

# บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด

ครั้งที่ 9/2561

6 กุมภาพันธ์ 2561

## CORPORATES

อันดับเครดิตตราสารหนี้:

หุ้นกู้มีการค้าประกัน

AA-

แนวโน้มอันดับเครดิต:

Stable

อันดับเครดิตตราสารหนี้ในอดีต:

วันที่

อันดับ

แนวโน้มอันดับ

เครดิต

เครดิต/ เครดิตพิง

23/11/60

AA-

Stable

ติดต่อ:

ชานพร ปิ่นพิทักษ์

chanaporn@trisrating.com

ธิตี การุณยานนท์, Ph. D., CFA

thiti@trisrating.com

สุชาดา พันธุ์, Ph. D.

suchada@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

## เหตุผล

ทริสเรตติ้งคงอันดับเครดิตหุ้นกู้มีการค้าประกันชุดปัจจุบันของ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด (FPHT หรือ ผู้ออกหุ้นกู้) ที่ระดับ "AA-/Stable" ในขณะเดียวกัน ทริสเรตติ้งจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้มีการค้าประกันวงเงินไม่เกิน 5,000 ล้านบาทของ FPHT ที่ระดับ "AA-/Stable" ด้วยเช่นกัน โดยหุ้นกู้ทั้ง 2 ชุดอยู่ภายใต้โครงการออกหุ้นกู้วงเงินรวม 25,000 ล้านบาทของบริษัท

หุ้นกู้ทั้งหมดของบริษัทได้รับการค้าประกันโดย บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด (Fraser's Property Limited, FPL หรือ ผู้ค้าประกัน) ชื่อเดิมคือ เฟรเซอร์ส เซ็นเตอร์พอยท์ ลิมิเต็ด (Fraser's Centrepoint Limited, FCL) โดย FPHT เป็นบริษัทลูกของ FPL ทั้งนี้ อันดับเครดิตหุ้นกู้สะท้อนถึงอันดับเครดิตของผู้ค้าประกัน (อันดับเครดิต "AA-" ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" โดยทริสเรตติ้ง) โดยบริษัทจะนำเงินที่ได้รับจากการออกหุ้นกู้ในครั้งนี้นำไปใช้ชำระคืนหนี้ลงทุน และใช้เป็นเงินทุนตามวัตถุประสงค์ทั่วไปของบริษัท

ภายใต้สัญญาการค้าประกัน FPL จะให้การค้าประกันอย่างไม่มีเงื่อนไขและไม่สามารถเพิกถอนได้ สำหรับหุ้นกู้ทั้งจำนวนซึ่งรวมถึงเงินต้น ตลอดจนหนี้ดอกเบี้ยหุ้นกู้ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง หุ้นกู้มีการค้าประกันดังกล่าวจะจัดชั้นอยู่ในระดับไม่ต่ำกว่าหนี้ที่ไม่มีประกันและไม่ด้อยสิทธิอื่น ๆ ของ FPL และสัญญาการค้าประกันจะอยู่ภายใต้กฎหมายของประเทศสิงคโปร์

อันดับเครดิตสะท้อนถึงสถานะทางธุรกิจที่แข็งแกร่งของ FPL โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากประสบการณ์ที่ยาวนานในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ความหลากหลายทั้งในแง่ของประเภทธุรกิจและทำเลที่ตั้ง ฐานรายได้จากสินทรัพย์ให้เช่าที่เติบโตขึ้น และการบริหารจัดการเงินทุนของบริษัท จุดแข็งดังกล่าวถูกลดทอนบางส่วนจากภาระหนี้ที่สูง อันเป็นผลจากการขยายธุรกิจผ่านการซื้อกิจการจำนวนมากในระยะ 2-3 ปีที่ผ่านมา

ในปีบัญชี 2560 บริษัทมีรายได้ 4,027 ล้านเหรียญสิงคโปร์ เพิ่มขึ้น 17% จากปีก่อนหน้า ในขณะที่กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) อยู่ที่ 1,180 ล้านเหรียญสิงคโปร์ เพิ่มขึ้น 16% โดยการเพิ่มขึ้นของทั้งรายได้และกำไรนั้นสาเหตุหลักมาจากการรับรู้รายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศออสเตรเลียและจีน รวมทั้งรายได้ที่เพิ่มมากขึ้นจากส่วนธุรกิจต่างประเทศ (International Business Unit) โดยเฉพาะในประเทศไทย และยุโรป

ภาระหนี้ของ FPL เพิ่มขึ้นจากการเพิ่มสัดส่วนของสินทรัพย์ที่มีรายได้จากค่าเช่า บริษัทมีเงินกู้รวมภาระผูกพันการเช่าดำเนินงานและตราสารหนี้ที่ไม่กำหนดวันไถ่ถอนรวม เพิ่มขึ้นจาก 9,796 ล้านเหรียญสิงคโปร์ ณ สิ้นปีบัญชี 2559 เป็น 11,628 ล้านเหรียญสิงคโปร์ ณ สิ้นปีบัญชี 2560 มีอัตราส่วนเงินกู้รวมสุทธิจากเงินสดต่อ EBITDA เพิ่มขึ้นจาก 8.9 เท่าในรอบปีบัญชี 2559 เป็น 9.4 เท่าในรอบปีบัญชี 2560 โดยทริสเรตติ้งคาดว่าภาระหนี้ของบริษัทจะยังคงอยู่ในระดับสูงต่อไปในระยะ 2-3 ปีข้างหน้า เนื่องจากบริษัทยังคงมองหาโอกาสในการขยายธุรกิจที่มีรายได้จากค่าเช่า

## แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" สะท้อนถึงคุณภาพเครดิตของ FPL และความคาดหวังว่าบริษัทจะสามารถดำรงสถานะทางธุรกิจที่แข็งแกร่งและมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานที่สม่ำเสมอไว้ได้ รวมทั้งระมัดระวังในการบริหารความเสี่ยงทางการเงินเมื่อขยายธุรกิจ อันดับเครดิตหุ้นกู้ของ FPHT จะเปลี่ยนเมื่ออันดับเครดิตของผู้ค้าประกัน (FPL) เปลี่ยนแปลง

**ปัจจัยที่อาจจะทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง**

โอกาสในการปรับเพิ่มอันดับเครดิตของ FPL จะเกิดขึ้นเมื่อผลการดำเนินงานของบริษัทปรับตัวดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ และโครงสร้างหนี้สินปรับตัวดีขึ้นจนมียอดตราส่วนเงินกู้รวมสุทธิจากเงินสดต่อ EBITDA ต่ำกว่า 7 เท่า ในขณะที่ปัจจัยกดดันต่อการปรับลดอันดับเครดิตของบริษัทอาจเกิดขึ้นได้หากผลประกอบการของบริษัทอ่อนแอลง หรือบริษัทมีการลงทุนโดยการก่อหนี้เชิงรุกจนทำให้ฐานะการเงินอ่อนตัวลงอย่างมีนัยสำคัญ ส่งผลให้อัตราส่วนเงินกู้รวมสุทธิจากเงินสดต่อ EBITDA อยู่ในระดับเกินกว่า 12 เท่าอย่างต่อเนื่อง

**ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ\***

**บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด (FPL)**

หน่วย: ล้านบาท/เหรียญสิงคโปร์

	ณ วันที่ 30 กันยายน				
	2560	2559	2558	2557	2556
รายได้	4,027	3,440	3,562	2,203	2,053
ดอกเบี้ยจ่ายรวม	154	168	186	89	79
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงาน	409	433	530	415	401
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	1,180	1,018	1,182	823	598
เงินทุนจากการดำเนินงาน	862	801	768	418	77
ค่าใช้จ่ายฝ่ายทุน	883	780	1,572	2,012	102
เงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมทุน และบริษัทร่วม	1,355	452	409	3,448	34
สินทรัพย์รวม	27,009	24,204	23,067	21,291	10,445
เงินกู้รวม	11,628	9,796	10,275	9,362	1,805
เงินกู้รวมภาระผูกพันการเช่าดำเนินงานและตราสารหนี้ที่ไม่กำหนดวันไถ่ถอน	13,714	11,574	11,866	10,859	1,832
ส่วนของผู้ถือหุ้น	13,049	11,843	10,651	9,624	5,478
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย/รายได้ (%)	24.4	25.1	25.3	33.3	26.6
อัตราส่วนผลตอบแทน/เงินทุนถาวร(%)	5.0	4.7	5.7	6.4	9.7
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย/ดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	4.8	4.1	4.6	7.6	7.6
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงาน/เงินกู้รวมสุทธิจากเงินสด (%)	7.0	8.0	6.9	4.8	7.4
อัตราส่วนเงินกู้รวมสุทธิจากเงินสด/โครงสร้างเงินทุน (%)	46.4	44.3	49.6	50.9	19.5
อัตราส่วนเงินกู้รวมสุทธิจากเงินสด/กำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	9.4	8.9	8.7	10.9	2.1

หมายเหตุ: งบการเงินรวม และอัตราส่วนทุกรายการมีการปรับปรุงการเช่าดำเนินงานและตราสารหนี้ที่ไม่กำหนดวันไถ่ถอนแล้ว

\* งบการเงินรวม

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด (FPHT)

อันดับเครดิตตราสารหนี้:

หุ้นกู้มีการค้าประกันในโครงการออกหุ้นกู้วงเงินรวม 25,000 ล้านบาท:		
-	FPHT24DA: หุ้นกู้มีการค้าประกัน 2,500 ล้านบาท ใต้ออนปี 2567	AA-
-	หุ้นกู้มีการค้าประกันในวงเงินไม่เกิน 5,000 ล้านบาท ใต้ออนภายใน 10 ปี	AA-
แนวโน้มอันดับเครดิต:		Stable

บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2561 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้อ้างอิง หรือเปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ในรูปแบบหรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดทำอันดับเครดิตนี้มีค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมให้ข้อ ขยาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ 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](http://www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria)