

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 14/2562

5 กุมภาพันธ์ 2562

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร: A

อันดับเครดิตตราสารหนี้:

หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน A

แนวโน้มอันดับเครดิต: Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด: 24/05/61

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับ	แนวโน้มอันดับเครดิต/เครดิตพิง
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:

จุฑาทิพ จิตรพรหมพันธุ์
jutatip@trisrating.com

สุชนา ฉันทาคิตย์
suchana@trisrating.com

ศศิพร วัชรโรทัย
sasiporn@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) หรือชื่อเดิม ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ "A" ด้วยแนวโน้ม "Stable" หรือ "คงที่" พร้อมทั้งจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดใหม่ในวงเงินไม่เกิน 5,000 ล้านบาท อายุไม่เกิน 10 ปี ของบริษัทที่ระดับ "A" ด้วยเช่นกัน โดยบริษัทจะนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ไปใช้เป็นทุนในการดำเนินธุรกิจ

อันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้สะท้อนถึงสถานะทางธุรกิจของบริษัทในฐานะที่เป็นผู้นำและผลงานที่ผ่านมาในการให้บริการธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าให้เช่า อันดับเครดิตยังสะท้อนถึงฐานะของบริษัทในการเป็นบริษัทย่อยที่มีความสำคัญในเชิงกลยุทธ์ของ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้ง (ประเทศไทย) จำกัด (FPHT) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด บริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ดเป็นหนึ่งในบริษัทที่เป็นผู้นำด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยและยังเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ (Singapore Exchange) อีกด้วย ปัจจุบันกลุ่มเฟรเซอร์สถือหุ้น 89.5% ในบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) ทั้งนี้ บริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ดดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หลากหลายประเภทซึ่งครอบคลุมตั้งแต่อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่พักอาศัย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ เพื่อการค้าปลีก และเพื่อการอุตสาหกรรมในประเทศสิงคโปร์และออสเตรเลีย รวมไปถึงธุรกิจโรงแรมและการให้บริการ (Hospitality Business) ในเมืองต่าง ๆ มากกว่า 80 เมืองทั่วโลก

อัตราการให้เช่าของบริษัทปรับตัวดีขึ้นในระดับกลางเป็น 66% ณ สิ้นเดือนกันยายน 2561 (สิ้นรอบบัญชีปี 2561)^{1/} จาก 57% ณ สิ้นเดือนกันยายน 2560 อัตราการให้เช่าที่ปรับตัวดีขึ้นนั้นเกิดจากพื้นที่ให้เช่าคลังสินค้าจากลูกค้ากลุ่มธุรกิจโลจิสติกส์ รวมถึงกลุ่มผู้ผลิตชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ กลุ่มธุรกิจออนไลน์ และกลุ่มอาหารและเครื่องดื่มที่เพิ่มขึ้น 84,343 ตารางเมตร (ตร.ม.) ในขณะที่พื้นที่ให้เช่าโรงงานสำเร็จรูปเพิ่มขึ้นจากการปรับปรุงสินทรัพย์ของบริษัททั้งสิ้น 25,375 ตร.ม.

รายได้จากการขายสินทรัพย์เข้าทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (FTREIT) หรือชื่อเดิม คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (TREIT) จึงกลายเป็นรายได้ที่มากที่สุดของบริษัท ณ สิ้นรอบบัญชีปี 2561^{2/} รายได้จากการขายสินทรัพย์เข้าทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 1,569 ล้านบาท ณ สิ้นรอบบัญชีปี 2561 ซึ่งอยู่ในระดับต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยจากการขายสินทรัพย์เข้ากองฯ ที่ระดับประมาณ 3,000-4,700 ล้านบาทต่อปี ส่วนรายได้ค่าเช่าของบริษัท ณ สิ้นรอบบัญชีปี 2561 เพิ่มขึ้น 10% เป็น 1,151 ล้านบาท

^{1/} บริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) เปลี่ยนแปลงรอบระยะเวลาบัญชีของบริษัทจากสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม เป็นสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน ส่งผลให้งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 คลอบคลุมระยะเวลา 9 เดือนเท่านั้น ในขณะที่ข้อมูลที่แสดงเปรียบเทียบสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 เป็นข้อมูลสำหรับระยะเวลา 12 เดือน

^{2/} บริษัทไม่มีการขายสินทรัพย์เข้ากอง FTREIT ในปี 2559-2560

อัตรากำไรของบริษัทลดลง อย่างไรก็ตาม อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจโรงงานให้เช่าและคลังสินค้ายังคงอยู่ในระดับที่น่าพอใจที่ 82% และ 66% ตามลำดับ ณ สิ้นรอบบัญชี 2561 สัดส่วนรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากการขายสินทรัพย์เข้ากอง FTREIT ส่งผลทำให้อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายปรับตัวลดลงจาก 61.3% ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2560 เป็น 37.0% ณ สิ้นรอบบัญชี 2561

ภาระหนี้ของบริษัทปรับตัวสูงขึ้นตามลำดับ แต่ยังคงอยู่ในระดับที่แข็งแกร่ง อัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนสูงขึ้นเป็น 37.5% ณ สิ้นรอบบัญชี 2561 จาก 35.2% ในปี 2560 ตามแผนการขยายธุรกิจของบริษัท บริษัทมีเงินสดในมือและหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดมูลค่ารวมทั้งสิ้น 6,448 ล้านบาท ณ สิ้นรอบบัญชี 2561 ซึ่งบางส่วนจะใช้สำหรับแผนการลงทุนและเงินลงทุนของบริษัทในระหว่างปี 2562-2564 ทั้งนี้ บริษัทวางแผนงบลงทุนไว้ที่ประมาณ 3,300-7,500 ล้านบาทต่อปี

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" สะท้อนถึงความคาดหมายว่าบริษัทจะยังคงรักษาสถานะผู้นำในธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าให้เข้าได้ต่อไปและคาดว่าจะยังคงรักษาระดับการเป็นบริษัทย่อยที่มีความสำคัญในเชิงกลยุทธ์ของบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้ง (ประเทศไทย) เอาไว้ได้ อีกทั้งยังสามารถเพิ่มอัตราการให้เช่าได้ตามแผนงานที่วางไว้

ภายใต้สมมติฐานของทริสเรตติ้งคาดว่าเงินทุนจากการดำเนินงานของบริษัทจะอยู่ที่ระดับประมาณ 1,000-1,500 ล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2562-2564 และคาดว่าอัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนจะอยู่ที่ระดับประมาณ 40%-50%

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตมีโอกาสปรับเพิ่มขึ้นได้หากบริษัทสามารถเพิ่มอัตราการให้เช่าและเพิ่มฐานรายได้ค่าเช่าได้อย่างมีนัยสำคัญอย่างต่อเนื่อง ในขณะที่โครงสร้างเงินทุนยังคงแข็งแกร่งอยู่ในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตอาจถูกปรับลดลงหากบริษัทมีผลการดำเนินงานที่อ่อนแอกว่าคาดอย่างต่อเนื่อง หรือบริษัทมีการลงทุนที่ใช้เงินจำนวนมากซึ่งจะทำให้อัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนของบริษัทสูงกว่าคาดและส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดส่วนเกินเพื่อรองรับการชำระหนี้ที่อ่อนแอลง

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงิน, 5 กันยายน 2561
- วิธีการจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 31 ตุลาคม 2550

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

อันดับเครดิตองค์กร:	A
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
TICON195A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2562	A
TICON190A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 620 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2562	A
TICON205A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2563	A
TICON205B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 100 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2563	A
TICON208A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 600 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2563	A
TICON213A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,500 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2564	A
TICON217A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 800 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2564	A
TICON225A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2565	A
TICON229A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2565	A
TICON233A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,500 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2566	A
TICON235A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,300 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2566	A
TICON238A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 700 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2566	A
TICON283A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2571	A
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ในวงเงินไม่เกิน 5,000 ล้านบาท ใ้ก่อนภายใน 10 ปี	A
แนวโน้มเครดิตพินิจ:	Stable

บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2562 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแถลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย 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