A
FPT301A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,200 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2573	A
FPT305A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2573	A
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ในวงเงินไม่เกิน 5,000 ล้านบาท ใ้ก่อนภายใน 10 ปี	A
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2565 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแกลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมีได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน 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)