

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 23/2563

15 เมษายน 2563

CORPORATES

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

วันที่ทบทวนล่าสุด: 20/12/62

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับ	แนวโน้มอันดับเครดิต/ เครดิต	แนวโน้มอันดับเครดิต/ เครดิต
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:

จุฑามาส บุณยานิชกุล

jutamas@trisrating.com

หทัยานี พิทักษ์ปฐพี

hattayanee@trisrating.com

เรืองวุฒิ จารุรังสีพงษ์

ruangwud@trisrating.com

สุชาดา พันธุ, Ph. D.

suchada@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดปัจจุบันของ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ "A-" ด้วยแนวโน้ม "Stable" หรือ "คงที่" พร้อมทั้งจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดใหม่ในวงเงินไม่เกิน 4 พันล้านบาทของบริษัทที่ระดับ "A-" ด้วยเช่นกัน โดยบริษัทจะนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ไปใช้ในการดำเนินงานและชำระคืนหนี้

อันดับเครดิตสะท้อนถึงความเป็นผู้นำในการเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจรซึ่งครอบคลุมถึงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (รวมถึงอาคารสำนักงาน โรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์) อันดับเครดิตยังสะท้อนถึงแบรนด์สินค้าที่ได้รับการยอมรับมากยิ่งขึ้นและการเติบโตของรายได้ในธุรกิจบ้านจัดสรร ผลงานที่เป็นที่ยอมรับในโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าและคลังสินค้าให้เช่า ตลอดจนรายได้ที่สม่ำเสมอจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์อีกด้วย อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตยังพิจารณาถึงอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนที่เพิ่มสูงขึ้นซึ่งเป็นผลมาจากการซื้อกิจการของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วน 95.65% โดยใช้เงินกู้ยืมจำนวนมาก ประกอบกับความกังวลถึงผลกระทบจากการแพร่ระบาดไวรัสโคโรนา-19 หรือโควิด-19 อีกด้วย

ภายหลังจากการรวมผลประกอบการของบริษัทแผ่นดินทองฯ ในรอบปีบัญชี 2562 รายได้จากการดำเนินงานรวมของบริษัทเพิ่มขึ้นเป็น 1.96 หมื่นล้านบาท โดยรายได้จากธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยของบริษัทแผ่นดินทองฯ มีสัดส่วนประมาณ 80% ของรายได้จากการดำเนินงานรวมในรอบปีบัญชี 2562 ถึงช่วง 3 เดือนแรกของปีบัญชี 2563 รายได้จากอาคารสำนักงานให้เช่าและโรงแรมของบริษัทแผ่นดินทองฯ มีสัดส่วน 5% และ 3% ของรายได้จากการดำเนินงานรวมตามลำดับ ขณะที่รายได้จากคลังสินค้าให้เช่าและโรงงานสำเร็จรูปให้เช่ามีสัดส่วนรวมกันประมาณ 8% กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ของบริษัทเท่ากับ 6 พันล้านบาท ในรอบปีบัญชี 2562 โดยประมาณ 60%-65% ของ EBITDA โดยรวมมาจากบริษัทแผ่นดินทองฯ

เนื่องจากผลกระทบในเชิงลบของการแพร่ระบาดไวรัสโคโรนา-19 ทริสเรทติ้งคาดว่าจะรายได้จากการดำเนินงานรวมและ EBITDA ของบริษัทในรอบปีบัญชี 2563 จะลดลง 20% และ 17% จากปีที่แล้ว ตามลำดับ โดยรายได้จากการดำเนินงานรวมในช่วง 3 เดือนแรกของรอบปีบัญชี 2563 ลดลงเล็กน้อยเพียง 3% จากช่วงเดียวกันของปีที่แล้วเป็น 4.6 พันล้านบาท ทริสเรทติ้งคาดว่าจะความต้องการที่อยู่อาศัยจะลดลง 20%-30% และยังคงคาดว่าจะรายได้จากธุรกิจโรงแรมจะลดลงมากถึง 50% ซึ่งเป็นผลมาจากอัตราค่าเช่าที่ลดลงอย่างมากในช่วงการจำกัดการเดินทาง อย่างไรก็ตาม รายได้จากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมให้เช่าอาจไม่ได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญจากการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา-19 เนื่องจากส่วนใหญ่ของผู้เช่าทำสัญญาเช่าระยะยาวและอยู่ในธุรกิจโลจิสติกส์และธุรกิจสินค้าอุปโภคบริโภค นอกจากนี้ ทริสเรทติ้งยังคงคาดว่าบริษัทจะบันทึกกำไรจากการขายสินทรัพย์เข้าของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (FTREIT) ในรอบปีบัญชี 2563 จึงคาดว่า EBITDA ของบริษัทจะไม่ลดลงมากนักในปีนี้ รายได้จากการดำเนินงานรวมของบริษัทคาดว่าจะปรับดีขึ้นเป็นประมาณ 2 หมื่นล้านบาทและ EBITDA ก็คาดว่าจะเพิ่มขึ้นเป็น 6-8 พันล้านบาทต่อปีในรอบปีบัญชี 2564-2565

ณ เดือนธันวาคม 2562 บริษัทมีโครงการบ้านจัดสรรที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาภายใต้การดำเนินงานของบริษัทแผ่นดินทองฯ จำนวน 52 โครงการ ซึ่งประมาณ 90% ของโครงการดังกล่าว

ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ที่เหลืออยู่ในต่างจังหวัด โดยมีมูลค่าเหลือขาย (รวมทั้งที่ก่อสร้างแล้วและยังไม่ได้ก่อสร้าง) 2.92 หมื่นล้านบาทและมี ยอดขายรอการรับรู้รายได้มูลค่า 3.9 พันล้านบาทซึ่งคาดว่าจะส่งมอบคุณค่าดังกล่าวให้แก่ลูกค้าได้ในช่วงที่เหลือของปีบัญชี 2563 จนถึงปีบัญชี 2564

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมของบริษัทประกอบด้วยโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าซึ่งมีพื้นที่ให้เช่า 361,185 ตารางเมตร (ตร.ม.) และคลังสินค้าซึ่ง มีพื้นที่ให้เช่า 702,323 ตร.ม. เกือบทั้งหมดของโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าให้เช่าของบริษัทกระจายตัวอยู่ใน 3 ท่าเลที่ตั้งที่มีความโดดเด่นของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมของประเทศไทย ซึ่งได้แก่ เขตเศรษฐกิจพิเศษทางภาคตะวันออก ทางตะวันออกของกรุงเทพฯ และทางเหนือของ กรุงเทพฯ ณ เดือนธันวาคม 2562 อัตราการเช่าของโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าเท่ากับ 57% และ 85% ตามลำดับ

อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทเพิ่มขึ้นหลังจากการซื้อกิจการของบริษัทแผ่นดินทองฯ ในปีบัญชี 2562 โดยอัตราส่วนหนี้สินทาง การเงินต่อเงินทุนอยู่ที่ 64% ณ เดือนกันยายน 2562 และ 66% ณ เดือนธันวาคม 2562 อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA เท่ากับ 8-9 เท่าในรอบ ปีบัญชี 2562 ถึงช่วง 3 เดือนแรกของปีบัญชี 2563 อย่างไรก็ตาม บริษัทมีแผนจะลดภาระหนี้โดยการขายสินทรัพย์เข้ากองทรัสต์ รวมถึงการจำหน่าย สินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์หลักในการประกอบธุรกิจด้วย

ทริสเรทติ้งประเมินว่าบริษัทมีสภาพคล่องที่เพียงพอในช่วง 12 เดือนข้างหน้า โดยแหล่งเงินทุนของบริษัท (ตามงบการเงินรวม) ประกอบด้วยเงินสดในมือ จำนวน 7.8 พันล้านบาท วงเงินกู้ยืมระยะสั้นที่ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวน 4 พันล้านบาท และวงเงินกู้ยืมระยะยาวที่ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวน 3.6 พันล้านบาท ณ เดือนมีนาคม 2563 กระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัทในช่วง 12 เดือนข้างหน้าคาดว่าจะอยู่ที่ 2.7 พันล้านบาทซึ่งต่ำกว่าที่เคยคาดการณ์ไว้ก่อน หน้านี้อยู่ประมาณ 30% นอกจากนี้ บริษัทยังมีที่ดินที่ปลอดภาระค่าประกันของบริษัทแผ่นดินทองฯ ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 7.7 พันล้านบาทอีกด้วย บริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในอีก 12 เดือนข้างหน้าจำนวน 1.98 หมื่นล้านบาทซึ่งประกอบด้วยตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้น 5 พันล้านบาท ตัวสัญญาใช้ เงิน 4.1 พันล้านบาท หุ้นกู้ 6.7 พันล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาว 4 พันล้านบาท เนื่องจากสภาพคล่องในตลาดตราสารหนี้มีปัญหา บริษัทอาจไม่ สามารถต่ออายุตัวแลกเปลี่ยนหรือหุ้นกู้ได้ตามแผน ทั้งนี้ แหล่งเงินทุนของบริษัท ณ เดือนมีนาคม 2563 เพียงพอสำหรับการจ่ายชำระคืนตัวแลกเปลี่ยนและหุ้นกู้ ที่จะครบกำหนดชำระในอีก 12 เดือนข้างหน้า อย่างไรก็ตาม บริษัทอาจจำเป็นต้องต่ออายุตัวสัญญาใช้เงินหรือเงินกู้ยืมธนาคารหากมีความจำเป็น

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงการคาดการณ์ว่าบริษัทจะสามารถรักษาความสามารถในการแข่งขันและมีอสังหาริมทรัพย์ หลากหลายประเภท แนวโน้มอันดับเครดิตยังสะท้อนถึงการคาดการณ์ของทริสเรทติ้งว่าบริษัทจะประสบความสำเร็จในการรวมธุรกิจเข้าด้วยกันกับบริษัท แผ่นดินทองฯ และจะยังคงมีผลการดำเนินงานที่ดีอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ ยังคาดว่าบริษัทจะยังคงเป็นบริษัทย่อยที่มีความสำคัญในเชิงกลยุทธ์ของ บริษัท เพรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้ง (ประเทศไทย) จำกัด ด้วย

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

โอกาสในการปรับเพิ่มอันดับเครดิตของบริษัทจะเกิดขึ้นในกรณีที่บริษัทมีผลการดำเนินงานที่ดีกว่าการคาดการณ์และสถานะทางการเงินปรับดีขึ้นไปอยู่ใน ระดับเดียวกันกับผู้ประกอบการที่ได้อันดับเครดิตสูงกว่า โดยมีอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนต่ำกว่า 50% และอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินสุทธิต่อ EBITDA ต่ำกว่า 5 เท่าในช่วงระยะเวลาหนึ่ง ในทางตรงกันข้าม ผลการดำเนินงานและ/หรือสถานะทางการเงินที่อ่อนแอลงกว่าที่คาดการณ์ไว้ใหม่นี้ อาจ ส่งผลในเชิงลบต่ออันดับเครดิตของบริษัทได้

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- วิธีการจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 26 กรกฎาคม 2562
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงิน, 5 กันยายน 2561
- Group Rating Methodology, 10 กรกฎาคม 2558

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

อันดับเครดิตองค์กร:	A-
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
TICON205A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ใต้ออนปี 2563	A-
TICON205B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 100 ล้านบาท ใต้ออนปี 2563	A-
TICON208A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 600 ล้านบาท ใต้ออนปี 2563	A-
TICON213A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,500 ล้านบาท ใต้ออนปี 2564	A-
TICON217A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 800 ล้านบาท ใต้ออนปี 2564	A-
TICON225A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใต้ออนปี 2565	A-
TICON229A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใต้ออนปี 2565	A-
TICON233A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,500 ล้านบาท ใต้ออนปี 2566	A-
TICON235A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,300 ล้านบาท ใต้ออนปี 2566	A-
TICON238A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 700 ล้านบาท ใต้ออนปี 2566	A-
TICON283A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใต้ออนปี 2571	A-
FPT213A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,000 ล้านบาท ใต้ออนปี 2564	A-
FPT222A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,300 ล้านบาท ใต้ออนปี 2565	A-
FPT231A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ใต้ออนปี 2566	A-
FPT237A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใต้ออนปี 2566	A-
FPT242A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ใต้ออนปี 2567	A-
FPT251A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,800 ล้านบาท ใต้ออนปี 2568	A-
FPT271A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ใต้ออนปี 2570	A-
FPT292A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 200 ล้านบาท ใต้ออนปี 2572	A-
FPT301A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,200 ล้านบาท ใต้ออนปี 2573	A-
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ในวงเงินไม่เกิน 4,000 ล้านบาท ใต้ออนภายใน 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. 2563 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้นี้เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแถลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมีได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่น ๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อการผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria