

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 65/2561

24 พฤษภาคม 2561

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร:	A
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน	A
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับ เครดิต	แนวโน้มอันดับ 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
21/11/48	A	Stable

เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ "A" โดยอันดับเครดิตสะท้อนถึงสถานะทางธุรกิจของบริษัทในฐานะที่เป็นผู้ให้บริการรายใหญ่ที่สุดในธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าให้เช่า ตลอดจนการมีสถานะทางการเงินที่ยืดหยุ่นจากการขายสินทรัพย์เข้าเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (TREIT) อย่างไรก็ตาม จุดแข็งดังกล่าวลดทอนลงบางส่วนจากธรรมชาติที่ผันผวนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โรงงานอุตสาหกรรม

อันดับเครดิตยังสะท้อนถึงฐานะของบริษัทในการเป็นบริษัทย่อยที่มีความสำคัญในเชิงกลยุทธ์ของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้ง (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ Frasers Property Ltd. (FPL) ซึ่งเป็นบริษัทที่อยู่ภายใต้การบริหารงานของตระกูลสิริวัฒนภักดี FPL เป็นหนึ่งในบริษัทที่เป็นผู้นำด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศสิงคโปร์และยังเป็นบริษัทจดทะเบียนบนกระดานหลักในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ (Singapore Exchange) อีกด้วย FPL ดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หลากหลายประเภทซึ่งครอบคลุมตั้งแต่อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่พักอาศัย เพื่อการพาณิชย์ เพื่อการค้าปลีก และเพื่อการอุตสาหกรรมในประเทศสิงคโปร์และออสเตรเลีย รวมไปถึงธุรกิจโรงแรมและการให้บริการ (Hospitality Business) ในเมืองต่าง ๆ มากกว่า 80 เมืองทั่วโลก

ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

ยังคงเป็นผู้ให้บริการรายใหญ่ที่สุดในธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าให้เช่าในประเทศไทย

จากรายงานของ CB Richard Ellis' (CBRE) ฉบับไตรมาสที่ 4 ของปี 2560 ระบุว่าบริษัทและ TREIT ยังคงเป็นผู้ให้บริการรายใหญ่ที่สุดในธุรกิจโรงงานสำเร็จรูป โดยมีส่วนแบ่งทางการตลาดของพื้นที่โรงงานให้เช่าคิดเป็น 48.6% ของพื้นที่ให้เช่ารวม ซึ่งมากกว่าผู้ประกอบการรายใหญ่อันดับ 2 คือ บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องที่มีส่วนแบ่งทางการตลาดคิดเป็น 22.2% อย่างไรก็ตาม ส่วนแบ่งทางการตลาดของผู้ประกอบการรายใหญ่ที่สุดทั้ง 2 รายในธุรกิจคลังสินค้าให้เช่านั้นไม่แตกต่างกันมาก บริษัทและ TREIT มีพื้นที่คลังสินค้าคิดเป็น 45.3% ของพื้นที่คลังสินค้าให้เช่ารวม ในขณะที่ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART) มีส่วนแบ่งทางการตลาดที่ 42.3%

สินทรัพย์ให้เช่าของบริษัทกระจายตัวอยู่ในพื้นที่ที่หลากหลาย ปัจจุบันสินทรัพย์ที่อยู่ภายใต้การจัดการของบริษัทประกอบด้วยโรงงานให้เช่า 450 หลังและคลังสินค้าให้เช่า 408 หลังซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่ดี เช่น นิคมอุตสาหกรรมที่มีชื่อเสียง ตลอดจนสวนอุตสาหกรรมและเขตอุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน เป็นต้น โดยประมาณ 60%ของสินทรัพย์อยู่ภายใต้การจัดการของบริษัทตั้งอยู่ในเขตพื้นที่โครงการระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC)

อัตราการเช่าที่ต่ำคาดว่าจะปรับตัวสูงขึ้นจากการผสมธุรกิจกับ FPL

ในปี 2560 พื้นที่ให้เช่าของบริษัท (ก่อนการขายสินทรัพย์เข้าทรัสต์ฯ) เพิ่มขึ้น 91,661 ตารางเมตร (ตร.ม.) โดยประมาณ 82% ของพื้นที่ให้เช่าส่วนเพิ่มนั้นเป็นคลังสินค้า พื้นที่คลังสินค้าให้เช่าของบริษัทเพิ่มขึ้น 74,786 ตร.ม. ในปี 2560 เทียบกับอัตราการเพิ่มขึ้นเฉลี่ยปีละ 156,649 ตร.ม. ในช่วงระหว่างปี 2555-2559 เนื่องจากบริษัทเปลี่ยนรูปแบบการพัฒนาคลังสินค้ามาเป็นการสร้างตามความต้องการของลูกค้ามากขึ้น ในขณะที่พื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าของบริษัทเพิ่มขึ้น 16,875 ตร.ม. ในปี 2560 เมื่อเทียบกับอัตราการเพิ่มโดยเฉลี่ยปีละประมาณ 21,000 ตร.ม. ในปี 2555-2559 เนื่องจากการฟื้นตัวของความต้องการเช่าโรงงานในเขตพื้นที่นำท่วมที่ช้ากว่าคาด ทั้งนี้ อัตราการ

ติดต่อ:

จุฑาทิพ จิตรพรหมพันธุ์
jutatip@trisrating.com

เนาวรัตน์ เต็มวัฒนางกูร
nauwarut@trisrating.com

ศศิพร วัชรไธย
sasiporn@trisrating.com



เช่าโดยรวมยังคงเดิมที่ระดับ 61% (เปรียบเทียบกับ 55%-61% ในปี 2557-2559)

เพื่อที่จะเพิ่มอัตราการเช่า บริษัทจะมุ่งพัฒนาคลังสินค้าที่สร้างตามความต้องการของลูกค้าโดยบริษัทคาดว่าจะมีพื้นที่เช่าล่วงหน้าซึ่งเช่าโดยบริษัทในกลุ่มไทย เบฟเวอเรจ ในขณะที่เดียวกัน อัตราการเช่าโรงงานให้เช่าสำเร็จรูปจะเพิ่มขึ้นด้วยการปรับปรุงสินทรัพย์ของบริษัท (ในรูปแบบต่างๆ อาทิ การปรับขนาดให้เหมาะสม การผสมผสาน การปรับเปลี่ยน และการปรับปรุง)

ภาระหนี้ปรับตัวสูงขึ้นพร้อมโดยมีเงินสดส่วนเกินสำหรับรองรับการชำระหนี้ที่อยู่ในระดับปานกลาง

บริษัทมีโครงสร้างเงินทุนที่แข็งแกร่งขึ้นอย่างมากหลังจากที่ได้รับเงินเพิ่มทุนจากบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้ง (ประเทศไทย) จำนวน 13,230 ล้านบาท โดยอัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนปรับตัวดีขึ้นจาก 66.9% ในปี 2559 มาอยู่ที่ระดับ 37.3% ในปี 2560 เนื่องจากบริษัทนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปใช้ชำระหนี้ ปัจจุบันบริษัทมีเงินสดในมือและหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดมูลค่ารวมทั้งสิ้น 8,165 ล้านบาทซึ่งจะใช้สำหรับแผนการลงทุนของบริษัทในระหว่างปี 2561-2563 ทั้งนี้ บริษัทวางแผนบลงทุนไว้ที่ประมาณ 1,700-3,000 ล้านบาทต่อปี นอกจากนี้ บริษัทยังวางแผนที่จะซื้อที่ดินแปลงใหม่ในปี 2561ด้วย ภายใต้สมมติฐานของทริสเรทติ้งคาดว่าอัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนของบริษัทจะปรับตัวดีขึ้นโดยอยู่ที่ระดับประมาณ 40%-45% ในช่วงปี 2561-2563

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" สะท้อนถึงความคาดหมายว่าบริษัทจะยังคงรักษาสถานะผู้นำในธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าให้เข้าได้ต่อไปและคาดหมายว่าบริษัทจะยังคงรักษาระดับการเป็นบริษัทย่อยที่มีความสำคัญในเชิงกลยุทธ์ของบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้ง (ประเทศไทย) เอาไว้ได้ อีกทั้งยังสามารถเพิ่มอัตราการเช่าเข้าได้ตามแผนงานที่วางไว้ ภายใต้สมมติฐานของทริสเรทติ้งคาดว่าเงินทุนจากการดำเนินงานของบริษัทจะอยู่ที่ระดับประมาณ 1,000-1,700 ล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2561-2563 ในขณะที่อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อเงินกู้รวมคาดว่าจะยังคงอยู่ที่ระดับประมาณ 5%-10% ในช่วงปี 2561-2563 ภายใต้สมมติฐานที่บริษัทจะมีการขายสินทรัพย์เข้าTREIT ประมาณ 60,000-100,000 ตร.ม. ต่อปี

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตมีโอกาสปรับเพิ่มขึ้นได้หากบริษัทสามารถเพิ่มอัตราการเช่าและเพิ่มฐานรายได้ค่าเช่าได้อย่างมีนัยสำคัญอย่างต่อเนื่อง ในขณะที่โครงสร้างเงินทุนยังคงแข็งแกร่งอยู่ในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตอาจถูกปรับลดลงหากบริษัทมีผลการดำเนินงานที่อ่อนแอกว่าคาดอย่างต่อเนื่อง หรือบริษัทมีการลงทุนที่ใช้เงินจำนวนมากซึ่งจะทำให้อัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนของบริษัทสูงกว่าคาดและส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดส่วนเกินเพื่อรองรับการชำระหนี้อ่อนแอลง

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ*

หน่วย: ล้านบาท

	ม.ค.-มี.ค. 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
		2560	2559	2558	2557
รายได้จากการให้เช่า	380	1,373	1,172	1,049	966
รายได้จากการขายโรงงาน	592	194	-	309	101
รายได้จากการขายสินทรัพย์ให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	3,037	4,460
ดอกเบี้ยจ่ายรวม	127	585	833	823	752
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงาน	257	427	(124)	563	932
เงินทุนจากการดำเนินงาน	649	1,024	321	1,493	1,866
ค่าใช้จ่ายฝ่ายทุน	92	1,277	1,879	7,012	7,935
เงินกู้รวม	17,600	13,397	22,358	17,414	16,254
ส่วนของผู้ถือหุ้น	24,979	24,934	11,418	11,466	8,688
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคาและ ค่าตัดจำหน่าย/รายได้ (%)	36.3	53.1	53.5	38.8	34.0
อัตราส่วนผลตอบแทน/เงินทุนถาวร (%)	3.2 **	2.8	2.4	4.6	6.5
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และ ค่าตัดจำหน่าย/ดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	4.2	2.6	1.5	2.3	2.8
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงาน/เงินกู้รวม (%)	8.3 **	7.9	1.7	8.0	12.1
อัตราส่วนเงินกู้รวม/โครงสร้างเงินทุน (%)	49.9	37.3	66.9	67.8	60.5

หมายเหตุ: อัตราส่วนทางการเงินทั้งหมดได้รับการปรับปรุงโดยรวมการเข้าดำเนินงานแล้ว

* งบการเงินรวม

** ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) (TICON)

อันดับเครดิตองค์กร:	A
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
TICON187A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 350 ล้านบาท ใต้ออนปี 2561	A
TICON188A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 700 ล้านบาท ใต้ออนปี 2561	A
TICON189A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 300 ล้านบาท ใต้ออนปี 2561	A
TICON191A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 600 ล้านบาท ใต้ออนปี 2562	A
TICON195A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใต้ออนปี 2562	A
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
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันในวงเงินไม่เกิน 1,000 ล้านบาท ใต้ออนภายใน 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 ใช้อ้างอิง หรือเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแถลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้เหล่านั้น หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมีได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัท และแหล่งข้อมูลอื่นๆ 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