

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 84/2562

20 ธันวาคม 2562

CORPORATES

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

วันที่ทบทวนล่าสุด: 17/09/62

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับเครดิต	แนวโน้มอันดับเครดิต/เครดิตพินิจ
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
02/05/57	A	Stable
14/10/54	A	Alert Negative
21/11/48	A	Stable

ติดต่อ:

จตุททิพ จิตรพรหมพันธุ์

jutatip@trisrating.com

สุชานา ฉันทาคิตย์

suchana@trisrating.com

เรืองวุฒิ จารุรังสีพงษ์

ruangwud@trisrating.com

ศศิพร วัชรโรทัย

sasiporn@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

เหตุผล

ทริสเรตติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดปัจจุบันของ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ "A-" ด้วยแนวโน้ม "Stable" หรือ "คงที่" พร้อมทั้งจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดใหม่ในวงเงินไม่เกิน 5 พันล้านบาท อายุไม่เกิน 10 ปี ของบริษัทที่ระดับ "A-" ด้วยเช่นกัน โดยบริษัทจะนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ไปใช้สนับสนุนการดำเนินงานธุรกิจ

ผลการดำเนินงานของบริษัทโดยรวมในปีการเงิน 2562 เป็นไปตามประมาณการของทริสเรตติ้ง หลังการรวมงบการเงินของ บริษัทแผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ เข้ามาในปีการเงิน 2562 รายได้หลักของบริษัทในปัจจุบันมาจากธุรกิจที่อยู่อาศัย ซึ่งคิดเป็น 80% ของรายได้รวม ทั้งนี้ บริษัทมีรายได้จากการดำเนินงานรวมทั้งสิ้นเท่ากับ 19.6 พันล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.2% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และบริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) สูงขึ้นเป็น 7.0 พันล้านบาทในปีการเงิน 2562 เพิ่มขึ้นจาก 5.7 พันล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน นอกจากนี้ อัตรากำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายปรับตัวดีขึ้นเป็น 35.6% ในปีการเงิน 2562 เพิ่มขึ้นจากปีการเงิน 2561 ที่ระดับ 32.1%

ภาระหนี้ของบริษัทยังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องซึ่งเป็นผลมาจากการที่บริษัทซื้อหุ้นในสัดส่วน 94.5% ในบริษัทแผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ โดย ณ สิ้นเดือนกันยายน 2562 บริษัทมีภาระหนี้รวมทั้งสิ้น 5 หมื่นล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 2.7 หมื่นล้านบาท ณ สิ้นเดือนกันยายน 2561 ทั้งนี้ คาดว่าภาระหนี้ของบริษัทซึ่งวัดจากอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินรวมสุทธิต่อ EBITDA จะเพิ่มสูงขึ้นอยู่ที่ระดับ 6-8 เท่า ในปีการเงิน 2563-2565 จากระดับ 7 เท่าในปีการเงิน 2562 อย่างไรก็ตาม บริษัทมีแผนจะลดระดับหนี้โดยการเพิ่มทุนผ่านการขายสินทรัพย์เข้าทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (FTREIT) และการขายสินทรัพย์ซึ่งไม่ใช่สินทรัพย์หลักของบริษัทในช่วง 2-3 ปี ข้างหน้า

บริษัทยังคงดำเนินนโยบายด้านธุรกิจตามกลุ่มเฟรเซอร์สเกี่ยวกับการพัฒนาธุรกิจที่อยู่อาศัย อสังหาริมทรัพย์ให้เข้าเพื่อการอุตสาหกรรม บริษัทคาดว่าจะนำประสบการณ์และความร่วมมือที่ได้รับจากกลุ่มเฟรเซอร์สทางด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) และการบริหารโครงการมาพัฒนาการดำเนินงานของบริษัท รวมทั้งฐานลูกค้าของบริษัท น่าจะมีการขยายตัวมากขึ้นด้วย อย่างไรก็ตาม บริษัทยังคงเผชิญกับความท้าทายในระยะสั้นและระยะกลาง จากภาพรวมอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ที่ยังคงซบเซา

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" สะท้อนถึงการคาดการณ์ว่าบริษัทจะสามารถรักษาความสามารถในการแข่งขันและมืออสังหาริมทรัพย์หลากหลายประเภท แนวโน้มอันดับเครดิตยังคงสะท้อนถึงการคาดการณ์ของทริสเรตติ้งว่าบริษัทจะประสบความสำเร็จในการรวมธุรกิจกับบริษัทแผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์และจะยังคงมีผลการดำเนินงานที่ต่อเนื่อง นอกจากนี้ ยังคาดว่าบริษัทจะยังคงเป็นบริษัทย่อยที่มีความสำคัญในเชิงกลยุทธ์ของ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้ง (ประเทศไทย) จำกัด ด้วย

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

โอกาสในการปรับเพิ่มอันดับเครดิตของบริษัทจะเกิดขึ้นในกรณีที่บริษัทมีผลการดำเนินงานที่ดีกว่าการคาดการณ์ของทริสเรตติ้งจนทำอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินรวมสุทธิต่อ EBITDA ที่ปรับปรุงแล้วลดลงไปอยู่ที่ระดับก่อนการซื้อกิจการของบริษัทแผ่นดินทองฯ ในทางตรงกันข้าม การปรับลดอันดับเครดิตอาจเกิดขึ้นได้หากบริษัทมีผลการดำเนินงานถดถอยลงอย่างมีนัยสำคัญ หรือบริษัทมีการลงทุนขนาดใหญ่โดยใช้การก่อหนี้

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-
FPT242A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ใต้ออนปี 2567	A-
FPT292A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 200 ล้านบาท ใต้ออนปี 2572	A-
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ในวงเงินไม่เกิน 5,000 ล้านบาท ใต้ออนภายใน 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. 2562 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้อัดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแกลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้เหล่านั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมีได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัท และแหล่งข้อมูลอื่นๆ 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