

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 185/2567

16 ตุลาคม 2567

CORPORATES

| | |
|-------------------------------------|--------|
| อันดับเครดิตองค์กร: | A |
| อันดับเครดิตตราสารหนี้: | |
| หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน | A |
| แนวโน้มอันดับเครดิต: | Stable |

วันที่ทบทวนล่าสุด: 24/04/67

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

| วันที่ | อันดับเครดิต | แนวโน้มอันดับเครดิต/ เกรดตีพิมพ์ |
|----------|--------------|----------------------------------|
| 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:

บัณฑิต ป้อมมาตา

bundit@trisrating.com

อวยพร วชิรกาญจนารณ์

auyporn@trisrating.com

วจี พิทักษ์เพ็ญลย์กิจ

wajee@trisrating.com

สุชาดา พันธ, Ph.D.

suchada@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดปัจจุบันของ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ “A” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” ในขณะเดียวกัน ทริสเรทติ้งจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดใหม่ของบริษัทในวงเงินไม่เกิน 6 พันล้านบาท ครบกำหนดชำระภายใน 10 ปี ที่ระดับ “A” ด้วย โดยบริษัทจะนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ไปใช้ชำระคืนหนี้และ/หรือเป็นเงินทุนหมุนเวียน

อันดับเครดิตองค์กรได้รับการปรับเพิ่มขึ้นมา 3 ชั้นจากอันดับเครดิตเฉพาะของบริษัท (Stand-alone Credit Profile – SACP) เพื่อสะท้อนถึงสถานะของบริษัทในการเป็นบริษัทที่มีความสำคัญในเชิงกลยุทธ์ (Strategically Important) ของ Frasers Property Limited (FPL) (อันดับเครดิต “AA-/Stable”) ซึ่งเป็นบริษัทข้ามชาติในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์

อันดับเครดิตเฉพาะที่ระดับ “bbb” ของบริษัทยังคงสะท้อนถึงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีความหลากหลายและผลการดำเนินงานที่น่าพึงพอใจของทั้งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์และบริการ อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตเฉพาะถูกจำกัดโดยผลการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยที่อ่อนแอกว่าที่คาดและภาระหนี้สินทางการเงินที่สูง อันดับเครดิตยังพิจารณาถึงผลกระทบเชิงลบจากอัตราดอกเบี้ยที่สูงอย่างต่อเนื่องและระดับหนี้สินครัวเรือนที่สูง ซึ่งส่งผลให้อัตราการปฏิเสธสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นและกำลังซื้อลดลง

ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

บริษัทมีความสำคัญในเชิงกลยุทธ์ต่อกลุ่มเฟรเซอร์ส

ทริสเรทติ้งมองว่าบริษัทเป็นบริษัทย่อยที่มีความสำคัญในเชิงกลยุทธ์ของ FPL โดย FPL ถือหุ้นในบริษัททั้งทางตรงและทางอ้อมเกือบ 60% ธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ซึ่งครอบคลุมทั้งอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม อสังหาริมทรัพย์เพื่อการบริการ และอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม มีความสอดคล้องไปกับบริษัทแม่ โดยบริษัททำหน้าที่เป็นหน่วยการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของ FPL ในประเทศไทยและบางประเทศในอาเซียน โดยในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา EBITDA ของบริษัทคิดเป็นประมาณ 15%-20% ของ EBITDA ทั้งหมดของ FPL

นอกจากความสอดคล้องของการดำเนินงานแล้ว นโยบายการเงินของบริษัทยังสอดคล้องกับนโยบายของกลุ่ม โดยบริษัทตั้งเป้าหมายที่จะรักษาอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนไม่เกิน 1.5 เท่า และในฐานะบริษัทย่อยที่มีความสำคัญเชิงกลยุทธ์ บริษัท คาดว่าจะยังคงได้รับการสนับสนุนทั้งด้านธุรกิจและการเงินจากบริษัทอื่น ๆ ในกลุ่มต่อไป

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่หลากหลาย

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทมีความหลากหลายมากขึ้นหลังจากการซื้อกิจการ บริษัท โกลเด้น แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (GOLD) ในปี 2562 บริษัทได้เปลี่ยนจากการ

เน้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมเพียงอย่างเดียวไปสู่ธุรกิจที่หลากหลายมากขึ้น ซึ่งครอบคลุมทั้ง อสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม อสังหาริมทรัพย์เพื่อการบริการ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม ความหลากหลายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นี้ช่วยเสริมความแข็งแกร่งให้กับบริษัทในด้านความยืดหยุ่นของทั้งรายได้และกำไร โดยเฉพาะอย่างยิ่งแม้ว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยจะประสบกับความท้าทายในปีที่ผ่านมา แต่ผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรมยังช่วยรักษาเสถียรภาพทางการเงินโดยรวมไว้ได้

เมื่อมองไปข้างหน้า ทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้จากการดำเนินงานรวมของบริษัทจะคงอยู่ในช่วง 1.3-1.5 หมื่นล้านบาทในช่วงปีการเงิน 2567-2569 โดยประมาณ 70% ของรายได้จะมาจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยและประมาณ 30% มาจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมและพาณิชย์กรรม อย่างไรก็ตาม ทริสเรทติ้งคาดว่าสัดส่วน EBITDA จากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมจะเพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 65% จากประมาณ 50%-60% ในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมา โดยมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรมเป็นส่วนที่เหลือ การเปลี่ยนแปลงนี้ส่วนใหญ่เกิดจากแรงกดดันด้านอัตราค่าเช่าในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย โดยรวมแล้วคาดว่าอัตราค่าเช่า EBITDA (EBITDA Margin) ของบริษัทจะยังคงอยู่ที่ระดับมากกว่า 35% และอัตราค่าเช่าสุทธิอยู่ที่มากกว่า 10% ในช่วงปีการเงิน 2567-2569 โดยได้รับแรงหนุนจากอัตราค่าเช่าที่น่าพอใจจากทั้งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยคาดว่าจะถึงจุดต่ำสุดตั้งแต่ปีการเงิน 2568 เป็นต้นไป

ผลการดำเนินงานของบริษัทในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยในช่วง 9 เดือนแรกของปีการเงิน 2567 ต่ำกว่าที่เคยประมาณการไว้ประมาณ 20% โดยมีปัจจัยหลายประการที่มีส่วนทำให้เกิดความแตกต่างจากประมาณการก่อนหน้าของทริสเรทติ้ง รวมถึงกำลังซื้อที่ลดลงของผู้ซื้อบ้าน ระดับหนี้ครัวเรือนที่สูง สภาวะแวดล้อมของอัตราดอกเบี้ยที่สูง และอัตราการปฏิเสธสินเชื่อที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้รายได้จากการขายที่อยู่อาศัยของบริษัทลดลงประมาณ 11% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เหลือประมาณ 6.8 พันล้านบาท ขณะที่อัตราค่าเช่าขั้นต้นลดลงเหลือ 23% จาก 31% ในช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว ความสามารถในการทำกำไรที่ลดลงนี้ส่วนใหญ่มาจากการปรับต้นทุนการก่อสร้างและกลยุทธ์การตั้งราคาเพื่อตอบสนองต่อความเชื่อมั่นของตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยที่อ่อนแอและการแข่งขันที่รุนแรง

ในอนาคต ทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้จากการขายที่อยู่อาศัยจะลดลงประมาณ 18% มาอยู่ที่ประมาณ 9.0 พันล้านบาทในปีการเงิน 2567 ก่อนจะค่อย ๆ ปรับตัวดีขึ้นเป็น 9.4-10.0 พันล้านบาทในช่วงปีการเงิน 2568-2569 ยอดขายในไตรมาสที่เหลือของปีการเงิน 2567 จะได้รับการสนับสนุนบางส่วนจากยอดขายรอการส่งมอบประมาณ 1.3 พันล้านบาท ณ เดือนมิถุนายน 2567 ซึ่งคาดว่าจะรับรู้รายได้ทั้งหมดในปีการเงิน 2567 อัตราค่าเช่าขั้นต้นสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยคาดว่าจะปรับตัวดีขึ้นเล็กน้อยมาอยู่ที่ 25%-27% ในช่วงประมาณการ ภายใต้สมมติฐานว่าไม่มีการปรับต้นทุนการก่อสร้างเพิ่มเติม

ผลการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมคาดว่าจะน่าพอใจในช่วง 2-3 ปีข้างหน้า

ทริสเรทติ้งคาดว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมของบริษัทจะยังคงรายงานผลการดำเนินงานที่น่าพอใจในช่วงปีการเงิน 2567-2569 โดยคาดว่ารายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมจะค่อย ๆ ปรับตัวดีขึ้นเป็นประมาณ 2.3-2.7 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปีประมาณการ รายได้ค่าเช่าจากคลังสินค้าจะยังคงเป็นแหล่งรายได้หลัก คิดเป็นประมาณ 80% ของรายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมในช่วง 3 ปีข้างหน้า อัตราค่าเช่าขั้นต้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมคาดว่าจะยังคงแข็งแกร่ง โดยอยู่ในระดับที่มากกว่า 55% ตลอดช่วงประมาณการ

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมของบริษัทมีแนวโน้มที่จะขยายตัวต่อเนื่องในช่วงปีการเงิน 2567-2569 โดยคาดว่าจะมีการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมใหม่เพิ่มเติมที่ 130,000-180,000 ตารางเมตร (ตร.ม.) ต่อปี ซึ่งประมาณ 80%-90% คาดว่าจะเป็นคลังสินค้า ทริสเรทติ้งคาดว่าพื้นที่ให้เช่าของบริษัทเองซึ่งรวมถึงการดำเนินงานในประเทศอินโดนีเซียและเวียดนามจะอยู่ที่ประมาณ 1.2-1.4 ล้าน ตร.ม. ในช่วงปีการเงิน 2567-2569 ซึ่งเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากพื้นที่ปัจจุบันที่ 1.1 ล้าน ตร.ม. นอกจากนี้ ทริสเรทติ้งยังคาดว่าบริษัทจะขายพื้นที่เช่าให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมเฟรเซอร์สพรีอเพอร์ตี (FTREIT) มูลค่าประมาณ 1.5-2.0 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปีการเงิน 2567-2569

แม้ว่าจะต้องเผชิญกับการแข่งขันที่รุนแรงจากทั้งผู้ประกอบการรายเดิมและผู้เช่าอุตสาหกรรมรายใหม่ แต่คาดว่าอัตราการเช่าคลังสินค้าของบริษัทจะยังคงแข็งแกร่งในช่วง 3 ปีข้างหน้า โดยคาดว่าจะคงอยู่ในระดับมากกว่า 85% ในประเทศไทย ประมาณ 50%-80% ในเวียดนาม และประมาณ 95% ในอินโดนีเซีย ความยืดหยุ่นของอัตราการเช่าคลังสินค้าของบริษัทนี้ได้รับแรงหนุนจากความต้องการที่เพิ่มขึ้นจากผู้ที่ต้องการหาทางออกด้านโลจิสติกส์

และคลังสินค้า โดยเฉพาะอย่างยิ่งเนื่องจากการขยายตัวของอีคอมเมิร์ซ ขณะเดียวกัน อัตราการเช่าของอาคารโรงงานคาดว่าจะคงตัวอยู่ที่ประมาณ 80% ในช่วงเดียวกันนี้ โดยได้รับการสนับสนุนจากแนวโน้มการกระจายห่วงโซ่อุปทาน การย้ายฐานการผลิต และการขยายกำลังการผลิตในภูมิภาค

กำไรจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ยังมีขนาดเล็กแต่มั่นคง

ทริสเรทติ้งคาดว่าผลการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรมจะยังคงแข็งแกร่ง โดยได้รับการสนับสนุนจากการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว รายได้เฉลี่ยต่อห้องต่อคืน (RevPAR) ของโรงแรมแต่ละแห่งของบริษัทปรับตัวดีขึ้นอย่างมากในช่วง 9 เดือนแรกของปีการเงิน 2567 และคาดว่าทิศทางบวกนี้จะดำเนินต่อไปในปีประมาณการ อย่างไรก็ตาม รายได้จากธุรกิจโรงแรมคาดว่าจะลดลงเหลือประมาณ 350-450 ล้านบาทต่อปีในช่วงปีการเงิน 2567-2569 เนื่องจากการตัดสินใจยุติสัญญาบริหารของโรงแรมเมริออท เมย์แฟร์ เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจโรงแรมคาดว่าจะยังคงแข็งแกร่ง โดยอยู่ในช่วง 40%-45% ตลอดช่วงปีประมาณการ

แม้จะเผชิญกับความท้าทายจากอุปทานใหม่ของสำนักงานและการเปลี่ยนแปลงของผู้เช่าไปสู่พื้นที่ทำงานแบบผสมผสานและระยะเวลาการเช่าที่สั้นลง แต่ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าของบริษัทก็คาดว่าจะปรับตัวดีขึ้น โดยสร้างรายได้ประมาณ 750 ล้านบาทต่อปีในช่วงปีการเงิน 2567-2569 โดยได้รับแรงหนุนจากการรับรู้รายได้เต็มปีของอาคารสำนักงานและค่าปลีกใหม่ “Silom Edge” ทริสเรทติ้งคาดว่าอัตราค่าเช่าสำนักงานของอาคารเอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ จะยังคงทรงตัว โดยอัตราการเช่าคาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 90% ในช่วงปีการเงิน 2567-2569 สำหรับ Silom Edge นั้น ทริสเรทติ้งคาดว่าอัตราการเช่าพื้นที่ในโซนค่าปลีกจะเกิน 80% และจะมากกว่า 90% สำหรับส่วนของสำนักงานให้เช่าตลอดช่วงประมาณการ อัตราค่าเช่าสำหรับทั้งพื้นที่ค่าปลีกและสำนักงานให้เช่าคาดว่าจะคงที่ โดยอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับส่วนค่าปลีกและสำนักงานให้เช่าคาดว่าจะยังคงแข็งแกร่งอยู่ที่ประมาณ 50% ตลอดช่วงประมาณการ

ภาระหนี้ทางการเงินคาดว่าจะยังคงอยู่ในระดับสูง

ทริสเรทติ้งคาดว่าภาระหนี้ทางการเงินของบริษัทจะยังคงอยู่ในระดับสูง เนื่องจากการลงทุนอย่างต่อเนื่องทั้งในอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินทางการเงิน (รวมการค้ำประกันในภาระหนี้ของบริษัทรวมค่า) ต่อเงินทุนอยู่ที่ประมาณ 60% ในขณะที่ อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินอยู่ที่มากกว่า 5% อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA ที่ปรับปรุงแล้วของบริษัทเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเป็นประมาณ 10-11 เท่า ซึ่งสะท้อนถึงผลการดำเนินงานที่อ่อนแอของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย

เมื่อมองไปข้างหน้า ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะลงทุนประมาณ 2.0-3.0 พันล้านบาทต่อปีสำหรับการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยใหม่และ 4.0-4.5 พันล้านบาทต่อปีสำหรับค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างในช่วงปีการเงิน 2567-2569 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมคาดว่าจะอยู่ในช่วง 2.5-3.7 พันล้านบาทต่อปีในช่วงเวลาเดียวกัน ด้วยแผนการลงทุนนี้ ทริสเรทติ้งคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทจะปรับตัวดีขึ้นเล็กน้อยมาเป็นประมาณ 56%-58% ในช่วงปีการเงิน 2567-2569 โดยอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินของบริษัทจะคงอยู่ที่ประมาณ 6% อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA ที่ปรับปรุงแล้วของบริษัทคาดว่าจะคงอยู่ที่ประมาณ 10 เท่าตลอดช่วงประมาณการ ภายใต้สมมติฐานว่าบริษัทจะขายสินทรัพย์เข้าทรัสต์ฯ มูลค่า 1.5-2.0 พันล้านบาทต่อปี

ตามเงื่อนไขทางการเงินของหุ้นกู้ที่กำหนดให้บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) ต่อทุนอยู่ที่ระดับต่ำกว่า 3 เท่า ณ เดือนมิถุนายน 2567 อัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ระดับ 1.3 เท่า ทริสเรทติ้งเชื่อว่าบริษัทจะสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขเหล่านี้ได้ในช่วง 12 ถึง 18 เดือนข้างหน้า

สภาพคล่องสามารถบริหารจัดการได้

ทริสเรทติ้งประเมินว่าสภาพคล่องของบริษัทจะสามารถบริหารจัดการได้ในอีก 12 เดือนข้างหน้า ณ เดือนมิถุนายน 2567 บริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในช่วง 12 เดือนข้างหน้าจำนวน 1.59 หมื่นล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยหุ้นกู้จำนวน 7.0 พันล้านบาท เงินกู้ระยะสั้นจำนวน 5.7 พันล้านบาท เงินกู้ระยะยาวโครงการจำนวน 2.9 พันล้านบาทและหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 0.3 พันล้านบาท

แหล่งเงินทุนของบริษัทประกอบด้วยเงินสดในมือจำนวน 1.1 พันล้านบาท วงเงินกู้ที่ยังไม่ได้เบิกใช้และไม่สามารถยกเลิกได้จำนวน 1.4 พันล้านบาท และวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้และสามารถยกเลิกได้จำนวน 7.2 พันล้านบาท กระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัทคาดว่าจะอยู่ที่ระดับประมาณ 3.0-3.3 พันล้านบาทต่อปี นอกจากนี้ บริษัทยังมีที่ดินเปล่าที่ปลอดภาระค้ำประกันมูลค่าตามบัญชีจำนวน 1.06 หมื่นล้านบาท และสินค้าที่

อยู่อาศัยสร้างเสร็จเหลือขายในโครงการที่ปลดภาระหนี้ของบริษัทซึ่งมีมูลค่าขายอีกจำนวน 3.4 พันล้านบาท ซึ่งสามารถนำมาใช้เป็นหลักประกันในการขอวงเงินสินเชื่อเพิ่มเติมจากสถาบันการเงินได้ (หากจำเป็น)

โครงสร้างหนี้

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 หนี้สินรวมของบริษัท (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) อยู่ที่ประมาณ 4.9 หมื่นล้านบาท โดยบริษัทมีหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนอยู่ที่ 1.01 หมื่นล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินที่มีหลักประกันและหนี้สินของบริษัทย่อย ซึ่งส่งผลให้อัตราร้อยละหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนต่อหนี้สินทางการเงินรวมของบริษัทอยู่ที่ประมาณ 21%

สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

สมมติฐานกรณีพื้นฐานที่สำคัญ ของทริสเรทติ้งสำหรับการดำเนินงานของบริษัทในระหว่างปีการเงิน 2567-2569 มีดังนี้

- บริษัทจะเปิดโครงการที่อยู่อาศัยใหม่มูลค่า 1.04-1.72 หมื่นล้านบาทต่อปี
- งบประมาณในการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยคาดว่าจะอยู่ที่ 2.0-3.0 พันล้านบาทต่อปี
- เงินลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมคาดว่าจะอยู่ที่ 2.5-3.7 พันล้านบาทต่อปี
- รายได้จากการดำเนินงานรวมคาดว่าจะอยู่ในช่วง 1.3-1.5 หมื่นล้านบาทต่อปี
- อัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยของทุกธุรกิจจะอยู่ที่ประมาณ 34%-35% และมี EBITDA Margin ประมาณ 36%-37%

แนวโน้มอันดับเครดิต

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

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

การเปลี่ยนแปลงอันดับเครดิตของบริษัทอาจเกิดจากการเปลี่ยนแปลงอันดับเครดิตเฉพาะของบริษัท และ/หรือสถานะสมาชิกภายในกลุ่มเฟรเซอร์ส โดยอันดับเครดิตเฉพาะของบริษัทอาจถูกปรับเพิ่มขึ้นหากบริษัทมีผลการดำเนินงานที่ดีกว่าที่คาดการณ์ไว้อย่างมีนัยสำคัญ ส่งผลให้อัตราร้อยละเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินปรับขึ้นมาที่ระดับประมาณ 10% อย่างยั่งยืน ในทางกลับกัน อันดับเครดิตเฉพาะของบริษัทอาจถูกปรับลดลงหากอัตราร้อยละเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินลดลงต่ำกว่า 5% เป็นเวลานาน ซึ่งอาจเกิดจากผลการดำเนินงานที่อ่อนแอลงหรือการขายธุรกิจเชิงรุกโดยใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมจำนวนมาก

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ*

หน่วย: ล้านบาท

| | ต.ค. 2566- มี.ย. 2567 | ณ วันที่ 30 กันยายน | | | |
|---|--------------------------|---------------------|--------|--------|--------|
| | | 2566 | 2565 | 2564 | 2563 |
| รายได้จากการดำเนินงานรวม | 10,063 | 15,217 | 15,036 | 14,766 | 18,686 |
| กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี | 1,978 | 3,925 | 3,809 | 3,201 | 4,339 |
| กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย | 3,165 | 5,673 | 5,618 | 5,224 | 6,331 |
| เงินทุนจากการดำเนินงาน | 1,689 | 3,378 | 3,491 | 3,233 | 3,718 |
| ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว | 1,306 | 1,683 | 1,502 | 1,549 | 1,891 |
| เงินลงทุน | 35,369 | 33,813 | 33,658 | 32,356 | 32,878 |
| สินทรัพย์รวม | 97,757 | 95,871 | 98,967 | 92,637 | 93,186 |
| หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว | 53,411 | 51,267 | 54,349 | 51,246 | 48,727 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว | 36,704 | 37,082 | 36,487 | 34,253 | 32,133 |
| อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว | | | | | |
| อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (%) | 31.5 | 37.3 | 37.4 | 35.4 | 33.9 |
| อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%) | 3.7 ** | 4.3 | 4.3 | 3.8 | 5.3 |
| อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า) | 2.4 | 3.4 | 3.7 | 3.4 | 3.3 |
| อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า) | 10.4 ** | 9.0 | 9.7 | 9.8 | 7.7 |
| อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%) | 5.2 ** | 6.6 | 6.4 | 6.3 | 7.6 |
| อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%) | 59.3 | 58.0 | 59.8 | 59.9 | 60.3 |

* งบการเงินรวม

** ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- การจัดอันดับเครดิตบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย, 12 มกราคม 2566
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตกลุ่มธุรกิจ, 7 กันยายน 2565
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 15 กรกฎาคม 2565
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงินสำหรับธุรกิจทั่วไป, 11 มกราคม 2565
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้, 15 มิถุนายน 2564

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

| | |
|---|--------|
| อันดับเครดิตองค์กร: | A |
| อันดับเครดิตตราสารหนี้: | |
| FPT251A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,800 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2568 | A |
| FPT256A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2568 | A |
| FPT25NA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 971 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2568 | A |
| FPT262A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 3,000 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2569 | A |
| FPT268A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,400 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2569 | A |
| FPT26OA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,900 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2569 | A |
| FPT271A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2570 | A |
| FPT275A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2570 | A |
| FPT275B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2570 | A |
| FPT276A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,000 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2570 | A |
| FPT277A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,400 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2570 | A |
| FPT27NA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 689 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2570 | A |
| FPT27NB: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,500 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2570 | A |
| FPT282A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2571 | A |
| TICON283A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2571 | A |
| FPT292A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 200 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2572 | A |
| FPT295A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2572 | A |
| FPT301A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,200 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2573 | A |
| FPT302A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2573 | A |
| FPT305A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2573 | A |
| FPT309A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 300 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2573 | A |
| FPT315A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2574 | A |
| หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ในวงเงินไม่เกิน 6,000 ล้านบาท ใถ่ถอนภายใน 10 ปี | A |
| แนวโน้มอันดับเครดิต: | Stable |

บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด

อาคารสิลมคอมเพล็กซ์ ชั้น 24 191 ถ. สยาม กรุงเทพฯ 10500 โทร. 02-098-3000

© บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2567 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ในรูปแบบหรือลักษณะใดๆ 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 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