

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 63/2562

17 กันยายน 2562

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร: A-

อันดับเครดิตตราสารหนี้:

หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน

A-

แนวโน้มอันดับเครดิต:

Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด : 12/06/62

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับ	แนวโน้มอันดับเครดิต/ เครดิตฟนิจ
01/03/62	A	Alert Negative
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 จิตรพรหมพันธ์

jutatip@trisrating.com

สุชานา ฉันทาคิตย์

suchana@trisrating.com

ศศิพร วัชรไทย์

sasiporn@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

เหตุผล

ทริสเรทติ้งยกเลิก "เครดิตฟนิจ" แนวโน้ม "Negative" หรือ "ลบ" ที่ให้ไว้แก่อันดับเครดิตองค์กรและตราสารหนี้ของ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2562 พร้อมทั้งประกาศลดอันดับเครดิตองค์กรและตราสารหนี้ของบริษัทเป็นระดับ "A-" จาก "A" ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" การปรับลดอันดับเครดิตในครั้งนี้สะท้อนถึงความคาดหมายของทริสเรทติ้งว่าความเสี่ยงทางการเงินและความเสี่ยงทางธุรกิจของบริษัทจะเพิ่มขึ้นหลังการซื้อกิจการของ บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทพัฒนาธุรกิจที่อยู่อาศัย

ภาระหนี้ของบริษัทจะเพิ่มขึ้นอย่างมากจากการที่บริษัทได้ซื้อหุ้นในสัดส่วน 94.5% ในบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ ทริสเรทติ้งคาดว่า ภาระหนี้ของบริษัทที่ประเมินจากอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ที่ปรับปรุงแล้ว จะเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 6-8 เท่า ในช่วงรอบปีบัญชี 2562-2565 จาก 4-5 เท่าก่อนซื้อกิจการ นอกจากนี้ สภาพแวดล้อมที่มีลักษณะเป็นวงจรขึ้นลงและมีการแข่งขันสูงของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทแผ่นดินทองฯ ดำเนินการนั้นก็อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อสถานะทางธุรกิจของบริษัทได้

อย่างไรก็ตาม บริษัทมีแผนจะลดระดับหนี้โดยการเพิ่มทุนผ่านการขายสินทรัพย์เข้าทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (FTREIT) และการขายสินทรัพย์ซึ่งไม่ใช่สินทรัพย์หลักของบริษัทในช่วง 2-3 ปีข้างหน้า

ผลกระทบในทางบวกจากการซื้อกิจการครั้งนี้คือทำให้ขอบเขตการดำเนินงานและรายได้ของบริษัทมีขนาดใหญ่ยิ่งขึ้น ภายใต้สมมติฐานของทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้รวมของบริษัทจะเพิ่มขึ้นเป็น 2 หมื่นล้านบาท หลังจากมีการรวมงบการเงินของบริษัทแผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์เข้ามาในปี 2562 และคาดว่าบริษัทจะมีรายได้ถึงระดับ 2.1-2.3 หมื่นล้านบาทในปี 2563-2565 และจะมี EBITDA อยู่ที่ระดับ 6 พันล้านบาทในปี 2562 นอกจากนี้ ทริสเรทติ้งยังคาดหวังว่าบริษัทจะมี EBITDA จากการรวมงบการเงินแล้วที่ระดับ 6-8 พันล้านบาทในช่วงรอบบัญชีปี 2563-2565

หลังการซื้อกิจการของบริษัทแผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์แล้ว คาดว่าบริษัทยังคงดำเนินนโยบายด้านธุรกิจตามกลุ่มเฟรเซอร์สเกี่ยวกับการพัฒนาธุรกิจที่อยู่อาศัย อสังหาริมทรัพย์ให้เช่าเพื่อการอุตสาหกรรม และธุรกิจต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง บริษัทคาดว่าจะนำประสบการณ์และความร่วมมือที่ได้รับจากกลุ่มเฟรเซอร์สทางด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) และการบริหารโครงการมาพัฒนาการดำเนินงานของบริษัท รวมทั้งฐานลูกค้าของบริษัทนั้นจะมีการขยายตัวมากขึ้นด้วย

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" สะท้อนถึงการคาดการณ์ว่าบริษัทจะสามารถรักษาความสามารถในการแข่งขันและมีอสังหาริมทรัพย์หลากหลายประเภท แนวโน้มอันดับเครดิตยังคงสะท้อนถึงการคาดการณ์ของทริสเรทติ้งว่าบริษัทจะประสบความสำเร็จในการรวมธุรกิจกับบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์และจะยังคงมีผลการดำเนินงานที่ต่อเนื่อง นอกจากนี้ ยังคาดว่าบริษัทจะยังคงเป็นบริษัทย่อยที่มีความสำคัญในเชิงกลยุทธ์ของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้ง (ประเทศไทย) จำกัดด้วย

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

โอกาสในการปรับเพิ่มอันดับเครดิตของบริษัทจะเกิดขึ้นในกรณีที่บริษัทมีผลการดำเนินงานที่ดีกว่าการคาดการณ์ของทริสเรตติ้งจนทำอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินรวมสุทธิต่อ EBITDA ที่ปรับปรุงแล้วลดลงไปอยู่ที่ระดับก่อนการซื้อกิจการของบริษัทแผ่นดินทองฯ ในทางตรงกันข้าม การปรับลดอันดับเครดิตอาจเกิดขึ้นได้ในกรณีที่บริษัทมีผลการดำเนินงานที่ถดถอยลงอย่างมีนัยสำคัญหรือบริษัทมีการลงทุนขนาดใหญ่โดยใช้การก่อหนี้

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- วิธี การจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 26 กรกฎาคม 2562
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงิน, 5 กันยายน 2561
- Group Rating Methodology, 10 กรกฎาคม 2558

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

อันดับเครดิตองค์กร:	A-
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
TICON190A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 620 ล้านบาท ใต้ออนปี 2562	A-
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-
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 ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มิใช่คำแถลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มิได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมิได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่จำเป็นสำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ 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