

# บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 15/2561

16 กุมภาพันธ์ 2561

## CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร:	A
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน	A
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

### อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับ	แนวโน้มอันดับ
	เครดิต	เครดิต/ เครดิตพินิจ
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
04/08/53	A	Stable
21/04/49	A	Stable
21/11/48	A	Stable

## เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดปัจจุบันของ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ "A" ในขณะเดียวกัน ทริสเรทติ้งก็จัดอันดับเครดิตให้แก่หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดใหม่ในวงเงินรวมไม่เกิน 6,000 ล้านบาทของบริษัทที่ระดับ "A" ด้วยเช่นกัน โดยบริษัทจะนำเงินที่ได้รับจากการออกหุ้นกู้ไปใช้ชำระหนี้หุ้นกู้เดิมและใช้หมุนเวียนในการขยายธุรกิจของบริษัท

อันดับเครดิตของบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น สะท้อนถึงงบดุลที่แข็งแกร่งขึ้นของบริษัทจากการเพิ่มทุนจำนวนมากผ่านการเพิ่มทุนในวงจำกัด อันดับเครดิตยังคงสะท้อนถึงผลงานที่ได้รับการยอมรับของบริษัทในธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าให้เช่า ตลอดจนกระแสเงินสดที่สม่ำเสมอจากรายได้ค่าเช่าโรงงานและคลังสินค้า และสินทรัพย์ให้เช่าที่กระจายตัวในพื้นที่หลากหลาย ในขณะเดียวกัน การพิจารณาอันดับเครดิตยังคำนึงถึงสถานการณ์การลงทุพื้นที่ฟื้นตัวช้า ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อด้านโรงงานอุตสาหกรรมชะลอตัวตามไปด้วย

ในเดือนกันยายน 2560 บริษัทประกาศแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (TREIT) ซึ่งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทประกอบด้วย กองทุนอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (TFUND) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์ (TLOGIS) และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท (TGROWTH) ภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สำเร็จ TREIT จะกลายเป็นกองทุนทรัสต์ที่แข็งแกร่งในแง่ของขนาดและการกระจายตัวของสินทรัพย์ ทั้งนี้ TREIT มีมูลค่าตลาดรวมประมาณ 29,407 ล้านบาท ณ วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2561

ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2560 พื้นที่ให้เช่าของบริษัท (ก่อนการขายสินทรัพย์เช่ากองทุนฯ หรือทรัสต์) เพิ่มขึ้น 69,985 ตารางเมตร (ตร.ม.) โดยประมาณ 74% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดเป็นคลังสินค้า พื้นที่คลังสินค้าให้เช่าของบริษัทเพิ่มขึ้น 51,560 ตร.ม. ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2560 เทียบกับการเพิ่มขึ้นเฉลี่ยปีละ 164,000 ตร.ม. ในช่วงระหว่างปี 2558-2559 การลดลงของพื้นที่คลังสินค้าของบริษัทเกิดจากการที่บริษัทเปลี่ยนกลุ่มลูกค้า ขณะนี้ลูกค้าส่วนใหญ่จะเช่าคลังสินค้าที่สร้างตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-suit) มากกว่าคลังสินค้าสำเร็จรูป (Ready-built) ซึ่งใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างและทำสัญญายาวกว่ากลุ่มลูกค้า Ready-built ดังนั้นบริษัทจะรวมพื้นที่เช่าของลูกค้า Built-to-suit เมื่อก่อสร้างคลังสินค้าแล้วเสร็จเท่านั้น อย่างไรก็ตาม คลังสินค้า Built-to-suit ทำให้บริษัทได้รับรายได้ค่าเช่าเป็นระยะเวลานานและมั่นคงกว่าคลังสินค้า Ready-built เนื่องจากระยะเวลาของสัญญาเช่าโดยปกติจะไม่ต่ำกว่า 10 ปี นอกจากนี้ ลูกค้า Built-to-suit จะเช่าพื้นที่ค่อนข้างมาก ตัวอย่างเช่น ลูกค้าจะเช่าพื้นที่เฉลี่ยมากกว่า 8,000 ตร.ม. ในขณะที่ลูกค้า Ready-built จะเช่าพื้นที่ค่อนข้างหลากหลาย พื้นที่เช่าอยู่ระหว่าง 1,000-10,000 ตร.ม. ขึ้นอยู่กับความต้องการของลูกค้า พื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าของบริษัทเพิ่มขึ้น 18,425 ตร.ม. ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2560 เมื่อเทียบกับการเพิ่มโดยเฉลี่ยปีละประมาณ 21,000 ตร.ม. ในปี 2558-2559 ทั้งนี้ อุตสาหกรรมยานยนต์และอิเล็กทรอนิกส์ยังคงเป็นอุตสาหกรรมหลัก 2 ประเภทที่ขับเคลื่อนความต้องการพื้นที่เช่าโรงงาน ณ สิ้นเดือนกันยายน 2560 อัตราการให้เช่าพื้นที่ของบริษัทยังทรงตัว ทั้งนี้ บริษัทมีอัตราการให้เช่าซึ่งไม่รวมพื้นที่เช่าล่วงหน้า (Pre-leased Area) อยู่ที่ 57% เทียบกับระดับ 56%-61% ในปี 2558-2559

รายได้ค่าเช่าของบริษัทในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2560 เพิ่มขึ้น 24% เป็น 1,043 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2559 ซึ่งอยู่ที่ระดับ 838 ล้านบาท อันเป็นผลจากการมีพื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้น เงินทุนจากการดำเนินงานของบริษัทเพิ่มขึ้นอยู่ที่ระดับ 676 ล้านบาทในช่วง 9 เดือนแรก

### ติดต่อ:

จุฑาทิพ จิตรพรหมพันธุ์  
jutatip@trisrating.com

เนาวรัตน์ เต็มวัฒนางกูร  
nauwarut@trisrating.com

ศศิพร วัชรไทย์  
sasiporn@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

ของปี 2560 จากประมาณ 150 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปี 2559

บริษัทมีโครงสร้างเงินทุนที่แข็งแกร่งขึ้นอย่างมากหลังจากที่ได้รับเงินเพิ่มทุนจากบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้ง (ประเทศไทย) จำกัด จำนวน 13,230 ล้านบาท โดยอัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนปรับตัวดีขึ้นจาก 65.5% ในปี 2558 และ 66.3% ในปี 2559 มาอยู่ที่ระดับ 35.2% ณ สิ้นเดือนกันยายน 2560 เนื่องจากบริษัทนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนจำนวน 45% ไปใช้ชำระหนี้ ณ เดือนกันยายน 2560 บริษัทมีเงินสดในมือและหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดมูลค่ารวมทั้งสิ้น 3,015 ล้านบาท ซึ่งใช้สำหรับแผนการลงทุนบางส่วนในปี 2560 ทั้งนี้ บริษัทวางแผนลงทุนไว้เพียง 1,400 ล้านบาทต่อปีในระหว่างปี 2560-2562 สำหรับใช้เป็นค่าก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ให้เขาเท่านั้น ภายใต้สมมติฐานของทริสเรทติ้งคาดว่าเงินทุนจากการดำเนินงานของบริษัทจะค่อย ๆ เพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 700-1,200 ล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2560-2562 เมื่อเทียบกับเงินทุนจากการดำเนินงานที่ไม่รวมกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เข้า TREIT ซึ่งอยู่ที่ระดับประมาณ 600 ล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2557-2558 และ 321 ล้านบาทในปี 2559 นอกจากนี้ ยังคาดว่าอัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนของบริษัทจะปรับตัวดีขึ้นโดยอยู่ที่ระดับต่ำกว่า 40% ในขณะที่อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่ายจะเพิ่มขึ้นเป็น 2-3 เท่า และอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อเงินกู้รวมจะค่อย ๆ ปรับตัวดีขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 10%-15% ในปี 2560-2562

#### แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" สะท้อนถึงความคาดหมายว่าบริษัทจะยังคงรักษาสถานะผู้นำในธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าให้เขาได้ และคาดว่าจะสามารถเพิ่มอัตรากำไรให้เขาได้ตามแผนงานที่วางไว้ ภายใต้สมมติฐานของทริสเรทติ้งคาดว่าเงินทุนจากการดำเนินงานของบริษัทจะอยู่ที่ระดับประมาณ 1,000-1,500 ล้านบาทต่อปี ในช่วงปี 2561-2563 ในขณะที่คาดว่าอัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนของบริษัทจะอยู่ที่ระดับต่ำกว่า 40% และคาดว่าอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อเงินกู้รวมจะยังคงอยู่ที่ระดับประมาณ 6%-15% ในช่วง 3 ปีข้างหน้า ซึ่งบางส่วนได้รับการสนับสนุนจากการขายสินทรัพย์เข้า TREIT

#### ปัจจัยที่อาจจะทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

โอกาสในการปรับเพิ่มอันดับเครดิตในระยะใกล้ยังมีน้อยมาก อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตมีโอกาสปรับเพิ่มขึ้นได้ในระยะยาวหากบริษัทสามารถเพิ่มอัตรากำไรให้เขาและเพิ่มฐานรายได้ค่าเช่าได้อย่างมีนัยสำคัญอย่างต่อเนื่องในขณะที่โครงสร้างเงินทุนยังคงแข็งแกร่งอยู่ในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตอาจถูกปรับลดลงหากบริษัทมีผลการดำเนินงานที่ลดลงต่ำกว่าคาดอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ การลงทุนที่ใช้เงินกู้จำนวนมากซึ่งจะทำให้อัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนของบริษัทสูงกว่าคาดและส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดส่วนเกินเพื่อรองรับการชำระหนี้ของบริษัทที่อ่อนแอลงก็เป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่มีผลลบต่ออันดับเครดิตด้วยเช่นกัน

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ\*

หน่วย: ล้านบาท

	มค.-ก.ย. 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
		2559	2558	2557	2556
รายได้จากการให้เช่า	1,043	1,172	1,049	966	1,110
รายได้จากการขายโรงงาน	149	-	309	101	-
รายได้จากการขายสินทรัพย์ให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	-	-	3,037	4,460	4,663
ดอกเบี้ยจ่ายรวม	458	833	823	752	600
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงาน	245	(124)	563	932	1,525
เงินทุนจากการดำเนินงาน	676	321	1,493	1,866	2,911
ค่าใช้จ่ายฝ่ายทุน	1,040	1,879	7,012	7,935	9,398
เงินกู้รวม	13,400	22,351	22,135	17,414	16,254
ส่วนของผู้ถือหุ้น	24,704	11,418	11,689	11,466	8,688
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย/รายได้ (%)	55.9	102.3	44.7	32.5	39.3
อัตราส่วนผลตอบแทน/เงินทุนถาวร (%)	2.9 **	2.8	4.7	6.5	10.9
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย/ดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	2.4	1.4	2.1	2.7	4.5
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงาน/เงินกู้รวม (%)	6.4 **	3.3	7.6	10.0	18.2
อัตราส่วนเงินกู้รวม/โครงสร้างเงินทุน (%)	35.2	66.3	65.5	59.7	66.7

\* งบการเงินรวม

\*\* ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

หมายเหตุ: อัตราส่วนทางการเงินทั้งหมดมีการปรับปรุงการเข้าดำเนินงานแล้ว

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) (TICON)

อันดับเครดิตองค์กร:	A
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
TICON185A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,200 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2561	A
TICON187A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 350 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2561	A
TICON188A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 700 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2561	A
TICON189A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 300 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2561	A
TICON191A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 600 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2562	A
TICON195A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2562	A
TICON190A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 620 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2562	A
TICON205A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2563	A
TICON205B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 100 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2563	A
TICON208A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 600 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2563	A
TICON217A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 800 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2564	A
TICON225A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2565	A
TICON229A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2565	A
TICON235A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,300 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2566	A
TICON238A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 700 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2566	A
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันในวงเงินไม่เกิน 6,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนภายใน 10 ปี	A
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2561 ห้ามมิให้บุคคลใด ไข่ เบ็ดเตล็ด ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ในรูปแบบหรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดทำอันดับเครดิตนี้มีค่าใช้จ่ายหรือข้อเท็จจริง หรือข้อเสนอแนะให้ซื้อ 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](http://www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria)