

รายงานประจำปี
2553

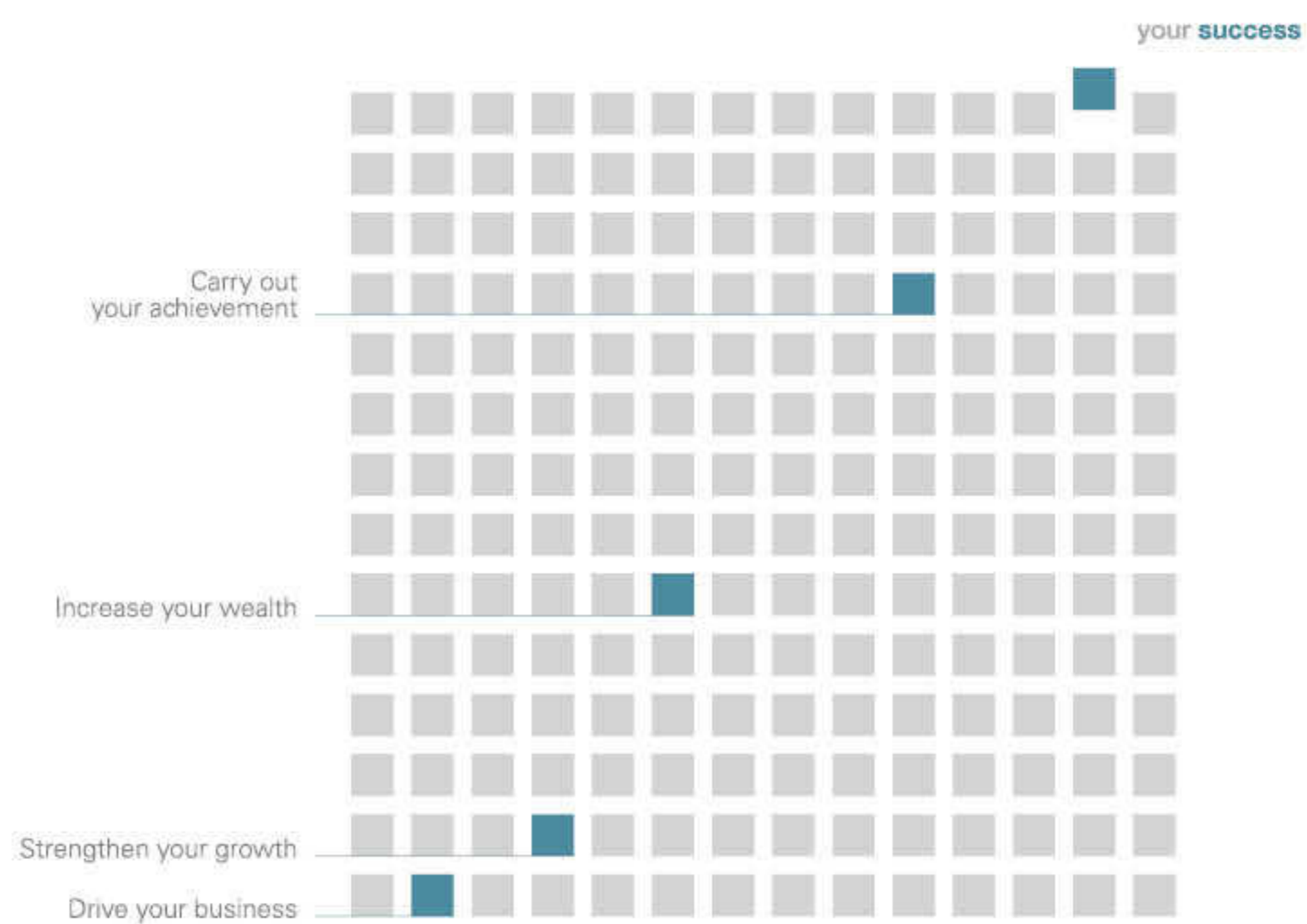
STEP TO
BUSINESS TRIUMPH

**DRIVE
BUSINESS**

**ENHANCE
LOGISTICS**

**SUPPORT
NEEDS**

TILION



STEP TO **BUSINESS TRIUMPH** ■



สารบัญ

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล
คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)

- 04 สารจากประธานกรรมการ
- 07 รายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบ
- 09 สรุปข้อมูลทางการเงิน
- 11 ที่ตั้งโรงงานและคลังสินค้า
- 12 ความรับผิดชอบต่อสังคม
- 13 คณะกรรมการและผู้บริหาร
- 18 ข้อมูลทั่วไป
- 21 ลักษณะการประกอบธุรกิจ
- 39 ปัจจัยความเสี่ยง



TICON Industrial Connection
Public Company Limited

STEP TO
**BUSINESS
TRIUMPH[®]**

- 44 โครงสร้างการถือหุ้น
- 45 การจัดการ
- 54 การกำกับดูแลกิจการ
- 63 การควบคุมภายในและการตรวจสอบภายใน
- 65 รายการระหว่างกัน
- 66 คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ
- 77 รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน
- 78 งบการเงิน
- 149 แบบยืนยันความถูกต้องครบถ้วนของคำตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้สอบบัญชี

สารจากประธานกรรมการ



ปี 2553 นับว่าเป็นปีที่ภาคอุตสาหกรรมมีการฟื้นตัวขึ้นจากปี 2552 ที่มีการปรับลดการผลิตลงอย่างมาก การฟื้นตัวของภาคอุตสาหกรรมได้ส่งผลให้มีการลงทุนใหม่เข้ามาในประเทศไทย และทำให้ความต้องการเช่าโรงงานและคลังสินค้ามีเพิ่มขึ้นอย่างเห็นได้ชัด ดังจะเห็นได้จากการเช่าโรงงานและคลังสินค้าสุทธิของบริษัทเพิ่มมากขึ้นถึง 4 เท่า เมื่อเทียบกับปี 2552

โรงงานให้เช่า

การปรับลดการผลิตลงอย่างมากในช่วงต้นปี 2552 ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากวิกฤตการณ์ทางการเงินทั่วโลกและทำให้ผู้ประกอบการลดปริมาณสินค้าคงคลังลงนั้นเกิดขึ้นเป็นระยะเวลาไม่นานนัก การผลิตในภาคอุตสาหกรรมเริ่มฟื้นตัวขึ้นตั้งแต่ไตรมาสที่สามของปี 2552 และมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องในปี 2553 และแม้ว่าจะมีเหตุการณ์ความไม่สงบทางการเมืองในกรุงเทพมหานครช่วงเดือนเมษายนและพฤษภาคม แต่ภาคการผลิตเพื่อส่งออกในไตรมาสที่สองยังมีการเติบโตร้อยละ 30-40 จากปีก่อนหน้า ซึ่งส่งผลให้มีความต้องการโรงงานเพิ่มขึ้น

จำนวนโรงงานว่างที่บริษัทเคยมีสูงสุดถึง 55 โรงงานในปี 2552 นั้นได้ลดลงเหลือเพียง 28 โรงงาน ณ สิ้นปี 2553 ซึ่งใกล้เคียงกับจำนวนโรงงานว่างที่บริษัทตั้งใจจะมีไว้สำหรับรองรับการเช่าจากลูกค้าใหม่ที่ต้องการใช้พื้นที่ทันที ทั้งนี้ ในปี 2553 บริษัทมีพื้นที่เช่าโรงงานสุทธิเพิ่มขึ้นรวม 76,000 ตารางเมตร เทียบกับในปี 2552 ที่มีพื้นที่เช่าสุทธิเพิ่มขึ้น 18,000 ตารางเมตร

ความต้องการพื้นที่เช่าส่วนใหญ่มาจากกลุ่มอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ (ร้อยละ 26 ของการเช่าสุทธิต่อปี) และอุตสาหกรรมยานยนต์ (ร้อยละ 39) เพื่อรองรับสายการผลิตที่มีอยู่แล้วและสายการผลิตใหม่ ทั้งนี้ นอกจากการผลิตระยะบะที่มีอยู่ปัจจุบันแล้ว อุตสาหกรรมยานยนต์ในประเทศไทยได้ขยายไปสู่การผลิตรถยนต์นั่งขนาดเล็กโดยเฉพาะรถอีโคคาร์ ซึ่งจะส่งผลให้เกิดความต้องการเช่าโรงงานเพิ่มขึ้นจากผู้ผลิตชิ้นส่วนเพื่อป้อนอุตสาหกรรมดังกล่าว

คลังสินค้าให้เช่า

จากการปรับลดการผลิตในช่วงต้นปี 2552 การให้เช่าคลังสินค้าส่วนใหญ่ในระหว่างปีดังกล่าวเป็นการให้เช่าแก่ผู้ประกอบการในธุรกิจค้าปลีกและธุรกิจผลิตสินค้าอุปโภคบริโภค และเมื่อการผลิตในภาคอุตสาหกรรมกลับมาเติบโตตามปกติได้ส่งผลให้มีความต้องการคลังสินค้าสำหรับภาคอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้น

กว่าครึ่งหนึ่งของการเช่าทั้งหมดในปี 2553 เป็นการเช่าคลังสินค้าที่สร้างขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-suit) ซึ่งช่วยลดความเสี่ยงในการหาลูกค้าเช่าภายหลังการสร้างอาคารเสร็จ บริษัทสามารถให้เช่าคลังสินค้าพื้นที่ 15,000 ตารางเมตร แก่ The Billennium Corporation เพื่อเป็นศูนย์กระจายสินค้าของ F&N Dairies ในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ (อยุธยา) ในช่วงปลายปี 2552 นอกจากนั้นบริษัทมีการให้เช่าคลังสินค้าที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้าอีกในปี 2553 ได้แก่ การให้เช่าคลังสินค้าพื้นที่ 14,000 ตารางเมตร แก่ Leschaco ในเขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน-บางนา การให้เช่าคลังสินค้าพื้นที่ 21,000 ตารางเมตร แก่ DHL (ผู้บริหารคลังสินค้าให้แก่กลุ่ม General Motor) ที่ศูนย์คลังสินค้าอีสเทิร์นซีบอร์ด และการให้เช่าพื้นที่ส่วนต่อขยายแก่ Siam Makro ในเขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน-วังน้อย

ในปี 2553 บริษัทมีพื้นที่เช่าคลังสินค้าสุทธิเพิ่มขึ้นรวม 79,000 ตารางเมตร เปรียบเทียบกับในปี 2552 ที่มีพื้นที่เช่าสุทธิเพิ่มขึ้นน้อยกว่า 20,000 ตารางเมตร นอกจากนั้นบริษัทมีทำเลที่ตั้งคลังสินค้าให้เช่าเพิ่มขึ้นจาก 3 ทำเล (บางนา แหลมฉบัง และ วังน้อย) ในช่วงปลายปี 2552 เป็น 7 ทำเล ด้วยการซื้อที่ดินเพิ่มขึ้นในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา เขตลาดกระบัง นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร และบริเวณอีสเทิร์นซีบอร์ด ซึ่งจะทำให้บริษัทมีความได้เปรียบในการแข่งขันด้านทำเลที่ตั้งของคลังสินค้าของบริษัททั้งแบบที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า และแบบมาตรฐาน

กิจกรรมการลงทุน

หลายปีที่ผ่านมา บริษัทเป็นผู้ให้การสนับสนุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ 2 กองทุน อันได้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (TFUND) และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์ (TLOGIS) TFUND จัดตั้งมาเป็นเวลากว่า 5 ปีแล้ว และที่ผ่านมามีรายได้และการจ่ายปันผลที่ดีและสม่ำเสมอแม้ในภาวะวิกฤตช่วงครึ่งปีแรกของปี 2552 สำหรับ TLOGIS จัดตั้งขึ้นในเดือนพฤศจิกายน 2552 และเป็นที่รู้จักดีเช่นเดียวกับ TFUND โดยมีการรับประกันรายได้ของกองทุนที่อัตราผลตอบแทนขั้นต่ำร้อยละ 7 ต่อปี ตลอดระยะเวลา 7 ปีแรกของอายุกองทุน ทั้ง TFUND และ TLOGIS มีการซื้อขายที่ราคาสูงกว่ามูลค่าที่ตราไว้มาเกือบตลอด ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2553 บริษัทมีสัดส่วนการลงทุนใน TFUND ร้อยละ 28 และ TLOGIS ร้อยละ 20 ของเงินทุนของกองทุน

ในเดือนตุลาคม 2553 TFUND ประสบความสำเร็จในการเพิ่มทุนเพื่อซื้อทรัพย์สินจากบริษัท โดยการเสนอขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยเดิม ซึ่งได้รับความสนใจจากผู้ลงทุนเป็นอย่างมาก โดยหน่วยลงทุนที่เสนอขายได้รับการจองซื้อหมดทั้งจำนวน ทั้งนี้ บริษัทได้รับเงินจากการขายสินทรัพย์ให้ TFUND รวม 1,707.25 ล้านบาท TFUND และ TLOGIS มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิรวมกันทั้งสิ้นประมาณ 12,000 ล้านบาท บริษัทจะได้รับประโยชน์จากการมีรายได้ที่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องในรูปของค่าธรรมเนียมการบริหารสินทรัพย์ และเงินปันผล นอกจากนั้นบริษัทยังได้รับส่วนแบ่งกำไรจาก TLOGIS อีกด้วย

ผลการดำเนินงานโดยรวม

กำไรสุทธิของบริษัทในปี 2553 เพิ่มขึ้นร้อยละ 25.7 จากปี 2552 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TFUND เพิ่มขึ้น และรายได้ค่าเช่าที่เพิ่มขึ้น

การขยายธุรกิจ

การแข่งขันที่รุนแรงมากขึ้นในประเทศพัฒนาแล้วได้ผลักดันให้เกิดการจ้างผลิต (Outsourcing) และเกิดความหลากหลายของประเภทอุตสาหกรรม ซึ่งแนวโน้มดังกล่าวจะทำให้เกิดการเพิ่มขึ้นของความต้องการโรงงานที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้าที่มีขนาดพื้นที่ใหญ่ขึ้น รวมทั้งความต้องการในการขยายพื้นที่เช่าโรงงานของลูกค้า

ความต้องการเช่าคลังสินค้ามีแนวโน้มที่จะเติบโตตามการขยายตัวของการผลิตสินค้าการใช้จ่ายของผู้บริโภค รวมทั้งความต้องการของผู้ให้บริการด้านโลจิสติกส์ในการยกระดับและรวมศูนย์พื้นที่คลังสินค้าให้เป็นศูนย์กระจายสินค้าที่มีคุณภาพดีขึ้น

บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยขึ้นในปีที่ผ่านมา ชื่อ Shanghai TICON Investment Management Co., Ltd. เพื่อศึกษาและมองหาโอกาสการลงทุนในประเทศจีน โดยมีสำนักงานอยู่ที่นครเซี่ยงไฮ้

ภาพรวมธุรกิจ

วิกฤตการณ์การเงินโลกอาจส่งผลกระทบเชิงลบต่อเศรษฐกิจของประเทศไทย แต่การชะลอตัวของตลาดสินค้าอุตสาหกรรมในยุโรป และอเมริกาเหนือ รวมทั้งการแข่งขันด้านราคาที่สูงขึ้น จะกระตุ้นให้เกิดการจ้างผลิตจากประเทศฝั่งตะวันตกมายังประเทศฝั่งตะวันออก ซึ่งประเทศไทยรวมถึงบริษัทจะได้รับประโยชน์จากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

ประเทศไทยมีโอกาสดีในการเติบโตในหลาย ๆ ด้าน แต่การเมืองภายในประเทศยังคงเป็นประเด็นที่ต้องจับตามอง บริษัทคาดหวังว่า ความขัดแย้งทางการเมืองจะปราศจากความรุนแรงและความวุ่นวาย ซึ่งหากเป็นเช่นนั้นเศรษฐกิจไทยจะสามารถเติบโตได้อย่างแข็งแกร่งต่อไป



(นายชาลี โสภณพนิช)
ประธานกรรมการ

รายงานการกำกับดูแลกิจการ ของคณะกรรมการตรวจสอบ ประจำปี 2553



เรียน ท่านผู้ถือหุ้น บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยกรรมการจากภายนอกจำนวนสามท่าน ซึ่งมีความเป็นอิสระและมีคุณสมบัติเหมาะสมตามข้อกำหนดและแนวทางการปฏิบัติที่ดีสำหรับคณะกรรมการตรวจสอบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สมาชิกของคณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วย นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เร็นท์ (ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ) นายชัชวาลย์ เจียรนวนนท์ และนายตรีชวัญ บุณนาค

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่เพื่อดูแลให้บริษัทมีการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งครอบคลุมถึงการควบคุมภายในของบริษัท การบริหารความเสี่ยง ความโปร่งใสในการบริหารของฝ่ายจัดการ รวมทั้งดูแลให้มีการปกป้องผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ในปี 2553 ที่ผ่านมากomiteeตรวจสอบมีการประชุมรวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เร็นท์ และนายตรีชวัญ บุณนาค เข้าร่วมประชุม 4 ครั้ง และนายชัชวาลย์ เจียรนวนนท์ เข้าร่วมประชุม 3 ครั้งนอกจากนี้ยังมีผู้บริหาร ผู้สอบบัญชี และผู้ตรวจสอบภายในเข้าร่วมประชุมด้วยทุกครั้ง ยกเว้นในบางวาระจะมีการประชุมร่วมกันระหว่างคณะกรรมการตรวจสอบ ผู้สอบบัญชี และผู้ตรวจสอบภายในเท่านั้น ซึ่งสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

1. การสอบทานงบการเงิน คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานงบการเงินรายไตรมาสและประจำปี 2553 ร่วมกับฝ่ายบริหารและผู้สอบบัญชี ในเรื่องความถูกต้องครบถ้วนของงบการเงิน และความเพียงพอในการเปิดเผยข้อมูล ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นสอดคล้องกับผู้สอบบัญชีว่า งบการเงินดังกล่าวมีความครบถ้วน เป็นที่น่าเชื่อถือได้ สมเหตุสมผลตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป

2. สอบทานข้อมูลการดำเนินงานและระบบการควบคุมภายใน เพื่อประเมินความเพียงพอ เหมาะสม และประสิทธิผลของระบบการควบคุมภายในซึ่งครอบคลุมระบบงานที่สำคัญของบริษัท ทั้งนี้ ไม่พบจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ และพบว่าบริษัทมีการดูแลรักษาทรัพย์สินที่เหมาะสม ทั้งนี้คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นสอดคล้องกับผู้สอบบัญชีว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่พอเพียง และมีระบบการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานอย่างเพียงพอ เหมาะสม และมีประสิทธิผล

3. สอบทานการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า ไม่พบประเด็นที่เป็นสาระสำคัญในเรื่องการไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย และข้อกำหนดดังกล่าว

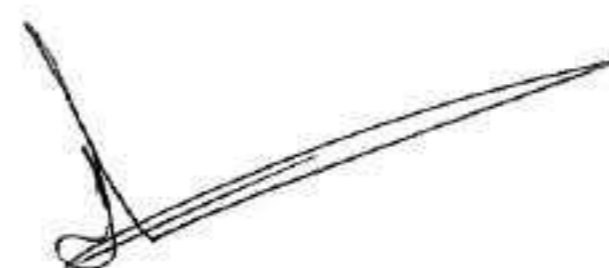
4. สอบทานและให้ความเห็นต่อรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งผู้สอบบัญชี และคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายการค้ากับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่มีสาระสำคัญได้เปิดเผยและแสดงรายการในงบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงินแล้ว รวมทั้งมีความเห็นว่า รายการดังกล่าวเป็นรายการที่สมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

5. พิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอคำตอบแทนผู้สอบบัญชี เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาจากผลการปฏิบัติงาน ความเป็นอิสระ และความเหมาะสมของคำตอบแทน คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้สอบบัญชีว่าในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา ผู้สอบบัญชีได้ปฏิบัติงานด้วยความรู้ ความสามารถในวิชาชีพ และให้ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและความเสี่ยงต่างๆ รวมทั้งมีความเป็นอิสระในการปฏิบัติงาน

โดยในปี 2553 คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นชอบในการเสนอแต่งตั้ง นางสาวรุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3516 แห่งบริษัท สำนักงาน เอ็นส์ท แอนด์ ยัง จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทประจำปี 2553 ซึ่งนับเป็นปีที่ 2 ในการเป็นผู้สอบบัญชีของนางสาวรุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล

กล่าวโดยสรุป คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ครบถ้วนตามกฎบัตรที่ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และมีความเห็นว่า บริษัทมีการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ปฏิบัติตามข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอ มีความโปร่งใสในการบริหารของฝ่ายจัดการ มีระบบการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ และมีการจัดทำรายงานทางการเงินตามหลักการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป โดยมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ

ในนามของคณะกรรมการตรวจสอบ



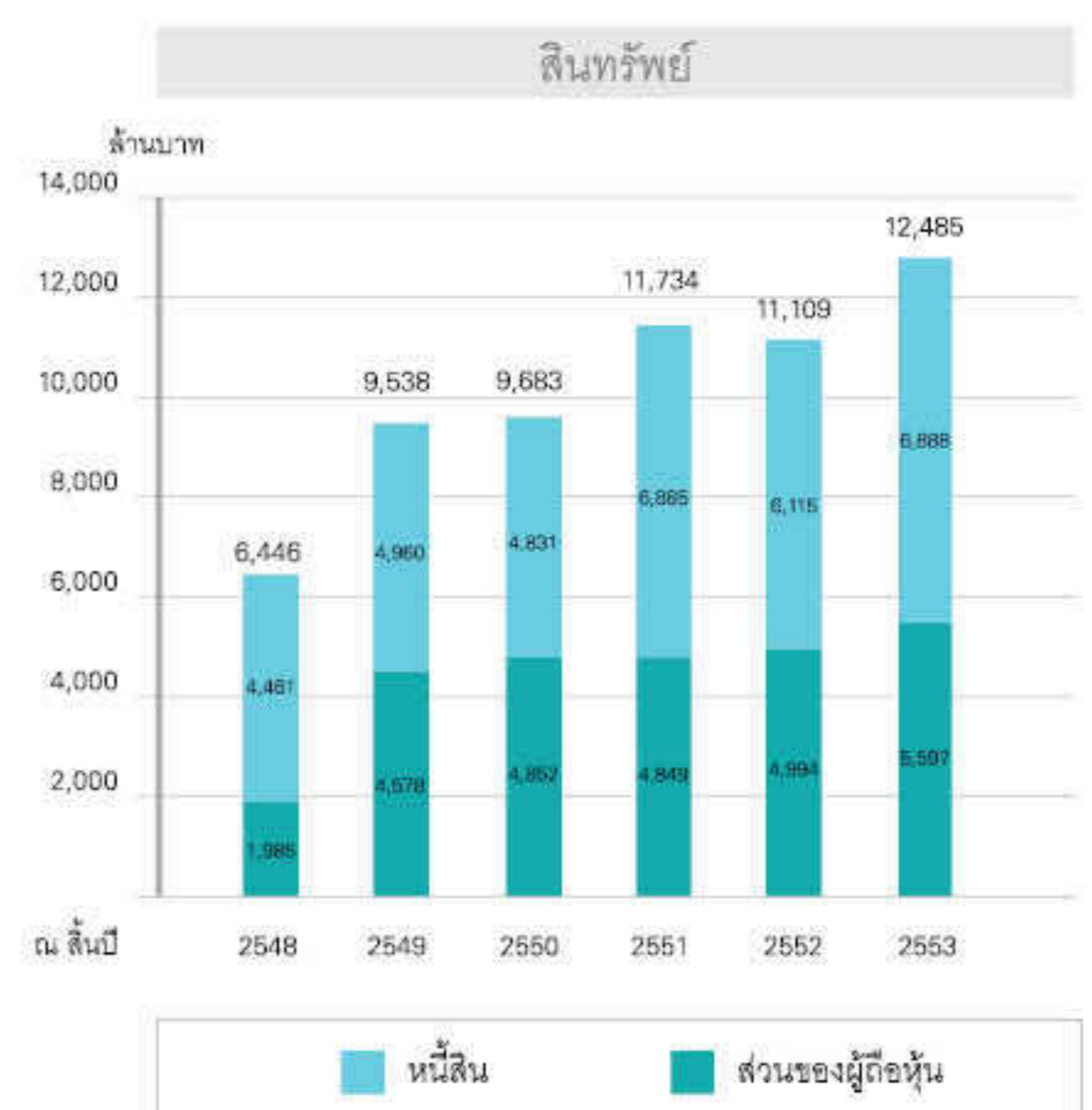
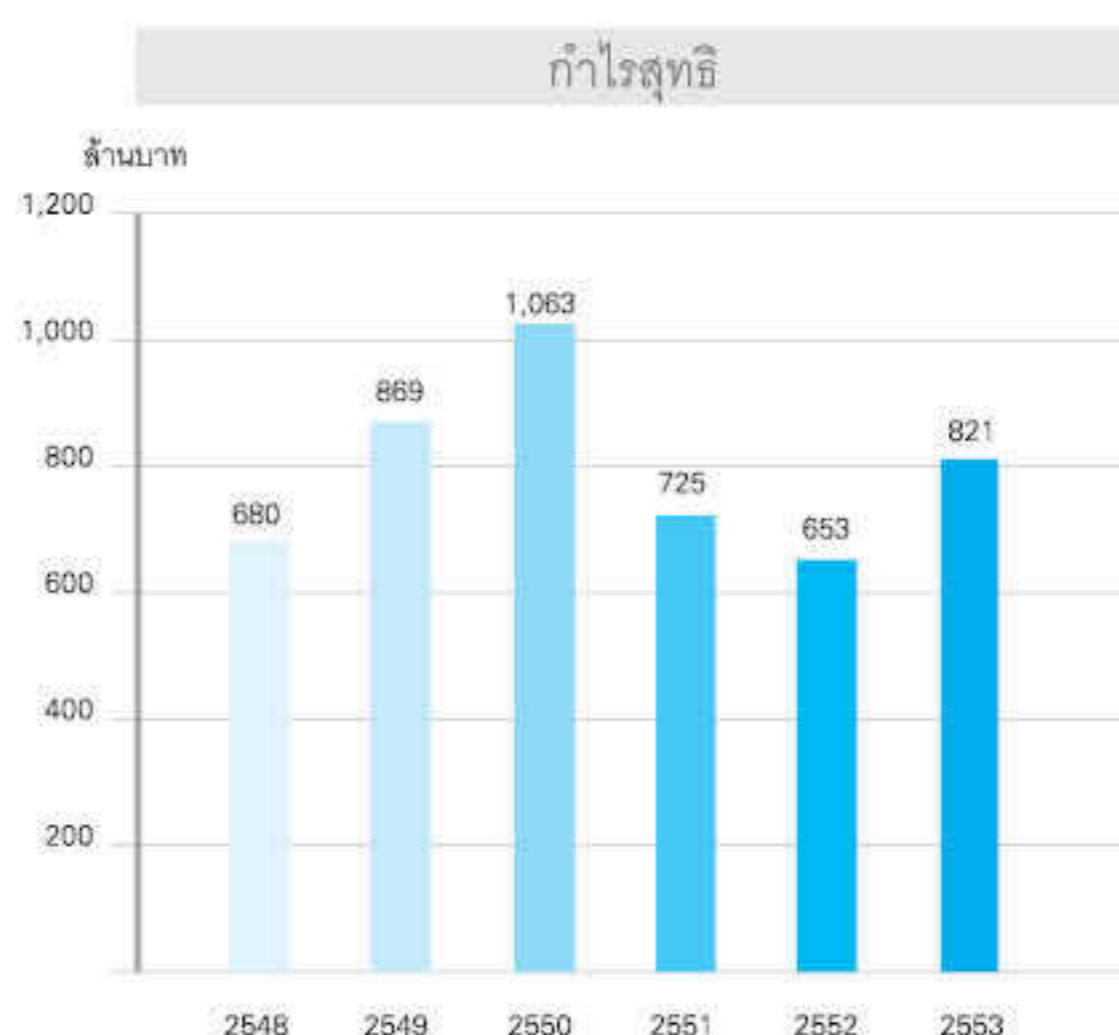
(นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เร้นท์, F.C.A.)

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

สรุปข้อมูลทางการเงิน

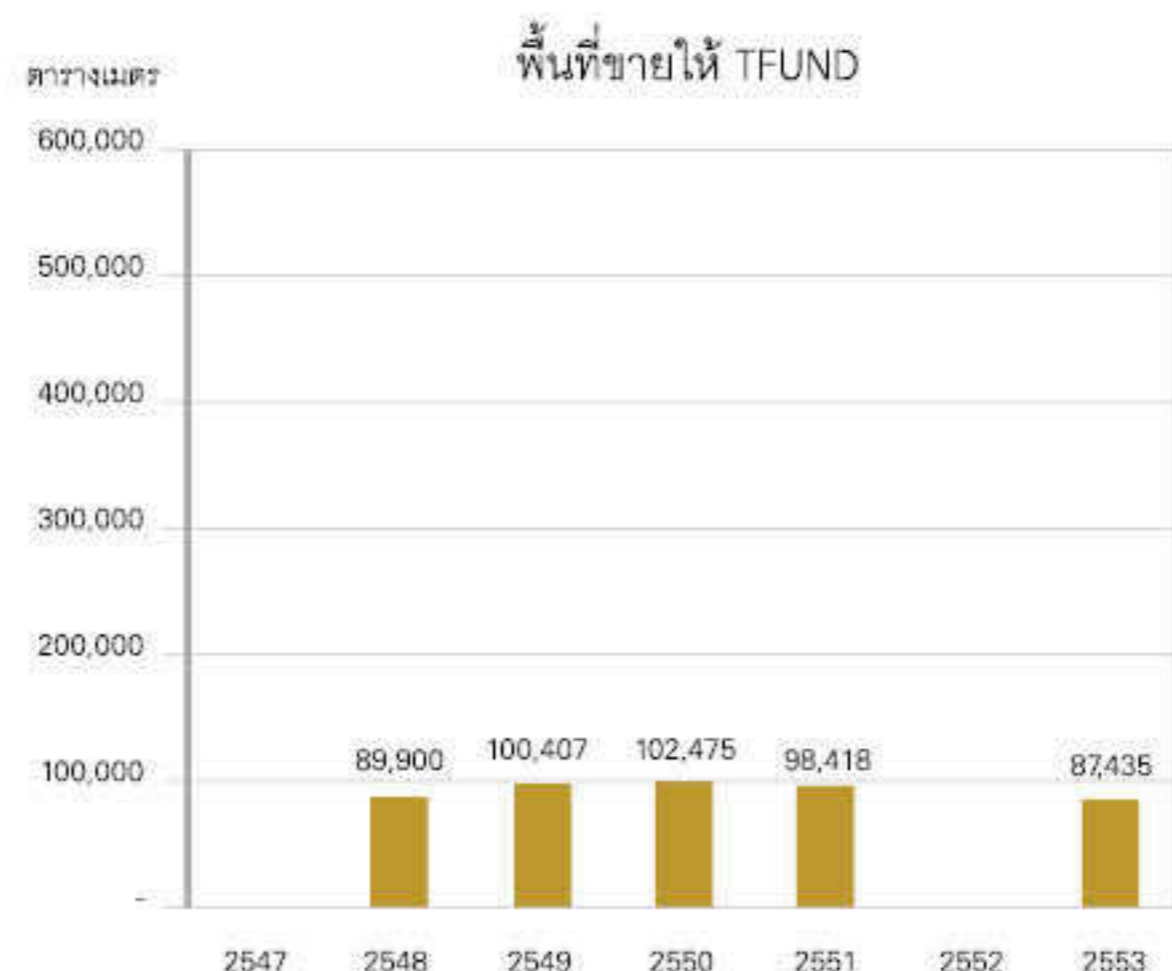
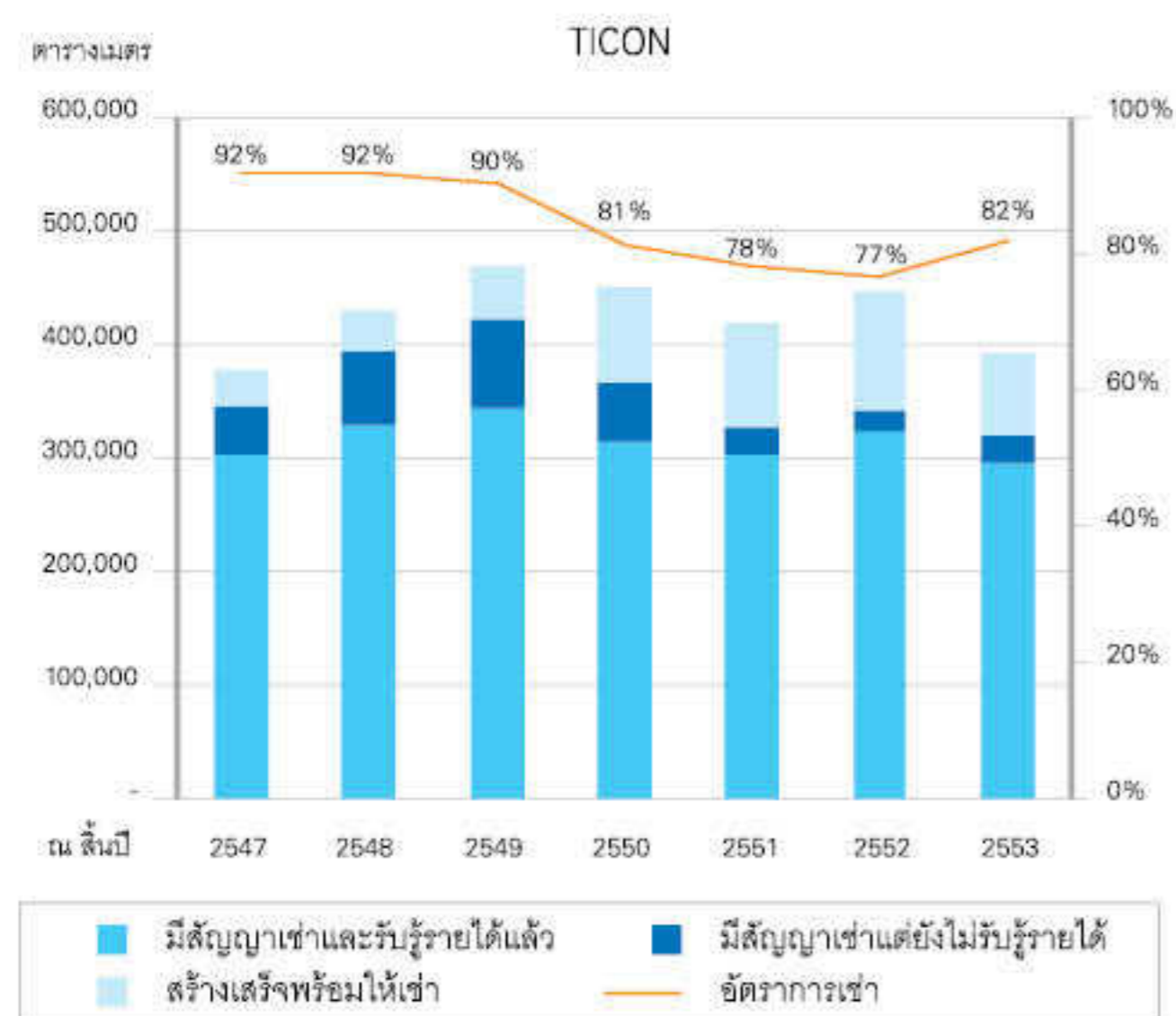
	หน่วย : ล้านบาท		
	2551	2552	2553
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND/TLOGIS	2,205.20	1,530.00	1,737.75
ค่าเช่ารับและค่าบริการ	811.65	809.23	850.87
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้เช่า	58.67	-	157.18
รายได้ค่าบริการจัดการจาก TFUND/TLOGIS	77.16	77.73	107.49
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน TFUND/TLOGIS	86.57	158.67	168.59
กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND	16.53	-	38.90
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND/TLOGIS	1,298.03	1,052.33	959.25
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	189.07	198.52	194.49
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้เช่า	39.86	-	95.67
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	261.55	266.46	294.68
กำไรสุทธิ	724.86	653.28	821.10
สินทรัพย์	11,734.07	11,109.07	12,484.63
หนี้สิน	6,884.53	6,115.49	6,887.64
ส่วนของผู้ถือหุ้น	4,849.53	4,993.57	5,596.99
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	14.94	13.27	15.51
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (ร้อยละ)	11.26	10.15	12.07
อัตรากำไรจ่ายปันผล (ร้อยละ)	72.63	82.28	95.11*

*รวมจำนวนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นที่คาดว่าจะเกิดจากการใช้สิทธิแปลงสภาพ TICON-W4 ที่เหลืออยู่ทั้งจำนวนในเดือนมีนาคม 2554

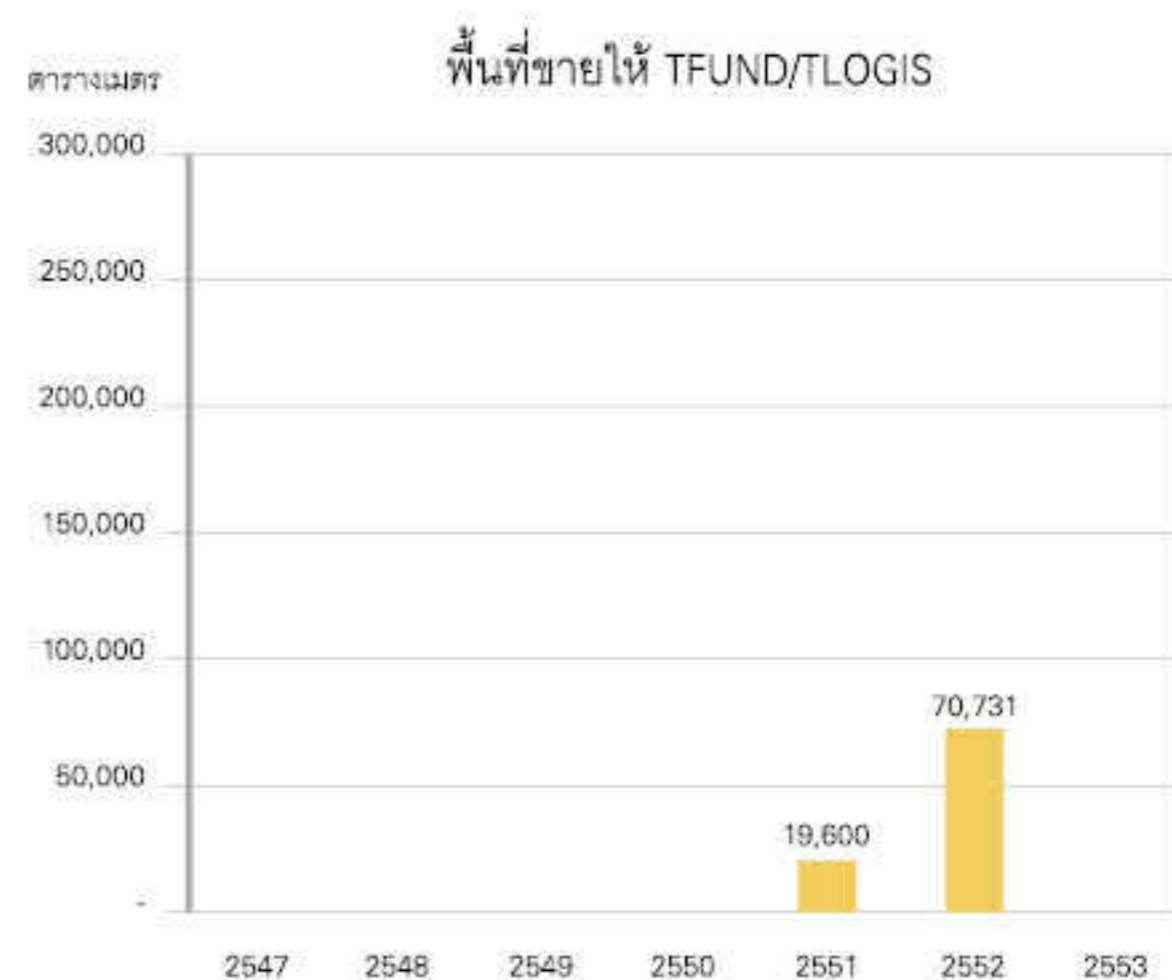
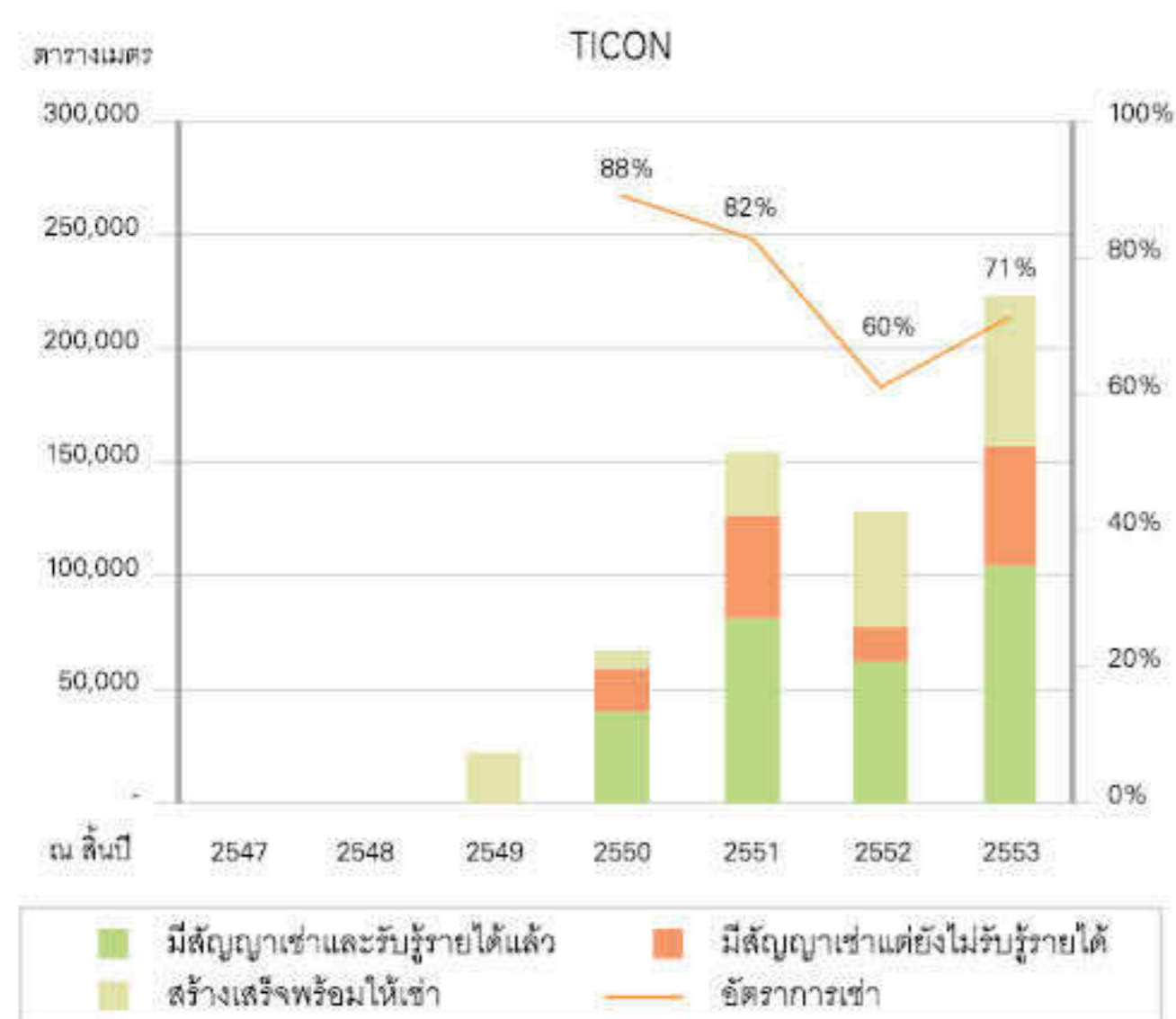


โรงงานและคลังสินค้า

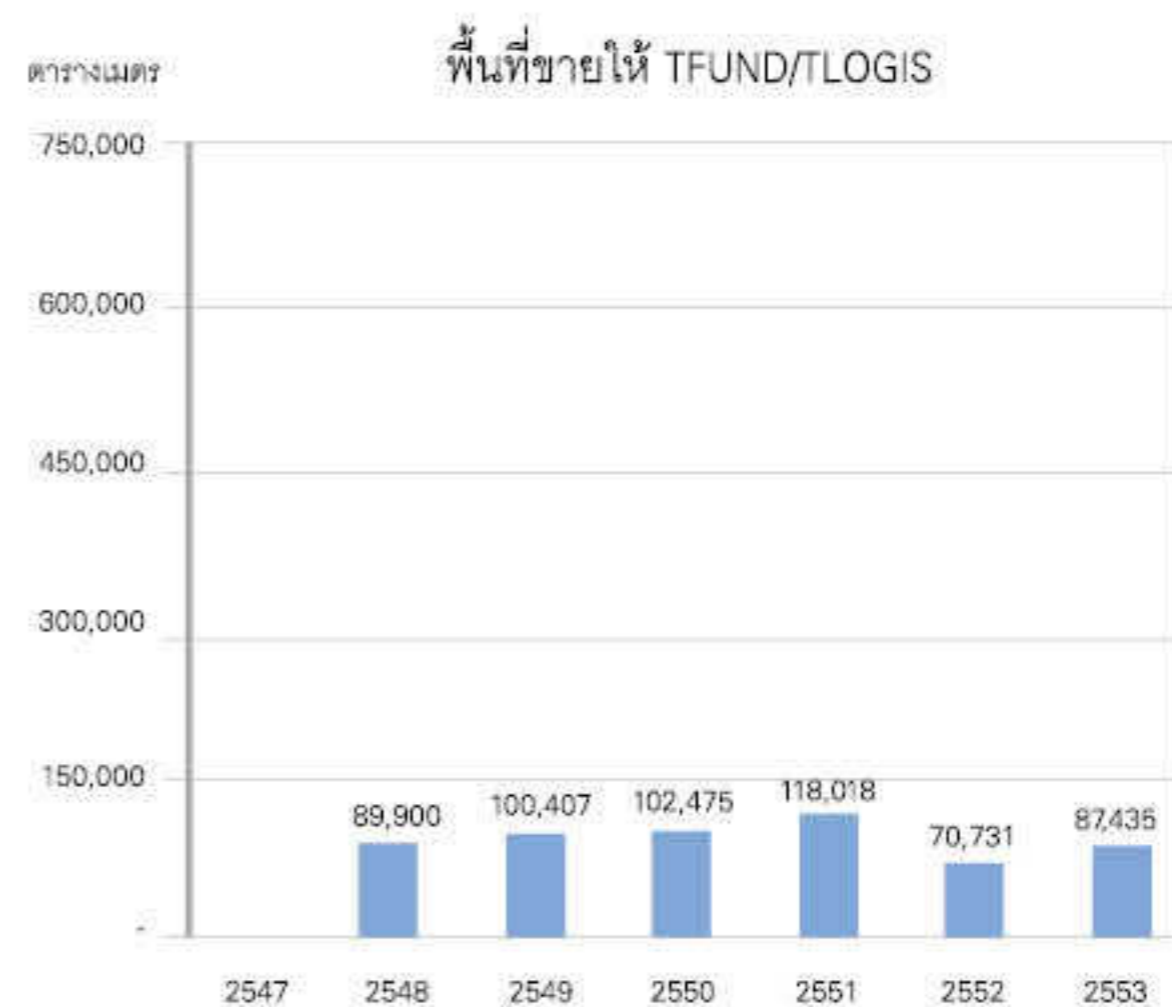
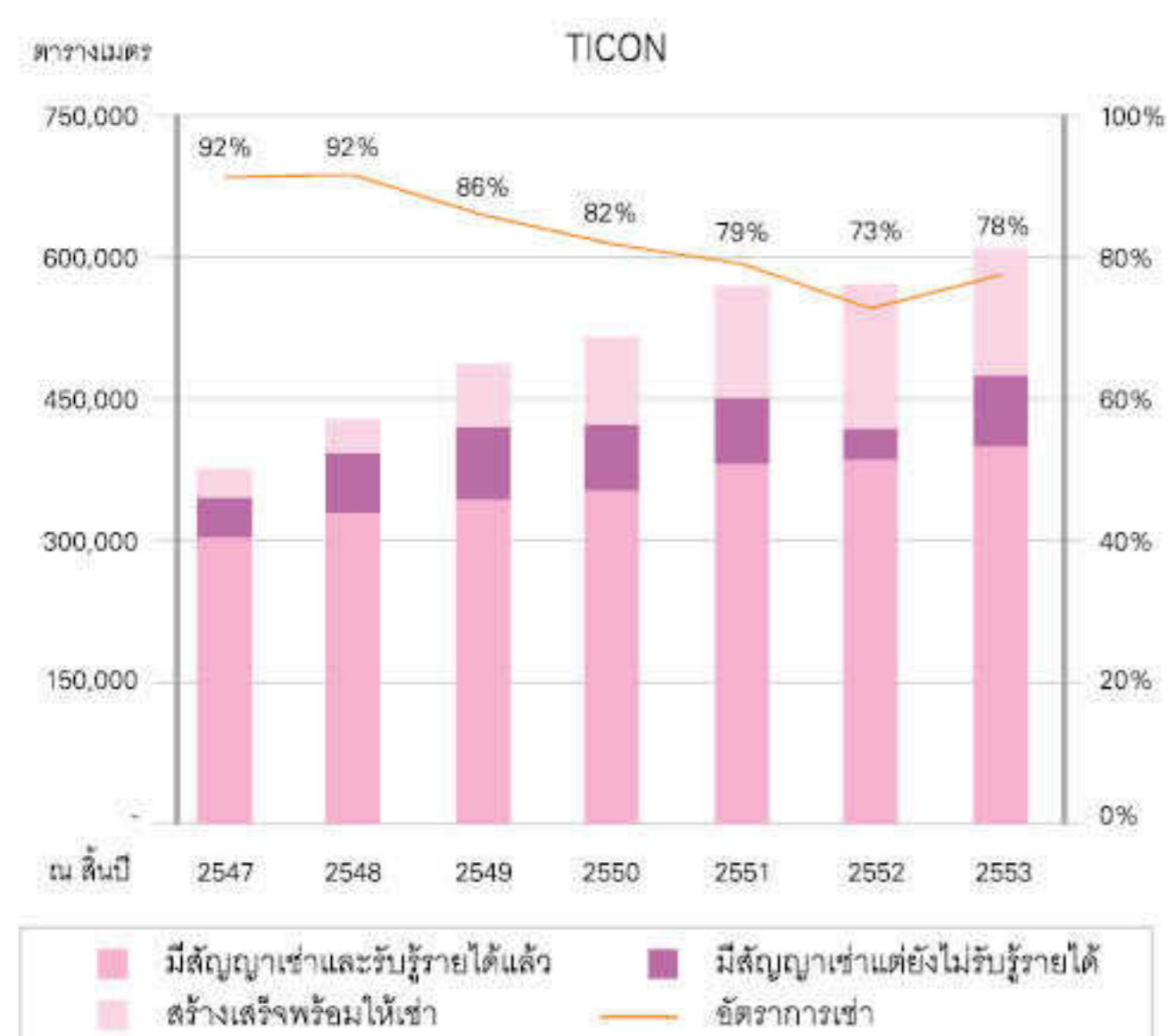
โรงงาน



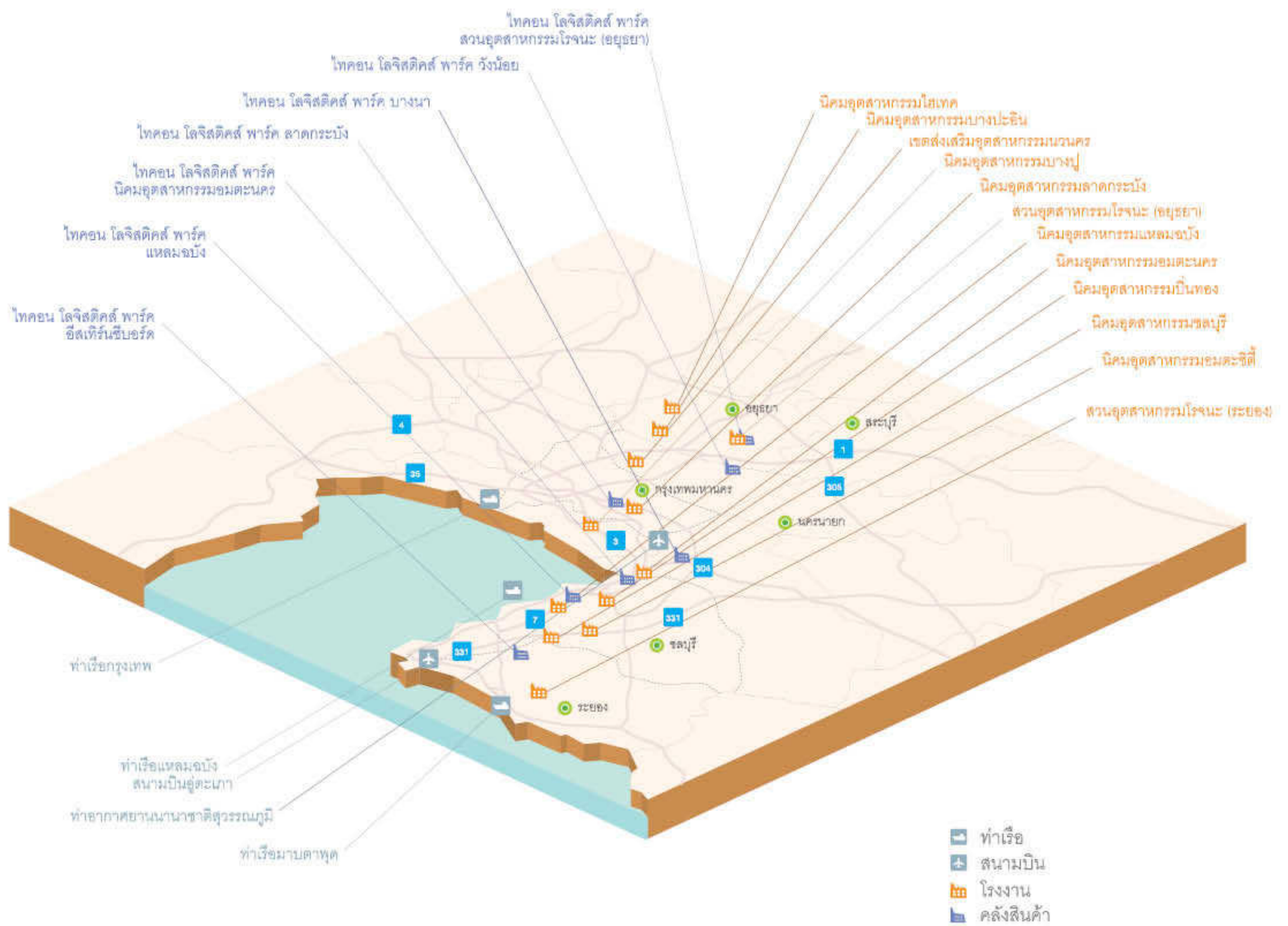
คลังสินค้า



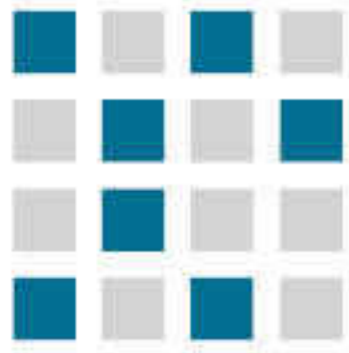
โรงงานและคลังสินค้า



ที่ตั้งโรงงานและคลังสินค้า



ความรับผิดชอบต่อสังคม



ร่วมปลูกป่าชายเลน
ณ สถานตากอากาศบางปู
จ.สมุทรปราการ



บริจาคอุปกรณ์การเรียน
จ.ตาก



บริจาคผ้าพันและเสื้อกันหนาว
จ.เพชรบูรณ์



คณะกรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการ



นายชาลี โสภณพงษ์
ประธานกรรมการ

อายุ 50 ปี

การศึกษา

- ปริญญาโทบริหารธุรกิจ
The University of Chicago
- ประกาศนียบัตรสถาบันกรรมการบริษัทไทย
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท
ร้อยละ 0.83 (ณ วันที่ 11 มีนาคม 2554)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่าง
กรรมการ/ผู้บริหาร
- ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
2553 - ปัจจุบัน กรรมการ Shanghai TICON
Investment Management Co., Ltd.
(บริหารการลงทุน)
2540 - ปัจจุบัน กรรมการผู้อำนวยการ
บจก. นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย
(อสังหาริมทรัพย์)
2530 - ปัจจุบัน กรรมการผู้อำนวยการ
บจก. ชิตีเรียลตี้ (อสังหาริมทรัพย์)



นายดิเรก วินิชบุตร
กรรมการ

อายุ 68 ปี

การศึกษา

- อนุปริญญาบริหารธุรกิจ
London School of Foreign
- Director Accreditation Program
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท
ร้อยละ 0.14 (ณ วันที่ 11 มีนาคม 2554)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่าง
กรรมการ/ผู้บริหาร
เป็นพี่น้องกับนายจิระพงษ์ วินิชบุตร
ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัท

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
2546 - ปัจจุบัน กรรมการ
บจก. อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส
(สร้างโรงงานให้เช่า)
2532 - ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
บมจ. สวนอุตสาหกรรมโรจนะ
(อสังหาริมทรัพย์)



นายจิระพงษ์ วินิชบุตร
กรรมการ

อายุ 60 ปี

การศึกษา

- ปริญญาโทบริหารธุรกิจ
George Washington University
- Director Accreditation Program
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท
- ไม่มี - (ณ วันที่ 11 มีนาคม 2554)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่าง
กรรมการ/ผู้บริหาร
เป็นพี่น้องกับนายดิเรก วินิชบุตร
ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัท

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
2553 - ปัจจุบัน กรรมการ Shanghai TICON
Investment Management Co., Ltd.
(บริหารการลงทุน)
2548 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ
บจก. ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค
(สร้างคลังสินค้าให้เช่า)
2540 - ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ
บจก. โรจนะ พาวเวอร์
(ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า)
2536 - ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ
บมจ. สวนอุตสาหกรรมโรจนะ
(อสังหาริมทรัพย์)



นายโว เสง ควน
กรรมการและกรรมการผู้ช่วยการ

อายุ 53 ปี

การศึกษา

- ปริญญาโทบริหารธุรกิจ
The University of Chicago

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท
ร้อยละ 6.80 (ณ วันที่ 11 มีนาคม 2554)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่าง
กรรมการ/ผู้บริหาร
- ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
2553 - ปัจจุบัน กรรมการ Shanghai TICON
Investment Management Co., Ltd.
(บริหารการลงทุน)
2548 - ปัจจุบัน กรรมการ
บจก. ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค
(สร้างคลังสินค้าให้เช่า)
2544 - ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ
บจก. อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส
(สร้างโรงงานให้เช่า)



นายพจน์ วิเทศยนตรกิจ
กรรมการ

อายุ 58 ปี

การศึกษา

- ปริญญาโทบริหารธุรกิจ
Harvard Business School
- ประกาศนียบัตรสถาบันกรรมการบริษัทไทย
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- Chairman 2000 Program
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท
- ไม่มี - (ณ วันที่ 11 มีนาคม 2554)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่าง
กรรมการ/ผู้บริหาร
- ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
- ไม่มี -



นายวิวัฒน์ พูลเกษ
กรรมการและกรรมการผู้จัดการ

อายุ 50 ปี

การศึกษา

- ปริญญาโทวิศวกรรมศาสตร์
University of Colorado
- ประกาศนียบัตรสถาบันกรรมการ
บริษัทไทย (สมาชิกผู้ทรงคุณวุฒิอาวุโส)
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- DCP Refresher Course
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- ประกาศนียบัตรหลักสูตร
Audit Committee Program (ACP)
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- ประกาศนียบัตรหลักสูตรผู้บริหารระดับสูง
รุ่นที่ 11 สถาบันวิทยาการตลาดทุน

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท
ร้อยละ 0.58 (ณ วันที่ 11 มีนาคม 2554)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่าง
กรรมการ/ผู้บริหาร
- ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
2553 - ปัจจุบัน กรรมการ Shanghai TICON
Investment Management Co., Ltd.
(บริหารการลงทุน)
2548 - ปัจจุบัน กรรมการ
บจก. ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค
(สร้างคลังสินค้าให้เช่า)
2544 - ปัจจุบัน กรรมการ
บจก. อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส
(สร้างโรงงานให้เช่า)



นายเดวิด เคสมอนด์ แทรร์เรนท์
กรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ

อายุ 68 ปี

การศึกษา

- Fellow of the Institute of Chartered Accountants in England & Wales
- Director Accreditation Program สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท
ร้อยละ 0.07 (ณ วันที่ 11 มีนาคม 2554)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่าง
กรรมการ/ผู้บริหาร
- ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
2551 - ปัจจุบัน กรรมการ
ประธานกรรมการตรวจสอบ
และ กรรมการพิจารณาค่าตอบแทน
บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้
ดีเวลลอปเม้นท์ (อสังหาริมทรัพย์)
2538 - ปัจจุบัน กรรมการ
Sakura Ventures Pte. Ltd.
(อสังหาริมทรัพย์ สำนักงานและโรงแรม)



นายชวัลย์ เจียวนนท์
กรรมการและกรรมการตรวจสอบ

อายุ 49 ปี

การศึกษา

- ปริญญาตรีบริหารธุรกิจ
University of Southern California
- Director Accreditation Program สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- ประกาศนียบัตรหลักสูตรผู้บริหารระดับสูง
รุ่นที่ 9 สถาบันวิทยาการตลาดทุน

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท
- ไม่มี - (ณ วันที่ 11 มีนาคม 2554)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่าง
กรรมการ/ผู้บริหาร
- ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
2547 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ
บมจ. เมโทรสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้
(อสังหาริมทรัพย์)



นายตริวัณ บุญนาค
กรรมการและกรรมการตรวจสอบ

อายุ 54 ปี

การศึกษา

- ปริญญาโทบริหารธุรกิจ
University of North Texas
- ประกาศนียบัตรสถาบันกรรมการบริษัทไทย
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- Director Accreditation Program สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท
ร้อยละ 0.24 (ณ วันที่ 11 มีนาคม 2554)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่าง
กรรมการ/ผู้บริหาร
- ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
2552 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ
กรรมการตรวจสอบและกรรมการ
พิจารณา ค่าตอบแทน
บมจ. แผ่นดินทองพร็อพเพอร์ตี้
ดีเวลลอปเม้นท์ (อสังหาริมทรัพย์)
2551 - ปัจจุบัน กรรมการ
บจก. ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค
(สร้างคลังสินค้าให้เช่า)
2550 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ
และกรรมการตรวจสอบ
บมจ. ลิฟวิ่งแลนด์ แคปปิตอล
(อสังหาริมทรัพย์)

ผู้บริหาร

ดร. สมศักดิ์ ไชยพร

อายุ

การศึกษา

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

ผู้จัดการทั่วไป

- 59 ปี
- ปริญญาเอกวิศวกรรมศาสตร์ Ecole Centrale de Lyon
- ร้อยละ 0.13 (ณ วันที่ 11 มีนาคม 2554)
- - ไม่มี -
- 2544 - ปัจจุบัน ผู้จัดการทั่วไป
บจก. อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส (สร้างโรงงานให้เขา)

นายพรเทพ พิศาลางกูร

อายุ

การศึกษา

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

ผู้อำนวยการ ฝ่ายพัฒนาโครงการ

- 54 ปี
- ปริญญาตรีสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ร้อยละ 0.13 (ณ วันที่ 11 มีนาคม 2554)
- - ไม่มี -
- - ไม่มี -

นายสมศักดิ์ รัตนวิระกุล

อายุ

การศึกษา

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

ผู้อำนวยการ ฝ่ายการตลาด

- 51 ปี
- ปริญญาโทบริหารธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ร้อยละ 0.001 (ณ วันที่ 11 มีนาคม 2554)
- - ไม่มี -
- 2539 - 2547 ผู้จัดการฝ่ายวางแผนและโครงการ
บมจ. ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม (อสังหาริมทรัพย์)

นางสาวศิริพร สมบัติวัฒนา

อายุ

การศึกษา

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร
ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจบริษัท**ผู้อำนวยการ ฝ่ายธุรการ**

- 48 ปี
- ปริญญาตรีบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ
- ร้อยละ 1.90 (ณ วันที่ 11 มีนาคม 2554)
- - ไม่มี -
- - ไม่มี -

นางสาวลลิตพันธุ์ พิริยะพันธุ์

อายุ

การศึกษา

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร
ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท**ผู้อำนวยการ ฝ่ายการเงิน และเลขานุการบริษัท**

- 45 ปี
- ปริญญาโทเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ร้อยละ 0.01 (ณ วันที่ 11 มีนาคม 2554)
- - ไม่มี -
- - ไม่มี -

นายคมกฤษณ์ เลาวกุล

อายุ

การศึกษา

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร
ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท**ผู้อำนวยการ ฝ่ายบัญชี**

- 37 ปี
- ปริญญาโทคอมพิวเตอร์เทคโนโลยีสารสนเทศ
มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ
- ประกาศนียบัตรโครงการอบรม CFO รุ่นที่ 10 สภาวิชาชีพบัญชี
- - ไม่มี - (ณ วันที่ 11 มีนาคม 2554)
- - ไม่มี -
- - ไม่มี -

ข้อมูลทั่วไป

บริษัท

ชื่อ	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน)
ประเภทธุรกิจ	ก่อสร้างโรงงานมาตรฐานเพื่อวัตถุประสงค์ในการให้เช่า
เลขทะเบียนบริษัท	0107544000051 (บมจ. 666)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ห้อง 1308 ชั้น 13/1 อาคารสาทรซิตี้ทาวเวอร์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
	โทรศัพท์ (662) 679-6565 โทรสาร (662) 287-3153
เว็บไซต์	www.ticon.co.th
อีเมล	ticon@ticon.co.th
ทุนจดทะเบียน	1,037,252,920 บาท (ณ วันที่ 6 มกราคม 2554)
ทุนชำระแล้ว	699,697,720 บาท (ณ วันที่ 6 มกราคม 2554)
มูลค่าที่ตราไว้	1 บาทต่อหุ้น

บริษัทย่อย

บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิส เซส จำกัด

ประเภทธุรกิจ	ประกอบธุรกิจประเภทเดียวกับบริษัท
ผู้ถือหุ้น	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 99.99
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	49/32 หมู่ที่ 5 นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ตำบลทุ่งสุขลา อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี 20230
	โทรศัพท์ (662) 679-6565 โทรสาร (662) 287-3153
ทุนจดทะเบียน	50,000,000 บาท (ณ วันที่ 6 มกราคม 2554)
ทุนชำระแล้ว	50,000,000 บาท (ณ วันที่ 6 มกราคม 2554)
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาทต่อหุ้น

บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด

ประเภทธุรกิจ	พัฒนาลังสินค้าเพื่อวัตถุประสงค์ในการให้เช่า
ผู้ถือหุ้น	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 99.99
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ห้อง 1308 ชั้น 13/1 อาคารสารคดีตึกยาวเวอร์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
	โทรศัพท์ (662) 679-6565 โทรสาร (662) 287-3153
เว็บไซต์	www.ticonlogistics.com
อีเมล	logistics@ticon.co.th
ทุนจดทะเบียน	2,500,000,000 บาท (ณ วันที่ 6 มกราคม 2554)
ทุนชำระแล้ว	2,500,000,000 บาท (ณ วันที่ 6 มกราคม 2554)
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาทต่อหุ้น

Shanghai TICON Investment Management Company Limited

ประเภทธุรกิจ	บริหารการลงทุน
ผู้ถือหุ้น	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 100
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	Rm. A512, Building 4, No.3288, Jinhai Road, Pudong New Area, Shanghai, China
ทุนจดทะเบียน	2,000,000 ดอลลาร์ สรอ. (ณ วันที่ 6 มกราคม 2554)
ทุนชำระแล้ว	400,000 ดอลลาร์ สรอ. (ณ วันที่ 6 มกราคม 2554)

ผู้เกี่ยวข้องอื่น ๆ

นายทะเบียนหลักทรัพย์ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
อาคารสถาบันวิทยาการตลาดทุน
เลขที่ 2/7 หมู่ที่ 4 (โครงการนอร์ธปาร์ค) ถนนวิภาวดีรังสิต
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ 10210
โทรศัพท์ (662) 596-9000 โทรสาร (662) 832-4994-6

ผู้สอบบัญชี

นางสาวรุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3516
บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด
ชั้น 33 อาคารเลอริชดา
เลขที่ 193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์ (662) 264-0777 โทรสาร (662) 264-0789

ลักษณะประกอบธุรกิจ

1. การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ

นับตั้งแต่ช่วงปลายปี 2552 เป็นต้นมา เศรษฐกิจโลกเริ่มมีการฟื้นตัวขึ้น ผู้ประกอบการมีการขยายการผลิตเพื่อตอบสนองความต้องการสินค้าและบริการที่เพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้มีความต้องการใช้พื้นที่โรงงาน/คลังสินค้าเพิ่มขึ้น แม้ว่าในช่วงครึ่งแรกของปี 2553 จะมีความไม่สงบทางการเมืองภายในประเทศซึ่งทำให้นักลงทุนมีการชะลอการตัดสินใจลงทุน แต่ก็ยังเป็นเพียงระยะสั้นเท่านั้น

บริษัทสามารถให้เช่าพื้นที่โรงงาน/คลังสินค้าได้เพิ่มขึ้นสุทธิกว่า 4 เท่าในปี 2553 เมื่อเทียบกับปี 2552 และมีอัตราการเช่าเพิ่มขึ้นมาอยู่ในระดับร้อยละ 80 ซึ่งเป็นผลมาจากความต้องการเช่าที่เพิ่มมากขึ้น ในขณะที่การยกเลิกสัญญาที่มีน้อยลงอย่างเห็นได้ชัด

บริษัทมีการลงทุนซื้อที่ดินและพัฒนาอาคารโรงงาน/คลังสินค้าเพิ่มขึ้น เพื่อตอบสนองความต้องการที่มีมากขึ้น โดยเงินทุนส่วนหนึ่งยังคงมาจากการขายโรงงาน/คลังสินค้าให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (TICON Property Fund - TFUND และ TPARK Logistics Property Fund - TLOGIS) ทั้งนี้ การขายโรงงาน/คลังสินค้าให้แก่ TFUND และ TLOGIS ทำให้กองทุนทั้งสองมีขนาดใหญ่ขึ้น บริษัทจึงได้รับเงินปันผลซึ่งปลอดภาษี และค่าบริหารจัดการสินทรัพย์ให้แก่กองทุนดังกล่าวเพิ่มมากขึ้นด้วย

ในช่วงกลางปี 2553 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งหนึ่งในประเทศจีน ชื่อ Shanghai TICON Investment Management Co., Ltd. เพื่อรองรับโอกาสการลงทุนในประเทศจีน โดยในขณะนี้อยู่ระหว่างศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนดังกล่าว

2. ภาพรวมของธุรกิจ

บริษัทประกอบธุรกิจเป็นผู้ก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมมาตรฐานและคลังสินค้าให้เช่า ในนิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม และทำเลอื่นที่มีศักยภาพในประเทศไทย โดยโรงงานของบริษัทตั้งอยู่ในนิคม/สวน/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม ดังต่อไปนี้

ที่ตั้ง	จังหวัด	เขตส่งเสริมการลงทุน
นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	พระนครศรีอยุธยา	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2
นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	พระนครศรีอยุธยา	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ - อยุธยา	พระนครศรีอยุธยา	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร	ชลบุรี	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2
นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง	ชลบุรี	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 3*
นิคมอุตสาหกรรมชลบุรี (ปอวิน)	ชลบุรี	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง	ชลบุรี	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้	ระยอง	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 3*
นิคมอุตสาหกรรมบางปู	สมุทรปราการ	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 1
เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร	ปทุมธานี	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 1
นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง	กรุงเทพมหานคร	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 1
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ - ระยอง	ระยอง	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 3*

* ในกรณีที่นักลงทุนยื่นขออนุญาตจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2553 จนถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2557 โดยหลังจากนั้นจะถือว่าอยู่ในเขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2

คลังสินค้าของบริษัทตั้งอยู่ในพื้นที่ดังต่อไปนี้

ที่ตั้ง	จังหวัด	เขตส่งเสริมการลงทุน
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน-บางนา	ฉะเชิงเทรา	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 1
ศูนย์คลังสินค้าแหลมฉบัง	ชลบุรี	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน-วังน้อย	พระนครศรีอยุธยา	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-อยุธยา	พระนครศรีอยุธยา	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร	ชลบุรี	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน-ลาดกระบัง	กรุงเทพมหานคร	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 1
ศูนย์คลังสินค้าอีสเทิร์นซีบอร์ด	ระยอง	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 3*

* ในกรณีที่นักลงทุนยื่นขออนุญาตจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2553 จนถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2557 โดยหลังจากนั้นจะถือว่าอยู่ในเขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2

บริษัทมีบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสেস จำกัด บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด และ Shanghai TICON Investment Management Company Limited โดยบริษัทและบริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสেস จำกัด เป็นผู้จัดสร้างโรงงานให้เช่า ส่วนคลังสินค้าให้เช่าดำเนินการโดยบริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด สำหรับ Shanghai TICON Investment Management Company Limited จัดตั้งขึ้นเพื่อรองรับการขยายธุรกิจในประเทศจีน ทั้งนี้ รายละเอียดของ**บริษัทย่อย**มีดังต่อไปนี้

1. **บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสেস จำกัด (Eco Industrial Services Company Limited: EISCO)** ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน โดย EISCO ดำเนินธุรกิจเช่นเดียวกับบริษัท และถูกจัดตั้งขึ้นเพื่อขอรับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนในโครงการก่อสร้างโรงงานมาตรฐานในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ซึ่งเป็นโครงการที่มีรูปแบบเช่นเดียวกับโครงการของบริษัท โดยเริ่มดำเนินการในเดือนเมษายน 2544 และได้รับอนุมัติให้ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเมื่อเดือนสิงหาคม 2544

ณ วันที่ 6 มกราคม 2554 EISCO มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 50 ล้านบาท โดยในปี 2546 EISCO ได้รับการรับรองคุณภาพมาตรฐาน ISO 9001 : 2000

2. **บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด (TICON Logistics Park Company Limited: TPARK)** ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน TPARK จัดตั้งขึ้นในเดือนสิงหาคม 2548 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาค้างสินค้าให้เช่า โดย TPARK ได้รับการส่งเสริมการลงทุนในการพัฒนาเขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน-บางนา เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน-วังน้อย และการพัฒนาค้างสินค้าจำนวนหนึ่งในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ-อยุธยา

ณ วันที่ 6 มกราคม 2554 TPARK มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 2,500 ล้านบาท โดยในปี 2552 TPARK ได้รับการรับรองคุณภาพมาตรฐาน ISO 9001 : 2008

3. Shanghai TICON Investment Management Company Limited ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน จัดตั้งขึ้นในประเทศจีนในเดือนกรกฎาคม 2553 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายธุรกิจในประเทศจีน ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการรวบรวมข้อมูลและศึกษาความเป็นไปได้สำหรับการลงทุน บริษัทดังกล่าวมีทุนจดทะเบียน 2 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ และมีทุนชำระแล้ว 0.4 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ

นอกจากบริษัทย่อยดังกล่าวข้างต้นแล้ว บริษัทยังมีการลงทุนใน**บริษัทร่วม** ได้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ฟาร์ควิลเลจส์ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

- **กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (TICON Property Fund : TFUND)**

TFUND จัดตั้งขึ้นในเดือนเมษายน 2548 เพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับกิจการอุตสาหกรรม (Industrial Properties) โดยอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่จำเป็นต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ TICON หรือ TPARK เป็นเจ้าของ TFUND เป็นกองทุนที่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด เป็นผู้จัดการกองทุน

ปัจจุบัน TFUND มีจำนวนเงินทุน 9,487 ล้านบาท TFUND มีการระดมทุนครั้งแรกในปี 2548 และได้ทำการเพิ่มทุนอีก 4 ครั้ง ในปี 2549-2551 และ 2553 เพื่อซื้อโรงงานและคลังสินค้าจาก TICON และ TPARK ซึ่งปัจจุบันมีจำนวนรวม 201 โรงงาน (พื้นที่รวม 463,760 ตารางเมตร) และคลังสินค้า 8 หลัง (พื้นที่รวม 19,600 ตารางเมตร) ตามลำดับ ทั้งนี้ TICON และ TPARK มีได้มีข้อมูลพื้นฐานในการซื้อโรงงานและคลังสินค้าคืนจาก TFUND

TICON และ TPARK ได้รับการว่าจ้างให้เป็นผู้บริหารโรงงานและคลังสินค้าที่ขายให้แก่ TFUND และได้รับค่าจ้างบริหารคิดเป็นประมาณร้อยละ 0.92 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของ TFUND ต่อปี

TFUND มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง ในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิของกองทุน ซึ่งกำไรสุทธิของกองทุนดังกล่าวเป็นกำไรที่ได้รับการยกเว้นภาษี ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 TFUND มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 10.8743 บาทต่อหน่วย

ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2553 บริษัทมีการลงทุนใน TFUND คิดเป็นร้อยละ 28.02 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่ออกทั้งหมด

- กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติกส์ (TPARK Logistics Property Fund : TLOGIS)

TLOGIS จัดตั้งขึ้นในเดือนพฤศจิกายน 2552 เพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมอุตสาหกรรม โดยอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่จำเป็นต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ TICON หรือ TPARK เป็นเจ้าของ TLOGIS เป็นกองทุนที่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด เป็นผู้จัดการกองทุน

ปัจจุบัน TLOGIS มีจำนวนเงินทุน 1,533 ล้านบาท โดยการลงทุนครั้งแรกของ TLOGIS ในปี 2552 เป็นการลงทุนซื้อค้ำประกันค้ำจาก TPARK จำนวนรวม 15 หลัง (พื้นที่รวม 70,731 ตารางเมตร) มูลค่ารวม 1,530 ล้านบาท โดยมี TICON เป็นผู้ค้ำประกันค้ำเช่าให้แก่ TLOGIS เป็นจำนวนเงินเท่ากับปีละ 118.5 ล้านบาท เป็นระยะเวลา 7 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2553 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ทั้งนี้ TPARK มิได้มีข้อผูกพันในการซื้อค้ำประกันค้ำคืนจาก TLOGIS

TICON ได้รับการว่าจ้างให้เป็นผู้บริหารค้ำประกันค้ำที่ขายให้แก่ TLOGIS และได้รับค่าจ้างบริหารในรูปของส่วนแบ่งกำไร ซึ่งคิดเป็นประมาณร้อยละ 0.95 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของ TLOGIS ต่อปี

TLOGIS มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง ในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิของกองทุน ซึ่งกำไรสุทธิของกองทุนดังกล่าวเป็นกำไรที่ได้รับการยกเว้นภาษี ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 TLOGIS มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 10.4524 บาทต่อหน่วย

ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2553 บริษัทมีการลงทุนใน TLOGIS คิดเป็นร้อยละ 19.66 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่ออกทั้งหมด

การขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TFUND และ TLOGIS ถือเป็นช่องทางการระดมทุนของบริษัททางหนึ่ง เพื่อนำเงินที่ได้มาใช้จ่ายกิจการของบริษัท นอกเหนือจากแหล่งเงินทุนจากผลการดำเนินงานของบริษัท และแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน การพิจารณาขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TFUND หรือ TLOGIS นั้น บริษัทจะคำนึงถึงความเหมาะสมของปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในแต่ละช่วงเวลา โดยคำนึงถึงผลตอบแทนสูงสุดต่อผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ บริษัทมีแผนที่จะระดมเงินทุนผ่าน TFUND และ TLOGIS อย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะช่วยให้บริษัทมีทางเลือกในการบริหารโครงสร้างเงินทุนได้อย่างเหมาะสม

บริษัทมีเงินลงทุนใน**บริษัทที่เกี่ยวข้อง** คือ บริษัท บางกอกคลับ จำกัด เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 256,500 บาท คิดเป็นร้อยละ 0.11 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท บางกอกคลับ จำกัด เพื่อวัตถุประสงค์ในการให้บริการของบริษัทดังกล่าว

3. ผลิตภัณฑ์และบริการ

3.1 ผลิตภัณฑ์

ก. โรงงานมาตรฐาน

บริษัทได้จัดสร้างโรงงานมาตรฐานที่มีคุณภาพระดับสากลเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ประกอบการที่เข้ามาตั้งฐานการผลิตในประเทศไทยโดยไม่ต้องการถือกรรมสิทธิ์ในโรงงาน เพื่อลดต้นทุนในการดำเนินการ และลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้น บริษัทได้เลือกสร้างโรงงานในทำเลที่ตั้งที่ดี และก่อสร้างโรงงานมาตรฐานที่มีรูปแบบเหมาะสมกับขั้นตอนการผลิตของผู้ประกอบการโดยทั่วไป นอกจากนี้ เนื่องจากกลุ่มผู้เช่าโรงงานของบริษัทกว่าร้อยละ 90 เป็นผู้ประกอบการชาวต่างชาติ บริษัทจึงได้เน้นการให้บริการให้ความช่วยเหลือในเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเริ่มต้นประกอบการผลิตในประเทศไทย

บริษัทเลือกทำเลที่ตั้งเพื่อทำการพัฒนาโรงงานโดยพิจารณาจากความต้องการของลูกค้าในปัจจุบัน และที่คาดการณ์ไว้ในอนาคต นอกจากนั้น ยังพิจารณาถึงเขตส่งเสริมการลงทุนของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ความสะดวกในการเดินทางไปยังท่าเรือ สนามบิน ระยะห่างจากกรุงเทพมหานคร ตลอดจนระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ได้มาตรฐานของที่ดินอุตสาหกรรมนั้น

บริษัทมีการพัฒนาโรงงานทั้งในเขตส่งออกและเขตทั่วไปตามความต้องการของลูกค้า ซึ่งจะแตกต่างกันในแต่ละทำเลที่ตั้ง ตัวอย่างเช่น ความต้องการโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังซึ่งอยู่ติดกับท่าเรือน้ำลึกที่สำคัญของประเทศไทยนั้น โดยส่วนใหญ่จะเป็นความต้องการโรงงานในเขตส่งออก

โรงงานของบริษัทมีลักษณะเป็นอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยเพื่อใช้เป็นสำนักงาน ซึ่งก่อสร้างในบริเวณพื้นที่ดินที่มีรั้วกันเป็นสัดส่วน พร้อมด้วยป้อมยาม พื้นที่จอดรถ และพื้นที่สำหรับขนถ่ายสินค้า ทั้งนี้ โรงงานที่บริษัทพัฒนาขึ้นมีรูปแบบเป็นมาตรฐาน แต่สามารถดัดแปลงให้เหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าได้ ขนาดของโรงงานมีตั้งแต่ 1,000 ถึง 6,000 ตารางเมตร ซึ่งโดยส่วนใหญ่มีขนาดประมาณ 2,000 ถึง 3,000 ตารางเมตร พื้นโรงงานสามารถรับน้ำหนักได้ตั้งแต่ 1 ถึง 3 ตันต่อตารางเมตร ตัวอาคารก่อสร้างโดยใช้โครงสร้างหลังคาเหล็ก ซึ่งไม่ต้องมีเสารองรับหลังคาโรงงาน ทำให้ได้พื้นที่ใช้สอยสูงสุด

นอกจากโรงงานมาตรฐานแล้ว บริษัทยังให้บริการสร้างโรงงานตามแบบที่ลูกค้าต้องการ ซึ่งโดยทั่วไปจะมีขนาดใหญ่กว่าโรงงานมาตรฐานของบริษัท

สัญญาเช่าระหว่างลูกค้ากับบริษัทเกือบทั้งหมดมีอายุสัญญา 3 ปี โดยเปิดโอกาสให้ลูกค้ามีทางเลือกในการต่อสัญญาเช่าได้ นอกจากนั้น บริษัทยังให้ทางเลือกแก่ลูกค้าในการเปลี่ยนไปเช่าโรงงานอื่นของบริษัทในทำเลที่ตั้งหรือขนาดที่แตกต่างไป ตลอดจนให้ทางเลือกแก่ลูกค้าในการซื้อโรงงาน

บริษัทกำหนดให้ลูกค้าชำระเงินมัดจำเป็นจำนวน 3 - 6 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการตามแต่จะตกลงกัน

ณ สิ้นปี 2551 2552 และ 2553 บริษัทมีโรงงานให้เช่าแก่ลูกค้า โรงงานที่มีสัญญาเช่าแล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดรับรู้รายได้ โรงงานว่างพร้อมให้เช่า และโรงงานที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ดังนี้

	สิ้นปี 2551		สิ้นปี 2552		สิ้นปี 2553	
	จำนวน โรงงาน	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน โรงงาน	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน โรงงาน	พื้นที่เช่า (ตรม.)
โรงงานให้เช่า	107	302,640	115	324,550	101	296,825
โรงงานที่มีสัญญาเช่าแต่ยังไม่ถึงกำหนดรับรู้รายได้	12	24,675	9	17,650	8	23,850
โรงงานว่างพร้อมให้เช่า	34	91,035	41	104,425	28	71,015
โรงงานที่อยู่ระหว่างการพัฒนา	25	65,250	10	27,700	11	25,000
โรงงานที่อยู่ในแผนการพัฒนา	57	127,925	61	141,875	68	164,950
รวม	235	611,525	236	616,200	216	581,640

ตารางข้างต้นแสดงข้อมูลของโรงงานภายหลังการขายโรงงานจำนวนหนึ่งซึ่งเกือบทั้งหมดมีผู้เช่าแล้วให้แก่ TFUND ทั้งนี้ ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีการขายโรงงานให้แก่ TFUND ดังนี้

	ปี 2551		ปี 2552		ปี 2553	
	จำนวน โรงงาน	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน โรงงาน	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน โรงงาน	พื้นที่เช่า (ตรม.)
โรงงานที่ขายให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	39	98,418	-	-	36	87,435

อัตราการเช่าโรงงานโดยเฉลี่ยของบริษัท (Occupancy rate) ในปี 2553 ที่ผ่านมามีเพิ่มขึ้นจากปี 2552 มาสู่ระดับปกติ คือ อยู่ในระดับเกินกว่าร้อยละ 80 (ดังแสดงในตารางข้างล่าง) เนื่องจากบริษัทสามารถให้เช่าโรงงานได้มากขึ้น รวมทั้งอัตราการยกเลิกสัญญาเช่าโรงงานลดลงจากจากปีที่ผ่านมาอย่างเห็นได้ชัด ซึ่งเป็นผลมาจากการฟื้นตัวของการลงทุนจากต่างประเทศในประเทศไทย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในอุตสาหกรรมยานยนต์

อัตราการเช่าโรงงานเฉลี่ย

	ปี 2551	ปี 2552	ปี 2553
อัตราการเช่าโรงงานเฉลี่ย (ร้อยละ)	81	73	81

ณ สิ้นปี 2553 ลูกค้าที่เช่าโรงงานของบริษัทเป็นผู้ผลิตชิ้นส่วนจากประเทศต่าง ๆ ในอุตสาหกรรมหลายประเภท ดังนี้

อุตสาหกรรม	ร้อยละ	ประเทศ	ร้อยละ
1. อิเล็กทรอนิกส์ และเครื่องใช้ไฟฟ้า	52.0	1. ญี่ปุ่น	53.8
2. ยานยนต์	17.9	2. ยุโรป	12.4
3. อาหาร	9.9	3. ไทย	10.6
4. ขนส่ง และคลังสินค้า	2.0	4. สิงคโปร์	8.5
5. เหล็ก	2.1	5. แคนาดา	7.7
6. อื่น ๆ (เช่น พลาสติก แพชั่น ฯลฯ)	16.1	6. อื่น ๆ (เช่น สหรัฐอเมริกา มาเลเซีย ฯลฯ)	7.0
รวม	100.0	รวม	100.0

หมายเหตุ : สัดส่วนข้างต้นคำนวณจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของบริษัทในเดือนธันวาคม ปี 2553

ข. คลังสินค้าคุณภาพสูง

บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เป็นผู้พัฒนาอาคารคลังสินค้าคุณภาพมาตรฐานสากลเพื่อให้เช่า

โลจิสติกส์นับเป็นกิจกรรมที่สำคัญในการกระจายวัตถุดิบ ชิ้นส่วนอุปกรณ์ สินค้าสำเร็จรูป และผลผลิตอื่น ๆ ผู้จัดการกระจายสินค้า ไม่ว่าจะเป็นตัวผู้ผลิตเอง หรือผู้ให้บริการโลจิสติกส์มักจะใช้เงินลงทุนไปในระบบจัดการที่เกี่ยวข้องกับโลจิสติกส์ จึงเลือกที่จะใช้บริการเช่าคลังสินค้าแทน ส่งผลให้เกิดความต้องการคลังสินค้าที่อยู่ในเขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ที่ทันสมัย ซึ่งบริษัทได้ตอบสนองความต้องการดังกล่าว

ปัจจุบันกิจกรรมด้านโลจิสติกส์ถือเป็นกิจกรรมที่ผู้ประกอบการให้ความสำคัญเป็นอย่างมาก อย่างไรก็ตามผู้ประกอบการตลอดจนผู้ให้บริการด้านโลจิสติกส์ส่วนใหญ่จำเป็นต้องใช้เงินจำนวนมากสำหรับการลงทุนในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ ยานพาหนะ และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่สำคัญ รวมทั้งบุคลากรที่เกี่ยวข้อง บริษัทจึงเล็งเห็นโอกาสของการพัฒนาอาคารคลังสินค้าเพื่อให้ผู้ประกอบการเหล่านั้นเช่าแทนการลงทุนสร้างเพื่อเป็นเจ้าของตัวเอง

คลังสินค้าของบริษัทตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นยุทธศาสตร์ที่สำคัญ กล่าวคือ ศูนย์คลังสินค้าแหลมฉบังตั้งอยู่ใกล้กับท่าเรือแหลมฉบัง เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน-บางนาอยู่ระหว่างกรุงเทพฯ กับท่าเรือแหลมฉบัง และอยู่ใกล้กับท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิ เหมาะแก่การเป็นศูนย์กระจายสินค้าที่ดี ไม่จำเป็นที่จะขนส่งทางอากาศ การขนส่งทางบก และการขนส่งทางน้ำ เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ ไทคอน-วังน้อย เป็นทางเชื่อมที่ดีสำหรับการกระจายสินค้าระหว่างกรุงเทพฯ และภาคเหนือ/ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ทั้งนี้ ภายในเขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอนทั้ง 2 แห่งยังมีเขตปลอด

อาคาร เพื่อให้บริการแก่ผู้ประกอบการที่มีการดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการนำเข้า/ส่งออกอีกด้วย นอกจากนี้บริษัทได้ขยายการพัฒนาโครงการไปในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ตามความต้องการของลูกค้าซึ่งเป็นผู้ผลิตที่ประกอบการอยู่ในสวนอุตสาหกรรมดังกล่าว และในปีที่ผ่านมาบริษัทได้ทำการซื้อที่ดินในทำเลอื่น ๆ เพิ่ม ได้แก่ ที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร, ที่ดินบริเวณนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง และที่ดินบริเวณนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าซึ่งเป็นผู้ผลิตที่อยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร, นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง และนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ดตามลำดับ และเพิ่มโอกาสในการขยายธุรกิจของบริษัท

คลังสินค้าของบริษัทสามารถรองรับการจัดการคลังสินค้าสมัยใหม่ การออกแบบตัวอาคารจะคำนึงถึงระยะห่างของช่องเสา การรับน้ำหนักของพื้นอาคาร ความสูงของอาคาร จำนวนประตูสำหรับขนถ่ายสินค้า และอุปกรณ์ช่วยปรับระดับพื้นให้มีความลาดชันที่เหมาะสมกับความสูงของรถขนส่งสินค้า

นอกจากคลังสินค้านี้รูปแบบมาตรฐานที่บริษัทได้พัฒนาขึ้นพร้อมให้เช่าเช่นเดียวกับโรงงานมาตรฐานแล้ว บริษัทยังมีการสร้างคลังสินค้าตามรูปแบบและในทำเลที่ลูกค้าต้องการ อีกทั้งมีบริการซื้อคลังสินค้าจากลูกค้าเพื่อให้เช่ากลับคืนอีกด้วย

สัญญาเช่าส่วนใหญ่มีอายุ 3 ปี โดยมีการเปิดโอกาสให้ลูกค้าต่อสัญญาได้ และบริษัทมีการกำหนดให้ลูกค้าชำระค่ามัดจำเป็นจำนวน 3-6 เดือนของค่าเช่า

ณ สิ้นปี 2551 2552 และ 2553 บริษัทมีคลังสินค้าให้เช่าแก่ลูกค้า คลังสินค้าที่มีสัญญาเช่าแล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดรับรู้รายได้ คลังสินค้านว่างพร้อมให้เช่า และคลังสินค้าที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ดังนี้

	สิ้นปี 2551		สิ้นปี 2552		สิ้นปี 2553	
	จำนวน คลังสินค้า	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน คลังสินค้า	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน คลังสินค้า	พื้นที่เช่า (ตรม.)
คลังสินค้าให้เช่า	16	80,246	15	61,580	27	103,370
คลังสินค้าที่มีสัญญาเช่าแต่ยังไม่ถึงกำหนดรับรู้รายได้	8	44,970	2	15,180	6	52,330
คลังสินค้านว่างพร้อมให้เช่า	7	27,580	12	50,540	13	64,904
คลังสินค้าที่อยู่ระหว่างการพัฒนา	22	79,895	17	50,118	11	27,550
คลังสินค้าที่อยู่ในแผนการพัฒนา	21	135,183	32	137,058	35	127,718
รวม	74	367,874	78	314,476	92	375,872

ตารางข้างต้นแสดงข้อมูลภายหลังการขายคลังสินค้าจำนวนหนึ่งซึ่งเกือบทั้งหมดมีผู้เช่าแล้วให้แก่ TFUND/TLOGIS โดยมีรายละเอียดของการขายในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ดังนี้

	ปี 2551		ปี 2552		ปี 2553	
	จำนวน คลังสินค้า	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน คลังสินค้า	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน คลังสินค้า	พื้นที่เช่า (ตรม.)
คลังสินค้าที่ขายให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	8	19,600	15	70,731	-	-

ในปี 2553 บริษัทให้เช่าคลังสินค้าได้เพิ่มขึ้นมากเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องจากการฟื้นตัวของการลงทุนดังที่กล่าวมาแล้ว อย่างไรก็ตาม อัตราการเช่าคลังสินค้าโดยเฉลี่ย (Occupancy rate) ในปี 2553 ลดลงจากปี 2552 เนื่องจากบริษัทมีการขายคลังสินค้าให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปลายปี 2552 ตามตารางข้างต้น อีกทั้งบริษัทมีการก่อสร้างอาคารคลังสินค้าเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับความต้องการที่มากขึ้น

อัตราการเช่าคลังสินค้าเฉลี่ย

	ปี 2551	ปี 2552	ปี 2553
อัตราการเช่าคลังสินค้าเฉลี่ย (ร้อยละ)	83	76	72

ณ สิ้นปี 2553 ลูกค้าที่เช่าคลังสินค้าของบริษัทเป็นผู้ประกอบการจากประเทศต่าง ๆ ในอุตสาหกรรมหลายประเภท ดังนี้

อุตสาหกรรม	ร้อยละ	ประเทศ	ร้อยละ
1. ยานยนต์	25.6	1. ญี่ปุ่น	22.3
2. อิเล็กทรอนิกส์ และเครื่องใช้ไฟฟ้า	23.6	2. ออสเตรเลีย	15.3
3. อุปโภค บริโภค	14.6	3. ไทย	15.2
4. ค้าปลีก/ค้าส่ง	14.4	4. ฝรั่งเศส	14.6
5. อาหาร	11.8	5. เนเธอร์แลนด์	14.3
6. ผู้ให้บริการโลจิสติกส์	4.8	6. เยอรมนี	12.4
7. อื่นๆ	5.2	7. อื่นๆ (เช่น เกาหลี สหรัฐอเมริกา ฯลฯ)	5.9
รวม	100.0	รวม	100.0

หมายเหตุ : สัดส่วนข้างต้นคำนวณจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของบริษัทในเดือนธันวาคม ปี 2553

3.2 บริการ

บริการที่บริษัทเสนอให้ลูกค้า ได้แก่

➤ การดัดแปลงอาคารโรงงาน/คลังสินค้า

บริษัทมีทีมงานออกแบบ ก่อสร้าง ตลอดจนบริหารจัดการโครงการด้วยตนเอง ทำให้บริษัทสามารถให้ความช่วยเหลือลูกค้าในการออกแบบ และดัดแปลงอาคารโรงงาน/คลังสินค้าให้มีความเหมาะสมกับความต้องการเฉพาะของลูกค้าได้

➤ การจัดหาสาธารณูปโภค

บริษัทให้ความช่วยเหลือในการจัดหาระบบสาธารณูปโภคที่เพียงพอกับความต้องการของลูกค้า

➤ การขออนุญาตกับหน่วยงานราชการ

บริษัทให้ความช่วยเหลือลูกค้าเพื่อให้ได้รับใบอนุญาตที่จำเป็นต่อการเริ่มดำเนินการในเวลาอันรวดเร็ว เช่น ใบอนุญาตประกอบกิจการ นอกจากนี้ บริษัทยังมีบริการให้ความช่วยเหลือลูกค้าในการขอและต่อใบอนุญาตทำงานในราชอาณาจักรสำหรับพนักงานของลูกค้าซึ่งเป็นคนต่างด้าว

➤ บริการอื่น ๆ

นอกจากที่กล่าวข้างต้น บริษัทมีการให้ความช่วยเหลือแก่ลูกค้าในเรื่องต่าง ๆ ตามความต้องการเฉพาะของลูกค้าเท่าที่จะสามารถกระทำได้ เช่น การแนะนำผู้จำหน่ายสินค้า การแนะนำบุคลากรที่สำคัญให้แก่ลูกค้า

4. โครงสร้างรายได้

ปัจจุบันรายได้จากการขายโรงงาน/คลังสินค้านับสัดส่วนสูงที่สุดเมื่อเทียบกับรายได้รวมของบริษัท เนื่องจากในแต่ละปี บริษัทมีการขายโรงงาน/คลังสินค้าให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมากเพื่อนำเงินที่ได้มาใช้จ่ายยุทธกิจของบริษัท อย่างไรก็ตาม รายได้ค่าเช่ารับและบริการยังคงเป็นรายได้หลักที่สำคัญของบริษัท เนื่องจากการให้เช่าโรงงาน/คลังสินค้าเป็นธุรกิจหลักของบริษัท

รายได้ทั้งสองประเภทคิดเป็นประมาณร้อยละ 80-90 ของรายได้รวมทั้งหมดของบริษัท บริษัทยังมีรายได้อื่น ๆ อีกหลายประเภท ซึ่งมีสัดส่วนเล็กน้อยแตกต่างกันไปในแต่ละปี ทั้งนี้ โปรดดูการวิเคราะห์โครงสร้างรายได้เพิ่มเติมในหัวข้อ “คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ”

โครงสร้างรายได้	2551		2552		2553	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	2,205.20	64.45	1,530.00	58.44	1,737.75	55.33
รายได้จากการเช่าและการบริการ	811.65	23.72	809.23	30.91	850.87	27.09
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้เช่า	58.67	1.71	-	-	157.18	5.00
รายได้ค่าบริการจัดการจากบริษัทร่วม	77.16	2.26	77.73	2.97	107.49	3.42
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสีย	86.57	2.53	158.67	6.06	168.59	5.37
กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	16.53	0.48	-	-	38.90	1.24
รายได้อื่น ๆ	165.68	4.84	42.53	1.62	80.16	2.55
รวม	3,421.46	100.00	2,618.16	100.00	3,140.94	100.00

5. วิสัยทัศน์

วิสัยทัศน์ของบริษัท คือ การเป็นบริษัทชั้นนำในการพัฒนาและให้บริการเช่าโรงงานและคลังสินค้าที่มีคุณภาพและได้มาตรฐานสากล โดยคำนึงถึงสังคมและสภาพแวดล้อมเป็นสำคัญ และให้ผลตอบแทนที่ดีที่สุดแก่ผู้ลงทุน

6. เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ

เป้าหมายการดำเนินธุรกิจของบริษัท คือ การรักษาตำแหน่งการเป็นผู้นำด้านการก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมมาตรฐานและอาคารคลังสินค้าเพื่อให้เช่าที่มีคุณภาพระดับมาตรฐานสากลควบคู่ไปกับการให้บริการครบวงจร โดยคำนึงถึงความต้องการของลูกค้าเป็นสำคัญ และบริหารงานด้วยหลักธรรมาภิบาล เพื่อประโยชน์ของผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย

7. ภาพอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

7.1 แนวคิด อุปทาน/อุปสงค์ และสถานะการแข่งขัน

7.1.1 โรงงานมาตรฐานให้เช่า

ก. แนวคิดของโรงงานมาตรฐานให้เช่า

การพัฒนาอุตสาหกรรมโดยทั่วไปจะเริ่มขึ้นจากการพัฒนาที่ดินอุตสาหกรรม การจัดสร้างโครงสร้างพื้นฐานบนที่ดินอุตสาหกรรม และการขายที่ดินให้แก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมเพื่อก่อสร้างโรงงานผลิตสินค้า

ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมอาจจัดสรรเงินลงทุนเพื่อเป็นเจ้าของโรงงานเอง หรืออาจเลือกเช่าโรงงานเพื่อลดต้นทุน ในการดำเนินการ และลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งหากการให้เช่าโรงงานมีบริการแบบครบวงจร เพื่ออำนวยความสะดวกในการประกอบการให้แก่ผู้ประกอบการ ทั้งนี้ ในอดีตที่ผ่านมาจนถึงปัจจุบันมีผู้ประกอบการชาวต่างชาติจำนวนมากที่เข้ามาตั้งฐานการผลิตในประเทศไทยโดยไม่ต้องการถือกรรมสิทธิ์ในโรงงาน

ข. อุปทานของโรงงานมาตรฐานให้เช่า

ผู้พัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมเพื่อขาย/ให้เช่า แบ่งออกเป็น 2 ประเภท ดังนี้

- ผู้พัฒนาโรงงานบนที่ดินอุตสาหกรรมที่ตนเองพัฒนาขึ้น ได้แก่ เจ้าของนิคมอุตสาหกรรม
- ผู้พัฒนาโรงงานบนที่ดินอุตสาหกรรมที่ซื้อ/เช่าจากเจ้าของที่ดินอุตสาหกรรม เช่น บริษัท และบริษัทย่อย ซึ่งสร้างโรงงานมาตรฐานเพื่อให้เช่าบนที่ดินที่ซื้อจากเจ้าของที่ดินอุตสาหกรรมในทำเลที่ตั้งที่หลากหลาย

ค. อุปสงค์ของโรงงานมาตรฐานให้เช่า

การเลือกเช่าโรงงานเป็นทางเลือกหนึ่งของผู้ประกอบการที่ไม่ต้องการเป็นเจ้าของโรงงาน เพื่อลดต้นทุนของโครงการ และเพื่อเพิ่มความยืดหยุ่นในการทำธุรกิจ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงที่มีความไม่แน่นอนของสถานการณ์ต่าง ๆ ที่มีอิทธิพลต่อบรรยากาศการลงทุน นอกจากนั้น วงจรชีวิตของผลิตภัณฑ์ที่มีแนวโน้มลดลง ตลอดจนการให้ความสำคัญกับอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนล้วนแต่เป็นปัจจัยเสริมให้ผู้ประกอบการมีความต้องการเช่าโรงงานแทนการลงทุนเป็นเจ้าของโรงงานเอง

ประเทศไทยตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดีสำหรับการลงทุน เนื่องจากตั้งอยู่ในศูนย์กลางของทวีปเอเชีย นอกจากนั้น ประเทศไทยยังมีแรงงานที่มีทักษะ มีระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ดี รวมทั้งมีกฎระเบียบต่าง ๆ ที่เอื้ออำนวยต่อการลงทุน การเติบโตของการลงทุนจากต่างประเทศในประเทศไทย จะส่งผลให้มีความต้องการเช่าโรงงานมากขึ้น

ง. สภาพการแข่งขัน

การสร้างโรงงานมาตรฐานให้เขาในปัจจุบันถือว่าการแข่งขันไม่สูงนัก ปัจจุบันมีบริษัทที่จัดสร้างโรงงานอุตสาหกรรมให้เขาที่มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายใกล้เคียงกันกับบริษัท ได้แก่ บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลด์ จำกัด และบริษัท สวณอุตสาหกรรม ปิ่นทอง จำกัด

อย่างไรก็ตาม บริษัทที่ทำธุรกิจพัฒนาโรงงานให้เขาเป็นธุรกิจหลัก มีเพียงบริษัทเท่านั้นซึ่งมีความได้เปรียบเมื่อเปรียบเทียบกับบริษัทอื่น ๆ กล่าวคือ บริษัทให้ความสำคัญกับธุรกิจการสร้างโรงงานเพื่อให้เขาในทำเลที่ตั้งที่หลากหลาย และมีบริการที่ช่วยอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าแบบครบวงจร (One stop service) ทั้งการติดต่อขอใบอนุญาตต่าง ๆ กับหน่วยงานราชการที่ช่วยให้ลูกค้า ซึ่งส่วนใหญ่เป็นชาวต่างชาติสามารถเริ่มดำเนินงานได้ในระยะเวลาอันสั้น การช่วยเหลือเพื่อขอรับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน รวมทั้งบริการหลังการขายที่ให้การดูแลอย่างใกล้ชิดและรวดเร็ว นอกจากนี้ การที่บริษัทอยู่ในธุรกิจนี้มากกว่า 20 ปี และมีส่วนแบ่งตลาดมากกว่าร้อยละ 60 บริษัทจึงมีความได้เปรียบจากการประหยัดต่อขนาด (Economies of scale) อีกด้วย

7.1.2 คลังสินค้าคุณภาพสูงให้เขา

ก. แนวคิดของคลังสินค้าคุณภาพสูงให้เขา

ปัจจุบันต้นทุนจัดการด้านโลจิสติกส์ของประเทศไทยคิดเป็นสัดส่วนที่สูงเมื่อเทียบกับประเทศอื่น ๆ ในโลก ซึ่งส่งผลเสียต่อความสามารถในการแข่งขันของผู้ประกอบการในประเทศไทย การพัฒนาการจัดการด้านโลจิสติกส์ให้มีประสิทธิภาพจะทำให้ต้นทุนสินค้าลดลงและยกระดับคุณภาพการบริการ อันจะช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันด้านการส่งออกของประเทศไทยได้มากขึ้น และยังช่วยให้สินค้าอุปโภคบริโภคของตลาดภายในประเทศมีราคาลดลง นอกจากนี้ระบบการจัดการด้านโลจิสติกส์ของประเทศไทยที่มีประสิทธิภาพจะเป็นปัจจัยที่ส่งเสริมให้มีการลงทุนทางตรงจากต่างประเทศเพิ่มขึ้น

คลังสินค้าถือเป็นส่วนประกอบหนึ่งที่สำคัญของกิจกรรมโลจิสติกส์ คลังสินค้าที่มีคุณภาพได้มาตรฐานสากลจะช่วยทำให้ระบบโลจิสติกส์มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

บริษัทผู้ประกอบการธุรกิจการจัดการด้านโลจิสติกส์จัดว่าเป็นผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านที่มีจำนวนเพิ่มขึ้นและมีความสำคัญมากขึ้น เนื่องจากผู้ผลิตสินค้า ผู้ค้าส่ง ผู้ค้าปลีก และผู้ประกอบการมีแนวโน้มที่จะใช้บริการจากผู้ให้บริการด้านโลจิสติกส์เพิ่มมากขึ้น แทนการมีหน่วยงานภายในเพื่อดำเนินการในเรื่องดังกล่าวเอง

อย่างไรก็ดี ผู้ประกอบการรวมทั้งบริษัทที่เชี่ยวชาญด้านโลจิสติกส์เหล่านี้ ส่วนใหญ่มีนโยบายไม่ต้องการลงทุนเพื่อเป็นเจ้าของในอสังหาริมทรัพย์ เช่น คลังสินค้า เนื่องจากเห็นว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มิใช่กิจกรรมหลักของกิจการ บริษัทเหล่านี้ต้องการจำกัดการลงทุนเฉพาะสำหรับยานพาหนะ อุปกรณ์ ระบบสารสนเทศต่าง ๆ รวมทั้งการพัฒนาบุคลากรที่เกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจ อันเป็นสินทรัพย์หลักที่จำเป็นต่อกิจการ และการรักษาความสามารถในการแข่งขันของกิจการเท่านั้น นอกจากนี้ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ก่อให้เกิดต้นทุนคงที่จำนวนมากเป็นระยะเวลานาน เป็นการเพิ่มความเสี่ยงของกิจการในกรณีที่ลูกค้ายกเลิกสัญญา อีกทั้งบริษัทเหล่านี้ยังไม่ชำนาญในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้วยตนเองเนื่องจากมิใช่ธุรกิจหลัก เมื่อเป็นเช่นนี้ ภาคอุตสาหกรรมด้านโลจิสติกส์โดยรวมจึงมุ่งหวังให้ภาคธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้พัฒนาพื้นที่สำหรับกิจการขนส่งและคลังสินค้าเพื่อให้เช่า

ข. อุปทานของคลังสินค้าคุณภาพสูงให้เช่า

ปัจจุบันมีผู้ให้บริการคลังสินค้าให้เช่ากระจายอยู่ในเขตกรุงเทพฯ รอบนอก และปริมณฑล โดยอาคารคลังสินค้าส่วนใหญ่จะตั้งอยู่บริเวณถนนสายเอเชีย ถนนบางนาตราด และถนนพระราม 2 คลังสินค้าดังกล่าวส่วนใหญ่มีคุณภาพไม่ได้มาตรฐาน เช่น พื้นอาคารรับน้ำหนักได้น้อย มีรูปแบบอาคารที่ไม่สะดวกต่อการขนถ่ายสินค้า พื้นที่จัดเก็บไม่เหมาะสม ทำให้จัดเก็บสินค้าได้น้อย หรือค้นหาสินค้าได้ยาก ซึ่งส่งผลให้เกิดการขนย้ายที่ไม่จำเป็นมากเกินไป คลังสินค้าดังกล่าวไม่มีระบบสาธารณูปโภคที่สามารถตอบสนองความต้องการของธุรกิจขนส่งและคลังสินค้าได้ เช่น ระบบระบายน้ำที่ดี ระบบถนนที่สามารถรองรับรถบรรทุกขนาดใหญ่ นอกจากนี้ อาคารคลังสินค้าส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในเขตชุมชนและเขตที่อยู่อาศัยซึ่งไม่อยู่ในเขตผังเมืองสำหรับที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ทำให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ตามมา เช่น ปัญหามลภาวะ อุบัติเหตุ ความเสียหายของผิวจราจร รวมทั้งมลภาวะทางอากาศและทางเสียง

ค. อุปสงค์ของคลังสินค้าคุณภาพสูงให้เช่า

กลุ่มผู้ต้องการใช้อาคารคลังสินค้า ได้แก่

1. ธุรกิจขนส่งและบริหารคลังสินค้า (Logistics service providers) ซึ่งโดยส่วนใหญ่จะเป็นบริษัทชั้นนำจากในประเทศและต่างประเทศ บริษัทเหล่านี้จะมีความสามารถในการบริหารจัดการโดยใช้ระบบ software และระบบจัดการที่ทันสมัย และโดยทั่วไปบริษัทในธุรกิจขนส่งและบริหารคลังสินค้าจะไม่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แต่มีความต้องการเช่าคลังสินค้า
2. ผู้ประกอบการประเภทศูนย์กระจายสินค้าระหว่างประเทศด้วยระบบที่ทันสมัย (International distribution center) กิจการศูนย์จัดหาจัดซื้อชิ้นส่วนและผลิตภัณฑ์ระหว่างประเทศ (International procurement office) และกิจการศูนย์กระจายสินค้าด้วยระบบที่ทันสมัย (Distribution center)

3. ผู้ผลิตและผู้ค้าปลีกขนาดใหญ่ โดยกลุ่มนี้มีความต้องการที่จะจัดตั้งศูนย์กระจายสินค้า เพื่อจัดส่งสินค้าไปยังลูกค้าและผู้บริโภคทั้งในเขตกรุงเทพฯ และภูมิภาคต่าง ๆ

4. กลุ่มบริษัทนำเข้าและส่งออก ซึ่งมีความต้องการใช้อาคารคลังสินค้าที่ตั้งอยู่ใกล้สนามบินและท่าเรือ โดยเฉพาะอย่างยิ่งพื้นที่เขตปลอดอากร

5. ธุรกิจโลจิสติกส์สนับสนุนการกระจายสินค้าและกิจการอื่น ๆ เช่น ผู้ให้บริการขนส่งสินค้าและบริการขนส่ง ผู้ให้บริการบรรจุสินค้าและถ่ายบรรจุสินค้า ผู้ให้บริการสร้างมูลค่าเพิ่ม (การตรวจสอบคุณภาพ การติดฉลาก การซ่อมแซม และการประกอบ/บรรจุสินค้า) รวมถึงผู้ให้บริการเช่าอุปกรณ์ขนถ่าย ผู้ให้บริการแรงงานชั่วคราวและยกขนสินค้า เป็นต้น

ง. สภาพการแข่งขัน

ปัจจุบันผู้ให้บริการอาคารคลังสินค้าคุณภาพสูงซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสมลักษณะเดียวกับบริษัทมีอยู่น้อยราย อาคารคลังสินค้าให้เช่าในปัจจุบันส่วนใหญ่มีคุณภาพต่ำ ขนาดเล็ก ไม่ได้มาตรฐาน ไม่เหมาะสมกับระบบโลจิสติกส์สมัยใหม่ และตั้งอยู่ในทำเลที่ไม่ดี ขณะที่คลังสินค้าของบริษัทนั้นมีความแตกต่างจากผู้ให้บริการคลังสินค้ารายอื่น เนื่องจากเป็นคลังสินค้าที่มีคุณภาพสูง ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี มีระบบสาธารณูปโภคตามมาตรฐานสากล และสอดคล้องกับความต้องการใช้คลังสินค้าที่จะเกิดขึ้นในอนาคต

7.2 กลยุทธ์การแข่งขัน

➤ ตำแหน่งทางการตลาด

บริษัทมีส่วนแบ่งในตลาดการให้เช่าโรงงานอุตสาหกรรมมาตรฐานร้อยละ 65 (รวมส่วนที่บริษัทบริหารให้แก่ TFUND ร้อยละ 30) ตามการสำรวจของบริษัท ซีพี รีชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ณ สิ้นไตรมาส 3/2553

บริษัทได้กำหนดตำแหน่งทางการตลาดในการเป็นผู้สร้างโรงงานให้เช่ารายใหญ่ในประเทศไทย บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะรักษาและพัฒนาตำแหน่งทางการตลาดให้ดียิ่งขึ้นด้วยการเพิ่มขนาดธุรกิจโดยการขยายฐานลูกค้า และรักษาคุณภาพของการให้บริการที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้าซึ่งจะส่งผลให้บริษัทมีความได้เปรียบจากการประหยัดต่อขนาดได้ผลตอบแทนที่เพิ่มมากขึ้น และส่งเสริมตำแหน่งทางการตลาดของบริษัทให้ดียิ่งขึ้นในที่สุด

สำหรับอาคารคลังสินค้านั้น บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะเป็นผู้สร้างอาคารคลังสินค้ามาตรฐานสูงที่มีส่วนแบ่งทางการตลาดมากที่สุดเช่นเดียวกับตำแหน่งทางการตลาดของโรงงานมาตรฐานให้เช่า

➤ กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ลูกค้าเป้าหมายของโรงงานมาตรฐานให้เซา คือ ผู้ผลิตชิ้นส่วนให้แก่ผู้ประกอบการขนาดใหญ่ อย่างไรก็ตาม บริษัทสามารถสร้างโรงงานที่มีลักษณะเฉพาะให้ตามความต้องการของลูกค้า ซึ่งส่วนใหญ่จะมีขนาดกลาง-ใหญ่

สำหรับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่เซาอาคารคลังสินค้าของบริษัท ได้แก่ ผู้ผลิต ผู้ค้าส่งและค้าปลีก และผู้ประกอบการรวมถึง ผู้ให้บริการขนส่ง และบริหารคลังสินค้า

➤ กลยุทธ์ด้านราคา

ค่าเช่าโรงงาน และคลังสินค้าของบริษัทถูกกำหนดจากต้นทุนการก่อสร้างและต้นทุนทางการเงินเป็นหลัก อย่างไรก็ตาม ในการกำหนดค่าเช่าบริษัทยังได้คำนึงถึงราคาเช่าโรงงานและคลังสินค้าของคู่แข่งด้วย โดยบริษัทได้มีการตรวจสอบสถานะตลาดอยู่เสมอ เพื่อให้แน่ใจว่าค่าเช่าโรงงานและคลังสินค้าของบริษัทอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้

➤ กลยุทธ์ด้านการส่งเสริมการตลาด

กิจกรรมการส่งเสริมการตลาดที่สำคัญ ได้แก่ การติดต่อลูกค้าเป้าหมายเองโดยตรง และการติดต่อผ่านตัวกลางต่าง ๆ เช่น ติดต่อผู้ผลิตรายใหญ่เพื่อเสนอบริการให้เซาโรงงาน/คลังสินค้าให้แก่ลูกค้าของผู้ผลิตเหล่านั้น การติดต่อผ่านหน่วยงานรัฐบาล สถานทูต สำนักงานการค้า สมาคมหอการค้า เจ้าของนิคมอุตสาหกรรม ตัวแทนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และตัวกลางอื่น ๆ

บริษัทมีการพัฒนาสื่อเพื่อส่งเสริมการตลาด อันได้แก่ สิ่งพิมพ์เอกสารเชิญชวน การโฆษณาในหนังสือต่าง ๆ อินเทอร์เน็ตเว็บไซต์ แผ่นป้ายโฆษณาที่ติดตั้งบริเวณหน้าโครงการ แผ่นป้ายโฆษณาขนาดใหญ่ข้างทางด่วน และการส่งจดหมายทางไปรษณีย์

นอกจากนี้ยังมีการใช้สื่อทางการตลาดประเภทอื่นที่มีประสิทธิผลตามความเหมาะสม ได้แก่ การเข้าร่วมงานสัมมนา งานแสดงสินค้า และการประชุมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งภายในและต่างประเทศ

7.3 แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรมและสภาพการแข่งขันในอนาคต

7.3.1 แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรม

ความต้องการเช่าโรงงาน/คลังสินค้ามีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นภายหลังการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกตั้งแต่ปลายปี 2552 โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อมีการย้ายฐานการผลิตเข้ามาในประเทศแถบเอเชียเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ แนวโน้มที่ผู้ประกอบการไม่ต้องการลงทุน ในสินทรัพย์ถาวร แต่ต้องการใช้เงินทุนที่มีอยู่ให้เป็นประโยชน์ที่สุด จะเป็นปัจจัยสนับสนุนให้มีความต้องการเช่าโรงงาน/คลังสินค้าเพิ่มมากขึ้น

7.3.2 การแข่งขัน

การให้บริการให้เช่าโรงงานและคลังสินค้าในปัจจุบันยังมีไม่มาก ผู้ประกอบการรายใหม่จะต้องใช้เงินทุนสูง และใช้ระยะเวลานานในการพัฒนาโครงการและบริการที่ครบวงจร โดยเฉพาะอย่างยิ่งการพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าให้มีความได้เปรียบทั้งในแง่ของปริมาณและการกระจายตัวของทำเลที่ตั้ง

8. การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทสร้างโรงงาน/คลังสินค้าบนที่ดินที่มีศักยภาพ ด้วยทีมงานออกแบบและทีมงานก่อสร้างของบริษัทเอง ซึ่งช่วยให้เกิดความคล่องตัวในการบริหารงานก่อสร้าง อีกทั้งช่วยให้ต้นทุนการก่อสร้างของบริษัทอยู่ในระดับต่ำ

วัสดุก่อสร้างที่สำคัญในการก่อสร้างโรงงาน/คลังสินค้าของบริษัท ได้แก่ เหล็ก และคอนกรีต ทั้งนี้ บริษัทสามารถสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างได้จากผู้ผลิตหลายรายด้วยคุณภาพและราคาที่ใกล้เคียงกัน

ปัจจัยความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจ

เนื่องจากธุรกิจหลักของบริษัท คือ การสร้างโรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่า โดยที่สัญญาเช่าส่วนใหญ่จะมีอายุ 3 ปี (โดยมีทางเลือกในการต่ออายุสัญญาได้) บริษัทจึงอาจได้รับผลกระทบจากการที่ลูกค้าไม่ต่อสัญญา

ในช่วง 20 ปีที่ผ่านมา นับตั้งแต่จัดตั้งบริษัทจนกระทั่งถึงปัจจุบัน บริษัทพบว่าลูกค้าส่วนใหญ่มีการต่อสัญญาเช่าเมื่อสัญญาหมดอายุลงแม้กระทั่งในช่วงที่เกิดวิกฤตเศรษฐกิจทั่วโลก หรือวิกฤตการณ์ภายในประเทศ ทั้งนี้ เนื่องจากผู้เช่าเห็นว่าการเช่ายังคงเป็นทางเลือกที่ดีในช่วงสภาวะการณดังกล่าว นอกจากนี้ จากการที่โรงงานและคลังสินค้าของบริษัทมีรูปแบบมาตรฐานและตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดีสามารถรองรับความต้องการของผู้ประกอบการได้หลากหลาย ทำให้บริษัทสามารถหาผู้เช่ารายใหม่แทนผู้เช่าที่ยกเลิกสัญญาได้ไม่ยาก

2. ความเสี่ยงจากการแข่งขันของผู้ประกอบธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรม

ในปัจจุบันผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรมมีการสร้างโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าและจำหน่ายเช่นเดียวกับบริษัท อย่างไรก็ตาม ผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรมเหล่านั้นสร้างโรงงานให้เช่าในนิคมอุตสาหกรรมของตนเองเท่านั้น ในขณะที่บริษัทสร้างโรงงานเพื่อให้เช่าในทำเลที่ตั้งที่หลากหลายถึง 12 ทำเล อีกทั้งการที่บริษัทมีทีมงานก่อสร้างเป็นของตนเอง และมีประสบการณ์ยาวนานในธุรกิจ ทำให้บริษัทสามารถตอบสนองความต้องการต่าง ๆ ของลูกค้า รวมทั้งสามารถให้บริการหลังการขายได้อย่างรวดเร็ว นอกจากนี้ ยังมีความได้เปรียบจากการประหยัดต่อขนาด (Economies of scale) อีกด้วย

ทั้งนี้ยังไม่มีผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรมรายใดพัฒนาคลังสินค้าให้เช่าในลักษณะเดียวกับบริษัท

3. ความเสี่ยงจาก Dilution Effect จากการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W3

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2552 บริษัทได้มีการออกใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W3 จำนวน 219,353,636 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท โดยมีอัตราแปลงสภาพ 1 ใบสำคัญแสดงสิทธิต่อ 1.01583 หุ้นสามัญ ที่ราคาหุ้นละ 19.688 บาท ซึ่ง ณ วันที่ 6 มกราคม 2554 ยังคงเหลือใบสำคัญแสดงสิทธิที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิจำนวนทั้งสิ้น 219,349,803 หน่วย

ในการนี้หากผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิทำการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทเต็มจำนวน ผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทอาจได้รับผลกระทบจาก Dilution Effect ทั้งในเรื่องของราคาหุ้นในตลาดที่อาจปรับตัวลดลง และสัดส่วนการถือหุ้นที่ลดลง ดังต่อไปนี้

ก่อนการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิเต็มจำนวน (6 มกราคม 2554)

จำนวนหุ้นสามัญที่เรียกชำระแล้ว	699,697,720	หุ้น
สัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นก่อนการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ	100	%

หลังการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิเต็มจำนวน (TICON-W3)

จำนวนหุ้นสามัญที่เรียกชำระแล้ว	922,519,830	หุ้น
สัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นภายหลังการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ	75.85	%
สัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นที่ลดลง	24.15	%

4. ความเสี่ยงจาก Dilution Effect จากการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W4

ในเดือนพฤษภาคม 2552 บริษัทได้มีการออกใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W4 จำนวน 109,677,073 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท โดยมีอัตราแปลงสภาพ 1 ใบสำคัญแสดงสิทธิต่อ 1.01164 หุ้นสามัญ ที่ราคาหุ้นละ 7.908 บาท ซึ่ง ณ วันที่ 6 มกราคม 2554 ยังคงเหลือใบสำคัญแสดงสิทธิที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิจำนวนทั้งสิ้น 80,298,522 หน่วย

ในการนี้หากผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิส่วนที่เหลือได้ทำการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทเต็มจำนวน ผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทอาจได้รับผลกระทบจาก Dilution Effect ทั้งในเรื่องของราคาหุ้นในตลาดที่อาจปรับตัวลดลง และสัดส่วนการถือหุ้นที่ลดลง ดังต่อไปนี้

ก่อนการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิเต็มจำนวน (6 มกราคม 2554)

จำนวนหุ้นสามัญที่เรียกชำระแล้ว	699,697,720	หุ้น
สัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นก่อนการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ	100	%

หลังการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิเต็มจำนวน (TICON-W4)

จำนวนหุ้นสามัญที่เรียกชำระแล้ว	780,930,916	หุ้น
สัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นภายหลังการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ	89.60	%
สัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นที่ลดลง	10.40	%

5. ความเสี่ยงจาก Dilution Effect จากการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W5

ในเดือนพฤษภาคม 2552 บริษัทได้มีการออกใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W5 จำนวน 32,883,000 หน่วย ให้แก่กรรมการและพนักงานที่ได้รับคัดเลือกของบริษัท (อัตราแปลงสภาพ 1 ใบสำคัญแสดงสิทธิต่อ 1.01164 หุ้นสามัญ ที่ราคาหุ้นละ 7.908 บาท) โดยใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวสามารถใช้สิทธิครั้งแรกได้ในวันที่ 29 มิถุนายน 2555

ในการนี้หากผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิได้ทำการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทเต็มจำนวน ผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทอาจได้รับผลกระทบจาก Dilution Effect ทั้งในเรื่องของราคาดัชนีในตลาดที่อาจปรับตัวลดลง และสัดส่วนการถือหุ้นที่ลดลงดังต่อไปนี้

ก่อนการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิเต็มจำนวน (6 มกราคม 2554)

จำนวนหุ้นสามัญที่เรียกชำระแล้ว	699,697,720	หุ้น
สัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นก่อนการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ	100	%

หลังการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิเต็มจำนวน (TICON-W5)

จำนวนหุ้นสามัญที่เรียกชำระแล้ว	732,963,478	หุ้น
สัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นภายหลังการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ	95.46	%
สัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นที่ลดลง	4.54	%

6. ความเสี่ยงจากการปรับราคาการใช้สิทธิและอัตราการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W3, TICON-W4 และ TICON-W5

การปรับราคาการใช้สิทธิและอัตราการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W3, TICON-W4 และ TICON-W5 ตามเงื่อนไขการปรับสิทธิที่ระบุในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหลักทรัพย์ของบริษัท ในกรณีที่บริษัทมีการเสนอขายหลักทรัพย์ออกใหม่ที่ให้สิทธิในการซื้อหรือแปลงสภาพเพื่อซื้อหุ้นสามัญต่อผู้ถือหุ้นเดิมและ/หรือต่อประชาชนทั่วไปในอนาคต วิธีการปรับสิทธิดังกล่าวอาจไม่สามารถชดเชยสิทธิประโยชน์ของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิได้อย่างครบถ้วน เนื่องจากสูตรการคำนวณการปรับสิทธิคำนึงถึงเพียงราคาหลักทรัพย์แปลงสภาพที่ออกใหม่ ณ วันปรับสิทธิเท่านั้น มิได้คำนึงถึงมูลค่าตามเวลาของหลักทรัพย์แปลงสภาพแต่อย่างใด

7. ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่า

ณ 31 ธันวาคม 2553 ลูกค้าที่เช่าโรงงานของบริษัทร้อยละ 54 เป็นผู้ประกอบการจากประเทศญี่ปุ่น และร้อยละ 52 เป็นผู้ผลิตชิ้นส่วนในอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์และเครื่องใช้ไฟฟ้า ดังนั้น หากมีการลดลงของการลงทุนในอุตสาหกรรมดังกล่าว และมีการลดลงของการลงทุนจากประเทศญี่ปุ่น อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของบริษัท

อย่างไรก็ตาม บริษัทคาดว่าผลกระทบดังกล่าวจะมีไม่มากนัก เนื่องจากลูกค้าของบริษัทในกลุ่มอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์/เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ที่หลากหลายซึ่งรวมถึงเครื่องใช้ไฟฟ้า ซึ่งส่วนใหญ่เป็นอุตสาหกรรมที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน จึงอาจกล่าวอีกนัยหนึ่งได้ว่าลูกค้าที่เช่าโรงงานของบริษัทกว่าร้อยละ 50 มิได้กระจุกตัวอยู่ในอุตสาหกรรมใดอุตสาหกรรมหนึ่ง

สำหรับการลงทุนจากประเทศญี่ปุ่นนั้น บริษัทมีความเห็นว่าในภูมิภาคเอเชีย ประเทศไทยยังคงเป็นประเทศในลำดับต้นๆ ที่นักลงทุนยังคงมีความสนใจเข้ามาลงทุนจากความได้เปรียบในด้านต้นทุนการผลิตโดยรวม ดังจะเห็นได้จากในปี 2553 แม้จะยังคงมีการคืนโรงงานจากนักลงทุนจากประเทศญี่ปุ่น แต่เป็นจำนวนที่ลดลงจากปี 2552 ในขณะที่ผู้เช่าโรงงานที่เพิ่มขึ้นจำนวนมากในปี 2553 ก็เป็นนักลงทุนจากประเทศญี่ปุ่น เช่นเดียวกับผู้ผลิตในอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ที่ยังคงมีการยกเลิกสัญญาเช่าในปี 2553 แต่ในขณะเดียวกันก็เป็นภาคอุตสาหกรรมที่มีการกลับมาเช่าโรงงานใหม่ในสัดส่วนที่สูงเช่นกัน โดยทั้งนักลงทุนจากประเทศญี่ปุ่น และผู้ผลิตในอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์มีการเช่าโรงงานของบริษัทเพิ่มขึ้นมากกว่าคืนโรงงานกว่า 3 เท่า

นอกจากนั้น จากการที่โรงงานของบริษัทมีรูปแบบมาตรฐานจึงสามารถรองรับความต้องการของผู้ประกอบการจากทุกๆ อุตสาหกรรม

8. ความเสี่ยงจากการไม่มีผู้เช่าโรงงาน/คลังสินค้าที่อยู่ในแผนการก่อสร้างในปัจจุบัน

ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2553 บริษัทมีโรงงาน 68 โรง และคลังสินค้า 35 หลัง ที่อยู่ในแผนการก่อสร้าง โดยบริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการไม่มีผู้เช่าโรงงาน/คลังสินค้าที่จะสร้างแล้วเสร็จตามแผนการก่อสร้างในปัจจุบัน อันจะส่งผลให้บริษัทมีภาระต้นทุนการก่อสร้างในช่วงเวลาดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม บริษัทเชื่อว่าจะสามารถควบคุมความเสี่ยงดังกล่าวได้ เนื่องจากบริษัทมีได้มีนโยบายในการสร้างโรงงาน/คลังสินค้าเพื่อปล่อยทิ้งไว้ให้ว่างจำนวนมาก กล่าวอีกนัยหนึ่งก็คือ บริษัทจะสร้างโรงงาน/คลังสินค้าเตรียมไว้พร้อมให้เช่าในแต่ละทำเลโดยเฉลี่ยประมาณ 3-4 โรง และจะชะลอการก่อสร้างหากมีโรงงาน/คลังสินค้าที่สร้างเสร็จพร้อมให้เช่ามากกว่าจำนวนที่ต้องการ ทั้งนี้ การที่บริษัทมีทีมงานก่อสร้างของตนเอง ทำให้การบริหารการก่อสร้างทำได้เป็นอย่างดี

ประสิทธิภาพ สามารถเร่ง/ชะลอ/หยุดการก่อสร้าง หรือโยกย้ายคนงานไปก่อสร้างในทำเลที่มีความต้องการเช่าโรงงาน/ คลังสินค้าได้โดยง่าย

9. ความเสี่ยงในการถูกคัดค้านจากกองทุนเพื่อการร่วมลงทุนซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายหนึ่งของบริษัทในเรื่องของการออกหลักทรัพย์ใหม่แบบคิดมูลค่า

บริษัทอาจมีความเสี่ยงในการถูกคัดค้านจากกองทุนเพื่อการร่วมลงทุนหากบริษัทต้องการออกหลักทรัพย์ใหม่ เสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสิทธิ แบบคิดมูลค่า ทั้งนี้ตามข้อตกลงของผู้ถือหุ้น ซึ่งระบุว่าหากกองทุนเพื่อการร่วมลงทุนคัดค้าน ข้อเสนอของบริษัทในการออกหลักทรัพย์ใด ๆ ที่ให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นซื้อหลักทรัพย์นั้นตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) นายชาติ โสภณพนิช นายดิเรก วิณิชบุตร และนายไฉ เชง ควน จะคัดค้านข้อเสนอดังกล่าว รวมทั้งจะพยายามอย่างดีที่สุด เพื่อให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ อันได้แก่ บริษัท ซีที วิลล่า จำกัด กองทุนรวมสาทรซีดีทาวเวอร์ บริษัท ริเวอร์ไซด์ การ์เด็น มารีน่า จำกัด และบริษัท สวณอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) คัดค้านข้อเสนอดังกล่าวด้วย

อย่างไรก็ตาม บริษัทเชื่อว่าหากบริษัทมีการออกหลักทรัพย์ดังกล่าวข้างต้น บริษัทน่าจะได้รับการสนับสนุนจาก กองทุนเพื่อการร่วมลงทุน ทั้งนี้ เนื่องจากการพิจารณาออกหลักทรัพย์ใหม่ในแต่ละครั้งจะดำเนินการโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ สูงสุดของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ โดยที่ผ่านมากองทุนเพื่อการร่วมลงทุนได้ให้การสนับสนุนนโยบายของบริษัทเป็นอย่างดีเสมอมา

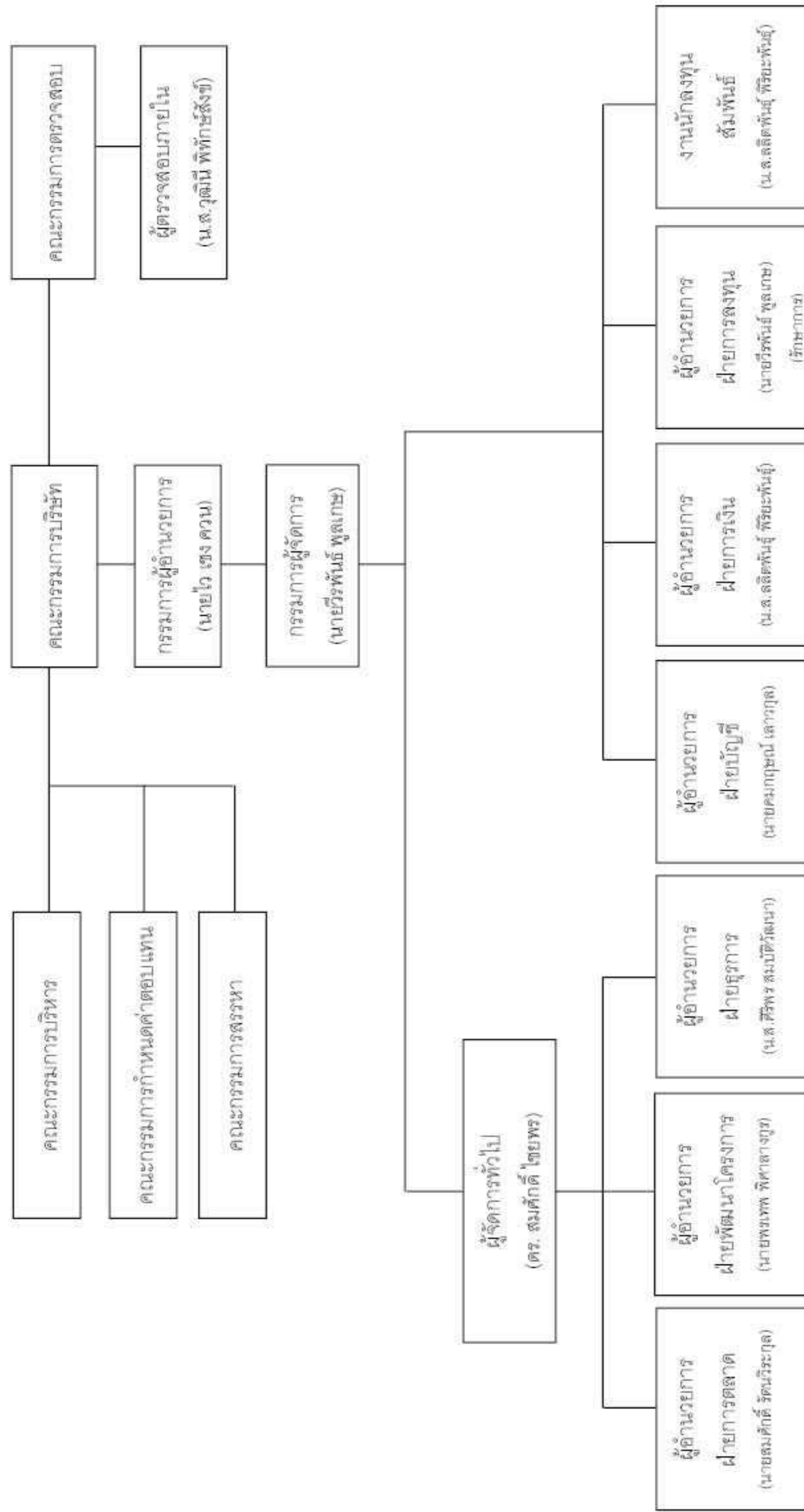
โครงสร้างผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้น	ณ วันที่ 11 มีนาคม 2554	
	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1. กลุ่มสวนอุตสาหกรรมโรจนะ บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) นายดิเรก วินิชบุตร	142,679,892 1,000,700	20.39 0.14
	143,680,592	20.53
2. กลุ่มซีดีเรียลตี้ บริษัท ซีดี วิลล่า จำกัด นางสิริญา ไสภณพนิช บริษัท ซีดีเรียลตี้ จำกัด นายชาติ ไสภณพนิช	28,569,000 5,375,782 1,913,100 450,000	4.08 0.77 0.27 0.06
	36,307,882	5.19
3. กรรมการ/ผู้บริหาร/ผู้ที่เกี่ยวข้อง นายไฉ ชง ควน (กรรมการผู้อำนวยการ) และคู่สมรส นางสาวศิริพร สมบัติวัฒนา (ผู้อำนวยการฝ่ายธุรการ) และคู่สมรส นายวีรพันธ์ พูลเกษ (กรรมการผู้จัดการ) และคู่สมรส นายตรีชัชวาล บุญนา (กรรมการ) และคู่สมรส นายพรเทพ พิศาลางกูร (ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาโครงการ) นายสมศักดิ์ ไชยพร (ผู้จัดการทั่วไป) นายเดวิด เดตมอนด์ แทร์เรนท์ (กรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ) นางสาวลลิตพันธุ์ พิริยะพันธุ์ (ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน และเลขานุการบริษัท) นายสมศักดิ์ รัตนวิระกุล (ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด)	47,589,902 13,320,000 4,069,831 1,684,615 937,360 928,800 458,589 35,576 3,832	6.80 1.90 0.58 0.24 0.13 0.13 0.07 0.01 0.00
	69,028,505	9.87
4. กองทุนเพื่อการร่วมลงทุน	37,079,800	5.30
5. นายประชา กิจวรเมธา	38,398,821	5.49
6. กองทุนรวม สำหรับซีดีทาวเวอร์	28,108,100	4.02
7. นางสาวดา ลีสวัสดิ์ตระกูล	28,028,400	3.29
8. HSBC (Singapore) Nominees PTE Ltd.	21,879,688	3.13
9. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	18,845,575	2.69
10. The Bank of New York (Nominees) Group	18,138,700	2.59
11. อื่น ๆ	265,201,657	37.90
รวม	699,697,720	100.00

บริษัทมีนโยบายจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษี โดยบริษัทจะพิจารณาจ่ายเงินปันผลโดยคำนึงถึงผลการดำเนินงาน ฐานะการเงิน และปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัท ทั้งนี้ ในปัจจุบันไม่มีสัญญาผูกมัดเงินระหว่างบริษัทกับสถาบันการเงินใด ๆ ที่มีข้อจำกัดของอัตราการจ่ายเงินปันผลของบริษัท

การจัดการ

1. โครงสร้างการจัดการ



บริษัทมีคณะกรรมการบริษัท 1 ชุด และคณะอนุกรรมการ 4 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน และคณะกรรมการสรรหา

1.1 คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทในปัจจุบัน ประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ 9 ท่าน ดังนี้

- | | |
|--------------------------------|----------------------|
| 1. นายชาติ โสภณพนิช | ประธานกรรมการ |
| 2. นายดิเรก วินิชบุตร | กรรมการ |
| 3. นายจิระพงษ์ วินิชบุตร | กรรมการ |
| 4. นายไฉ เสง ควน | กรรมการ |
| 5. นายพจน์ วิเทศยนตรกิจ | กรรมการ |
| 6. นายวีรพันธ์ พูลเกษ | กรรมการผู้จัดการ |
| 7. นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เรนท์ | ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 8. นายชัชวาลย์ เจียรนนท์ | กรรมการตรวจสอบ |
| 9. นายตรีชวิทย์ บุนนาค | กรรมการตรวจสอบ |

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัทประกอบด้วยนายชาติ โสภณพนิช นายดิเรก วินิชบุตร นายจิระพงษ์ วินิชบุตร นายวีรพันธ์ พูลเกษ และนายไฉ เสง ควน โดยกรรมการสองในห้าท่านนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันพร้อมประทับตราสำคัญของบริษัท

ทั้งนี้ นายชาติ โสภณพนิช เป็นตัวแทนของกลุ่มซีดีรียลตี้ นายดิเรก วินิชบุตร และนายจิระพงษ์ วินิชบุตร เป็นตัวแทนของกลุ่มโรจนะ และนายพจน์ วิเทศยนตรกิจ เป็นตัวแทนของกองทุนเพื่อการร่วมลงทุน

บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

1. กรรมการใหม่ควรเข้ารับการปฐมนิเทศความรู้เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของบริษัท
2. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัท และมีความรับผิดชอบเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกราย
3. กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัท และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการเป็นไปตามนโยบายและระเบียบของบริษัทอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อเพิ่มมูลค่าทางเศรษฐกิจสูงสุดให้แก่กิจการและความมั่งคั่งสูงสุดให้แก่ผู้ถือหุ้น
4. รายงานให้ผู้ถือหุ้นทราบถึงผลประกอบการของบริษัทในที่ประชุมผู้ถือหุ้นและในรายงานประจำปีของบริษัท

5. ดำเนินการให้บริษัทมีระบบบัญชี การรายงานทางการเงิน การควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพและเชื่อถือได้
6. ทบทวนนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีเป็นประจำอย่างสม่ำเสมอ
7. ควบคุม ดูแล ให้ฝ่ายบริหารมีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างมีจริยธรรมและมีความเท่าเทียมกัน
8. กรรมการที่เป็นอิสระและกรรมการจากภายนอกอื่น มีความพร้อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนอย่างเป็นอิสระในการพิจารณากำหนดกลยุทธ์ การบริหารงาน การใช้ทรัพยากร การแต่งตั้งกรรมการ และการกำหนดมาตรฐานการดำเนินกิจการ ตลอดจนพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่น ๆ หรือฝ่ายจัดการ ในกรณีที่มีความเห็นขัดแย้งในเรื่องที่มีผลกระทบต่อความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นทุกราย
9. ในกรณีที่จำเป็น คณะกรรมการสามารถขอคำแนะนำหรือความเห็นทางวิชาชีพจากที่ปรึกษาภายนอกเกี่ยวกับการดำเนินกิจการ โดยบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย
10. จัดให้มีเลขานุการบริษัท เพื่อช่วยดำเนินกิจกรรมต่าง ๆ ของคณะกรรมการและบริษัท อันได้แก่ การประชุมกรรมการและผู้ถือหุ้น ตลอดจนการให้คำแนะนำแก่กรรมการและบริษัทในการปฏิบัติตนและดำเนินกิจการให้ถูกต้องตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ อย่างสม่ำเสมอ อีกทั้งดูแลให้กรรมการและบริษัทมีการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศอย่างถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส และทันเวลา
11. หากกรรมการได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญอันจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ กรรมการจะต้องระงับการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วงระยะเวลาที่เหมาะสมก่อนที่ข้อมูลภายในนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชน และจะต้องไม่เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น โดยผู้ฝ่าฝืนอาจได้รับโทษตามกฎหมาย
12. รายงานข้อมูลตาม “แบบรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ/ผู้บริหาร” ต่อบริษัทตามเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด

การแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัท

การแต่งตั้งกรรมการบริษัทเป็นไปตามข้อบังคับของบริษัท และพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด โดยคณะกรรมการสรรหาของบริษัทจะเป็นผู้เสนอชื่อบุคคลเข้าเป็นกรรมการต่อคณะกรรมการและผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาตามลำดับ ทั้งนี้ ข้อบังคับของบริษัทกำหนดให้การแต่งตั้งกรรมการบริษัทเป็นไปโดยสอดคล้องกับพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด ดังนี้

1. ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติม หรือแทนกรรมการที่ต้องออกตามวาระ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการ ดังต่อไปนี้

ก. ผู้ถือหุ้นหนึ่งคนมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหุ้น

ข. ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะต้องใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตาม (ก) เลือกบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้

ค. บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่ากับจำนวนกรรมการที่จะมีในการเลือกตั้งครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมามีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะมีได้ในการเลือกตั้งครั้งนั้น ให้ประธานในที่ประชุมเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

2. คณะกรรมการเป็นผู้เลือกบุคคลเข้าเป็นกรรมการแทนตำแหน่งกรรมการที่ว่างลงเพราะสาเหตุอื่นใด นอกจากถึงคราวออกตามวาระ

1.2 คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารในปัจจุบัน ประกอบด้วยสมาชิก 5 ท่าน ดังนี้

1. นายไฉ เชง ควน	ประธานกรรมการบริหาร
2. นายวีรพันธ์ พูลเกษ	รองประธานกรรมการบริหาร
3. นายชาลี ไสภณพนิช	กรรมการบริหาร
4. นายจิระพงษ์ วินิชบุตร	กรรมการบริหาร
5. ดร. สมศักดิ์ ไชยพร	กรรมการบริหารและเลขานุการคณะกรรมการบริหาร

บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

1. ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
2. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับ ตลอดจนระเบียบของบริษัทโดยเคร่งครัด

1.3 คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบในปัจจุบันประกอบด้วยกรรมการ 3 ท่าน ดังนี้

1. นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เรนท์	ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
2. นายชัชวาลย์ เจียรนนท์	กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
3. นายตรีวิทย์ บุนนาค	กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ

ทั้งนี้ กรรมการตรวจสอบทั้งสามท่านมีความรู้และประสบการณ์เพียงพอที่จะสามารถทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงิน

บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานให้บริษัทมีรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเปิดเผยอย่างเพียงพอ
2. สอบทานให้บริษัทมีระบบควบคุมภายใน การตรวจสอบภายใน และการบริหารความเสี่ยงมีความเหมาะสมและมีประสิทธิภาพเพียงพอ
3. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และประเมินผลการปฏิบัติงานของหัวหน้าฝ่ายตรวจสอบภายใน รวมทั้งความเป็นอิสระของฝ่ายตรวจสอบภายใน
4. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
5. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎระเบียบ และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
6. สอบทานและพิจารณาร่วมกับฝ่ายจัดการในเรื่องข้อบกพร่องสำคัญที่ตรวจพบและการสนองตอบจากฝ่ายจัดการ
7. มีอำนาจในการตรวจสอบและสอบสวนผู้ที่เกี่ยวข้อง ภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ และมีอำนาจในการว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านมาช่วยงานตรวจสอบและสอบสวน โดยปฏิบัติตามระเบียบของบริษัท
8. จัดทำรายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยกำหนดรายละเอียดขั้นต่ำ คือ การปฏิบัติงาน จำนวนครั้งการประชุม ผู้เข้าร่วมประชุม รวมถึงความเห็นโดยรวมโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวมีการลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
9. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้ง เสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของบริษัท รวมทั้งจัดประชุมกับผู้สอบบัญชีอย่างอิสระ โดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุม อย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง
10. พิจารณาขอบเขตการตรวจสอบและแผนการตรวจสอบของผู้สอบบัญชี และฝ่ายตรวจสอบภายในให้มีความสัมพันธ์และเกื้อกูลกัน และลดความซ้ำซ้อนในส่วนที่เกี่ยวกับการตรวจสอบด้านการเงิน
11. ให้ความเห็นชอบ กฎบัตร แผนงาน งบประมาณ และอัตรากำลังของฝ่ายตรวจสอบภายใน
12. สอบทานความมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลของระบบเทคโนโลยีสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง

13. ในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ หากพบหรือมีข้อสงสัยว่ามีรายการหรือการกระทำซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท ให้คณะกรรมการตรวจสอบรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อดำเนินการปรับปรุงแก้ไขภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควร

14. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายตามที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควร

องค์ประกอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการอิสระของบริษัทอย่างน้อย 3 ท่านซึ่งไม่เป็นผู้บริหารบริษัท และได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท หรือผู้ถือหุ้น

2. คณะกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 ท่านต้องเป็นผู้มีความรู้ความเข้าใจหรือมีประสบการณ์ด้านการบัญชีหรือการเงินอย่างเพียงพอที่จะทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงิน

หลักเกณฑ์การเสนอชื่อและแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการสรรหาเป็นผู้เสนอชื่อสมาชิกคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อให้ผู้ถือหุ้นหรือคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้คัดเลือกและแต่งตั้ง โดยคณะกรรมการตรวจสอบต้องมีคุณสมบัติดังนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วมหรือบริษัทที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ให้นับรวมหุ้นที่ถือโดยผู้ที่เกี่ยวข้องด้วย

2. ห้ามผู้ที่มีความสัมพันธ์กับบริษัทและบริษัทที่เกี่ยวข้องในลักษณะที่มีส่วนได้เสีย หรือได้ผลประโยชน์ในด้านการเงินหรือการบริหารงาน ทั้งในปัจจุบันและช่วง 2 ปีก่อน เป็นกรรมการอิสระ โดยลักษณะความสัมพันธ์ดังกล่าวมีตัวอย่างเช่น

- เป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน พนักงาน ลูกจ้าง ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำหรือผู้มีอำนาจควบคุม
- เป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพ เช่น เป็นผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษาทางการเงิน หรือผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน
- เป็นผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ เช่น ซื้อ/ขายสินค้าหรือบริการ ซื้อขายสินทรัพย์ ให้/รับความช่วยเหลือทางการเงิน เป็นต้น

3. หากดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการอิสระของบริษัทอื่นในกลุ่มด้วย จะต้องเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวและคำตอบแทนที่ได้รับจากบริษัทนั้นด้วย

4. ห้ามกรรมการตรวจสอบเป็นกรรมการใด ๆ ในบริษัทอื่นในกลุ่มที่เป็นบริษัทจดทะเบียน

5. เป็นกรรมการที่ไม่ใช่เป็นผู้ที่เกี่ยวข้องหรือญาติสนิทของผู้บริหารหรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
 6. เป็นกรรมการที่ไม่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเป็นตัวแทนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกรรมการบริษัทผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
 7. สามารถปฏิบัติหน้าที่ แสดงความเห็นหรือรายงานผลการปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท โดยไม่อยู่ภายใต้การควบคุมของผู้บริหารหรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท รวมทั้งผู้ที่เกี่ยวข้องหรือญาติสนิทของบุคคลดังกล่าว
- ผู้ที่เกี่ยวข้อง หมายถึงรวมถึง ผู้ที่มีความสัมพันธ์หรือเกี่ยวข้องกับบริษัท จนทำให้ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างอิสระหรือคล่องตัว เช่น คู่ค้า ลูกค้า เจ้าหนี้ ลูกหนี้ หรือผู้ที่มีความเกี่ยวข้องทางธุรกิจ อย่างมีนัยสำคัญ เป็นต้น

1.4 คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน

คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนของบริษัทในปัจจุบัน ประกอบด้วยกรรมการ 4 ท่าน ดังนี้

- | | |
|---------------------------------|-----------------------------|
| 1. นายชาลี ไสภณพนิช | ประธานกรรมการกำหนดค่าตอบแทน |
| 2. นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เร็นท์ | กรรมการ |
| 3. นายจิระพงษ์ วินิชบุตร | กรรมการ |
| 4. นายพจน์ วิเทศยนตรกิจ | กรรมการ |

บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน

1. เสนอนโยบายและหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทน ค่าเบี้ยประชุม โบนัส สวัสดิการ และผลประโยชน์ตอบแทนอื่น ๆ ทั้งที่เป็นตัวเงินและมีใช่ตัวเงินที่จ่ายให้แก่คณะกรรมการและคณะกรรมการของบริษัท โดยคำนึงถึงค่าตอบแทนที่ปฏิบัติอยู่ในอุตสาหกรรม
2. พิจารณากำหนดสวัสดิการและผลประโยชน์ตอบแทนอื่น ๆ ทั้งที่เป็นตัวเงินและมีใช่ตัวเงินให้แก่พนักงานของบริษัท

1.5 คณะกรรมการสรรหา

คณะกรรมการสรรหาของบริษัทประกอบด้วยกรรมการ 4 ท่าน ดังนี้

- | | |
|---------------------------------|-----------------------|
| 1. นายชาลี ไสภณพนิช | ประธานกรรมการสรรหา |
| 2. นายจิระพงษ์ วินิชบุตร | รองประธานกรรมการสรรหา |
| 3. นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เร็นท์ | กรรมการสรรหา |
| 4. นายตรีชัชวาล บุญนา | กรรมการสรรหา |

บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหา

1. กำหนดหลักเกณฑ์ และวิธีการสรรหากรรมการบริษัท และอนุกรรมการ รวมทั้ง กรรมการผู้ช่วยการ และกรรมการผู้จัดการบริษัท เพื่อความโปร่งใสในการสรรหาผู้ที่จะมาดำรงตำแหน่งดังกล่าว
2. เสนอชื่อกรรมการ และ/หรืออนุกรรมการ เพื่อให้คณะกรรมการ และ/หรือผู้ถือหุ้นแต่งตั้ง
3. คัดเลือกผู้สมัครเพื่อแต่งตั้งเป็นกรรมการผู้ช่วยการ และกรรมการผู้จัดการบริษัท

1.6 ผู้บริหาร

รายชื่อผู้บริหารของบริษัทมีดังนี้

1. นายไฉ เสง ควน	กรรมการผู้ช่วยการ
2. นายวีรพันธ์ พูลเกษ	กรรมการผู้จัดการ
3. ดร. สมศักดิ์ ไชยพร	ผู้จัดการทั่วไป
4. นายพรเทพ พิศาลางกูร	ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาโครงการ
5. นายสมศักดิ์ รัตนวิระกุล	ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด
6. นางสาวศิริพร สมบัติวัฒนา	ผู้อำนวยการฝ่ายธุรการ
7. นางสาวลลิตพันธุ์ พิริยะพันธุ์	ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและเลขานุการบริษัท
8. นายคมกฤษณ์ เลาวกุล	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี

ขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของผู้บริหาร

ผู้บริหารมีอำนาจหน้าที่ดำเนินการตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย ภายใต้กฎ ระเบียบ ข้อบังคับของ บริษัท ทั้งนี้ การใช้อำนาจของผู้บริหารดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถกระทำได้หากผู้บริหารมีส่วนได้เสียไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม หรือความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะใด ๆ กับบริษัทหรือบริษัทย่อยตามที่สำนักงาน กสท. กำหนด

2. ค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร

เกณฑ์การกำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการ

บริษัทกำหนดค่าตอบแทนกรรมการตามหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการแต่ละท่าน โดยได้คำนึงถึง ผลประกอบการของบริษัทรวมถึงค่าตอบแทนกรรมการของบริษัทจดทะเบียนที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน ทั้งนี้ ค่าตอบแทน กรรมการจะต้องผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน และอนุมัติโดยผู้ถือหุ้น

2.1 ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ในปี 2553 บริษัทมีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ (ตามเกณฑ์คงค้าง) ดังนี้

หน่วย : บาท

กรรมการ	เบี้ยประชุม คณะกรรมการ	เบี้ยประชุม คณะกรรมการ ตรวจสอบ	โบนัส กรรมการ
นายชาติ โสภณพนิช	120,000	-	1,455,000
นายเดวิด เดสมอนด์ เทร์เรนท์	50,000	40,000	1,235,000
นายดิเรก วิณิชบุตร	30,000	-	1,145,000
นายจิระพงษ์ วิณิชบุตร	60,000	-	1,145,000
นายไฉ เชง ควน	30,000	-	1,145,000
นายวีรพันธ์ พูลเกษ	60,000	-	1,145,000
นายพจน์ วิเทศยนตรกิจ	50,000	-	545,000
นายตรีชวิทย์ บุนนาค	60,000	40,000	1,030,000
นายชัชวาลย์ เจียรนวนนท์	30,000	30,000	545,000
รวม	490,000	110,000	9,390,000

สำหรับผู้บริหารของบริษัทนั้น ในปี 2553 บริษัทมีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่ผู้บริหาร รวม 8 ราย (ตามเกณฑ์คงค้าง) ดังนี้

	จำนวนเงิน (บาท)
เงินเดือน	17,986,400
โบนัส	5,099,600
กองทุนสำรองเลี้ยงชีพและกองทุนประกันสังคม	753,276
รวม	23,839,276

2.2 ค่าตอบแทนอื่น ๆ

ในปี 2553 บริษัทได้มีการจ่ายค่าตอบแทนในรูปแบบอื่นให้แก่กรรมการและผู้บริหารของบริษัท

การกำกับดูแลกิจการ

1. การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น

บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน โดยได้คำนึงถึงสิทธิของผู้ถือหุ้นในการได้รับข้อมูลข่าวสารของบริษัทอย่างเพียงพอและทันเวลา อันได้แก่ การส่งข้อมูลข่าวสารของบริษัทผ่านทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย การลงข่าวสารทางหนังสือพิมพ์ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด และการลงประกาศในเว็บไซต์ของบริษัท www.ticon.co.th

นอกจากข่าวสารข้อมูลที่ให้แก่ผู้ถือหุ้นดังกล่าวข้างต้นแล้ว บริษัทยังได้ให้ความสำคัญกับการประชุมผู้ถือหุ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งองค์ประกอบต่าง ๆ ของการประชุมเพื่อให้เกิดความเท่าเทียมกันในระหว่างผู้ถือหุ้น อันได้แก่ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นโดยกำหนดให้วัน เวลา และสถานที่ประชุมไม่เป็นอุปสรรคในการเข้าร่วมประชุม พร้อมจัดส่งแผนที่ตั้งของสถานที่ประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้น การส่งหนังสือนัดประชุมที่มีวัตถุประสงค์และเหตุผลของแต่ละวาระการประชุม ตลอดจนความเห็นของคณะกรรมการประกอบในแต่ละวาระเสนอให้แก่ผู้ถือหุ้นก่อนการประชุมอย่างน้อย 7 วันสำหรับวาระปกติและอย่างน้อย 14 วันสำหรับวาระพิเศษตามข้อบังคับของบริษัท

หนังสือนัดประชุมของบริษัทมีข้อมูลสำคัญที่เกี่ยวข้องกับวาระการประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีข้อมูลประกอบการพิจารณาลงคะแนนเสียงในการประชุมได้ครบถ้วนมากยิ่งขึ้น บริษัทได้จัดส่งรายงานประจำปีซึ่งรวบรวมข้อมูลสำคัญของบริษัทในปีที่ผ่านมาให้แก่ผู้ถือหุ้นพร้อมกับหนังสือนัดประชุม รวมถึงได้จัดส่งหนังสือมอบฉันทะที่ให้ผู้ถือหุ้นสามารถกำหนดทิศทางการออกเสียงในแต่ละเรื่องได้โดยหนังสือมอบฉันทะดังกล่าวมีข้อมูลกรรมการตรวจสอบเพื่อให้ผู้ถือหุ้นเลือกเป็นผู้รับมอบฉันทะในการเข้าประชุมในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ นอกจากนี้บริษัทได้แนบข้อบังคับบริษัทส่วนที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้นไปกับหนังสือนัดประชุมด้วย พร้อมทั้งการให้ข้อมูลและรายละเอียดเกี่ยวกับเอกสารที่ต้องใช้เพื่อเป็นหลักฐานในการเข้าประชุมผู้ถือหุ้นในหนังสือนัดประชุม

บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิเสนอเพิ่มวาระการประชุมและเสนอชื่อผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมที่จะมาเป็นกรรมการบริษัทล่วงหน้า โดยบริษัทได้ชี้แจงหลักเกณฑ์และวิธีการในการเสนอเรื่องดังกล่าวบนเว็บไซต์ของบริษัท โดยเริ่มในปี 2550 เป็นปีแรก

ในการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทมีคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบรวมทั้งผู้บริหารของบริษัทเข้าร่วมประชุมด้วย โดยประธานกรรมการของบริษัทหรือบุคคลที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติให้เป็นประธานในที่ประชุมจะดำเนินการให้มีการพิจารณาวาระการประชุมและลงคะแนนเสียงเป็นไปตามลำดับวาระที่กำหนดในหนังสือนัดประชุม

อย่างโปร่งใส นอกจากนั้น บริษัทได้แจ้งวิธีการลงคะแนนให้ผู้ถือหุ้นทราบก่อนลงคะแนน และระหว่างประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมอย่างเต็มที่และบริษัทได้ตอบคำถามอย่างครบถ้วน

คณะกรรมการบริษัทได้ดูแลให้มีการบันทึกรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นให้มีสาระสำคัญครบถ้วน อันได้แก่ คำชี้แจงที่เป็นสาระสำคัญ คำถาม ข้อคิดเห็นต่าง ๆ รวมทั้งคะแนนเสียงที่ต้องการในแต่ละวาระ นอกจากนั้นในส่วนของรายงานการประชุมบริษัท มีการจัดทำรายงานการประชุมให้เสร็จสมบูรณ์ในเวลาที่กฎหมายกำหนด รวมทั้งมีระบบการจัดเก็บรายงานการประชุมที่ดีสามารถตรวจสอบและอ้างอิงได้ ทั้งนี้ เพื่อให้รายงานการประชุมมีความครบถ้วนสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น บริษัทได้จัดให้มีการบันทึกผลการลงคะแนนเสียง เพิ่มเติมในรายงานการประชุมด้วย

ทั้งนี้ บริษัทได้เผยแพร่เอกสารและข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้นบนเว็บไซต์ของบริษัททั้งในรูปแบบภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ได้แก่ เอกสารเชิญประชุมซึ่งเผยแพร่ล่วงหน้าก่อนวันประชุมเป็นเวลา 1 เดือน และรายงานการประชุมที่เผยแพร่ภายใน 14 วัน นับแต่วันประชุม รวมทั้งวิดีโอที่บันทึกภาพในวันประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถเข้าถึงข้อมูลต่าง ๆ ได้สะดวกและรวดเร็ว

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2553 ของบริษัท มีกรรมการเข้าร่วมประชุม 6 ท่าน และลาประชุม 3 ท่าน

2. การปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

บริษัทตระหนักดีว่าความสำเร็จในการดำเนินธุรกิจของบริษัทเกิดขึ้นจากการสนับสนุนจากผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่าง ๆ อันได้แก่ พนักงานบริษัท คู่ค้า ลูกค้า สถาบันการเงินผู้ให้กู้ยืมเงิน ชุมชนและสังคม ตลอดจนแรงผลักดันจากคู่แข่งของบริษัท บริษัทจึงได้ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม กล่าวคือ การปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม การปฏิบัติต่อคู่ค้าตามสัญญาและเงื่อนไขทางการค้า การจัดหาผลิตภัณฑ์ที่ได้มาตรฐานให้แก่ลูกค้า มีความรับผิดชอบต่อลูกค้าทั้งในด้านคุณภาพของผลิตภัณฑ์และการให้บริการหลังการขาย ตลอดจนการรักษาความลับของลูกค้า การปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินอย่างเคร่งครัด การปฏิบัติตามกรอบกติกาการแข่งขันที่ดี ไม่ทำลายคู่แข่งด้วยวิธีการไม่สุจริต และการรับผิดชอบต่อสภาพแวดล้อมของชุมชนและสังคม

อย่างไรก็ตาม ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอาจร้องเรียนต่อบริษัท ในกรณีที่ไม่ได้รับความเป็นธรรมจากการปฏิบัติของบริษัท กรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานของบริษัทโดยติดต่อผ่านทางโทรศัพท์ หรือเว็บไซต์ของบริษัทได้

3. คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมี 9 ท่าน โดย 3 ท่านเป็นกรรมการอิสระและมีตำแหน่งเป็นกรรมการตรวจสอบของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทมีการแยกอำนาจหน้าที่ของประธานกรรมการบริษัท กรรมการผู้อำนวยการ และกรรมการผู้จัดการออกจากกัน อย่างชัดเจนเพื่อให้ผู้ใดผู้หนึ่งมีอำนาจโดยไม่จำกัด

คณะกรรมการบริษัทมีการประชุมเพื่อพิจารณากิจการทั่วไปของบริษัทอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง โดยบริษัท กำหนดการจัดประชุมคณะกรรมการ และส่งหนังสือนัดประชุมซึ่งระบุถึงวาระการประชุมอย่างชัดเจนรวมทั้งเอกสารประกอบการประชุม ให้แก่คณะกรรมการล่วงหน้าก่อนการประชุมโดยทั่วไปไม่น้อยกว่า 7 วัน ยกเว้นกรณีเร่งด่วนตามข้อบังคับของบริษัท

ในปี 2553 กรรมการบริษัทแต่ละท่านมีการเข้าร่วมประชุม ดังนี้

	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุมในปี 2553 (มีการประชุมรวมทั้งสิ้น 6 ครั้ง)
1. นายชาลี โสภณพนิช	6
2. นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เร็นท์	5
3. นายดิเรก วินิชบุตร	3
4. นายจิระพงษ์ วินิชบุตร	6
5. นายไฉ เชง ควน	3
6. นายวีรพันธ์ พูลเกษ	6
7. นายพจน์ วิเทศยนตรกิจ	5
8. นายตรีชัชวาล บุญนา	6
9. นายชัชวาลย์ เจียรนนท์	3

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัททุกครั้ง เลขานุการบริษัทจะเป็นผู้จัดการประชุม จัดเตรียมระเบียบวาระการประชุม และเอกสารเพื่อส่งให้แก่คณะกรรมการบริษัทก่อนการประชุม เป็นผู้บันทึกรายงานการประชุมโดยมีรายละเอียดของสาระสำคัญและข้อคิดเห็นต่าง ๆ ครบถ้วน และเสร็จสมบูรณ์ภายใน 14 วัน ภายหลังการประชุม รวมทั้งมีหน้าที่จัดเก็บเอกสารเกี่ยวกับการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วน นอกจากนี้ ยังมีหน้าที่ให้คำแนะนำแก่คณะกรรมการบริษัทในกฎระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับวาระการประชุม

คณะกรรมการของบริษัทมีบทบาทสำคัญในเรื่องต่าง ๆ เพื่อให้บริษัทมีการกำกับดูแลกิจการที่ดีดังต่อไปนี้

- ในทุก ๆ ต้นปี คณะกรรมการบริษัทจะมีการประชุมเพื่อพิจารณากำหนดกลยุทธ์ และเป้าหมายการดำเนินธุรกิจของบริษัท รวมทั้งมีการติดตามผลการดำเนินงานและทบทวนผลการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหารในช่วงปีที่ผ่านมา ว่าเป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ในช่วงต้นปีหรือไม่ ผลงานที่ไม่เป็นไปตามเป้าหมายจะถูกทบทวนเพื่อประโยชน์ในการวางนโยบาย และการกำหนดเป้าหมายที่เหมาะสมสำหรับปีต่อไป
- เพื่อให้การทำงานเกิดประสิทธิผลมากยิ่งขึ้น คณะกรรมการบริษัทจะมีการทบทวนผลงาน รวมทั้งการวิเคราะห์ปัญหาและอุปสรรคต่าง ๆ ในระหว่างปีที่ผ่านมา เพื่อให้มีข้อมูลที่จะนำไปปรับปรุงการกำกับดูแลและการดำเนินการในเรื่องต่าง ๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้ทำการประเมินผลการดำเนินงานของตนเองประจำปีด้วย
- คณะกรรมการบริษัทจะเสนอต่อผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณากำหนดค่าตอบแทนที่บริษัทจ่ายให้แก่คณะกรรมการบริษัท (ซึ่งได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนแล้ว) เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจเสนอให้แก่ผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ที่ผ่านมาผู้ถือหุ้นได้พิจารณาอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการตามหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการแต่ละท่าน กล่าวคือ ประธานกรรมการจะได้รับค่าตอบแทนมากกว่ากรรมการท่านอื่นๆ และกรรมการที่มีหน้าที่และความรับผิดชอบมากขึ้นก็จะได้รับค่าตอบแทนเพิ่มขึ้น เช่น กรรมการที่มีตำแหน่งเป็นกรรมการตรวจสอบจะได้รับค่าตอบแทนสำหรับหน้าที่ที่ต้องรับผิดชอบเพิ่มเติมด้วย

บริษัทได้เปิดเผยข้อมูลค่าตอบแทนกรรมการที่บริษัทจ่ายให้แก่กรรมการและกรรมการตรวจสอบในช่วงปี 2553 ที่ผ่านมาไว้ในหัวข้อ “ค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร”

- เพื่อให้การบริหารงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและรอบคอบ คณะกรรมการบริษัทได้มีการกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทและฝ่ายบริหารในเรื่องของระดับอำนาจดำเนินการทางการเงิน ที่สำคัญได้แก่ อำนาจอนุมัติในการซื้อ/เช่าทรัพย์สิน อำนาจอนุมัติในการขาย/ให้เช่าทรัพย์สิน อำนาจในการลงนามในสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงิน เป็นต้น โดยได้กำหนดวงเงินที่กรรมการและผู้บริหารในแต่ละระดับมีอำนาจในการอนุมัติไว้อย่างชัดเจน และได้แจ้งให้แก่คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ ผู้บริหาร และพนักงานที่เกี่ยวข้องทราบถึงอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบดังกล่าวแล้ว และทุกฝ่ายได้มีการปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด
- คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบได้มีการติดตามดูแล และรับทราบถึงรายการที่เกี่ยวข้องกัน และรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยได้มีการพิจารณาความเหมาะสมของรายการอย่างรอบคอบ ควบคุมดูแลให้รายการดังกล่าวเกิดขึ้นตามราคาตลาด รวมทั้งดูแลให้บริษัทมีการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ทั้งนี้ ในการพิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกัน กรรมการผู้มีส่วนได้เสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงในเรื่องดังกล่าว

บริษัทได้เปิดเผยรายละเอียดของรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งมีความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบต่อความเหมาะสมของการทำรายการดังกล่าวไว้ในหัวข้อ “รายการที่เกี่ยวข้องกัน”

- คณะกรรมการบริษัทได้จัดทำรายงานความรับผิดชอบต่อการจัดทำ และการเปิดเผยรายงานทางการเงินของกิจการ ดังที่แสดงไว้ก่อนรายงานของผู้สอบบัญชี ทั้งนี้ เพื่อแสดงให้เห็นว่ารายงานทางการเงินของบริษัทครบถ้วน เชื่อถือได้ สมเหตุสมผล และปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป และกฎระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสม และถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอ
- แม้ว่าประธานกรรมการของบริษัทจะเป็นตัวแทนจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ แต่บริษัทก็มีคณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้กำกับดูแลให้การตัดสินใจอนุมัติการทำรายการใด ๆ ของคณะกรรมการเป็นไปอย่างถูกต้อง โปร่งใส และเป็นธรรม ต่อทุก ๆ ฝ่ายที่เกี่ยวข้อง
- ในปี 2552 คณะกรรมการบริษัทได้จัดทำนโยบายการกำกับดูแลกิจการ ซึ่งได้ประมวลนโยบายและข้อปฏิบัติหลัก ๆ ที่กรรมการผู้บริหารและพนักงาน จะยึดถือในการปฏิบัติหน้าที่ของตน ตามความรับผิดชอบต่อที่รับมอบหมาย รวมทั้งแนวทางการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียฝ่ายต่าง ๆ โดยเผยแพร่ไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทที่ www.ticon.co.th

4. คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทประกอบด้วยกรรมการตรวจสอบ 3 ท่านที่มีความเป็นอิสระ ถือหุ้นในบริษัทน้อยกว่าร้อยละ 1 มิได้เป็นผู้บริหารของบริษัท และมีความรู้ความเข้าใจ รวมทั้งมีประสบการณ์ด้านบัญชีและ/หรือการเงิน โดยคณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่แบ่งเบาภาระหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทในการดูแลให้บริษัทมีระบบการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยเฉพาะอย่างยิ่งหน้าที่ในการให้วิสัยทัศน์ และให้ความเห็นที่ตรงไปตรงมาต่อรายงานทางการเงิน และระบบการควบคุมภายในของบริษัท การปฏิบัติตามกฎหมาย กฎเกณฑ์และระเบียบที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนดูแลให้มีการเปิดเผยรายงานทางการเงินอย่างครบถ้วน และเป็นไปตามมาตรฐานและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งส่งผลให้รายงานทางการเงินมีความน่าเชื่อถือ มีคุณภาพที่ดี และมีมูลค่าเพิ่มต่อองค์กร

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทมีบทบาทสำคัญในเรื่องต่าง ๆ เพื่อให้บริษัทมีการกำกับดูแลกิจการที่ดีดังต่อไปนี้

- คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทมีการประชุมอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง เพื่อกำกับดูแล และติดตามเรื่องต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้น โดยมีผู้สอบบัญชีของบริษัทเข้าร่วมประชุมด้วยทุกครั้งในวาระที่มีการพิจารณารายงานทางการเงิน

ในปี 2553 กรรมการตรวจสอบแต่ละท่านมีการเข้าร่วมประชุม ดังนี้

	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุมในปี 2553 (มีการประชุมรวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง)
1. นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เรนท์	4
2. นายตรีชวัญ นูนาค	4
3. นายชัชวาลย์ เจียรนนท์	3

ในปัจจุบันผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทเป็นผู้ดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการตรวจสอบ เป็นผู้จัดประชุม จัดเตรียมระเบียบวาระการประชุม จัดเตรียมเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในการประชุม ส่งวาระการประชุมให้แก่คณะกรรมการตรวจสอบ นอกจากนั้นยังมีหน้าที่บันทึกรายงานการประชุม ตลอดจนเป็นผู้ดูแลจัดเก็บเอกสารการประชุมด้วย

- คณะกรรมการตรวจสอบจะรายงานกิจกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ตนรับผิดชอบทั้งหมดแก่คณะกรรมการบริษัทในการประชุมคณะกรรมการบริษัทซึ่งจัดขึ้นอย่างน้อยทุกไตรมาส และมีนโยบายจะรายงานต่อคณะกรรมการทันทีที่มีเหตุการณ์สำคัญเกิดขึ้น นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบยังได้จัดทำรายงานเพื่อเสนอต่อผู้ถือหุ้นในรายงานประจำปีด้วย
- บริษัทมีการกำหนดหลักเกณฑ์ของกรรมการตรวจสอบเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้เกิดความชัดเจนในเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ อันเป็นประโยชน์ในการเพิ่มประสิทธิภาพการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการตรวจสอบ

5. คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารของบริษัทประกอบด้วยสมาชิก 5 ท่าน ซึ่งแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัท เพื่อปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

6. คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน

คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนของบริษัทประกอบด้วยกรรมการ 4 ท่าน ซึ่งแต่งตั้งโดยผู้ถือหุ้นหรือคณะกรรมการบริษัท โดยคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนมีหน้าที่ดูแลให้บริษัทมีการดำเนินการที่โปร่งใส และเป็นธรรม ในการให้ผลตอบแทนต่อกรรมการ และผู้บริหาร รวมทั้งการจัดหาสวัสดิการที่เหมาะสมและเป็นธรรมต่อพนักงานของบริษัท

ในการพิจารณาคำตอบแทนนั้น คณะกรรมการกำหนดคำตอบแทนจะพิจารณาจากหลายองค์ประกอบ ได้แก่ การเปรียบเทียบกับระดับที่ปฏิบัติอยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน ผลประกอบการของบริษัท รวมทั้งหน้าที่ความรับผิดชอบ

ในปี 2553 กรรมการกำหนดคำตอบแทนแต่ละท่านมีการเข้าร่วมประชุม ดังนี้

	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุมในปี 2553 (มีการประชุมรวมทั้งสิ้น 1 ครั้ง)
1. นายชาติ โสภณพนิช	1
2. นายเดวิด เดสมอนด์ เทร์เร็นท์	1
3. นายจิระพงษ์ วินิชบุตร	1
4. นายพจน์ วิเทศยนตรกิจ	1

7. คณะกรรมการสรรหา

คณะกรรมการสรรหาของบริษัทประกอบด้วยกรรมการ 4 ท่าน ซึ่งแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัท โดยคณะกรรมการสรรหามีหน้าที่กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการคัดเลือกกรรมการ อนุกรรมการ กรรมการผู้อำนวยการ และกรรมการผู้จัดการของบริษัท เพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการสรรหาผู้ที่จะมาดำรงตำแหน่งดังกล่าว

ในปี 2553 กรรมการสรรหาแต่ละท่านมีการเข้าร่วมประชุม ดังนี้

	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุมในปี 2553 (มีการประชุมรวมทั้งสิ้น 1 ครั้ง)
1. นายชาติ โสภณพนิช	1
2. นายจิระพงษ์ วินิชบุตร	1
3. นายเดวิด เดสมอนด์ เทร์เร็นท์	1
4. นายตรีชวิทย์ บุญนาค	1

8. คณะอนุกรรมการอื่นๆ

- ไม่มี -

รายละเอียดเกี่ยวกับรายชื่อ หน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ และคณะอนุกรรมการชุดต่าง ๆ ระบุไว้ในหัวข้อ “การจัดการ”

9. จริยธรรมทางธุรกิจ

บริษัทมีแนวทางเกี่ยวกับจริยธรรมธุรกิจหรือจรรยาบรรณของบริษัทที่ระบุอยู่ในคู่มือบริษัทและนโยบายการกำกับดูแลกิจการ ซึ่งแนวทางดังกล่าวได้รวมถึงแนวทางการเก็บรักษาและป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายในของบริษัทเพื่อประโยชน์ส่วนตนด้วย

10. ความสัมพันธ์กับผู้เกี่ยวข้อง

บริษัทได้ให้ความสำคัญกับการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทที่ถูกต้อง ครบถ้วน และในเวลาที่เหมาะสม เนื่องจากบริษัทตระหนักดีถึงสถานภาพการเป็นบริษัทมหาชนจำกัด และบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ ผู้สนใจสามารถติดต่อบุคคลดังต่อไปนี้ซึ่งเป็นผู้ดูแลงานนักลงทุนสัมพันธ์ของบริษัทเพื่อสอบถามข้อมูลของบริษัท

ชื่อ	ตำแหน่ง	อีเมล	ที่อยู่
นางสาวลลิตพันธุ์ พิริยะพันธุ์	นักลงทุนสัมพันธ์	lalitphant.p@ticon.co.th	ห้อง 1308 ชั้น 13/1 อาคารสารคดี ทาวเวอร์ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 โทรศัพท์ (662) 679-6565 โทรสาร (662) 287-3153

นอกเหนือจากการเปิดโอกาสให้นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ นักลงทุน เข้าพบผู้บริหารของบริษัทเพื่อสอบถามผลการดำเนินงาน รวมทั้งเปิดโอกาสให้เข้าเยี่ยมชมโรงงาน/คลังสินค้าของบริษัทแล้ว บริษัทได้เข้าร่วมกิจกรรมบริษัทจดทะเบียนพบผู้ลงทุน (Opportunity day) ซึ่งจัดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นประจำทุกไตรมาส เพื่อเป็นการส่งเสริมการให้ข้อมูล และสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างผู้บริหารและนักลงทุน และเพื่อให้มีความเข้าใจในธุรกิจของบริษัทมากขึ้น นอกจากนี้ บริษัทยังมีการเดินทางไปต่างประเทศเพื่อให้ข้อมูลแก่นักลงทุนที่มีได้อยู่ในประเทศไทยด้วย

11. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทมีนโยบายและวิธีการดูแลผู้บริหารในการนำข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน ดังนี้

- ให้ความรู้แก่กรรมการ และผู้บริหาร เกี่ยวกับหน้าที่ที่ต้องรายงานการถือหลักทรัพย์และการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ของบริษัทตามมาตรา 59 แห่ง พรบ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และบทกำหนดโทษตาม พรบ. ดังกล่าว
- บริษัทได้แจ้งให้ผู้บริหารทราบว่า หากผู้บริหารได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญอันจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ ผู้บริหารจะต้องระงับการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วงระยะเวลาที่เหมาะสมก่อนที่ข้อมูลภายในนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชน และจะต้องไม่เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น โดยผู้ฝ่าฝืนอาจได้รับโทษตามกฎหมาย
- บริษัทจะชี้แจงต่อผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนผ่านทางตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในทันทีในกรณีที่มีข่าวสารใด ๆ ทั้งที่เป็นจริงและไม่เป็นจริงรั่วไหลออกสู่สาธารณชน ทั้งนี้ เพื่อไม่ให้เกิดความไม่เป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไป

12. ความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม โดยในปีที่ผ่านมาได้มีการจัดกิจกรรมเพื่อสาธารณประโยชน์อย่างต่อเนื่องดังนี้

- การบริจาคเสื้อกันหนาวและผ้าห่มให้แก่ชาวบ้านที่หมู่บ้านนาสะอูง จังหวัดเพชรบูรณ์
- การร่วมปลูกป่าชายเลนของพนักงานบริษัท ณ สถานตากอากาศบางปู จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งเป็นกิจกรรมที่จัดโดยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
- การร่วมบูรณะปฏิสังขรณ์วัดเหมืองแก้ว จังหวัดลำพูน
- การบริจาคอุปกรณ์การเรียนและยาสามัญประจำห้องพยาบาลให้แก่โรงเรียนอัมผางวิทยาคม จังหวัดตาก

การควบคุมภายในและการตรวจสอบภายใน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2554 ได้มีการพิจารณาทบทวนการประเมินความเพียงพอและความเหมาะสมของระบบการควบคุมภายในของบริษัท ในเรื่องขององค์กรและสภาพแวดล้อม การบริหารความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และระบบการติดตาม คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการตรวจสอบที่เข้าร่วมประชุมมีความเห็นว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสม ครอบคลุมในประเด็นที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

- การกำหนดเป้าหมายการดำเนินธุรกิจของบริษัทที่ชัดเจนและวัดผลได้ในรูปของกำไรต่อหุ้นประจำปีนั้น ๆ รวมทั้งได้มีการทบทวนผลการดำเนินงานในปีที่ผ่านมาเปรียบเทียบกับเป้าหมายที่กำหนด โดยหากไม่เป็นไปตามเป้าหมาย บริษัทจะทำการวิเคราะห์หาสาเหตุ เพื่อประโยชน์ในการปรับปรุงการบริหารงานในปีต่อไป
- การกำหนดอำนาจอนุมัติของฝ่ายบริหารในการทำรายการต่าง ๆ อย่างชัดเจน โดยผู้มีส่วนได้เสียจะไม่สามารถให้การอนุมัติในเรื่องนั้น ๆ ได้ นอกจากนั้น ยังมีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบอย่างเด็ดขาดระหว่างการอนุมัติ การบันทึกรายการทางบัญชี และการดูแลทรัพย์สิน เพื่อเป็นการตรวจสอบซึ่งกันและกัน
- การกำหนดความรับผิดชอบของผู้บริหารในการควบคุมดูแลทรัพย์สินของบริษัท และมีการแบ่งแยกหน้าที่ผู้ปฏิบัติงาน ผู้ติดตามควบคุมและประเมินผลออกจากกัน เพื่อให้มีการถ่วงดุลและการตรวจสอบระหว่างกันอย่างเหมาะสม
- การจัดทำรายงานทางการเงินอย่างเป็นระบบ ซึ่งรวมถึงขั้นตอนการจัดเก็บข้อมูลเพื่อจัดทำรายงานทางการเงิน การตรวจสอบ/สอบทานของผู้สอบบัญชี การพิจารณา ทบทวน รายงานทางการเงินของคณะกรรมการตรวจสอบร่วมกับผู้สอบบัญชีของบริษัท และการพิจารณาทบทวนของคณะกรรมการบริษัทก่อนการเผยแพร่รายงานทางการเงินต่อสาธารณชน ทั้งนี้ เพื่อเป็นการตรวจสอบความถูกต้องของรายงานทางการเงิน ตลอดจนการดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วนและโปร่งใส
- การกำหนดประเภทความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจของบริษัท มีการประเมินโอกาสของการเกิดความเสี่ยง และมีการกำหนดมาตรการเพื่อป้องกันความเสี่ยง รวมทั้งกำหนดผู้มีหน้าที่รับผิดชอบในการดูแลให้มีการปฏิบัติตามมาตรการดังกล่าวเพื่อหลีกเลี่ยงความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น

- การมีฝ่ายตรวจสอบภายในเป็นหน่วยงานอิสระซึ่งรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ ทำหน้าที่ตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับบริษัท รวมทั้งระบบการควบคุมภายในที่วางไว้ ซึ่งเป็นการตรวจสอบทั้งในส่วนของการปฏิบัติงานของพนักงานที่สำนักงานใหญ่ และการปฏิบัติงานที่สำนักงานควบคุมการก่อสร้าง ตลอดจนการให้บริการลูกค้าตามพื้นที่ตั้งโรงงานของบริษัท โดยผู้ตรวจสอบภายในได้ทำการวิเคราะห์ผลจากการตรวจสอบ เพื่อนำไปสู่การเสนอมาตรการการควบคุม ดูแล และแก้ปัญหาต่าง ๆ ที่พบจากการตรวจสอบ และนำเสนอให้คณะกรรมการตรวจสอบทราบ โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้พิจารณาความเหมาะสมของมาตรการต่าง ๆ ที่ผู้ตรวจสอบภายในนำเสนอ รวมทั้งให้ความเห็น/แนวทางต่อผู้ตรวจสอบภายในในเรื่องดังกล่าว
- ผู้สอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อยมิได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับการควบคุมภายในของบริษัทอย่างมีสาระสำคัญ

รายการระหว่างกัน

ตลอดหลายปีที่ผ่านมา บริษัทมีการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาอาคารโรงงานในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และสวนอุตสาหกรรมโรจนะ จังหวัดระยอง จากบริษัทสวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือว่าเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เนื่องจากบริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท และมีกรรมการดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัท คือ นายดิเรก วินิชบุตร และนายจิระพงษ์ วินิชบุตร

ในปี 2553 บริษัทซื้อที่ดินจากบริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) จำนวน 1 แปลง ตามสัญญาจะซื้อขาย ลงวันที่ 15 มกราคม 2553 มูลค่าสัญญา 51.74 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทไม่มียอดค้างชำระของรายการดังกล่าว

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวข้างต้นแล้ว โดยมีการพิจารณาจากราคาเสนอขายที่ดินในบริเวณใกล้เคียง คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความจำเป็นและสมเหตุสมผล และเกิดขึ้นตามราคาตลาดบนเงื่อนไขที่ปฏิบัติกันอยู่โดยทั่วไป

ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2551 เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2551 ได้มีมติอนุมัติในหลักการให้ฝ่ายจัดการของบริษัทมีอำนาจทำรายการระหว่างกันซึ่งเป็นข้อตกลงทางการค้าที่มีเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไป ซึ่งรวมถึงรายการซื้อที่ดินของบริษัทดังกล่าวข้างต้น

ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล

การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวข้างต้นเป็นความจำเป็นเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท และเป็นไปตามลักษณะการประกอบธุรกิจทั่วไป และบริษัทได้จ่าย/รับค่าตอบแทนในราคาตลาดที่ยุติธรรมและสมเหตุสมผล ดังที่คณะกรรมการตรวจสอบได้ให้ความเห็นในการทำรายการไว้แล้วข้างต้น

นโยบายหรือแนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

รายการที่เกี่ยวข้องกันจะยังคงเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องในอนาคตตราบเท่าที่รายการนั้นยังคงเป็นประโยชน์ต่อบริษัท

คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

1. ผลการดำเนินงาน

1.1 รายได้

ปัจจุบันรายได้จากการขายโรงงาน/คลังสินค้าให้แก่ TFUND/TLOGIS มีสัดส่วนสูงที่สุดเมื่อเทียบกับรายได้รวมของบริษัท เนื่องจาก ในแต่ละปีบริษัทมีการขายโรงงาน/คลังสินค้าให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมากเพื่อนำเงินที่ได้มาใช้จ่ายยุทธกิจของบริษัท อย่างไรก็ตาม รายได้ค่าเช่ารับและบริการยังคงเป็นรายได้หลักที่สำคัญของบริษัท เนื่องจาก การให้เช่าโรงงาน/คลังสินค้าเป็นธุรกิจหลักของบริษัท

ในบางช่วงเวลาบริษัทยังมีรายได้จากการขายโรงงานให้แก่ลูกค้า โดยที่เกือบทั้งหมดเป็นลูกค้าที่ใช้สิทธิซื้อโรงงานตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่า รายได้จากการขายโรงงานให้แก่ลูกค้าไม่สามารถคาดการณ์ได้ขึ้นอยู่กับความต้องการของลูกค้าในการใช้สิทธิซื้อโรงงานจากบริษัท

บริษัทมีรายได้ที่สำคัญที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับ TFUND และ TLOGIS ได้แก่ ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุน รายได้จากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งกำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งรายได้ดังกล่าวเพิ่มขึ้นตามการเติบโตของสินทรัพย์ของทั้งสองกองทุนดังกล่าวเป็นสำคัญ

นอกจากนั้นแล้ว บริษัทยังมีรายได้อื่น ๆ ซึ่งมีสัดส่วนน้อยมาก ได้แก่ รายได้จากงานรับเหมาก่อสร้าง และรายได้ค่าสาธารณูปโภค

1.1.1 รายได้ค่าเช่ารับและค่าบริการ

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีรายได้ค่าเช่ารับและค่าบริการ 811.6 ล้านบาท 809.2 ล้านบาท และ 850.9 ล้านบาท ตามลำดับ ในขณะที่มีต้นทุนในการให้เช่าและให้บริการ 189.1 ล้านบาท 198.5 ล้านบาท และ 194.5 ล้านบาท ตามลำดับ

รายได้ค่าเช่ารับและบริการของบริษัทในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา มีการเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.0 ลดลงร้อยละ 0.3 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.1 ต่อปีตามลำดับ การฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกได้ส่งผลให้รายได้ค่าเช่าในปี 2553 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของการให้เช่าโรงงาน/คลังสินค้า รวมทั้งการลดลงของการยกเลิกสัญญาเช่า

1.1.2 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND และ TLOGIS

ในช่วง 3 ปี ที่ผ่านมา บริษัทมีรายได้จากการขายโรงงาน/คลังสินค้าให้ TFUND/TLOGIS มูลค่ารวม 2,205.2 ล้านบาท 1,530.0 ล้านบาท และ 1,737.7 ล้านบาท ตามลำดับ

การขายโรงงาน/คลังสินค้าให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละปีขึ้นอยู่กับความต้องการใช้เงินเพื่อขยายธุรกิจของบริษัท

1.1.3 รายได้จากการขายโรงงานให้แก่ลูกค้า

ในปี 2551 บริษัทขายโรงงานให้แก่ลูกค้าจำนวน 1 โรงงาน มูลค่ารวม 58.7 ล้านบาท และในปี 2553 บริษัทขายโรงงานให้แก่ลูกค้าจำนวน 2 โรงงาน มูลค่ารวม 82.1 ล้านบาท นอกจากนี้ยังมีรายได้จากการขายที่ดินเปล่าให้แก่ลูกค้า มูลค่ารวม 75.1 ล้านบาท

รายได้จากการขายโรงงานให้แก่ลูกค้าเป็นรายได้ที่มีได้เกิดขึ้นอย่างสม่ำเสมอ ในบางช่วงเวลามีรายได้ดังกล่าวเกิดขึ้นจำนวนมาก และบางช่วงเวลามีรายได้ดังกล่าวเกิดขึ้นจำนวนน้อย ขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของลูกค้าในการใช้สิทธิซื้อโรงงานตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่าเป็นสำคัญ นอกจากนั้น กำไรขั้นต้นของการขายโรงงานแต่ละโรงงานมีความแตกต่างกัน ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น อายุ ขนาด ลักษณะของโรงงาน (Specification) รวมทั้งทำเลที่ตั้งของโรงงานที่ขาย

1.1.4 รายได้ที่เกี่ยวเนื่องกับบริษัทร่วม (TFUND และ TLOGIS)

1) ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสีย ซึ่งเป็นส่วนแบ่งจากกำไรของ TFUND และ TLOGIS ตามสัดส่วนที่บริษัทมีการลงทุนในบริษัทร่วมทั้งสองดังกล่าว รายได้ดังกล่าวขึ้นอยู่กับสัดส่วนการลงทุนของบริษัท และกำไรของ TFUND และ TLOGIS

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสีย 86.6 ล้านบาท 158.7 ล้านบาท และ 168.6 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.5 ร้อยละ 83.3 และร้อยละ 6.2 ต่อปี การเพิ่มขึ้นของรายได้ดังกล่าวเกิดขึ้นเนื่องจาก TFUND และ TLOGIS มีกำไรเพิ่มขึ้นจากการที่มีโรงงาน/คลังสินค้าภายใต้การบริหารจัดการมากขึ้น นอกจากนั้นบริษัทยังมีการลงทุนในกองทุนทั้งสองเพิ่มมากขึ้นด้วย

2) รายได้จากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งบริษัทขายให้แก่ TFUND และ TLOGIS ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีรายได้ดังกล่าว 77.2 ล้านบาท 77.7 ล้านบาท และ 107.5 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ รายได้จากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทร่วมดังกล่าวมีแนวโน้มจะเพิ่มขึ้นต่อไปจากการที่บริษัทมีนโยบายเสนอขายสินทรัพย์ของบริษัทให้แก่บริษัทร่วมทั้งสองอย่างต่อเนื่องในอนาคต

3) กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม ทั้งนี้ในปี 2553 รายได้ดังกล่าวเกิดจากการที่บริษัทขายเงินลงทุนใน TFUND จำนวน 42.6 ล้านบาท รวมมูลค่า 448.6 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีกำไรจำนวน 28 ล้านบาท ซึ่งบันทึกเป็นรายได้อื่น

ในปี 2552 บริษัทมีการขายหน่วยลงทุนใน TFUND จำนวน 3.5 ล้านบาท เพื่อลดสัดส่วนการลงทุนให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนดโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง บริษัทมีผลขาดทุนจากการขาย 2.3 ล้านบาท (บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหาร) นอกจากนี้บริษัทได้ขายหน่วยลงทุนใน TLOGIS จำนวน 1 ล้านบาท โดยมีกำไรจากการขาย 0.2 ล้านบาท (บันทึกเป็นรายได้อื่น)

4) กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND บริษัทจะสามารถรับรู้กำไรเพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TFUND และ TLOGIS เมื่อกองทุนมีการขายสินทรัพย์ที่ซื้อจากบริษัทให้แก่บุคคลอื่น หรือเมื่อบริษัทลดสัดส่วนการลงทุนในกองทุนดังกล่าว

ในปี 2551 และ 2553 บริษัทมีกำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND จำนวน 16.5 ล้านบาท และ 38.9 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2553 รายได้ดังกล่าวส่วนใหญ่มาจากการที่บริษัทลดสัดส่วนการลงทุนใน TFUND

1.1.5 รายได้อื่นๆ

นอกจากรายได้ตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว บริษัทยังมีรายได้ประเภทอื่น ๆ อีก ซึ่งได้แก่

1) รายได้จากงานรับเหมาก่อสร้าง เป็นรายได้ที่เกิดจากการที่บริษัทได้รับว่าจ้างจากลูกค้าที่เช่าโรงงานของบริษัทให้ทำการต่อเติม/ดัดแปลงโรงงานที่เช่าอยู่

โดยปกติบริษัทมีรายได้จากงานรับเหมาก่อสร้างในแต่ละปีน้อยมาก ยกเว้นในปี 2551 บริษัทมีรายได้ดังกล่าวจำนวน 127.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 22.3 ล้านบาทในปี 2550 โดยกว่าร้อยละ 60 ของรายได้จากงานรับเหมาก่อสร้างในปี 2551 เป็นรายได้จากการรับจ้างสร้างโรงงาน 1 หลังให้แก่ลูกค้ารายหนึ่ง

2) รายได้ค่าสาธารณูปโภค เกิดจากการที่บริษัทเป็นผู้จัดหาสาธารณูปโภคเป็นการชั่วคราวให้แก่ลูกค้าที่เช่าโรงงานในระหว่างที่ลูกค้าอยู่ระหว่างดำเนินการขอสาธารณูปโภคประเภทนั้น ๆ จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ โดยปกติบริษัทมิได้แสวงหากำไรจากการให้บริการงานรับเหมาก่อสร้างและการจัดหาสาธารณูปโภคให้แก่ลูกค้า

1.2 ค่าใช้จ่าย

1.2.1 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเมื่อเทียบกับรายได้รวมเท่ากับร้อยละ 7.9 ร้อยละ 10.8 และ ร้อยละ 10.1 ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของบริษัทในช่วง 3 ปีดังกล่าวเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 8.9 ต่อปี ทั้งนี้ ส่วนประกอบ ที่สำคัญของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ได้แก่ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน (เงินเดือน โบนัส สวัสดิการ ยานพาหนะ ตลอดจนค่าใช้จ่ายในการฝึกอบรม) และค่าเสื่อมราคาของโรงงาน/คลังสินค้า ที่สร้างเสร็จแต่ยังไม่มีผู้เช่า ทั้งนี้ ในช่วงวิกฤติเศรษฐกิจดังเช่นช่วงปี 2552 บริษัทมีโรงงาน/คลังสินค้าที่ว่างเพิ่มขึ้น ทำให้ค่าเสื่อมราคาซึ่งรวมอยู่ใน ค่าใช้จ่ายในการบริหารสูงขึ้น

1.2.2 ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

องค์ประกอบหลักของค่าใช้จ่ายทางการเงิน คือ ดอกเบี้ยจ่าย คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 97 ส่วนที่เหลือเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาเงินทุนของบริษัท

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 263.9 ล้านบาท 288.9 ล้านบาท และ 253.3 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.4 ร้อยละ 9.5 และลดลงร้อยละ 12.3 ต่อปี

ดอกเบี้ยจ่ายมีอัตราการเพิ่มขึ้นสูงในปี 2551 จากการที่บริษัทมีการใช้เงินลงทุนมากขึ้นในการพัฒนาเขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน-วังน้อย ทั้งนี้ ในปี 2552 ดอกเบี้ยจ่ายมีการเพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลง โดยมีสาเหตุหลักมาจากการชะลอการก่อสร้างในปีดังกล่าว และการที่ดอกเบี้ยจ่ายลดลงในปี 2553 ทั้ง ๆ ที่บริษัทมีการกู้ยืมเงินเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากบริษัทมีการกู้ยืมเงินโดยการออกหุ้นกู้ ซึ่งมีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยคงที่ และอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าการกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร

1.3 กำไร

1.3.1 กำไรขั้นต้น

บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินธุรกิจ (จากการให้เช่าและจากการขายโรงงาน/คลังสินค้า) ในรอบ 3 ปีที่ผ่านมาเท่ากับร้อยละ 50.4 ร้อยละ 46.5 และ ร้อยละ 54.5 ตามลำดับ

การลดลงของอัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินธุรกิจในปี 2552 มีสาเหตุหลักจากการที่บริษัทมีจำนวนลูกค้าที่เช่าคลังสินค้าเพิ่มขึ้นมาก รวมถึงการขายคลังสินค้าให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในปีดังกล่าว ซึ่งอัตรากำไรขั้นต้นจากการให้เช่า และการขายคลังสินค้าจะต่ำกว่าอัตรากำไรขั้นต้นของการให้เช่าและขายโรงงาน ดังที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น

ทั้งนี้ การเพิ่มขึ้นของอัตราส่วนดังกล่าว ในปี 2553 มีสาเหตุหลักมาจากการที่รายได้จากการขายมาจากการขายโรงงานโดยไม่มีการขายคลังสินค้า

1.3.2 กำไรสุทธิ

ตั้งแต่ปี 2550 เป็นต้นมา บริษัทได้เปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับการบันทึกเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมในงบการเงินเฉพาะกิจการ จากวิธีส่วนได้เสียเป็นวิธีราคาทุน ซึ่งการเปลี่ยนแปลงนี้ทำให้บริษัทมีกำไรสุทธิในงบกำไรขาดทุนเฉพาะกิจการไม่เท่ากับกำไรสุทธิในงบการเงินรวม

บริษัทมีกำไรสุทธิซึ่งคิดตามวิธีส่วนได้เสียและแสดงอยู่ในงบการเงินรวมในรอบ 3 ปีที่ผ่านมา เท่ากับ 724.9 ล้านบาท 653.3 ล้านบาท และ 821.1 ล้านบาท ตามลำดับ และกำไรสุทธิต่อหุ้น 1.11 บาท 0.99 บาท และ 1.22 บาท ตามลำดับ อัตรากำไรสุทธิของบริษัทในช่วงเวลาดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 21.8 ร้อยละ 26.6 และ ร้อยละ 28.0 ตามลำดับ

ในปี 2552 บริษัทมีกำไรสุทธิลดลงจากปีก่อนหน้า 71.6 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2552 บริษัทมีรายได้จากการขายโรงงานให้แก่ผู้เช่า อีกทั้งรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และรายได้ค่าเช่ารับและค่าบริการก็มีจำนวนลดลงจากปีก่อนหน้า ซึ่งเป็นผลมาจากวิกฤติเศรษฐกิจในปีดังกล่าว

ในปี 2553 บริษัทมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 167.8 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีรายได้ค่าเช่ารับและบริการ, รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์, รายได้ค่าบริการจัดการจากบริษัทร่วม และส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนใน TFUND/TLOGIS เพิ่มมากขึ้นจากปีก่อนหน้า อีกทั้งมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้เช่า กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND และมีกำไรจากการขายเงินลงทุนใน TFUND ในขณะที่ไม่มีรายได้ดังกล่าวในปี 2552

2. ฐานะทางการเงิน

2.1 สินทรัพย์

ณ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 12,484.6 ล้านบาท ซึ่งร้อยละ 69.4 เป็นสินทรัพย์ประเภทที่ดิน อาคารโรงงาน/คลังสินค้า อันประกอบด้วยที่ดิน โรงงาน/คลังสินค้าที่อยู่ระหว่างก่อสร้างและพร้อมให้เช่า (ร้อยละ 38.0 ของสินทรัพย์รวม) และที่ดินและโรงงาน/คลังสินค้าที่มีผู้เช่าแล้ว (ร้อยละ 31.4 ของสินทรัพย์รวม)

สินทรัพย์รวมของบริษัทเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 1,375.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.4 โดยมีสาเหตุหลักมาจากในช่วงปีที่ผ่านมาบริษัทมีการพัฒนาโครงการมากขึ้นเพื่อตอบสนองความต้องการเช่าพื้นที่โรงงาน/คลังสินค้าที่เพิ่มขึ้น และมีการลงทุนซื้อที่ดินในหลายทำเลที่ตั้งเพื่อรองรับการขยายธุรกิจของบริษัท

2.1.1 สินทรัพย์ในระหว่างการพัฒนา/พร้อมให้เช่า/ให้เช่า

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีสินทรัพย์ระหว่างการพัฒนา สินทรัพย์พร้อมให้เช่า และสินทรัพย์ที่มีผู้เช่าแล้ว จำนวน 9,119.4 ล้านบาท 8,683.0 ล้านบาท และ 9,170.7 ล้านบาท (รวมส่วนปรับปรุงที่ดินที่บันทึกเป็น ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ จำนวน 507 ล้านบาท) ตามลำดับ การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ดังกล่าวในปี 2553 ร้อยละ 5.6 (สุทธิจากส่วนที่ขายให้แก่ TFUND) มีสาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทมีการลงทุนเพิ่มเพื่อรองรับความต้องการโรงงาน/คลังสินค้าที่มีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้น สำหรับการลดลงของสินทรัพย์ในปี 2552 (สุทธิจากส่วนที่ขายให้แก่ TLOGIS) เนื่องจากบริษัทมีการชะลอการก่อสร้างจากภาวะวิกฤตเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นต่อเนื่องจากปี 2551

จากการเปรียบเทียบมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เป็นที่ดินและอาคารโรงงาน/คลังสินค้าของบริษัทกับราคาประเมินสินทรัพย์ดังกล่าวที่ประเมินโดยวิธีต้นทุนทดแทนและวิธีคิดจากรายได้ พบว่ามูลค่าประเมินสูงกว่ามูลค่าตามบัญชีมาก เนื่องจากสินทรัพย์ส่วนที่เป็นที่ดินมีมูลค่าเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับต้นทุนที่ดินที่ซื้อเข้ามาในอดีต อีกทั้งมูลค่าของโรงงาน/คลังสินค้าหากคิดตามต้นทุนการก่อสร้าง เพื่อสร้างทดแทนในปัจจุบันก็เพิ่มขึ้นมากด้วยเช่นกัน นอกจากนั้น การที่โรงงานมาตรฐานส่วนหนึ่งของบริษัทมีผู้เช่าและก่อให้เกิดรายได้แล้ว ได้ส่งผลให้มูลค่าประเมินโดยวิธีคิดจากรายได้มีค่าสูงขึ้นมาก

บริษัทมีนโยบายการคิดค่าเสื่อมราคาอาคารโรงงาน/คลังสินค้าในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี ของมูลค่าต้นทุนอาคาร

2.1.2 เงินลงทุนชั่วคราว

ณ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมีเงินลงทุนชั่วคราว 847.4 ล้านบาท ซึ่งเป็นการลงทุนในพันธบัตรของธนาคารแห่งประเทศไทย และตั๋วเงินคลัง ทั้งนี้ การลงทุนในพันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย และตั๋วเงินคลัง เป็นการลงทุนระยะสั้น และเป็นทางเลือกที่ดีทางหนึ่งในการบริหารเงินของบริษัท เนื่องจากมีความเสี่ยงในการลงทุนต่ำ โดยบริษัทได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในอัตราที่สูงกว่าการฝากเงินประเภทออมทรัพย์กับธนาคาร

2.1.3 ลูกหนี้การค้า

ณ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมียอดลูกหนี้การค้า 13.7 ล้านบาท โดยยอดลูกหนี้การค้าดังกล่าวเป็นยอดคงค้างของลูกหนี้ค่าเช่าโรงงาน อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการเก็บค่ามัดจำการเช่าโรงงานเป็นเงินสดจำนวน 3-6 เดือนของค่าเช่า และค่าบริการจากผู้เช่าทุกรายเพื่อบรรเทาความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดนัดของผู้เช่า

2.1.4 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงาน

ณ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมียอดลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงาน 29.5 ล้านบาท ซึ่งเกิดขึ้นจากส่วนต่างของค่าเช่าเฉลี่ยตามสัญญากับค่าเช่าที่เรียกเก็บจริง ในส่วนของสัญญาเช่าที่มีค่าเช่าไม่เท่ากันตลอดอายุสัญญา

2.1.5 เงินฝากประจำที่มีภาระค้ำประกัน

ณ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมีเงินฝากประจำจำนวน 10.9 ล้านบาทที่วางไว้กับธนาคารเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินเลตเตอร์ออฟเครดิต และทรัสต์รีซีพส์พร้อมวงเงินสำหรับจองอัตราแลกเปลี่ยน และหนังสือค้ำประกันที่ธนาคารออกให้แก่หน่วยงานรัฐ รัฐวิสาหกิจและบริษัทเอกชน

2.1.6 การลงทุน

ณ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

ก. บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิส เซล จำกัด (บริษัทย่อย) ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้วของบริษัทย่อย ทั้งนี้ เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 50.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.4 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท

ข. บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด (บริษัทย่อย) ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้วของบริษัทย่อย เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 2,515.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.5 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท

ค. Shanghai TICON Investment Management Co., Ltd. (บริษัทย่อย) ในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนชำระแล้วของบริษัทย่อย เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 12.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.1 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท

ง. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (บริษัทร่วม) ในสัดส่วนร้อยละ 28.02 ของทุนชำระแล้วของ TFUND เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีส่วนได้เสียเท่ากับ 1,612.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.9 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย และคำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 2,670.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20.7 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท

จ. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์ (บริษัทร่วม) ในสัดส่วนร้อยละ 19.66 ของทุนชำระแล้วของ TLOGIS เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีส่วนได้เสียเท่ากับ 208.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.7 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย คำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 301.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.3 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท

ฉ. บริษัท บางกอกคลับ จำกัด (บริษัทที่เกี่ยวข้อง) ในสัดส่วนร้อยละ 0.11 ของทุนจดทะเบียนของบริษัทดังกล่าว คิดเป็นเงินลงทุนหลังหักค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน 0.26 ล้านบาท

2.1.7 สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

ณ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมีภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจำนวน 258.5 ล้านบาท ซึ่งเกือบทั้งหมดเป็นการรอตัดบัญชีของภาษีเงินได้ที่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเกิดขึ้นเนื่องจากการที่บริษัทไม่สามารถรับรู้กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND ตามสัดส่วนที่บริษัทมีการลงทุนใน TFUND การบันทึกภาษีในงบกำไรขาดทุนจึงมิได้บันทึกภาษีทั้งจำนวน แต่หักด้วยภาษีจำนวนหนึ่งตามสัดส่วนที่บริษัทมีการลงทุนใน TFUND อย่างไรก็ดี ภาษีที่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND ทั้งจำนวนได้ถูกจ่ายชำระเป็นเงินสดแล้ว ดังนั้น จึงเกิดรายการสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเท่ากับผลต่างระหว่างภาษีที่ชำระแล้วเป็นเงินสดกับภาษีที่บันทึกในงบกำไรขาดทุน ทั้งนี้ ยอดภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจะลดลงได้เมื่อบริษัทสามารถรับรู้กำไรเพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND ในอนาคต

2.2 หนี้สิน

ณ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมีหนี้สินรวม 6,887.6 ล้านบาท ซึ่งมีส่วนประกอบที่สำคัญ คือ เงินกู้ยืม (รวมหุ้นกู้) ร้อยละ 89.6 ของหนี้สินรวม หนี้สินรวมของบริษัทเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2552 ร้อยละ 12.6 โดยมีสาเหตุจากการเพิ่มขึ้นของส่วนประกอบต่าง ๆ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

2.2.1 เงินกู้ยืม

ณ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมีเงินกู้ยืมรวมทั้งสิ้น 6,173.2 ล้านบาท โดยเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 157.1 ล้านบาท และหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 1,000.0 ล้านบาท

เงินกู้ยืมของบริษัทประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นร้อยละ 0.03 เงินกู้ยืมระยะยาวร้อยละ 16.55 และหุ้นกู้ร้อยละ 83.42 ของเงินกู้ยืมทั้งหมด

เงินกู้ยืมรวมของบริษัทเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 554.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.9 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการขยายงานก่อสร้างของบริษัท ซึ่งส่งผลให้มีการกู้ยืมเพิ่มขึ้น

ในการพัฒนาโรงงาน/คลังสินค้าของบริษัทซึ่งถือว่าเป็นการลงทุนระยะยาวนั้น บริษัทจะใช้เงินจากแหล่งเงินกู้ยืมระยะยาวและเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัท ในส่วนของเงินกู้ระยะสั้นนั้น บริษัทจะใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน โดยเฉพาะอย่างยิ่งสำหรับจ่ายชำระค่าที่ดินในช่วงก่อนที่บริษัทจะได้รับอนุมัติวงเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน อย่างไรก็ดี ในบางช่วงเวลารัฐอาจมียอดคงค้างของเงินกู้ระยะสั้นจำนวนมาก ซึ่งขึ้นอยู่กับการบริหารเงินสดของบริษัทในช่วงนั้น ๆ เป็นสำคัญ ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้มีการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอให้สัดส่วนของเงินกู้ระยะสั้นต่อเงินกู้รวมของบริษัทอยู่ในอัตราที่เหมาะสม

ในช่วงสามปีที่ผ่านมา บริษัทมีการกู้ยืมเงินโดยการออกหุ้นกู้จำนวนรวมทั้งสิ้น 5,150 ล้านบาท และมี ยอดคงค้าง ณ 31 ธันวาคม 2553 จำนวน 5,150 ล้านบาท หุ้นกู้ที่ออกมีอายุ 3 ถึง 5 ปี บริษัทนำเงินที่ได้รับจากการเสนอขาย หุ้นกู้ไปใช้ในการขยายธุรกิจของบริษัท และชำระคืนเงินกู้ระยะสั้นและระยะยาวบางส่วน

บริษัทมีการตกลงในเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินบางแห่ง และผู้ถือหุ้นกู้ ที่สำคัญคือ การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในอัตราไม่เกิน 2.5 เท่า

2.2.2 เจ้าหนี้การค้า

ณ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมียอดเจ้าหนี้การค้าจำนวน 112.9 ล้านบาท ร้อยละ 99.7 ของเจ้าหนี้ การค้าเป็นเจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง

บริษัทมียอดเจ้าหนี้การค้าลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 35.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 24.0 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทไม่มียอดเจ้าหนี้การค้าที่เป็นเจ้าหนี้ค่าที่ดิน

2.2.3 ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย

ณ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมียอดภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายจำนวน 229.1 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่ เป็นภาษีจากกำไรที่บริษัทได้รับจากการขายโรงงานให้แก่ TFUND ในช่วงปลายปี 2553 ในขณะที่ยอดภาษีเงินได้นิติบุคคล ค้างจ่ายในปี 2552 มีเพียง 0.3 ล้านบาท ซึ่งมีสาเหตุมาจากการที่บริษัทได้รับยกเว้นภาษีตามสิทธิประโยชน์จาก BOI ของกำไร ที่บริษัทได้รับจากการขายคลังสินค้าให้แก่ TLOGIS

2.3 ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น 5,597.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2552 ร้อยละ 12.1 โดยมี สาเหตุหลักจากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้น และมีการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิมากกว่าปีก่อนหน้า

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Return on equity) ร้อยละ 14.9 ร้อยละ 13.3 และร้อยละ 15.5 อัตราผลตอบแทนดังกล่าวเพิ่มขึ้น/ลดลงตามกำไรสุทธิของบริษัท

2.4 ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

ในอดีตที่ผ่านมาบริษัทมีแหล่งเงินทุนหลักเพื่อใช้ในการขยายธุรกิจการจัดสร้างโรงงานและคลังสินค้า คือ เงินทุน จากการดำเนินงาน และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน อย่างไรก็ตาม ในช่วง 4-5 ปีที่ผ่านมาซึ่งธุรกิจโรงงานมาตรฐานมีการขยายตัว อย่างมาก บริษัทได้มีส่วนร่วมในการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอนในปี 2548 และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที่พาร์คโลจิสติกส์ ในปี 2552 เพื่อเป็นการเพิ่มช่องทางระดมทุนของบริษัท ซึ่งทำให้บริษัทลดการพึ่งพาการจัดหาเงินทุนจากการ กู้ยืมเงินและการเพิ่มทุน

นอกจากนี้ในช่วง 3-4 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีการกู้ยืมโดยการออกหุ้นกู้ อายุ 3-5 ปี ซึ่งถือเป็นแหล่งเงินทุนที่สำคัญอีกแหล่งหนึ่ง

อย่างไรก็ตาม บริษัทได้เล็งเห็นว่าการจัดหาเงินทุนจากการกู้ยืมอย่างต่อเนื่องอาจส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นในอีกไม่กี่ปีข้างหน้า ในปี 2552 บริษัทจึงได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมได้แก่ TICON-W3 จำนวน 219,353,636 หน่วย, TICON-W4 จำนวน 109,677,073 หน่วย และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทให้แก่กรรมการและพนักงาน TICON-W5 จำนวน 32,883,000 หน่วย การออกใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวจะทำให้บริษัทได้รับกระแสเงินสดเข้ามาอย่างต่อเนื่องตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ ทั้งนี้ หากผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทเต็มจำนวน บริษัทจะได้รับเงินรวมทั้งสิ้นประมาณ 5,528 ล้านบาท

ณ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.2 เท่า

2.5 สภาพคล่อง

ในปี 2553 ที่ผ่านมา บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 2,209.2 ล้านบาท มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุน 2,445.6 ล้านบาท และมีกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมการจัดหาเงิน 337.2 ล้านบาท

จากข้อมูลการได้มาและใช้ไปของกระแสเงินสดตามที่กล่าวข้างต้น จะพบว่าบริษัทมีสภาพคล่องทางการเงินพอเพียงสำหรับการดำเนินธุรกิจ (การคำนวณอัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) ไม่สามารถอธิบายสภาพคล่องของบริษัทได้ เนื่องจากบริษัทไม่มีการบันทึกรายการสินค้าคงเหลือในสินทรัพย์หมุนเวียน (เนื่องจากลักษณะสินทรัพย์ของบริษัทส่วนใหญ่เป็นที่ดินและโรงงานซึ่งจะไม่บันทึกเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนของบริษัท) ในขณะที่รายการเจ้าหนี้การค้าที่ดินและค่าก่อสร้างจะถูกบันทึกเป็นหนี้สินหมุนเวียน จึงทำให้อัตราส่วนสินทรัพย์หมุนเวียนต่อหนี้สินหมุนเวียนมีค่าต่ำ)

ในปี 2553 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย ซึ่งคำนวณจาก

$$\frac{(\text{กำไรสุทธิ} + \text{ดอกเบี้ยจ่าย} + \text{ภาษีเงินได้นิติบุคคล} + \text{กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทร่วม})}{\text{ดอกเบี้ยจ่าย}}$$

และความสามารถในการชำระภาระผูกพัน ซึ่งคำนวณจาก

$$\frac{(\text{เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน} + \text{ดอกเบี้ยจ่าย})}{(\text{จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้} + \text{เงินปันผล} + \text{ดอกเบี้ยจ่าย})}$$

เท่ากับ 5.97 เท่า และ 0.99 เท่า ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ผูกพันในปี 2553 ซึ่งเท่ากับ 0.99 เท่า ไม่สามารถอธิบายความสามารถในการชำระหนี้ผูกพันของบริษัทได้ เนื่องจากในช่วงปีดังกล่าวการจ่ายชำระคืนเงินกู้ระยะยาวมากกว่าร้อยละ 60 เป็นการจ่ายชำระคืนเงินกู้ระยะยาวก่อนกำหนด

3. แนวโน้มในอนาคต

การฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกอย่างต่อเนื่องจากปี 2553 ที่ผ่านมาจะส่งผลให้มีความต้องการเช่าโรงงาน/คลังสินค้าของบริษัทเพิ่มมากขึ้น บริษัทสามารถให้เช่าโรงงาน/คลังสินค้าได้เพิ่มขึ้นมากในช่วง 2 เดือนแรกของปี 2554 และมีแนวโน้มว่าความต้องการเช่าโรงงาน/คลังสินค้าจะมีเพิ่มขึ้นตลอดทั้งปี

บริษัทจะมีการลงทุนพัฒนาอาคารโรงงาน/คลังสินค้าเพิ่มขึ้นเพื่อตอบสนองความต้องการเช่าพื้นที่ที่มีมากขึ้นตามการเติบโตของการลงทุนจากต่างประเทศในประเทศไทย นอกจากนี้ บริษัทยังขยายโอกาสการลงทุนไปยังประเทศจีน โดยขณะนี้ อยู่ระหว่างศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุน ทั้งนี้ บริษัทมีแหล่งเงินทุนที่เพียงพอต่อการขยายการลงทุนดังกล่าว ซึ่งรวมถึงเงินทุนจากผลการดำเนินงานของบริษัท การขายสินทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ การกู้ยืมเงินจากภายในประเทศ รวมทั้งเงินจากการขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นแปลงใบสำคัญแสดงสิทธิของบริษัท

รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีการจัดทำงบการเงินเพื่อแสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทประจำปี 2553 ภายใต้พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงภาระหน้าที่และความรับผิดชอบในฐานะกรรมการของบริษัทจดทะเบียน ในการกำกับดูแลให้รายงานทางการเงินของบริษัทมีข้อมูลทางบัญชีที่ถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส และเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สินของบริษัท ป้องกันการทุจริตและการดำเนินการที่ผิดปกติ รวมทั้งได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป เพื่อเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปที่จะได้รับทราบข้อมูลที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานที่เป็นจริงและสมเหตุสมผล

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า งบการเงินรวมประจำปี 2553 ของบริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ที่คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานร่วมกับฝ่ายบริหารและผู้สอบบัญชีของบริษัท คือ บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ที แอนด์ ยัง จำกัด ได้แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน ครบถ้วน และเชื่อถือได้ สมเหตุสมผล โดยถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป มีการใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติสม่ำเสมอ เปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ และปฏิบัติถูกต้องตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง



(นายชาลี โสภณพนิช)

ประธานคณะกรรมการ

บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
รายงาน และ งบการเงินรวม
31 ธันวาคม 2553 และ 2552

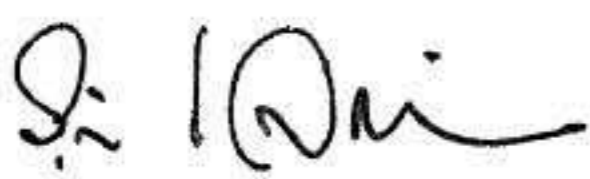
รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบดุลรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 งบกำไรขาดทุนรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของบริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบต่อความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูลในงบการเงินเหล่านี้ ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าต้องวางแผนและปฏิบัติตามเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลว่างบการเงินแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริง อันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการทดสอบหลักฐานประกอบรายการทั้งที่เป็นจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน การประเมินความเหมาะสมของหลักการบัญชีที่กิจการใช้และประมาณการเกี่ยวกับรายการทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งผู้บริหารเป็นผู้จัดทำขึ้น ตลอดจนการประเมินถึงความเหมาะสมของการแสดงรายการที่นำเสนอในงบการเงินโดยรวม ข้าพเจ้าเชื่อว่าการตรวจสอบดังกล่าวให้ข้อสรุปที่เป็นเกณฑ์อย่างเหมาะสมในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของบริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป



รุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3516

บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด

กรุงเทพฯ: 23 กุมภาพันธ์ 2554

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7, 8	183,233,971	82,834,469	153,374,940
เงินลงทุนชั่วคราว	9	847,370,315	29,996,615	847,370,315
ลูกหนี้การค้า				
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน		18,855,729	17,620,039	15,815,498
หัก: ค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญ		(5,160,448)	(241,825)	(241,825)
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	10	13,695,281	17,378,214	10,655,050
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		12,787,357	-	8,314,481
มูลค่างานระหว่างก่อสร้างที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ		191,013	992,491	189,422
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7	14,395,683	8,675,485	109,790,657
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่และคอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย	7	-	-	1,398,765,818
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		51,574,906	24,232,995	27,973,177
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		1,123,248,526	2,556,433,860	333,351,009
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	7, 11	10,858,640	11,658,640	128,000
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงาน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		16,679,242	-	9,352,412
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	12	-	-	2,577,775,840
เงินลงทุนในบริษัทร่วม - สุทธิ	13	1,820,709,679	1,923,354,843	2,972,099,177
เงินลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	14	256,500	256,500	256,500
สินทรัพย์ในระหว่างการพัฒนาและ				
พร้อมให้เช่า/ขาย - สุทธิ	15	4,742,156,103	4,797,699,647	1,979,741,030
สินทรัพย์ให้เช่า - สุทธิ	16	3,921,053,800	3,885,319,046	2,757,811,326
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	17	564,851,129	92,060,300	11,931,224
โปรแกรมคอมพิวเตอร์ - สุทธิ	18	12,914,544	14,421,668	10,941,782
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	26	258,457,986	201,883,168	3,592,986
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	7	13,443,592	18,303,574	12,979,949
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		11,361,381,215	10,944,957,386	11,031,094,363
รวมสินทรัพย์		12,484,629,741	11,109,067,655	11,364,445,372

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบดุล (ต่อ)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นและหนี้สินภายใต้สัญญาทรัสต์รีซีทส์	19	1,715,647	160,000,000	1,715,647
เจ้าหนี้การค้า		112,924,553	148,654,069	43,671,728
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7	315,000	-	8,555,861
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7	157,144,000	151,272,000	157,144,000
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	-	163,651,637	-
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	1,000,000,000	500,000,000	1,000,000,000
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนด				
ชำระภายในหนึ่งปี		3,153,854	1,198,750	3,153,854
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		229,063,331	320,488	227,376,132
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	7	97,200,393	81,615,272	89,699,643
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,601,516,778	1,206,712,216	1,531,316,865
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	7	864,334,000	1,456,150,427	864,334,000
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ	20	-	337,797,265	-
หุ้นกู้ - สุทธิ	21	4,150,000,000	2,850,000,000	4,150,000,000
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ		-	3,153,854	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	26	7,130,308	-	5,283,913
เงินมัดจำจากลูกค้า		264,657,266	261,679,042	206,875,182
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		5,286,121,574	4,908,780,588	5,226,493,095
รวมหนี้สิน		6,887,638,352	6,115,492,804	5,999,858,527

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบดุล (ต่อ)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 1,037,252,920 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	22	1,037,252,920	1,037,252,920	1,037,252,920
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ 686,345,728 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท				
(2552: หุ้นสามัญ 659,854,052 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)	22	686,345,728	686,345,728	659,854,052
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	23	105,587,553	2,935,785	105,587,553
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	22	2,857,905,222	2,666,601,182	2,857,905,222
ส่วนเกินมูลค่าเงินลงทุนที่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีของบริษัทย่อย		(20,050,000)	-	-
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงิน		(406,768)	-	-
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	24	103,725,292	103,725,292	103,725,292
ยังไม่ได้จัดสรร		1,863,884,264	2,381,670,331	1,931,470,534
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		5,596,991,291	4,993,574,727	6,135,234,126
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อย		98	124	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		5,596,991,389	6,135,234,126	5,364,586,845
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		12,484,629,741	12,893,044,086	11,364,445,372

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



กรรมการ



บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
รายได้				
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	7	850,872,730	809,231,268	657,354,046
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	7	20,628,524	20,719,152	21,658,221
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	7	16,523,867	13,244,372	8,630,458
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน		157,176,750	-	157,176,750
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	7	1,737,747,003	1,530,000,000	1,737,747,003
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย	7, 12	-	-	17,499,944
เงินปันผลรับจากบริษัทร่วม	7, 13	-	-	205,042,013
รายได้ค่าบริการจัดการจากบริษัทร่วม	7	107,490,798	77,731,226	105,135,556
รายได้อื่น	7	43,011,629	8,562,801	65,949,035
รวมรายได้		2,933,451,301	2,459,488,819	2,976,193,026
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง		194,494,616	198,518,585	134,194,250
ต้นทุนการรับเหมาก่อสร้าง	7	15,904,898	13,448,508	15,700,244
ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค		16,523,867	13,244,372	8,630,458
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ให้กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน		95,665,141	-	95,665,141
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม		959,254,316	1,052,325,688	959,254,316
ค่าใช้จ่ายในการขาย	7	13,727,077	13,943,721	8,756,174
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	7	148,109,052	135,439,337	114,962,133
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย		94,804,917	84,199,079	43,003,137
ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร	7	38,039,036	32,878,990	37,829,036
ค่าใช้จ่ายอื่น		4,922,550	2,823,750	4,918,710
รวมค่าใช้จ่าย		1,581,445,470	1,546,822,030	1,422,913,599
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม				
ค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล		1,352,005,831	912,666,789	1,553,279,427
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	13	168,587,006	158,672,914	-
กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	13	38,900,885	-	-
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	13	(219,029,009)	(88,957,750)	-
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล		1,340,464,713	982,381,953	1,553,279,427
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	7	(261,438,014)	(293,843,053)	(260,642,293)
กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล		1,079,026,699	688,538,900	1,292,637,134
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	26	(257,928,090)	(35,262,122)	(304,714,606)
กำไรสุทธิสำหรับปี		821,098,609	653,276,778	987,922,528
การแบ่งกำไรสุทธิ				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		821,098,579	653,276,768	987,922,528
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อย		30	10	
		821,098,609	653,276,778	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุน (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
กำไรต่อหุ้น				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	1.22	0.99	1.47	0.41
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	674,290	658,524	674,290	658,524
กำไรต่อหุ้นปรับลด				
กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	1.15	0.99	1.38	0.41
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	715,454	658,524	715,454	658,524

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

	งบการเงินรวม										(หน่วย: บาท)
	ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่										
	ส่วนเกินมูลค่า	เงินลงทุนที่ต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีบริษัทย่อย	ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	กำไรสะสม	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย	รวม			
ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนของผู้ถือหุ้น		
858,068,853	-	2,854,104,789	-	89,532,777	1,467,878,205	4,849,534,624	224	4,849,534,848			
-	-	-	-	-	653,276,768	653,276,768	10	653,276,778			
-	-	-	-	-	653,276,768	653,276,768	10	653,276,778			
-	-	-	-	-	(526,454,042)	(526,454,042)	(110)	(526,454,152)			
-	-	-	-	14,182,515	(14,182,515)	-	-	-			
1,785,199	-	12,486,393	-	-	-	14,281,592	-	14,281,592			
-	2,935,785	-	-	-	-	2,935,785	-	2,935,785			
859,854,052	2,935,785	2,866,601,182	-	103,725,292	1,580,508,416	4,983,574,727	124	4,983,574,851			
659,854,052	2,935,785	2,666,601,182	-	103,725,292	1,580,508,416	4,983,574,727	124	4,983,574,851			
-	-	-	(406,768)	-	-	(406,768)	-	(406,768)			
-	-	-	(406,768)	-	-	(406,768)	-	(406,768)			
-	-	-	-	-	821,098,579	821,098,579	30	821,098,609			
-	-	-	(406,768)	-	821,098,579	820,691,811	30	820,691,841			
-	-	-	-	-	(537,722,731)	(537,722,731)	(56)	(537,722,787)			
26,491,676	-	191,304,040	-	-	-	217,795,716	-	217,795,716			
-	102,651,768	-	-	-	-	102,651,768	-	102,651,768			
895,345,728	105,587,553	2,857,905,222	(406,768)	103,725,292	1,863,884,264	5,586,991,291	98	5,586,991,389			
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553											

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					(หน่วย: บาท)
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	เงินรับล่วงหน้า ค่าหุ้น	ส่วนเกินมูลค่า		กำไรสะสม	
			หุ้นสามัญ	จัดสรรแล้ว		
ยอดยกมา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551	658,068,853	-	2,654,104,789	89,532,777	2,201,835,630	5,603,542,049
กำไรสุทธิสำหรับปี	-	-	-	-	270,281,461	270,281,461
รวมรายได้ทั้งสิ้นที่ได้รับสำหรับปี	-	-	-	-	(526,454,042)	(526,454,042)
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 30)	-	-	-	14,192,515	(14,192,515)	-
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 24)	-	-	-	-	-	-
ชดเชยหุ้นสามัญเพิ่มทุน (หมายเหตุ 22)	1,785,199	-	12,496,393	-	-	14,281,592
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	-	2,935,785	-	-	-	2,935,785
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	659,854,052	2,935,785	2,666,601,182	103,725,292	1,931,470,534	5,364,586,845
ยอดยกมา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	659,854,052	2,935,785	2,666,601,182	103,725,292	1,931,470,534	5,364,586,845
กำไรสุทธิสำหรับปี	-	-	-	-	987,922,528	987,922,528
รวมรายได้ทั้งสิ้นที่ได้รับสำหรับปี	-	-	-	-	987,922,528	987,922,528
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 30)	-	-	-	-	(537,722,731)	(537,722,731)
เพิ่มทุนหุ้นสามัญจากการแปลงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (หมายเหตุ 22)	26,491,676	-	191,304,040	-	-	217,795,716
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น (หมายเหตุ 23)	-	102,651,768	-	-	-	102,651,768
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	686,345,728	105,587,553	2,857,905,222	103,725,292	2,381,670,331	6,135,234,126

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรสุทธิก่อนภาษี	1,079,026,699	688,538,900	1,292,637,134	305,543,583
รายการปรับกระทบยอดกำไรสุทธิก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ(จ่าย)				
จากการดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	265,172,583	258,647,884	161,023,250	155,492,773
ค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญ	4,918,623	-	4,918,623	-
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(168,587,006)	(158,672,914)	-	-
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย	-	-	(17,499,944)	(12,399,911)
เงินปันผลรับจากบริษัทร่วม	-	-	(205,042,013)	(166,699,111)
ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์ส่วนที่ขาย	994,814,478	1,021,048,389	994,814,478	-
กำไรจากการขาย/ตัดจำหน่ายสินทรัพย์	(312,476)	(429,760)	(324,754)	(460,884)
(กำไร) ขาดทุนจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(27,984,490)	867,898	(7,974,576)	2,118,015
กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	(38,900,885)	-	-	-
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	219,029,009	88,957,750	-	-
ดอกเบี้ยรับ	(4,514,076)	(1,667,363)	(40,408,363)	(38,518,994)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	253,328,179	288,892,892	252,542,462	259,837,213
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	2,575,990,638	2,186,183,676	2,434,686,297	504,912,684
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและมูลค่างานก่อสร้างที่ยังไม่เรียกเก็บ	(434,213)	(4,449,150)	59,344	(6,870,179)
ลูกหนี้อื่น - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	(5,720,198)	5,336,969	(91,465,176)	15,054,423
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(27,803,983)	23,457,924	(11,948,569)	4,499,345
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	(29,466,599)	-	(17,666,893)	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	4,859,983	(3,338,084)	98,478	1,047,601
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้อื่น - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	315,000	-	8,555,861	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3,695,612	(10,939,039)	(19,340)	(10,122,455)
เงินมัดจำจากลูกค้า	2,978,224	21,265,896	(24,783,654)	30,110,424
เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	2,524,414,464	2,217,518,192	2,297,516,348	538,631,843
รับดอกเบี้ย	4,514,076	1,667,363	4,402,134	1,498,837
จ่ายดอกเบี้ย	(241,131,111)	(288,257,028)	(240,345,394)	(258,997,684)
จ่ายภาษีเงินได้	(78,629,757)	(272,469,742)	(73,695,104)	(271,169,618)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	2,209,167,672	1,658,458,785	1,987,877,984	9,963,378

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
(หน่วย: บาท)				
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินลงทุนชั่วคราว (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(817,373,700)	419,880,342	(817,373,700)	419,880,342
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(531,586,716)	(458,204,906)	(531,586,716)	(458,204,906)
เงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	-	-	(12,776,000)	-
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	445,633,240	44,144,685	445,633,240	44,144,685
เงินฝากประจำที่มีภาระค้ำประกันลดลง	800,000	708,000	-	-
รับคืนเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	-	-	266,500,000	994,769,300
เงินสดจ่ายให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	-	-	(1,471,800,100)	(745,299,800)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ในระหว่างการพัฒนาสินทรัพย์				
พร้อมให้เช่า/ขายและสินทรัพย์ให้เช่า	(1,739,984,934)	(1,093,709,154)	(418,211,049)	(422,929,993)
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(6,190,257)	(7,919,931)	(3,913,697)	(3,345,746)
เงินสดจ่ายซื้อโปรแกรมคอมพิวเตอร์	(2,385,392)	(177,132)	(2,210,801)	(177,132)
รับดอกเบี้ยจากบริษัทย่อย	-	-	34,700,000	37,838,716
รับเงินปันผลจากบริษัทย่อย	-	-	17,499,944	12,399,911
รับเงินปันผลจากบริษัทร่วม	205,042,013	166,699,111	205,042,013	166,699,111
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์	482,463	2,455,089	482,463	2,454,931
เงินสดรับจากการขายโปรแกรมคอมพิวเตอร์	-	-	2,097,835	-
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(2,445,563,283)	(926,123,896)	(2,285,916,568)	48,229,419
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นและหนี้สินภายใต้สัญญาทรัสต์รีซีทส์ลดลง	(158,284,353)	(901,692,665)	(158,284,353)	(901,692,665)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	105,360,000	1,609,700,000	105,360,000	1,609,700,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	-	1,572,667,000	-	960,000,000
เงินสดรับจากหุ้นกู้	2,300,000,000	1,850,000,000	2,300,000,000	1,850,000,000
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(691,304,427)	(820,861,700)	(691,304,427)	(820,861,700)
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(501,448,903)	(2,091,088,600)	(447,797,265)	(802,621,600)
จ่ายคืนหุ้นกู้	(500,000,000)	(1,500,000,000)	(500,000,000)	(1,500,000,000)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	320,447,484	17,217,377	320,447,484	17,217,377
เงินปันผลจ่าย	(537,568,274)	(526,431,994)	(537,568,218)	(526,431,884)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	337,201,527	(790,490,582)	390,853,221	(114,690,472)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินเพิ่มขึ้น	(406,414)	-	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	100,399,502	(58,155,693)	92,814,637	(56,497,675)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	82,834,469	140,990,162	60,560,303	117,057,978
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี (หมายเหตุ 8)	183,233,971	82,834,469	153,374,940	60,560,303

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม-				
เงินสดจ่ายระหว่างปี				
ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนของสินทรัพย์	1,216,562	10,350,006	1,216,562	3,104,842
รายการที่ไม่ใช่เงินสด:				
โอนสินทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและสินทรัพย์พร้อมให้เช่าขาย				
และสินทรัพย์ให้เช่าเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	994,814,478	1,021,048,389	994,814,478	-
โอนสินทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	504,004,161	20,011,448	-	-
รายการซื้อสินทรัพย์ถาวรที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ	116,078,407	153,006,673	46,825,582	124,830,036

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีธุรกิจหลักคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมโดยการสร้างโรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่าและขายเมื่อมีโอกาสเหมาะสมและธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง

ที่อยู่ตามที่จดทะเบียนของบริษัทฯ อยู่ที่ อาคารสารคดีตึกยาวเวอร์ เลขที่ 175 ชั้น 13/1 ถนนสาทรใต้ กรุงเทพมหานคร

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

2.1 งบการเงินรวมนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 ยกเว้นมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้ ซึ่งบริษัทฯ และบริษัทย่อยถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้

การแสดงรายการในงบการเงินได้ทำขึ้นเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าลงวันที่ 30 มกราคม 2552 ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิม เว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) ดังต่อไปนี้

บริษัท	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	ลักษณะธุรกิจ	อัตราร้อยละ		ร้อยละของสินทรัพย์		ร้อยละของรายได้	
			ของการถือหุ้น		ที่รวมอยู่ใน		ที่รวมอยู่ในรายได้รวม	
			2553	2552	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2552	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2552
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)
บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอวิสเซส จำกัด	ไทย	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยการสร้างโรงงานเพื่อให้เช่า	99.99	99.99	1	1	1	1
บริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	ไทย	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยการสร้างคลังสินค้าเพื่อให้เช่า/ขาย	99.99	99.99	36	29	5	71
Shanghai TICON Investment Management Company Limited	จีน	ธุรกิจบริหารการลงทุน	100.00	-	-	-	-	-

เมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2553 บริษัทฯ ได้มีการจัดตั้งบริษัทย่อยหนึ่งแห่งในประเทศจีน คือ บริษัท Shanghai TICON Investment Management Company Limited เพื่อรองรับการขยายธุรกิจในประเทศจีน ด้วยทุนจดทะเบียน 2 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ชำระทุนในบริษัทย่อยครั้งแรกจำนวน 0.4 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา คิดเป็นเงินไทยทั้งสิ้นจำนวน 12.8 ล้านบาท เมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 2553

ข) บริษัทฯ นำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ได้มา (วันที่บริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อย) จนถึงวันที่บริษัทฯ สิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

ค) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ

ง) สินทรัพย์และหนี้สินตามงบการเงินของบริษัทย่อยซึ่งจัดตั้งในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ในงบดุล ส่วนรายได้และค่าใช้จ่ายแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนถัวเฉลี่ยรายเดือน ผลต่างที่เกิดขึ้นจากการแปลงค่าดังกล่าวได้แสดงไว้เป็นรายการ “ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน” ในส่วนของผู้ถือหุ้น

จ) ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

ฉ) ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อย ส่วนที่ไม่ได้เป็นของ บริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบดุลรวม

2.3 บริษัทฯ ได้จัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการเพื่อประโยชน์ต่อสาธารณะ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วมตามวิธีราคาทุน

3. การประกาศใช้มาตรฐานการบัญชีใหม่

ในระหว่างปีปัจจุบัน สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกมาตรฐานการบัญชีฉบับปรับปรุงและมาตรฐานการบัญชีใหม่ตามรายละเอียดที่ระบุข้างล่างนี้

ก) มาตรฐานการบัญชีที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2554 (เว้นแต่แม่บทการบัญชีซึ่งมีผลบังคับใช้ทันที)

แม่บทการบัญชี (ปรับปรุง 2552)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2552)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2552)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2552)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2552)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2552)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2552)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2552)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2552)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2552)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 23 (ปรับปรุง 2552)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2552)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 26

การนำเสนองบการเงิน

สินค้าคงเหลือ

งบกระแสเงินสด

นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี และข้อผิดพลาด

เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

สัญญาก่อสร้าง

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

สัญญาเช่า

รายได้

ผลประโยชน์ของพนักงาน

ต้นทุนการกู้ยืม

การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

การบัญชีและการรายงานโครงการผลประโยชน์เมื่อออกจากงาน

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2552)	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2552)	เงินลงทุนในบริษัทร่วม
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29	การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่เงินเฟ้อรุนแรง
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2552)	ส่วนได้เสียในการร่วมค้า
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 33 (ปรับปรุง 2552)	กำไรต่อหุ้น
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2552)	งบการเงินระหว่างกาล
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2552)	การตัดยค่าของสินทรัพย์
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 37 (ปรับปรุง 2552)	ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่ อาจเกิดขึ้น
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2552)	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2552)	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 2	การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2552)	การรวมธุรกิจ
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2552)	สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ ยกเลิก
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 6	การสำรวจและประเมินค่าแหล่งทรัพยากรแร่
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15	สัญญาการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์
ข) มาตรฐานการบัญชีที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2556	
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12	ภาษีเงินได้
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2552)	การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาล และการ เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับความช่วยเหลือจากรัฐบาล
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2552)	ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตรา แลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เชื่อว่ามาตรฐานการบัญชีข้างต้นจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการเงินสำหรับปีที่เริ่มใช้มาตรฐานการบัญชีดังกล่าว ยกเว้นมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 และมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2552) ที่ฝ่ายบริหารคาดว่าจะมีผลกระทบต่อการเงินในปีที่นำมาตรฐานการบัญชีดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน

มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้กำหนดให้กิจการรับรู้ผลประโยชน์ที่ให้กับพนักงานเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อกิจการได้รับบริการจ้างงานจากพนักงานแล้ว โดยเฉพาะอย่างยิ่งกิจการจะต้องประเมินและบันทึกหนี้สินเกี่ยวกับผลประโยชน์ของพนักงานเนื่องจากเกษียณอายุ โดยใช้การคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งในปัจจุบันบริษัทฯ รับรู้ผลประโยชน์ที่ให้กับพนักงานดังกล่าวเมื่อเกิดรายการ

อย่างไรก็ตามฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ประเมินแล้วพบว่ามาตรฐานการบัญชีข้างต้นจะไม่มีผลกระทบต่อกำไรสะสมยกมาต้นปีสำหรับปีที่เริ่มใช้มาตรฐานการบัญชีดังกล่าวอย่างเป็นสาระสำคัญ

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้กำหนดให้กิจการบันทึกอสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือทั้งสองอย่างเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยกำหนดให้กิจการสามารถเลือกวิธีการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนภายหลังการวัดมูลค่าเริ่มแรกวิธีใดวิธีหนึ่งดังต่อไปนี้

- ก) วิธีมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมในกำไรหรือขาดทุน
- ข) วิธีราคาทุน หักค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม โดยให้เปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วย

เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2554 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2554 มีมติให้เลือกวิธีการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนภายหลังการวัดมูลค่าเริ่มแรก โดยใช้วิธีราคาทุน ซึ่งฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ประเมินแล้วพบว่ามาตรฐานการบัญชีข้างต้นจะไม่มีผลกระทบต่อกำไรสะสมยกมา ต้นปีสำหรับปีที่เริ่มใช้มาตรฐานการบัญชีดังกล่าวอย่างเป็นสาระสำคัญ

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้

รายได้จากการขาย

รายได้จากการขายรับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวนเมื่อบริษัทฯ ได้โอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญในสินทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อแล้ว

รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับรู้เป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง

รายได้จากการรับเหมาก่อสร้างรับรู้เป็นรายได้ตามวิธีอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ (percentage-of-completion method) อัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จคำนวณโดยการเปรียบเทียบต้นทุนงานที่เกิดขึ้นจริงจนถึงวันสิ้นงวดกับต้นทุนงานพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะใช้ในการก่อสร้างตามสัญญา

เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อบริษัทฯ มีสิทธิในการรับเงินปันผล

ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.3 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ บริษัทฯ บันทึกค่าเผื่อนี้ลงสลับจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ โดยพิจารณาจากประสบการณ์ในการเก็บเงินในอดีต และตามสถานะปัจจุบันของลูกหนี้คงค้าง ณ วันที่ในงบดุล

4.4 เงินลงทุน

ก) เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในหนึ่งปี รวมทั้งที่จะถือจนครบกำหนดแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย บริษัทฯ ตัดบัญชีส่วนเกิน/รับรู้ส่วนต่ำกว่ามูลค่าตราสารหนี้ตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ซึ่งจำนวนที่ตัดจำหน่าย/รับรู้นี้จะแสดงเป็นรายการปรับกับ ดอกเบี้ยรับ

ข) เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดถือเป็นเงินลงทุนทั่วไป ซึ่งแสดงในราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค) เงินลงทุนในบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย

ง) เงินลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน บริษัทฯ ใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุน จะถูกบันทึกเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน

4.5 สินทรัพย์พร้อมให้เช่า/ขาย สินทรัพย์ให้เช่าและที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

อาคาร	20 ปี
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	20 ปี
สินทรัพย์ถาวรอื่น	5 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง

บริษัทฯ ตัดรายการสินทรัพย์พร้อมให้เช่า/ขาย สินทรัพย์ให้เช่า ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ (ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์กับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น) จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเมื่อบริษัทฯ ตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

4.6 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการจัดหาหรือก่อสร้างสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการ ทำให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

4.7 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนตามราคาทุน ภายหลังจากการรับรู้รายการเริ่มแรก สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

บริษัทฯ และบริษัทย่อยตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า บริษัทฯ จะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดมีดังนี้

อายุการให้ประโยชน์

โปรแกรมคอมพิวเตอร์

3 และ 5 ปี

4.8 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

4.9 สัญญาเช่าระยะยาว

บริษัทฯ และบริษัทย่อยในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้ผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินด้วยจำนวนเงินลงทุนสุทธิ รายได้จากสัญญาเช่าการเงินจะรับรู้ด้วยอัตราผลตอบแทนที่แท้จริงตามระยะเวลาของสัญญาเช่า

สัญญาเช่าสินทรัพย์โดยที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ตกอยู่กับผู้ให้เช่าจะจัดเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เงินที่ต้องจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่านั้น

4.10 เงินตราต่างประเทศ

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ในงบดุล หรือหากเป็นรายการที่ได้มีการทำสัญญาตกลงอัตราแลกเปลี่ยนล่วงหน้าไว้ ก็จะแปลงค่าโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนที่ตกลงล่วงหน้านั้น

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

4.11 การด้อยค่าของสินทรัพย์

ทุกวันที่ในงบดุล บริษัทฯ จะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์หรือสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนของบริษัทฯ หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า บริษัทฯ รับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ บริษัทฯ ประเมินการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย บริษัทฯ ใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อและผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ จะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในงบกำไรขาดทุน

4.12 ผลประโยชน์พนักงาน

บริษัทฯ รับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัสและเงินสมทบกองทุนประกันสังคมและกองทุนสำรองเลี้ยงชีพเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

บริษัทฯ ได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญให้แก่กรรมการและพนักงานของบริษัทฯ ซึ่งจะบันทึกรายการในงบการเงินเมื่อมีการใช้สิทธิ

4.13 ประมาณการหนี้สิน

บริษัทฯ จะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทฯ จะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น และบริษัทฯ สามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.14 ภาษีเงินได้และสินทรัพย์/หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้ตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

สินทรัพย์/หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะคำนวณขึ้นจากผลแตกต่างชั่วคราว ณ วันที่ในงบดุล ระหว่างฐานภาษีของสินทรัพย์หรือหนี้สินกับราคาตามบัญชีของสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น ซึ่งจะรับรู้เป็นรายได้ภาษีหรือตัดบัญชีเป็นค่าใช้จ่ายภาษี เมื่อรายได้สามารถรับรู้เป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายที่บันทึกไว้เกิดขึ้นจริงและถือหักเป็นค่าใช้จ่ายได้แล้วในการคำนวณภาษีเงินได้ตามประมวลรัษฎากร

บริษัทฯ รับรู้ผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องหักภาษีเป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีหากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทฯ จะมีกำไรทางภาษีจากการดำเนินงานในอนาคตเพียงพอที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชื่อนั้นมาใช้ประโยชน์ได้

บริษัทฯ รับรู้ผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการเป็นหนี้สินภาษีเงินได้

บริษัทฯ จะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ ทุกวันที่ในงบดุล และจะปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทฯ จะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

บริษัทฯ จะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

สินทรัพย์/หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีคำนวณขึ้นตามอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราที่คาดว่าจะต้องใช้
ในงวดที่บริษัทฯ จะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์หรือจะต้องจ่ายชำระหนี้สินโดยใช้อัตราภาษีและกฎหมายภาษีอากรที่มีผล
บังคับใช้หรือผ่านขั้นตอนส่วนใหญ่เพื่อให้มีผลบังคับใช้ภายในวันที่ในงบดุล

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการ
ในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบ
การเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การ
ใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน ฝ่ายบริหารได้ใช้
ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่าบริษัทฯ ได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยง
และผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ในการประมาณค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่
คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่คงค้างและสถานะเศรษฐกิจที่
เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่ไม่มีการซื้อขายในตลาดและไม่สามารถหาราคาได้ในตลาดซื้อ
ขายคล่อง ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว โดยใช้เทคนิคและ
แบบจำลองการประเมินมูลค่า ซึ่งตัวแปรที่ใช้ในแบบจำลองได้มาจากการเทียบเคียงกับตัวแปรที่มีอยู่ในตลาด โดยคำนึงถึง
สภาพคล่อง ข้อมูลความสัมพันธ์ และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในระยะยาว

ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในหลักทรัพย์

บริษัทฯ จะตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายและเงินลงทุนทั่วไปเมื่อฝ่ายบริหารใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานานหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า การที่จะสรุปว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญหรือเป็นระยะเวลานานหรือไม่นั้นจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทฯ จะตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม เมื่อฝ่ายบริหารใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานานหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า การที่จะสรุปว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญหรือเป็นระยะเวลานานหรือไม่นั้นจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

สินทรัพย์พร้อมให้เช่า/ขาย สินทรัพย์ให้เช่า และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์พร้อมให้เช่า/ขาย สินทรัพย์ให้เช่า อาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการใช้งานและมูลค่าซากเมื่อเลิกใช้งานของสินทรัพย์พร้อมให้เช่า/ขาย สินทรัพย์ให้เช่า อาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการใช้งานและมูลค่าซากใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเช่นนั้นเกิดขึ้น

นอกจากนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของสินทรัพย์พร้อมให้เช่า/ขาย สินทรัพย์ให้เช่าและที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลา และบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

บริษัทฯ จะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีในบัญชีเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทฯ จะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้นั้นได้ ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่าบริษัทฯ ควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

6. การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี

ในปี 2552 บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้เปลี่ยนแปลงประมาณการอายุการใช้งานของโปรแกรมคอมพิวเตอร์เป็น 3 ปี และ 5 ปี ตามลำดับ การเปลี่ยนแปลงประมาณการนี้มีผลทำให้กำไรสุทธิของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 ลดลงเป็นจำนวนเงิน 3.62 ล้านบาท (0.005 บาทต่อหุ้น)

7. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2553	2552	2553	2552	
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
รายได้ค่าบริการจัดการ	-	-	3,627	4,872	ร้อยละ 2 จากรายได้ค่าเช่าและบริการของบริษัทย่อย
รายได้ค่าบริการก่อสร้าง	-	-	5,132	11,591	ร้อยละ 2 จากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างที่เกิดขึ้นระหว่างปีของบริษัทย่อย
ดอกเบี้ยรับ	-	-	36,006	37,020	MLR ของธนาคารที่เกี่ยวข้องแห่งหนึ่ง และดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยของหุ้นกู้ที่ออกระหว่างไตรมาสสามปี 2553 บวกอัตราคงที่
เงินปันผลรับ	-	-	17,500	12,400	ตามที่ประกาศจ่าย
รายได้ค่าเช่าที่ดิน	-	-	5,249	5,249	ร้อยละ 4 จากราคาซื้อ
ขายโปรแกรมคอมพิวเตอร์	-	-	2,245	-	มูลค่าตามบัญชี
รายได้อื่น	-	-	313	-	มูลค่าตามสัญญา
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	-	-	1,359	-	มูลค่าตามสัญญา
ต้นทุนการรับเหมาก่อสร้าง	-	-	737	-	มูลค่าตามสัญญา
ค่าบริการจัดการทั่วไป	-	-	4,989	-	ร้อยละ 3 จากรายได้ค่าเช่าและบริการของบริษัทร่วม

					(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2553	2552	2553	2552	
รายการธุรกิจกับบริษัทร่วม					
ขายที่ดินและอาคารโรงงาน	1,737,747	-	1,737,747	-	ใกล้เคียงราคาประเมินตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13
รายได้ค่าบริการจัดการจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน	89,843	74,896	89,843	74,896	ร้อยละ 4 จากรายได้ค่าเช่าและบริการของกองทุนฯ และอัตราผันแปรระหว่างร้อยละ 0-19.5 จากกำไรจากการดำเนินงานคำนวณหารับในอัตรา 2 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการ และจากการขายในอัตราสูงสุดไม่เกิน ร้อยละ 3 ของราคาขาย
รายได้ค่าบริการจัดการจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที่พาร์คโลจิสติกส์	15,293	1,215	15,293	1,215	ร้อยละ 55 ของรายได้ค่าเช่าและบริการของกองทุนฯ ที่เกิดขึ้นจริงหลังหักรายได้ขั้นต่ำตามสัญญารับประกันรายได้ค่าเช่าและบริการค่าใช้จ่ายในการบริหาร และเงินสำรองต่าง ๆ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 หลังจากนั้นคิดร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและบริการของบริษัทร่วม และอัตราผันแปรระหว่างร้อยละ 0-10 จากกำไรขั้นต้น
เงินประกันรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	935	-	935	-	ราคาที่เป็นปกติทางการค้า
เงินปันผลรับ	-	-	205,042	166,699	ตามที่ประกาศจ่าย
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	1,501	10,348	1,501	10,348	มูลค่าตามสัญญา
ค่าบริการส่วนกลาง	5	-	5	-	ราคาที่เป็นปกติทางการค้า

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2553	2552	2553	2552	
รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
ค่าเช่าสำนักงานและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง	14,301	14,301	12,922	13,109	ราคาที่เป็นปกติทางการค้า
ดอกเบี้ยรับ	452	286	347	135	อัตราตลาด
ดอกเบี้ยจ่าย	56,836	76,929	56,836	76,929	MLR ลบอัตราคงที่
ค่านายหน้าซื้อหลักทรัพย์	31	65	31	65	ราคาตลาด
รายการธุรกิจระหว่างบริษัทย่อยกับบริษัทร่วม					
ขายที่ดินและอาคารคลังสินค้า	-	1,530,000	-	-	ใกล้เคียงราคาประเมินตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13
รายได้ค่าบริการจัดการจากกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ไทยคอน	2,355	1,621	-	-	ร้อยละ 2 จากรายได้ค่าเช่าและบริการของกองทุนฯ และอัตราผันแปรระหว่างร้อยละ 0.5 - 10.5 จากกำไรจากการดำเนินงาน และค่านายหน้ารับในอัตรา 2 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการ และจากการขายในอัตราสูงสุดไม่เกินร้อยละ 3 ของราคาขาย
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	127	5	-	-	มูลค่าตามสัญญา
ค่าบริการส่วนกลาง	1,616	23	-	-	ราคาที่เป็นปกติทางการค้า

ลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทฯ กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสามารถสรุปได้ดังนี้

รายชื่อกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น ของบริษัทฯ
บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิส เซส จำกัด	บริษัทย่อย	99.99%
บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	บริษัทย่อย	99.99%
Shanghai TICON Investment Management Company Limited	บริษัทย่อย	100.00%
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	บริษัทร่วม	28.02%
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์	บริษัทร่วม	19.66%
บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหุ้น/มีกรรมกร่วมกัน	-
บริษัท หลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด (มหาชน)	มีกรรมกร่วมกัน	-
กองทุนรวมสารคดีทาวเวอร์	ผู้ถือหุ้นร่วมกัน	-
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	มีกรรมกรเป็นสมาชิกในครอบครัว ที่เป็นกรรมกรบริษัทฯ	-

ยอดคงเหลือระหว่างบริษัทฯ และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
เงินฝากธนาคาร (แสดงภายใต้เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด)				
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	154,530	34,264	134,003	13,275
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท อีโค อินดัสทรีล เซอร์วิส จำกัด	-	-	1,052	97
บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	-	-	95,239	9,816
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	12,772	7,324	11,907	7,112
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์	1,624	1,351	1,593	1,300
รวม	14,396	8,675	109,791	18,325
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย				
บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด				
เงินต้น	-	-	1,397,095	191,795
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	-	1,671	364
รวม	-	-	1,398,766	192,159
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน				
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	10,859	11,659	128	128
เงินมัดจำ (แสดงภายใต้สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น)				
กองทุนรวมสารคดีทาวเวอร์	3,705	3,705	3,705	3,705

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	-	-	8,241	-
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน	315	-	315	-
รวม	315	-	8,556	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย (แสดงภายใต้หนี้สินหมุนเวียนอื่น)				
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	126	237	126	237
ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า (แสดงภายใต้หนี้สินหมุนเวียนอื่น)				
บริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	-	-	3,281	3,281
ค่าเช่าอุปกรณ์รับล่วงหน้า (แสดงภายใต้หนี้สินหมุนเวียนอื่น)				
บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส จำกัด	-	-	38	-
บริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	-	-	67	-
รวม	-	-	105	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)				
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,021,478	1,607,422	1,021,478	1,607,422
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(157,144)	(151,272)	(157,144)	(151,272)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ	864,334	1,456,150	864,334	1,456,150

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย และเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันในระหว่างปีมีรายการเคลื่อนไหวดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	1 มกราคม 2553	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2553
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)				
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,607,422	105,360	(691,304)	1,021,478
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระ				
ภายในหนึ่งปี	(151,272)	(157,144)	151,272	(157,144)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ	1,456,150	(51,784)	(540,032)	864,334

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	1 มกราคม 2553	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2553
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย				
บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด				
เงินต้น	191,795	1,471,800	(266,500)	1,397,095
ดอกเบี้ยค้างรับ	364	36,007	(34,700)	1,671
รวม	192,159	1,507,807	(301,200)	1,398,766
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)				
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,607,422	105,360	(691,304)	1,021,478
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระ				
ภายในหนึ่งปี	(151,272)	(157,144)	151,272	(157,144)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ	1,456,150	(51,784)	(540,032)	864,334

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นจำนวน 1,397.1 ล้านบาท (2552: 191.8 ล้านบาท) เป็นเงินให้กู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันแก่บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด และมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 4.42 ต่อปี (2552: ร้อยละ 5.88 ต่อปี)

ยอดคงเหลือของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ได้รับจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

		งบการเงินรวมและ		เงื่อนไขที่สำคัญของสัญญาเงินกู้ยืม			
		งบการเงินเฉพาะกิจการ					
ลำดับ				ระยะเวลา	งวดชำระคืน		ระยะเวลา
ที่	วันที่ทำสัญญา	2553	2552	เงินกู้	เงินต้น	ระยะเวลาชำระคืนเงินต้น	อัตราดอกเบี้ย
1.	17 มีนาคม 2549	-	172.02	7 ปี	ทุก 6 เดือน	พฤษภาคม 2554 - พฤศจิกายน 2557	MLR ต่อปีลบอัตราคงที่
2.	5 มีนาคม 2551	-	334.70	7 ปี	ทุก 6 เดือน	ธันวาคม 2553 - มิถุนายน 2558	MLR ต่อปีลบอัตราคงที่
3.	21 มกราคม 2552	0.05	0.70	8 ปี	ทุก 6 เดือน	พฤศจิกายน 2555 - พฤษภาคม 2560	MLR ต่อปีลบอัตราคงที่
4.	11 พฤษภาคม 2552	1,021.43	1,100.00	8 ปี	ทุก 6 เดือน	พฤศจิกายน 2553 - พฤษภาคม 2560	3 ปีแรก อัตราคงที่ หลังจาก 3 ปีแรก MLR ต่อปีลบอัตราคงที่
5.*	6 มกราคม 2553	-	-	9 ปี	ทุก 6 เดือน	-	MLR ต่อปีลบอัตราคงที่
รวมเงินกู้ยืม		1,021.48	1,607.42				
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี		(157.14)	(151.27)				
เงินกู้ยืมระยะยาว – สุทธิ		864.34	1,456.15				

* วงเงินกู้ดังกล่าวยังไม่ได้เบิกถอน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทฯ ได้นำสินทรัพย์ในระหว่างการพัฒนาและพร้อมให้เช่า/ขายและสินทรัพย์ให้เช่าซึ่งมีราคาตามบัญชีจำนวน 1,775.9 ล้านบาท (2552: 2,287.7 ล้านบาท) และหน่วยลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอนบางสวน ซึ่งมีมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย 342.4 ล้านบาท (2552: 1,128.4 ล้านบาท) ไปจดจำนองเป็นประกันการกู้ยืม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทฯ และบริษัทย่อยคงเหลือจำนวนเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้ของวงเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวเป็นจำนวนรวมประมาณ 1,333.3 ล้านบาท (2552: 552.6 ล้านบาท)

ภายใต้สัญญาเงินกู้ บริษัทฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามสัญญา เป็นต้น

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในปี 2553 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายสำหรับเงินเดือน โบนัส ค่าเบี้ยประชุมและเงินบำเหน็จของกรรมการและผู้บริหารเป็นจำนวนเงิน 38.0 ล้านบาท (2552: 32.9 ล้านบาท)

8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
เงินสด	340,000	275,000	195,000	145,000
เงินฝากธนาคาร	182,893,971	82,559,469	153,179,940	60,415,303
รวม	183,233,971	82,834,469	153,374,940	60,560,303

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.5 ถึง 1.0 ต่อปี (2552: ร้อยละ 0.25 ถึง 1.75 ต่อปี)

9. เงินลงทุนชั่วคราว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทฯ ลงทุนในเงินลงทุนชั่วคราวซึ่งประกอบด้วยพันธบัตรรัฐบาลและตั๋วเงินคลังจำนวน 847.4 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

วันที่ลงทุน	จำนวนเงินลงทุน (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน
20 ตุลาคม 2553	120.0	1.65%	12 มกราคม 2554
15 พฤศจิกายน 2553	60.0	1.62%	6 มกราคม 2554
23 พฤศจิกายน 2553	49.8	1.70%	31 มีนาคม 2554
15 ธันวาคม 2553	418.8	1.92%	24 กุมภาพันธ์ 2554
30 ธันวาคม 2553	198.8	1.94%	21 เมษายน 2554
รวม	847.4		

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทฯ ลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลจำนวน 30.0 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

วันที่ลงทุน	จำนวนเงินลงทุน (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน
23 ธันวาคม 2552	30.0	1.03%	5 มกราคม 2553

10. ลูกหนี้การค้า

ยอดคงเหลือของลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 แยกตามอายุหนี้ที่คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

	(หน่วย: บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
อายุหนี้ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	10,606,993	14,472,383	7,566,762	12,117,817
3 - 12 เดือน	4,390,148	2,905,831	4,390,148	2,712,132
มากกว่า 12 เดือน	3,858,588	241,825	3,858,588	241,825
รวม	18,855,729	17,620,039	15,815,498	15,071,774
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(5,160,448)	(241,825)	(5,160,448)	(241,825)
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	13,695,281	17,378,214	10,655,050	14,829,949

ลูกหนี้การค้าแยกตามประเภทธุรกิจได้ดังนี้

ประเภทลูกหนี้	(หน่วย: บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ	13,453,354	14,033,539	10,413,123	11,485,274
ลูกหนี้จากการรับเหมาก่อสร้าง	241,927	3,344,675	241,927	3,344,675
	13,695,281	17,378,214	10,655,050	14,829,949

11. เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้นำเงินฝากสถาบันการเงินจำนวน 10.9 ล้านบาท (2552: 11.7 ล้านบาท) ไปวางไว้กับธนาคารเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินเลตเตอร์ออฟเครดิตและทรัสต์รีซีพส์พร้อมวงเงินสำหรับจองอัตราแลกเปลี่ยน และหนังสือค้ำประกันที่ธนาคารออกให้แก่หน่วยงานรัฐ รัฐวิสาหกิจและบริษัทเอกชน

12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: บาท)

บริษัท	ประเภทกิจการ	งบการเงินเฉพาะกิจการ						เงินปันผลที่บริษัทฯ รับ	
		ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		ระหว่างปี	
		2553	2552	2553	2552	2553	2552	2553	2552
				(ร้อยละ)					
บริษัท อีโค อินดัสทรีล เซอร์วิสเซส จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยการสร้างโรงงานให้เช่า	50,000,000	50,000,000	99.99	99.99	49,999,840	49,999,840	17,499,944	12,399,911
บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยการสร้างคลังสินค้าให้เช่า/ขาย	2,500,000,000	2,500,000,000	99.99	99.99	2,515,000,000	2,515,000,000	-	-
Shanghai TICON Investment Management Company Limited ^(ก)	ธุรกิจบริหารการลงทุน	12,776,000	-	100.00	-	12,776,000	-	-	-
รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย						2,577,775,840	2,564,999,840	17,499,944	12,399,911

(ก) ตรวจสอบแล้วโดยผู้สอบบัญชีอื่น

ในระหว่างปี 2553 มีการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังนี้

(ก) เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2553 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2553 ของบริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเซส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นบริษัทย่อยในอัตราหุ้นละ 1.0 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 5.0 ล้านบาท โดยบริษัทย่อยมีกำหนดจ่ายเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 21 เมษายน 2553

(ข) เมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2553 บริษัทฯ ได้มีการจัดตั้งบริษัทย่อยหนึ่งแห่งในประเทศจีน คือ บริษัท Shanghai TICON Investment Management Company Limited เพื่อรองรับการขยายธุรกิจในประเทศจีน ด้วยทุนจดทะเบียน 2 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ทั้งนี้บริษัทฯ ได้ชำระทุนในบริษัทย่อยครั้งแรกจำนวน 0.4 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา คิดเป็นเงินไทยทั้งสิ้นจำนวน 12.8 ล้านบาท เมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 2553

(ค) เมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2553 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 2/2553 ของบริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเซส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลกำไรประจำปี 2548 ในส่วนที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นบริษัทย่อยในอัตราหุ้นละ 2.5 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 12.5 ล้านบาท โดยบริษัทย่อยมีกำหนดจ่ายเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 7 ตุลาคม 2553

ในระหว่างปี 2552 มีการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังนี้

(ก) เมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2552 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2552 ของบริษัทอีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเซส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นบริษัทย่อยในอัตราหุ้นละ 1.68 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 8.4 ล้านบาท โดยบริษัทย่อยมีกำหนดจ่ายเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 26 มีนาคม 2552

(ข) เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2552 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 2/2552 ของบริษัทอีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเซส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นบริษัทย่อยในอัตราหุ้นละ 0.80 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 4.0 ล้านบาท โดยบริษัทย่อยมีกำหนดจ่ายเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 15 ธันวาคม 2552

13. เงินลงทุนในบริษัทร่วม

13.1 รายละเอียดของบริษัทร่วม

บริษัท	ประเภทกิจการ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	ทุนเรียกชำระแล้ว		หน่วยลงทุน		สัดส่วนเงินลงทุน	
			2553	2552	2553	2552	2553	2552
			บาท	บาท	หน่วย	หน่วย	ร้อยละ	ร้อยละ
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ไทคอน	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	ไทย	9,486,973,440	7,771,050,000	258,988,962	251,199,975	28.02	33.04
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทีพาร์คโลจิสติกส์	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	ไทย	1,533,000,000	1,533,000,000	30,133,600	29,660,000	19.66	19.35

(หน่วย: บาท)

บริษัท	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	มูลค่าตามบัญชี ตามวิธีส่วนได้เสีย		ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุน ในบริษัทร่วมในระหว่างปี		ราคาทุน		เงินปันผลที่บริษัทฯ รับระหว่างปี	
	2553	2552	2553	2552	2553	2552	2553	2552
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	2,568,220,605	2,493,499,200	150,933,490	157,319,444	2,670,203,586	2,581,571,125	184,854,460	166,699,111
หัก: กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขาย อสังหาริมทรัพย์	(955,795,970)	(775,667,848)	-	-	-	-	-	-
เงินลงทุนในกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ไทคอน - สุทธิ	1,612,424,635	1,717,831,352	150,933,490	157,319,444	2,670,203,586	2,581,571,125	184,854,460	166,699,111
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์ค โลจิสติกส์	300,715,023	297,953,470	17,653,516	1,353,470	301,895,591	296,600,000	20,187,553	-
หัก: กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขาย อสังหาริมทรัพย์	(92,429,979)	(92,429,979)	-	-	-	-	-	-
เงินลงทุนในกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติกส์-สุทธิ	208,285,044	205,523,491	17,653,516	1,353,470	301,895,591	296,600,000	20,187,553	-
เงินลงทุนในบริษัทร่วม - สุทธิ	1,820,709,679	1,923,354,843	168,587,006	158,672,914	2,972,099,177	2,878,171,125	205,042,013	166,699,111

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทฯ มีสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติกส์ ("กองทุนฯ") เท่ากับร้อยละ 19.66 (2552: ร้อยละ 19.35) ของหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนดังกล่าว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงแสดงเงินลงทุนในกองทุนดังกล่าวเป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วม

13.2 รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินลงทุนในบริษัทร่วม ในระหว่างปี 2553 และ 2552 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
เงินลงทุนในบริษัทร่วม				
ยอดยกมาต้นปี	2,791.5	2,386.3	2,878.2	2,466.2
ซื้อเงินลงทุน	531.6	458.2	531.6	458.2
ขายเงินลงทุน	(417.7)	(45.0)	(437.7)	(46.2)
ส่วนแบ่งกำไรในเงินลงทุน	168.5	158.7	-	-
เงินปันผลรับ	(205.0)	(166.7)	-	-
ยอดคงเหลือปลายปี	2,868.9	2,791.5	2,972.1	2,878.2
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์				
ยอดยกมาต้นปี	868.1	774.1		
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	219.0	94.0		
ลดลงระหว่างปี	(38.9)	-		
ยอดคงเหลือปลายปี	1,048.2	868.1		
เงินลงทุนในบริษัทร่วม - สุทธิ	1,820.7	1,923.4		

บริษัทฯ ถือว่ากำไรจากการขายอาคารโรงงานและคลังสินค้าเฉพาะส่วนที่บริษัทฯ ได้ถือหุ้นในกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ไทยคอนหรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์เป็นกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงโดยแยกแสดงเป็นรายการต่างหากในงบกำไรขาดทุนภายใต้หัวข้อ "กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม" โดยในระหว่างปี 2553 และ 2552 การเปลี่ยนแปลงในกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วมมีดังนี้

วันที่	รายการที่เกิดขึ้นระหว่างปี	จำนวนที่ดิน และ อาคาร/จำนวนหน่วย		กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการ ขายอสังหาริมทรัพย์ตาม สัดส่วนการถือหุ้นในกองทุนฯ	
		ลงทุน	ราคาขาย (ล้านบาท)	เพิ่มขึ้น (ลดลง) (ล้านบาท)	
รายการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน					
25 มี.ค. 53	บริษัทฯ ขายที่ดินและโรงงาน	1 โรงงาน	30.5	5.9	*
14 ต.ค. 53	บริษัทฯ ขายที่ดินและโรงงาน	35 โรงงาน	1,707.2	213.1	**
				219.0	
รายการขายอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอนให้บุคคลภายนอก					
24 ก.พ. 53	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน ขายที่ดินและโรงงานที่ซื้อจากบริษัทฯ ให้ บุคคลภายนอก	1 โรงงาน	27.0	(3.0)	
รายการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วมให้บุคคลภายนอก					
23 เม.ย. -	จำหน่ายเงินลงทุนในกองทุนรวม				
2 ก.ย. 53	อสังหาริมทรัพย์ไทคอน	42.6 ล้านหน่วย	448.6	(35.9)	
				(38.9)	
รายการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติกส์					
3 ธ.ค. 52	บริษัทย่อยขายที่ดินและคลังสินค้า	15 คลังสินค้า	1,530.0	92.4	***
รายการปรับปรุงกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ไทคอน					
31 ธ.ค. 52	บริษัทย่อยขายที่ดินและคลังสินค้า			(3.5)	
				88.9	

* มูลค่ายุติธรรมของที่ดินและอาคารประเมินตามวิธีพิจารณาจากรายได้โดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย เป็นจำนวน 29.2 ล้านบาท และ 31.0 ล้านบาท

** มูลค่ายุติธรรมของที่ดินและอาคารประเมินตามวิธีพิจารณาจากรายได้โดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย เป็นจำนวน 1,703.7 ล้านบาท และ 1,713.0 ล้านบาท

*** มูลค่ายุติธรรมของที่ดินและอาคารประเมินตามวิธีพิจารณาจากรายได้โดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย เป็นจำนวน 1,516.0 ล้านบาท และ 1,556.0 ล้านบาท

13.3 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทรวม

บริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		สินทรัพย์รวม		หนี้สินรวม		รายได้รวมสำหรับปี/ งวดสิ้นสุดวันที่		(หน่วย: ล้านบาท) กำไรสุทธิสำหรับปี/ งวดสิ้นสุดวันที่	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม		31 ธันวาคม		31 ธันวาคม	
	2553	2552	2553	2552	2553	2552	2553	2552	2553	2552
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน	9,487.0	7,771.0	10,356.1	8,475.7	303.9	229.9	785.1	735.3	698.6	516.0
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์ค	1,533.0	1,533.0	1,628.5	1,562.3	26.2	19.4	166.3	11.9	163.7	9.9
โลจิสติกส์ ^(ก)										

^(ก) ตรวจสอบแล้วโดยผู้สอบบัญชีอื่น

ก) เมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2553 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอนได้ออกหน่วยลงทุนเพิ่มเติมจำนวน 164.2 ล้านหน่วย ในราคาเสนอขายหน่วยละ 10.45 บาท เป็นผลให้กองทุนฯ มีหน่วยลงทุนจดทะเบียนเป็นเงิน 9,487.0 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้ลงทุนในหน่วยลงทุนเพิ่มทุนดังกล่าวจำนวน 50.4 ล้านหน่วย ในราคา 526.3 ล้านบาท

ข) เมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2552 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติกส์ ("กองทุนฯ") จำนวนร้อยละ 20.00 ของหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนฯ บริษัทฯ ได้ลงทุนในกองทุนฯ จำนวน 30.7 ล้านหน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท รวมเป็นเงิน 306.6 ล้านบาท ในวันที่ 25 พฤศจิกายน 2552

กองทุนฯ ได้จดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์กับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2552 โดยมีมูลค่าหน่วยลงทุนทั้งหมด 1,533 ล้านบาท และมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมบัวหลวง จำกัด ("บริษัทจัดการฯ") เป็นบริษัทจัดการกองทุน

ในระหว่างเดือนธันวาคม 2552 บริษัทฯ ได้ขายหน่วยลงทุนของกองทุนฯ เป็นจำนวน 1 ล้านหน่วย มูลค่าหน่วยละ 10.20 บาท รวมเป็นเงิน 10.20 ล้านบาท ผลของรายการขายหน่วยลงทุนนี้ ทำให้สัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของ บริษัทฯ ในกองทุนฯ ลดลงจากร้อยละ 20.00 เป็นร้อยละ 19.35 ของหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนฯ

13.4 มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทร่วมที่เป็นบริษัทจดทะเบียนฯ

สำหรับเงินลงทุนในบริษัทร่วมที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวมีดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	มูลค่ายุติธรรม		มูลค่ายุติธรรมต่อหน่วย	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2553	2552	2553	2552
	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(บาท)	(บาท)
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	3,030	2,587	11.7	10.3
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์	344	306	11.4	10.3
รวม	3,374	2,893		

13.5 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทฯ ได้จำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอนจำนวน 68.0 ล้านหน่วย (2552: 248.6 ล้านหน่วย) ซึ่งมีมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย 423.4 ล้านบาท (2552: 1,700.1 ล้านบาท) ไว้กับธนาคารเพื่อค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาว (2552: เพื่อค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาวและตั๋วสัญญาใช้เงินระยะยาวซึ่งออกโดยบริษัทย่อยแห่งหนึ่งจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง) นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้จำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์จำนวน 15.0 ล้านหน่วย ซึ่งมีมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย 103.7 ล้านบาทไว้กับธนาคารเพื่อค้ำประกันรายได้ค่าเช่าและบริการตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 32.5

14. เงินลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท	ประเภทกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	(หน่วย: บาท)			
			งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ		เงินลงทุน	
			ทุนชำระแล้ว	สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	2553	2552
บริษัท บางกอกคลับ จำกัด	ขายอาหารและเครื่องดื่ม	การถือหุ้น	450,000,000	0.11	1,000,000	1,000,000
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน					(743,500)	(743,500)
เงินลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน- สุทธิ					256,500	256,500

15. สินทรัพย์ในระหว่างการพัฒนาและพร้อมให้เช่า/ขาย

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม						
	สินทรัพย์ในระหว่างการพัฒนา			สินทรัพย์พร้อมให้เช่า/ขาย			
	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	อาคารโรงงาน และคลังสินค้า	รวม	ยอดรวม
ราคาทุน							
31 ธันวาคม 2552	2,358,075,889	594,717,249	2,952,793,138	649,228,576	1,345,510,662	1,994,739,238	4,947,532,376
ซื้อเพิ่ม	805,483,198	897,460,563	1,702,943,761	-	-	-	1,702,943,761
จำหน่าย	(48,399,589)	-	(48,399,589)	(8,880,043)	(14,575,619)	(23,455,662)	(71,855,251)
โอนเข้า/โอนออก ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือ เป็นต้นทุน	(703,246,739)	(893,639,258)	(1,596,885,997)	(87,083,275)	(23,203,873)	(110,287,148)	(1,707,173,145)
	-	1,216,562	1,216,562	-	-	-	1,216,562
31 ธันวาคม 2553	2,411,912,759	599,755,116	3,011,667,875	553,265,258	1,307,731,170	1,860,996,428	4,872,664,303
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
31 ธันวาคม 2552	3,455,986	-	3,455,986	-	146,376,743	146,376,743	149,832,729
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	-	-	-	60,524,809	60,524,809	60,524,809
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ ส่วนที่จำหน่าย	-	-	-	-	(2,211,647)	(2,211,647)	(2,211,647)
โอนเข้า/โอนออก	(3,455,986)	-	(3,455,986)	-	(74,181,705)	(74,181,705)	(77,637,691)
31 ธันวาคม 2553	-	-	-	-	130,508,200	130,508,200	130,508,200
มูลค่าสุทธิตามบัญชี							
31 ธันวาคม 2552	2,354,619,903	594,717,249	2,949,337,152	649,228,576	1,199,133,919	1,848,362,495	4,797,699,647
31 ธันวาคม 2553	2,411,912,759	599,755,116	3,011,667,875	553,265,258	1,177,222,970	1,730,488,228	4,742,156,103
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)							
2552							69,395,335
2553							60,524,809

(หน่วย: บาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	สินทรัพย์ในระหว่างการพัฒนา			สินทรัพย์พร้อมให้เช่า/ขาย			ยอดรวม
	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	อาคาร โรงงาน	รวม	
ราคาทุน							
31 ธันวาคม 2552	1,146,240,645	216,732,900	1,362,973,545	456,944,486	823,204,838	1,280,149,324	2,643,122,869
ซื้อเพิ่ม	103,471,824	236,716,959	340,188,783	-	-	-	340,188,783
จำหน่าย	(48,399,589)	-	(48,399,589)	(8,880,043)	(14,575,619)	(23,455,662)	(71,855,251)
โอนเข้า/โอนออก	(141,882,806)	(273,054,952)	(414,937,758)	(183,817,048)	(254,183,492)	(438,000,540)	(852,938,298)
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	-	1,216,562	1,216,562	-	-	-	1,216,562
31 ธันวาคม 2553	1,059,430,074	181,611,469	1,241,041,543	264,247,395	554,445,727	818,693,122	2,059,734,665
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
31 ธันวาคม 2552	-	-	-	-	96,821,947	96,821,947	96,821,947
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	-	-	-	33,304,774	33,304,774	33,304,774
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	-	-	-	(2,211,647)	(2,211,647)	(2,211,647)
โอนเข้า/โอนออก	-	-	-	-	(47,921,439)	(47,921,439)	(47,921,439)
31 ธันวาคม 2553	-	-	-	-	79,993,635	79,993,635	79,993,635
มูลค่าสุทธิตามบัญชี							
31 ธันวาคม 2552	1,146,240,645	216,732,900	1,362,973,545	456,944,486	726,382,891	1,183,327,377	2,546,300,922
31 ธันวาคม 2553	1,059,430,074	181,611,469	1,241,041,543	264,247,395	474,452,092	738,699,487	1,979,741,030
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)							
2552							40,856,429
2553							33,304,774

รายละเอียดของบัญชีสินทรัพย์ในระหว่างการพัฒนาและพร้อมให้เช่า/ขาย และรายการทางการเงินที่บันทึกเป็นสินทรัพย์ในระหว่างการพัฒนา มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
สินทรัพย์ในระหว่างการพัฒนา	3,011,668	2,949,337	1,241,042	1,362,973
ดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมสถาบันการเงินและหุ้นกู้ที่ถือเป็นต้นทุนสินทรัพย์	1,217	10,350	1,217	3,105
อัตราการจัดตั้งเป็นทุน (ร้อยละ)	4.39	4.67	4.39	4.09

รายละเอียดของสินทรัพย์ในระหว่างการพัฒนาและสินทรัพย์พร้อมให้เช่า/ขายของบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่ติดภาระและปลอดภาระค้ำประกันมีดังนี้

ประเภทสินทรัพย์	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
<u>สินทรัพย์ที่ติดภาระค้ำประกัน</u>				
สินทรัพย์ในระหว่างการพัฒนา	1,205,386	2,042,187	443,304	767,644
สินทรัพย์พร้อมให้เช่า/ขาย-สุทธิ	1,350,645	1,544,297	578,916	1,062,604
	<u>2,556,031</u>	<u>3,586,484</u>	<u>1,022,220</u>	<u>1,830,248</u>
<u>สินทรัพย์ที่ปลอดภาระค้ำประกัน</u>				
สินทรัพย์ในระหว่างการพัฒนา	1,806,282	907,150	797,738	595,329
สินทรัพย์พร้อมให้เช่า/ขาย-สุทธิ	379,843	304,066	159,783	120,724
	<u>2,186,125</u>	<u>1,211,216</u>	<u>957,521</u>	<u>716,053</u>
รวม	<u>4,742,156</u>	<u>4,797,700</u>	<u>1,979,741</u>	<u>2,546,301</u>

สินทรัพย์ที่ติดภาระค้ำประกัน บริษัทฯ และบริษัทย่อยใช้เป็นหลักประกันเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

16. สินทรัพย์ให้เช่า

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		
	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุงที่ดิน	อาคารโรงงาน และคลังสินค้า	รวม
ราคาทุน			
31 ธันวาคม 2552	1,413,037,471	3,009,793,119	4,422,830,590
ซื้อเพิ่ม	-	95,095	95,095
จำหน่าย	(378,421,551)	(684,283,581)	(1,062,705,132)
โอนเข้า/โอนออก	284,393,693	920,966,212	1,205,359,905
31 ธันวาคม 2553	1,319,009,613	3,246,570,845	4,565,580,458
ค่าเสื่อมราคาสะสม			
31 ธันวาคม 2552	-	537,511,544	537,511,544
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	170,367,667	170,367,667
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	(137,534,258)	(137,534,258)
โอนเข้า/โอนออก	-	74,181,705	74,181,705
31 ธันวาคม 2553	-	644,526,658	644,526,658
มูลค่าสุทธิตามบัญชี			
31 ธันวาคม 2552	1,413,037,471	2,472,281,575	3,885,319,046
31 ธันวาคม 2553	1,319,009,613	2,602,044,187	3,921,053,800
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี (รวมอยู่ในต้นทุนเช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง)			
2552			174,448,804
2553			170,367,667

(หน่วย: บาท)			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุงที่ดิน	อาคารโรงงาน	รวม
ราคาทุน			
31 ธันวาคม 2552	1,226,850,607	2,231,164,516	3,458,015,123
จำหน่าย	(378,421,551)	(684,283,581)	(1,062,705,132)
โอนเข้า/โอนออก	325,699,854	529,331,493	855,031,347
31 ธันวาคม 2553	1,174,128,910	2,076,212,428	3,250,341,338
ค่าเสื่อมราคาสะสม			
31 ธันวาคม 2552	-	464,122,718	464,122,718
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	118,020,113	118,020,113
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	(137,534,258)	(137,534,258)
โอนเข้า/โอนออก	-	47,921,439	47,921,439
31 ธันวาคม 2553	-	492,530,012	492,530,012
มูลค่าสุทธิตามบัญชี			
31 ธันวาคม 2552	1,226,850,607	1,767,041,798	2,993,892,405
31 ธันวาคม 2553	1,174,128,910	1,583,682,416	2,757,811,326
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี (รวมอยู่ในต้นทุนเช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง)			
2552			104,666,675
2553			118,020,113

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าที่ดิน อาคารโรงงานและคลังสินค้า อายุของสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 2 เดือน ถึง 10 ปี โดยสินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 จะก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำในอนาคตดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ภายใน 1 ปี	310.9	241.6

รายละเอียดของสินทรัพย์ให้เช่าของบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่ติดภาระและปลอดภาระค้ำประกัน มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
สินทรัพย์ให้เช่า				
- ติดภาระค้ำประกัน-สุทธิ	2,679,889	2,796,855	2,243,815	2,295,730
- ปลอดภาระค้ำประกัน-สุทธิ	1,241,165	1,088,464	513,996	698,162
รวม	<u>3,921,054</u>	<u>3,885,319</u>	<u>2,757,811</u>	<u>2,993,892</u>

สินทรัพย์ให้เช่าที่ติดภาระค้ำประกัน บริษัทฯ และบริษัทย่อยใช้เป็นหลักประกันเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 มูลค่าตามบัญชีสำหรับสินทรัพย์ให้เช่าของบริษัทฯ ให้สิทธิผู้เช่ามีสิทธิเลือกที่จะซื้อที่ดิน (สินทรัพย์ให้เช่าที่ผู้เช่ามีสิทธิเลือกที่จะซื้อ หมายถึง ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน หรืออาคารโรงงานที่บริษัทฯ ให้สิทธิผู้เช่าเลือกที่จะซื้อตามที่ระบุไว้ในสัญญา (lease agreement with option to buy) โดยราคาซื้อขายที่ดินกำหนดจากราคาตลาดยุติธรรม ณ วันที่เกิดรายการ และราคาซื้อขายอาคารโรงงานกำหนดจากต้นทุนการก่อสร้างบวกด้วยส่วนของกำไร และหักด้วยค่าเสื่อมราคาจากวันที่ทำสัญญาจนถึงวันที่เกิดรายการ ซึ่งอาจมีการพิจารณาอัตราเงินเฟ้อประกอบ

(หน่วย: บาท)	
ปีที่เริ่มมีสิทธิ	
2553	1,160,877,502
2554	94,628,329
2555	86,831,138
2556	170,024,713
รวม	<u>1,512,361,682</u>

17. ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				
	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุงที่ดิน	อาคาร	เครื่องมือ และเครื่องใช้	เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และอุปกรณ์	ยานพาหนะ
ราคาทุน					
31 ธันวาคม 2552	17,401,219	37,725,658	50,162,208	32,282,285	18,457,381
ซื้อเพิ่ม	-	-	351,643	2,852,987	1,786,877
จำหน่าย	-	-	(145,735)	(977,056)	(701,852)
โอนเข้า/โอนออก	507,482,563	(22,416)	-	-	-
31 ธันวาคม 2553	524,883,782	37,703,242	50,368,116	34,158,216	19,542,406
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
31 ธันวาคม 2552	-	2,975,239	30,515,929	19,343,763	11,133,520
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	17,307,981	1,888,888	2,803,872	5,781,698	2,605,152
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ ส่วนที่จำหน่าย	-	-	(145,734)	(958,598)	(550,324)
โอนเข้า/โอนออก	3,455,986	-	5,646,907	-	-
ผลต่างจากการ แปลงค่าทางการเงิน	-	-	-	203	151
31 ธันวาคม 2553	20,763,967	4,864,127	38,820,974	24,167,066	13,188,499
มูลค่าสุทธิตามบัญชี					
31 ธันวาคม 2552	17,401,219	34,750,419	19,646,279	12,938,522	7,323,861
31 ธันวาคม 2553	504,119,815	32,839,115	11,547,142	9,991,150	6,353,907
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี					
2552 (0.04 ล้านบาท รวมอยู่ต้นทุนค่าเช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)					11,180,645
2553 (0.04 ล้านบาท รวมอยู่ต้นทุนค่าเช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)					30,387,591

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	เครื่องมือ และเครื่องใช้	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและ อุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
ราคาทุน				
31 ธันวาคม 2552	20,452,172	25,487,996	17,242,428	63,182,596
ซื้อเพิ่ม	318,613	1,724,849	671,485	2,714,947
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	(145,735)	(939,205)	(701,852)	(1,786,792)
31 ธันวาคม 2553	20,625,050	26,273,640	17,212,061	64,110,751
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
31 ธันวาคม 2552	17,128,568	17,816,304	10,545,574	45,490,446
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	3,898,123	2,326,992	6,225,115
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ ส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	(145,734)	(933,025)	(550,324)	(1,629,083)
โอนเข้า/โอนออก	2,093,049	-	-	2,093,049
31 ธันวาคม 2553	19,075,883	20,781,402	12,322,242	52,179,527
มูลค่าสุทธิตามบัญชี				
31 ธันวาคม 2552	3,323,604	7,671,692	6,696,854	17,692,150
31 ธันวาคม 2553	1,549,167	5,492,238	4,889,819	11,931,224
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)				
2552				6,383,802
2553				6,225,115

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทฯ มียอดคงเหลือของยานพาหนะซึ่งได้มาภายใต้สัญญาเช่าการเงินโดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีเป็นจำนวนประมาณ 2.7 ล้านบาท (2552: 4.1 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของทรัพย์สินดังกล่าวมีจำนวนเงิน 28.5 ล้านบาท (2552: 21.3 ล้านบาท) (งบเฉพาะบริษัทฯ: 28.1 ล้านบาท 2552: 21.3 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 ที่ดิน ส่วนปรับปรุงที่ดินและอาคารของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ซึ่งมีราคาตามบัญชีจำนวน 409.3 ล้านบาท (2552: 39.8 ล้านบาท) ได้ใช้เป็นหลักประกันเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

18. โปรแกรมคอมพิวเตอร์

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ราคาทุน		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	18,037,591	17,880,754
ซื้อเพิ่มระหว่างปี	2,385,392	2,210,801
จำหน่ายระหว่างปี	-	(2,991,053)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	20,422,983	17,100,502
ค่าเสื่อมราคาสะสม		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	3,615,923	3,578,690
ค่าตัดจำหน่ายระหว่างปี	3,892,516	3,473,248
ตัดจำหน่ายระหว่างปี	-	(893,218)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	7,508,439	6,158,720
มูลค่าสุทธิตามบัญชี		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	14,421,668	14,302,064
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	12,914,544	10,941,782

19. เงินกู้ยืมระยะสั้นและหนี้สินภายใต้สัญญาทรัสต์รีซีทส์

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	(หน่วย: พันบาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2553	2552	2553	2552
เงินกู้ยืมระยะสั้น	2.08	-	160,000	-	160,000
หนี้สินภายใต้สัญญาทรัสต์รีซีทส์	-	1,716	-	1,716	-
รวม		1,716	160,000	1,716	160,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้นำสินทรัพย์ในระหว่างการพัฒนาและพร้อมให้เช่า/ขาย สินทรัพย์ให้เช่า ซึ่งมีราคาตามบัญชีจำนวน 101.3 ล้านบาท (2552: 104.2 ล้านบาท) และหน่วยลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ไทคอนบางส่วน ซึ่งมีมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย 81.0 ล้านบาท (2552: 88.9 ล้านบาท) ไปจดจำนองหรือจำนำเป็นประกันหนี้สินภายใต้สัญญาทรัสต์รีซีทส์ วงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น

20. เงินกู้ยืมระยะยาว

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุ 20.1)	-	447,797	-	447,797
ตั๋วสัญญาใช้เงินระยะยาว (หมายเหตุ 20.2)	-	53,652	-	-
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	(163,652)	-	(110,000)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	337,797	-	337,797

20.1 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ลำดับ ที่	วันที่ทำสัญญา	เงินกู้ยืมคงเหลือ				เงื่อนไขที่สำคัญของสัญญาเงินกู้ยืม			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		ระยะเวลา เงินกู้	งวดชำระคืน เงินต้น	ระยะเวลาชำระคืนเงินต้น	อัตราดอกเบี้ย
		2553	2552	2553	2552				
1.	2 ธันวาคม 2546	-	21.73	-	21.73	8 ปี	ทุก 6 เดือน	กรกฎาคม 2550 - กรกฎาคม 2554	MLR ต่อปีลบอัตราคงที่*
2.	20 มกราคม 2548	-	66.07	-	66.07	8 ปี	ทุก 6 เดือน	สิงหาคม 2551 - กุมภาพันธ์ 2556	MLR ต่อปีลบอัตราคงที่*
3.	15 พฤศจิกายน 2548	-	-	-	-	10 ปี	ทุก 3 เดือน	พฤศจิกายน 2551 - กุมภาพันธ์ 2559	MLR ต่อปีลบอัตราคงที่*
4.	16 ตุลาคม 2551	-	-	-	-	8 ปี	ทุก 6 เดือน	สิงหาคม 2553 - กุมภาพันธ์ 2560	MLR ต่อปีลบอัตราคงที่*
5.	14 พฤษภาคม 2552	-	360.00	-	360.00	5 ปี	ทุก 6 เดือน	พฤศจิกายน 2552 - พฤษภาคม 2557	อัตราคงที่ต่อปี
รวมเงินกู้ยืม		-	447.80	-	447.80				
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี		-	(110.00)	-	(110.00)				
รวมเงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ		-	337.80	-	337.80				

*อัตราดอกเบี้ยดังกล่าวจะต้องไม่ต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 12 เดือน บวกด้วยอัตราคงที่

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสำหรับปี 2553 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะ	
	งบการเงินรวม	กิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	447,797	447,797
หัก: จ่ายคืนเงินกู้	(447,797)	(447,797)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	-	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้นำสินทรัพย์ในระหว่างการพัฒนาและพร้อมให้เช่า/ขายสินทรัพย์ให้เช่า สิทธิการเช่าที่ดิน และที่ดินและอาคารของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ซึ่งมีราคาตามบัญชีจำนวน 3,768.0 ล้านบาท (2552: 4,031.2 ล้านบาท) ไปจดจำนองเป็นประกันการกู้ยืมตามสัญญาเงินกู้ยืมข้างต้น และวงเงินสินเชื่อของบริษัทย่อยในวงเงิน 2,960.6 ล้านบาท (2552: 2,960.6 ล้านบาท) คำประกันโดยบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 บริษัทฯ ได้นำหน่วยลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอนบางส่วน ซึ่งมีมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย 482.8 ล้านบาท ไปจดจำนองเป็นประกันการกู้ยืมตามสัญญาเงินกู้ยืมข้างต้น

ภายใต้สัญญาเงินกู้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามสัญญา เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทฯ และบริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้เป็นจำนวนรวมประมาณ 1,362.3 ล้านบาท (2552: 1,362.3 ล้านบาท)

20.2 ตัวสัญญาใช้เงินระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 มีตัวสัญญาใช้เงินระยะยาวที่ออกโดยบริษัทย่อยแห่งหนึ่งชนิดไม่มีดอกเบี้ยและมีสถาบันการเงินเป็นผู้ออกรวม 5 ฉบับเพื่อชำระหนี้ให้กับเจ้าหนี้การค้าเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 53.7 ล้านบาท ตัวสัญญาใช้เงินดังกล่าวมีอายุ 3 ปี ซึ่งจะครบกำหนดในเดือนพฤษภาคมและมิถุนายน 2553

21. หุ้นกู้

บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีหลักประกันจำนวนรวม 5.15 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท ในราคาเสนอขายหน่วยละ 1,000 บาท คิดเป็นจำนวนเงินรวม 5,150 ล้านบาท โดยหุ้นกู้มีสาระสำคัญดังนี้

ครั้งที่	วันที่ออก	จำนวนหน่วย (ล้านหน่วย)	จำนวน (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	อายุหุ้นกู้	วันครบกำหนดไถ่ถอน
1/2551	14 พฤษภาคม 2551	0.50	500	4.660%	3 ปี	14 พฤษภาคม 2554
2/2551	5 สิงหาคม 2551	0.50	500	5.400%	3 ปี	5 สิงหาคม 2554
1/2552	19 สิงหาคม 2552	0.65	650	4.550%	3 ปี	19 สิงหาคม 2555
2/2552	28 กันยายน 2552	0.20	200	4.300%	3 ปี	2 ตุลาคม 2555
3/2552	19 พฤศจิกายน 2552	1.00	1,000	4.300%	3.5 ปี	19 พฤษภาคม 2556
1/2553	12 กุมภาพันธ์ 2553	0.55	550	3.400%	3 ปี	12 กุมภาพันธ์ 2556
1/2553	12 กุมภาพันธ์ 2553	0.25	250	4.280%	5 ปี	12 กุมภาพันธ์ 2558
2/2553	5 กรกฎาคม 2553	0.50	500	3.100%	3 ปี	5 กรกฎาคม 2556
3/2553	3 กันยายน 2553	0.30	300	3.350%	3 ปี	3 กันยายน 2556
3/2553	3 กันยายน 2553	0.20	200	3.730%	5 ปี	3 กันยายน 2558
4/2553	29 กันยายน 2553	0.28	280	3.400%	4 ปี	29 กันยายน 2557
4/2553	29 กันยายน 2553	0.22	220	3.520%	5 ปี	29 กันยายน 2558
		<u>5.15</u>	<u>5,150</u>			

หุ้นกุดังกล่าวมีข้อกำหนดบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เป็นต้น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552
หุ้นกู้	5,150,000	3,350,000
หัก: หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(1,000,000)	(500,000)
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4,150,000	2,850,000

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหุ้นกู้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือต้นปี	3,350,000
บวก: ออกเพิ่มระหว่างปี	2,300,000
หัก: ไถ่ถอนระหว่างปี	(500,000)
ยอดคงเหลือปลายปี	5,150,000

22. ทุนเรือนหุ้น

22.1 ทุนจดทะเบียน

เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2552 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2552 มีมติอนุมัติลดทุนจดทะเบียนจำนวน 2.85 ล้านบาทจากทุนจดทะเบียน 895.33 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 892.48 ล้านบาท โดยการตัดหุ้นสามัญจำนวน 2.85 ล้านหุ้น แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 0.006 ล้านหุ้น ที่ออกเพื่อรองรับการแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกในปี 2545 (TICON-W1) และหุ้นสามัญจำนวน 0.49 ล้านหุ้น ที่ออกเพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกในปี 2549 (TICON-W2) ส่วนที่ถูกยกเลิก และหุ้นสามัญจำนวน 2.36 ล้านหุ้น ที่ออกเพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกให้ผู้ถือหุ้นเดิมในเดือน กุมภาพันธ์ 2552 (TICON-W3) ซึ่งเป็นจำนวนหุ้นที่เกินกว่าจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกจริง และจากนั้นมีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 144.77 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียน 892.48 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 1,037.25 ล้านบาท

เพื่อรองรับการแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกในเดือนพฤษภาคม 2552 (TICON-W4 และ TICON-W5) บริษัทฯ ได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2552

22.2 กระทบยอดทุนที่ออกและชำระแล้ว

รายการ	จำนวนหุ้น (พันหุ้น)	ทุนชำระแล้ว (พันบาท)	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น (พันบาท)	วันที่จดทะเบียนกับ กระทรวงพาณิชย์
หุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้ว				
ยอดยกมาต้นงวด - ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	659,854	659,854	2,666,601	
การใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ				
ครั้งที่ 1/2552				
TICON-W2	337	337	2,559	7 มกราคม 2553
ครั้งที่ 2/2552				
TICON-W4	5	5	35	7 มกราคม 2553
ครั้งที่ 1/2553				
TICON-W2	11,592	11,592	88,070	19 กุมภาพันธ์ 2553
ครั้งที่ 2/2553				
TICON-W3	4	4	73	8 เมษายน 2553
TICON-W4	363	363	2,540	8 เมษายน 2553
ครั้งที่ 3/2553				
TICON-W4	5	5	31	6 กรกฎาคม 2553
ครั้งที่ 4/2553				
TICON-W4	14,186	14,186	97,996	5 ตุลาคม 2553
ยอดคงเหลือปลายงวด - ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	686,346	686,346	2,857,905	

23. ใบสำคัญแสดงสิทธิ

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ซึ่งออกให้โดยไม่มีราคาเสนอขาย มีรายละเอียดดังนี้

		ณ วันออกใบสำคัญแสดงสิทธิ						
		อัตราการใช้สิทธิ						
ใบสำคัญ	วันที่ออก	จำนวนใบสำคัญ	อายุใบสำคัญ	ราคาใช้สิทธิ	ต่อ 1 หน่วย	ระยะเวลา		
แสดงสิทธิ	ออกให้แก่	ใบสำคัญแสดงสิทธิ	แสดงสิทธิที่ออก	แสดงสิทธิ	ต่อ 1 หุ้นสามัญ	ใบสำคัญแสดงสิทธิ	การใช้สิทธิ	วันที่ใช้สิทธิ
TICON-W2	กรรมการและ พนักงาน	16 กุมภาพันธ์ 2549	25,618,000	4 ปี	8.956	1.00952	30 มิถุนายน 2549 - 15 กุมภาพันธ์ 2553	วันทำการสุดท้าย ของแต่ละไตรมาส
TICON-W3	ผู้ถือหุ้นเดิม	3 กุมภาพันธ์ 2552	219,353,636	5 ปี	20.000	1.00000	31 มีนาคม 2553 - 31 มกราคม 2557	วันทำการสุดท้าย ของแต่ละไตรมาส
TICON-W4	ผู้ถือหุ้นเดิม	22 พฤษภาคม 2552	109,677,073	2 ปี	8.000	1.00000	30 มิถุนายน 2552- 20 พฤษภาคม 2554	วันทำการสุดท้าย ของแต่ละไตรมาส
TICON-W5	กรรมการและ พนักงาน	14 พฤษภาคม 2552	32,883,000	5 ปี	8.000	1.00000	29 มิถุนายน 2555- 13 พฤษภาคม 2557	วันทำการสุดท้าย ของแต่ละไตรมาส
รวม			387,531,709					

บริษัทฯ ได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงราคาและอัตราการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของใบสำคัญแสดงสิทธิดังนี้

วันที่ประกาศ	ประเภท ใบสำคัญแสดงสิทธิ	อัตราการใช้สิทธิ		วันที่ เริ่มมีผลบังคับใช้
		ราคาใช้สิทธิ ต่อ 1 หุ้นสามัญ	ต่อ 1 หน่วย ใบสำคัญแสดงสิทธิ	
30 เมษายน 2550	TICON-W2	8.661 บาท	1.04502 หุ้นสามัญ	29 มิถุนายน 2550
7 พฤษภาคม 2551	TICON-W2	8.633 บาท	1.04846 หุ้นสามัญ	30 มิถุนายน 2551
22 พฤษภาคม 2552	TICON-W4	8.000 บาท	1.00000 หุ้นสามัญ	30 มิถุนายน 2552
25 พฤษภาคม 2552	TICON-W2	8.597 บาท	1.05281 หุ้นสามัญ	30 มิถุนายน 2552
25 พฤษภาคม 2552	TICON-W3	19.917 บาท	1.00415 หุ้นสามัญ	31 มีนาคม 2553
4 พฤษภาคม 2553	TICON-W3	19.688 บาท	1.01583 หุ้นสามัญ	30 มิถุนายน 2553
4 พฤษภาคม 2553	TICON-W4	7.908 บาท	1.01164 หุ้นสามัญ	30 มิถุนายน 2553
4 พฤษภาคม 2553	TICON-W5	7.908 บาท	1.01164 หุ้นสามัญ	29 มิถุนายน 2555

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในระหว่างปีมีการเปลี่ยนแปลงดังนี้

ใบสำคัญแสดงสิทธิ	จำนวนใบสำคัญ แสดงสิทธิ คงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552	จำนวนใบสำคัญ แสดงสิทธิ ที่มีการใช้สิทธิ ในระหว่างปี	จำนวนใบสำคัญ แสดงสิทธิ ที่มีการยกเลิก ในระหว่างปี	จำนวนใบสำคัญ แสดงสิทธิ คงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553
TICON-W2	12,353,116	(11,011,219)	(1,341,897)	-
TICON-W3	219,353,636	(3,833)	-	219,349,803
TICON-W4	107,886,941	(27,588,419)	-	80,298,522
TICON-W5	32,883,000	-	-	32,883,000
รวม	372,476,693	(38,603,471)	(1,341,897)	332,531,325

เมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2553 ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (TICON-W4) จำนวน 13,198,382 หน่วย แปลงเป็นหุ้นสามัญจำนวน 13,351,992 หุ้น ในราคาหุ้นละ 7.908 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทฯ ได้บันทึกผลจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญดังกล่าวรวมเป็นเงิน 105.6 ล้านบาท ไว้เป็น “เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น” โดยแยกแสดงไว้ภายใต้ส่วนของผู้ถือหุ้นในงบดุล บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วเป็นจำนวนเงิน 699,697,720 บาทกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 6 มกราคม 2554 และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหุ้นสามัญข้างต้นของบริษัทฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนตั้งแต่วันที่ 12 มกราคม 2554 เป็นต้นไป

24. สรรองตามกฎหมาย

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯ ต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สรรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

25. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

	(หน่วย: บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่น				
ของพนักงาน	112,445,313	97,304,507	94,561,164	97,134,507
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	265,172,583	258,647,884	161,023,250	155,492,773
ค่าเช่าจ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	33,403,394	33,600,164	25,567,754	26,260,547

26. ภาษีเงินได้นิติบุคคลและสินทรัพย์/หนี้สินภาษีเงินได้รอดัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของบริษัทฯ สำหรับปี 2553 และ 2552 ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

	(หน่วย: บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
ภาษีเงินได้ตามแบบแสดงรายการ	307,372,600	33,815,039	300,750,749	33,815,039
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอดัดบัญชี				
(เพิ่มขึ้น) ลดลง	(56,574,818)	1,447,083	(1,320,056)	1,447,083
หนี้สินภาษีเงินได้รอดัดบัญชีเพิ่มขึ้น	7,130,308	-	5,283,913	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน				
งบกำไรขาดทุน	257,928,090	35,262,122	304,714,606	35,262,122

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 รายการกระทบบยอดจำนวนเงินระหว่างค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้กับผลคูณของกำไรทางบัญชีกับอัตราภาษีที่ใช้สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
กำไรสุทธิทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้	1,079,026,699	688,538,900	1,292,637,134	305,543,583
ภาษีเงินได้คำนวณในอัตรา 25% สำหรับกำไรสุทธิ 300 ล้านบาทแรก และ 30% สำหรับกำไรสุทธิส่วนที่เกิน 300 ล้านบาทสำหรับบริษัทฯ และอัตรา 30% สำหรับบริษัทย่อย	309,401,182	196,543,866	372,791,140	76,385,896
ผลกระทบทางภาษีของค่าใช้จ่ายและรายได้ที่ไม่สามารถนำมา (หัก) บวกทางภาษีได้	(51,473,092)	(161,281,744)	(68,076,534)	(41,123,774)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่อยู่ในงบกำไรขาดทุน	257,928,090	35,262,122	304,714,606	35,262,122

ส่วนประกอบของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี ณ วันที่ในงบดุลประกอบด้วย

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี				
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขาย				
อสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	254,865,000	199,610,238	-	-
รายได้ที่ยังไม่รับรู้จากการ				
รับเหมาก่อสร้าง	737,705	448,797	737,705	448,797
อื่น ๆ	2,855,281	1,824,133	2,855,281	1,824,133
รวม	258,457,986	201,883,168	3,592,986	2,272,930
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	7,130,308	-	5,283,913	-
รวม	7,130,308	-	5,283,913	-

27. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯ บริษัทย่อยและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยจ่ายสมทบให้อัตราร้อยละ 2 - 4 ของค่าจ้าง กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ในระหว่างปี 2553 บริษัทฯ และบริษัทย่อยจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นจำนวนเงิน 2.4 ล้านบาท (2552: 2.2 ล้านบาท)

28. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสุทธิสำหรับปีด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

กำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยหารกำไรสุทธิสำหรับปีด้วยผลรวมของจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกอยู่ในระหว่างปีกับจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัทฯ อาจต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ โดยสมมติว่าได้มีการแปลงเป็นหุ้นสามัญ ณ วันต้นปีหรือ ณ วันออกหุ้นสามัญเทียบเท่า

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานและกำไรต่อหุ้นปรับลด แสดงการคำนวณได้ดังนี้

	งบการเงินรวม					
	กำไรสุทธิ		จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ย			
			ถ่วงน้ำหนัก		กำไรต่อหุ้น	
	2553 (พันบาท)	2552 (พันบาท)	2553 (พันหุ้น)	2552 (พันหุ้น)	2553 (บาท)	2552 (บาท)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้น						
ของบริษัทใหญ่	821,099	653,277	674,290*	658,524	1.22	0.99
ผลกระทบของหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด						
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ						
TICON-W2	-	-	382	-		
TICON-W4	-	-	30,988	-		
TICON-W5	-	-	9,794	-		
กำไรต่อหุ้นปรับลด						
กำไรสุทธิที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญ						
สมมติว่ามีการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญจาก						
ใบสำคัญแสดงสิทธิ	821,099	653,277	715,454	658,524	1.15	0.99

* รวมหุ้นสามัญที่เกิดจากการแปลงสิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2553

งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	กำไรสุทธิ		จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก		กำไรต่อหุ้น	
	2553	2552	2553	2552	2553	2552
	(พันบาท)	(พันบาท)	(พันหุ้น)	(พันหุ้น)	(บาท)	(บาท)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้น						
ของบริษัทใหญ่	987,923	270,281		658,524	1.47	0.41
			674,290*			
ผลกระทบของหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด						
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ						
TICON-W2	-	-	382	-		
TICON-W4	-	-	30,988	-		
TICON-W5	-	-	9,794	-		
กำไรต่อหุ้นปรับลด						
กำไรสุทธิที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญ						
สมมติว่ามีการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญ						
จากใบสำคัญแสดงสิทธิ	987,923	270,281	715,454	658,524	1.38	0.41

* รวมหุ้นสามัญที่เกิดจากการแปลงสิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2553

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ (TICON-W3) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่จัดสรรให้แก่กรรมการและพนักงานของบริษัทฯ (TICON-W2 และ TICON-W5) และผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ (TICON-W3 และ TICON-W4) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2552 ไม่ถูกนำมาใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นปรับลด เนื่องจากราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมเฉลี่ยของหุ้นสามัญ

29. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยประกอบธุรกิจหลักประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการสร้างโรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่า และขายเมื่อมีโอกาสมناسبة และธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจในส่วนงานทางภูมิศาสตร์หลักในประเทศ

ข้อมูลทางการเงินในงบการเงินรวมจำแนกตามส่วนงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 เป็นดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง		ยอดรวม	
	2553	2552	2553	2552	2553	2552
รายได้	2,762	2,352	21	21	2,783	2,373
กำไรจากการดำเนินงานตามส่วนงาน	1,277	999	5	7	1,282	1,006
รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้ปันส่วน:						
รายได้อื่น					150	86
ค่าใช้จ่ายในการขาย					(14)	(14)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร					(148)	(135)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย					(95)	(84)
ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร					(38)	(33)
ค่าใช้จ่ายอื่น					(5)	(3)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม					208	159
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน					(261)	(294)
ภาษีเงินได้นิติบุคคล					(258)	(35)
กำไรสุทธิ					821	653

ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย/ให้เช่าและธุรกิจอื่น ๆ ในงบดุลรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 เป็นดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)					
	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		อื่น ๆ		ยอดรวม	
	2553	2552	2553	2552	2553	2552
สินทรัพย์ในระหว่างการพัฒนา						
และพร้อมให้เช่า/ขาย - สุทธิ	4,742	4,798	-	-	4,742	4,798
สินทรัพย์ให้เช่า - สุทธิ	3,921	3,885	-	-	3,921	3,885
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	565	92	-	-	565	92
สินทรัพย์ส่วนกลาง	-	-	3,257	2,334	3,257	2,334
สินทรัพย์รวม					12,485	11,109

บริษัทฯ และบริษัทย่อยใช้เกณฑ์ในการกำหนดราคาระหว่างกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7

30. เงินปันผล

เงินปันผล	อนุมัติโดย	(หน่วย: บาท)	
		เงินปันผลจ่าย	เงินปันผลจ่ายต่อหุ้น
เงินปันผลจากผลการดำเนินงาน สำหรับปี 2552	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2553	537,722,731	0.80
เงินปันผลจากผลการดำเนินงาน สำหรับปี 2551	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2552	526,454,042	0.80

31. การส่งเสริมการลงทุน

บริษัทย่อยสองแห่งได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุนภายใต้เงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนดไว้ ดังนี้

บริษัท	เลขที่บัตรส่งเสริม	วันที่เริ่มได้รับการส่งเสริม	ระยะเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล	ระยะเวลาได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลกึ่งหนึ่ง	สิทธิประโยชน์ทางภาษีจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนประเภท
บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเซล จำกัด	1720(1)/2544	20 ธันวาคม 2544	8 ปี	5 ปี	การพัฒนาอาคารโรงงานอุตสาหกรรม
บริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	2142(2)/2550 1766(2)/2551 1648(2)/2553	1 กรกฎาคม 2550 1 กรกฎาคม 2551 1 สิงหาคม 2553	8 ปี 8 ปี 7 ปี	- - -	เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ (บางนา-ตราด) เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ (วังน้อย) การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (โรจนะ)

รายได้ของบริษัทย่อยสำหรับปีจำแนกตามกิจกรรมที่ได้รับการส่งเสริมและไม่ได้รับการส่งเสริม สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 แยกเป็นส่วนดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)					
	ส่วนที่ได้รับการส่งเสริม		ส่วนที่ไม่ได้รับการส่งเสริม		รวม	
	2553	2552	2553	2552	2553	2552
ค่าเช่ารับและค่าบริการ	141,842	205,738	51,971	26,143	193,813	231,881
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	-	-	329	3,675	329	3,675
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
ให้กับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	1,530,000	-	-	-	1,530,000
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	949	677	6,944	4,345	7,893	5,022
รายได้ค่าบริการจัดการบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	2,355	1,621	2,355	1,621
ดอกเบี้ยรับ	80	105	32	63	112	168
รายได้อื่น	80	766	1,934	882	2,014	1,648
รวม	142,951	1,737,286	63,565	36,729	206,516	1,774,015

32. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

32.1 สัญญาเช่าระยะยาว

ก) บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ทำสัญญาเช่าที่ดินกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยรวม 6 ฉบับ เพื่อประกอบกิจการสร้างโรงงานมาตรฐานให้เช่า สัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาที่บอกเลิกไม่ได้สรุปได้ดังนี้

สัญญาเลขที่	ระยะเวลาเช่า	อัตราค่าเช่า	
21/2538 - นฉ	13 ธันวาคม 2538 - 12 ธันวาคม 2568	4.70 ล้านบาทต่อปี	(ก)
14/2540-นฉ	14 พฤศจิกายน 2540 - 13 พฤศจิกายน 2570	0.66 ล้านบาทต่อปี	(ก)
8/2542-นฉ	18 สิงหาคม 2542 - 17 สิงหาคม 2572	2.21 ล้านบาทต่อปี	(ก)
9/2544-นฉ	6 มิถุนายน 2544 - 31 ธันวาคม 2561	5.59 ล้านบาทต่อปี	(ข)
นฉ.ค 002/2548	25 มกราคม 2548 - 31 ธันวาคม 2561	0.75 ล้านบาทต่อปี	(ข)
นฉ. 005/2549	25 เมษายน 2549 - 31 ธันวาคม 2561	2.08 ล้านบาทต่อปี	(ข)

(ก) ค่าเช่านี้จะถูกปรับเพิ่มทุกๆ 10 ปี ในอัตราไม่เกินร้อยละ 10 ของอัตราค่าเช่าเดิม

(ข) ค่าเช่านี้จะถูกปรับเพิ่มทุกๆ 5 ปี ในอัตราไม่เกินร้อยละ 10 ของอัตราค่าเช่าเดิม

ข) บริษัทฯ ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงานและบริการที่เกี่ยวข้องกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง โดยมีค่าเช่าและค่าบริการคิดเป็นจำนวนเงินรวม 14.3-14.8 ล้านบาทต่อปี สัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาที่ยกเลิกไม่ได้มีกำหนดระยะเวลา 3 ปี โดยเริ่มตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2552 ถึงมิถุนายน 2555

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ดังนี้

จ่ายชำระภายใน	(หน่วย: ล้านบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ภายใน 1 ปี	32.7	24.8
1 ถึง 5 ปี	80.8	53.2
มากกว่า 5 ปี	122.6	103.5

32.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2553	2552	2553	2552
สัญญาซื้อที่ดินเพื่อสร้างคลังสินค้าในอนาคต	249.0	-	-	-
สัญญาจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง	290.3	405.9	39.6	18.8
สัญญาถมที่ดิน	0.1	-	-	-
รวม	539.4	405.9	39.6	18.8

32.3 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

- (1) บริษัทฯ ค้ำประกันวงเงินหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารให้กับบริษัทย่อยในวงเงิน 146.2 ล้านบาท
- (2) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 มีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของบริษัทฯ และบริษัทย่อย คงเหลือ ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันในการดำเนินงาน ดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

วัตถุประสงค์เพื่อค้ำประกัน	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
สัญญาเช่าที่ดินระยะยาว	34.6	23.4
สาธารณูปโภคในโครงการ	8.7	4.4
การดำเนินงานในการก่อสร้างอาคารโรงงาน	11.5	7.2
การขออนุญาตในการจัดตั้งเขตปลอดอากร	5.0	-
รวม	59.8	35.0

32.4 สินทรัพย์ที่ติดภาระจำยอม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีที่ดินที่ติดภาระจำยอมรวมจำนวนประมาณ 82 ไร่ (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 53 ไร่) ซึ่งที่ดินที่ติดภาระจำยอมดังกล่าวมีมูลค่าตามบัญชีเป็นจำนวน 166.5 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 131.8 ล้านบาท) และแสดงภายใต้หัวข้อ สินทรัพย์ให้เช่าและที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

32.5 การค้าประกันรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

บริษัทฯ ในฐานะผู้บริหารกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์ (“กองทุนฯ”) ได้รับประกันค่าเช่าและบริการขั้นต่ำหลังหักค่าบริการส่วนกลางของอาคารที่ไม่มีผู้เช่าให้กับกองทุนฯ โดยมีระยะเวลาประกันตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2553 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็นจำนวนเงิน 118.5 ล้านบาทต่อปี ในกรณีที่รายได้ค่าเช่าและบริการของกองทุนฯ หลังหักค่าบริการส่วนกลางของอาคารที่ไม่มีผู้เช่าต่ำกว่าจำนวนเงินรับประกันข้างต้น บริษัทฯ จะเป็นผู้รับผิดชอบจ่ายชดเชยส่วนต่างดังกล่าวให้แก่กองทุนฯ เพื่อการค้าประกันรายได้ค่าเช่าและบริการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทฯ จำนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์ค โลจิสติกส์ จำนวน 15.0 ล้านบาท ซึ่งมีมูลค่าตามส่วนได้เสีย 103.7 ล้านบาท ไว้กับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งเพื่อเป็นหลักประกันดังกล่าว

33. เครื่องมือทางการเงิน

33.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของบริษัทฯ ตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว ลูกหนี้การค้า ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงาน เงินให้กู้ยืม เงินลงทุน เงินกู้ยืมระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ บริษัทฯ มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายในการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการให้เช่า/ขายโรงงาน คลังสินค้าและการรับเหมาก่อสร้าง ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นบริษัทฯ และบริษัทย่อยจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้การให้สินเชื่อของบริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีการกระจุกตัว เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย จำนวนเงินสูงสุดที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกค้าที่แสดงอยู่ในงบดุล

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องเนื่องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ที่มีดอกเบี้ย อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตรา

ดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของบริษัทฯ จึงอยู่ในระดับต่ำ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนดหรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย	ไม่มี		อัตรา
	ภายใน	มากกว่า 1	มากกว่า	ปรับขึ้นลง	อัตรา		ดอกเบี้ย
	1 ปี	ถึง 5 ปี	5 ปี	ตามราคาตลาด	ดอกเบี้ย	รวม	ถัวเฉลี่ย
				(ล้านบาท)			(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1.36	-	-	181.46	0.41	183.23	1.06
เงินลงทุนชั่วคราว - ตัวเงินคลัง/พันธบัตร	847.37	-	-	-	-	847.37	1.51
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	-	-	-	-	13.70	13.70	-
ลูกหนี้อื่น - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	14.40	14.40	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน	0.13	-	-	10.73	-	10.86	0.50
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	-	-	-	-	29.47	29.47	-
เงินลงทุนในบริษัทร่วม - สุทธิ	-	-	-	-	1,820.71	1,820.71	-
เงินลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	-	-	-	-	0.26	0.26	-
	848.86	-	-	192.19	1,878.95	2,920.00	
หนี้สินทางการเงิน							
เจ้าหนี้การค้า	-	-	-	-	112.92	112.92	-
เจ้าหนี้อื่น - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	0.32	0.32	-
หุ้นกู้	-	5,150.00	-	-	-	5,150.00	4.29
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	-	1,021.43	-	0.05	-	1,021.48	4.49
	-	6,171.43	-	0.05	113.24	6,284.72	

งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553

	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย	ไม่มี		อัตรา
	ภายใน	มากกว่า 1	มากกว่า	ปรับขึ้นลง	อัตรา		อัตรา
	1 ปี	ถึง 5 ปี	5 ปี	ตามราคาตลาด	ดอกเบี้ย	รวม	ดอกเบี้ย
				(ล้านบาท)			ถัวเฉลี่ย
							(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1.36	-	-	151.80	0.22	153.38	0.50
เงินลงทุนชั่วคราว - ตัวเงินค้ำ/พันธบัตร	847.37	-	-	-	-	847.37	1.51
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	-	-	-	-	10.65	10.65	-
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	109.79	109.79	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่และดอกเบี้ย							
ค้างรับจากบริษัทย่อย	-	-	-	1,398.77	-	1,398.77	5.53
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน	0.13	-	-	-	-	0.13	0.61
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	-	-	-	-	17.67	17.67	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	2,577.76	2,577.76	-
เงินลงทุนในบริษัทร่วม - สุทธิ	-	-	-	-	2,972.10	2,972.10	-
เงินลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	-	-	-	-	0.26	0.26	-
	848.86	-	-	1,550.57	5,688.45	8,087.88	
หนี้สินทางการเงิน							
เจ้าหนี้การค้า	-	-	-	-	43.67	43.67	-
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	8.56	8.56	-
หุ้นกู้	-	5,150.00	-	-	-	5,150.00	4.29
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	1,021.43	-	0.05	-	1,021.48	4.49
	-	6,171.43	-	0.05	52.23	6,223.71	

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องจากการซื้อสินค้าเป็นเงินตราต่างประเทศ บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ตกลงทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า ซึ่งมีอายุสัญญาไม่เกินหนึ่งปีเพื่อใช้เป็นเครื่องมือในการบริหารความเสี่ยง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมียอดคงเหลือของหนี้สินทางการเงินที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศดังนี้

สกุลเงิน	หนี้สินทางการเงิน (ล้าน)	อัตราแลกเปลี่ยนเฉลี่ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 (บาทต่อหน่วยเงินตราต่างประเทศ)
เหรียญสหรัฐอเมริกา	0.06	30.2963

33.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด บริษัทฯ จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบดุล

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้ และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

34. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์หลักของบริษัทฯ ในการบริหารจัดการทุน คือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสมและการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

บริษัทฯ บริหารจัดการสถานะของทุนโดยใช้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (Debt-to-Equity Ratio) เพื่อให้สอดคล้องกับเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ ซึ่งต้องรักษาระดับของอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนนี้ให้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1

ทุนของบริษัทฯ เพื่อใช้ในการคำนวณอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าว ประกอบด้วย หุ้นสามัญ เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ ส่วนเกินมูลค่าเงินลงทุนที่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีของบริษัทย่อย และกำไรสะสม

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 2552 บริษัทฯ ไม่ได้เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ นโยบาย หรือ กระบวนการในการบริหารจัดการทุน

35. เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบการเงิน

เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2554 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2554 มีมติให้เสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นจากผลการดำเนินงานของปี 2553 ในอัตราหุ้นละ 1.00 บาท โดยจะจ่ายในวันที่ 19 พฤษภาคม 2554 มติดังกล่าวจะเสนอให้ที่ประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นสามัญซึ่งกำหนดให้มีขึ้นในวันที่ 25 เมษายน 2554 พิจารณาอนุมัติต่อไป

เมื่อวันที่ 12 มกราคม 2554 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 1/2554 ของบริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเซล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลกำไรประจำปี 2548 ในส่วนที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นบริษัทย่อยในอัตราหุ้นละ 1.5 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 7.5 ล้านบาท โดยบริษัทย่อยมีกำหนดจ่ายเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 17 มกราคม 2554

36. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2554

แบบยืนยันความถูกต้องครบถ้วนของค่าตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้สอบบัญชี รอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553

ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit fee)

รายการที่	ชื่อบริษัทผู้จ่าย	ชื่อผู้สอบบัญชี	ค่าสอบบัญชี
1	บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ท แอนด์ ยัง จำกัด (โดยนางสาวรุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล)	1,400,000.00
รวมค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี			1,400,000.00

ค่าบริการอื่น (Non – audit fee)

รายการที่	ชื่อบริษัทผู้จ่าย	ประเภทของงานบริการอื่น (Non-audit service)	ผู้ให้บริการ	ค่าตอบแทนของงานบริการอื่น	
				ส่วนที่จ่ายไปในระหว่างปีบัญชี	ส่วนที่จะต้องจ่ายในอนาคต
	-ไม่มี-				
รวมค่าตอบแทนสำหรับงานบริการอื่น (Non-audit fee)					

ข้อมูลข้างต้น

- ☒ ถูกต้องครบถ้วนแล้ว ทั้งนี้ ข้าพเจ้าขอยืนยันว่าไม่มีข้อมูลการให้บริการอื่นที่บริษัทจ่ายให้ข้าพเจ้า สำนักงานสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าสังกัด และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับข้าพเจ้า และสำนักงานสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าสังกัด ที่ข้าพเจ้าทราบและไม่มีเปิดเผยไว้ข้างต้น
- ☐ ไม่ถูกต้อง ไม่ครบถ้วน กล่าวคือ
เมื่อปรับปรุงข้อมูลข้างต้น (ถ้ามี) แล้ว ข้าพเจ้าขอยืนยันว่าข้อมูลทั้งหมดในแบบฟอร์มนี้แสดงค่าตอบแทนสอบบัญชีและค่าบริการอื่นที่บริษัทจ่ายให้ข้าพเจ้าและสำนักงานสอบบัญชีดังกล่าว ที่ถูกต้องครบถ้วน

ลงชื่อ 

(นางสาวรุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล)

สังกัดสำนักงาน บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ท แอนด์ ยัง จำกัด

ผู้สอบบัญชีของบริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน)

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล
คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)

ห้อง 1308 ชั้น 13/1 อาคารสารคดีเทวเวอร์
เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร
กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ (662) 679-6565 โทรสาร (662) 287-3153
www.ticon.co.th

TICON
บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)