

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 84/2568

6 สิงหาคม 2568

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร:	A
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน	A
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด: 30/04/68

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับเครดิต	แนวโน้มอันดับเครดิต/ เครดิตฟนิจ
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 วชิรกาญจนาภรณ์

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” โดยบริษัทจะนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ดังกล่าวไปใช้ชำระคืนหนี้และ/หรือใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ในขณะเดียวกัน ทริสเรตติ้งยังคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดปัจจุบันของบริษัทที่ระดับ “A” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” ด้วย

อันดับเครดิตองค์กรได้รับการปรับเพิ่มขึ้นมา 3 ชั้นจากอันดับเครดิตเฉพาะองค์กร (Stand-alone Credit Profile -- SACP) ของบริษัทเพื่อสะท้อนสถานะของบริษัทในฐานะบริษัทย่อยที่มีความสำคัญในเชิงกลยุทธ์ (Strategically Important) ของ Frasers Property Ltd. (FPL) (อันดับเครดิต “AA-/Stable”) โดย FPL เป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระดับสากลที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ (Singapore Stock Exchange Ltd. -- SGX)

อันดับเครดิตเฉพาะองค์กรที่ระดับ “bbb” ของบริษัทยังคงสะท้อนถึงพอร์ตธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีความหลากหลายและสมดุล รวมถึงผลการดำเนินงานที่น่าพอใจของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมและเชิงพาณิชย์ อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตเฉพาะองค์กรก็มีข้อจำกัดจากลักษณะของผลการดำเนินงานที่เป็นวงจรของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยและภาระหนี้สินทางการเงินที่สูงของบริษัท นอกจากนี้ อันดับเครดิตยังพิจารณาถึงความท้าทายต่อเนื่องจากระดับหนี้ครัวเรือนที่ยังคงอยู่ในระดับสูงและอัตราการปฏิเสธสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น ซึ่งยังคงเป็นปัจจัยกดดันต่อความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย อย่างไรก็ตาม แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยที่ปรับลดลง การผ่อนคลายเกณฑ์สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV) ล่าสุด และค่าธรรมเนียมการโอนที่ลดลง คาดว่าจะช่วยสนับสนุนความต้องการในตลาดที่อยู่อาศัยระดับล่างถึงระดับกลางในช่วง 12 เดือนข้างหน้าได้บางส่วน

รายได้จากการดำเนินงานรวมของบริษัทในช่วง 6 เดือนแรกของปีการเงิน 2568 (ตุลาคม 2567-มีนาคม 2568) อยู่ในระดับต่ำกว่าที่ทริสเรตติ้งคาดการณ์ไว้เล็กน้อย โดยบริษัทมีรายได้จากการดำเนินงานรวม 6 พันล้านบาท และมี EBITDA จำนวน 2.1 พันล้านบาทหรือคิดเป็นประมาณ 42% ของประมาณการทั้งปี ทั้งนี้ สาเหตุหลักมาจากการโอนหน่วยอสังหาริมทรัพย์ที่ต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้

ในอนาคข้างหน้า ทริสเรตติ้งคาดว่า EBITDA รายปีของบริษัทจะอยู่ในช่วง 5.0-5.8 พันล้านบาทในระหว่างปีการเงิน 2568-2570 โดย EBITDA Margin น่าจะยังคงอยู่ในระดับที่สูงกว่า 30% ตลอดช่วงปีประมาณการ แม้ว่าจะมียอดการโอนหน่วยอสังหาริมทรัพย์ที่ต่ำกว่าคาดในช่วงครึ่งปีแรกของปีการเงิน 2568 แต่ทริสเรตติ้งก็คาดว่ามาตรการของรัฐบาลล่าสุดที่จะลดค่าธรรมเนียมการโอนอสังหาริมทรัพย์และค่าจดจำนองอสังหาริมทรัพย์จาก 2% และ 1% ตามลำดับลงมาอยู่ที่ 0.01% สำหรับบ้านที่มีราคาไม่เกิน 7 ล้านบาทต่อหลังรวมทั้งมาตรการผ่อนปรน LTV น่าจะกระตุ้นยอดขายและยอดโอนอสังหาริมทรัพย์ในช่วงครึ่งหลังของปีนี้นอกจากนี้ รายได้ของบริษัทจะได้รับแรงสนับสนุนเพิ่มเติมจากยอดขายรอการรับรู้รายได้ (Backlog) ประมาณ 1.7 พันล้านบาท ซึ่งมีกำหนดโอนภายในปีการเงิน 2568

ทริสเรตติ้งคาดว่าภาระหนี้สินทางการเงินของบริษัทจะยังคงอยู่ในระดับสูง เนื่องจากบริษัทมีการลงทุนอย่างต่อเนื่องทั้งในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมและที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินทางการเงิน (รวมการค้าประกันในภาระหนี้ของบริษัทรวมค่า) ต่อเงินทุนที่ปรับปรุงแล้วอยู่ที่ระดับประมาณ 60% ในขณะที่อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้วอยู่ที่ 5.6% และอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA ที่ปรับปรุงแล้วอยู่ที่ระดับประมาณ 10.5 เท่า

สำหรับแนวโน้มในระยะข้างหน้า ทริสเรตติ้งคาดว่าบริษัทจะใช้งบลงทุนที่จำนวนประมาณ 2.0-3.0 พันล้านบาทต่อปีสำหรับการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ ๆ และอีกประมาณ 4.0-4.5 พันล้านบาทต่อปีสำหรับค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างในช่วงปีการเงิน 2568-2569 นอกจากนี้ คาดว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมจะอยู่ในช่วง 2.5-3.7 พันล้านบาทต่อปีในระยะเวลาเดียวกัน ทริสเรตติ้งยังคาดว่าบริษัทจะดำเนินการตามแผนการหมุนเวียนสินทรัพย์ได้ตามเป้า ซึ่งคาดว่าจะสร้างรายได้ประมาณ 1.5-2.0 พันล้านบาทต่อปี จากแผนการลงทุนและการหมุนเวียนสินทรัพย์ดังกล่าว ทริสเรตติ้งคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทจะปรับตัวดีขึ้นเล็กน้อยมาอยู่ที่ระดับประมาณ 56%-58% ในช่วงปีการเงิน 2568-2569 โดยอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินจะยังคงอยู่ที่ระดับประมาณ 6% และอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA ที่ปรับปรุงแล้วนั้นคาดว่าจะอยู่ที่ระดับประมาณ 10 เท่าตลอดช่วงเวลาประมาณการ

ตามเงื่อนไขทางการเงินของหุ้นกู้ที่กำหนดให้บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) ต่อทุนอยู่ที่ระดับต่ำกว่า 3 เท่า ณ 31 มีนาคม 2568 อัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ระดับ 1.4 เท่า ทริสเรตติ้งเชื่อว่าบริษัทจะสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขเหล่านี้ได้อย่างไม่มีปัญหาใด ๆ ในช่วงระยะ 12 ถึง 18 เดือนข้างหน้า

ทริสเรตติ้งประเมินว่าบริษัทจะสามารถบริหารจัดการสภาพคล่องได้ในระยะเวลา 12 เดือนข้างหน้า ทั้งนี้ ณ 31 มีนาคม 2568 บริษัทมีภาระหนี้ที่จะต้องครบกำหนดชำระในช่วง 12 เดือนข้างหน้าจำนวนทั้งสิ้น 1.62 หมื่นล้านบาทซึ่งประกอบด้วยหุ้นกู้จำนวน 8.0 พันล้านบาท เงินกู้ระยะสั้นจำนวน 6.4 พันล้านบาท เงินกู้โครงการระยะยาวจำนวน 1.6 พันล้านบาท และหนี้สินตามสัญญาเช่าอีกจำนวน 0.2 พันล้านบาท

แหล่งสภาพคล่องของบริษัทประกอบด้วยเงินสดในมือจำนวน 0.9 พันล้านบาท วงเงินกู้ที่ยังไม่ได้เบิกใช้และไม่สามารถยกเลิกได้จำนวน 1.5 พันล้านบาท และวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้และสามารถยกเลิกได้อีกจำนวน 7.0 พันล้านบาท ในขณะที่กระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัทนั้นคาดว่าจะอยู่ที่ระดับประมาณ 3.0-3.3 พันล้านบาทต่อปี นอกจากนี้ บริษัทยังมีที่ดินเปล่าที่ปลอดภาระค่าประกันซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 1.0 หมื่นล้านบาทและสินค้าที่อยู่อาศัยซึ่งสร้างเสร็จเหลือขายในโครงการที่ปลอดภาระหนี้ที่มีมูลค่าอีกจำนวน 2.5 พันล้านบาทซึ่งสามารถนำมาใช้เป็นหลักประกันในการขอวงเงินสินเชื่อเพิ่มเติมจากสถาบันการเงินได้ในกรณีจำเป็นอีกด้วย

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงการคาดการณ์ของทริสเรตติ้งว่าบริษัทจะสามารถรักษาสถานะทางการตลาดเอาไว้ได้และมีผลการดำเนินงานเป็นไปตามเป้าหมาย อีกทั้งยังจะรักษาอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินให้สูงเกินกว่า 5% ได้ นอกจากนี้ ทริสเรตติ้งยังคาดว่าบริษัทจะยังคงสถานะในการเป็นบริษัทย่อยที่มีความสำคัญในเชิงกลยุทธ์ของ FPL ต่อไปอีกด้วย

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

การเปลี่ยนแปลงอันดับเครดิตของบริษัทอาจเกิดจากการเปลี่ยนแปลงอันดับเครดิตเฉพาะองค์กรของบริษัทและ/หรือสถานะของบริษัทภายในกลุ่มเฟรเซอร์ส (Fraser's Group) โดยอันดับเครดิตเฉพาะองค์กรของบริษัทอาจได้รับการปรับเพิ่มขึ้นหากบริษัทมีผลการดำเนินงานที่ดีกว่าคาดอย่างมีนัยสำคัญ จนส่งผลให้อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินปรับเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับเกินกว่า 10% อย่างยั่งยืน ในทางกลับกัน อันดับเครดิตเฉพาะองค์กรของบริษัทอาจได้รับการปรับลดลงหากอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินของบริษัทลดลงต่ำกว่า 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:	
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
FPT260A: 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
FPT285A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2571	A
FPT28NA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,150 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 เผยแพร่ ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใด ๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใด ๆ หรือด้วยวิธีการใด ๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแกลงข้อเท็จจริง หรือคำแนะนำให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใด ๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลปรากฏในรายงานใด ๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมิได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อการผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria