

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 169/2563

16 ตุลาคม 2563

CORPORATES

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

วันที่ทบทวนล่าสุด: 15/04/63

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับ เครดิต	แนวโน้มอันดับ เครดิต/ เกรด พันธ
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
02/05/55	A	Stable
14/10/54	A	Alert Negative
21/11/48	A	Stable

ติดต่อ:

จุฑามาส บุญวานิชกุล

jutas@trisrating.com

อวยพร วชิรกาญจนภรณ์

auyporn@trisrating.com

หัตยานี พิทักษ์ปฐพี

hattayanee@trisrating.com

สุชาดา พันธุ์, Ph.D.

suchada@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ "A-" ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" โดยอันดับเครดิตสะท้อนถึงความเป็นผู้นำของบริษัทในฐานะผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร ตลอดจนแบรนด์สินค้าและรายได้ในธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยที่เติบโตมากยิ่งขึ้น รวมทั้งผลงานที่เป็นที่ยอมรับในธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าให้เช่า ทั้งนี้ อันดับเครดิตยังสะท้อนถึงสถานะที่บริษัทเป็นสมาชิกที่มีความสำคัญในเชิงกลยุทธ์ของ Frasers Property Ltd. (FPL) ซึ่งเป็นบริษัทข้ามชาติในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์อีกด้วย

อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตก็ถูกลดทอนลงจากอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทที่เพิ่มสูงขึ้นซึ่งเป็นผลมาจากการซื้อกิจการของ บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วน 99.44% โดยใช้เงินกู้ยืมจำนวนมาก ประกอบกับความกังวลต่อผลกระทบในเชิงลบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โรคโควิด 19) ซึ่งอาจสร้างแรงกดดันต่อธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจโรงแรมในระยะสั้นถึงปานกลางเพิ่มมากขึ้นอีกด้วย

ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

ขนาดของธุรกิจที่ใหญ่ขึ้นและอสังหาริมทรัพย์ที่มีความหลากหลายมากยิ่งขึ้น

ทริสเรทติ้งยังคงมองว่าการซื้อกิจการของบริษัทแผ่นดินทองฯ จะช่วยให้ธุรกิจของบริษัทที่มีขนาดใหญ่และมีความหลากหลายมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ ธุรกิจเดิมของบริษัทมีเพียงโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าให้เช่า การขยายไปสู่ธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อขายและเพื่อการพาณิชย์ รวมทั้งธุรกิจโรงแรมจะช่วยให้ธุรกิจของบริษัทมีความหลากหลายมากยิ่งขึ้นและยังช่วยลดความผันผวนของรายได้ในช่วงกลางของธุรกิจใดธุรกิจหนึ่งอีกด้วย ในช่วง 9 เดือนแรกของปีการเงิน 2563 สัดส่วนของรายได้จากธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยคิดเป็น 79% ของรายได้จากการดำเนินงานรวมของบริษัท ในขณะที่รายได้จากธุรกิจคลังสินค้าและโรงงานสำเร็จรูปให้เข้าคิดเป็น 9% และรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์คิดเป็น 7%

เมื่อรวมผลการดำเนินงานของบริษัทแผ่นดินทองฯ เข้ามาแล้วก็ทำให้รายได้จากการดำเนินงานรวมของบริษัทเติบโตขึ้นเป็น 1.96 หมื่นล้านบาทในปีการเงิน 2562 จาก 1.8-2 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2559-2560 กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายก็เพิ่มขึ้นเป็น 6 พันล้านบาทในปีการเงิน 2562 จาก 1-3 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2555-2560 ภายใต้สมมติฐานพื้นฐานของทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้จากการดำเนินงานรวมของบริษัทจะเท่ากับ 1.7-2.1 หมื่นล้านบาทต่อปีในปีการเงิน 2563-2566 และยังคงคาดว่าอัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้จะอยู่ในช่วง 25%-30% ในขณะที่อัตรากำไรสุทธิน่าจะอยู่ที่ประมาณ 10%

ความยอมรับในแบรนด์สินค้าและรายได้ในธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีมากยิ่งขึ้น

ทริสเรทติ้งมองว่าแบรนด์สินค้าในตลาดบ้านจัดสรรของบริษัทซึ่งพัฒนาโดยบริษัทแผ่นดินทองฯ นั้นได้รับการยอมรับเพิ่มมากขึ้นในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา โดยรายได้จากการขายที่อยู่อาศัยเติบโตถึงระดับ 1.55 หมื่นล้านบาทในปีการเงิน 2562 จาก 7-9 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2558ถึงปีการเงิน 2560 นอกจากนี้ ในช่วง 9 เดือนแรกของปีการเงิน 2563 ที่แม้จะมีการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 แต่รายได้จากการขายที่อยู่อาศัยก็ลดลงเล็กน้อยเพียง 5% จากช่วงเดียวกันของปีการเงินที่แล้ว โดยอยู่ที่ 1.1 หมื่นล้านบาท ทั้งนี้ ทาวน์เฮ้าส์ยังคงเป็นสินค้าหลักซึ่งมีสัดส่วนประมาณ 60% ของรายได้จากการพัฒนาที่อยู่อาศัยในปีการเงิน 2560 ถึง 9 เดือนแรกของปีการเงิน 2563

ทริสเรตติ้งมีสมมติฐานพื้นฐานว่ารายได้จากธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยของบริษัทจะอยู่ที่ 1.4-1.8 หมื่นล้านบาทต่อปีในปีการเงิน 2563-2566 ตามแผนการเปิดโครงการใหม่ซึ่งมีมูลค่าประมาณ 1.5-2 หมื่นล้านบาทต่อปี ในกรณีนี้ ทริสเรตติ้งคาดว่ารายได้จากธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อขายจะยังคงเป็นส่วนสำคัญที่ 80%-85% ของรายได้จากการดำเนินงานรวมของบริษัทต่อไปในช่วงเวลาประมาณการ

มีผลงานเป็นที่ยอมรับในธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าให้เช่า

ทริสเรตติ้งประเมินว่าผลงานของบริษัทในธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าให้เช่านั้นเป็นที่ยอมรับ โดยรายได้ค่าเช่าเติบโตมาอยู่ที่ 1.7 พันล้านบาทในปีการเงิน 2562 จาก 1.4 พันล้านบาทในปี 2560 และ 1 พันล้านบาทในปี 2558 รายได้ค่าเช่าของบริษัทมีจำนวน 1.3 พันล้านบาทในช่วง 9 เดือนแรกของปีการเงิน 2563 โดยที่ประมาณ 70% ของรายได้ค่าเช่านั้นมาจากคลังสินค้าและที่เช่ามาจากโรงงานสำเร็จรูป ทั้งนี้ บริษัทยังมีรายได้จำนวน 3-4 พันล้านบาทจากการขายพื้นที่เช่าในโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (กองทรัสต์) อย่างสม่ำเสมอในช่วงที่ผ่านมา และบริษัทยังมีแผนจะขายพื้นที่เช่าให้แก่กองทรัสต์อย่างต่อเนื่องต่อไปในอนาคตอีกด้วย

ณ เดือนมิถุนายน 2563 บริษัทมีพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าจำนวน 361,185 ตารางเมตร (ตร.ม.) และพื้นที่คลังสินค้าให้เช่าจำนวน 702,323 ตร.ม. โดยโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าให้เช่าส่วนใหญ่ของบริษัทตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นยุทธศาสตร์สำหรับอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในประเทศไทยถึง 3 แห่งซึ่งประกอบด้วยเขตระยองเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) รวมทั้งบริเวณกรุงเทพฯ ผังตะวันออกและกรุงเทพฯ ด้านเหนือ ส่วนผู้เช่าของบริษัทก็มีความหลากหลายโดยกระจายตัวอยู่ในอุตสาหกรรมหลายประเภทตั้งแต่ผู้ให้บริการโลจิสติกส์ไปจนถึงกลุ่มผู้ผลิตชิ้นส่วนยานยนต์ รวมทั้งผู้ผลิตสินค้าอิเล็กทรอนิกส์และเครื่องใช้ไฟฟ้า ตลอดจนผู้ค้าปลีก เป็นต้น อัตราการเช่าโดยเฉลี่ยของโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าของบริษัทอยู่ที่ระดับ 63% และ 87% ตามลำดับ ทั้งนี้ บริษัทมีพื้นที่เช่าซึ่งมีการทำสัญญาครบถ้วนแล้วแต่ยังไม่ได้ส่งมอบจำนวน 135,453 ตร.ม. ซึ่งจะทยอยส่งมอบให้แก่ลูกค้าในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปีการเงิน 2563-2564

ทริสเรตติ้งคาดว่าพื้นที่เช่าของโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าของบริษัทจะเพิ่มขึ้นโดยสุทธิที่ระดับ 160,000-200,000 ตร.ม. ต่อปีในช่วง 3 ปีข้างหน้า ในขณะที่ภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวซึ่งเป็นผลมาจากโรคโควิด 19 นั้นก็ทำให้คาดว่าอัตราการเช่าโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าอาจลดลงเหลือ 50%-70% ในปีการเงิน 2564-2566 ทั้งนี้ ทริสเรตติ้งคาดว่ารายได้ค่าเช่าจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมจะอยู่ในช่วง 1.4-1.5 พันล้านบาทต่อปีและรายได้จากการขายพื้นที่เช่าให้แก่กองทรัสต์จะอยู่ที่ 3-4 พันล้านบาทต่อปี

อาคารสำนักงานให้เช่าได้รับผลกระทบจากโรคโควิด 19 น้อยกว่าโรงแรม

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์สำหรับให้เช่าของบริษัทประกอบด้วยอาคารสำนักงาน 3 แห่ง ได้แก่ “อาคารสาทร สแควร์” “อาคารเอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์” และ “อาคารโกลเด้น แลนด์ บิลดิง” กับโรงแรมอีก 3 แห่ง ได้แก่ “โรงแรมเมย์แฟร์ แมริออท” “โรงแรมดิ แอสคอต สาทร” และ “โรงแรมโมดิโน” ทั้งนี้ อาคารสำนักงานและโรงแรมสร้างรายได้จำนวน 1 พันล้านบาทและ 0.5 พันล้านบาทต่อปีตามลำดับในปีการเงิน 2561-2562 อาคารสำนักงานมีอัตราการเช่าโดยเฉลี่ยสูงกว่า 90% และมีอัตราค่าเช่าโดยเฉลี่ยที่ระดับ 550-850 บาทต่อ ตร.ม. ต่อเดือนในปีการเงิน 2561 จนถึง 9 เดือนแรกของปีการเงิน 2563 ทั้งนี้ อัตราการเช่าและอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยของโรงแรมได้รับผลกระทบอย่างมากจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 มาตั้งแต่ต้นปี 2563 จึงส่งผลให้รายได้ค่าเช่าจากโรงแรมลดลง 31% จากช่วงเดียวกันของปีที่แล้วเป็น 0.29 พันล้านบาทในช่วง 9 เดือนแรกของปีการเงิน 2563

ทริสเรตติ้งคาดการณ์ภายใต้สมมติฐานพื้นฐานว่าอัตราการเช่าของอาคารสำนักงานจะยังคงสูงกว่า 90% โดยที่อัตราค่าเช่าจะไม่เติบโตขึ้น นอกจากนี้ ทริสเรตติ้งยังคาดว่ารายได้ค่าเช่าจากอาคารสำนักงานจะอยู่ที่ประมาณ 1 พันล้านบาทในปีการเงิน 2563 และจะลดลงมาอยู่ที่ 0.5-0.6 พันล้านบาทต่อปีในปีการเงิน 2564-2566 เนื่องจากบริษัทจะไม่มีการรับรู้รายได้จากการตัดจำหน่ายค่าเช่ารับล่วงหน้าของอาคารสาทร สแควร์ตั้งแต่ปีการเงิน 2564 เป็นต้นไป ซึ่งเป็นไปตามการเปลี่ยนแปลงของมาตรฐานบัญชีและสิทธิการเช่าของอาคารโกลเด้น แลนด์ บิลดิงที่จะสิ้นสุดลงในเดือนกันยายน 2565 สำหรับธุรกิจโรงแรมนั้น ทริสเรตติ้งคาดว่าอัตราการเช่าของโรงแรมแต่ละแห่งจะยังคงต่ำโดยอยู่ที่ระดับ 30%-50% ในปีการเงิน 2563-2564 และจะค่อย ๆ ปรับดีขึ้นเป็น 50%-70% ในปีการเงิน 2565-2566 ในขณะที่อัตราค่าห้องพักเฉลี่ยจะติดลบในปีการเงิน 2563 และจะค่อย ๆ ปรับเพิ่มขึ้น 3% ต่อปีในปีการเงิน 2565-2566 ในกรณีนี้ ทริสเรตติ้งจึงคาดว่ารายได้จากธุรกิจโรงแรมของบริษัทจะอยู่ที่ 0.25-0.3 พันล้านบาทต่อปีในปีการเงิน 2563-2564 และจะปรับดีขึ้นเป็น 0.4 พันล้านบาทต่อปีในปีการเงิน 2565-2566

โรคโควิด 19 ที่แพร่ระบาดยืดเยื้อจะกดดันความสามารถในการทำกำไรในธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย

ธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศโดยรวมเป็นอย่างมาก แต่ในขณะเดียวกันก็มีความผันผวนมากกว่าภาวะเศรษฐกิจโดยทั่วไป การแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ที่กินเวลายาวนานอาจส่งผลให้เกิดภาวะเศรษฐกิจตกต่ำอย่างรุนแรงและกดดันความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ ปริมาณหนี้เสียก็อาจเพิ่มสูงขึ้นอีกด้วย กำลังซื้อของผู้ซื้อบ้านที่ลดลงเมื่อบวกกับการปล่อยสินเชื่อของธนาคารที่เข้มงวดยิ่งขึ้นจะส่งผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะอย่างยิ่งในกลุ่มผู้ซื้อบ้านระดับราคาปานกลางถึงต่ำซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัท จากสถานการณ์ดังกล่าว บริษัทจึงจำเป็นต้องมีความระมัดระวังมากขึ้นในการเปิดโครงการใหม่

เนื่องจากอุปสงค์ในตลาดคอนโดมิเนียมจากทั้งผู้ซื้อในประเทศและต่างประเทศที่ชะลอตัวลง ทริสเรทติ้งจึงคาดว่าผู้ประกอบการหลาย ๆ รายจะหันมาเปิดโครงการบ้านจัดสรรมากขึ้นในช่วง 2-3 ปีข้างหน้าซึ่งจะทำให้ความสามารถในการทำกำไรของบริษัทได้รับแรงกดดันจากการแข่งขันที่รุนแรงขึ้นและต้นทุนค่าที่ดินในการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรที่แพงขึ้นด้วย โดยอัตรากำไรขั้นต้นโดยเฉลี่ยในธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยของบริษัทอาจลดลงมาอยู่ที่ระดับ 27%-31% ในปีการเงิน 2563-2566 จากระดับที่สูงกว่า 31% ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา

ภาระหนี้เพิ่มสูงขึ้น

ภาระหนี้ของบริษัทเพิ่มขึ้นอย่างมากหลังจากการซื้อกิจการของบริษัทแผ่นดินทองฯ ซึ่งการซื้อกิจการโดยใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินทำให้อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทเพิ่มขึ้นเป็น 64% ณ เดือนกันยายน 2562 และ 67% ณ เดือนมิถุนายน 2563 จาก 34% ณ เดือนกันยายน 2561 อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินก็ลดลงมาอยู่ที่ระดับ 8% ในปีการเงิน 2562 และ 4% ในช่วง 9 เดือนแรกของบริษัทการเงิน 2563 ในอนาคตทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะเปิดโครงการที่อยู่อาศัยมูลค่า 1.5-2 หมื่นล้านบาทต่อปีและยังมีแผนใช้เงินอีกจำนวน 5-6 พันล้านบาทต่อปีในการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในระหว่างปีการเงิน 2563-2566 รวมถึงยังคาดว่าบริษัทจะใช้เงินลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมจำนวน 2-3 พันล้านบาทต่อปีอีกด้วย

ตามแผนการเติบโตของบริษัท ทริสเรทติ้งคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทจะอยู่ที่ประมาณ 60% และอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินจะอยู่ระหว่าง 5%-10% ในระหว่างปีการเงิน 2563-2566 และยังคงคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายไม่น่าจะเกินกว่า 8 เท่าเพื่อคงอันดับเครดิตไว้ที่ระดับปัจจุบัน ทั้งนี้ การเพิ่มทุนจำนวน 3.2 พันล้านบาทในเดือนกรกฎาคม 2563 และการขายสินทรัพย์มูลค่า 2.8 พันล้านบาทให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (FTREIT) ในเดือนกันยายน 2563 จะช่วยลดความตึงตัวของเงินลงทุนของบริษัทลง ส่วนแผนการจัดหาแหล่งเงินทุนโดยการขายสินทรัพย์เข้ากองทรัสต์อย่างสม่ำเสมอ นั้นจะช่วยลดภาระหนี้ของบริษัทให้อยู่ในระดับที่คาดหมายได้

สภาพคล่องเพียงพอ

ทริสเรทติ้งประเมินว่าสภาพคล่องของบริษัทจะมีเพียงพอในช่วง 12 เดือนข้างหน้า บริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในช่วง 12 เดือนข้างหน้าจำนวน 1.73 หมื่นล้านบาทซึ่งประกอบด้วยหุ้นกู้จำนวน 9.1 พันล้านบาท ตั๋วแลกเงินและตั๋วสัญญาใช้เงินระยะสั้นจำนวน 6.1 พันล้านบาท และเงินกู้โครงการระยะยาวอีกจำนวน 2.1 พันล้านบาท ทั้งนี้ แหล่งเงินทุนของบริษัท (ตามงบการเงินรวม) ประกอบด้วยเงินสดในมือจำนวน 4.2 พันล้านบาท วงเงินกู้โครงการที่ยังไม่ได้เบิกใช้และไม่สามารถยกเลิกได้จำนวน 3.6 พันล้านบาท และวงเงินสินเชื่อระยะสั้นที่ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวน 7.7 พันล้านบาท รวมถึงกระแสเงินสดจากการดำเนินงานในช่วง 12 เดือนข้างหน้าซึ่งคาดว่าจะอยู่ที่ 2.5 พันล้านบาท

บริษัทมีแผนการจะออกหุ้นกู้ใหม่เพื่อนำมาใช้ทดแทนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระบางส่วนและบริษัทจะแปลงตั๋วแลกเงินและตั๋วสัญญาใช้เงินระยะสั้นไปเป็นเงินกู้โครงการระยะยาว หรือต่ออายุตัวออกไป และ/หรือจ่ายชำระคืนภายใน 12 เดือนข้างหน้า ในขณะที่เงินกู้โครงการนั้นบริษัทจะจ่ายชำระคืนด้วยกระแสเงินสดจากแต่ละโครงการ ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขทางการเงินของหุ้นกู้ที่กำหนดให้บริษัทต้องชำระอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนอยู่ที่ระดับต่ำกว่า 3 เท่า ณ เดือนมิถุนายน 2563 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 1.93 เท่า ซึ่งทริสเรทติ้งเชื่อว่าบริษัทจะสามารถบริหารโครงสร้างทางการเงินให้สอดคล้องกับเงื่อนไขดังกล่าวต่อไปได้ในช่วง 12-18 เดือนข้างหน้า

สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

สมมติฐานกรณีพื้นฐานที่สำคัญ ๆ ของทริสเรทติ้งสำหรับการดำเนินงานของบริษัทในระหว่างปีการเงิน 2563-2566 มีดังนี้

- บริษัทจะเปิดโครงการที่อยู่อาศัยใหม่มูลค่า 1.5-2 หมื่นล้านบาทต่อปี
- งบประมาณในการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยคาดว่าจะอยู่ที่ 5-6 พันล้านบาทต่อปี
- เงินลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมคาดว่าจะอยู่ที่ 2-3 พันล้านบาทต่อปี
- รายได้จากการดำเนินงานรวมคาดว่าจะอยู่ที่ 1.7-2.1 หมื่นล้านบาทต่อปี
- อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายจะอยู่ในช่วง 25%-30% ของรายได้จากการดำเนินงานรวม ในขณะที่อัตรากำไรสุทธิจะอยู่ที่ 10%

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงการคาดการณ์ของทริสเรทติ้งว่าบริษัทจะยังคงรักษาความสามารถในการแข่งขันและมีอสังหาริมทรัพย์ที่หลากหลายเอาไว้ได้ อีกทั้งยังสะท้อนถึงการคาดการณ์ของทริสเรทติ้งด้วยว่าบริษัทจะประสบความสำเร็จในการรวมธุรกิจเข้าด้วยกันกับบริษัทแผ่นดินทองฯ และจะยังคงมีผลการดำเนินงานที่ดีอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ ทริสเรทติ้งยังคาดว่าบริษัทจะรักษาอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินให้อยู่ในระดับ 5%-10% เอาไว้ได้และบริษัทจะยังคงเป็นบริษัทที่มีความสำคัญในเชิงกลยุทธ์ของ FPL ต่อไปด้วย

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

โอกาสในการปรับเพิ่มอันดับเครดิตของบริษัทจะเกิดขึ้นในกรณีที่บริษัทมีผลการดำเนินงานที่ดีกว่าการคาดการณ์อย่างมีนัยสำคัญ และสถานะทางการเงินปรับดีขึ้นไปอยู่ในระดับเดียวกับผู้ประกอบการที่ได้อันดับเครดิตสูงกว่าโดยมีอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนต่ำกว่า 50% และอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่ำกว่า 5 เท่าในระยะเวลาที่ต่อเนื่อง ในทางตรงกันข้าม ผลการดำเนินงานและ/หรือสถานะทางการเงินที่อ่อนแอลงอย่างมีนัยสำคัญกว่าที่คาดการณ์ไว้โดยอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินอยู่ในระดับที่ต่ำกว่า 5% หรืออัตราส่วนหนี้สินทางการเงินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายที่สูงเกินกว่า 8 เท่าในระยะเวลาที่ต่อเนื่องก็อาจส่งผลในเชิงลบต่ออันดับเครดิตของบริษัทได้ นอกจากนี้ ความสัมพันธ์ที่มีกับ FPL ที่เปลี่ยนแปลงไปในด้านลบก็อาจส่งผลในเชิงลบต่ออันดับเครดิตด้วยเช่นกัน

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ*

หน่วย: ล้านบาท

	----ณ วันที่ 30 กันยายน----			----ณ วันที่ 31 ธันวาคม----	
	ต.ค. 2562- มิ.ย. 2563	2562	2561	2560	2559
รายได้จากการดำเนินงานรวม	13,993	19,572	13,127	1,977	1,762
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	2,409	4,964	3,126	1,001	807
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	3,299	6,097	4,385	1,641	1,343
เงินทุนจากการดำเนินงาน	1,146	4,093	3,404	1,054	395
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	1,836	1,304	520	592	841
เงินลงทุนในการพัฒนาสังหาริมทรัพย์	34,308	31,078	23,512		
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	35,837	35,690	35,622	31,526	31,247
สินทรัพย์รวม	96,750	92,386	82,650	40,982	36,093
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	56,345	50,308	21,513	11,227	22,289
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	28,350	27,870	41,397	24,934	11,418
อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ (%)	23.57	31.15	33.40	82.97	76.22
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินลงทุนถาวร (%)	4.96 **	6.49	5.75	2.76	2.37
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	1.80	4.68	8.43	2.77	1.60
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	11.81 **	8.25	4.91	6.84	16.59
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	4.13 **	8.14	15.82	9.39	1.77
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	66.53	64.35	34.20	31.05	66.13

* งบการเงินรวม

** ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

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:	
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-
FPT231A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ใต้ออนปี 2566	A-
FPT237A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใต้ออนปี 2566	A-
FPT242A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ใต้ออนปี 2567	A-
FPT251A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,800 ล้านบาท ใต้ออนปี 2568	A-
FPT271A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ใต้ออนปี 2570	A-
FPT275A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ใต้ออนปี 2570	A-
FPT292A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 200 ล้านบาท ใต้ออนปี 2572	A-
FPT301A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,200 ล้านบาท ใต้ออนปี 2573	A-
FPT305A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ใต้ออนปี 2573	A-
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2563 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้อ้างอิง หรือเปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ในรูปแบบหรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแถลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลปรากฏในรายงานใดๆ 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