

# บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด

ครั้งที่ 56/2561

31 กรกฎาคม 2561

## CORPORATES

อันดับเครดิตตราสารหนี้:

หุ้นกู้มีการค้าประกัน

AA-

แนวโน้มอันดับเครดิต:

Stable

อันดับเครดิตตราสารหนี้ในอดีต:

วันที่

อันดับ

แนวโน้มอันดับ

เครดิต

เครดิต/ เครดิตพิง

23/11/60

AA-

Stable

ติดต่อ:

ชนาพร 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 ทริสเรตติ้งจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้มีการค้าประกันชุดใหม่วงเงินไม่เกิน 6,000 ล้านบาทของ FPHT ที่ระดับ "AA-/Stable" ด้วยเช่นกัน โดยหุ้นกู้ทั้ง 2 ชุดอยู่ภายใต้โครงการออกหุ้นกู้วงเงินรวม 25,000 ล้านบาทของบริษัท

หุ้นกู้ทั้งหมดของบริษัทได้รับการค้าประกันโดย บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด (Fraser's Property Limited, FPL หรือ ผู้ค้าประกัน) โดย FPHT เป็นบริษัทลูกของ FPL ทั้งนี้ อันดับเครดิตหุ้นกู้สะท้อนถึงอันดับเครดิตของผู้ค้าประกัน (อันดับเครดิต "AA-" ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" โดยทริสเรตติ้ง) โดยบริษัทจะนำเงินที่ได้รับจากการออกหุ้นกู้ในครั้งนี้ไปใช้ชำระคืนหนี้ และ/หรือ ลงทุน และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท

ภายใต้สัญญาการค้าประกัน FPL จะให้การค้าประกันอย่างไม่มีเงื่อนไขและไม่สามารถเพิกถอนได้ สำหรับหุ้นกู้ทั้งจำนวนซึ่งรวมถึงเงินต้น ตลอดจนหนี้ดอกเบี้ยหุ้นกู้ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง หุ้นกู้มีการค้าประกันดังกล่าวจะจัดชั้นอยู่ในระดับไม่ต่ำกว่าหนี้ที่ไม่มีประกันและไม่ด้อยสิทธิอื่น ๆ ของ FPL และสัญญาการค้าประกันจะอยู่ภายใต้กฎหมายของประเทศสิงคโปร์

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

สำหรับ 6 เดือนแรก (สิ้นสุดเดือนมีนาคม) รอบปีบัญชี 2561 FPL มีผลการดำเนินงานใกล้เคียงกับประมาณการของทริสเรตติ้ง บริษัทมีรายได้ 1,582 ล้านเหรียญสิงคโปร์ และมีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) อยู่ที่ 564 ล้านเหรียญสิงคโปร์ เงินกู้รวมภาวะผูกพันการเช่าดำเนินงานและตราสารหนี้ที่ไม่กำหนดวันไถ่ถอนรวม เพิ่มขึ้นจาก 11,628 ล้านเหรียญสิงคโปร์ ณ สิ้นปีบัญชี 2560 เป็น 14,199 ล้านเหรียญสิงคโปร์ ณ 6 เดือนแรกของปีบัญชี 2561 สะท้อนถึงการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง บริษัทมีอัตราส่วนเงินกู้รวมสุทธิจากเงินสดต่อ EBITDA เพิ่มขึ้นจาก 9.4 เท่าในรอบปีบัญชี 2560 เป็น 12.5 เท่า (ปรับให้เป็นอัตราส่วนเต็มปีโดยใช้ข้อมูลย้อนหลัง 12 เดือน) ในครั้งแรกของรอบปีบัญชี 2561 ซึ่งใกล้เคียงกับสมมติฐานของทริสเรตติ้ง โดยทริสเรตติ้งคาดว่าภาระหนี้ของบริษัทจะยังคงอยู่ในระดับสูงต่อไปในระยะ 2-3 ปีข้างหน้า เนื่องจากบริษัทยังคงมองหาโอกาสในการขยายธุรกิจที่มีรายได้จากค่าเช่า

## แนวโน้มอันดับเครดิต

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

## ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

โอกาสในการปรับเพิ่มอันดับเครดิตของ FPL จะเกิดขึ้นเมื่อผลการดำเนินงานของบริษัทปรับตัวดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ และโครงสร้างหนี้สินปรับตัวดีขึ้นจนมีอัตราส่วนเงินกู้รวมสุทธิจากเงินสดต่อ

EBITDA ต่ำกว่า 7 เท่า ในขณะที่ปัจจัยกดดันต่อการปรับลดอันดับเครดิตของบริษัทอาจเกิดขึ้นได้หากผลประกอบการของบริษัทอ่อนแอลง หรือบริษัทมีการลงทุนโดยการก่อหนี้เชิงรุกจนทำให้ฐานะการเงินอ่อนตัวลงอย่างมีนัยสำคัญ ส่งผลให้อัตราส่วนเงินกู้รวมสุทธิจากเงินสดต่อ EBITDA อยู่ในระดับเกินกว่า 12 เท่าอย่างต่อเนื่อง

**บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด (FPHT)**

อันดับเครดิตตราสารหนี้:		
หุ้นกู้มีการค้าประกันในโครงการออกหุ้นกู้วงเงินรวม 25,000 ล้านบาท:		
- FPHT213A: หุ้นกู้มีการค้าประกัน 2,000 ล้านบาท	ไถ่ถอนปี 2564	AA-
- FPHT233A: หุ้นกู้มีการค้าประกัน 1,000 ล้านบาท	ไถ่ถอนปี 2566	AA-
- FPHT24DA: หุ้นกู้มีการค้าประกัน 2,500 ล้านบาท	ไถ่ถอนปี 2567	AA-
- FPHT283A: หุ้นกู้มีการค้าประกัน 2,000 ล้านบาท	ไถ่ถอนปี 2571	AA-
- หุ้นกู้มีการค้าประกันในวงเงินไม่เกิน 6,000 ล้านบาท	ไถ่ถอนภายใน 10 ปี	AA-
แนวโน้มอันดับเครดิต:		Stable

**บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด**

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

© บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2561 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้อัดเผยแพร่ ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ก่อน การจัดทำอันดับเครดิตนี้ใช้ค่าดูแลข้อเท็จจริง หรือคำแนะนำให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มิได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมิได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: [www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria](http://www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria)