

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 46/2568

30 เมษายน 2568

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร:	A
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน	A
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด: 16/10/67

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับ เครดิต	แนวโน้มอันดับเครดิต/ เครดิตพิสัย
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 วชิราภรณ์จานารณ์

auyporn@trisrating.com

จักรวาล ลิ้มสมบัติอนันต์

jakravut@trisrating.com

สุชาดา พันธุ์, Ph.D.

suchada@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรตติ้งจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดใหม่ในวงเงินไม่เกิน 6 พันล้านบาทและครบกำหนดชำระภายใน 10 ปีของ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ “A” โดยบริษัทจะนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ดังกล่าวไปใช้ชำระหนี้และ/หรือใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ในขณะเดียวกัน ทริสเรตติ้งยังคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดปัจจุบันของบริษัทที่ระดับ “A” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” ด้วย

อันดับเครดิตองค์กรที่ได้รับการปรับเพิ่มขึ้นมา 3 ขั้นจากอันดับเครดิตเฉพาะองค์กร (Stand-alone Credit Profile -- SACP) ของบริษัทนั้นเพื่อสะท้อนถึงสถานะของบริษัทซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่มีความสำคัญในเชิงกลยุทธ์ (Strategically Important) ของ Frasers Property Ltd. (FPL) (อันดับเครดิต “AA-/Stable”) โดย FPL เป็นบริษัทข้ามชาติในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ (Singapore Stock Exchange Ltd. -- SGX)

อันดับเครดิตเฉพาะองค์กรที่ระดับ “bbb” ของบริษัทยังคงสะท้อนถึงพอร์ตอสังหาริมทรัพย์ที่มีความหลากหลายและผลการดำเนินงานที่น่าพึงพอใจของทั้งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตเฉพาะองค์กรก็มีข้อจำกัดจากลักษณะของผลการดำเนินงานที่เป็นวงจรของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยและภาระหนี้สินทางการเงินที่สูงของบริษัท นอกจากนี้ การพิจารณาอันดับเครดิตยังคำนึงถึงการชะลอตัวของเศรษฐกิจภายในประเทศและหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงซึ่งส่งผลทำให้อัตราการปฏิเสธสินเชื่อเพิ่มสูงขึ้นและลดกำลังซื้อของผู้ซื้อบ้านให้ต่ำลงอีกด้วย

รายได้จากการดำเนินงานรวมของบริษัทในไตรมาสแรกของการเงิน 2568 (ตุลาคม-ธันวาคม 2567) ต่ำกว่าประมาณการของทริสเรตติ้งเล็กน้อย โดยบริษัทมีรายได้จากการดำเนินงานรวมอยู่ที่จำนวน 3.1 พันล้านบาทและมี EBITDA อยู่ที่จำนวน 1.1 พันล้านบาท คิดเป็น 22% ของประมาณการเต็มปีของทริสเรตติ้ง ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานที่ต่ำกว่าเป้าหมายดังกล่าวเป็นผลมาจากการโอนหน่วยอสังหาริมทรัพย์ที่ต่ำกว่าคาดเป็นสำคัญ อย่างไรก็ตาม อัตรา EBITDA (EBITDA Margin) ของบริษัทยังคงอยู่ในระดับใกล้เคียงกับประมาณการของทริสเรตติ้งซึ่งอยู่ที่ 35%-36% โดยได้รับแรงหนุนจากอัตรากำไรขั้นต้นที่ดีขึ้นในธุรกิจโรงแรมและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์

ในอนาคตข้างหน้าทริสเรตติ้งคาดว่า EBITDA ของบริษัทจะอยู่ในช่วง 5.0-5.8 พันล้านบาทในระหว่างปีการเงิน 2568-2570 โดย EBITDA Margin น่าจะยังคงอยู่ในระดับที่สูงกว่า 30% ตลอดช่วงปีประมาณการ แม้ว่าจะมียอดการโอนหน่วยอสังหาริมทรัพย์ที่ต่ำกว่าคาดในช่วงไตรมาสแรกของการเงิน 2568 แต่ทริสเรตติ้งก็คาดว่ามาตรการของรัฐบาลที่จะลดค่าธรรมเนียมการโอนอสังหาริมทรัพย์และค่าจดจำนองอสังหาริมทรัพย์จาก 2% และ 1% ตามลำดับลงมาอยู่ที่ 0.01% สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่มีราคาไม่เกิน 7 ล้านบาทต่อหลังรวมทั้งมาตรการผ่อนปรนอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan-to-Value -- LTV) น่าจะกระตุ้นยอดขายและยอดโอนอสังหาริมทรัพย์ในช่วงครึ่งหลังของปี

ทริสเรตติ้งคาดว่าภาระหนี้สินทางการเงินของบริษัทจะยังคงอยู่ในระดับสูงเนื่องจากบริษัทมีการลงทุนอย่างต่อเนื่องทั้งในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมและอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว (รวมการค้ำประกันในภาระหนี้ของบริษัทรวมค่า) ต่อเงินทุนอยู่ที่ระดับประมาณ 60% ในขณะที่อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้วอยู่ที่ระดับเกินกว่า 5% และอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA ที่ปรับปรุงแล้วอยู่ที่ระดับประมาณ 10 เท่า

ในช่วงปีการเงิน 2568-2569 ทริสเรตติ้งคาดว่าบริษัทจะใช้งบลงทุนที่จำนวนประมาณ 2.0-3.0 พันล้านบาทต่อปีสำหรับการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ ๆ และที่จำนวน 4.0-4.5 พันล้านบาทต่อปีสำหรับค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง ส่วนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมนั้นคาดว่าจะอยู่ในช่วง 2.5-3.7 พันล้านบาทต่อปีในระยะเวลาเดียวกัน เมื่อพิจารณาจากแผนการลงทุนดังกล่าวแล้ว ทริสเรตติ้งคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทจะปรับตัวดีขึ้นเล็กน้อยมาอยู่ที่ระดับประมาณ 56%-58% ในช่วงปีการเงิน 2568-2569 โดยอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินจะยังคงอยู่ที่ระดับประมาณ 6% ส่วนอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA ที่ปรับปรุงแล้วนั้นคาดว่าจะอยู่ที่ระดับประมาณ 10 เท่าตลอดช่วงเวลาประมาณการโดยมีปัจจัยสนับสนุนจากแผนการหมุนเวียนสินทรัพย์ของบริษัทโดยการขายสินทรัพย์เข้าทรัสต์ฯ ซึ่งคาดว่าจะมีมูลค่าจำนวน 1.5-2.0 พันล้านบาทต่อปี

ตามเงื่อนไขทางการเงินของหุ้นกู้ที่กำหนดให้บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) ต่อทุนอยู่ที่ระดับต่ำกว่า 3 เท่า ณ เดือนธันวาคม 2567 อัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ระดับ 1.3 เท่า และทริสเรตติ้งเชื่อว่าบริษัทจะสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขเหล่านี้ได้อย่างไม่มีปัญหาใด ๆ ในช่วงระยะ 12 ถึง 18 เดือนข้างหน้า

ทริสเรตติ้งประเมินว่าบริษัทจะสามารถบริหารจัดการสภาพคล่องได้ในระยะเวลา 12 เดือนข้างหน้า ทั้งนี้ ณ เดือนธันวาคม 2567 บริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในช่วง 12 เดือนข้างหน้าจำนวนทั้งสิ้น 1.43 หมื่นล้านบาทซึ่งประกอบด้วยหุ้นกู้จำนวน 9.3 พันล้านบาท เงินกู้ระยะสั้นจำนวน 3.9 พันล้านบาท เงินกู้โครงการระยะยาวจำนวน 0.9 พันล้านบาท และหนี้สินตามสัญญาเช่าอีกจำนวน 0.2 พันล้านบาท

แหล่งสภาพคล่องของบริษัทประกอบด้วยเงินสดในมือจำนวน 0.8 พันล้านบาท วงเงินกู้ที่ยังไม่ได้เบิกใช้และไม่สามารถยกเลิกได้จำนวน 3.7 พันล้านบาท และวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้และสามารถยกเลิกได้อีกจำนวน 9.5 พันล้านบาท ในขณะที่กระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัทนั้นคาดว่าจะอยู่ที่ระดับประมาณ 3.0-3.3 พันล้านบาทต่อปี นอกจากนี้ บริษัทยังมีที่ดินเปล่าที่ปลอดภาระค้ำประกันซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 8.4 พันล้านบาทและสินค้าที่อยู่อาศัยซึ่งสร้างเสร็จเหลือขายในโครงการที่ปลอดภาระหนี้ที่มีมูลค่าอีกจำนวน 3.5 พันล้านบาทซึ่งสามารถนำมาใช้เป็นหลักประกันในการขอวงเงินสินเชื่อเพิ่มเติมจากสถาบันการเงินได้ในกรณีจำเป็นอีกด้วย

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงการคาดการณ์ของทริสเรตติ้งว่าบริษัทน่าจะยังคงสามารถรักษาสถานะทางการตลาดเอาไว้ได้ และมีผลการดำเนินงานเป็นไปตามเป้าหมาย อีกทั้งยังจะรักษาอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินให้สูงเกินกว่า 5% ได้นอกจากนี้ ทริสเรตติ้งยังคาดว่าบริษัทจะยังคงสถานะในการเป็นบริษัทย่อยที่มีความสำคัญในเชิงกลยุทธ์ของ FPL ต่อไปอีกด้วย

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

การเปลี่ยนแปลงอันดับเครดิตของบริษัทอาจเกิดจากการเปลี่ยนแปลงอันดับเครดิตเฉพาะองค์กรของบริษัทและ/หรือสถานะสมาชิกภายในกลุ่มเฟรเซอร์ส (Fraser's Group) โดยอันดับเครดิตเฉพาะองค์กรของบริษัทอาจได้รับการปรับเพิ่มขึ้นหากบริษัทมีผลการดำเนินงานที่ดีกว่าคาดอย่างมีนัยสำคัญ จนส่งผลให้อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินปรับเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับเกินกว่า 10% อย่างยั่งยืน ในทางกลับกันอันดับเครดิตเฉพาะองค์กรของบริษัทอาจได้รับการปรับลดลงหากอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินของบริษัทลดลงต่ำกว่า 5% เป็นเวลานานซึ่งอาจเกิดจากผลการดำเนินงานที่อ่อนแอลงหรือการขยายธุรกิจเชิงรุกโดยใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมจำนวนมาก

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้, 26 ธันวาคม 2567
- การจัดอันดับเครดิตบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย, 12 มกราคม 2566
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตกลุ่มธุรกิจ, 7 กันยายน 2565
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 15 กรกฎาคม 2565
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงินสำหรับธุรกิจทั่วไป, 11 มกราคม 2565

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

อันดับเครดิตองค์กร:	A
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
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
FPT268A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,400 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
FPT275B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 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
FPT27NB: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,500 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2570	A
FPT282A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2571	A
FPT282B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2571	A
TICON283A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2571	A
FPT292A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 200 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2572	A
FPT295A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 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
FPT315A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2574	A
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ในวงเงินไม่เกิน 6,000 ล้านบาท ไถ่ถอนภายใน 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. 2568 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่อยู่ในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังมิได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีค่าใช้จ่ายข้อเท็จจริง หรือคำแนะนำให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้เท่านั้น หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริส เรตติ้ง 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