

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 209/2566

25 ตุลาคม 2566

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร:	A
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน	A
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด: 19/06/66

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับเครดิต	แนวโน้มอันดับ 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:

บัณฑิต ป้อมมาตา

bundit@trising.com

ปริยาภรณ์ โกษาการ

preeyaporn@trising.com

อวยพร วชิรกาญจน์ภรณ์

auyporn@trising.com

หัตยานี พัทธกะปฐิติ

hattayanee@trising.com

จุฑามาส บุญยานิชกุล

jutamas_b@trising.com

สุชาดา พันธุ์, Ph.D.

suchada@trising.com



WWW.TRISING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรตติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ “A” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” ในขณะเดียวกัน ทริสเรตติ้งคงอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ บริษัทที่ได้รับการจัดอันดับไปก่อนหน้านี้ในวันที่ 19 มิถุนายน 2566 และยังเหลือวงเงินไม่เกิน 2.4 พันล้านบาทที่ระดับ “A” ด้วย โดยบริษัทจะนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ไปใช้ชำระคืนหนี้และ/หรือ เป็นเงินทุนหมุนเวียน

อันดับเครดิตองค์กรได้รับการปรับเพิ่มขึ้นมา 3 ชั้นจากอันดับเครดิตเฉพาะของบริษัท (Stand-alone Credit Profile -- SACP) เพื่อสะท้อนถึงสถานะของบริษัทในการเป็นบริษัทที่มีความสำคัญ ในเชิงกลยุทธ์ (Strategically Important) ของ Frasers Property Ltd. (FPL) (อันดับเครดิต “AA-/Stable”) ซึ่งเป็นบริษัทข้ามชาติในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ ทริสเรตติ้งมีมุมมองว่าบริษัทจะยังคงสถานะ การเป็นบริษัทในเครือที่มีความสำคัญในเชิงกลยุทธ์ของ FPL และทำหน้าที่ลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยของ FPL ทั้งนี้ กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ของ บริษัทมีส่วนประมาณ 14% ของ EBITDA ทั้งหมดของ FPL

SACP ที่ระดับ “bbb” ของบริษัทสะท้อนถึงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีความหลากหลายและได้ สัดส่วน ผลการดำเนินงานที่คาดว่าจะดีขึ้นในธุรกิจหลักของบริษัท และความสามารถในการทำกำไร ที่ดีขึ้น SACP โดนลดทอนลงจากความเสี่ยงทางการเงินของบริษัทที่ยังคงอยู่ในระดับสูง นอกจากนี้ อันดับเครดิตยังสะท้อนความกังวลของทริสเรตติ้งเกี่ยวกับสถานะตลาดที่ไม่เอื้ออำนวยจาก ผลกระทบของอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้นและการกลับมากำหนดเพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อ มูลค่าหลักประกัน (Loan-to-Value หรือ LTV) อีกครั้ง ซึ่งส่งผลกระทบต่อความต้องการซื้อ ที่อยู่อาศัยในระยะสั้นถึงปานกลาง

ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ได้สัดส่วนและหลากหลาย

ก่อนการซื้อกิจการของ บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (GOLD) ในปี 2562 ธุรกิจของบริษัทมีเพียงอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าเท่านั้น ทริสเรตติ้ง มุ่งว่าธุรกิจของบริษัทได้สัดส่วนและหลากหลายมากขึ้นหลังจากซื้อกิจการครอบคลุมทั้ง อสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์และบริการ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อ การอุตสาหกรรม ความหลากหลายของธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทช่วยเพิ่มความ ยืดหยุ่นด้านรายได้และการทำกำไรของบริษัท ดังเห็นได้จากช่วงที่เกิดโรคระบาด

ประมาณการณพื้นฐานของทริสเรตติ้งคาดว่ารายได้จากการดำเนินงานรวมของบริษัทจะอยู่ที่ระดับ 1.5-1.7 หมื่นล้านบาทในช่วงปีการเงิน 2566-2568 รายได้จากการดำเนินงานรวมคาดว่าจะต่ำลง เล็กน้อยโดยมีสาเหตุหลักมาจากยอดขายที่ต่ำลงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยในกลุ่มราคา กลางถึงต่ำ รายได้จากการดำเนินงานรวมคาดว่าจะฟื้นตัวในช่วงปีการเงิน 2567-2568 โดยมีแรงหนุน จากความคาดหวังในการฟื้นตัวของ การดำเนินงานของ GOLD EBITDA Margin ของบริษัทจะอยู่ใน ระดับสูงกว่า 30% และอัตรากำไรสุทธิจะอยู่ในระดับสูงกว่า 10% ในช่วงปีประมาณการ

เมื่อมองไปข้างหน้า รายได้จากธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อขายจะยังคงเป็นแหล่งรายได้หลักด้วยสัดส่วนประมาณ 75% ของรายได้จากการดำเนินงานรวมในอีก 3 ปีข้างหน้า ส่วนรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์และบริการ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมจะมีสัดส่วนประมาณ 25% อย่างไรก็ตาม สัดส่วนของ EBITDA คาดว่าจะมาจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ บริการ และอุตสาหกรรม อย่างละประมาณ 50%

ผลการดำเนินงานอ่อนลงในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยแต่คาดว่าจะปรับตัวดีขึ้น

รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยของบริษัทในช่วง 9 เดือนแรกของปีการเงิน 2566 ได้รับแรงกดดันจากปัจจัยภายนอกหลายประการ รวมถึงกำลังซื้อที่อ่อนแอลงในกลุ่มคนซื้อบ้าน หนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง อัตราดอกเบี้ยขาขึ้น และนโยบาย LTV ที่เข้มงวดขึ้น รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยของบริษัทปรับตัวลดลง 9% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนมาอยู่ที่ประมาณ 7.7 พันล้านบาท ในขณะที่อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยลดลงมาอยู่ที่ระดับ 29% ในช่วง 9 เดือนแรกของปีการเงิน 2566 จาก 31% ในช่วงเดียวกันของปีก่อน ความสามารถในการทำกำไรที่อ่อนแอลงมีสาเหตุหลักมาจากการใช้โปรแกรมส่งเสริมการขายที่มากขึ้นเพื่อดึงดูดอุปสงค์จากกลุ่มคนซื้อบ้านในช่วงที่สภาวะตลาดที่ไม่เอื้ออำนวยและมีการแข่งขันที่รุนแรง

ในประมาณการกรณีพื้นฐานของทริสเรตติ้ง รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยจะลดลงประมาณ 10% มาอยู่ที่ระดับ 10.8 พันล้านบาทในปีการเงิน 2566 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปีการเงิน 2566 จะได้รับการสนับสนุนจากยอดขายและการส่งมอบที่ระดับ 1 พันล้านบาท โดยคาดว่าบริษัทจะรับรู้จำนวนทั้งหมดเป็นรายได้ในปีการเงิน 2566 จากนั้นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยจะค่อย ๆ ปรับตัวดีขึ้นปีละประมาณ 5% ในระหว่างปีการเงิน 2567-2568 โดยจะมีรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยอยู่ในช่วง 1.2-1.3 หมื่นล้านบาทต่อปี ทริสเรตติ้งยังคาดว่าอัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทจากธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อขายจะยังคงทรงตัวที่ประมาณ 29% ในปีการเงิน 2566 เมื่อคำนึงถึงปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่ออุตสาหกรรมในปัจจุบัน ก่อนที่อัตรากำไรขั้นต้นจะค่อย ๆ ฟื้นตัวดีขึ้นมาอยู่ที่ระดับประมาณ 31%-32% ในช่วงปีการเงิน 2567-2568

ผลการดำเนินงานที่ดีของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม

ทริสเรตติ้งคาดว่ารายได้ค่าเช่าจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมของบริษัทจะอยู่ที่ระดับ 1.9-2.5 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปีการเงิน 2566-2568 จากประมาณ 1.7 พันล้านบาทในปีการเงิน 2565 รายได้ค่าเช่าจากคลังสินค้าให้เช่าจะยังคงเป็นปัจจัยหลักในการสร้างรายได้ โดยมีสัดส่วนประมาณ 80% ของรายได้ค่าเช่าจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมในช่วงปีประมาณการ อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมประมาณการว่าจะยังคงน่าพึงพอใจ โดยอยู่ที่ระดับสูงกว่า 50% ในช่วง 3 ปีการเงินข้างหน้า

ทริสเรตติ้งคาดว่าบริษัทจะขยายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมอย่างต่อเนื่องในช่วง 3 ปีการเงินข้างหน้า ประมาณการกรณีพื้นฐานของทริสเรตติ้งตั้งอยู่บนสมมติฐานที่ว่าบริษัทจะก่อสร้างพื้นที่ให้เช่า 150,000-250,000 ตารางเมตร (ตร.ม.) ต่อปีในช่วงปีการเงิน 2566-2568 โดยประมาณ 90% ของพื้นที่ให้เช่าใหม่ดังกล่าวคาดว่าจะเป็คลังสินค้าสำหรับก่อสร้าง ทริสเรตติ้งคาดว่าพื้นที่ให้เช่าของบริษัทจะอยู่ที่ระดับประมาณ 1.3-1.7 ล้าน ตร.ม. ในอีก 3 ปีข้างหน้า เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากประมาณ 1.2 ล้าน ตร.ม. ในช่วงปีการเงิน 2562-2565 (รวมพื้นที่เช่าของธุรกิจที่อินโดนีเซียและเวียดนาม) ทริสเรตติ้งยังคาดว่าบริษัทจะขายพื้นที่เช่าให้แก่ ทรีสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมเฟรเซอร์สพร็อพเพอร์ตี้ (FTREIT) มูลค่าประมาณ 1.5 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปีการเงิน 2566-2568

อัตราการเช่าคลังสินค้าของบริษัทจะอยู่ที่ระดับประมาณ 70%-80% สำหรับประเทศไทย ประมาณ 80% สำหรับเวียดนาม และมากกว่า 90% สำหรับอินโดนีเซีย ด้วยพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 100,000-220,000 ตร.ม. ต่อปีในช่วงปีการเงิน 2566-2568 การแข่งขันที่รุนแรงในธุรกิจคลังสินค้าให้เช่าจากทั้งผู้ประกอบการรายเดิมและรายใหม่ในตลาดจะยังคงเป็นปัจจัยท้าทายท่ามกลางอุปสงค์ที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากการขยายตัวของธุรกิจ อีคอมเมิร์ซ และการหยุดชะงักของห่วงโซ่อุปทาน อัตราการเช่าของอาคารโรงงานคาดว่าจะอยู่ที่ระดับประมาณ 60%-70% ในอีก 3 ปีการเงินข้างหน้าด้วยพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 13,000-28,000 ตร.ม. ต่อปี ทั้งนี้ ธุรกิจอาคารโรงงานให้เช่ายังจะได้รับอานิสงส์จากการย้ายฐานการผลิตโดยเฉพาะจากประเทศและการเพิ่มกำลังการผลิต

การฟื้นตัวต่อเนื่องของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์และบริการ

ทริสเรตติ้งคาดว่าธุรกิจโรงแรมของบริษัทจะยังคงฟื้นตัวต่อเนื่องในช่วงปีการเงิน 2566-2568 จากการกลับมาของนักท่องเที่ยวต่างประเทศ ภายใต้สมมติฐานกรณีพื้นฐานของทริสเรตติ้งที่คาดว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องต่อคืน (RevPAR) ของแต่ละโรงแรมจะกลับมาอยู่ในระดับเดียวกับช่วงก่อนเกิดโรคระบาดภายในปีการเงิน 2568 สอดคล้องกับการคาดการณ์ของทริสเรตติ้งว่าการท่องเที่ยวจะกลับมาเป็นปกติ

อย่างไรก็ตาม ทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้จากธุรกิจโรงแรมของบริษัทจะปรับตัวลดลงสู่ระดับประมาณ 350-550 ล้านบาทต่อปีสำหรับช่วงปีการเงิน 2566-2568 เนื่องจากการตัดสินใจยุติสัญญาบริหารของโรงแรมเมย์แฟร์ เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม แม้ว่าประมาณการรายได้จากธุรกิจโรงแรมจะลดลง เนื่องจากไม่มีแผนทดแทนรายได้จากโรงแรมเมย์แฟร์ แต่อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจโรงแรมก็คาดว่าจะปรับตัวดีขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 40%-45% ในปีการเงิน 2566-2568 ซึ่งเป็นระดับที่สูงกว่าช่วงก่อนเกิดโรคระบาด

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เจ้าของบริษัทก็คาดว่าจะปรับตัวดีขึ้นแต่ยังคงได้รับผลกระทบระดับหนึ่งจากอุปทานที่เพิ่มขึ้นของพื้นที่สำนักงานใหม่และอุปสงค์ของพื้นที่สำนักงานที่หลุดตัวจากรูปแบบการทำงานแบบผสมผสานระหว่างการทำงานจากสำนักงานและจากภายนอกสำนักงาน (Hybrid Working Model) ปัจจัยเหล่านี้ยังคงสร้างแรงกดดันต่อทั้งอัตรากำไรขั้นต้นและอัตรากำไรสุทธิ ทริสเรทติ้งคาดว่าอัตรากำไรขั้นต้นของอาคารอพ.ว. โอ เซ็นเตอร์ จะทรงตัวในขณะที่อัตรากำไรสุทธิคาดว่าจะยังคงอยู่ในระดับสูงกว่า 90% ในปีการเงิน 2566-2568 ภายหลังการสิ้นสุดสัญญาเช่าของอาคารโกลเด้นแลนด์ในเดือนสิงหาคม 2565 รายได้ค่าเช่าจากอาคาร สีส้มเอง จะช่วยรักษาฐานรายได้ค่าเช่าของบริษัทในปีการเงิน 2566-2568 ทั้งนี้ ทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้จากอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เจ้าของบริษัทจะอยู่ที่ระดับ 670-720 ล้านบาทต่อปี โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นประมาณ 40% ในช่วงปีการเงิน 2566-2568

ภาระทางการเงินสูงแต่คาดว่าจะปรับตัวดีขึ้น

ทริสเรทติ้งคาดว่าภาระทางการเงินของบริษัทจะยังคงอยู่ในระดับสูงเนื่องจากคาดว่าบริษัทจะขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่องทั้งในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม ณ เดือนมิถุนายน 2566 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินทางการเงิน (รวมการค้าประกันในภาระหนี้ของบริษัทร่วมค้า) ต่อเงินทุนอยู่ที่ระดับประมาณ 60% ในขณะที่อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินของบริษัทอยู่ในระดับที่สูงกว่า 6% อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA ที่ปรับปรุงแล้วของบริษัทยังอยู่ในช่วง 9-10 เท่า

เมื่อมองไปข้างหน้า ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะลงทุนประมาณ 3.0-3.5 พันล้านบาทต่อปีสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย โดยส่วนใหญ่เป็นการซื้อที่ดิน ในขณะที่เดียวกันการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมคาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 2.0-3.6 พันล้านบาทต่อปีในช่วงประมาณการ ด้วยแผนการลงทุนของบริษัท ประมาณการกรณีพื้นฐานของทริสเรทติ้งประมาณการว่าบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนจะปรับตัวดีขึ้นเล็กน้อยมาอยู่ที่ระดับ 57%-58% ในช่วงปีการเงิน 2566-2568 ในขณะที่อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินของบริษัทจะอยู่ที่ประมาณ 6% ในช่วงประมาณการ อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA ที่ปรับปรุงแล้วของบริษัทคาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 10 เท่าในช่วงปีการเงิน 2566-2568 ภายใต้สมมติฐานว่าบริษัทจะขายสินทรัพย์เข้ากองทรัสต์มูลค่า 1.5 พันล้านบาทต่อปี

ตามเงื่อนไขทางการเงินของหุ้นกู้ที่กำหนดให้บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) ต่อทุนอยู่ที่ระดับต่ำกว่า 3 เท่า ณ เดือนมิถุนายน 2566 อัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ระดับ 1.4 เท่า ทริสเรทติ้งเชื่อว่าบริษัทจะสามารถบริหารโครงสร้างทางการเงินให้สอดคล้องกับเงื่อนไขดังกล่าวต่อไปได้ในช่วง 12-18 เดือนข้างหน้า นอกจากนี้ บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนต่อหนี้สินทางการเงินรวมทั้งระดับ 34% ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2566

สภาพคล่องบริหารจัดการได้

ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทมีสภาพคล่องที่บริหารจัดการได้ในอีก 12 เดือนข้างหน้า ณ เดือนมิถุนายน 2566 บริษัทมีภาระหนี้ที่จะต้องครบกำหนดชำระในช่วง 12 เดือนข้างหน้าจำนวน 1.88 หมื่นล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยหุ้นกู้จำนวน 7.2 พันล้านบาท เงินกู้ระยะสั้นจำนวน 8.0 พันล้านบาท เงินกู้ระยะยาวโครงการจำนวน 3.3 พันล้านบาทและหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 0.3 พันล้านบาท

แหล่งเงินทุนของบริษัทประกอบไปด้วยเงินสดในมือจำนวน 1.1 พันล้านบาท วงเงินกู้ที่ยังไม่ได้เบิกใช้และไม่สามารถยกเลิกได้จำนวน 1.0 พันล้านบาท และวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้และสามารถยกเลิกได้จำนวน 4.7 พันล้านบาท กระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัทคาดว่าจะอยู่ที่ระดับประมาณ 3.0-3.2 พันล้านบาทต่อปี นอกจากนี้ บริษัทยังมีที่ดินเปล่าที่ปลอดภาระค้าประกันมูลค่าตามบัญชีจำนวน 8.1 พันล้านบาท และสินค้าที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จเหลือขายในโครงการที่ปลอดภาระหนี้ของบริษัทซึ่งมีมูลค่าขายอีกจำนวน 3.0 พันล้านบาท ซึ่งสามารถนำมาใช้เป็นหลักประกันในการขอวงเงินสินเชื่อเพิ่มเติมจากสถาบันการเงินได้ (หากจำเป็น)

สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

สมมติฐานกรณีพื้นฐานที่สำคัญ ของทริสเรทติ้งสำหรับการดำเนินงานของบริษัทในระหว่างปีการเงิน 2566-2568 มีดังนี้

- บริษัทจะเปิดโครงการที่อยู่อาศัยใหม่มูลค่า 1.04-1.34 หมื่นล้านบาทต่อปี
- ขบวนการในการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยคาดว่าจะอยู่ที่ 3.0-3.5 พันล้านบาทต่อปี
- เงินลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมคาดว่าจะอยู่ที่ 2.0-3.6 พันล้านบาทต่อปี
- รายได้จากการดำเนินงานรวมคาดว่าจะอยู่ในช่วง 1.5-1.7 หมื่นล้านบาทต่อปี
- อัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยของทุกธุรกิจจะอยู่ที่ประมาณ 34%-36% และมี EBITDA Margin ประมาณ 31%-34%

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงการคาดการณ์ของทริสเรทติ้งว่าบริษัทจะยังคงรักษาสถานะทางการเงินและการดำเนินงานเอาไว้ได้ตามเป้าหมาย อีกทั้งยังคาดว่าบริษัทจะสามารถรักษาอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินให้สูงเกินกว่า 5% นอกจากนี้ ทริสเรทติ้งยังคาดว่าบริษัทจะยังคงสถานะในการเป็นบริษัทที่มีความสำคัญในเชิงกลยุทธ์ของ FPL ต่อไปด้วย

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

การปรับเพิ่มอันดับเครดิตของบริษัทอาจเกิดขึ้นในกรณีที่บริษัทมีผลการดำเนินงานที่ดีกว่าการคาดการณ์อย่างมีนัยสำคัญและ/หรือสถานะทางการเงินปรับตัวดีขึ้นด้วยอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินที่ระดับประมาณ 10% อย่างต่อเนื่อง ในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทอาจถูกปรับลดลงหากทริสเรทติ้งคาดว่าอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินของบริษัทจะลดลงต่ำกว่า 5% ติดต่อกันเป็นระยะเวลาหนึ่งจากผลการดำเนินงานของบริษัทอ่อนแอหรือจากการที่บริษัทขยายธุรกิจเชิงรุกโดยใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืม นอกจากนี้ ความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทกับ FPL ที่เปลี่ยนแปลงไปก็อาจจะส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงอันดับเครดิตของ บริษัทได้เช่นกัน

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ*

หน่วย: ล้านบาท

	ต.ค. 2565- มี.ย. 2566	ณ วันที่ 30 กันยายน			
	2565	2564	2563	2562	
รายได้จากการดำเนินงานรวม	10,794	15,036	14,766	18,686	19,598
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	2,510	3,809	3,201	4,339	5,069
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	3,723	5,618	5,224	6,331	6,962
เงินทุนจากการดำเนินงาน	2,273	3,399	3,313	3,741	4,749
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	1,174	1,594	1,469	1,868	1,318
เงินลงทุนในการพัฒนาสิทธิประโยชน์	34,494	33,658	32,356	32,878	31,078
สินทรัพย์รวม	97,402	98,967	92,637	93,186	92,363
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	53,951	54,351	51,248	48,729	48,861
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	36,218	36,487	34,253	32,133	27,870
อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (%)	34.49	37.36	35.38	33.88	35.52
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	4.13 **	4.27	3.77	5.27	6.66
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	3.17	3.52	3.56	3.39	5.28
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	9.77 **	9.67	9.81	7.70	7.02
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	6.17 **	6.25	6.47	7.68	9.72
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	59.83	59.83	59.94	60.26	63.68

* 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:	
FPT242A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2567	A
FPT251A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,800 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2568	A
FPT256A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2568	A
FPT25NA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 971 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2568	A
FPT262A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 3,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2569	A
FPT26OA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,900 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2569	A
FPT271A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2570	A
FPT275A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2570	A
FPT276A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2570	A
FPT277A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,400 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2570	A
FPT27NA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 689 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2570	A
FPT282A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2571	A
TICON283A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2571	A
FPT292A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 200 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2572	A
FPT301A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,200 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2573	A
FPT302A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2573	A
FPT305A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2573	A
FPT309A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 300 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2573	A
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ในวงเงินไม่เกิน 2,400 ล้านบาท ไถ่ถอนภายใน 10 ปี	A
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2566 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เผยแพร่ ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแกลงข้อเท็จจริง หรือคำแนะนำให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมิได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อการตัดสินใจหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria