

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด

ครั้งที่ 237/2565

23 ธันวาคม 2565

CORPORATES

อันดับเครดิตตราสารหนี้:

หุ้นกู้มีการค้าประกัน AA-

แนวโน้มอันดับเครดิต: Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด : 22/07/65

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับเครดิต	แนวโน้มอันดับเครดิต/เครดิตพินิจ
--------	--------------	---------------------------------

18/12/63	AA-	Negative
----------	-----	----------

23/11/60	AA-	Stable
----------	-----	--------

ติดต่อ:

ชานพร ปิ่นพิทักษ์

chanaporn@trisrating.com

ปรียาภรณ์ โกษาการ

preeyaporn@trisrating.com

สุชาดา พันธุ์, Ph.D.

suchada@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตหุ้นกู้มีการค้าประกันของ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด (FPHT หรือผู้ออกหุ้นกู้) ที่ระดับ “AA-” แนวโน้มอันดับเครดิตถูกปรับเป็น “Stable” หรือ “คงที่” จาก “Negative” หรือ “ลบ” โดยหุ้นกู้ดังกล่าวอยู่ภายใต้โครงการออกหุ้นกู้วงเงินรวม 2.5 หมื่นล้านบาทของผู้ออกหุ้นกู้ และหุ้นกู้ทั้งหมดได้รับการค้าประกันโดย Frasers Property Ltd. (FPL หรือผู้ค้าประกัน) ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้เป็นบริษัทลูกที่ถือหุ้นเต็ม 100% ของ FPL ทั้งนี้ อันดับเครดิตหุ้นกู้ดังกล่าวสะท้อนถึงคุณภาพเครดิตของผู้ค้าประกัน (FPL ได้รับอันดับเครดิต “AA-/Stable”)

การปรับแนวโน้มอันดับเครดิตดังกล่าวสะท้อนถึงผลการดำเนินงานที่ฟื้นตัวได้เร็วกว่าที่คาดในธุรกิจพื้นที่ศูนย์การค้าให้เช่าและธุรกิจโรงแรม ตลอดจนผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมให้เช่าและโลจิสติกส์

อันดับเครดิตยังคงสะท้อนถึงสถานะทางธุรกิจที่แข็งแกร่งของ FPL โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากประสบการณ์ที่ยาวนานในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการมีสินทรัพย์คุณภาพดีที่หลากหลายซึ่งกระจายตัวอยู่ในธุรกิจทุกประเภทและหลายทำเลที่ตั้ง รวมถึงฐานรายได้จากสินทรัพย์ให้เช่าที่อยู่ในระดับสูงและการบริหารจัดการเงินทุนที่มีประสิทธิภาพ จุดแข็งดังกล่าวถูกลดทอนลงจากภาระหนี้ที่อยู่ในระดับสูงเนื่องจากบริษัทมีการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

ภายใต้สัญญาการค้าประกัน FPL จะให้การค้าประกันอย่างไม่มีเงื่อนไขและไม่สามารถเพิกถอนได้สำหรับหุ้นกู้ทั้งจำนวนซึ่งรวมถึงเงินต้น ตลอดจนหนี้ดอกเบี้ยหุ้นกู้ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยหุ้นกู้มีการค้าประกันดังกล่าวจะได้รับการจัดชั้นให้อยู่ในระดับไม่ต่ำกว่าหนี้ที่ไม่มีประกันและไม่ด้อยสิทธิอื่น ๆ ของ FPL และสัญญาการค้าประกันนี้อยู่ภายใต้กฎหมายของประเทศสิงคโปร์

ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

ผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งได้รับการสนับสนุนจากธุรกิจที่กระจายตัวดี

FPL รายงานผลประกอบการที่แข็งแกร่งในปีบัญชี 2565 หลังจากที่ย่ำแย่ลงในปีบัญชี 2564 เนื่องจากธุรกิจฟื้นตัวจากโรคโควิด 19 บริษัทมีรายได้อยู่ที่ 3.88 พันล้านดอลลาร์สิงคโปร์ เพิ่มขึ้น 3% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ในขณะที่กำไรจากการดำเนินงานก่อนการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรม ภาษี และรายการพิเศษ (Profit Before Interest, Fair Value Change, Taxation, and Exceptional Items -- PBIT) เพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่มากกว่าอยู่ที่ 1.25 พันล้านดอลลาร์สิงคโปร์ คิดเป็น 17% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งดังกล่าวมาจากการฟื้นตัวได้เป็นอย่างดีของธุรกิจโรงแรมในยุโรปและธุรกิจพื้นที่ศูนย์การค้าให้เช่าในประเทศสิงคโปร์ นอกจากนี้ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมให้เช่ามีผลการดำเนินงานที่ดีสม่ำเสมอแม้จะเป็นช่วงที่มีการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ในขณะที่ธุรกิจขายโครงการที่อยู่อาศัยมีผลการดำเนินงานที่ใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า

ธุรกิจที่มีความหลากหลายและกระจายตัวอย่างดีทั้งในส่วนของประเภทธุรกิจและทำเลที่ตั้งทำให้การดำเนินธุรกิจมีความยืดหยุ่นแม้ในช่วงที่เป็นขาลง กว่า 80% ของธุรกิจของบริษัทเป็นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ซึ่งสร้างรายได้ประจำ (อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมและ

โลจิสติกส์ พื้นที่ศูนย์การค้า สำนักงาน และโรงแรม) และส่วนที่เหลือเป็นธุรกิจพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ในขณะที่เดียวกัน สินทรัพย์ของบริษัทก็มีการกระจายตัวด้านทำเลที่ตั้ง โดยอยู่ในประเทศสิงคโปร์ ประเทศออสเตรเลีย ยุโรป และประเทศไทยเป็นหลัก การผสมผสานกันระหว่างสินทรัพย์ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและเพื่อให้เช่ายังคงส่งผลดีต่อ FPL ทั้งในแง่ของความเสี่ยงของกระแสเงินสดและความสามารถในการทำกำไร ในขณะที่ความหลากหลายของทำเลทางธุรกิจก็จะช่วยลดความเสี่ยงจากการถดถอยของอุตสาหกรรมในกรณีที่สภาพตลาดในแต่ละประเทศไม่เอื้ออำนวยในช่วงเวลาด้วยเช่นกัน

ธุรกิจโรงแรมและธุรกิจพื้นที่ศูนย์การค้าให้เช่าฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง

ธุรกิจโรงแรมของ FPL ฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องหลังจากประสบภาวะตกต่ำลงด้วยสาเหตุจากโรคระบาด บริษัทรายงาน PBIT ของธุรกิจโรงแรมอยู่ที่ 101 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ในปีบัญชี 2565 เทียบกับ 4 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ในปีบัญชี 2564 และที่ 132 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ในปีบัญชี 2562 ซึ่งเป็นช่วงก่อนการเกิดโรคระบาด การฟื้นตัวของธุรกิจโรงแรมมาจากอุปสงค์ที่แข็งแกร่งในสหราชอาณาจักรและยุโรป ขณะเดียวกัน การผ่อนคลายข้อจำกัดที่เกี่ยวข้องกับโรคโควิด 19 อย่างต่อเนื่องในภูมิภาคอื่น ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในประเทศจีน จะเป็นปัจจัยสนับสนุนการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องในธุรกิจโรงแรม ทริสเรทติ้งคาดว่าธุรกิจโรงแรมจะฟื้นตัวกลับสู่ระดับใกล้เคียงกับช่วงก่อนเกิดโรคระบาดได้ในปีบัญชี 2566

สำหรับธุรกิจพื้นที่ศูนย์การค้าให้เช่า FPL มีสถานะที่แข็งแกร่งทางการตลาดในประเภทศูนย์การค้าในเมืองในแหล่งชุมชนที่อยู่อาศัยในประเทศสิงคโปร์ซึ่งมีอุปสงค์ที่ค่อนข้างยืดหยุ่น ตั้งแต่ช่วงต้นปี 2565 ยอดขายของผู้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้าได้เพิ่มสูงขึ้นเหนือระดับก่อนการเกิดโรคระบาด ในปีบัญชี 2565 บริษัทรายงาน PBIT ในธุรกิจนี้อยู่ที่ 300 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ ซึ่งลดลงจากปีก่อนหน้าเล็กน้อยด้วยสาเหตุหลักจากการขายศูนย์การค้าบางแห่งออกไป ทริสเรทติ้งมองว่าความเสี่ยงของภาวะเงินเฟ้อและเศรษฐกิจที่อ่อนแอจะส่งผลกระทบต่อธุรกิจพื้นที่ศูนย์การค้าให้เช่าของบริษัท เนื่องจากบริษัทมีสัดส่วนของผู้เช่าที่ขายสินค้าที่จำเป็นในชีวิตประจำวันในระดับสูง

ผลการดำเนินงานที่ดีของธุรกิจเพื่อการอุตสาหกรรมให้เช่า

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมให้เช่าและโลจิสติกส์ของ FPL ยังคงสร้างกระแสเงินสดจากการดำเนินงานที่แข็งแกร่งได้อย่างต่อเนื่อง แม้ในภาวะที่เกิดโรคระบาด สินทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมให้เช่าและโลจิสติกส์ส่วนใหญ่ของบริษัทตั้งอยู่ในประเทศออสเตรเลีย เยอรมนี เนเธอร์แลนด์ และประเทศไทย ด้วยปัจจัยด้านอุปทานที่จำกัดและความต้องการในการจัดการห่วงโซ่อุปทานอย่างระมัดระวังของบริษัทต่าง ๆ สินทรัพย์ในประเทศออสเตรเลียและยุโรปมีอัตราการเช่าในระดับสูงถึง 97%-100% โดยมีอายุสัญญาเช่าเฉลี่ยนาน 5-6 ปี ณ สิ้นปีบัญชี 2565 นอกจากนี้ การกระจายตัวที่ดีของผู้เช่า รวมทั้งโครงสร้างการปรับขึ้นราคาเช่าที่เป็นแบบคงที่เป็นหลักในประเทศออสเตรเลีย และแบบที่ผูกกับดัชนีราคาผู้บริโภคในยุโรปจะช่วยให้รองรับผลกระทบด้านรายได้ที่เกิดจากเงินเฟ้อและความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจต่าง ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในยุโรป ในประเทศไทย บริษัทเน้นการให้เช่าคลังสินค้าและโรงงานในรูปแบบที่ออกแบบให้สำหรับผู้เช่าโดยเฉพาะ โดยมุ่งหวังให้อัตราการเช่าและระยะเวลาเช่าปรับดีขึ้น ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะยังจัดสรรเงินทุนเพื่อขยายธุรกิจนี้เป็นหลัก โดยคาดการณ์ว่าบริษัทจะมีงบลงทุนรวมประมาณ 3.5-4 พันล้านดอลลาร์สิงคโปร์ในช่วงปีบัญชี 2566-2568

อุปสงค์ต่อสำนักงานให้เช่าและที่อยู่อาศัยเผชิญความท้าทาย

ธุรกิจสำนักงานให้เช่าของ FPL นั้นส่วนใหญ่จะประกอบไปด้วยสำนักงานและ Business Park ที่ตั้งอยู่ในประเทศสิงคโปร์ ออสเตรเลีย ไทย และสหราชอาณาจักร แม้ว่าอุปสงค์ต่อสำนักงานให้เช่าในประเทศสิงคโปร์จะยังอยู่ในระดับสูงด้วยอัตราการเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 93% แต่อุปสงค์ต่อสำนักงานให้เช่าในประเทศออสเตรเลีย สหราชอาณาจักร และไทยมีอัตราการเช่าที่อ่อนตัวลง ในประเทศออสเตรเลียอัตราการเช่าเฉลี่ยลดลงจาก 79% ในปีบัญชี 2564 มาอยู่ที่ 55% ในปีบัญชี 2565 ทั้งนี้ สาเหตุหลักส่วนหนึ่งมาจากการที่บริษัทนำพื้นที่สำนักงานให้เช่าบางกลับแห่งมาพัฒนาใหม่ ในสหราชอาณาจักร อัตราการเช่าเฉลี่ยลดลงจาก 91% ในปีบัญชี 2564 มาอยู่ที่ 88% ในปีบัญชี 2565 จากอุปสงค์ที่อ่อนตัวลงใน Farnborough Business Park and Blythe Valley Park ทริสเรทติ้งมองว่าความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจที่เพิ่มขึ้นจะยังคงกดดันผลการดำเนินงานของธุรกิจสำนักงานให้เช่าในสหราชอาณาจักร นอกจากนี้ การใช้เทคโนโลยีและรูปแบบการทำงานที่มีความยืดหยุ่นทั้งจากที่บ้านและที่ออฟฟิศจะเป็นปัจจัยกดดันต่อธุรกิจสำนักงานให้เช่าในระยะปานกลาง ทริสเรทติ้งคาดว่าจะมีความกดดันเพิ่มสูงขึ้นต่อการปรับเพิ่มราคาเช่า รวมถึงกระทบต่ออัตราการเช่า และระยะเวลาเช่าสินทรัพย์ของบริษัท

สำหรับธุรกิจพัฒนาและขายโครงการที่อยู่อาศัย รายได้ค่อนข้างใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า FPL มีรายได้จากการขายโครงการที่อยู่อาศัยประมาณ 1.7 พันล้านดอลลาร์สิงคโปร์ในปีบัญชี 2565 เทียบกับ 1.8 พันล้านดอลลาร์สิงคโปร์ในปีบัญชี 2564 ยอดขายที่แข็งแกร่งในประเทศสิงคโปร์ช่วยลดผลกระทบจากยอดขายที่ชะลอตัวในประเทศออสเตรเลียและไทย ในขณะที่ทริสเรทติ้งมองว่ายอดขายโครงการที่อยู่อาศัยในประเทศสิงคโปร์จะ

ยังคงแข็งแกร่งจากอุปสงค์ที่อยู่ในระดับสูง การเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยและภาวะเศรษฐกิจที่เปราะบางจะกระทบในเชิงลบต่อยอดขายโครงการที่อยู่อาศัยในประเทศออสเตรเลียและไทย สมมติฐานพื้นฐานของทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้จากการขายโครงการที่อยู่อาศัยโดยรวมของบริษัทจะอยู่ที่ระดับ 2.0-2.5 พันล้านดอลลาร์สิงคโปร์ต่อปีได้ในช่วงปีบัญชี 2566-2568 โดยสมมติฐานดังกล่าวพิจารณาจากโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ในแผนการพัฒนาของบริษัทโดยเฉพาะอย่างยิ่งในประเทศออสเตรเลียที่บริษัทมีการซื้อสะสมที่ดินอย่างต่อเนื่อง

อัตราส่วนหนี้ปรับดีขึ้นแต่ยังคงอยู่ในระดับสูง

อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินของบริษัทปรับดีขึ้นมากในปีบัญชี 2565 จากผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่ง ณ สิ้นปีบัญชี 2565 บริษัทมีหนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว (รวมภาระผูกพันการเช่าดำเนินงานและตราสารหนี้ที่ไม่กำหนดวันไถ่ถอน) อยู่ที่ 1.47 หมื่นล้านดอลลาร์สิงคโปร์ อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ลดลงมาอยู่ที่ 9 เท่าในปีบัญชี 2565 จาก 12.7 เท่าในปีบัญชี 2564 ในปีบัญชี 2566-2568 สมมติฐานของทริสเรทติ้งคาดว่าระดับอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA ของบริษัทจะอยู่ที่ 10.5-11.5 เท่า การคาดการณ์ดังกล่าวมาจากสมมติฐานว่าบริษัทจะมีรายได้จำนวน 4.4-4.6 พันล้านดอลลาร์สิงคโปร์ต่อปี ทริสเรทติ้งยังคงคาดการณ์ว่าภาวะเงินเฟ้อจะกระทบต่อความสามารถในการทำกำไรของบริษัทแม้ว่าบริษัทจะมีการปรับราคาเพื่อสนองตอบต่อต้นทุนที่เพิ่มขึ้น อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA Margin) คาดว่าจะอยู่ที่ 33%-36% เมื่อเทียบกับ 42% ในปีบัญชี 2565 ซึ่งคิดเป็น EBITDA ที่ประมาณ 1.5-1.65 พันล้านดอลลาร์สิงคโปร์ต่อปีในปีบัญชี 2566-2568

หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว (รวมภาระผูกพันการเช่าดำเนินงานและตราสารหนี้ที่ไม่กำหนดวันไถ่ถอน) ของ FPL คาดว่าจะเพิ่มขึ้นไปอยู่ที่ประมาณ 1.6-1.9 หมื่นล้านดอลลาร์สิงคโปร์ในช่วงปีบัญชี 2566-2568 จากแผนการขยายธุรกิจที่มีอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม การที่บริษัทมีความสามารถในการบริหารอัตราส่วนหนี้สินและโครงสร้างเงินทุนผ่านการขายสินทรัพย์บางส่วนผ่านทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trusts – REITs หรือ ทรัสต์ฯ) หรือผ่านพันธมิตรด้านเงินทุนจะช่วยให้บริษัทสามารถรักษาระดับอัตราส่วนหนี้สินได้ตามเป้าหมาย บริษัทมีนโยบายที่จะรักษาระดับหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้ต่ำกว่า 1 เท่า ณ เดือนกันยายน 2565 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ระดับ 0.65 เท่า ทริสเรทติ้งประมาณการว่า FPL จะมีสินทรัพย์ที่สามารถนำมาทยอยขายเข้าทรัสต์ฯ หรือขายให้แก่ผู้อื่นประมาณ 1.5-1.6 หมื่นล้านดอลลาร์สิงคโปร์

เมื่อพิจารณาถึงสถานะหนี้สินของบริษัท ณ สิ้นปีบัญชี 2565 หนี้สินของบริษัทจะครบกำหนดชำระคืนเฉลี่ยใน 2.8 ปี และมีต้นทุนทางการเงินเฉลี่ย 2.7% ต้นทุนทางการเงินของบริษัทจะเพิ่มขึ้นในภาวะที่อัตราดอกเบี้ยเพิ่มสูงขึ้น ทริสเรทติ้งคาดว่า อัตราส่วน EBITDA ต่อดอกเบี้ยจ่ายจะอ่อนแอลงอยู่ที่ 2-3 เท่าในปีบัญชี 2566-2568 เทียบกับ 3.6 เท่าในปีบัญชี 2565

อัตราส่วนหนี้ที่มีสิทธิ์ได้รับชำระคืนก่อนที่อยู่ในระดับสูงถูกลดทอนลงจากธุรกิจที่กระจายตัวดี

ณ เดือนกันยายน 2565 บริษัทมีภาระหนี้ทั้งสิ้นจำนวน 1.71 หมื่นล้านดอลลาร์สิงคโปร์ (รวมตราสารหนี้ที่ไม่กำหนดวันไถ่ถอน) โดยเป็นหนี้สินที่มีประกันรวมประมาณ 2.7 พันดอลลาร์สิงคโปร์และหนี้สินของบริษัทย่อยรวมประมาณ 1.31 หมื่นล้านดอลลาร์สิงคโปร์ บริษัทจึงมีอัตราส่วนหนี้ที่มีสิทธิ์ได้รับชำระคืนก่อนต่อหนี้สินรวมอยู่ที่ระดับ 73% ซึ่งเกินกว่าระดับเป้าหมายที่ 50% ซึ่งโดยปกติจะบ่งชี้ถึงสถานะที่ด้อยสิทธิกว่าของเจ้าหนี้ที่ไม่มีหลักประกันเมื่อเทียบกับเจ้าหนี้ที่มีสิทธิ์เหนือกว่า อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทมีหน่วยธุรกิจที่ดำเนินธุรกิจหลายแห่ง ผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจไม่มีความสัมพันธ์กันและไม่มีความเสี่ยงที่สร้างกำไรหรือกระแสเงินสดให้แก่ FPL มากกว่า 50% ซึ่งทริสเรทติ้งมีมุมมองว่าจะช่วยลดความเสี่ยงเปรียบของเจ้าหนี้ที่ไม่มีหลักประกัน ทริสเรทติ้งจึงจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ที่ได้รับการค้ำประกันโดย FPL ให้อยู่ในระดับเดียวกันกับอันดับเครดิตองค์กรของ FPL ที่ระดับ “AA-”

มีสภาพคล่องเพียงพอ

ทริสเรทติ้งประเมินว่า FPL จะมีสภาพคล่องที่เพียงพอในระยะ 12 เดือนข้างหน้านับจากสิ้นเดือนกันยายน 2565 โดยบริษัทมีภาระหนี้ที่จะต้องครบกำหนดชำระจำนวน 3.8 พันล้านดอลลาร์สิงคโปร์และจะจ่ายเงินปันผลที่ประมาณ 450-550 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ นอกจากนี้ ทริสเรทติ้งยังคาดว่าบริษัทจะมีแผนลงทุนรวมประมาณ 1.9 พันล้านดอลลาร์สิงคโปร์และจะลงทุนในโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยรวมประมาณ 1-1.5 พันล้านดอลลาร์สิงคโปร์ โดยแหล่งที่มาของเงินทุนประกอบด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ สิ้นเดือนกันยายน 2565 จำนวน 3.3 พันล้านดอลลาร์สิงคโปร์ เงินทุนจากการดำเนินงานที่คาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 750-800 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ รวมทั้งวงเงินกู้จากธนาคารที่ยังไม่ได้เบิกใช้อีกบางส่วน โดยคาดว่าบริษัทต้องรีไฟแนนซ์หนี้สินบางส่วนและ/หรือขายสินทรัพย์บางส่วนออกไป

สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

- FPL จะมีรายได้จำนวน 4.4-4.6 พันล้านดอลลาร์สิงคโปร์ในปีบัญชี 2566-2568
- มี EBITDA ประมาณ 1.5-1.65 พันล้านดอลลาร์สิงคโปร์ต่อปีในปีบัญชี 2566-2568
- FPL จะมีงบลงทุนรวมอยู่ที่ประมาณ 1.9 พันล้านดอลลาร์สิงคโปร์ในปีบัญชี 2566 และประมาณ 2.5-3.0 พันล้านดอลลาร์สิงคโปร์ต่อปีในปีบัญชี 2567-2568
- เงินลงทุนในโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยรวมคาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 1-1.5 พันล้านดอลลาร์สิงคโปร์ต่อปีในปีบัญชี 2566-2568

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงผลการดำเนินงานทั้งหมดของ FPL ที่ปรับตัวดีขึ้น โดยทริสเรตติ้งคาดว่าธุรกิจพื้นที่ศูนย์การค้าให้เช่าและธุรกิจโรงแรมจะฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องหลังเกิดโรคระบาด และคาดว่าจะมีการดำเนินงานที่แข็งแกร่งของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมให้เช่าและโลจิสติกส์จะช่วยบรรเทาอุปสรรคด้านเศรษฐกิจ และยังคงสร้างรายได้

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตหุ้นกู้ของ FPHT หรือผู้ออกหุ้นกู้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงหากอันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของผู้ค้าประกันคือ FPL มีการเปลี่ยนแปลง โอกาสในการปรับลดอันดับเครดิตของ FPL อาจเกิดขึ้นได้หากภาวะหนี้สินทางการเงินของ FPL ที่วัดจากอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA อยู่ในระดับเกินกว่า 12 เท่าอย่างต่อเนื่องซึ่งอาจเกิดทั้งจากการมีผลการดำเนินงานที่อ่อนตัวลงหรือจากการลงทุนโดยการก่อหนี้เชิงรุก ในขณะที่โอกาสในการเพิ่มอันดับเครดิตอาจเกิดขึ้นได้ หากโครงสร้างหนี้สินของ FPL ปรับตัวดีขึ้นจนมีอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA ต่ำกว่า 7 เท่าอย่างต่อเนื่อง

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

หน่วย: ล้านบาท

	ณ วันที่ 30 กันยายน				
	2565	2564	2563	2562	2561
รายได้จากการดำเนินงานรวม	3,877	3,764	3,597	3,792	4,321
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	1,438	1,213	1,436	1,514	1,397
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	1,636	1,229	1,552	1,372	1,415
เงินทุนจากการดำเนินงาน	1,074	612	732	517	629
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	451	498	592	569	444
เงินลงทุน	1,035	1,040	384	570	1,430
สินทรัพย์รวม	40,165	40,257	38,748	37,633	32,562
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	14,652	15,676	18,003	16,281	14,744
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	18,134	17,086	13,823	14,102	12,752
อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (%)	42.19	32.67	43.14	36.17	32.74
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	3.96	3.39	4.16	4.73	5.07
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	3.62	2.47	2.62	2.41	3.19
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	8.96	12.75	11.60	11.87	10.42
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	7.33	3.90	4.06	3.17	4.27
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	44.69	47.85	56.57	53.59	53.62

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 15 กรกฎาคม 2565
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงินสำหรับธุรกิจทั่วไป, 11 มกราคม 2565
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า, 15 กรกฎาคม 2564
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้, 15 มิถุนายน 2564

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด (FPHT)

อันดับเครดิตตราสารหนี้:

โครงการหุ้นกู้มีการค้าประกัน 25,000 ล้านบาท:

- FPHT233A: หุ้นกู้มีการค้าประกัน 1,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2566	AA-
- FPHT24DA: หุ้นกู้มีการค้าประกัน 2,500 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2567	AA-
- FPHT258A: หุ้นกู้มีการค้าประกัน 500 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2568	AA-
- FPHT278A: หุ้นกู้มีการค้าประกัน 2,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2570	AA-
- FPHT283A: หุ้นกู้มีการค้าประกัน 2,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2571	AA-
- FPHT288A: หุ้นกู้มีการค้าประกัน 1,200 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2571	AA-

แนวโน้มอันดับเครดิต:

Stable

บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2565 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ในรูปแบบหรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังมิได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีค่าใช้จ่ายข้อเท็จจริงหรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมิได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใด ๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria