

## ข่าวเผยแพร่

No. 96/2560  
25 พฤษภาคม 2560

**ทริสเรตติ้งเพิ่มอันดับเครดิตองค์กร & หนุนกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน  
"บ. ไทคอน อินด์สเทรียล คอนเน็คชั่น" เป็น "A" จาก "A-" ด้วยแนวโน้ม "Stable"**

ทริสเรตติ้งปรับเพิ่มอันดับเครดิตองค์กรและหนุนกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ บริษัท ไทคอน อินด์สเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นระดับ "A" จากเดิมที่ระดับ "A-" ด้วยแนวโน้ม "Stable" หรือ "คงที่" ซึ่งสะท้อนถึงบดลที่แข็งแกร่งขึ้นของบริษัทจากความสำเร็จในการเพิ่มทุนจำนวนมากที่ผ่านการเพิ่มทุนในวงจำกัด อันดับเครดิตยังคงสะท้อนถึงผลงานที่ได้รับการยอมรับของบริษัทในธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าให้เช่า กระแสเงินสดที่สม่ำเสมอจากรายได้ค่าเช่าโรงงานและคลังสินค้า และการกระจายตัวทางภูมิศาสตร์ของสินทรัพย์ให้เช่า ทั้งนี้ การพิจารณาอันดับเครดิตยังคำนึงถึงสถานการณ์การลงทุนที่ฟื้นตัวซึ่งอาจส่งผลทำให้อุปสงค์ด้านโรงงานอุตสาหกรรมชะลอตัวตามไปด้วย

แนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" สะท้อนถึงความคาดหมายว่าบริษัทจะยังคงรักษาฐานะผู้นำในธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าให้เช่าได้ และคาดว่าจะสามารถเพิ่มอัตราการใช้เช่าตามแผนงานที่วางไว้ ในขณะที่โอกาสในการปรับเพิ่มอันดับเครดิตในระยะใกล้นี้ยังไม่มีเนื่องจากการปรับเพิ่มอันดับเครดิตล่าสุด อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตมีโอกาสปรับเพิ่มขึ้นได้ในระยะยาวหากบริษัทสามารถเพิ่มอัตราการใช้เช่าและเพิ่มฐานรายได้ค่าเช่าได้อย่างมีนัยสำคัญอย่างต่อเนื่องในขณะที่โครงสร้างเงินทุนยังคงแข็งแกร่งอยู่ ในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตอาจถูกปรับลดลงหากบริษัทมีผลการดำเนินงานที่ลดลงต่ำกว่าคาดอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ การลงทุนที่ใช้เงินกู้จำนวนมากซึ่งทำให้อัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนของบริษัทสูงกว่าคาดและส่งผลให้กระแสเงินสดส่วนเกินเพื่อรองรับการชำระหนี้ของบริษัทอ่อนแอลงก็จะเป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่มีผลลบต่ออันดับเครดิตด้วยเช่นกัน

บริษัท ไทคอน อินด์สเทรียล คอนเน็คชั่นเป็นผู้ให้บริการโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าให้เช่าชั้นนำของไทยซึ่งก่อตั้งในปี 2533 และจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในปี 2545 ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2560 บริษัทมีพื้นที่ให้เช่าภายใต้การบริหารรวมทั้งสิ้น 1,839,804 ตารางเมตร (ตร.ม.) ประกอบด้วยพื้นที่ซึ่งมีกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust -- REIT) เป็นเจ้าของจำนวน 1,170,861 ตร.ม. และพื้นที่ของบริษัทเองอีกจำนวน 668,943 ตร.ม. โรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าให้เช่าของบริษัทมีการกระจายตัวในเชิงภูมิศาสตร์โดยตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมและพื้นที่โลจิสติกส์สำคัญ ๆ ทั่วประเทศ ตามรายงานของ CB Richard Ellis (CBRE) บริษัทยังคงเป็นผู้นำในธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าให้เช่าในประเทศไทยในปี 2559 บริษัทและกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในเครือรวมกันมีส่วนแบ่งทางการตลาดที่คิดจากพื้นที่ให้เช่าอยู่ที่ระดับ 47% ณ เดือนธันวาคม 2559 ส่วนแบ่งทางการตลาดของบริษัทยังมากกว่าผู้ประกอบการอันดับ 2 ที่มีส่วนแบ่ง 19% อยู่มาก สำหรับธุรกิจคลังสินค้าให้เช่านั้น บริษัทเป็น 1 ใน 2 ของผู้ให้บริการรายใหญ่ของไทย โดยพื้นที่คลังสินค้าของบริษัทและกองทุนรวมฯ ในเครือคิดเป็น 45% ของพื้นที่คลังสินค้าให้หารวม ณ เดือนธันวาคม 2559

ในปี 2559 พื้นที่ให้เช่าของบริษัท (ก่อนการขายสินทรัพย์เข้ากองทุนฯ หรือทรัสต์) เพิ่มขึ้น 159,585 ตร.ม. โดยประมาณ 88% เป็นพื้นที่คลังสินค้า พื้นที่คลังสินค้าให้เช่าของบริษัทเพิ่มขึ้น 139,910 ตร.ม. ในปี 2559 เทียบกับการเพิ่มขึ้นเฉลี่ยปีละ 140,000 ตร.ม. ในช่วงระหว่างปี 2553-2558 การเติบโตของพื้นที่คลังสินค้าของบริษัทเกิดจากความต้องการของผู้ประกอบการธุรกิจโลจิสติกส์ที่เพิ่มขึ้นมาก โดยเฉพาะในเขตพื้นที่ภาคกลางและพื้นที่ใกล้เคียงกรุงเทพฯ พื้นที่โรงงานให้เช่าของบริษัทเพิ่มขึ้น 19,675 ตร.ม. ในปี 2559 เทียบกับการเพิ่มขึ้นในปี 2558 ที่เท่ากับ 22,875 ตร.ม. ทั้งนี้อุตสาหกรรมยานยนต์และอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ยังคงเป็น 2 อุตสาหกรรมหลักที่ขับเคลื่อนความต้องการพื้นที่เช่าโรงงาน ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2560 พื้นที่ให้เช่าของบริษัทเพิ่มขึ้น 37,155 ตร.ม. โดยประมาณ 77% ของพื้นที่ให้เช่าที่เพิ่มขึ้นเป็นพื้นที่คลังสินค้า อัตราการใช้พื้นที่ของบริษัทค่อย ๆ ปรับเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ บริษัทมีอัตราการใช้เช่าซึ่งไม่รวมพื้นที่เช่าล่วงหน้า (Pre-leased Area) ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2559 อยู่ที่ 61% เทียบกับระดับ 55%-57% ในปี 2556-2558 อัตราการใช้เช่าพื้นที่ที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นเนื่องมาจากความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าที่เพิ่มขึ้นในหมู่ผู้ประกอบการธุรกิจโลจิสติกส์และการขายพื้นที่ให้เช่าเข้าทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (TREIT) ที่มีจำนวนไม่มากในปี 2559

รายได้ค่าเช่าของบริษัทในปี 2559 เพิ่มขึ้น 12% เป็น 1,172 ล้านบาทในปี 2559 จาก 1,049 ล้านบาทในปี 2558 อันเป็นผลจากการมีพื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้น ณ เดือนมีนาคม 2560 บริษัทมีรายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็น 339 ล้านบาท เติบโตขึ้น 37% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน อย่างไรก็ตาม บริษัทมีรายได้จากการขายสินทรัพย์ REIT ลดลงในช่วงปี 2559 จนถึงไตรมาสที่ 1 ของปี 2560 ทำให้เงินทุนจากการดำเนินงานของบริษัทลดลงอยู่ที่ระดับ 321 ล้านบาทในปี 2559 จากประมาณ 1,500-2,000 ล้านบาทในปี 2557-2558 ในช่วง 3 เดือนแรกของปี 2560 เงินทุนจากการดำเนินงานของบริษัทอยู่ที่ระดับ 244 ล้านบาท ซึ่งมากกว่าจำนวน 14 ล้านบาทในช่วง 3 เดือนแรกของปี 2559

ในเดือนธันวาคม 2559 บริษัทประสบความสำเร็จในการเพิ่มทุนให้ผู้ออกหุ้นใหม่มูลค่ารวมทั้งสิ้น 13,230 ล้านบาท โดยเป็นการออกหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 735 ล้านหุ้นให้แก่ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้ง (ประเทศไทย) จำกัด (FPHT) ในราคาหุ้นละ 18 บาท บริษัทวางแผนจะนำเงินสองในสามส่วนของเงินเพิ่มทุนที่ได้รับไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ และส่วนที่เหลือจะสำรองไว้ใช้สำหรับการลงทุน

(ต่อหน้า 2)

บริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้ง (ประเทศไทย) เป็นบริษัทย่อยของ Frasers Centerpoint Ltd. (FCL) ซึ่งเป็นบริษัทอยู่ภายใต้การบริหารของตระกูลสิริวัฒนภักดี FCL เป็นหนึ่งในบริษัทที่เป็นผู้นำด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศสิงคโปร์ และยังเป็นบริษัทจดทะเบียนบนกระดานหลักในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ (The Singapore Exchange Securities Trading Ltd.) อีกด้วย FCL ดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หลากหลายประเภทครอบคลุมตั้งแต่ที่พักอาศัย เพื่อการพาณิชย์ เพื่อการค้าปลีก และเพื่อการอุตสาหกรรมในประเทศสิงคโปร์และออสเตรเลีย รวมถึงธุรกิจโรงแรมและการให้บริการ (Hospitality Business) ในเมืองต่าง ๆ มากกว่า 80 เมืองทั่วโลก นอกจากนี้ FCL ยังมีบริษัทระหว่างประเทศสำหรับการลงทุนในประเทศจีน ประเทศในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ และสหราชอาณาจักรอีกด้วย ทั้งนี้ FCL มีรายได้อยู่ที่ 3,439.6 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ในปีการเงิน 2559 ซึ่งอยู่ในช่วงเดือนตุลาคม 2558 ถึงเดือนกันยายน 2559

หลังจากการเพิ่มทุน บริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้ง (ประเทศไทย) ได้กลายมาเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทโดยถือหุ้นในสัดส่วน 40% ของบริษัท บริษัทได้ส่งตัวแทน 3 คนเข้ามาเป็นกรรมการของบริษัทจากจำนวนคณะกรรมการทั้งหมด 9 คน นอกจากนี้ ยังส่งตัวแทนมาเข้าร่วมเป็นคณะกรรมการของบริษัทอีกด้วย ภายใต้นโยบายของผู้อุปถัมภ์ใหม่ บริษัทยังคงนโยบายการดำเนินงานเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้เข้าเพื่อการอุตสาหกรรมเช่นเดิม แต่ให้ความสำคัญต่อการเพิ่มอัตราการให้เช่ามากขึ้น บริษัทคาดว่าจะนำความรู้และประสบการณ์ของ FCL ทางด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) และการบริหารโครงการมาพัฒนาการดำเนินงานของบริษัท นอกจากนี้ ฐานลูกค้าของบริษัทน่าจะมีการขยายตัวมากขึ้นภายใต้การสนับสนุนจาก FCL

บริษัทมีโครงสร้างเงินทุนที่แข็งแกร่งขึ้นอย่างมากหลังจากได้รับเงินเพิ่มทุนจำนวนมากจากบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้ง (ประเทศไทย) โดยอัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุน (หลังปรับปรุงการเช่าดำเนินงานแล้ว) ปรับตัวดีขึ้นจาก 71.7% ณ สิ้นปี 2558 และ 77.2% ณ สิ้นปี 2559 มาอยู่ที่ระดับ 47.8% ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2560 เนื่องจากบริษัทนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนจำนวน 45% ไปชำระหนี้ ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2560 บริษัทมีเงินสดในมือและหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดมูลค่ารวมทั้งสิ้น 7,127 ล้านบาท ซึ่งเพียงพอสำหรับการชำระหนี้ที่ถึงกำหนดชำระในปี 2560 จำนวน 3,641 ล้านบาทและเพียงพอสำหรับแผนการลงทุน ทั้งนี้ บริษัทวางงบลงทุนจำนวนเพียง 1,400 ล้านบาทต่อปีในระหว่างปี 2560-2562 สำหรับค่าก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าเท่านั้น ด้วยระดับการก่อหนี้ที่ค่อนข้างต่ำและแผนการลงทุนจำนวนไม่มาก บริษัทจึงยังไม่มีแผนต้องระดมเงินทุนผ่านการขายอสังหาริมทรัพย์ในช่วงปี 2560-2561 ดังนั้น จึงคาดว่าอัตราการให้เช่าและรายได้ค่าเช่าของบริษัทจะเพิ่มขึ้นตามการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ให้เช่า ภายใต้สมมติฐานของทริสเรตติ้งคาดว่าเงินทุนจากการดำเนินงานของบริษัทจะค่อย ๆ เพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 700-1,200 ล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2560-2562 เมื่อเทียบกับเงินทุนจากการดำเนินงาน ไม่รวมกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เข้า REIT ซึ่งอยู่ที่ระดับประมาณ 600 ล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2557-2558 และ 321 ล้านบาทในปี 2559 ขณะที่คาดว่าอัตราส่วนเงินกู้รวมสุทธิ (Net Debt) ต่อโครงสร้างเงินทุนของบริษัทจะปรับตัวดีขึ้นโดยอยู่ที่ระดับต่ำกว่า 40% ในขณะที่อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่ายของบริษัทจะเพิ่มขึ้นเป็น 2-3 เท่า และอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อเงินกู้รวมสุทธิจะค่อย ๆ ปรับตัวดีขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 10%-15% ในปี 2560-2562

### บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) (TICON)

#### อันดับเครดิตองค์กร:

A

#### อันดับเครดิตตราสารหนี้:

TICON177A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2560	A
TICON177B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,150 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2560	A
TICON178A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 300 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2560	A
TICON181A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,550 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2561	A
TICON185A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,200 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2561	A
TICON187A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 350 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2561	A
TICON188A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 700 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2561	A
TICON189A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 300 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2561	A
TICON191A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 600 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2562	A
TICON195A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2562	A
TICON190A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 620 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2562	A
TICON205A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2563	A
TICON205B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 100 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2563	A
TICON208A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 600 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2563	A
TICON217A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 800 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2564	A
TICON225A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2565	A
TICON229A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2565	A
TICON235A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,300 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2566	A
TICON238A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 700 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2566	A

#### แนวโน้มอันดับเครดิต:

Stable

บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด/ [www.trisrating.com](http://www.trisrating.com)

ติดต่อ [santaya@trisrating.com](mailto:santaya@trisrating.com) โทร. 0-2231-3011 ต่อ 500 อาคารสีลมคอมเพล็กซ์ ชั้น 24 191 ถ. สีลม กรุงเทพฯ 10500

© บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2560 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีขึ้นแต่แสดงชื่อหรือชื่อย่อของบริษัท หรือชื่อตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของ บริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่เกี่ยวข้องปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำหรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมีได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พกติดการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ 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: <http://www.trisrating.com/th/rating-information-th2/rating-criteria.html>