

Harmony

Under the same Roof



TELCON

รายงานประจำปี 2556



สารบัญ

สารจากประธานกรรมการ	4
รายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบ	6
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	9
โรงงานและคลังสินค้า	10
ความรับผิดชอบต่อสังคม	12
คณะกรรมการและผู้บริหาร	14
ข้อมูลทั่วไป	20
นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	23
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	28
ปัจจัยความเสี่ยง	40
โครงสร้างการถือหุ้น	44
โครงสร้างการจัดการ	45
การกำกับดูแลกิจการ	55
การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	65
รายการระหว่างกัน	69
คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ	73
รายงานความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน	86
งบการเงิน	87
แบบยืนยันความถูกต้องครบถ้วนของคำตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้สอบบัญชี	170

สารจากประธานกรรมการ

ปี 2556 เป็นปีที่บริษัทมีการเติบโต และขยายการลงทุนอย่างก้าวกระโดด เพื่อเสริมศักยภาพในการแข่งขัน ท่ามกลางความผันผวนของเศรษฐกิจโลก และความขัดแย้งทางการเมืองภายในประเทศ ธุรกิจการให้เช่าคลังสินค้าของบริษัทมีการเติบโตอย่างน่าพอใจในขณะที่ยังคงให้เช่าโรงงานขยายตัวน้อยกว่าที่คาดไว้ การเร่งขยายการลงทุนไปในพื้นที่ที่มีศักยภาพเป็นสิ่งที่บริษัทให้ความสำคัญเป็นพิเศษในปีที่ผ่านมาเพื่อเตรียมพร้อมสำหรับรองรับความต้องการเช่าโรงงาน/คลังสินค้าที่จะมีมากขึ้นตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก และการรวมตัวของประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนในปี 2558 ตลอดจนโครงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ของรัฐบาล

ธุรกิจโรงงานให้เช่า

เศรษฐกิจโลกที่เริ่มฟื้นตัว ได้ส่งผลให้ความต้องการโรงงานให้เช่าของบริษัทเริ่มเป็นไปในทิศทางที่ดีขึ้น

ในปี 2556 บริษัทให้เช่าโรงงานได้เพิ่มขึ้นรวม 82,900 ตารางเมตร ลดร้อยละ 39.8 จากปีก่อนหน้า อย่างไรก็ตาม บริษัทสามารถให้เช่าโรงงานได้เพิ่มขึ้นสุทธิ 44,575 ตารางเมตร ซึ่งสูงกว่าปี 2555 ที่มีพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นสุทธิเพียง 12,950 ตารางเมตรอันเนื่องมาจากเหตุอุทกภัยปี 2554 ผู้เช่าโรงงานรายใหม่ของบริษัทกว่าครึ่งยังคงเป็นผู้ประกอบการจากประเทศญี่ปุ่น ผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมยานยนต์ และอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์

การให้เช่าโรงงานในพื้นที่จังหวัดอยุธยา และปทุมธานี ซึ่งเป็นพื้นที่ที่เคยเกิดอุทกภัยในปี 2554 มีแนวโน้มดีขึ้นโดยลำดับ กว่าร้อยละ 30 ของสัญญาเช่าใหม่เป็นการเช่าโรงงานในพื้นที่ที่เคยเกิดอุทกภัย บริษัทสามารถปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าในพื้นที่ดังกล่าวให้เหมาะสมได้ ซึ่งสะท้อนถึงการฟื้นตัวของความต้องการเช่าโรงงานในบริเวณที่ราบลุ่มภาคกลาง อย่างไรก็ตาม ได้มีเหตุอุทกภัยเกิดขึ้นในเดือนตุลาคม 2556 ในพื้นที่จังหวัดชลบุรี และปราจีนบุรี แต่ก็ได้สร้างความเสียหายต่ออาคารโรงงานของบริษัท บริษัทได้ติดตามสถานการณ์ในพื้นที่ดังกล่าวอย่างใกล้ชิด พร้อมทั้งให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่าในการดูแลและป้องกันโรงงานรวมถึงทรัพย์สินและอุปกรณ์ต่าง ๆ อย่างเต็มกำลัง

บริษัทมีอัตราการเช่าโรงงานเฉลี่ยในปี 2556 ร้อยละ 73 โรงงานที่ว่างของบริษัทส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบจากอุทกภัยในปี 2554 ในขณะที่อัตราเช่าโรงงานในพื้นที่ทางด่านตะวันออกของบริษัทอยู่ในระดับค่อนข้างสูง เฉลี่ยที่ร้อยละ 92

ธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า

ในปี 2556 บริษัทให้เช่าคลังสินค้าได้เป็นพื้นที่รวม 212,907 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นสุทธิ 196,357 ตารางเมตร มากกว่าการให้เช่าสุทธิของปีก่อนหน้าร้อยละ 14.5 โดยผู้เช่าคลังสินคารายใหม่กว่าร้อยละ 70 เป็นกลุ่มผู้ให้บริการโลจิสติกส์ ร้อยละ 40 เป็นผู้ประกอบการจากประเทศญี่ปุ่น

อุทกภัยครั้งใหญ่ในปี 2554 ได้ส่งผลให้ผู้ประกอบการหลายรายมีความต้องการให้คลังเก็บสินค้าของตนเองกระจายอยู่ในพื้นที่ยุทธศาสตร์ที่หลากหลายมากขึ้น การแข่งขันที่เข้มข้นขึ้นของธุรกิจค้าปลีกทำให้มีความต้องการคลังสินค้าเพิ่มมากขึ้นในหลายพื้นที่ และแม้ว่าโครงการรถคันแรกได้สิ้นสุดลงแล้ว อุตสาหกรรมรถยนต์ก็ยังคงมีแนวโน้มที่จะขยายตัวต่อไปเพื่อเตรียมพร้อมสำหรับการรวมตัวของประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน



นายชาลี ไสกณพนิช
ประธานกรรมการ



ในปีที่ผ่านมา บริษัทมีการขยายโครงการคลังสินค้าไปในพื้นที่ใหม่ๆ ที่มีศักยภาพมากขึ้นอีกหลายโครงการซึ่งรวมถึงพื้นที่ตามหัวเมืองสำคัญของภาคตะวันออกเฉียเหนือและภาคใต้ เพื่อรองรับความต้องการคลังสินค้าที่คาดว่าจะมีเพิ่มมากขึ้น และเพื่อความสะดวกในการแข่งขัน ทำให้ ณ ปัจจุบันกลุ่มบริษัทไทคอนมีคลังสินค้าอยู่ในทำเลที่ตั้งรวม 29 แห่ง เพิ่มขึ้นจากที่มีอยู่เดิม 21 แห่งในปีก่อนหน้า

บริษัทมีอัตราการเช่าคลังสินค้าเฉลี่ยในปี 2556 ร้อยละ 71 ซึ่งลดลงจากร้อยละ 89 ในปีก่อนหน้า บริษัทมองว่าการลดลงของอัตราการเช่าเป็นผลชั่วคราวจากการที่บริษัทมีการขยายพื้นที่คลังสินค้าให้เข้าอย่างรวดเร็วในปีที่ผ่านมา

การลงทุนของบริษัท

ในปี 2556 บริษัทมีการลงทุนซื้อที่ดิน และพัฒนาโรงงานและคลังสินค้า รวมมูลค่าทั้งสิ้นกว่า 9 พันล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 50 จากปีก่อนหน้า โดยกว่าครึ่งเป็นการลงทุนเพื่อซื้อที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการ โลจิสติกส์พาร์ค ประมาณร้อยละ 40 เป็นเงินลงทุนสำหรับการพัฒนาอาคารคลังสินค้า และส่วนที่เหลือเป็นการลงทุนซื้อที่ดินและก่อสร้างอาคารโรงงาน ให้เช่า การลงทุนด้วยเงินจำนวนดังกล่าวเป็นการลงทุนที่มากที่สุดในรอบ 24 ปี เนื่องจากบริษัทเล็งเห็นการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกในไม่ช้านี้ ตลอดจนการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนในปี 2558 และโอกาสของแผนการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งที่ได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐ

ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2556 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยชื่อบริษัท ไทคอน แมเนจเม้นท์ จำกัด (TICON Management Company Limited : TMAN) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust : REIT) ในอนาคต TMAN ยังไม่มีการทำธุรกรรมในปัจจุบัน สำหรับบริษัทย่อยอีก 2 แห่ง ที่จัดตั้งขึ้นในประเทศจีนและประเทศสหรัฐอเมริกา นั้น บริษัทยังมีได้รับเร่งดำเนินการลงทุนใด ๆ จากการศึกษาของบริษัทพบว่ายังไม่มีการลงทุนใด ๆ ที่ให้ผลตอบแทนตามที่คาดหวัง จนถึงปัจจุบันจึงยังคงไม่มีธุรกรรมในประเทศดังกล่าว

ในไตรมาสสุดท้ายของปีที่ผ่านมา บริษัทมีการโอนขาย/ให้เช่าโรงงาน และคลังสินค้ารวม 286,320 ตารางเมตร แก่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอนอินดัสทรีลโกรท (TICON Industrial Growth Leasehold Property Fund : TGROWTH) โดยบริษัทได้รับเงินจากการขายทั้งสิ้น 5.5 พันล้านบาท TGROWTH เป็นกองทุนใหม่ที่ถูกจัดตั้งขึ้นเพื่อลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และหากการจัดตั้ง REIT สามารถดำเนินการได้ บริษัทมีแผนที่จะแปลงสภาพกองทุนดังกล่าวให้เป็น REIT ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2556 บริษัทมีการลงทุนใน TGROWTH ร้อยละ 28.5

ผลการดำเนินงาน

ในปี 2556 บริษัทมีกำไรสุทธิ 1,414.2 ล้านบาท ซึ่งสูงที่สุดตั้งแต่จัดตั้งบริษัทมา คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.1 จากปี 2555 รายได้จากการให้เช่าโรงงานและคลังสินค้าซึ่งเป็นรายได้จากธุรกิจหลักของบริษัทยังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยบริษัทมีรายได้ดังกล่าว 1,109.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 5.4 บริษัทมีรายได้จากการขายโรงงานและคลังสินค้ารวม 4,663 ล้านบาท และมีรายได้รวม 6,310 ล้านบาท เพิ่มขึ้น

จากปีก่อนหน้า ร้อยละ 8 นอกจากนี้ บริษัทยังมีรายได้ค่าบริการจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (TFUND) และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์ (TLOGIS) รวมทั้งสิ้น 152.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 45.2 จากปีก่อนหน้า และมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองกองทุนอีกจำนวน 216.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 28 จากการที่ทั้งสองกองทุนมีทรัพย์สินภายใต้การบริหารจัดการมากขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการลงทุนที่เพิ่มขึ้นมากดังที่กล่าวมาข้างต้น ส่งผลให้อัตรากำไรส่วนนี้สะท้อนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ สิ้นปี 2556 เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 2 เท่า ในช่วงต้นปี 2557 บริษัทจะพิจารณามาตรการต่าง ๆ เพื่อลดอัตราส่วนดังกล่าว ซึ่งอาจรวมถึงการเพิ่มทุนของบริษัท

แนวโน้มในอนาคต

วิกฤตการณ์ทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อการลงทุนจากต่างประเทศในประเทศไทยได้สร้างความกังวลให้แก่บริษัทอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ อย่างไรก็ดี ผมคาดว่าความวุ่นวายทางการเงินที่ขัดเขี่ยมานานจะจบลงด้วยดี ท่ามกลางความยุ่งยากดังกล่าว ผมมีความมั่นใจว่าธุรกิจของบริษัทจะเติบโตต่อไปได้เป็นอย่างดี ตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกที่มีแนวโน้มชัดเจนขึ้น การรวมตัวของประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน โอกาสของการใช้จ่ายของภาครัฐในการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่ง นอกเหนือจากความสะดวกสบายทางด้านภูมิศาสตร์ของประเทศไทยซึ่งตั้งอยู่บริเวณศูนย์กลางของภูมิภาค

ในปี 2557 นี้ บริษัทมีแผนที่จะเติบโตและขยายธุรกิจต่อไปด้วยเงินลงทุนจำนวนน้อยกว่าในปี 2556 บริษัทจะยังคงให้ความสำคัญกับการพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าเพื่อรองรับความต้องการภายในประเทศที่จะมีมากขึ้น โดยจะเป็นการพัฒนาบนที่ดินที่ได้จัดหาเตรียมไว้แล้วใน 1-2 ปี ที่ผ่านมาเป็นหลัก สำหรับการลงทุนในต่างประเทศนั้น หากการลงทุนให้ผลตอบแทนที่ดีต่อบริษัท บริษัทอาจพิจารณาการลงทุนดังกล่าวในต่างประเทศ

ในโอกาสนี้ผมขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้นหลักของบริษัท นักลงทุน พันธมิตรธุรกิจ ลูกค้า ผู้บริหารและพนักงาน ตลอดจนผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง กับบริษัททุกท่าน ที่มีส่วนร่วมกับความสำเร็จของบริษัท ด้วยการสนับสนุนจากทุกท่านอย่างต่อเนื่อง ผมเชื่อว่าปี 2557 นี้จะเป็นปีแห่งความสำเร็จอีกปีหนึ่งสำหรับบริษัท

รายงานการกำกับดูแลกิจการ ของคณะกรรมการตรวจสอบ ประจำปี 2556



นายเดวิด เดสมอนด์ แทร่ธอร์น, F.C.A.
ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ



เรียน ท่านผู้ถือหุ้น บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) ตามที่ได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย กรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน ซึ่งเป็นผู้ทรงคุณวุฒิ และมีประสบการณ์ทางด้านการบริหารธุรกิจและการเงิน มีความเป็นอิสระและมีคุณสมบัติเหมาะสมตามข้อกำหนดและแนวทางการปฏิบัติที่ดีสำหรับคณะกรรมการตรวจสอบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ปัจจุบันสมาชิกของคณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วย นายเดวิด เดสมอนด์ แกร์เร้นท์ เป็นประธานคณะกรรมการตรวจสอบ นายชัชวาลย์ เจริญรอนงค์ และนายตรีชวิทย์ บุณนาค

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และตามระเบียบของบริษัทร่วมด้วยหลักเกณฑ์และแนวทางการปฏิบัติของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งสอดคล้องกับข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยเน้นการปฏิบัติตามหลักการทำกับดูแลกิจการที่ดี การมีระบบการตรวจสอบภายในที่ดี และส่งเสริมแนวทางการตรวจสอบเชิงป้องกัน โดยครอบคลุมถึงการบริหารความเสี่ยง และการปกป้องผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างเท่าเทียมกัน ในปี 2556 มีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบรวม 4 ครั้ง กรรมการตรวจสอบทุกท่านเข้าร่วมประชุมทั้ง 4 ครั้ง โดยมีการหารือร่วมกับฝ่ายจัดการ ผู้ตรวจสอบภายใน และผู้สอบบัญชีในเรื่องที่เกี่ยวข้อง ซึ่งสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

1. การสอบทานรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี 2556 ของบริษัทและงบการเงินรวม รวมถึงรายการระหว่างกัน และรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ร่วมกับฝ่ายจัดการ ผู้ตรวจสอบภายใน โดยมีผู้สอบบัญชีร่วมประชุมทุกครั้งที่มีการพิจารณาสอบทานงบการเงิน คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบถามผู้สอบบัญชีเรื่องความถูกต้องครบถ้วนของงบการเงิน การปรับปรุงรายการบัญชีที่สำคัญที่มีผลกระทบต่องบการเงิน ความเหมาะสมของวิธีการบันทึกบัญชีและขอบเขตการตรวจสอบ และการเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนเพียงพอ คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า การจัดทำงบการเงินเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง มีความครบถ้วน เป็นที่น่าเชื่อถือได้ สมเหตุสมผลตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้ประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการของบริษัท 1 ครั้ง เพื่อพิจารณาขอบเขตแนวทางและความเป็นอิสระในการสอบบัญชีประจำปีของผู้สอบบัญชี

2. การสอบทานประสิทธิภาพของระบบควบคุมภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและทบทวนระบบการควบคุมภายในร่วมกับผู้ตรวจสอบภายใน และผู้สอบบัญชีทุกไตรมาส โดยพิจารณาเรื่อง การดำเนินงาน การดูแลรักษาทรัพย์สิน และระบบการควบคุมภายในสำหรับระบบงานที่สำคัญของบริษัท ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นสอดคล้องกับผู้สอบบัญชีว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่พอเพียง ไม่พบจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ มีการดูแลรักษาทรัพย์สินที่เหมาะสม และมีระบบการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานเหมาะสม เพียงพอ และมีประสิทธิภาพ

3. การสอบทานการกำกับดูแลกิจการที่ดี

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานการปฏิบัติงานตามระบบงานที่กำหนดไว้ การปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง คณะกรรมการตรวจสอบไม่พบประเด็นที่เป็นสาระสำคัญในเรื่องการไม่ปฏิบัติตามระบบงาน กฎหมาย และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจ นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบร่วมกับผู้สอบบัญชีได้สอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยมีความเห็นสอดคล้องกันว่า รายการคำกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่มีสาระสำคัญได้เปิดเผยและแสดงรายการในงบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงินแล้วอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และรายการดังกล่าวเป็นรายการที่สมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยรวมทั้งคณะ ซึ่งผลสรุปอยู่ในเกณฑ์ดี

4. การกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานการปฏิบัติงาน ขอบเขตการปฏิบัติงาน หน้าที่และความรับผิดชอบ อัตรากำลังคนและผลตอบแทนของพนักงานฝ่ายตรวจสอบภายใน และอนุมัติแผนการตรวจสอบประจำปี รวมทั้งติดตามการปฏิบัติงานของบริษัทตามข้อสังเกตและข้อเสนอแนะของฝ่ายตรวจสอบภายใน โดยฝ่ายตรวจสอบภายในจะรายงานการสอบทาน ข้อสังเกตและข้อเสนอแนะในเรื่องที่ตรวจสอบตามแผนการตรวจสอบต่อคณะกรรมการตรวจสอบทุกไตรมาส ในปี 2556 ฝ่ายตรวจสอบภายในมุ่งเน้นที่ระบบจัดซื้อ ระบบการจัดจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง และระบบควบคุมทรัพย์สิน โดยได้สอบทานขั้นตอนการปฏิบัติงานและระบบงานให้เป็นไปตามกฎระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง และได้ให้คำปรึกษาและข้อเสนอแนะเพื่อปรับปรุงขั้นตอนการปฏิบัติงานให้สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบัน คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัทมีระบบการตรวจสอบภายในที่พอเพียง เหมาะสม และมีประสิทธิผล และฝ่ายตรวจสอบภายในมีความเป็นอิสระในการปฏิบัติงาน

5. การคัดเลือกผู้สอบบัญชี

ปี 2556 คณะกรรมการตรวจสอบได้คัดเลือก และเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากผลการปฏิบัติงาน ความเป็นอิสระ และความเหมาะสมของค่าตอบแทน โดยคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นชอบในการเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน เอ็นสท์ แอนด์ ยังก์ จำกัด ได้แก่ นางสาวรุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3516 (ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทมาเป็นเวลา 4 ปีที่ผ่านมาติดต่อกัน) และ/หรือ นายโสภณ เพ็ญศิริวิมล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3182 (ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทในปี 2547 ถึงปี 2551) และ/หรือ นางสาวสุมาลี ธีรราชบัณฑิต ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3970 เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทประจำปี 2556 พร้อมด้วยค่าตอบแทนเป็นจำนวนเงินรวม 770,000 บาท ซึ่งเท่ากับปี 2555 และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณา และขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2556

โดยสรุป คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติตามหน้าที่และความรับผิดชอบที่ระบุไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบที่ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท โดยใช้ความรู้ความสามารถ ความรอบคอบและระมัดระวัง มีความเป็นอิสระเพียงพอเพื่อปกป้องประโยชน์ต่อผู้มีส่วนได้เสียอย่างเท่าเทียมกัน คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายงานทางการเงินของบริษัทมีความถูกต้อง เชื่อถือได้ มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ สอดคล้องตามหลักการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป บริษัทมีระบบควบคุมภายในที่เพียงพอ เหมาะสม และมีประสิทธิผล มีการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ปฏิบัติตามกฎหมาย และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจของบริษัท

ในนามของคณะกรรมการตรวจสอบ



นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เรนท์, F.C.A.
ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

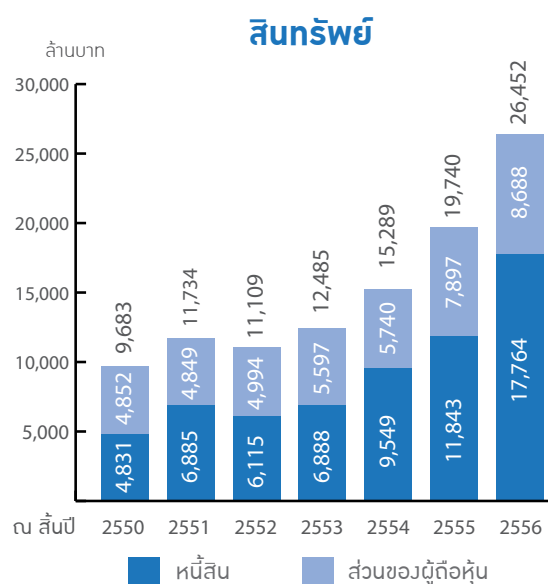
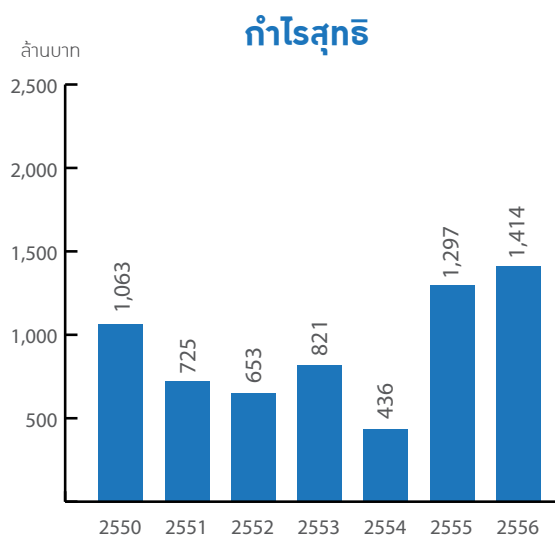
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ



หน่วย : ล้านบาท

	2556	2555	2554
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	4,663.04	4,364.45	1,076.47
ค่าเช่ารับและค่าบริการ	1,109.69	1,053.01	880.23
รายได้ค่าบริการจัดการจาก property funds	152.59	105.07	113.44
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน property funds	216.57	169.22	160.80
กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ property funds	154.45	35.29	3.52
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	2,886.28	2,691.07	700.59
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	261.52	392.29	248.12
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	715.60	432.00	326.04
กำไรสุทธิ	1,414.23	1,296.57	436.39
สินทรัพย์	26,451.39	19,736.00	15,288.73
หนี้สิน	17,763.63	11,839.27	9,548.54
ส่วนของผู้ถือหุ้น	8,687.76	7,896.73	5,740.19
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	17.05	19.02	7.70
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (ร้อยละ)	10.06	12.90	7.11
อัตราการจ่ายเงินปันผล (ร้อยละ)	64.52*	70.35	71.59

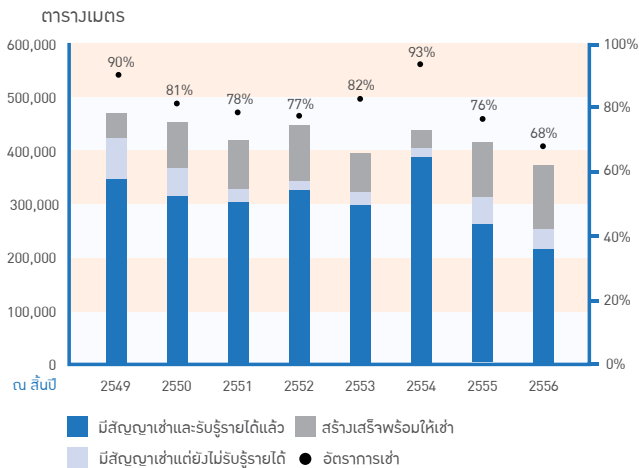
*คำนวณจากจำนวนหุ้นชำระแล้ว ณ วันที่ 5 มีนาคม 2557



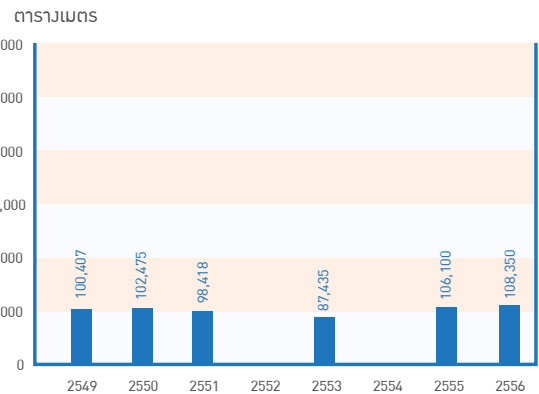
รายงานและคลังสินค้า

รายงาน

TICON

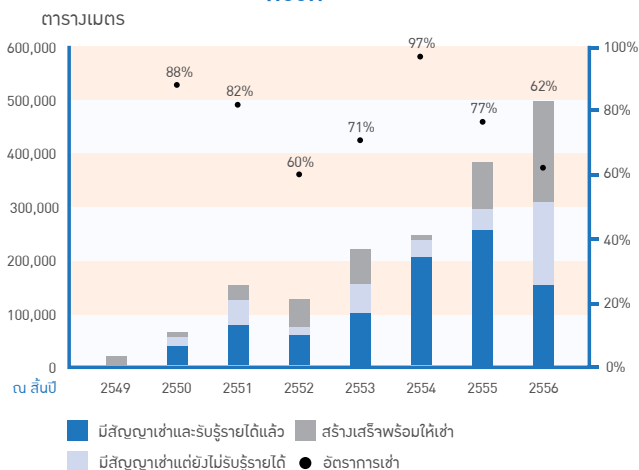


พื้นที่ขายให้ FUNDS

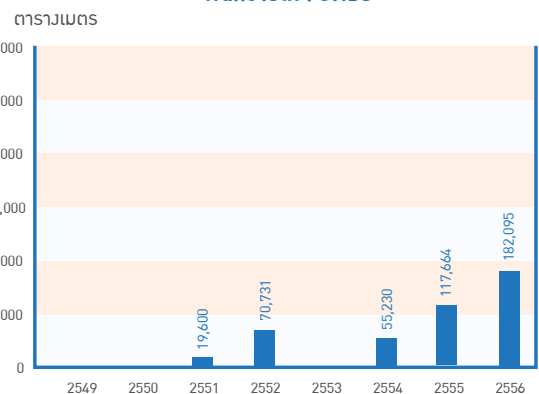


คลังสินค้า

TICON

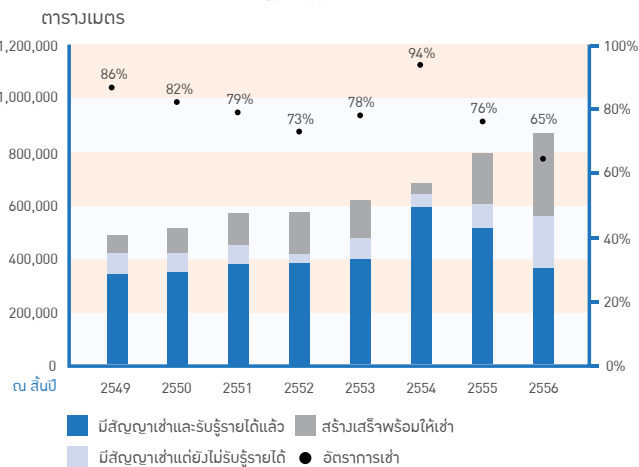


พื้นที่ขายให้ FUNDS

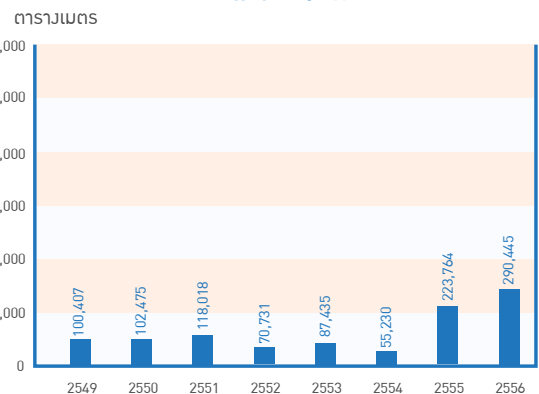


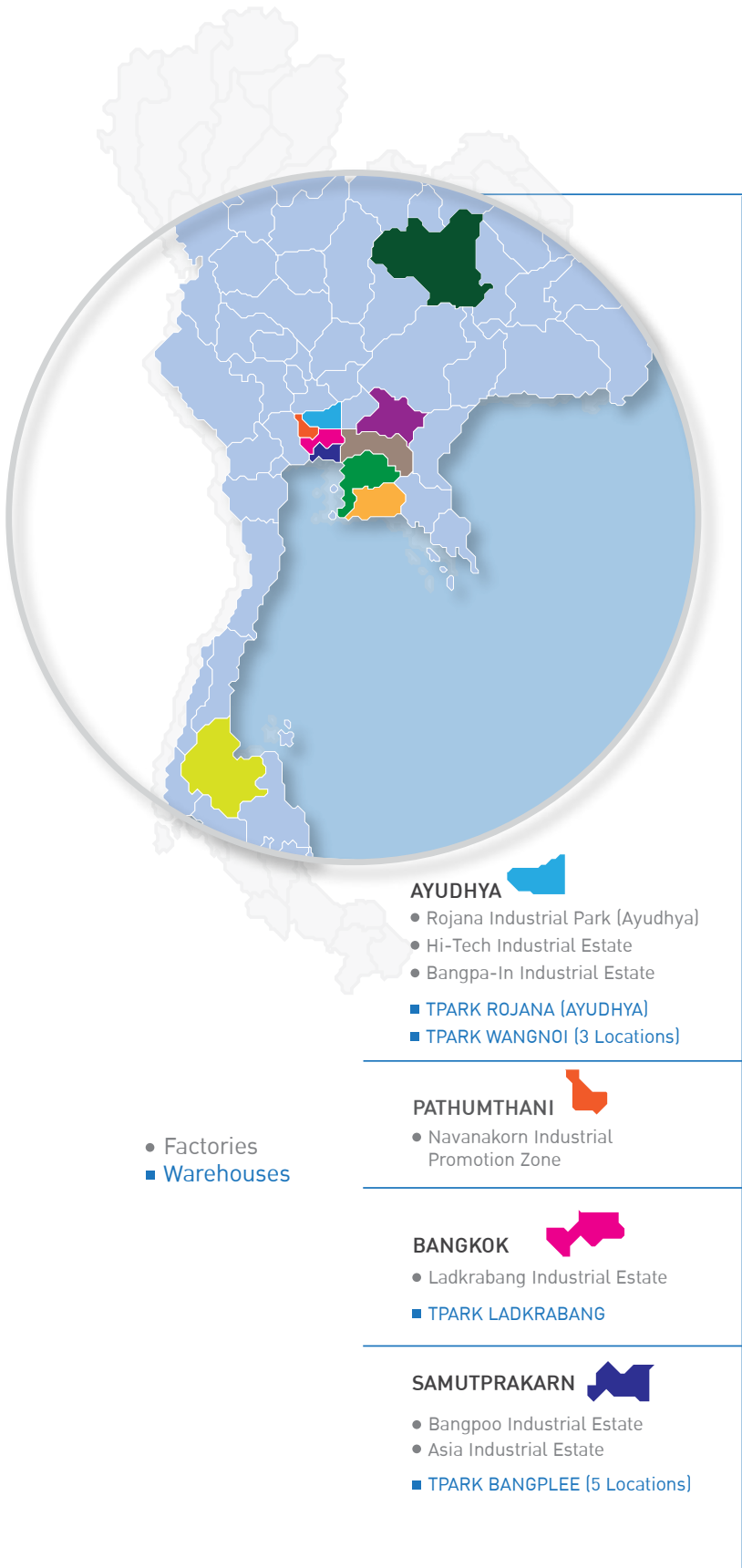
รายงานและคลังสินค้า

TICON



พื้นที่ขายให้ FUNDS





KHONKAEN

- TPARK Khonkaen

PRACHINBURI

- Kabinburi Industrial Zone
- Rojana Industrial Park (Prachinburi)

- TPARK ROJANA (PRACHINBURI)

CHACHOENGSAO

- TPARK BANGNA
- TPARK BANGPAKONG

CHONBURI

- Amata Nakorn Industrial Estate
- Hemaraj Chonburi Industrial Estate
- Laemchabang Industrial Estate
- Pinthong Industrial Estate

- TPARK AMATA NAKORN
- TPARK BOWIN
- TPARK SRIRACHA
- TPARK LAEMCHABANG (2 Locations)
- TPARK PHAN THONG (3 Locations)
- TPARK EASTERN SEABOARD 1 (2 Locations)
- TPARK EASTERN SEABOARD 2 (2 Locations)
- TPARK EASTERN SEABOARD 3

RAYONG

- Amata City Industrial Estate
- Rojana Industrial Park (Rayong)
- TPARK EASTERN SEABOARD 1 (1 Location)

SURAT THANI

- TPARK SURAT THANI

ความรับผิดชอบต่อสังคม



บริษัทได้บริจาคถุงยังชีพ ให้แก่ผู้ประสบอุทกภัยในอำเภอบ้านสร้าง จังหวัดปราจีนบุรี



บริษัทได้จัดโครงการ “ไทคอน กรีนไลฟ์ ตอน อนุรักษ์และปลูกป่าชายเลน” โดยคณะผู้บริหาร และพนักงาน ร่วมกันปลูกป่าชายเลน ณ ศูนย์ศึกษาธรรมชาติกองทัพบก (บางปู) จังหวัดสมุทรปราการ



ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท ร่วมกันบริจาคสิ่งของและเงินช่วยเหลือให้แก่วัดศรีรัตนาราม จังหวัดสมุทรปราการ และสถานสงเคราะห์คนพิการและทุพพลภาพ “บ้านบางปะกง” จังหวัดฉะเชิงเทรา ในโครงการ ไทคอนมอบรัก ครั้งที่ 2



บริษัทได้บริจาคอุปกรณ์คอมพิวเตอร์และเครื่องใช้สำนักงาน เช่น คอมพิวเตอร์แบบตั้งโต๊ะและแบบพกพา เครื่องพิมพ์เอกสาร จอภาพ อุปกรณ์สำรองไฟฟ้า โทรศัพท์ เป็นต้น ให้แก่มูลนิธิสวนแก้ว จังหวัดนนทบุรี



คณะกรรมการและผู้บริหาร



นายชาลี ไสภณพนิช

ประธานกรรมการ

อายุ: 53 ปี

การศึกษา:

- ปริญญาโทบริหารธุรกิจ
The University of Chicago
- Director Accreditation Program ปี 2548
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท:

ร้อยละ 3.31 (ณ วันที่ 14 มีนาคม 2557)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร:

- ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท:

2553 - ปัจจุบัน

กรรมการ Shanghai TICON Investment
Management Co., Ltd. (บริหารการลงทุน)

2540 - ปัจจุบัน

กรรมการผู้อำนวยการ บก. นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย
(อสังหาริมทรัพย์)

2530 - ปัจจุบัน

กรรมการผู้อำนวยการ บก. ซีทีเรียลตี้
(อสังหาริมทรัพย์)



นายจิระพงษ์ วินิชบุตร

กรรมการ

อายุ: 63 ปี

การศึกษา:

- ปริญญาโทบริหารธุรกิจ
George Washington University
- Director Accreditation Program ปี 2548
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- Director Certification Program ปี 2548
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท:

- ไม่มี - (ณ วันที่ 14 มีนาคม 2557)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร:

เป็นญาติกับนายชาย วินิชบุตร ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัท

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท:

2555 - ปัจจุบัน

กรรมการผู้จัดการ

บก. สวนอุตสาหกรรมโรจนา-ปราจีนบุรี (อสังหาริมทรัพย์)

2555 - ปัจจุบัน

กรรมการผู้จัดการ

บก. สวนอุตสาหกรรมโรจนา-ระยอง 2 (อสังหาริมทรัพย์)

2553 - ปัจจุบัน

กรรมการ Shanghai TICON Investment
Management Co., Ltd. (บริหารการลงทุน)

2548 - ปัจจุบัน

ประธานกรรมการ บก. ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค
(สร้างคลังสินค้าให้เช่า)

2536 - ปัจจุบัน

กรรมการผู้จัดการ

บมจ. สวนอุตสาหกรรมโรจนา- (อสังหาริมทรัพย์)



นายชาย วนิชบุตร

กรรมการ

อายุ: 40 ปี

การศึกษา:

- ปริญญาตรีบริหารธุรกิจ
Boston University
- Director Accreditation Program ปี 2550
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท:

- ไม่มี - (ณ วันที่ 14 มีนาคม 2557)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร:

เป็นญาติกับนายจิระพงษ์ วนิชบุตร

ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัท

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท:

2556 - ปัจจุบัน

กรรมการ บก. ไทคอน แมนเนจเม้นท์
(ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์)

2555 - ปัจจุบัน

กรรมการ บก. ไอโคโนมิกส์เทรียล เซอร์วิสเชส
(สร้างโรงงานให้เช่า)

2554 - ปัจจุบัน

กรรมการ บก. บางกอก ออฟฟิศ 3 (อสังหาริมทรัพย์)

2554 - ปัจจุบัน

กรรมการ บก. บางกอก ออฟฟิศ 4 (อสังหาริมทรัพย์)

2550 - ปัจจุบัน

กรรมการ บก. ส่วนอุตสาหกรรมโรนาระ (อสังหาริมทรัพย์)

2547 - ปัจจุบัน

กรรมการผู้จัดการ บก. โรนาระ พร็อพเพอร์ตี้ (อสังหาริมทรัพย์)



นายไฉ เซง กวน

กรรมการและกรรมการผู้อำนวยการ

อายุ: 56 ปี

การศึกษา:

- ปริญญาโทบริหารธุรกิจ
The University of Chicago

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท:

- ไม่มี - (ณ วันที่ 14 มีนาคม 2557)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร:

เป็นคู่สมรสของนางยุพดี กวน

ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัท

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท:

2555 - ปัจจุบัน

กรรมการ TICON Property, Inc. (ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์)

2553 - ปัจจุบัน

กรรมการ Shanghai TICON Investment
Management Co., Ltd. (บริหารการลงทุน)

2548 - ปัจจุบัน

กรรมการ บก. ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค (สร้างคลังสินค้าให้เช่า)

2544 - 2554

กรรมการผู้จัดการ บก. ไอโคโนมิกส์เทรียล เซอร์วิสเชส
(สร้างโรงงานให้เช่า)

คณะกรรมการและผู้บริหาร



นางยุพดี ควน

กรรมการ

อายุ: 52 ปี

การศึกษา:

- ปริญญาโทบริหารธุรกิจ
Michigan State University
- Director Certification Program ปี 2556
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท:

ร้อยละ 3.55 (ณ วันที่ 14 มีนาคม 2557)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร:

เป็นคู่สมรสของนายไฉ เซง ควน

ซึ่งเป็นกรรมการและกรรมการผู้อำนวยการของบริษัท

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท:

2556 - ปัจจุบัน

กรรมการ บก. ไทคอน แมนเนจเม้นท์
(ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์)

2555 - ปัจจุบัน

กรรมการ บก. ไอโคโนมิคส์เทรียล เซอร์วิสเชส
(สร้างโรงงานให้เช่า)



นายวีรพันธ์ พูลเกษ

กรรมการและกรรมการผู้จัดการ

อายุ: 53 ปี

การศึกษา:

- ปริญญาโทวิศวกรรมศาสตร์
University of Colorado
- Director Certification Program
(สมาชิกผู้ทรงคุณวุฒิอาวุโส) ปี 2545
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- DCP Refresher Course ปี 2549
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- Audit Committee Program ปี 2553
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- ประกาศนียบัตรหลักสูตรผู้บริหารระดับสูง รุ่นที่ 11
สถาบันวิทยาการตลาดทุน

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท:

ร้อยละ 1.22 (ณ วันที่ 14 มีนาคม 2557)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร:

- ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท:

2556 - ปัจจุบัน

กรรมการ บก. ไทคอน แมนเนจเม้นท์
(ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์)

2553 - ปัจจุบัน

กรรมการ Shanghai TICON Investment
Management Co., Ltd. (บริหารการลงทุน)

2548 - ปัจจุบัน

กรรมการ บก. ไทคอน โซลิสติกส์ พาร์ค (สร้างคลังสินค้าให้เช่า)

2544 - ปัจจุบัน

กรรมการ บก. ไอโคโนมิคส์เทรียล เซอร์วิสเชส (สร้างโรงงานให้เช่า)



นายเดวิด เทสมอนด์ แทร์เร็นท์

กรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ

อายุ: 71 ปี

การศึกษา:

- Fellow of the Institute of Chartered Accountants in England & Wales
- Director Accreditation Program ปี 2550 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท:

ร้อยละ 0.06 (ณ วันที่ 14 มีนาคม 2557)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร:

- ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท:

2538 - ปัจจุบัน

กรรมการ Sakura Ventures Pte. Ltd.
(อสังหาริมทรัพย์ สำนักงาน และโรงแรม)

2551 - 2555

กรรมการ ประธานกรรมการตรวจสอบ
และกรรมการพิจารณาคำตอบแทน
บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้
ดีเวลลอปเม้นท์ (อสังหาริมทรัพย์)



นายไชวาลัย เจียรนนท์

กรรมการและกรรมการตรวจสอบ

อายุ: 52 ปี

การศึกษา:

- ปริญญาตรีบริหารธุรกิจ
University of Southern California
- Director Accreditation Program ปี 2551
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- ประกาศนียบัตรหลักสูตรผู้บริหารระดับสูง รุ่นที่ 9
สถาบันวิทยาการลาดกุน

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท:

- ไม่มี - (ณ วันที่ 14 มีนาคม 2557)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร:

- ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท:

2547 - 2555

ประธานกรรมการ
บมจ. เมโทรสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้
(อสังหาริมทรัพย์)



นายตรีชวัฏ บุนนาค

กรรมการและกรรมการตรวจสอบ

อายุ: 57 ปี

การศึกษา:

- ปริญญาโทบริหารธุรกิจ
University of North Texas
- Director Certification Program ปี 2544
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- Director Accreditation Program ปี 2549
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท:

ร้อยละ 0.13 (ณ วันที่ 14 มีนาคม 2557)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร:

- ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท:

2551 - ปัจจุบัน

กรรมการ บจก. ไทคอน โซลิสติกส์ พาร์ค
(สร้างคลังสินค้าให้เช่า)

2552 - 2555

กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ
และกรรมการพิจารณาคำตอบแทน
บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้
ดีเวลลอปเม้นท์ (อสังหาริมทรัพย์)

คณะกรรมการและผู้บริหาร

ดร. สมศักดิ์ ไชยพร

ผู้จัดการทั่วไป

อายุ
การศึกษา
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร
ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

- 62 ปี
- ปริญญาเอกวิศวกรรมศาสตร์ Ecole Centrale de Lyon
- ร้อยละ 0.01 (ณ วันที่ 14 มีนาคม 2557)
- - ไม่มี -
- 2544 - ปัจจุบัน ผู้จัดการทั่วไป
บก. อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส (สร้างโรงงานให้เช่า)

นางสาวลลิตพันธุ์ พิริยะพันธุ์

ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายบัญชี การเงิน และสารสนเทศ และเลขานุการบริษัท

อายุ
การศึกษา
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร
ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

- 48 ปี
- ปริญญาโทเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- Company's Secretary Program ปี 2546
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- ร้อยละ 0.02 (ณ วันที่ 14 มีนาคม 2557)
- - ไม่มี -
- 2556 - ปัจจุบัน กรรมการ
บก. ไทคอน แมนเนจเม้นท์
(ผู้จัดการกองคริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์)

นายสามารถ รัชมีโรจน์วงศ์

ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์

อายุ
การศึกษา
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร
ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

- 47 ปี
- ปริญญาโทบริหารธุรกิจ Notre Dame de Namur University
- - ไม่มี - (ณ วันที่ 14 มีนาคม 2557)
- - ไม่มี -
- - ไม่มี -

นายสมศักดิ์ รัตนวิระกุล

ผู้อำนวยการ ฝ่ายการตลาด 1

อายุ
การศึกษา
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร
ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

- 54 ปี
- ปริญญาโทบริหารธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ร้อยละ 0.00 (ณ วันที่ 14 มีนาคม 2557)
- - ไม่มี -
- 2539 - 2547 ผู้จัดการฝ่ายวางแผนและโครงการ
บมจ. ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม (อสังหาริมทรัพย์)

นายชิตฤกษ์ ไร่ริเอะ

ผู้อำนวยการ ฝ่ายการตลาด 2

อายุ
การศึกษา
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร
ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

- 55 ปี
- ปริญญาตรีวิศวกรรมศาสตร์ Tokyo Denki University
- ร้อยละ 0.00 (ณ วันที่ 14 มีนาคม 2557)
- - ไม่มี -
- - ไม่มี -



นางยูโกะ โฮชิ

ผู้อำนวยการ ฝ่ายการตลาด 3

อายุ

การศึกษา

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

- 43 ปี
- ปริญญาตรีสังคมศาสตร์ Chiba University
- ร้อยละ 0.00 (ณ วันที่ 14 มีนาคม 2557)
- - ไม่มี -
- - ไม่มี -

นายพีระพัฒน์ ศรีสุคนธ์

ผู้อำนวยการ ฝ่ายพัฒนาโครงการ

อายุ

การศึกษา

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

- 45 ปี
- ปริญญาโทวิศวกรรมศาสตร์ Texas A&M University, Kingsville
- ปริญญาโทบริหารธุรกิจ วิทยาลัยนานาชาติ มหาวิทยาลัยมหิดล
- ร้อยละ 0.00 (ณ วันที่ 14 มีนาคม 2557)
- - ไม่มี -
- - ไม่มี -

นางสาวศิริพร สมบัติวัฒนา

ผู้อำนวยการ ฝ่ายธุรการ

อายุ

การศึกษา

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

- 51 ปี
- ปริญญาตรีบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ
- ร้อยละ 1.77 (ณ วันที่ 14 มีนาคม 2557)
- - ไม่มี -
- - ไม่มี -

นายสิทธิศักดิ์ ธารีรัตน์

ผู้อำนวยการ ฝ่ายกฎหมาย

อายุ

การศึกษา

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

- 50 ปี
- ปริญญาตรีนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- - ไม่มี - (ณ วันที่ 14 มีนาคม 2557)
- - ไม่มี -
- - ไม่มี -

นางสาวรุ่งทิพย์ กิโยติกลชัย

ผู้อำนวยการ ฝ่ายบัญชี

อายุ

การศึกษา

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

- 43 ปี
- ปริญญาโทบริหารธุรกิจ Monash University
- - ไม่มี - (ณ วันที่ 14 มีนาคม 2557)
- - ไม่มี -
- - ไม่มี -

นางสาวพรพิมล ศุภวิรัชบัญชา

ผู้อำนวยการ ฝ่ายการเงิน

อายุ

การศึกษา

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

- 38 ปี
- ปริญญาโทบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ร้อยละ 0.00 (ณ วันที่ 14 มีนาคม 2557)
- - ไม่มี -
- - ไม่มี -

ข้อมูลทั่วไป

บริษัท

ชื่อ	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)
ประเภทธุรกิจ	ก่อสร้างโรงงานสำเร็จรูปเพื่อวัตถุประสงค์ในการให้เช่า
เลขทะเบียนบริษัท	0107544000051 (บมจ. 666)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ห้อง 1308 ชั้น 13/1 อาคารสารคดีที่ดาวเวอร์ 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	1,263,740,168 บาท (ณ วันที่ 5 มีนาคม 2557)
ทุนชำระแล้ว	912,396,032 บาท (ณ วันที่ 5 มีนาคม 2557)
มูลค่าที่ตราไว้	1 บาทต่อหุ้น

บริษัทย่อย

บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส จำกัด

ประเภทธุรกิจ	ก่อสร้างโรงงานสำเร็จรูปเพื่อวัตถุประสงค์ในการให้เช่าในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ซึ่งได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน
ผู้ถือหุ้น	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 100
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 5 มีนาคม 2557)
ทุนชำระแล้ว	50,000,000 บาท (ณ วันที่ 5 มีนาคม 2557)
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาทต่อหุ้น

บริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด

ประเภทธุรกิจ	พัฒนาคลังสินค้าสำเร็จรูปเพื่อวัตถุประสงค์ในการให้เช่า
ผู้ถือหุ้น	บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 100
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ห้อง 1308 ชั้น 13/1 อาคารสารคดีห้าเวร์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ (662) 679-6565 โทรสาร (662) 287-3153 www.ticonlogistics.com logistics@ticon.co.th
เว็บไซต์	
อีเมล	
ทุนจดทะเบียน	2,500,000,000 บาท (ณ วันที่ 5 มีนาคม 2557)
ทุนชำระแล้ว	2,500,000,000 บาท (ณ วันที่ 5 มีนาคม 2557)
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาทต่อหุ้น

Shanghai TICON Investment Management Company Limited

ประเภทธุรกิจ	บริหารการลงทุน
ผู้ถือหุ้น	บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 100
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	Rm. A512, Building 4, No.3288, Jinhai Road, Pudong New Area, Shanghai, China
ทุนจดทะเบียน	2,800,000 ดอลลาร์สหรัฐ (ณ วันที่ 5 มีนาคม 2557)
ทุนชำระแล้ว	2,800,000 ดอลลาร์สหรัฐ (ณ วันที่ 5 มีนาคม 2557)

TICON Property, Inc.

ประเภทธุรกิจ	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ผู้ถือหุ้น	บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 100
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	2975 23RD ST San Francisco, CA 94110
ทุนชำระแล้ว	6,000,000 ดอลลาร์สหรัฐ (ณ วันที่ 5 มีนาคม 2557)

บริษัท ไทยคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ประเภทธุรกิจ	ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ผู้ถือหุ้น	บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 100
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ห้อง 1308 ชั้น 13/1 อาคารสารคดีเทวเวอร์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ (662) 679-6565 โทรสาร (662) 287-3153
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท (ณ วันที่ 5 มีนาคม 2557)
ทุนชำระแล้ว	10,000,000 บาท (ณ วันที่ 5 มีนาคม 2557)
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาทต่อหุ้น

ผู้เกี่ยวข้องอื่น ๆ

นายทะเบียนหลักทรัพย์	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด 62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ (662) 229-2800 โทรสาร (662) 359-1259
----------------------	--

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

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของบริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) ของบริษัทที่แสดงไว้ใน www.sec.or.th หรือเว็บไซต์ของบริษัท

นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

1. วิสัยทัศน์และเป้าหมายการดำเนินธุรกิจ

1.1 วิสัยทัศน์

วิสัยทัศน์ของบริษัท คือ การเป็นบริษัทชั้นนำในการพัฒนาและให้บริการเช่าโรงงานและคลังสินค้าที่มีคุณภาพระดับสากล โดยคำนึงถึงสังคมและสภาพแวดล้อมเป็นสำคัญและให้ผลตอบแทนที่ดีที่สุดแก่ผู้ลงทุน

1.2 เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ

เป้าหมายการดำเนินธุรกิจของบริษัทคือการรักษาตำแหน่งการเป็นผู้นำด้านการก่อสร้างโรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่าที่มีคุณภาพระดับสากลควบคู่ไปกับการให้บริการครบวงจร โดยคำนึงถึงความต้องการของลูกค้าเป็นสำคัญ และบริหารงานด้วยหลักธรรมาภิบาลเพื่อประโยชน์ของผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย

2. การเปลี่ยนแปลงและการพัฒนาที่สำคัญ

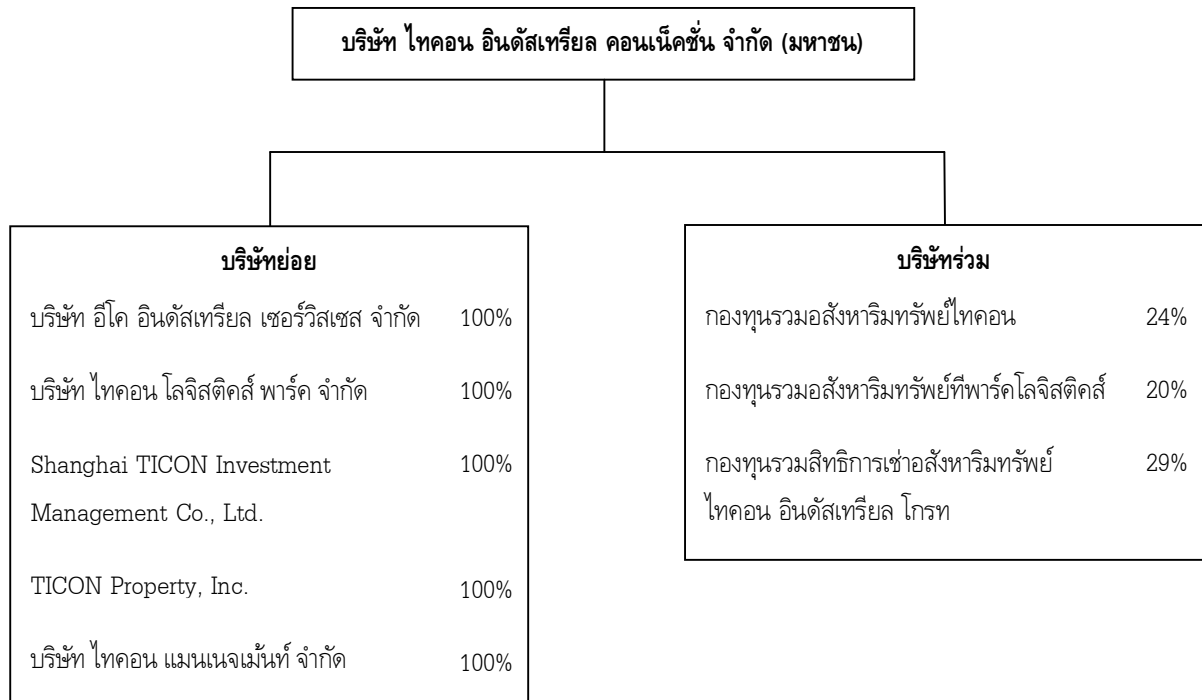
ในปี 2556 บริษัทได้ขยายการลงทุนมากกว่าทุกปีที่ผ่านมาด้วยการซื้อที่ดินและพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าเพิ่มในหลายทำเลใหม่ที่มีศักยภาพ รวมมูลค่ากว่า 9,000 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นการลงทุนในธุรกิจคลังสินค้าเพื่อรองรับความต้องการเช่าที่มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องและมีแนวโน้มการเติบโตที่ดี อันจะเห็นได้จากพื้นที่เช่าคลังสินค้าสุทธิของบริษัทที่เพิ่มขึ้น 196,357 ตารางเมตร ซึ่งมากกว่าปีก่อนหน้า นอกจากนี้บริษัทมีพื้นที่เช่าโรงงานสุทธิเพิ่มขึ้น 44,575 ตารางเมตร ซึ่งมากกว่าการเพิ่มขึ้นสุทธิในปีก่อนหน้าเช่นกัน

บริษัทมีพื้นที่เช่าโรงงานสุทธิเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า เนื่องจากไม่มีผลกระทบของการยกเลิกการเช่าจากเหตุอุทกภัย ทำให้การยกเลิกการเช่าลดลงมาก สำหรับการให้เช่าพื้นที่ใหม่และอัตราการเช่าเฉลี่ยของโรงงานได้รับผลกระทบจากการชะลอการลงทุนของกลุ่มอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ และยานยนต์ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าสำคัญของบริษัท อย่างไรก็ตาม ผลกระทบดังกล่าวได้ถูกชดเชยด้วยการเติบโตอย่างมากของธุรกิจคลังสินค้าให้เช่าของบริษัทในปีที่ผ่านมา

พื้นที่เช่าคลังสินค้าสุทธิเพิ่มขึ้นสูงกว่าปีก่อนหน้าร้อยละ 15 ตามความต้องการคลังสินค้าที่ขยายตัวจากการเติบโตของกิจกรรมโลจิสติกส์ในประเทศ การขยายธุรกิจของกลุ่มธุรกิจค้าปลีก และการกระจายความเสี่ยงด้านทำเลที่ตั้งของผู้ประกอบการ ทำให้รายได้จากธุรกิจคลังสินค้ามีส่วนมากขึ้นเมื่อเทียบกับรายได้รวมของบริษัท

ในปีที่ผ่านมา บริษัทได้ร่วมสนับสนุนการจัดตั้งกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน อินดัสเทรียล โกรท (TICON Industrial Growth Leasehold Property Fund : TGROWTH) แทนการจัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust : REIT) เนื่องจากมีข้อจำกัดด้านกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องและข้อจำกัดด้านระยะเวลาในการจัดตั้ง REIT บริษัทได้ทำการขาย/ให้เช่าโรงงานและคลังสินค้าเป็นครั้งแรกให้แก่ TGROWTH รวมมูลค่า 5,515 ล้านบาท และได้มีการลงทุนใน TGROWTH นอกจากนี้ บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย ชื่อ บริษัท ไทยคอน แมเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยคาดว่าจะเริ่มดำเนินงานเมื่อมีการจัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้สำเร็จ

3. โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2556



บริษัทมีบริษัทย่อย 5 แห่ง ได้แก่ บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส จำกัด บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด Shanghai TICON Investment Management Company Limited TICON Property, Inc. และบริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด โดยบริษัทและบริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส จำกัด เป็นผู้จัดสร้างโรงงานให้เช่า ส่วนคลังสินค้าให้เช่าดำเนินการโดยบริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด Shanghai TICON Investment Management Company Limited และ TICON Property, Inc. จัดตั้งขึ้นเพื่อรองรับการขยายธุรกิจในประเทศจีน และประเทศสหรัฐอเมริกา สำหรับ บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด จัดตั้งขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการเป็นผู้จัดการ กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ รายละเอียดของ**บริษัทย่อย**มีดังต่อไปนี้

1. บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส จำกัด (Eco Industrial Services Company Limited: EISCO)
ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน โดย EISCO ดำเนินธุรกิจเช่นเดียวกับบริษัท และถูกจัดตั้งขึ้นเพื่อขอรับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนในโครงการก่อสร้างโรงงานสำเร็จรูปในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังซึ่งเป็นโครงการที่มีรูปแบบเช่นเดียวกับโครงการของบริษัทโดยเริ่มดำเนินการในเดือนเมษายน 2544 และได้รับอนุมัติให้ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเมื่อเดือนสิงหาคม 2544

ณ วันที่ 5 มีนาคม 2557 EISCO มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 50 ล้านบาทโดยในปี 2546 EISCO ได้รับการรับรองคุณภาพมาตรฐาน ISO 9001 : 2000

2. บริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด (TICON Logistics Park Company Limited: TPARK)

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน TPARK จัดตั้งขึ้นในเดือนสิงหาคม 2548 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาคลังสินค้าให้เช่า โดย TPARK ได้รับการส่งเสริมการลงทุนในการพัฒนาเขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทยcona บางนา เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทยcona วังน้อย เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทยcona ศรีราชา เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทยcona แหลมฉบัง และการพัฒนาคลังสินค้าจำนวนหนึ่งในนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี (บ่อวิน)

ณ วันที่ 5 มีนาคม 2557 TPARK มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 2,500 ล้านบาท โดยในปี 2552 TPARK ได้รับการรับรองคุณภาพมาตรฐาน ISO 9001 : 2008

3. Shanghai TICON Investment Management Company Limited

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน จัดตั้งขึ้นในประเทศจีน ในเดือนกรกฎาคม 2553 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายธุรกิจเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศจีน ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างศึกษาความเป็นไปได้สำหรับการลงทุน

ณ วันที่ 5 มีนาคม 2557 Shanghai TICON Investment Management Company Limited มีทุนจดทะเบียน 2.8 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ และมีทุนชำระแล้ว 2.8 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ

4. TICON Property, Inc.

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในประเทศสหรัฐอเมริกา ในเดือนมกราคม 2555 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายธุรกิจเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศสหรัฐอเมริกา ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาความเป็นไปได้สำหรับการลงทุน

ณ วันที่ 5 มีนาคม 2557 TICON Property, Inc. มีทุนชำระแล้ว 6 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ

5. บริษัท ไทยคอน แมเนจเม้นท์ จำกัด (TICON Management Company Limited: TMAN)

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน TMAN จัดตั้งขึ้นในเดือนพฤษภาคม 2556 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการยื่นคำขอความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ณ วันที่ 5 มีนาคม 2557 TMAN มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 10 ล้านบาท

นอกจากบริษัทย่อยดังกล่าวข้างต้นแล้ว บริษัทยังมีการลงทุนใน**บริษัทร่วม** ได้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยcona กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์ และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยcona อินดัสเทรียล โกรท ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

- กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยcona (TICON Property Fund : TFUND)

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

ปัจจุบัน TFUND มีจำนวนเงินทุน 12,392 ล้านบาท TFUND มีการระดมทุนครั้งแรกในปี 2548 และได้ทำการเพิ่มทุนอีก 6 ครั้งในปี 2549-2555 เพื่อซื้อโรงงานและคลังสินค้าจาก TICON และ TPARK ซึ่งปัจจุบันมีโรงงานจำนวนรวม 237 โรงงาน (พื้นที่รวม 563,800 ตารางเมตร) และคลังสินค้า 8 หลัง (พื้นที่รวม 19,600 ตารางเมตร) ตามลำดับ ทั้งนี้ TICON และ TPARK มีได้มีข้อมูลผูกพันในการซื้อโรงงานและคลังสินค้าคืนจาก TFUND

TICON และ TPARK ได้รับการว่าจ้างให้เป็นผู้บริหารโรงงานและคลังสินค้าที่ขายให้แก่ TFUND และได้รับค่าจ้างบริหารจาก TFUND

TFUND มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง ในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิของกองทุน ซึ่งกำไรสุทธิของกองทุนดังกล่าวเป็นกำไรที่ได้รับการยกเว้นภาษี ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 TFUND มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 10.9737 บาทต่อหน่วย

ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2556 บริษัทมีการลงทุนใน TFUND คิดเป็นร้อยละ 23.63 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่ออกทั้งหมด

- **กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์ (TPARK Logistics Property Fund : TLOGIS)**

TLOGIS จัดตั้งขึ้นในเดือนธันวาคม 2552 เพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับกิจการอุตสาหกรรม โดยอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่จำเป็นต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ TICON หรือ TPARK เป็นเจ้าของ TLOGIS เป็นกองทุนที่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด เป็นผู้จัดการกองทุน

ปัจจุบัน TLOGIS มีจำนวนเงินทุน 4,647 ล้านบาท มีการระดมทุนครั้งแรกในปี 2552 และทำการเพิ่มทุนอีก 2 ครั้งในปี 2554-2555 เพื่อซื้อคลังสินค้าจาก TPARK ซึ่งปัจจุบันมีคลังสินค้าจำนวนรวม 63 หลัง (พื้นที่รวม 243,625 ตารางเมตร) โดยมี TICON เป็นผู้ค้าประกันค่าเช่าสำหรับการเช่าคลังสินค้าบางส่วนให้แก่ TLOGIS เป็นจำนวนเงินเท่ากับปีละ 187.5 ล้านบาท จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ทั้งนี้ TPARK มีได้มีข้อมูลผูกพันในการซื้อคลังสินค้าคืนจาก TLOGIS

TICON และ TPARK ได้รับการว่าจ้างให้เป็นผู้บริหารคลังสินค้าที่ขายให้แก่ TLOGIS และได้รับค่าจ้างบริหารจาก TLOGIS

TLOGIS มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง ในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิของกองทุน ซึ่งกำไรสุทธิของกองทุนดังกล่าวเป็นกำไรที่ได้รับการยกเว้นภาษี ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 TLOGIS มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 11.3202 บาทต่อหน่วย

ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2556 บริษัทมีการลงทุนใน TLOGIS คิดเป็นร้อยละ 20.04 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่ออกทั้งหมด

• กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน อินดัสเทรียล โกรท (TICON Industrial Growth Leasehold Property Fund : TGROWTH)

TGROWTH จัดตั้งขึ้นในเดือนธันวาคม 2556 เพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับกิจการอุตสาหกรรม โดยอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่จำเป็นต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ TICON หรือ TPARK เป็นเจ้าของ TGROWTH เป็นกองทุนรวมสิทธิการเช่าที่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทุน

ปัจจุบัน TGROWTH มีจำนวนเงินทุน 5,550 ล้านบาท มีการระดมทุนครั้งแรกในปี 2556 เพื่อลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าอาคารจาก TICON และ TPARK ซึ่งปัจจุบันมีโรงงานรวม 38 โรงงาน (พื้นที่รวม 104,225 ตารางเมตร) และคลังสินค้า 50 หลัง (พื้นที่รวม 182,095 ตารางเมตร) ตามลำดับ ทั้งนี้ TICON และ TPARK มีได้มีข้อผูกพันในการซื้อโรงงานและคลังสินค้าคืนจาก TGROWTH

TICON และ TPARK ได้รับการว่าจ้างให้เป็นผู้บริหารโรงงานและคลังสินค้าที่ขาย/ให้เช่าแก่ TGROWTH และได้รับค่าจ้างบริหารจาก TGROWTH

TGROWTH มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง ในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิของกองทุน ซึ่งกำไรสุทธิของกองทุนดังกล่าวเป็นกำไรที่ได้รับการยกเว้นภาษี ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 TGROWTH มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 10.0488 บาทต่อหน่วย

ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2556 บริษัทมีการลงทุนใน TGROWTH คิดเป็นร้อยละ 28.52 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่ออกทั้งหมด

การขายโรงงาน/คลังสินค้าให้แก่ TFUND TLOGIS และ TGROWTH ถือเป็นช่องทางการระดมทุนของบริษัททางหนึ่ง เพื่อนำเงินที่ได้มาใช้จ่ายกิจการของบริษัท นอกเหนือจากแหล่งเงินทุนจากผลการดำเนินงานของบริษัท และแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืม การพิจารณาขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TFUND TLOGIS และ TGROWTH นั้น บริษัทจะคำนึงถึงความเหมาะสมของปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในแต่ละช่วงเวลา โดยคำนึงถึงผลตอบแทนสูงสุดต่อผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ในอนาคตบริษัทมีแผนที่จะระดมทุนผ่านกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust) ซึ่งจะเป็นทางเลือกหนึ่งที่จะช่วยในการบริหารโครงสร้างเงินทุนของบริษัทได้อย่างเหมาะสม

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

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

1. ภาพรวมของธุรกิจ

บริษัทประกอบธุรกิจเป็นผู้ก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าให้เช่า ในนิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรม เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม และทำเลอื่นที่มีศักยภาพในประเทศไทย โดยโรงงานของบริษัทตั้งอยู่ในนิคม/สวน/เขต/ เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม 15 แห่ง 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*
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี	ชลบุรี	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง	ชลบุรี	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้	ระยอง	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 3*
นิคมอุตสาหกรรมบางปู	สมุทรปราการ	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 1
นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย	สมุทรปราการ	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 1
เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร	ปทุมธานี	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 1
นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง	กรุงเทพมหานคร	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 1
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-ระยอง	ระยอง	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 3*
เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี	ปราจีนบุรี	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 3
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-ปราจีนบุรี	ปราจีนบุรี	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 3

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

คลังสินค้าของบริษัทตั้งอยู่ในพื้นที่ 29 ทำเล ดังต่อไปนี้

ที่ตั้ง	จังหวัด	เขตส่งเสริมการลงทุน
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน บางนา	ฉะเชิงเทรา	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 1
ศูนย์คลังสินค้าแหลมฉบัง	ชลบุรี	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน แหลมฉบัง	ชลบุรี	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน วังน้อย (3 แห่ง)	พระนครศรีอยุธยา	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-อยุธยา	พระนครศรีอยุธยา	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร	ชลบุรี	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน ลาดกระบัง	กรุงเทพมหานคร	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 1
ศูนย์คลังสินค้าอีสเทิร์นซีบอร์ด	ระยอง	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2
ศูนย์คลังสินค้าอีสเทิร์นซีบอร์ด (5 แห่ง)	ชลบุรี	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน ศรีราชา	ชลบุรี	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2

นอกจากนี้ เนื่องจากกลุ่มผู้เช่าโรงงานของบริษัทเกือบร้อยละ 90 เป็นผู้ประกอบการชาวต่างชาติ บริษัทจึงได้เน้นการให้บริการให้ความช่วยเหลือในเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเริ่มต้นประกอบการผลิตในประเทศไทย

บริษัทเลือกทำเลที่ตั้งสำหรับการพัฒนาโรงงานโดยพิจารณาจากความต้องการของลูกค้าในปัจจุบัน และการคาดการณ์ในอนาคต นอกจากนี้ ยังพิจารณาถึงเขตส่งเสริมการลงทุนของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนความสะดวกในการเดินทางไปยังท่าเรือ สนามบิน ระยะห่างจากกรุงเทพมหานคร ตลอดจนระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ได้มาตรฐานของทำเลที่ตั้งนั้น ๆ

บริษัทมีการพัฒนาโรงงานทั้งในเขตส่งออกและเขตทั่วไปตามความต้องการของลูกค้า ซึ่งจะแตกต่างกันในแต่ละทำเลที่ตั้ง ตัวอย่างเช่น ความต้องการโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังซึ่งอยู่ติดกับท่าเรือน้ำลึกที่สำคัญของประเทศไทย โดยส่วนใหญ่จะเป็นความต้องการของโรงงานในเขตส่งออก

โรงงานของบริษัทมีลักษณะเป็นอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยเพื่อใช้เป็นสำนักงาน ซึ่งก่อสร้างในบริเวณพื้นที่ดินที่มีรั้วกันเป็นสัดส่วน พร้อมด้วยบ่อน้ำ พื้นที่จอดรถ และพื้นที่สำหรับขนถ่ายสินค้า ทั้งนี้ โรงงานที่บริษัทพัฒนาขึ้นเป็นแบบมาตรฐาน แต่สามารถดัดแปลงให้เหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าได้ ขนาดของโรงงานมีตั้งแต่ 1,200 ถึง 14,250 ตารางเมตร ซึ่งโดยส่วนใหญ่มีขนาดประมาณ 2,000 ถึง 3,000 ตารางเมตร พื้นโรงงานสามารถรับน้ำหนักได้ตั้งแต่ 1 ถึง 3 ตันต่อตารางเมตร ตัวอาคารก่อสร้างโดยใช้โครงสร้างหลังคาเหล็ก ซึ่งไม่ต้องมีเสารองรับหลังคาโรงงาน ทำให้ได้พื้นที่ใช้สอยสูงสุด

นอกจากโรงงานสำเร็จรูปแล้ว บริษัทยังให้บริการสร้างโรงงานตามแบบที่ลูกค้าต้องการ ซึ่งโดยทั่วไปจะมีขนาดใหญ่กว่าโรงงานสำเร็จรูปของบริษัท

สัญญาเช่าระหว่างลูกค้ากับบริษัทเกือบทั้งหมดมีอายุสัญญา 3 ปี โดยเปิดโอกาสให้ลูกค้ามีทางเลือกในการต่อสัญญาเช่าได้ นอกจากนี้ บริษัทยังให้ทางเลือกแก่ลูกค้าในการเปลี่ยนไปเช่าโรงงานอื่นของบริษัทในทำเลที่ตั้งหรือขนาดที่แตกต่างไป ตลอดจนให้ทางเลือกแก่ลูกค้าในการซื้อโรงงาน

บริษัทกำหนดให้ลูกค้าชำระเงินมัดจำ จำนวน 3-6 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการตามแต่ละตกลงกัน

ณ สิ้นปี 2554 2555 และ 2556 บริษัทมีโรงงานให้เช่าแก่ลูกค้า โรงงานที่มีสัญญาเช่าแล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดรับรู้รายได้ โรงงานว่างพร้อมให้เช่า และโรงงานที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ดังนี้

	สิ้นปี 2554		สิ้นปี 2555		สิ้นปี 2556	
	จำนวน โรงงาน	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน โรงงาน	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน โรงงาน	พื้นที่เช่า (ตรม.)
โรงงานให้เช่า	137	387,515	95	261,840	78	214,890
โรงงานที่มีสัญญาเช่าแต่ยังไม่ถึงกำหนดรับรู้รายได้	6	15,900	19	51,025	8	37,300
โรงงานว่างพร้อมให้เช่า	10	31,800	34	101,225	41	119,475
โรงงานที่อยู่ระหว่างการพัฒนา	15	38,245	11	24,625	14	39,300
โรงงานที่อยู่ในแผนการพัฒนา	56	144,239	62	173,775	160	421,975
รวม	224	617,699	221	612,490	301	832,940

ตารางข้างต้นแสดงข้อมูลของโรงงานภายหลังการขายโรงงานจำนวนหนึ่ง ซึ่งเกือบทั้งหมดมีผู้เช่าแล้ว ให้แก่ TFUND และ TGROWTH ทั้งนี้ ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีการขายโรงงาน ให้แก่ TFUND และ TGROWTH ดังนี้

	ปี 2554		ปี 2555		ปี 2556	
	จำนวน โรงงาน	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน โรงงาน	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน โรงงาน	พื้นที่เช่า (ตรม.)
โรงงานที่ขายให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	-	-	38	106,000	40	108,350

อัตราการเช่าโรงงานของบริษัทโดยเฉลี่ย (Occupancy rate) ในปี 2556 ลดลงจากปี 2555 เนื่องจากในปีที่ผ่านมาบริษัทมีพื้นที่เช่าใหม่เพิ่มขึ้นน้อยลง และยังมีโรงงานว่างจำนวนหนึ่งในพื้นที่เคยประสบอุทกภัย ประกอบกับบริษัทมีการขายโรงงานที่ส่วนใหญ่มีผู้เช่าแล้วให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์คิดเป็นพื้นที่กว่า 100,000 ตารางเมตร โดยการเพิ่มขึ้นที่ลดลงของพื้นที่เช่าใหม่มีสาเหตุหลักมาจากการชะลอการลงทุนของลูกค้าในกลุ่มอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ที่พึ่งพิงการส่งออกเป็นหลัก ซึ่งได้รับผลกระทบจากความต้องการในตลาดโลกที่ลดลง และกลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ที่ได้รับผลกระทบจากการลดลงของยอดขายภายในประเทศหลังจากสิ้นสุดมาตรการค่านิยามิรถยนต์คันแรก อย่างไรก็ตาม พื้นที่เช่าโรงงานสุทธิของปี 2556 ยังคงเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า

อัตราการเช่าโรงงานเฉลี่ยในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา มีดังนี้

	ปี 2554	ปี 2555	ปี 2556
อัตราการเช่าโรงงานเฉลี่ย (ร้อยละ)	88	81	73

ณ สิ้นปี 2556 ลูกค้าที่เข้าโรงงานของบริษัทเป็นผู้ผลิตชิ้นส่วนจากประเทศต่าง ๆ ในอุตสาหกรรมหลายประเภท ดังนี้

อุตสาหกรรม	ร้อยละ	ประเทศ	ร้อยละ
1. อิเล็กทรอนิกส์ และเครื่องใช้ไฟฟ้า	28.2	1. ญี่ปุ่น	40.2
2. ยานยนต์	26.3	2. ยุโรป	27.7
3. เครื่องจักรทางการเกษตร	11.4	3. ไทย	12.3
4. อาหาร	4.2	4. แคนาดา	7.3
5. อื่น ๆ (เช่น พลาสติก เครื่องกรองในอุตสาหกรรม)	29.9	5. สิงคโปร์	6.7
		6. สหรัฐอเมริกา	4.1
		7. อื่น ๆ (เช่น ออสเตรเลีย จีน ฯลฯ)	1.7
รวม	100.0	รวม	100.0

หมายเหตุ : สัดส่วนข้างต้นคำนวณจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในเดือนธันวาคม ปี 2556

ข. คลังสินค้า

บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เป็นผู้พัฒนาอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปที่มีคุณภาพระดับสากลเพื่อให้เช่า

โลจิสติกส์นับเป็นกิจกรรมที่สำคัญในการกระจายวัตถุดิบ ชิ้นส่วนอุปกรณ์ สินค้าสำเร็จรูป และผลผลิตอื่น ๆ ปัจจุบันกิจกรรมด้านโลจิสติกส์ถือเป็นกิจกรรมที่ผู้ประกอบการให้ความสำคัญเป็นอย่างมาก อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการตลอดจนผู้ให้บริการด้านโลจิสติกส์ส่วนใหญ่จำเป็นต้องใช้เงินจำนวนมากสำหรับการลงทุนในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ ยานพาหนะและอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่สำคัญ รวมทั้งบุคลากรที่เกี่ยวข้อง บริษัทจึงเล็งเห็นโอกาสของการพัฒนาคลังสินค้าที่มีคุณภาพเพื่อให้ผู้ประกอบการเหล่านั้นเช่าแทนการลงทุนสร้างเพื่อเป็นเจ้าของตนเอง

คลังสินค้าของบริษัทตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นยุทธศาสตร์ที่สำคัญ เหมาะแก่การเป็นศูนย์กระจายสินค้าที่ดี อาคารคลังสินค้าสามารถรองรับการจัดการคลังสินค้าสมัยใหม่ การออกแบบตัวอาคารจะคำนึงถึงระยะทางของช่วงเสา การรับน้ำหนักของพื้นอาคาร ความสูงของอาคาร จำนวนประตูสำหรับขนถ่ายสินค้า และอุปกรณ์ช่วยปรับระดับพื้นให้มีความลาดชันที่เหมาะสมกับความสูงของรถขนส่งสินค้า

นอกจากคลังสินค้าสำเร็จรูปที่บริษัทได้พัฒนาขึ้นพร้อมให้เช่าเช่นเดียวกับโรงงานสำเร็จรูปแล้ว (Ready-built warehouses) บริษัทยังมีการสร้างคลังสินค้าตามรูปแบบและในทำเลที่ลูกค้าต้องการ (Custom-built warehouses) อีกทั้งมีบริการซื้อคลังสินค้าจากลูกค้าเพื่อให้เช่ากลับคืน (Sale and Leaseback) อีกด้วย

สัญญาเช่าส่วนใหญ่มีอายุ 3 ปี โดยมีการเปิดโอกาสให้ลูกค้าต่อสัญญาได้ และบริษัทมีการกำหนดให้ลูกค้าชำระค่ามัดจำเป็นจำนวน 3-6 เดือนของค่าเช่า

ณ สิ้นปี 2554 2555 และ 2556 บริษัทมีคลังสินค้าให้เช่าแก่ลูกค้า คลังสินค้าที่มีสัญญาเช่าแล้ว แต่ยังไม่ถึงกำหนดรับรู้รายได้ คลังสินค้าว่างพร้อมให้เช่า และคลังสินค้าที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ดังนี้

	สิ้นปี 2554		สิ้นปี 2555		สิ้นปี 2556	
	จำนวน คลังสินค้า	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน คลังสินค้า	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน คลังสินค้า	พื้นที่เช่า (ตรม.)
คลังสินค้าให้เช่า	52	205,352	62	257,108	33	153,873
คลังสินค้าที่มีสัญญาเช่าแต่ยังไม่ถึงกำหนดรับรู้รายได้	4	33,481	11	38,670	14	155,999
คลังสินค้าว่างพร้อมให้เช่า	1	8,450	34	86,713	62	187,963
คลังสินค้าที่อยู่ระหว่างการพัฒนา	49	157,186	19	159,082	31	176,604
คลังสินค้าที่อยู่ในแผนการพัฒนา	96	769,976	94	838,904	207	1,537,082
รวม	202	1,174,445	220	1,380,477	347	2,211,521

ตารางข้างต้นแสดงข้อมูลภายหลังการขายคลังสินค้าจำนวนหนึ่ง ซึ่งเกือบทั้งหมดมีผู้เช่าแล้วให้แก่ TFUND TLOGIS และ TGROWTH โดยมีรายละเอียดของการขายคลังสินค้า ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ดังนี้

	ปี 2554		ปี 2555		ปี 2556	
	จำนวน คลังสินค้า	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน คลังสินค้า	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน คลังสินค้า	พื้นที่เช่า (ตรม.)
คลังสินค้าที่ขายให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	13	55,230	36	117,664	50	182,095

อัตราการเช่าคลังสินค้าของบริษัทโดยเฉลี่ยในปี 2556 ลดลงจากปี 2555 ส่วนหนึ่งเนื่องมาจากการซื้อที่ดิน และมีทำเลที่ตั้งเพิ่มมากขึ้น จึงมีคลังสินค้าที่สร้างเสร็จพร้อมให้เช่าเพิ่มขึ้น ประกอบกับบริษัทมีการขายคลังสินค้าที่มีผู้เช่าแล้วให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์คิดเป็นพื้นที่ 182,095 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นจาก 117,664 ตารางเมตร ในปีก่อนหน้า อย่างไรก็ตาม พื้นที่เช่าคลังสินค้าสุทธิของปี 2556 ยังคงเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า เนื่องจากมีความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้ามากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกลุ่มผู้ให้บริการโลจิสติกส์และกลุ่มธุรกิจค้าปลีก

อัตราการเช่าคลังสินค้าเฉลี่ยในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา มีดังนี้

	ปี 2554	ปี 2555	ปี 2556
อัตราการเช่าคลังสินค้าเฉลี่ย (ร้อยละ)	88	89	71

ณ สิ้นปี 2556 ลูกค้าที่เช่าคลังสินค้าของบริษัทเป็นผู้ประกอบการจากประเทศต่าง ๆ ในอุตสาหกรรมหลายประเภท ดังนี้

อุตสาหกรรม	ร้อยละ	ประเทศ	ร้อยละ
1. ผู้ให้บริการโลจิสติกส์	53.8	1. ญี่ปุ่น	34.9
2. ยานยนต์	27.0	2. สวิตเซอร์แลนด์	19.6
3. ค้าปลีก/ค้าส่ง	15.1	3. ไทย	15.4
4. อื่น ๆ (เช่น อาหาร)	4.1	4. เนเธอร์แลนด์	15.1
		5. สหรัฐอเมริกา	10.4
		6. เยอรมนี	4.6
รวม	100.0	รวม	100.0

หมายเหตุ : สัดส่วนข้างต้นคำนวณจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของบริษัทในเดือนธันวาคม ปี 2556

3.2 บริการ

บริการที่เสนอให้ลูกค้า ได้แก่

➢ การดัดแปลงงานอาคารโรงงาน/คลังสินค้า

บริษัทมีทีมงานออกแบบ ก่อสร้าง ตลอดจนบริหารจัดการโครงการด้วยตนเอง ทำให้บริษัทสามารถให้ความช่วยเหลือลูกค้าในการออกแบบ และดัดแปลงอาคารโรงงาน/คลังสินค้าให้มีความเหมาะสมกับความต้องการเฉพาะของลูกค้าได้

➢ การจัดหาสาธารณูปโภค

บริษัทให้ความช่วยเหลือในการจัดหาระบบสาธารณูปโภคที่เพียงพอกับความต้องการของลูกค้า

➢ การขออนุญาตกับหน่วยงานราชการ

บริษัทให้ความช่วยเหลือเพื่อให้ได้รับใบอนุญาตที่จำเป็นต่อการเริ่มดำเนินการในเวลาอันรวดเร็ว เช่น ใบอนุญาตประกอบการ นอกจากนี้ บริษัทยังมีบริการให้ความช่วยเหลือลูกค้าในการขอ และต่อใบอนุญาตทำงานในราชอาณาจักรสำหรับพนักงานของลูกค้าซึ่งเป็นคนต่างด้าว

➢ บริการอื่น ๆ

นอกจากที่กล่าวข้างต้น บริษัทมีการให้ความช่วยเหลือแก่ลูกค้าในเรื่องต่าง ๆ ตามความต้องการเฉพาะของลูกค้าเท่าที่จะสามารถกระทำได้ เช่น การแนะนำผู้จำหน่ายสินค้า และแนะนำบุคลากรที่สำคัญให้แก่ลูกค้า

4. ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

4.1 แนวคิด อุปทาน/อุปสงค์ และสภาวะการแข่งขัน

4.1.1 โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

ก. แนวคิดของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

การพัฒนาอุตสาหกรรมโดยทั่วไปจะเริ่มต้นจากการพัฒนาที่ดินอุตสาหกรรม การจัดสร้างโครงสร้างพื้นฐานในที่ดินอุตสาหกรรม และการขายที่ดินให้แก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมเพื่อก่อสร้างโรงงานผลิตสินค้า

ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมอาจจัดสรรเงินลงทุนเพื่อเป็นเจ้าของโรงงานเอง หรืออาจเลือกเช่าโรงงานเพื่อลดต้นทุนในการดำเนินการ และลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งหากการให้เช่าโรงงานมีบริการแบบครบวงจร เพื่ออำนวยความสะดวกในการประกอบการให้แก่ผู้ประกอบการ ทั้งนี้ ในอดีตที่ผ่านมาจนถึงปัจจุบันมีผู้ประกอบการชาวต่างชาติจำนวนมากที่เข้ามาตั้งฐานการผลิตในประเทศไทย โดยไม่ต้องการถือกรรมสิทธิ์ในโรงงาน

ข. อุปทานของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

ผู้พัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมเพื่อขาย/ให้เช่า แบ่งออกเป็น 2 ประเภท ดังนี้

- ผู้พัฒนาโรงงานบนที่ดินอุตสาหกรรมที่ตนเองพัฒนาขึ้น ได้แก่ เจ้าของนิคมอุตสาหกรรม
- ผู้พัฒนาโรงงานบนที่ดินอุตสาหกรรมที่ซื้อ/เช่าจากเจ้าของที่ดินอุตสาหกรรม เช่น บริษัท ซึ่งสร้างโรงงานสำเร็จรูปเพื่อให้เช่าบนที่ดินที่ซื้อจากเจ้าของที่ดินอุตสาหกรรมในทำเลที่ตั้งที่หลากหลาย

ค. อุปสงค์ของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

การเลือกเช่าโรงงานเป็นทางเลือกหนึ่งของผู้ประกอบการที่ไม่ต้องการเป็นเจ้าของโรงงานเพื่อลดต้นทุนของโครงการ และเพื่อเพิ่มความยืดหยุ่นในการทำธุรกิจ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงที่มีความไม่แน่นอนของสถานการณ์ต่าง ๆ ที่มีอิทธิพลต่อบรรยากาศการลงทุน นอกจากนี้ วงจรชีวิตของผลิตภัณฑ์ที่มีแนวโน้มสั้นลง ตลอดจนการให้ความสำคัญกับอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนล้วนแต่เป็นปัจจัยเสริมให้ผู้ประกอบการมีความต้องการเช่าโรงงานแทนการลงทุนเป็นเจ้าของโรงงานเอง

ประเทศไทยตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดีสำหรับการลงทุน เนื่องจากตั้งอยู่ศูนย์กลางของภูมิภาคอาเซียน นอกจากนี้ ประเทศไทยยังมีแรงงานที่มีทักษะ มีระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ดี รวมทั้งมีกฎระเบียบต่าง ๆ ที่เอื้ออำนวยต่อการลงทุน การเติบโตของการลงทุนจากต่างประเทศในประเทศไทย จะส่งผลให้มีความต้องการเช่าโรงงานมากขึ้น

ง. สถานะการแข่งขัน

การสร้างโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในปัจจุบันถือว่าการแข่งขันไม่สูงนัก ปัจจุบันมีบริษัทที่จัดสร้างโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าที่มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายใกล้เคียงกันกับบริษัท ได้แก่ บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลด์ จำกัด และบริษัท สวนอุตสาหกรรมปิ่นทอง จำกัด

อย่างไรก็ตาม บริษัทเป็นรายเดียวที่ทำธุรกิจพัฒนาโรงงานให้เช่าเป็นธุรกิจหลัก บริษัทมีความได้เปรียบคู่แข่ง เนื่องจากบริษัทให้ความสำคัญกับธุรกิจการสร้างโรงงานเพื่อให้เช่าในทำเลที่ตั้งที่หลากหลาย และมีบริการที่ช่วยอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าแบบครบวงจร (One stop service) ทั้งการติดต่อขอใบอนุญาตต่าง ๆ กับหน่วยงานราชการที่ช่วยให้ลูกค้า ซึ่งส่วนใหญ่เป็นชาวต่างชาติสามารถเริ่มดำเนินงานได้ในระยะเวลาอันสั้น การช่วยเหลือเพื่อขอรับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน รวมทั้งบริการหลังการขายที่ให้การดูแลอย่างใกล้ชิดและรวดเร็ว นอกจากนี้ การที่บริษัทอยู่ในธุรกิจนี้มากกว่า 20 ปี และมีส่วนแบ่งตลาดประมาณร้อยละ 54 บริษัทจึงมีความได้เปรียบจากการประหยัดต่อขนาด (Economies of scale) อีกด้วย

4.1.2 คลังสินค้าให้เช่า

ก. แนวคิดของคลังสินค้าให้เช่า

ปัจจุบันต้นทุนจัดการด้านโลจิสติกส์ของประเทศไทยคิดเป็นสัดส่วนที่สูงเมื่อเทียบกับประเทศอื่น ๆ ในโลก ซึ่งส่งผลเสียต่อความสามารถในการแข่งขันของผู้ประกอบการในประเทศไทย การพัฒนาการจัดการด้านโลจิสติกส์ให้มีประสิทธิภาพ จะทำให้ต้นทุนสินค้าลดลง และยกระดับคุณภาพการบริการ อันจะช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันด้านการส่งออกของประเทศไทยได้มากขึ้น และยังช่วยให้สินค้าอุปโภคบริโภคของตลาดภายในประเทศมีราคาลดลง นอกจากนี้ ระบบการจัดการด้านโลจิสติกส์ของประเทศไทยที่มีประสิทธิภาพจะเป็นปัจจัยที่ส่งเสริมให้มีการลงทุนทางตรงจากต่างประเทศเพิ่มขึ้น

คลังสินค้าถือเป็นส่วนประกอบหนึ่งที่สำคัญของกิจกรรมโลจิสติกส์ คลังสินค้าที่มีคุณภาพได้มาตรฐานสากลจะช่วยให้ระบบโลจิสติกส์มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

บริษัทผู้ประกอบธุรกิจการจัดการด้านโลจิสติกส์จัดว่าเป็นผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านที่มีจำนวนเพิ่มขึ้น และมีความสำคัญมากขึ้น เนื่องจากผู้ผลิตสินค้า ผู้ค้าส่ง ผู้ค้าปลีก และผู้ประกอบการมีแนวโน้มที่จะใช้บริการจากผู้ให้บริการด้านโลจิสติกส์เพิ่มมากขึ้นแทนการมีหน่วยงานภายในเพื่อดำเนินการในเรื่องดังกล่าวเอง

อย่างไรก็ดี ผู้ประกอบการรวมทั้งบริษัทที่เชี่ยวชาญด้านโลจิสติกส์เหล่านี้ ส่วนใหญ่มีนโยบายไม่ต้องการลงทุนเพื่อเป็นเจ้าของในอสังหาริมทรัพย์ เช่น คลังสินค้า เนื่องจากเห็นว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีใช้กิจกรรมหลักของกิจการ บริษัทเหล่านี้ต้องการจำกัดการลงทุนเฉพาะสำหรับยานพาหนะ อุปกรณ์ระบบสารสนเทศต่าง ๆ รวมทั้งการพัฒนาบุคลากรที่เกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจ อันเป็นสินทรัพย์หลักที่จำเป็นต่อกิจการ และการรักษาความสามารถในการแข่งขันของกิจการเท่านั้น นอกจากนี้ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ก่อให้เกิดต้นทุนคงที่จำนวนมากเป็นระยะเวลานาน เป็นการเพิ่มความเสี่ยงของกิจการในกรณีที่ลูกค้ายกเลิกสัญญา

อีกทั้งบริษัทเหล่านี้ยังไม่ชำนาญในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้วยตนเองเนื่องจากมีใช้ธุรกิจหลัก เมื่อเป็นเช่นนี้ภาคอุตสาหกรรมด้านโลจิสติกส์โดยรวมจึงมุ่งหวังให้ภาคธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้พัฒนาพื้นที่สำหรับกิจการขนส่งและคลังสินค้าเพื่อให้เช่า

ข. อุปทานของคลังสินค้าให้เช่า

ปัจจุบันมีผู้ให้บริการคลังสินค้าให้เช่ากระจายอยู่ในเขตกรุงเทพฯ รอบนอก และปริมณฑล โดยอาคารคลังสินค้าส่วนใหญ่จะตั้งอยู่บริเวณถนนสายเอเชีย ถนนบางนา-ตราด และถนนพระราม 2 คลังสินค้าดังกล่าวส่วนใหญ่มิ่คุณภาพไม่ได้มาตรฐาน เช่น พื้นอาคารรับน้ำหนักได้น้อย มีรูปแบบอาคารที่ไม่สะดวกต่อการขนถ่ายสินค้า พื้นที่จัดเก็บไม่เหมาะสม ทำให้จัดเก็บสินค้าได้น้อย หรือค้นหาสินค้าได้ยาก ซึ่งส่งผลให้เกิดการขนย้ายที่ไม่จำเป็นมากเกินไป คลังสินค้าดังกล่าวไม่มีระบบสาธารณูปโภคที่สามารถตอบสนองความต้องการของธุรกิจขนส่งและคลังสินค้าได้ เช่น ระบบระบายน้ำที่ดี ระบบถนนที่สามารถรองรับรถบรรทุกขนาดใหญ่ นอกจากนี้ อาคารคลังสินค้าส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในเขตชุมชนและเขตที่อยู่อาศัยซึ่งไม่อยู่ในเขตผังเมืองสำหรับที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ทำให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ตามมา เช่น ปัญหาวจจร อุบัติเหตุ ความเสียหายของผิวจราจร รวมทั้งมลภาวะทางอากาศและทางเสียง

ค. อุปสงค์ของคลังสินค้าให้เช่า

- กลุ่มผู้ต้องการใช้อาคารคลังสินค้า ได้แก่
1. ธุรกิจขนส่งและบริหารคลังสินค้า (Logistics service providers) ซึ่งโดยส่วนใหญ่จะเป็นบริษัทชั้นนำจากในประเทศและต่างประเทศ บริษัทเหล่านี้จะมีความสามารถในการบริหารจัดการโดยใช้ระบบ software และระบบจัดการที่ทันสมัย และโดยทั่วไปบริษัทในธุรกิจขนส่งและบริหารคลังสินค้าจะไม่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แต่มีความต้องการเช่าคลังสินค้า
 2. ผู้ประกอบการประเภทศูนย์กระจายสินค้านำระหว่างประเทศด้วยระบบที่ทันสมัย (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. สภาวะการแข่งขัน

ปัจจุบันผู้พัฒนาอาคารคลังสินค้าที่มีคุณภาพซึ่งถือว่าเป็นคู่แข่งกับบริษัท ได้แก่ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) อย่างไรก็ตาม บริษัทมีความได้เปรียบคู่แข่งจากการที่บริษัทมีการพัฒนาคลังสินค้าในทำเลที่ตั้งที่หลากหลายและมีศักยภาพ ในขณะที่คู่แข่งมีทำเลที่ตั้งของคลังสินค้าเพียงไม่กี่แห่ง

4.2 กลยุทธ์การแข่งขัน

➤ ตำแหน่งทางการตลาด

บริษัทมีส่วนแบ่งในตลาดการให้เช่าโรงงานอุตสาหกรรมสำเร็จรูปร้อยละ 53.6 (รวมส่วนที่บริษัทบริหารให้แก่ TFUND ร้อยละ 30.4) ตามการสำรวจของบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ณ สิ้นไตรมาส 3/2556

บริษัทได้กำหนดตำแหน่งทางการตลาดในการเป็นผู้สร้างโรงงานให้เช่ารายใหญ่ในประเทศไทย บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะรักษาและพัฒนาตำแหน่งทางการตลาดให้ดียิ่งขึ้นด้วยการเพิ่มขนาดธุรกิจโดยการขยายฐานลูกค้า และรักษาคุณภาพของการให้บริการที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้าซึ่งจะส่งผลให้บริษัทมีความได้เปรียบจากการประหยัดต่อขนาด ได้ผลตอบแทนที่เพิ่มมากขึ้น และส่งเสริมตำแหน่งทางการตลาดของบริษัทให้ดียิ่งขึ้นในที่สุด

สำหรับอาคารคลังสินค้านั้น บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะเป็นผู้สร้างอาคารคลังสินค้าที่มีคุณภาพและมาตรฐานสูงที่มีส่วนแบ่งทางการตลาดมากที่สุดเช่นเดียวกับตำแหน่งทางการตลาดของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

➤ กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ลูกค้าเป้าหมายของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า คือ ผู้ผลิตชิ้นส่วนให้แก่ผู้ประกอบการขนาดใหญ่ อย่างไรก็ตาม บริษัทสามารถสร้างโรงงานที่มีลักษณะเฉพาะให้ตามความต้องการของลูกค้า ซึ่งส่วนใหญ่จะมีขนาดกลาง-ใหญ่

สำหรับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่เช่าอาคารคลังสินค้าของบริษัท ได้แก่ ผู้ผลิต ผู้ค้าส่งและค้าปลีก และผู้ประกอบการรวมถึงผู้ให้บริการขนส่ง และบริหารคลังสินค้า

➤ กลยุทธ์ด้านราคา

ค่าเช่าโรงงาน และคลังสินค้าของบริษัทถูกกำหนดจากต้นทุนการก่อสร้างและต้นทุนทางการเงินเป็นหลัก อย่างไรก็ตาม ในการกำหนดค่าเช่าบริษัทยังได้คำนึงถึงราคาเช่าโรงงานและคลังสินค้าของคู่แข่งด้วย โดยบริษัทได้มีการตรวจสอบสภาวะตลาดอยู่เสมอ เพื่อให้แน่ใจว่าค่าเช่าโรงงานและคลังสินค้าของบริษัทอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้

➤ กลยุทธ์ด้านการส่งเสริมการตลาด

กิจกรรมการส่งเสริมการตลาดที่สำคัญ ได้แก่ การติดต่อลูกค้าเป้าหมายโดยตรง และการติดต่อผ่านตัวกลางต่าง ๆ เช่น ติดต่อผู้ผลิตรายใหญ่เพื่อเสนอบริการให้เข้าโรงงาน/คลังสินค้าให้แก่ลูกค้าของผู้ผลิตเหล่านั้น การติดต่อผ่านหน่วยงานรัฐบาล สถานทูต สำนักงานการค้า สมาคมหอการค้า เจ้าของนิคมอุตสาหกรรม ตัวแทนซื้อขายอาหารมหรพณ์ และตัวกลางอื่น ๆ

บริษัทมีการพัฒนาสื่อเพื่อส่งเสริมการตลาด อันได้แก่ สิ่งพิมพ์เอกสารเชิญชวน การโฆษณาในหนังสือต่าง ๆ อินเทอร์เน็ตเว็บไซต์ แผ่นป้ายโฆษณาที่ติดตั้งบริเวณหน้าโครงการ แผ่นป้ายโฆษณาขนาดใหญ่ข้างทางด่วน และการส่งจดหมายทางไปรษณีย์

นอกจากนี้ยังมีการใช้สื่อทางการตลาดประเภทอื่นที่มีประสิทธิผลตามความเหมาะสม ได้แก่ การเข้าร่วมงานสัมมนาทางแสดงสินค้า และการประชุมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งภายในและต่างประเทศ

4.3 แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรมและสภาพการแข่งขันในอนาคต

4.3.1 แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรม

ความต้องการเข้าทั้งโรงงานและคลังสินค้ามีแนวโน้มการเติบโตที่ดีจากการเติบโตของอุตสาหกรรมยานยนต์เพื่อการส่งออกไปยังตลาดในประเทศภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก การขยายการลงทุนของผู้ค้าปลีกขนาดใหญ่ไปตามทำเลที่มีศักยภาพในจังหวัดที่สำคัญตามภาคต่าง ๆ เพิ่มมากขึ้น รวมทั้งการขยายธุรกิจของผู้ให้บริการโลจิสติกส์ นอกจากนี้ การย้ายฐานการผลิตเข้ามาในประเทศแถบเอเชียเพิ่มขึ้นโดยเฉพาะอย่างยิ่งอุตสาหกรรมยานยนต์ รวมทั้งการจัดตั้งประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) ซึ่งจะทำให้เกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่หลากหลายในภูมิภาค นอกจากนั้น แนวโน้มที่ผู้ประกอบการไม่ต้องการลงทุนในสินทรัพย์ถาวร แต่ต้องการใช้เงินทุนที่มีอยู่ให้เป็นประโยชน์ที่สุดจะเป็นปัจจัยสนับสนุนให้มีความต้องการเข้าโรงงาน/คลังสินค้าเพิ่มมากขึ้น

4.3.2 การแข่งขัน

ผู้เข้ามาแข่งขันรายใหม่จะต้องใช้เงินทุนสูง และต้องใช้ระยะเวลานานในการพัฒนาโครงการที่มีความหลากหลายทั้งในด้านทำเลที่ตั้ง รูปแบบ และขนาด ที่มีลักษณะเช่นเดียวกับของบริษัท ตลอดจนการให้บริการที่เกี่ยวข้องดังเช่นที่บริษัทดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน

5. การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทสร้างโรงงาน/คลังสินค้าบนที่ดินที่มีศักยภาพ ด้วยทีมงานออกแบบและทีมงานก่อสร้างของบริษัทเอง ซึ่งช่วยให้เกิดความคล่องตัวในการบริหารงานก่อสร้าง อีกทั้งช่วยให้ต้นทุนการก่อสร้างของบริษัทอยู่ในระดับต่ำ

วัสดุก่อสร้างที่สำคัญในการก่อสร้างโรงงาน/คลังสินค้าของบริษัท ได้แก่ เหล็ก และคอนกรีต ทั้งนี้ บริษัทสามารถสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างได้จากผู้ผลิตหลายรายด้วยคุณภาพและราคาที่ใกล้เคียงกัน

ปัจจัยความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงจากสัญญาเช่าระยะสั้น

จากการที่สัญญาเช่าโรงงาน/คลังสินค้าของบริษัทส่วนใหญ่มีอายุ 3 ปี (โดยมีทางเลือกในการต่อสัญญา) จึงอาจทำให้พนักงานกังวลว่าบริษัทจะได้รับผลกระทบหากลูกค้าไม่ต่อสัญญาเช่า

อย่างไรก็ดี โดยทั่วไปเมื่อลูกค้าเริ่มทำการผลิตแล้วมักจะไม่นายออกจากโรงงานของบริษัท นอกจากจะมีเหตุผลที่สมควรอื่น ซึ่งโดยปกติการต่อสัญญาเช่ามีเกินกว่าร้อยละ 80 ของสัญญาเช่าที่ครบกำหนด

การที่บริษัทมีโรงงาน/คลังสินค้าให้เช่าในหลายทำเลที่ตั้ง อีกทั้งผู้เช่าก็เป็นผู้ประกอบการในธุรกิจที่หลากหลาย และมาจากหลายประเทศ จึงเป็นการกระจายความเสี่ยงของการยกเลิกสัญญาของผู้เช่า นอกจากนี้ โรงงาน/คลังสินค้าของบริษัทยังถูกออกแบบมาเป็นแบบมาตรฐาน และอยู่ในพื้นที่ที่ได้รับความนิยมจากผู้เช่า ดังนั้น หากมีการยกเลิกสัญญาของผู้เช่า บริษัทจะสามารถหาผู้เช่าใหม่ได้ไม่ยาก

2. ความเสี่ยงจากการที่โรงงาน/คลังสินค้าบางส่วนตั้งอยู่ในเขตที่มีความเสี่ยงต่อการเกิดอุทกภัย

ในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2554 บริษัทได้รับผลกระทบจากการเกิดอุทกภัยในพื้นที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และปทุมธานี โดยโรงงาน/คลังสินค้าในพื้นที่ดังกล่าวได้รับความเสียหาย ส่งผลให้ผู้เช่าต้องหยุดการดำเนินธุรกิจ และไม่สามารถชำระค่าเช่าให้แก่บริษัท รวมทั้งผู้เช่าได้มีการยกเลิกสัญญาเช่าเป็นจำนวนมาก ในขณะเดียวกัน ผู้ประกอบการรายใหม่ยังคงชะลอการตัดสินใจเช่าโรงงานในพื้นที่ดังกล่าวจนถึงปัจจุบัน ทั้งนี้ เหตุอุทกภัยอาจทำให้นักลงทุนมีความกังวลว่าบริษัทมีความเสี่ยงที่จะเผชิญกับเหตุอุทกภัยได้อีกในอนาคตและมีความเสี่ยงที่จะไม่มีผู้เช่าโรงงานที่ตั้งอยู่ในพื้นที่บริเวณนี้ อันจะส่งผลให้บริษัทมีโรงงานว่างเป็นระยะเวลาหนึ่ง

บริษัทได้มีการทำประกันภัยคุ้มครองความเสียหายที่เกิดกับทรัพย์สิน รวมทั้งการประกันรายได้จากกรณีธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) เพื่อลดผลกระทบหากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวขึ้นอีก ซึ่งแม้บริษัทจะต้องชำระค่าเบี้ยประกันภัยในอัตราที่สูงขึ้นจากเดิม แต่บริษัทสามารถเรียกเก็บค่าเบี้ยประกันภัยจากผู้เช่าที่เช่าโรงงาน/คลังสินค้าของบริษัทได้ พร้อมกันนี้บริษัทได้หยุดการพัฒนาโรงงานในพื้นที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยาและปทุมธานี เพื่อลดการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ว่าง นอกจากนี้ผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรมรวมทั้งเขตอุตสาหกรรมของบริษัท ในพื้นที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และปทุมธานีมีการสร้างแนวคอนกรีตป้องกันน้ำ ซึ่งสร้างเสร็จแล้ว ในช่วงปลายปี 2555 ซึ่งแนวป้องกันน้ำดังกล่าวจะสามารถปกป้องทรัพย์สินที่อยู่ในพื้นที่ดังกล่าวได้

จากการที่บริษัทมีโรงงาน/คลังสินค้าตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่หลากหลาย โดยส่วนใหญ่อยู่ทางภาคตะวันออก ทำให้บริษัทสามารถรองรับความต้องการของลูกค้าทั้งที่เป็นลูกค้าใหม่ และลูกค้าที่ต้องการย้ายการผลิตจากพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบจากอุทกภัยในขณะนั้น ไปยังพื้นที่ที่ปลอดภัย ความเสียหายอย่างกว้างขวางจากเหตุการณ์น้ำท่วมในปี 2554 ทำให้รัฐบาลให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการน้ำอย่างจริงจัง บริษัทเชื่อมั่นว่าปัจจัยต่าง ๆ ที่กล่าวมาจะช่วยสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ประกอบการในการกลับมาให้ความสนใจเช่าโรงงาน/คลังสินค้าในพื้นที่ดังกล่าวอีกครั้งในระยะเวลาอันใกล้ รวมทั้งศักยภาพของพื้นที่ดังกล่าวในการเป็นศูนย์กลางของการผลิตในอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์

และอุตสาหกรรมอาหาร ซึ่งเป็นอุตสาหกรรมที่ต้องใช้น้ำเป็นจำนวนมาก นอกจากนั้น พื้นที่ดังกล่าวยังเป็นพื้นที่เหมาะสมสำหรับการกระจายสินค้าไปยังภาคเหนือ และภาคตะวันออกเฉียงเหนือของประเทศอีกด้วย

ในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2556 ได้เกิดเหตุอุทกภัยในบางพื้นที่ทางภาคตะวันออกเฉียงรวมทั้ง จังหวัดระยอง ชลบุรี และปราจีนบุรี อย่างไรก็ตาม เหตุอุทกภัยมิได้รุนแรงดังเช่นในปี 2554 โรงงานและคลังสินค้าของบริษัทในพื้นที่ดังกล่าวไม่ได้รับความเสียหาย และผู้เช่าสามารถดำเนินธุรกิจได้ตามปกติ โดยในช่วงเวลาดังกล่าว บริษัทได้ให้ความช่วยเหลือผู้เช่าในการป้องกันความเสียหายอย่างเต็มที่ และร่วมติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิด ทั้งนี้ผู้เช่ายังคงมีความเชื่อมั่นในศักยภาพของพื้นที่ดังกล่าว และไม่ได้มีการย้ายออกจากพื้นที่

3. ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่า

ณ 31 ธันวาคม 2556 ลูกค้ายที่เช่าโรงงานของบริษัทร้อยละ 40 เป็นผู้ประกอบการจากประเทศญี่ปุ่น โดยมีสัดส่วนร้อยละ 28 เป็นผู้ผลิตชิ้นส่วนในกลุ่มอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์/เครื่องใช้ไฟฟ้า และร้อยละ 26 เป็นผู้ผลิตชิ้นส่วนยานยนต์ นอกจากนี้ ลูกค้ายที่เช่าคลังสินค้าของบริษัทร้อยละ 35 เป็นผู้ประกอบการจากประเทศญี่ปุ่นเช่นกัน โดยมีสัดส่วนร้อยละ 54 เป็นผู้ให้บริการโลจิสติกส์ ดังนั้น หากมีการลดลงของการลงทุนในอุตสาหกรรมดังกล่าว และมีการลดลงของการลงทุนจากประเทศญี่ปุ่น อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของบริษัท

อย่างไรก็ตาม บริษัทเชื่อว่าผลกระทบดังกล่าวจะมีไม่มากนัก เนื่องจากลูกค้าของบริษัทในกลุ่มอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์/เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ที่หลากหลายซึ่งรวมถึงเครื่องใช้ไฟฟ้า ซึ่งส่วนใหญ่เป็นอุตสาหกรรมที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน ตัวอย่างเช่น อุตสาหกรรมรับจ้างผลิตชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ทั่วไป (Electronic Manufacturing Services) อุตสาหกรรมผลิตชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ในเครื่องใช้ไฟฟ้า อุตสาหกรรมผลิต Hard Disk Drive อุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้าต่าง ๆ เป็นต้น นอกจากนี้ กลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ยังเป็นอุตสาหกรรมที่มีแนวโน้มการเติบโตที่ดี จากการฟื้นตัวของตลาดโลกและการย้ายฐานการผลิตของผู้ผลิตรายใหญ่มายังประเทศไทยในการผลิตรถยนต์เพื่อการส่งออก ส่งผลให้ความต้องการชิ้นส่วนยานยนต์มีโอกาสดีขึ้นอีกมาก นอกจากนี้ การที่ผู้เช่าในอุตสาหกรรมชิ้นส่วนยานยนต์มีสัดส่วนเพิ่มขึ้นมาอยู่ในระดับใกล้เคียงกับผู้ผลิตชิ้นส่วนในอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์และเครื่องใช้ไฟฟ้า มีส่วนช่วยลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้เช่าเพียงอุตสาหกรรมใดอุตสาหกรรมหนึ่ง

นอกจากความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของกลุ่มอุตสาหกรรมที่เช่าโรงงานแล้ว ธุรกิจผู้ให้บริการโลจิสติกส์เป็นธุรกิจที่มีสัดส่วนการเช่าคลังสินค้าของบริษัทสูงที่สุด อย่างไรก็ตาม บริษัทเชื่อว่าผลกระทบดังกล่าวจะมีไม่มากนัก เนื่องจากบริษัทในกลุ่มผู้ให้บริการโลจิสติกส์มีการให้บริการจัดเก็บ และ/หรือขนส่งสินค้าที่หลากหลายและไม่มี ความเกี่ยวข้องกัน ตัวอย่างเช่น ชิ้นส่วนยานยนต์ เครื่องใช้ไฟฟ้า ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ สินค้าอุปโภค-บริโภค เอกสาร สินค้าเพื่อสุขภาพและความงาม สารเคมีต่าง ๆ เป็นต้น

สำหรับการลงทุนจากประเทศญี่ปุ่นนั้น ผู้ประกอบการจากประเทศญี่ปุ่นเป็นผู้ลงทุนอันดับหนึ่งในประเทศไทย จึงเป็นเหตุให้บริษัทซึ่งมีส่วนแบ่งการตลาดของโรงงานสำเร็จรูปสูงที่สุดและเป็นผู้ให้เช่าคลังสินค้ารายใหญ่ของประเทศไทย มีลูกค้าเช่าโรงงานและคลังสินค้าจากประเทศญี่ปุ่นมากเป็นไปตามสัดส่วน บริษัทมีความเห็นว่าในภูมิภาคเอเชีย

ประเทศไทยยังคงเป็นประเทศในลำดับต้น ๆ ที่นักลงทุนมีความสนใจเข้ามาลงทุนจากความได้เปรียบในด้านต้นทุนการผลิต ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่าที่มาจากประเทศญี่ปุ่นจึงเป็นความเสี่ยงที่รับได้

นอกจากนั้น จากการที่โรงงานและคลังสินค้าของบริษัทมีรูปแบบมาตรฐานจึงสามารถรองรับความต้องการของผู้ประกอบการจากทุก ๆ อุตสาหกรรม

4. ความเสี่ยงจากการไม่มีผู้เช่าโรงงาน/คลังสินค้าที่อยู่ในแผนการก่อสร้างในปัจจุบัน

ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2556 บริษัทมีโรงงาน 160 โรง และคลังสินค้า 207 หลัง ที่อยู่ในแผนการก่อสร้าง โดยบริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการไม่มีผู้เช่าโรงงาน/คลังสินค้าที่จะสร้างแล้วเสร็จตามแผนการก่อสร้างในปัจจุบัน อันจะส่งผลให้บริษัทมีภาระต้นทุนการก่อสร้างในช่วงเวลาดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม บริษัทเชื่อว่าจะสามารถควบคุมความเสี่ยงดังกล่าวได้ เนื่องจากบริษัทได้มีนโยบายในการสร้างโรงงาน/คลังสินค้าเพื่อปล่อยทิ้งไว้ให้ว่างจำนวนมาก กล่าวอีกนัยหนึ่งก็คือ บริษัทจะสร้างโรงงาน/คลังสินค้าเตรียมไว้พร้อมให้เช่าในแต่ละทำเลโดยเฉลี่ยประมาณ 3 - 4 โรง และจะชะลอการก่อสร้างหากมีโรงงาน/คลังสินค้าที่สร้างเสร็จพร้อมให้เช่ามากกว่าจำนวนที่ต้องการ ทั้งนี้ การที่บริษัทมีทีมงานก่อสร้างของตนเอง ทำให้การบริหารการก่อสร้างทำได้มีประสิทธิภาพ และมีความยืดหยุ่นในการเร่ง/ชะลอ/หยุดการก่อสร้าง หรือโยกย้ายคนงานไปก่อสร้างในทำเลที่มีความต้องการเช่าโรงงาน/คลังสินค้าได้โดยง่าย

5. ความเสี่ยงจาก Dilution Effect จากการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W6

ในเดือนตุลาคม 2555 บริษัทได้มีการออกใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W6 จำนวน 32,883,000 หน่วย ให้แก่กรรมการและพนักงานที่ได้รับคัดเลือกของบริษัท (ออกเพื่อทดแทน TICON-W5 ที่ทำการยกเลิก) ปัจจุบัน TICON-W6 มีอัตราแปลงสภาพ 1 ใบสำคัญแสดงสิทธิต่อ 1.02997 หุ้นสามัญ และราคาแปลงสภาพหุ้นละ 7.767 บาท ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ยังคงเหลือใบสำคัญแสดงสิทธิที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิจำนวนทั้งสิ้น 3,800,310 หน่วย

ในการนี้หากผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิได้ทำการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทเต็มจำนวน ผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทอาจได้รับผลกระทบจาก Dilution Effect ทั้งในเรื่องของราคาหุ้นในตลาดที่อาจปรับตัวลดลง และสัดส่วนการถือหุ้นที่ลดลง ดังต่อไปนี้

ก่อนการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิเต็มจำนวน (31 ธันวาคม 2556)

จำนวนหุ้นสามัญที่เรียกชำระแล้ว	912,376,439	หุ้น
สัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นก่อนการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ	100	%

หลังการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิเต็มจำนวน (TICON-W6)

จำนวนหุ้นสามัญที่เรียกชำระแล้ว	916,290,644	หุ้น
สัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นภายหลังการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ	99.57	%
สัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นที่ลดลง	0.43	%

6. ความเสี่ยงจากการปรับราคาการใช้สิทธิและอัตราการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W6

การปรับราคาการใช้สิทธิและอัตราการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W6 ตามเงื่อนไขการรับสิทธิที่ระบุในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหลักทรัพย์ของบริษัท ในกรณีที่บริษัทมีการเสนอขายหลักทรัพย์ออกใหม่ที่ใช้สิทธิในการซื้อหรือแปลงสภาพเพื่อซื้อหุ้นสามัญต่อผู้ถือหุ้นเดิมและ/หรือต่อประชาชนทั่วไปในอนาคต วิธีการรับสิทธิดังกล่าวอาจไม่สามารถชดเชยสิทธิประโยชน์ของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิได้อย่างครบถ้วน เนื่องจากสูตรการคำนวณการรับสิทธิคำนึงถึงเพียงราคาหลักทรัพย์แปลงสภาพที่ออกใหม่ ณ วันรับสิทธิเท่านั้น มิได้คำนึงถึงมูลค่าตามเวลาของหลักทรัพย์แปลงสภาพแต่อย่างใด

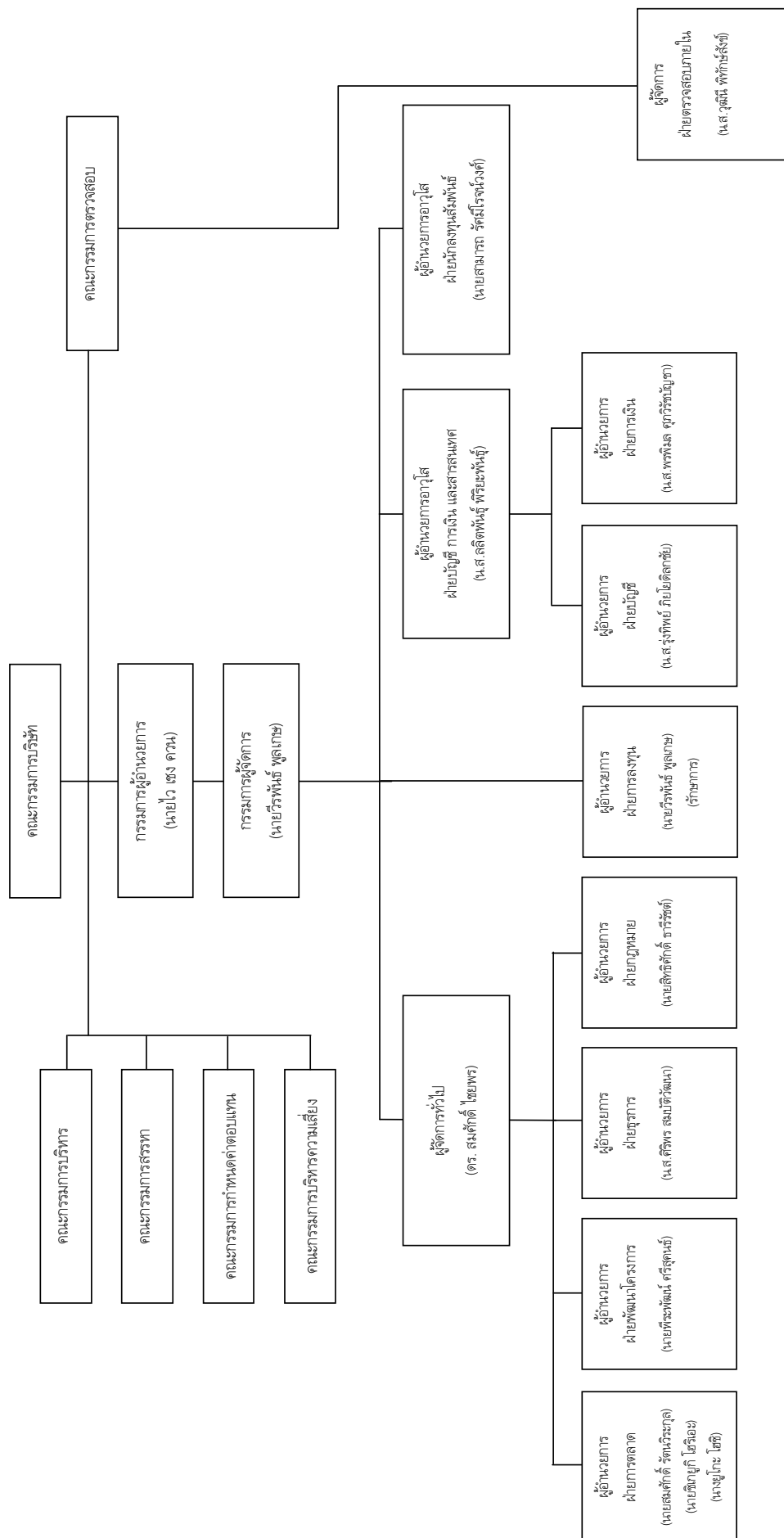
โครงสร้างการถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้น	ณ วันที่ 14 มีนาคม 2557	
	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1. บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน)	187,578,756	20.56
2. กลุ่มซีดีเรียลตี้		
บริษัท ซีดี วิลล่า จำกัด	32,140,125	3.52
นางสิริญา โสภณพนิช	9,548,938	1.05
บริษัท ซีดีเรียลตี้ จำกัด	2,152,237	0.24
นายชาลี โสภณพนิช	20,644,925	2.26
	64,486,225	7.07
3. กรรมการ/ผู้บริหาร/ผู้ที่เกี่ยวข้อง		
นางยุพดี ควน (กรรมการ)	32,388,000	3.55
นางสาวศิริพร สมบัติวัฒนา (ผู้อำนวยการฝ่ายธุรการ) และคู่สมรส	16,141,600	1.77
นายวีรพันธ์ พูลเกษ (กรรมการผู้จัดการ) และคู่สมรส	11,073,715	1.22
นายตรีขวัญ บุญนาค (กรรมการ และการกรรมการตรวจสอบ) และคู่สมรส	1,186,969	0.13
นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เรนท์ (กรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบ)	515,912	0.06
นางสาวลลิตพันธุ์ ปรียะพันธุ์ (ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายบัญชี การเงิน และสารสนเทศ และเลขานุการบริษัท)	185,432	0.02
ดร. สมศักดิ์ ไชยพร (ผู้จัดการทั่วไป)	101,746	0.01
นางสาวพรพิมล ศุภวิรัชปัญญา (ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน)	40,890	0.00
นายพีระพัฒน์ ศรีสุคนธ์ (ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาโครงการ)	20,000	0.00
นายสมศักดิ์ รัตนวิระกุล (ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด 1)	12,011	0.00
นางยูโกะ โฮชิ (ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด 3)	78	0.00
นางมาลินี ไชริยะ (คู่สมรสของผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด 2)	7	0.00
	61,666,360	6.76
4. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	56,279,545	6.17
5. นายจตุพล เกียรติชัยกิจกุล	37,158,000	4.07
6. Nortrust Nominees Limited Group	35,890,062	3.93
7. นายประชา กิจวรเมธา	32,589,903	3.57
8. State Street Bank Europe Limited	26,136,259	2.87
9. นางสาวดา สีสวัสดิ์ตระกูล	24,577,475	2.69
10. Chase Nominees Limited Group	18,257,004	2.00
11. อื่น ๆ	367,776,443	40.31
รวม	912,396,032	100.00

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

โครงสร้างการจัดการ

1. โครงสร้างการจัดการ ณ 31 ธันวาคม 2556



บริษัทมีคณะกรรมการบริษัท 1 ชุด และคณะกรรมการ 5 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน คณะกรรมการสรรหา และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

2. คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2556 ประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ 9 ท่าน ดังนี้

- | | |
|--------------------------------|----------------------|
| 1. นายชาลี โสภณพนิช | ประธานกรรมการ |
| 2. นายจิระพงษ์ วินิชบุตร | กรรมการ |
| 3. นายชาย วินิชบุตร | กรรมการ |
| 4. นายไฉ เชง ควน | กรรมการผู้อำนวยการ |
| 5. นางยุพดี ควน* | กรรมการ |
| 6. นายวีรพันธ์ พูลเกษ | กรรมการผู้จัดการ |
| 7. นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เรนท์ | ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 8. นายชัชวาลย์ เจียรนนท์ | กรรมการตรวจสอบ |
| 9. นายตรีชัชวาล บุญนา | กรรมการตรวจสอบ |

* นางยุพดี ควน ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการของบริษัท เมื่อวันที่ 19 เมษายน 2556

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัทประกอบด้วยนายชาลี โสภณพนิช นายจิระพงษ์ วินิชบุตร นายชาย วินิชบุตร นายไฉ เชง ควน และนายวีรพันธ์ พูลเกษ โดยกรรมการสองในห้าท่านนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันพร้อมประทับตราสำคัญของบริษัท

ทั้งนี้ นายชาลี โสภณพนิช เป็นตัวแทนของกลุ่มซีดีดีเรียลตี้ นายจิระพงษ์ วินิชบุตร และนายชาย วินิชบุตร เป็นตัวแทนของกลุ่มโรจนะ

บทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

- กรรมการใหม่ควรเข้ารับการปฐมนิเทศความรู้เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของบริษัท
- ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัท และมีความรับผิดชอบเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกราย
- กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัท และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการเป็นไปตามนโยบาย และระเบียบของบริษัทอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อเพิ่มมูลค่าทางเศรษฐกิจสูงสุดให้แก่กิจการ และความมั่งคั่งสูงสุดให้แก่ผู้ถือหุ้น
- รายงานให้ผู้ถือหุ้นทราบถึงผลประกอบการของบริษัทในที่ประชุมผู้ถือหุ้นและในรายงานประจำปีของบริษัท
- ดำเนินการให้บริษัทมีระบบบัญชี การรายงานทางการเงิน การควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพและเชื่อถือได้
- ทบทวนนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีเป็นประจำปีอย่างสม่ำเสมอ

7. ควบคุม ดูแล ให้ฝ่ายบริหารมีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างมีจริยธรรมและความเท่าเทียมกัน

8. กรรมการที่เป็นอิสระและกรรมการจากภายนอกอื่น มีความพร้อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนเองอย่างเป็นอิสระในการพิจารณากำหนดกลยุทธ์ การบริหารงาน การใช้ทรัพยากร การแต่งตั้งกรรมการ และการกำหนดมาตรฐานการดำเนินงาน ตลอดจนพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่น ๆ หรือฝ่ายจัดการ ในกรณีที่มีความเห็นขัดแย้งในเรื่องที่มีผลกระทบต่อความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นทุกราย

9. ในกรณีที่จำเป็น คณะกรรมการสามารถขอคำแนะนำหรือความเห็นทางวิชาชีพจากที่ปรึกษาภายนอกเกี่ยวกับการดำเนินงาน โดยบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย

10. จัดให้มีเลขานุการบริษัท เพื่อช่วยดำเนินการต่าง ๆ ของคณะกรรมการและบริษัท อันได้แก่ การประชุมกรรมการและผู้ถือหุ้น ตลอดจนการให้คำแนะนำแก่กรรมการและบริษัทในการปฏิบัติตนและดำเนินการให้ถูกต้องตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องต่าง 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) เลือกบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้

ค. บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่ากับจำนวนกรรมการที่จะมีในการเลือกตั้งครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมามีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะมีได้ในการเลือกตั้งครั้งนั้น ให้ประธานในที่ประชุมเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

2. คณะกรรมการเป็นผู้เลือกบุคคลเข้าเป็นกรรมการแทนตำแหน่งกรรมการที่ว่างลงเพราะสาเหตุอื่นใด นอกจากถึงคราวออกตามวาระ

3. คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหาร ณ 31 ธันวาคม 2556 ประกอบด้วยสมาชิก 5 ท่าน ดังนี้

- | | |
|--------------------------|---|
| 1. นายไฉ่ เสง ควน | ประธานกรรมการบริหาร |
| 2. นายวีรพันธ์ พูลเกษ | รองประธานกรรมการบริหาร |
| 3. นายชาติ โสภณพนิช | กรรมการบริหาร |
| 4. นายจิระพงษ์ วินิชบุตร | กรรมการบริหาร |
| 5. ดร. สมศักดิ์ ไชยพร | กรรมการบริหารและเลขานุการคณะกรรมการบริหาร |

บทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

1. ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
2. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับ ตลอดจนระเบียบของบริษัทโดยเคร่งครัด

4. คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบ ณ 31 ธันวาคม 2556 ประกอบด้วยกรรมการ 3 ท่าน ดังนี้

- | | |
|--------------------------------|-------------------------------------|
| 1. นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เรนท์ | ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ |
| 2. นายชัชวาลย์ เจียรนนท์ | กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ |
| 3. นายตรีวิทย์ บุญนา | กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ |

ทั้งนี้ กรรมการตรวจสอบทั้งสามท่านมีความรู้และประสบการณ์เพียงพอที่จะสามารถทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงิน

บทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานให้บริษัทมีรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเปิดเผยอย่างเพียงพอ
2. สอบทานให้บริษัทมีระบบควบคุมภายใน การตรวจสอบภายใน และการบริหารความเสี่ยงมีความเหมาะสมและมีประสิทธิภาพเพียงพอ
3. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และประเมินผลการปฏิบัติงานของหัวหน้าฝ่ายตรวจสอบภายใน รวมทั้งความเป็นอิสระของฝ่ายตรวจสอบภายใน
4. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
5. พิจารณารายการระหว่างกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎระเบียบและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

6. สอบทานและพิจารณาพร้อมกับฝ่ายจัดการในเรื่องข้อบกพร่องสำคัญที่ตรวจพบและการสนองตอบจากฝ่ายจัดการ

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 และลดความซ้ำซ้อนในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบด้านการเงิน

11. ให้ความเห็นชอบ กฎบัตร แผนงาน งบประมาณ และอัตราค่าจ้างของฝ่ายตรวจสอบภายใน

12. สอบทานความมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลของระบบเทคโนโลยีสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง

13. ในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ หากพบหรือมีข้อสงสัยว่ามีรายการหรือการกระทำซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท ให้คณะกรรมการตรวจสอบรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อดำเนินการปรับปรุงแก้ไขภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควร

14. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายตามที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควร

องค์ประกอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการอิสระของบริษัทอย่างน้อย 3 ท่านซึ่งไม่เป็นผู้บริหารบริษัท และได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท หรือผู้ถือหุ้น

2. คณะกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 ท่านต้องเป็นผู้มีความรู้ความเข้าใจหรือมีประสบการณ์ด้านการบัญชีหรือการเงินอย่างเพียงพอที่จะทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงิน

หลักเกณฑ์การเสนอชื่อและแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการสรรหาเป็นผู้เสนอชื่อสมาชิกคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อให้ผู้ถือหุ้นหรือคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้คัดเลือกและแต่งตั้งโดยคณะกรรมการตรวจสอบต้องมีคุณสมบัติดังนี้

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 หมายถึง ผู้ที่มีความสัมพันธ์หรือเกี่ยวข้องกับบริษัท จนทำให้ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างอิสระหรือคล่องตัว เช่น คู่ค้า ลูกค้า เจ้าหนี้ ลูกหนี้ หรือผู้ที่มีความเกี่ยวข้องทางธุรกิจ อย่างมีนัยสำคัญ เป็นต้น

5. คณะกรรมการกำหนดคำตอบแทน

คณะกรรมการกำหนดคำตอบแทนของบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2556 ประกอบด้วยกรรมการ 3 ท่าน ดังนี้

- | | |
|--------------------------------|----------------------------|
| 1. นายชาลี โสภณพนิช | ประธานกรรมการกำหนดคำตอบแทน |
| 2. นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เรนท์ | กรรมการกำหนดคำตอบแทน |
| 3. นายจิระพงษ์ วินิชบุตร | กรรมการกำหนดคำตอบแทน |

บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการกำหนดคำตอบแทน

1. เสนอนโยบายและหลักเกณฑ์การจ่ายคำตอบแทน ค่าเบี้ยประชุม โบนัส สวัสดิการ และผลประโยชน์ตอบแทนอื่น ๆ ทั้งที่เป็นตัวเงินและมีใช้ตัวเงินที่จ่ายให้แก่คณะกรรมการและคณะอนุกรรมการของบริษัท โดยคำนึงถึงคำตอบแทนที่ปฏิบัติอยู่ในอุตสาหกรรม

2. พิจารณากำหนดสวัสดิการและผลประโยชน์ตอบแทนอื่น ๆ ทั้งที่เป็นตัวเงินและมีใช้ตัวเงินให้แก่พนักงานของบริษัท

6. คณะกรรมการสรรหา

คณะกรรมการสรรหาของบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2556 ประกอบด้วยกรรมการ 4 ท่าน ดังนี้

1. นายชาติ โสภณพนิช	ประธานกรรมการสรรหา
2. นายจิระพงษ์ วินิชบุตร	รองประธานกรรมการสรรหา
3. นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เรนท์	กรรมการสรรหา
4. นายตรีวิทย์ บุญนา	กรรมการสรรหา

บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหา

- กำหนดหลักเกณฑ์ และวิธีการสรรหากรรมการบริษัท และอนุกรรมการ รวมทั้ง กรรมการผู้อำนวยการ และ กรรมการผู้จัดการบริษัท เพื่อความโปร่งใสในการสรรหาผู้ที่จะมาดำรงตำแหน่งดังกล่าว
- เสนอชื่อกรรมการ และ/หรือ อนุกรรมการ เพื่อให้คณะกรรมการ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นแต่งตั้ง
- คัดเลือกผู้สมัครเพื่อแต่งตั้งเป็นกรรมการผู้อำนวยการและกรรมการผู้จัดการบริษัท

7. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2556 ประกอบด้วยสมาชิก 6 ท่าน ดังนี้

1. นายตรีวิทย์ บุญนา	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
2. นายวีรพันธ์ พูลเกษ	กรรมการบริหารความเสี่ยง
3. ดร. สมศักดิ์ ไชยพร	กรรมการบริหารความเสี่ยง
4. นายปธาน สมบูรณ์สิน	กรรมการบริหารความเสี่ยง
5. นางสาวลลิตพันธ์ พิริยะพันธุ์	กรรมการบริหารความเสี่ยง
6. นายพีระพัฒน์ ศรีสุคนธ์	กรรมการบริหารความเสี่ยงและเลขานุการ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

- พิจารณานโยบายการบริหารความเสี่ยงของบริษัทให้ครอบคลุมความเสี่ยงด้านเครดิต (Credit Risk) ความเสี่ยงด้านตลาด (Market Risk) ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ (Operational Risk) ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk) ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง (Liquidity Risk) และความเสี่ยงด้านอื่น ๆ อาทิ ความเสี่ยงด้านกฎหมายและกฎระเบียบ (Regulatory Risk) เป็นต้น
- พิจารณาประเมินความเสี่ยงของบริษัทให้ครอบคลุมธุรกรรมตามข้อ 1.

3. พิจารณาและทบทวนแนวทางและเครื่องมือในการบริหารจัดการความเสี่ยงให้มีประสิทธิภาพ และเหมาะสมกับลักษณะและขนาดความเสี่ยงแต่ละด้านของธุรกรรมที่บริษัทดำเนินการ

4. พิจารณาและทบทวนการกำหนดเพดานความเสี่ยง (Risk Limits) และมาตรการในการดำเนินการกรณีที่ไม่เป็นไปตามเพดานความเสี่ยงที่กำหนด (Corrective Measures)

5. ติดตามผลการประเมินความเสี่ยงทั้งในภาวะปกติและภาวะวิกฤต (Stress Testing)

6. ประเมินความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากผลิตภัณฑ์ใหม่ หรือความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นสำหรับธุรกรรมที่จะจัดตั้งขึ้นใหม่ รวมถึงกำหนดแนวทางการป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับธุรกรรม

7. ทบทวนและปรับปรุงแก้ไขเปลี่ยนแปลง (ถ้าจำเป็น) กฎบัตรคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง โดยให้รายงานการปรับปรุงดังกล่าวให้คณะกรรมการบริษัททราบ

8. ผู้บริหาร

รายชื่อผู้บริหารของบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2556 มีดังนี้

1. นายไฉ เชง ควน	กรรมการผู้อำนวยการ
2. นายวีรพันธ์ พูลเกษ	กรรมการผู้จัดการ
3. ดร. สมศักดิ์ ไชยพร	ผู้จัดการทั่วไป
4. นางสาวลลิตพันธุ์ พิริยะพันธุ์	ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายบัญชี การเงิน และสารสนเทศ และเลขานุการบริษัท
5. นายสามารถ รัตมีโรจน์วงศ์*	ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์
6. นายสมศักดิ์ รัตนวิระกุล	ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด 1
7. นายชัญญะ โสริเอะ	ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด 2
8. นางยุโกะ โฮชิ	ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด 3
9. นายพีระพัฒน์ ศรีสุคนธ์	ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาโครงการ
10. นางสาวศิริพร สมบัติวัฒนา	ผู้อำนวยการฝ่ายธุรการ
11. นายสิทธิศักดิ์ ธารีรักษ์	ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมาย
12. นางสาวรุ่งทิพย์ ภิชัยดิษฐ์**	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี
13. นางสาวพรพิมล ศุภวิรัชบัญชา	ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน

* นายสามารถ รัตมีโรจน์วงศ์ ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้บริหารของบริษัท เมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2556

** นางสาวรุ่งทิพย์ ภิชัยดิษฐ์ ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้บริหารของบริษัท เมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม 2556

ขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของผู้บริหาร

ผู้บริหารมีอำนาจหน้าที่ดำเนินการตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย ภายใต้กฎ ระเบียบ ข้อบังคับของบริษัท ทั้งนี้ การใช้อำนาจของผู้บริหารดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถกระทำได้หากผู้บริหารมีส่วนได้เสียไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม หรือ ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะใด ๆ กับบริษัทหรือบริษัทย่อยตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

9. คำตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร

เกณฑ์การกำหนดคำตอบแทนของคณะกรรมการ

บริษัทกำหนดคำตอบแทนกรรมการตามหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการแต่ละท่าน โดยได้คำนึงถึงผลประกอบการของบริษัทรวมถึงคำตอบแทนกรรมการของบริษัทจดทะเบียนที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน ทั้งนี้ คำตอบแทนกรรมการจะต้องผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการกำหนดคำตอบแทน และอนุมัติโดยผู้ถือหุ้น

9.1 คำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ในปี 2556 บริษัทมีการจ่ายคำตอบแทนให้แก่กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ (ตามเกณฑ์ดังกล่าว)

ดังนี้

หน่วย : บาท

กรรมการ	เบี้ยประชุม คณะกรรมการ	เบี้ยประชุม คณะกรรมการตรวจสอบ	โบนัสกรรมการ
นายชาลี โสภณพนิช	100,000	-	2,039,000
นายเดวิด เดสมอนด์ เทร์เรนซ์	40,000	40,000	1,753,000
นายจิระพงษ์ วินิชบุตร	50,000	-	1,642,000
นายชาย วินิชบุตร	50,000	-	1,642,000
นายไฉ เชง ควน	-	-	-
นางยุพดี ควน*	30,000	-	1,685,000
นายวีรพันธ์ พูลเกษ	50,000	-	1,685,000
นายตรีชัชวัญ บุญาค	50,000	40,000	1,320,000
นายชัชวาลย์ เจริญนนท์	40,000	40,000	704,000
รวม	410,000	120,000	12,470,000

หมายเหตุ * นางยุพดี ควน ได้รับแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 19 เมษายน 2556

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 รวมถึงได้จัดส่งหนังสือมอบฉันทะที่ให้ผู้ถือหุ้นสามารถกำหนดทิศทางออกเสียงในแต่ละเรื่องได้โดยหนังสือมอบฉันทะดังกล่าวมีข้อมูลกรรมการตรวจสอบเพื่อให้ผู้ถือหุ้นเลือกเป็นผู้รับมอบฉันทะในการเข้าประชุมในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ นอกจากนี้บริษัทได้แนบข้อบังคับบริษัทส่วนที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้นไปกับหนังสือนัดประชุมด้วย พร้อมทั้งการให้ข้อมูลและรายละเอียดเกี่ยวกับเอกสารที่ต้องใช้เพื่อเป็นหลักฐานในการเข้าประชุมผู้ถือหุ้นในหนังสือนัดประชุม

บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิเสนอเพิ่มวาระการประชุมและเสนอชื่อผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมที่จะมาเป็นการกรรมการบริษัทล่วงหน้า โดยบริษัทได้ชี้แจงหลักเกณฑ์และวิธีการในการเสนอเรื่องดังกล่าวบนเว็บไซต์ของบริษัท โดยเริ่มในปี 2550 เป็นปีแรก

ในการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทมีคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบรวมทั้งผู้บริหารของบริษัทและผู้สอบบัญชีของบริษัทเข้าร่วมประชุมด้วย โดยประธานกรรมการของบริษัทหรือบุคคลที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติให้เป็นประธานในที่ประชุม จะดำเนินการให้มีการพิจารณาวาระการประชุมและลงคะแนนเสียงเป็นไปตามลำดับวาระที่กำหนดในหนังสือนัดประชุมอย่างโปร่งใส นอกจากนี้ บริษัทได้แจ้งวิธีการลงคะแนนให้ผู้ถือหุ้นทราบก่อนลงคะแนนและระหว่างประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมอย่างเต็มที่และบริษัทได้ตอบคำถามอย่างครบถ้วน

คณะกรรมการบริษัทได้ดูแลให้มีการบันทึกรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นให้มีสาระสำคัญครบถ้วน อันได้แก่ คำชี้แจงที่เป็นสาระสำคัญ คำถาม ข้อคิดเห็นต่าง ๆ รวมทั้งคะแนนเสียงที่ต้องการในแต่ละวาระ นอกจากนี้ในส่วนของการรายงานการประชุมบริษัท มีการจัดทำรายงานการประชุมให้เสร็จสมบูรณ์ในเวลาที่กฎหมายกำหนด รวมทั้งมีระบบ

การจัดเก็บรายงานการประชุมที่ดีสามารถตรวจสอบและอ้างอิงได้ ทั้งนี้ เพื่อให้รายงานการประชุมมีความครบถ้วน สมบูรณ์มากยิ่งขึ้น บริษัทได้จัดให้มีการบันทึกผลการลงคะแนนเสียง เพิ่มเติมในรายงานการประชุมด้วย

ทั้งนี้ บริษัทได้เผยแพร่เอกสารและข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้นบนเว็บไซต์ของบริษัททั้งใน รูปแบบภาษาไทย และภาษาอังกฤษ ได้แก่ เอกสารเชิญประชุมซึ่งเผยแพร่ล่วงหน้าก่อนวันประชุมเป็นเวลา 1 เดือน และ รายงานการประชุมที่เผยแพร่ภายใน 14 วัน นับแต่วันประชุม รวมทั้งวิดีโอที่บันทึกภาพในวันประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้น สามารถเข้าถึงข้อมูลต่าง ๆ ได้สะดวกและรวดเร็ว

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2556 ของบริษัท บริษัทได้จัดการประชุมขึ้นเมื่อวันที่ 19 เมษายน 2556 เวลา 14.30 น. ณ ห้องแกรนด์ฮอลล์ บางกอกคลับ ชั้น 28 อาคารสารคดีที่ห้าเวเวอร์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวง พุทธมาฆะ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร โดยมีกรรมการเข้าร่วมประชุม 5 ท่าน และลาประชุม 3 ท่าน

2. การปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

บริษัทตระหนักดีว่าความสำเร็จในการดำเนินธุรกิจของบริษัทเกิดขึ้นจากการสนับสนุนจากผู้มีส่วนได้เสีย กลุ่มต่าง ๆ อันได้แก่ พนักงานบริษัท คู่ค้า ลูกค้า สถาบันการเงินผู้ให้กู้ยืมเงิน ชุมชนและสังคม ตลอดจนแรงผลักดัน จากคู่แข่งของบริษัท บริษัทจึงได้ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม กล่าวคือ การปฏิบัติต่อพนักงานอย่าง เท่าเทียมและเป็นธรรม การปฏิบัติต่อคู่ค้าตามสัญญาและเงื่อนไขทางการค้า การจัดหาผลิตภัณฑ์ที่ได้มาตรฐานให้แก่ ลูกค้า มีความรับผิดชอบต่อลูกค้าทั้งในด้านคุณภาพของผลิตภัณฑ์และการให้บริการหลังการขาย ตลอดจนการรักษา ความลับของลูกค้า การปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินอย่างเคร่งครัด การปฏิบัติตามกรอบกติกา การแข่งขันที่ดี ไม่ทำลายคู่แข่งด้วยวิธีการไม่สุจริต และการรับผิดชอบต่อสภาพแวดล้อมของชุมชนและสังคม

บริษัทให้ความสำคัญต่อพนักงาน เนื่องจากพนักงานเป็นปัจจัยแห่งความสำเร็จที่มีคุณค่า บริษัทให้การปฏิบัติ อย่างเท่าเทียมและเป็นธรรมต่อพนักงาน ทั้งในด้านโอกาส ผลตอบแทน สวัสดิการที่จำเป็น การแต่งตั้ง โยกย้าย การพัฒนาศักยภาพ การดูแลรักษาสภาพแวดล้อม ในการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงาน อยู่เสมอ บริษัทดำเนินการตามมาตรการด้านความปลอดภัย พร้อมทั้งจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกในการทำงาน อย่างเพียงพอและเหมาะสม เพื่อป้องกันการสูญเสียชีวิตจากอุบัติเหตุ ป้องกันการบาดเจ็บและการเจ็บป่วยอันเนื่องมา จากการทำงาน นอกจากนี้ บริษัทได้จัดให้มีกิจกรรมสันทนาการ เพื่อความสามัคคีและเป็นรางวัลสำหรับพนักงาน

ในส่วนของลูกค้า บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะแสวงหาวิธีการที่จะสนองความต้องการของลูกค้าให้มีประสิทธิภาพและ ประสิทธิภาพยิ่งขึ้นตลอดเวลา บริษัทยึดมั่นในการรักษาและปฏิบัติตามสัญญาที่ทำไว้กับลูกค้าอย่างเคร่งครัด โดยการ ส่งมอบผลิตภัณฑ์ และให้บริการหลังการขายที่มีคุณภาพ ตรงตามความคาดหวังของลูกค้าในราคาที่เป็นธรรม นอกจากนี้ ยังเน้นถึงการรักษาความลับของลูกค้าและไม่นำไปใช้เพื่อประโยชน์โดยมิชอบ รวมทั้งพร้อมปรนและร่วม ช่วยเหลือลูกค้ายามที่เกิดความเดือดร้อน

สำหรับคู่ค้าและ/หรือเจ้าหนี้ บริษัทปฏิบัติต่อคู่ค้าและ/หรือเจ้าหนี้อย่างเสมอภาคและเป็นธรรม คำนึงถึงประโยชน์ สูงสุดของบริษัท และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการได้รับผลตอบแทนที่เป็นธรรมต่อทั้งสองฝ่าย หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่ทำให้ เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งปฏิบัติตามพันธะสัญญาที่ตกลงกันไว้

สำหรับคู่แข่งทางการค้า บริษัทปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้าตามหลักสากล ไม่ละเมิดความลับหรือล่วงรู้ความลับทางการค้าของคู่ค้าด้วยวิธีอันชอบ บริษัทยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจด้วยความเป็นธรรมโดยปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจอย่างเคร่งครัด ในปีที่ผ่านมา บริษัทไม่มีข้อพิพาทใด ๆ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับคู่แข่งทางการค้า

ส่วนชุมชนและสังคมนั้น บริษัทมีนโยบายที่จะดำเนินธุรกิจที่เป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมโดยรวม มุ่งสร้างสมดุลระหว่างการเติบโตทางธุรกิจ และการพัฒนาของชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อมไปพร้อมกัน

อย่างไรก็ตาม ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอาจร้องเรียนต่อบริษัท ในกรณีที่ไม่ได้รับความเป็นธรรมจากการปฏิบัติของบริษัท กรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานของบริษัทโดยติดต่อผ่านทางโทรศัพท์ หรือเว็บไซต์ของบริษัทได้

3. คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมี 9 ท่าน โดย 3 ท่านเป็นกรรมการอิสระและมีตำแหน่งเป็นกรรมการตรวจสอบของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทมีการแยกอำนาจหน้าที่ของประธานกรรมการบริษัท กรรมการผู้อำนวยการ และกรรมการผู้จัดการออกจากกันอย่างชัดเจนเพื่อให้ผู้ใดผู้หนึ่งมีอำนาจโดยไม่จำกัด

คณะกรรมการบริษัทมีการประชุมเพื่อพิจารณากิจการทั่วไปของบริษัทอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง โดยบริษัทกำหนดการจัดประชุมคณะกรรมการ และส่งหนังสือนัดประชุมซึ่งระบุถึงวาระการประชุมอย่างชัดเจนรวมทั้งเอกสารประกอบการประชุม ให้แก่คณะกรรมการล่วงหน้าก่อนการประชุมโดยทั่วไปไม่น้อยกว่า 7 วัน ยกเว้นกรณีเร่งด่วนตามข้อบังคับของบริษัท

ในปี 2556 กรรมการบริษัทแต่ละท่านมีการเข้าร่วมประชุม ดังนี้

	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุมในปี 2556 (มีการประชุมรวมทั้งสิ้น 5 ครั้ง)
1. นายชาลี โสภณพนิช	5
2. นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เรนท์	4
3. นายจิระพงษ์ วินิชบุตร	5
4. นายชาย วินิชบุตร	5
5. นายไฉ่ เสง ควน	1
6. นางยุพดี ควน*	3
7. นายวีรพันธ์ พูลเกษ	5
8. นายตรีชวัญ บุณนาค	5
9. นายชัชวาลย์ เจียรนวนนท์	4

หมายเหตุ * นางยุพดี ควน ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการของบริษัท เมื่อวันที่ 19 เมษายน 2556

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัททุกครั้ง เลขาธิการบริษัทจะเป็นผู้จัดการประชุม จัดเตรียมระเบียบวาระการประชุม และเอกสารเพื่อส่งให้แก่คณะกรรมการบริษัทก่อนการประชุม เป็นผู้นับที่กรายงานการประชุมโดยมีรายละเอียดของสาระสำคัญและข้อคิดเห็นต่าง ๆ ครบถ้วน และเสร็จสมบูรณ์ภายใน 14 วัน ภายหลังการประชุม รวมทั้งมีหน้าที่จัดเก็บเอกสารเกี่ยวกับการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วน นอกจากนี้ ยังมีหน้าที่ให้คำแนะนำแก่คณะกรรมการบริษัทในกฎระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับวาระการประชุม

คณะกรรมการของบริษัทมีบทบาทสำคัญในเรื่องต่าง ๆ เพื่อให้บริษัทมีการกำกับดูแลกิจการที่ดีดังต่อไปนี้

- ในทุก ๆ ต้นปี คณะกรรมการบริษัทจะมีการประชุมเพื่อพิจารณากำหนดกลยุทธ์ และเป้าหมายการดำเนินงานของบริษัท รวมทั้งมีการติดตามผลการดำเนินงานและทบทวนผลการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหารในช่วงปีที่ผ่านมาว่าเป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ในช่วงต้นปีหรือไม่ ผลงานที่ไม่เป็นไปตามเป้าหมายจะถูกทบทวนเพื่อประโยชน์ในการวางนโยบาย และการกำหนดเป้าหมายที่เหมาะสมสำหรับปีต่อไป
- เพื่อให้การทำงานเกิดประสิทธิผลมากยิ่งขึ้น คณะกรรมการบริษัทจะมีการทบทวนผลงาน รวมทั้งการวิเคราะห์ปัญหาและอุปสรรคต่าง ๆ ในระหว่างปีที่ผ่านมา เพื่อให้มีข้อมูลที่จะนำไปปรับปรุงการกำกับดูแลและการดำเนินการในเรื่องต่าง ๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้ทำการประเมินผลการดำเนินงานของตนเองประจำปีด้วย
- คณะกรรมการบริษัทจะเสนอต่อผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณากำหนดค่าตอบแทนที่บริษัทจ่ายให้แก่คณะกรรมการบริษัท (ซึ่งได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนแล้ว) เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจเสนอให้แก่ผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ที่ผ่านมาผู้ถือหุ้นได้พิจารณาอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการตามหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการแต่ละท่าน กล่าวคือ ประธานกรรมการจะได้รับค่าตอบแทนมากกว่ากรรมการท่านอื่น ๆ และกรรมการที่มีหน้าที่และความรับผิดชอบมากขึ้นก็จะได้รับค่าตอบแทนเพิ่มขึ้น เช่น กรรมการที่มีตำแหน่งเป็นกรรมการตรวจสอบจะได้รับค่าตอบแทนสำหรับหน้าที่ต้องรับผิดชอบเพิ่มเติมด้วย

บริษัทได้เปิดเผยข้อมูลค่าตอบแทนกรรมการที่บริษัทจ่ายให้แก่กรรมการและกรรมการตรวจสอบในปี 2556 ที่ผ่านมาไว้ในหัวข้อ “ค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร”

- เพื่อให้การบริหารงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและรอบคอบ คณะกรรมการบริษัทได้มีการกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทและฝ่ายบริหารในเรื่องของระดับอำนาจดำเนินการทางการเงิน ที่สำคัญ ได้แก่ อำนาจอนุมัติในการซื้อ/เช่าทรัพย์สิน อำนาจอนุมัติในการขาย/ให้เช่าทรัพย์สิน อำนาจในการลงนามในสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงิน เป็นต้น โดยได้กำหนดวงเงินที่กรรมการและผู้บริหารในแต่ละระดับมีอำนาจในการอนุมัติไว้อย่างชัดเจน และได้แจ้งให้แก่คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ ผู้บริหาร และพนักงานที่เกี่ยวข้องทราบถึงอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบดังกล่าวแล้ว และทุกฝ่ายได้มีการปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด
- คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบได้มีการติดตามดูแล และรับทราบถึงรายการระหว่างกัน และรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยได้มีการพิจารณาความเหมาะสมของรายการอย่างรอบคอบ ควบคุมดูแลให้รายการดังกล่าวเกิดขึ้นตามราคาตลาด รวมทั้งดูแลให้บริษัทมีการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์

ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ทั้งนี้ ในการพิจารณารายการระหว่างกัน กรรมการผู้มีส่วนได้เสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงในเรื่องดังกล่าว

บริษัทได้เปิดเผยรายละเอียดของรายการระหว่างกัน ซึ่งมีความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบต่อความเหมาะสมของการทำรายการดังกล่าวไว้ในหัวข้อ “รายการระหว่างกัน”

- คณะกรรมการบริษัทได้จัดทำรายงานความรับผิดชอบต่อการจัดทำ และการเปิดเผยรายงานทางการเงินของกิจการ ดังที่แสดงไว้ก่อนรายงานของผู้สอบบัญชี ทั้งนี้ เพื่อแสดงให้เห็นว่ารายงานทางการเงินของบริษัทครบถ้วน เชื่อถือได้ สมเหตุสมผล และปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป และกฎระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอ

- แม้ว่าประธานกรรมการของบริษัทจะเป็นตัวแทนจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ แต่บริษัทก็มีคณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้กำกับดูแลให้การตัดสินใจอนุมัติการทำรายการใด ๆ ของคณะกรรมการเป็นไปอย่างถูกต้อง โปร่งใส และเป็นธรรมต่อทุก ๆ ฝ่ายที่เกี่ยวข้อง

- ในปี 2552 คณะกรรมการบริษัทได้จัดทำนโยบายการกำกับดูแลกิจการ ซึ่งได้ประมวลนโยบายและข้อปฏิบัติหลัก ๆ ที่กรรมการผู้บริหารและพนักงาน จะยึดถือในการปฏิบัติหน้าที่ของตน ตามความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย 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 2556 กรรมการตรวจสอบแต่ละท่านมีการเข้าร่วมประชุม ดังนี้

	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุมในปี 2556 (มีการประชุมรวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง)
1. นายเดวิด เดสมอนด์ แพร์เรนท์	4
2. นายตรีชัญญ์ บุญนา	4
3. นายชัชวาลย์ เจียรนวนนท์	4

ในปัจจุบันผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทเป็นผู้ดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการตรวจสอบ เป็นผู้จัดประชุม จัดเตรียมระเบียบวาระการประชุม จัดเตรียมเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในการประชุม ส่งวาระการประชุมให้แก่คณะกรรมการตรวจสอบ นอกจากนี้ยังมีหน้าที่บันทึกการรายงานการประชุม ตลอดจนเป็นผู้ดูแลจัดเก็บเอกสารการประชุมด้วย

- คณะกรรมการตรวจสอบจะรายงานกิจกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ตนรับผิดชอบทั้งหมดแก่คณะกรรมการบริษัทในการประชุมคณะกรรมการบริษัทซึ่งจัดขึ้นอย่างน้อยทุกไตรมาส และมีนโยบายจะรายงานต่อคณะกรรมการทันทีที่มีเหตุการณ์สำคัญเกิดขึ้น นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบยังได้จัดทำรายงานเพื่อเสนอต่อผู้ถือหุ้นในรายงานประจำปีด้วย

- บริษัทมีการกำหนดหลักเกณฑ์ของกรรมการตรวจสอบเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้เกิดความชัดเจนในเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ อันเป็นประโยชน์ในการเพิ่มประสิทธิภาพการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการตรวจสอบ

5. คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารของบริษัทประกอบด้วยสมาชิก 5 ท่าน ซึ่งแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัท เพื่อปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

6. คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน

คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนของบริษัทประกอบด้วยกรรมการ 3 ท่าน ซึ่งแต่งตั้งโดยผู้ถือหุ้นหรือคณะกรรมการบริษัท โดยคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนมีหน้าที่ดูแลให้บริษัทมีการดำเนินการที่โปร่งใสและเป็นธรรม ในการให้ผลตอบแทนต่อกรรมการและผู้บริหาร รวมทั้งการจัดหาสวัสดิการที่เหมาะสมและเป็นธรรมต่อพนักงานของบริษัท

ในการพิจารณาค่าตอบแทนนั้น คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนจะพิจารณาจากหลายองค์ประกอบ ได้แก่ การเปรียบเทียบกับระดับที่ปฏิบัติอยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน ผลประกอบการของบริษัท รวมทั้งหน้าที่ความรับผิดชอบ

ในปี 2556 กรรมการกำหนดค่าตอบแทนแต่ละท่านมีการเข้าร่วมประชุม ดังนี้

	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุมในปี 2556 (มีการประชุมรวมทั้งสิ้น 1 ครั้ง)
1. นายชาลี โสภณพนิช	1
2. นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เร็นท์	1
3. นายจิระพงษ์ วินิชบุตร	1

7. คณะกรรมการสรรหา

คณะกรรมการสรรหาของบริษัทประกอบด้วยกรรมการ 4 ท่าน ซึ่งแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัท โดยคณะกรรมการสรรหามีหน้าที่กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการคัดเลือกกรรมการ อนุกรรมการ กรรมการผู้อำนวยการ และกรรมการผู้จัดการของบริษัท เพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการสรรหาผู้ที่มาดำรงตำแหน่งดังกล่าว

ในปี 2556 กรรมการสรรหาแต่ละท่านมีการเข้าร่วมประชุม ดังนี้

	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุมในปี 2556 (มีการประชุมรวมทั้งสิ้น 2 ครั้ง)
1. นายชาลี โสภณพนิช	2
2. นายจิระพงษ์ วินิชบุตร	2
3. นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เร็นท์	2
4. นายตรีขวัญ บุญนาค	2

8. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2556 ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2 ของปี 2556 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัทประกอบด้วยสมาชิก 6 ท่าน ซึ่งแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัท โดยคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงมีหน้าที่พิจารณาประเมินและติดตามความเสี่ยงในด้านต่าง ๆ และทบทวนแนวทางและเครื่องมืออย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการบริหารความเสี่ยงอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพต่อการดำเนินธุรกรรมด้านต่าง ๆ ของบริษัท

ในปี 2556 สมาชิกคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงแต่ละท่านมีการเข้าประชุม ดังนี้

	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุมในปี 2556 (มีการประชุมรวมทั้งสิ้น 3 ครั้ง)
1. นายตรีขวัญ บุญนาค	3
2. นายวีรพันธ์ พูลเกษ	3
3. ดร. สมศักดิ์ ไชยพร	3
4. นายปธาน สมบูรณ์สิน	3
5. นางสาวลลิตพันธ์ พิริยะพันธ์	3
6. นายพีระพัฒน์ ศรีสุคนธ์	3

9. คณะอนุกรรมการอื่น ๆ

- ไม่มี -

รายละเอียดเกี่ยวกับรายชื่อ หน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ และคณะอนุกรรมการชุดต่าง ๆ ระบุไว้ในหัวข้อ “โครงสร้างการจัดการ”

10. จริยธรรมทางธุรกิจ

บริษัทมีแนวทางเกี่ยวกับจริยธรรมธุรกิจหรือจรรยาบรรณของบริษัทที่ระบุอยู่ในคู่มือบริษัทและนโยบายการกำกับดูแลกิจการ ซึ่งแนวทางดังกล่าวได้รวมถึงแนวทางการเก็บรักษาและป้องกันการใช้อข้อมูลภายในของบริษัทเพื่อประโยชน์ส่วนตนด้วย

11. ความสัมพันธ์กับผู้เกี่ยวข้อง

บริษัทได้ให้ความสำคัญกับการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทที่ถูกต้อง ครบถ้วน และในเวลาที่เหมาะสม เนื่องจากบริษัทตระหนักดีถึงสภาพการเป็นบริษัทมหาชนจำกัด และบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ ผู้สนใจสามารถติดต่อบุคคลดังต่อไปนี้ ซึ่งเป็นผู้ดูแลงานนักลงทุนสัมพันธ์ของบริษัทเพื่อสอบถามข้อมูลของบริษัท

ชื่อ	ตำแหน่ง	อีเมล	ที่อยู่
นายสามารถ รัตมีโรจน์วงศ์	ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์	samart.r@ticon.co.th	ห้อง 1308 ชั้น13/1 อาคารสารคดีหาวเวอร์ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 โทรศัพท์ (662) 679-6565 โทรสาร (662) 287-3153

นอกเหนือจากการเปิดโอกาสให้นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ นักลงทุน เข้าพบผู้บริหารของบริษัทเพื่อสอบถามผลการดำเนินงาน และเข้าเยี่ยมชมโรงงาน/คลังสินค้าของบริษัท รวมทั้งการจัดประชุมนักวิเคราะห์หลักทรัพย์และจัดแถลงข่าวแก่สื่อมวลชนเพื่อชี้แจงผลประกอบการและภาพรวมธุรกิจแล้ว บริษัทได้เข้าร่วมกิจกรรมบริษัทจดทะเบียนพบผู้ลงทุน (Opportunity day) ซึ่งจัดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นประจำทุกไตรมาส และกิจกรรมพบปะนักลงทุน/นักวิเคราะห์ที่จัดโดยบริษัทหลักทรัพย์ เพื่อเป็นการส่งเสริมการให้ข้อมูล และสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างผู้บริหารและนักลงทุน และเพื่อให้มีความเข้าใจในธุรกิจของบริษัทมากขึ้น นอกจากนี้ บริษัทยังมีการเดินทางไปต่างประเทศเพื่อให้ข้อมูลแก่นักลงทุนที่มีได้อยู่ในประเทศไทยด้วย

ในปี 2556 บริษัทได้จัดให้มีการนำเสนอข้อมูลแก่นักลงทุนต่างประเทศ นักลงทุนสถาบัน นักลงทุนรายย่อย และนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ ดังนี้

กิจกรรมการนำเสนอข้อมูล	จำนวนครั้ง
บริษัทจดทะเบียนพบผู้ลงทุน	3
นักลงทุนพบผู้บริหารของบริษัท	70
ประชุมนักวิเคราะห์หลักทรัพย์และจัดแถลงข่าวแก่สื่อมวลชน	3
ให้ข้อมูลแก่นักลงทุนในประเทศ	6
ให้ข้อมูลแก่นักลงทุนต่างประเทศ	9

12. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทมีนโยบายและวิธีการดูแลผู้บริหารในการนำข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน ดังนี้

- ให้ความรู้แก่กรรมการ และผู้บริหาร เกี่ยวกับหน้าที่ที่ต้องรายงานการถือหลักทรัพย์และการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ของบริษัทตามมาตรา 59 แห่ง พรบ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และบทกำหนดโทษตาม พรบ. ดังกล่าว
- บริษัทได้แจ้งให้ผู้บริหารทราบว่า หากผู้บริหารได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญอันจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ ผู้บริหารจะต้องระงับการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วงระยะเวลาที่เหมาะสม ก่อนที่ข้อมูลภายในนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชน และจะต้องไม่เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่นโดยผู้ฝ่าฝืนอาจได้รับโทษตามกฎหมาย
- บริษัทจะชี้แจงต่อผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนผ่านทางตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในทันทีในกรณีที่มีข่าวสารใด ๆ ทั้งที่เป็นจริงและไม่เป็นจริงรั่วไหลออกสู่สาธารณชน ทั้งนี้ เพื่อไม่ให้เกิดความไม่เป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไป

13. ความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม โดยในปี 2556 ได้มีการจัดกิจกรรมเพื่อ
สาธารณประโยชน์อย่างต่อเนื่อง ดังนี้

- ในเดือนมีนาคม 2556 บริษัทได้บริจาคอุปกรณ์คอมพิวเตอร์และเครื่องใช้สำนักงาน จำนวน 73 รายการ เช่น
คอมพิวเตอร์แบบพกพา เครื่องพิมพ์เอกสาร จอภาพ และอุปกรณ์สำรองไฟฟ้า เป็นต้น ให้แก่มูลนิธิสวนแก้ว จังหวัด
นนทบุรี
- ในเดือนตุลาคม 2556 บริษัทได้บริจาคถุงยังชีพ จำนวนกว่า 400 ชุด ให้แก่ผู้ประสบอุทกภัยในอำเภอบ้านสร้าง จังหวัดปราจีนบุรี
- ในเดือนพฤศจิกายน 2556 บริษัทได้จัดโครงการ “ไทคอน กรีน โลฟ โดน อนุรักษ์และปลูกป่าชายเลน”
โดยคณะผู้บริหาร และพนักงาน ร่วมกันปลูกป่าชายเลน ณ ศูนย์ศึกษาธรรมชาติกองทัพบก (บางปู) จังหวัด
สมุทรปราการ
- ในเดือนพฤศจิกายน 2556 ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท ร่วมกันบริจาคสิ่งของและเงินช่วยเหลือให้แก่
วัดศรีจันทาราม จังหวัดสมุทรปราการ และสถานสงเคราะห์คนพิการและทุพพลภาพ “บ้านบางปะกง” จังหวัดฉะเชิงเทรา
ในโครงการ ไทคอนมอบรัก ครั้งที่ 2
- ในเดือนธันวาคม 2556 บริษัทได้บริจาคอุปกรณ์คอมพิวเตอร์และเครื่องใช้สำนักงาน จำนวน 38 รายการ
เช่น คอมพิวเตอร์แบบตั้งโต๊ะ เครื่องพิมพ์เอกสาร และโทรศัพท์ เป็นต้น ให้แก่มูลนิธิสวนแก้ว จังหวัดนนทบุรี

การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัทให้ความสำคัญต่อระบบควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ เหมาะสมพอเพียง ทั้งในระดับบริหารและระดับปฏิบัติงาน ซึ่งถือว่าเป็นกระบวนการที่สำคัญของการดำเนินธุรกิจของบริษัท ทำให้การปฏิบัติงานมีประสิทธิภาพ และเกิดความมั่นใจอย่างสมเหตุสมผลว่าการดำเนินงานของบริษัทสามารถบรรลุวัตถุประสงค์ สร้างผลประโยชน์ตอบแทนในระยะยาว การรายงานข้อมูลทางการเงินและการดำเนินงานครบถ้วน น่าเชื่อถือ การปฏิบัติงานเป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบและข้อบังคับต่าง ๆ และป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2557 ได้มีการพิจารณาบทวนการประเมินความเพียงพอและความเหมาะสมของระบบการควบคุมภายในของบริษัท โดยอ้างอิง “แบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน” ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการตรวจสอบที่เข้าร่วมประชุมมีความเห็นว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสมกับสถานการณ์ในปัจจุบัน และครอบคลุมใน 5 เรื่อง คือ องค์กรและสภาพแวดล้อม การบริหารความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงาน ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และระบบการติดตาม โดยสรุปสาระสำคัญได้ดังต่อไปนี้

1. องค์กรและสภาพแวดล้อม

บริษัทส่งเสริมและสนับสนุนให้เกิดสภาพแวดล้อมของการควบคุมภายในที่ดี โดยกำหนดเป้าหมายการดำเนินธุรกิจของบริษัทที่ชัดเจนและวัดผลได้ในรูปของกำไรต่อหุ้นประจำปีนั้น ๆ รวมทั้งได้มีการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานในปีที่ผ่านมากับเป้าหมายที่กำหนด โดยหากไม่เป็นไปตามเป้าหมาย บริษัทจะทำการวิเคราะห์หาสาเหตุเพื่อประโยชน์ในการปรับปรุงการบริหารงานในปีต่อไป ทั้งนี้ โครงสร้างองค์กรของบริษัทมีสายการบังคับบัญชา มีการกำหนดอำนาจอนุมัติของฝ่ายบริหารในการทำรายการต่าง ๆ อย่างชัดเจน โดยผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องใด จะไม่สามารถให้การอนุมัติในเรื่องนั้น ๆ ได้ นอกจากนั้น ยังมีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบอย่างเด็ดขาดระหว่างการอนุมัติการบันทึกรายการทางบัญชี และการดูแลทรัพย์สิน เพื่อเป็นการตรวจสอบซึ่งกันและกัน

บริษัทกำหนดโครงสร้างการบริหารประกอบด้วยคณะกรรมการ 6 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน คณะกรรมการสรรหา และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง โดยคณะกรรมการแต่ละชุดมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทและกำกับดูแลให้การบริหารจัดการเป็นไปตามเป้าหมายให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้น อยู่ในกรอบของการมีจริยธรรมที่ดี และรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสีย ตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัท (Corporate Governance Policy)

2. การบริหารความเสี่ยง

บริษัทให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการความเสี่ยงในบริษัท โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2556 ได้อนุมัติการจัดตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และอนุมัติกฎบัตรคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงมีหน้าที่พิจารณากำหนดนโยบายบริหารความเสี่ยง ดูแลการกำหนดประเภทความเสี่ยง ที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจของบริษัท การประเมินโอกาสของการเกิดความเสี่ยง และการกำหนดมาตรการและ เครื่องมือในการบริหารจัดการความเสี่ยง พร้อมทั้งติดตามผลการบริหารจัดการความเสี่ยงอย่างเป็นระบบและต่อเนื่อง ทั้งที่มาจากภายในและภายนอก เพื่อให้ทันต่อความเสี่ยงที่อาจมีการเปลี่ยนแปลง รวมทั้งกำหนดผู้มีส่วนที่รับผิดชอบ ในการดูแลให้มีการปฏิบัติตามมาตรการดังกล่าวเพื่อลด และ/หรือหลีกเลี่ยงความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น โดยเน้นให้ สอดคล้องกับแผนกลยุทธ์ของบริษัท รวมทั้งจัดการให้ความรู้กับพนักงานให้มีความเข้าใจและตระหนักถึงความสำคัญ ในการบริหารความเสี่ยงให้มากยิ่งขึ้น

3. การควบคุมการปฏิบัติงาน

บริษัทมีมาตรการควบคุมภายในที่มีความเหมาะสมกับความเสี่ยง ลักษณะเฉพาะขององค์กร และ ครอบคลุมกระบวนการต่าง ๆ อย่างเหมาะสม เช่น มีนโยบายและระเบียบปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจัดซื้อ การเงิน และการ บริหารทั่วไป ตลอดจนกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และอำนาจอนุมัติของฝ่ายบริหารในการทำรายการต่าง ๆ อย่าง ชัดเจน โดยผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในเรื่องใดจะไม่สามารถให้การอนุมัติในเรื่องนั้น ๆ ได้ เพื่อให้สามารถป้องกันการทุจริตได้ เช่น มีการกำหนดวงเงิน และอำนาจอนุมัติของผู้บริหารแต่ละระดับ ขั้นตอนในการอนุมัติโครงการลงทุน ขั้นตอน การจัดซื้อและวิธีการคัดเลือกผู้ขาย เป็นต้น นอกจากนี้ ยังมีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบอย่างเด็ดขาดระหว่าง การอนุมัติ การบันทึกรายการทางบัญชีและข้อมูลสารสนเทศ และการดูแลทรัพย์สิน เพื่อเป็นการตรวจสอบซึ่งกันและกัน รวมทั้งควบคุมดูแลให้ทุกหน่วยงานมีการปฏิบัติตามนโยบาย ระเบียบปฏิบัติงาน ข้อกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง อย่างเคร่งครัด โดยบริษัทมีการทบทวนนโยบาย และกระบวนการปฏิบัติให้มีความเหมาะสมอยู่เสมอ สำหรับระบบ เทคโนโลยีสารสนเทศในกระบวนการปฏิบัติงาน บริษัทมีการควบคุมดูแลด้านการพัฒนา การบำรุงรักษา และด้านความ ปลอดภัยของระบบเทคโนโลยีให้มีความเหมาะสมอยู่เสมอ

บริษัทมีการรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร และผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคล ดังกล่าว รวมทั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อประโยชน์ในการติดตามและสอบทานการทำรายการระหว่างกัน หรือรายการ ที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งมีการปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบันเสมอ เมื่อมีการพิจารณาอนุมัติธุรกรรม ระหว่างกันนั้น บริษัทมีนโยบายให้คำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญ และพิจารณาโดยถือเสมือนเป็นรายการ ที่กระทำกับบุคคลภายนอก และต้องกระทำโดยผู้ที่ไม่มีส่วนได้ส่วนเสียในธุรกรรมนั้น เพื่อป้องกันการหาโอกาสหรือนำ ผลประโยชน์ของบริษัทไปใช้ส่วนตัว สำหรับบริษัทในเครือ บริษัทมีกระบวนการติดตามดูแลการดำเนินการ รวมทั้ง กำหนดแนวทางให้บุคคลที่บริษัทแต่งตั้งให้เป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทในเครือ นั้น ถือปฏิบัติ เพื่อให้บรรลุ เป้าหมายในการลงทุนของบริษัท

4. ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล

บริษัทให้ความสำคัญต่อระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูลที่ได้รับทั้งจากภายในและภายนอก ซึ่งถือเป็นเครื่องมือสำคัญในการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยเฉพาะอย่างยิ่งข้อมูลเกี่ยวกับผลการปฏิบัติงาน และรายงานทางการเงิน เพื่อให้การตัดสินใจของคณะกรรมการฝ่ายบริหาร ผู้ถือหุ้น และผู้เกี่ยวข้อง อยู่บนพื้นฐานของข้อมูลที่เพียงพอ ถูกต้องสมบูรณ์ เป็นปัจจุบัน เชื่อถือได้ เข้าใจง่าย เพื่อเพิ่มศักยภาพในการดำเนินธุรกิจและการแข่งขัน

บริษัทได้จัดให้มีข้อมูลที่สำคัญต่าง ๆ อย่างเพียงพอเพื่อให้คณะกรรมการใช้ประกอบการตัดสินใจ โดยการจัดทำรายงานเชิงวิเคราะห์เปรียบเทียบหลักการและเหตุผล พร้อมเอกสารประกอบข้อเท็จจริง จัดส่งข้อมูลเพื่อศึกษาประกอบการตัดสินใจเป็นการล่วงหน้า 7 วัน โดยมีเลขานุการบริษัท ซึ่งมีหน้าที่ให้คำแนะนำด้านข้อบังคับและกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการบริษัท ตลอดจนประสานงานให้มีการปฏิบัติตามมติคณะกรรมการบริษัท รวมทั้งเป็นหน่วยงานที่เป็นศูนย์กลางในการจัดทำและจัดเก็บเอกสารสำคัญ ได้แก่ ทะเบียนกรรมการ หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการบริษัท รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นและรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นไว้เป็นระบบ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบความเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการได้

บริษัทมีการจัดทำรายงานทางการเงินอย่างเป็นระบบ ซึ่งรวมถึงขั้นตอนการจัดเก็บข้อมูลเพื่อจัดทำรายงานทางการเงิน การตรวจสอบ/สอบทานของผู้สอบบัญชี การพิจารณา ทบทวน รายงานทางการเงินของคณะกรรมการตรวจสอบร่วมกับผู้สอบบัญชีของบริษัท โดยให้ใช้นโยบายบัญชีตามหลักเกณฑ์ที่รับรองทั่วไปและเหมาะสมกับลักษณะธุรกิจ และการพิจารณาทบทวนของคณะกรรมการบริษัทก่อนการเผยแพร่รายงานทางการเงินต่อสาธารณชน ทั้งนี้เพื่อเป็นการตรวจสอบความถูกต้องของรายงานทางการเงิน ตลอดจนการดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วนและโปร่งใส

5. ระบบการติดตาม

บริษัทมีระบบการติดตามการดำเนินงานในระดับบริหารและในระดับปฏิบัติงาน ให้เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนด คณะกรรมการบริษัทและฝ่ายบริหารจะแก้ไขปัญหาที่อาจเกิดขึ้น และกำหนดแนวทางที่ชัดเจนในกรณีที่ไม่เป็นไปตามเป้าหมาย กรณีมีประเด็นสำคัญที่อาจมีผลกระทบต่อองค์กร จะกำหนดให้ผู้รับผิดชอบนำเสนอรายงานเพื่อทบทวนการปฏิบัติงานและการวิเคราะห์สาเหตุตลอดจนร่วมพิจารณาเพื่ออนุมัติแก้ไขปัญหาภายในเวลาที่คณะกรรมการเห็นว่าเหมาะสม และให้รายงานการปฏิบัติและติดตามผลอย่างต่อเนื่อง

บริษัทมีฝ่ายตรวจสอบภายในเป็นหน่วยงานอิสระซึ่งรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ ทำหน้าที่สอบทานข้อมูลการดำเนินงานและการควบคุมภายในเพื่อประเมินความเพียงพอเหมาะสมและประสิทธิผลของการควบคุมภายในซึ่งครอบคลุมระบบงานที่สำคัญของบริษัทและบริษัทในเครือ โดยผู้ตรวจสอบภายในได้ทำการวิเคราะห์ผลจากการตรวจสอบและสรุปประเด็นที่มีสาระสำคัญ และนำเสนอให้คณะกรรมการตรวจสอบทราบ โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้พิจารณาประเด็นที่ตรวจพบร่วมกับฝ่ายบริหาร เพื่อวางแผนทางในการปรับปรุง อันเป็นการสร้างแนวทางเชิงป้องกัน คณะกรรมการตรวจสอบรายงานผลการตรวจสอบให้คณะกรรมการบริษัททราบเป็นประจำ

ผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัท คือ นางสาววุฒินี พิทักษ์สังข์ ซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้และประสบการณ์การทำงานด้านงานตรวจสอบภายในของบริษัทมาเป็นระยะเวลา 10 ปี ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ ทั้งนี้ในการแต่งตั้ง โยภย่าย และเลิกจ้าง หัวหน้างานตรวจสอบภายใน จะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

รายการระหว่างกัน

1. รายละเอียดของรายการระหว่างกัน

1.1 การซื้อที่ดินจากบริษัทที่เกี่ยวข้อง

1.1.1 บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน)

ตลอดหลายปีที่ผ่านมา บริษัทมีการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาอาคารโรงงาน/คลังสินค้า จากบริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือว่าเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เนื่องจากบริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท และมีการดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัท คือ นายจิระพงษ์ วินิชบุตร และนายชาย วินิชบุตร

ในปี 2556 บริษัทไม่มีการซื้อที่ดินจากบริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน)

1.1.2 บริษัท นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย จำกัด

บริษัทมีการซื้อที่ดินจากบริษัท นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย จำกัด ซึ่งมีการดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัท คือ นายชาติ โสภณพนิช

ในปี 2556 บริษัทซื้อที่ดินจากบริษัท นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย จำกัด มูลค่ารวม 42.22 ล้านบาท

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้พิจารณารายการระหว่างกันดังกล่าวข้างต้นแล้ว โดยมีการพิจารณา จาการาคาตลาดของที่ดินบริเวณใกล้เคียง คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความ จำเป็นและสมเหตุสมผล และเกิดขึ้นตามราคาตลาด บนเงื่อนไขที่ปฏิบัติกันอยู่โดยทั่วไป

1.2 การเช่าพื้นที่สำนักงานจากบุคคลเกี่ยวข้อง

บริษัทมีการเช่าพื้นที่สำนักงานจากกองทุนรวมสารชิตีทาวเวอร์ ซึ่งกองทุนดังกล่าวมีผู้ถือหุ้นใหญ่ซึ่งมี ความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้นและกรรมการของบริษัท ดังนี้

1. กลุ่มชิตีเรียลตี้ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทุนรวมสารชิตีทาวเวอร์ ถือหุ้นในบริษัททั้งทางตรง และทางอ้อม ร้อยละ 7.07 (ณ วันที่ 14 มีนาคม 2557)

2. นายชาติ โสภณพนิช เป็นผู้ถือหุ้นและเป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท และบริษัทในกลุ่ม ชิตีเรียลตี้

ในปี 2556 บริษัทมีการชำระค่าเช่าพื้นที่สำนักงานให้แก่กองทุนดังกล่าวรวม 15.01 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทไม่มียอดคงค้างของรายการดังกล่าวข้างต้น

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ได้พิจารณารายการดังกล่าวแล้ว โดยมีการพิจารณาประกอบกับข้อมูลอัตราค่าเช่าอาคารสำนักงานที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับอาคารสำนักงานของบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการระหว่างกันดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเกิดขึ้นตามราคาตลาด โดยมีการให้บริการและมีเงื่อนไขเช่นเดียวกับผู้เช่ารายอื่นทั่วไป

1.3 การทำธุรกรรมทางการเงินกับบริษัทที่เกี่ยวข้อง

บริษัทมีการทำธุรกรรมทางการเงินกับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) โดยธนาคารดังกล่าวมีกลุ่มโสภณพนิชเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ และกลุ่มโสภณพนิชมีความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้น และกรรมการของบริษัท คือ นายชาติโสภณพนิช

ณ สิ้นปี 2556 บริษัทมียอดคงค้างของการใช้บริการทางการเงิน กับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ดังนี้

รายการ	อัตราดอกเบี้ย/ค่าธรรมเนียม (ร้อยละต่อปี)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
เงินกู้ระยะยาว	อัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้าชั้นดี (MLR) ลบอัตราคงที่	707.30
หนังสือค้ำประกัน	ตามประกาศของธนาคาร	197.22
เงินฝากประจำ	ตามประกาศของธนาคาร	1.49
เงินฝากออมทรัพย์	ตามประกาศของธนาคาร	123.71

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมียอดดอกเบี้ยเงินกู้ค้างจ่ายทางบัญชีจำนวน 0.09 ล้านบาท โดยยอดค้างจ่ายดังกล่าวได้มีการชำระแล้วในต้นปี 2557

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการพิจารณาความเหมาะสมของรายการดังกล่าวข้างต้น และมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวข้างต้นเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผล และเกิดขึ้นตามราคาตลาด นอกจากนี้ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องมีความเหมาะสมและปฏิบัติกันโดยทั่วไป

1.4 การทำธุรกรรมด้านการซื้อขายหลักทรัพย์กับบริษัทที่เกี่ยวข้อง

บริษัทมีการซื้อขายหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์ค โลจิสติกส์ และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน อินดัสเทรียล โกรท ผ่านบริษัทที่เกี่ยวข้อง คือ บริษัทหลักทรัพย์ เอเซียพลัส จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีกรรมการดำรงตำแหน่งกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท คือ นายชาติโสภณพนิช และในปี 2556 บริษัทมีการซื้อหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน อินดัสเทรียล โกรท จากบริษัทดังกล่าว

ในระหว่างปี 2556 บริษัทมีการจ่ายค่าตอบแทนในการซื้อหน่วยลงทุน และการใช้บริการซื้อขายหลักทรัพย์ ให้แก่บริษัทหลักทรัพย์ เอเซียพลัส จำกัด (มหาชน) ดังนี้

รายการ	ราคา/ค่าธรรมเนียม	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
มูลค่าหน่วยลงทุนที่ซื้อ	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	450.00
ค่าธรรมเนียมนายหน้าการซื้อขายหลักทรัพย์	ราคาตลาด	0.53

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทไม่มียอดคงค้างของรายการดังกล่าว

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้มีการพิจารณาการซื้อหน่วยลงทุน และค่าธรรมเนียมการซื้อขายหลักทรัพย์ดังกล่าว และมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความจำเป็น และเกิดขึ้นตามราคาตลาดบนเงื่อนไขที่ปฏิบัติกันอยู่โดยทั่วไป

ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2551 เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2551 ได้มีมติอนุมัติในหลักการให้ฝ่ายจัดการของบริษัทมีอำนาจทำรายการระหว่างกันซึ่งเป็นข้อตกลงทางการค้าที่มีเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไป

2. ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล

การทำรายการระหว่างกันดังกล่าวข้างต้นเป็นความจำเป็นเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท และบริษัทได้จ่าย/รับค่าตอบแทนในราคาตลาดที่ยุติธรรมและสมเหตุสมผล ดังที่คณะกรรมการตรวจสอบได้ให้ความเห็นในการทำรายการไว้แล้วข้างต้น

3. มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้รับผิดชอบในการตรวจสอบรายการระหว่างกันของบริษัทให้เป็นรายการที่เกิดขึ้นตามราคาและเงื่อนไขที่ยุติธรรม โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท อีกทั้งดูแลการเปิดเผยข้อมูลให้ถูกต้องครบถ้วนตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ บริษัทมีมาตรการเกี่ยวกับการทำรายการระหว่างกันดังนี้

➢ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2551 ในวันที่ 13 สิงหาคม 2551 ได้มีมติอนุมัติในหลักการให้ฝ่ายจัดการของบริษัทมีอำนาจในการทำรายการระหว่างกันซึ่งเป็นข้อตกลงทางการค้าที่มีเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป ทั้งรายการที่อยู่ระหว่างดำเนินการในขณะนั้น และรายการที่จะเกิดขึ้นในอนาคต โดยฝ่ายจัดการจะมีการรายงานสรุปการทำรายการดังกล่าวต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทภายหลังการทำรายการ

➢ คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทจะดูแลให้รายการดังกล่าวเป็นไปตามราคาตลาด หรือราคายุติธรรม โดยคณะกรรมการหรือผู้ถือหุ้นของบริษัทจะเป็นผู้อนุมัติการทำรายการระหว่างกันในกรณีที่รายการดังกล่าวไม่เป็นเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไป ทั้งนี้ กรรมการหรือผู้ถือหุ้นซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องใด ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น

➢ เปิดเผยแพร่รายละเอียดของรายการระหว่างกันตามประกาศและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ดังที่ได้ระบุไว้ในข้อบังคับของบริษัท

➢ เปิดเผยแพร่รายละเอียดของรายการระหว่างกันตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสมาคมนักบัญชี

4. นโยบายหรือแนวโน้มนำการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

รายการระหว่างกันจะยังคงเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องในอนาคตตราบเท่าที่รายการนั้นยังคงเป็นประโยชน์ต่อบริษัท

คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

1. ผลการดำเนินงาน

1.1 รายได้

บริษัทมีธุรกิจหลักคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมโดยการสร้างโรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่า และขายเมื่อมีโอกาสเหมาะสม ซึ่งในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีรายได้จากการให้เช่าและค่าบริการ คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 41.3 ร้อยละ 18.0 และร้อยละ 17.6 เมื่อเทียบกับรายได้รวม ตามลำดับ ขณะที่รายได้จากการขายโรงงาน/คลังสินค้าให้แก่ TFUND/TLOGIS/TGROWTH ยังคงมีสัดส่วนที่สูงที่สุดเมื่อเทียบกับรายได้รวม คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 44.3 ร้อยละ 74.1 และร้อยละ 73.9 ตามลำดับ การขายโรงงาน/คลังสินค้าให้แก่กองทุนดังกล่าว มีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินมาใช้ในการขยายธุรกิจของบริษัทในแต่ละปี

ในบางช่วงเวลาบริษัทมีรายได้จากการขายโรงงานให้แก่ลูกค้าที่สามารถใช้สิทธิในการซื้อโรงงานตามเงื่อนไขที่ได้รับไว้ในสัญญาเช่า อย่างไรก็ตาม บริษัทไม่สามารถคาดการณ์รายได้ดังกล่าวได้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของลูกค้าเป็นหลัก

สำหรับรายได้จากการลงทุนในกองทุน TFUND/TLOGIS/TGROWTH ประกอบด้วย ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุน รายได้ค่าบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ กำไรจากการขายหน่วยลงทุน และกำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุน

นอกจากนี้ บริษัทมีรายได้จากงานรับเหมาก่อสร้าง และรายได้ค่าสาธารณูปโภค ซึ่งโดยปกติจะเป็นสัดส่วนน้อยเมื่อเทียบกับรายได้รวม

1.1.1 รายได้จากการให้เช่าและค่าบริการ

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมารายได้ค่าเช่ารับและค่าบริการมีจำนวน 880.2 ล้านบาท 1,053.0 ล้านบาท และ 1,109.7 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.5 ร้อยละ 19.6 และร้อยละ 5.4 ตามลำดับ ตามความต้องการเช่าโรงงานและคลังสินค้าที่เพิ่มขึ้น ขณะที่ต้นทุนจากการให้เช่าและบริบริการมีจำนวน 248.1 ล้านบาท 392.3 ล้านบาท และ 261.5 ล้านบาท ตามลำดับ

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการในปี 2555 เพิ่มขึ้นอย่างมาก แม้ว่าในช่วงไตรมาส 1 บริษัทจะสูญเสียรายได้ค่าเช่า และมีการยกเลิกสัญญาเช่าจำนวนหนึ่งจากเหตุการณ์อุทกภัย เนื่องจากการขยายการลงทุนในประเทศไทย โดยเฉพาะการขยายตัวของภาคอุตสาหกรรมยานยนต์ที่เกิดจากการดำเนินนโยบายรถยนต์คันแรกของรัฐบาล กระแสความต้องการเช่าโรงงาน/คลังสินค้าได้หลังไหลไปยังพื้นที่ทางฝั่งตะวันออกของประเทศ

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการในปี 2556 ยังคงเพิ่มขึ้น แม้จะเป็นอัตราการเพิ่มที่น้อยกว่าปีก่อนหน้า เนื่องจากความต้องการเช่าโรงงานเติบโตน้อยกว่าที่คาดการณ์ไว้ อย่างไรก็ตาม ความต้องการคลังสินค้าของบริษัทได้เพิ่มขึ้นอย่างมากตามการขยายตัวของธุรกิจโลจิสติกส์ และธุรกิจค้าปลีก ในปี 2556 บริษัทสามารถให้เช่าพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าได้เพิ่มขึ้นสุทธิรวม 240,932 ตารางเมตร

1.1.2 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND TLOGIS และ TGROWTH มูลค่า 943.5 ล้านบาท 4,332.9 ล้านบาท และ 4,663.0 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 45.7 เพิ่มขึ้นร้อยละ 359.2 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.6 ตามลำดับ

ในปี 2555 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมากจากปี 2554 เนื่องจากการขายโรงงานซึ่งเลื่อนมาจากแผนการขายในไตรมาส 4/2554 มาขายในไตรมาส 1/2555 และมีการโอนขายอสังหาริมทรัพย์อีก 2 ครั้งให้แก่ TFUND และ TLOGIS ในไตรมาส 4/2555

ในปี 2556 บริษัทมีการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TFUND จำนวน 2 โรงงาน มูลค่า 104.8 ล้านบาทในเดือนกันยายน และขาย/ให้เช่าโรงงานและคลังสินค้าให้แก่ TGROWTH ในเดือนธันวาคม เป็นมูลค่า 5,514.5 ล้านบาท สูงกว่าการขายในทุกปีที่ผ่านมา แต่บันทึกเป็นรายได้จากการขายเพียง 4,558.2 ล้านบาท การขายอสังหาริมทรัพย์ที่มากกว่าทุกปีดังกล่าวถูกใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการขยายธุรกิจที่มากกว่าทุกปีเช่นกัน ซึ่งสอดคล้องกับความต้องการเช่าที่เพิ่มขึ้นอย่างมาก

การขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TFUND และ TLOGIS นั้นเป็นการขายขาดในกรรมสิทธิ์ของทั้งที่ดินและอาคารโรงงาน/คลังสินค้า บริษัทจึงบันทึกการขายสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนได้ทั้งจำนวน ในขณะที่การขาย/ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TGROWTH ในปี 2556 เป็นการให้เช่าที่ดินระยะยาว พร้อมการขาย/ให้เช่าอาคารโรงงาน/คลังสินค้า โดยบริษัทบันทึกการให้เช่าที่ดินเป็นรายได้ค่าเช่าที่ดิน รับล่วงหน้าในงบแสดงฐานะการเงินทั้งจำนวน ซึ่งจะทยอยรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าตามอายุสัญญาเช่าที่ดิน และบันทึกการขายขาดในกรรมสิทธิ์ และการให้เช่าอาคารโรงงาน/คลังสินค้า เป็นรายได้จากการขายในงบกำไรขาดทุนทั้งจำนวน ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2552) ที่ถือว่าการให้เช่าอาคารระยะยาวเป็นการขายตามสัญญาเช่าการเงิน

อย่างไรก็ตาม การขายโรงงาน/คลังสินค้าให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละปีจะมากหรือน้อยขึ้นอยู่กับความต้องการใช้เงินเพื่อขยายธุรกิจของบริษัท

1.1.3 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือกิจการอื่น

นอกจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แล้ว บริษัทยังมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้าที่เป็นผู้เช่า รวมถึงบุคคล/กิจการอื่นตามโอกาสที่เหมาะสม

ทั้งนี้ในปี 2556 บริษัทไม่มีการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือกิจการอื่น จึงไม่มีรายได้ดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม รายได้จากการขายโรงงานให้แก่ลูกค้าเป็นรายได้ที่มีได้เกิดขึ้นอย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความต้องการของลูกค้าในการใช้สิทธิซื้อโรงงานตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่าเป็นสำคัญ นอกจากนั้นกำไรขั้นต้นของการขายโรงงานแต่ละโรงงานมีความแตกต่างกัน ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น อายุ ขนาด ลักษณะของโรงงาน รวมทั้งทำเลที่ตั้งของโรงงานที่ขาย

1.1.4 รายได้ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทร่วม (TFUND TLOGIS และ TGROWTH)

1) ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน TFUND TLOGIS และ TGROWTH

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน TFUND TLOGIS และ TGROWTH ขึ้นอยู่กับสัดส่วนการ
ลงทุนของบริษัทและกำไรของ TFUND TLOGIS และ TGROWTH

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมจำนวน 160.8
ล้านบาท 169.2 ล้านบาท และ 216.6 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นการลดลงร้อยละ 4.6 เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.2 ต่อปี และ
เพิ่มขึ้นร้อยละ 28.0 ต่อปี ตามลำดับ เหตุการณ์อุทกภัยในปี 2554 ได้ส่งผลกระทบต่ออย่างรุนแรงต่อผลการดำเนินงานของ
กองทุนในปี 2555 ทำให้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน TFUND และ TLOGIS ของปี 2555 อยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกับ
ปี 2554 แม้ว่าในปี 2555 บริษัทจะมีการลงทุนในกองทุนทั้งสองเพิ่มขึ้นก็ตาม

ในปี 2556 บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในกองทุนดังกล่าวเท่ากับ 216.6 ล้านบาท
เพิ่มขึ้นจากปี 2555 จำนวน 47.4 ล้านบาท เนื่องจาก TFUND และ TLOGIS มีผลประกอบการดีขึ้น และบริษัทมีเงิน
ลงทุนใน TGROWTH ในระหว่างปี

2) รายได้จากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทขายให้แก่ TFUND TLOGIS และ TGROWTH

ในปี 2556 บริษัทมีรายได้ดังกล่าวเพิ่มขึ้น เนื่องจากกองทุน TFUND และ TLOGIS
มีผลประกอบการดีขึ้น รวมทั้งกองทุน TLOGIS ได้รับเงินชดเชยประกันความเสียหายจากน้ำท่วม ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา
บริษัทมีรายได้จากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 113.4 ล้านบาท 105.1 ล้านบาท และ 152.6 ล้านบาท
ตามลำดับ รายได้ดังกล่าวในปี 2555 มีจำนวนลดลงจากปีก่อนหน้า เนื่องจากการลดลงของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
ของกองทุนจากผลกระทบจากเหตุการณ์อุทกภัย

ในการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนดังกล่าวนั้น บริษัทมีภาระผูกพันในเรื่อง
การรับประกันรายได้ค่าเช่าคลังสินค้าบางส่วนให้แก่ TLOGIS และรับประกันรายได้ให้แก่ TGROWTH เป็นระยะเวลา
1 ปีหากไม่มีผู้เช่าโรงงานและคลังสินค้า

3) กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีการขายเงินลงทุนบางส่วนใน TFUND และ TLOGIS เพื่อการ
บริหารกระแสเงินสดของบริษัท ทำให้บริษัทมีกำไรจากการขายเงินลงทุนดังกล่าว จำนวน 2.0 ล้านบาท 36.5 ล้านบาท
และ 170.1 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งบันทึกกำไรดังกล่าวเป็นรายได้อื่น

4) กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND/TLOGIS/TGROWTH

บริษัทจะสามารถรับรู้กำไรเพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TFUND TLOGIS
และ TGROWTH เมื่อกองทุนมีการขายสินทรัพย์ที่ซื้อจากบริษัทให้แก่บุคคล/กิจการอื่น หรือเมื่อบริษัทลดสัดส่วน
การลงทุนในกองทุนดังกล่าว

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีกำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND TLOGIS และ TGROWTH จำนวน 3.5 ล้านบาท 35.3 ล้านบาท และ 154.5 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งโดยส่วนใหญ่ เกิดขึ้นจากการที่บริษัทลดสัดส่วนการลงทุนใน TFUND และ TLOGIS โดยลดสัดส่วนการลงทุนใน TFUND และ TLOGIS ณ 31 ธันวาคม 2556 ลดลงจากร้อยละ 27.9 และร้อยละ 26.1 เป็นร้อยละ 23.6 และร้อยละ 20.0 ตามลำดับ

1.1.5 รายได้อื่น ๆ

นอกจากรายได้ที่กล่าวข้างต้น บริษัทยังมีรายได้ประเภทอื่นอีก ซึ่งประกอบด้วย

1) รายได้จากงานรับเหมาก่อสร้าง

รายได้ดังกล่าวเกิดจากการที่บริษัทได้รับว่าจ้างจากลูกค้าที่เข้าโรงงานของบริษัทให้ทำการ ต่อเติม/ดัดแปลงโรงงานที่เช่าอยู่ ซึ่งปกติบริษัทมีรายได้จากงานรับเหมาก่อสร้างจำนวนน้อยเมื่อเทียบกับรายได้รวม อย่างไรก็ตาม การที่รายได้จากงานรับเหมาก่อสร้างในปี 2555 มีจำนวนเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า เนื่องจากผู้เช่าโรงงาน/ คลังสินค้าว่าจ้างบริษัทให้ทำการซ่อมแซมปรับปรุงอาคารที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์อุทกภัย ในขณะที่ปี 2556 รายได้ดังกล่าวเกิดจากการที่ผู้เช่าจ้างบริษัทให้ทำการซ่อมแซม ต่อเติมอาคาร ตามการใช้งานปกติของผู้เช่า จึงทำให้ รายได้ดังกล่าวมีจำนวนลดลงมากเมื่อเทียบกับปี 2555

2) รายได้ค่าสาธารณูปโภค

รายได้ค่าสาธารณูปโภคเกิดจากการที่บริษัทเป็นผู้จัดหาสาธารณูปโภคเป็นการชั่วคราวให้แก่ ลูกค้าที่เข้าโรงงานในระหว่างที่ลูกค้าอยู่ระหว่างดำเนินการขอสาธารณูปโภคประเภทนั้น ๆ จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ โดยปกติบริษัทมิได้แสวงหากำไรจากการให้บริการดังกล่าวจากลูกค้า

3) ค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัย

ในปี 2555 และ 2556 บริษัทได้รับเงินค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัย เพื่อชดเชย ความเสียหายในทรัพย์สินและชดเชยการสูญเสียรายได้กรณีธุรกิจหยุดชะงักของบริษัทที่เกิดจากเหตุการณ์อุทกภัย จำนวน 82.7 ล้านบาท และ 69.7 ล้านบาท ตามลำดับ

1.2 ค่าใช้จ่าย

1.2.1 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารมีจำนวน 326.0 ล้านบาท 432.0 ล้านบาท และ 715.6 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.6 ร้อยละ 32.5 และร้อยละ 65.6 ต่อปี ตามลำดับ

ทั้งนี้ องค์ประกอบหลักของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ได้แก่ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน และ ค่าเสื่อมราคาของโรงงาน/คลังสินค้าที่สร้างเสร็จแต่ยังไม่มีผู้เช่า โดยคิดเป็นสัดส่วนรวมกันประมาณร้อยละ 50.1

ในปี 2556 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้นมาก ส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นของค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายในการรักษาความปลอดภัยของทรัพย์สินในโรงงาน/คลังสินค้าที่ว่างพร้อมให้เช่า การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน ตามการขยายธุรกิจของบริษัท รวมทั้งค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดตั้ง TGROWTH ซึ่งส่วนใหญ่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการขาย ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะเกิดขึ้นเฉพาะเมื่อมีการจัดตั้งกองทุนใหม่เท่านั้น อย่างไรก็ตาม บริษัทได้รับการชดเชยอยู่ในส่วนของรายได้จากการขายและรายได้อื่น

1.2.2 ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ค่าใช้จ่ายทางการเงินมีจำนวน 267.2 ล้านบาท 410.8 ล้านบาท และ 546.4 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.2 ร้อยละ 53.7 และร้อยละ 33.0 ต่อปี ตามลำดับ

องค์ประกอบหลักของค่าใช้จ่ายทางการเงิน คือ ดอกเบี้ยจ่าย คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 98.3 ส่วนที่เหลือเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาเงินกู้ยืมของบริษัท

ค่าใช้จ่ายทางการเงินในปี 2555 และ 2556 เพิ่มขึ้นมาก เนื่องจากบริษัทมีการกู้ยืมเงินเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากเพื่อใช้ในการขยายธุรกิจโรงงาน/คลังสินค้าให้เช่าของบริษัท

1.2.3 ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์

ในปี 2555 บริษัทมีการโอนกลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากบริษัทมีการบันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าของที่ดินจำนวน 2 แปลงในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา รวมจำนวน 15.4 ล้านบาท ในปี 2554 แต่ต่อมาในปี 2555 ที่ดินดังกล่าวมีมูลค่ายุติธรรมสูงกว่ามูลค่าตามบัญชี ในปี 2556 ไม่มีรายการดังกล่าว

1.3 กำไร

1.3.1 กำไรขั้นต้น

บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินธุรกิจ (จากการให้เช่าและจากการขายโรงงาน/คลังสินค้า) ในรอบ 3 ปีที่ผ่านมาเท่ากับร้อยละ 51.5 ร้อยละ 43.1 และร้อยละ 45.5 ตามลำดับ

ในปี 2555 อัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินธุรกิจลดลงอย่างมากจากปี 2554 เนื่องจากการสูญเสียรายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เสียหายจากเหตุการณ์อุทกภัย รวมทั้งการเพิ่มขึ้นของสัดส่วนรายได้จากการให้เช่าคลังสินค้า

ในปี 2556 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินธุรกิจเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปีก่อนหน้า เนื่องจากบริษัทมีรายได้จากการให้เช่าเพิ่มขึ้น การปรับขึ้นราคาเช่าและบริการ การลดลงของค่าซ่อมแซมทรัพย์สินในส่วนที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์อุทกภัยในช่วงปลายปี 2554 และการหยุดคิดค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่าที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายตั้งแต่ไตรมาส 2 จนถึงเดือนธันวาคมที่บริษัทได้ขายสินทรัพย์ดังกล่าวเสร็จสิ้น

1.3.2 กำไรสุทธิ

บริษัทมีกำไรสุทธิซึ่งคิดตามวิธีส่วนได้เสียและแสดงอยู่ในงบการเงินรวมในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา เท่ากับ 436.4 ล้านบาท 1,296.6 ล้านบาท และ 1,414.2 ล้านบาท ตามลำดับ กำไรสุทธิต่อหุ้นเท่ากับ 0.57 บาท 1.62 บาท และ 1.56 บาท ตามลำดับ และอัตรากำไรสุทธิของบริษัทเท่ากับร้อยละ 20.5 ร้อยละ 22.2 และร้อยละ 22.4 ตามลำดับ

ในปี 2555 บริษัทมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากปี 2554 จำนวน 860.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 197.11 โดยหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND/TLOGIS รวมถึงการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้เช่าและบริการ จากการรับเหมาก่อสร้าง ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนใน TFUND/TLOGIS กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND/TLOGIS และกำไรจากการขายเงินลงทุนในกองทุน นอกจากนี้ บริษัทยังได้รับประโยชน์จากการปรับลดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลจากร้อยละ 30 เป็นร้อยละ 23

ในปี 2556 บริษัทมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 117.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.1 เนื่องจากบริษัทมีกำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและบริการเพิ่มขึ้นดังที่กล่าวข้างต้น รวมทั้งมีกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า นอกจากนี้บริษัทมีรายได้ค่าบริการจัดการ และส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน TFUND/TLOGIS/TGROWTH เพิ่มขึ้น เนื่องจากกองทุน TFUND/TLOGIS มีผลประกอบการดีขึ้น อีกทั้ง บริษัทมีกำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND/TLOGIS และกำไรจากการขายหน่วยลงทุน TFUND/TLOGIS เพิ่มขึ้นจากการลดสัดส่วนการลงทุนในกองทุนดังที่กล่าวข้างต้น นอกจากนี้บริษัทยังได้รับประโยชน์ จากการปรับลดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลจากร้อยละ 23 เป็นร้อยละ 20

2. ฐานะทางการเงิน

2.1 สินทรัพย์

ณ สิ้นปี 2556 บริษัทมีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 26,451.4 ล้านบาท ซึ่งร้อยละ 65.3 ของสินทรัพย์รวมเป็น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และร้อยละ 12.3 เป็นเงินลงทุนใน TFUND TLOGIS และ TGROWTH

สินทรัพย์รวมของบริษัทเพิ่มขึ้นจากปี 2555 ประมาณ 6,715.4 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 34.0 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในบริษัทร่วม จากการลงทุนใน TGROWTH

2.1.1 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ประกอบด้วยอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา/พร้อมให้ เช่า/ให้เช่า ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมจำนวน 10,989.9 ล้านบาท 13,688.3 ล้านบาท และ 17,261.3 ล้านบาท ตามลำดับ

การเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (สุทธิจากส่วนที่ขายให้แก่ TFUND/TLOGIS/TGROWTH) ในปี 2556 ประมาณร้อยละ 26.1 สะท้อนให้เห็นถึงการขยายธุรกิจของบริษัทผ่านการลงทุนในที่ดินและการพัฒนาโรงงาน/คลังสินค้า เพิ่มขึ้นจำนวนมากเพื่อตอบสนองความต้องการที่เพิ่มขึ้นมาก ซึ่งในปี 2556 บริษัทมีการขยายการลงทุนมากกว่าทุกปีที่ผ่านมา

2.1.2 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย ประกอบด้วยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่พร้อมให้เช่า/ขาย และ/หรือ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่าที่คาดว่าจะขายในระยะเวลา 1 ปีข้างหน้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย จำนวน 2,684.0 ล้านบาท ตามที่ได้มีมติอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในไตรมาส 1/2557 ให้ขายและ/หรือให้เช่าโรงงาน/คลังสินค้าเพิ่มเติมให้แก่ TGROWTH รวมทั้งการขายและ/หรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ที่จะถูกจัดตั้งขึ้นภายหลัง

2.1.3 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ประมาณร้อยละ 81.5 ของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ คือที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน ในปี 2556 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เพิ่มขึ้นร้อยละ 26.4 จากปีก่อนหน้า โดยหลักเกิดจากการขยายการพัฒนาโครงการ ตามที่ได้กล่าวข้างต้น

2.1.4 เงินลงทุนชั่วคราว

ณ สิ้นปี 2556 บริษัทมีเงินลงทุนชั่วคราวจำนวน 420.7 ล้านบาท เป็นตัวแลกเปลี่ยนที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ในประเทศ จำนวน 419.1 ล้านบาท ซึ่งการลงทุนดังกล่าวจัดว่ามีความเสี่ยงต่ำ และถือเป็นทางเลือกทางหนึ่งในการบริหารเงินของบริษัทที่ช่วยลดตอบแทนจากการลงทุนในอัตราที่สูงกว่าการฝากเงินประเภทออมทรัพย์กับธนาคาร

2.1.5 ลูกหนี้การค้า-สุทธิ

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมียอดลูกหนี้การค้า-สุทธิ จำนวน 98.0 ล้านบาท 82.4 ล้านบาท และ 43.5 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับปี 2555 ลูกหนี้การค้า-สุทธิ ลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 15.6 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เกิดจากการลดลงของลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ จำนวน 14.8 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2555 มีสัญญาเช่าจำนวนหนึ่งถูกยกเลิกซึ่งเป็นผลกระทบจากเหตุการณ์อุทกภัย

ในปี 2556 ลูกหนี้การค้า-สุทธิ ลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 38.9 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เกิดจากการลดลงของลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ จำนวน 31.3 ล้านบาท อันเนื่องมาจากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวนหนึ่งให้แก่ TGROWTH

อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการเก็บค่ามัดจำการเช่าโรงงานเป็นเงินสดจำนวน 3-6 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าทุกรายเพื่อบรรเทาความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดนัดของผู้เช่า

2.1.6 เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน

ณ สิ้นปี 2556 บริษัทมียอดเงินฝากประจำ จำนวน 0.2 ล้านบาทที่วางไว้กับธนาคารเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินหนังสือค้ำประกันที่ธนาคารออกให้แก่หน่วยงานรัฐ รัฐวิสาหกิจ และบริษัทเอกชน

2.1.7 เงินลงทุนในบริษัทย่อย/ร่วม

ณ สิ้นปี 2556 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

ก. บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสেস จำกัด (บริษัทย่อย) ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้วของบริษัทย่อย ทั้งนี้ เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 50.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.2 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท

ข. บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด (บริษัทย่อย) ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้วของบริษัทย่อย เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 2,515.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.5 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท

ค. Shanghai TICON Investment Management Co., Ltd. (บริษัทย่อย) ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้วของบริษัทย่อย เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 85.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.4 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท

ง. TICON Property, Inc. (บริษัทย่อย) ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้วของบริษัทย่อย เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 189.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.8 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท

จ. บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้วของบริษัทย่อย เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 10.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.04 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท

ฉ. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (บริษัทร่วม) ในสัดส่วนร้อยละ 23.63 ของทุนชำระแล้วของ TFUND เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีส่วนได้เสียเท่ากับ 1,512.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.7 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย และคำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 2,807.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.7 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท

ช. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติกส์ (บริษัทร่วม) ในสัดส่วนร้อยละ 20.04 ของทุนชำระแล้วของ TLOGIS เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีส่วนได้เสียเท่ากับ 641.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.4 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย คำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 916.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.8 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท

ซ. กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน อินดัสเทรียล โกรท (บริษัทร่วม) ในสัดส่วนร้อยละ 28.52 ของทุนชำระแล้วของ TGROWTH เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีส่วนได้เสียเท่ากับ 1,088.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.1 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย คำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 1,581.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.6 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท

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

2.1.8 สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

ณ สิ้นปี 2556 บริษัทมีภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจำนวน 108.8 ล้านบาท ซึ่งเกือบทั้งหมดเป็นการรอตัดบัญชีของภาษีเงินได้ที่เกิดจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND/TLOGIS/TGROWTH

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเกิดขึ้นเนื่องจากการที่บริษัทไม่สามารถรับรู้กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND/TLOGIS/TGROWTH ตามสัดส่วนที่บริษัทมีการลงทุนใน TFUND/TLOGIS/TGROWTH การบันทึกภาษีในงบกำไรขาดทุนจึงมิได้บันทึกภาษีทั้งจำนวน แต่หักด้วยภาษีจำนวนหนึ่งตามสัดส่วนที่บริษัทมีการลงทุนใน TFUND/TLOGIS/TGROWTH อย่างไรก็ดี ภาษีที่เกิดจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND/TLOGIS/TGROWTH ทั้งจำนวนได้ถูกจ่ายชำระเป็นเงินสด ดังนั้น จึงเกิดรายการสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี เท่ากับผลต่างระหว่างภาษีที่ชำระแล้วเป็นเงินสดกับภาษีที่บันทึกในงบกำไรขาดทุน ทั้งนี้ หากบริษัทมีการรับรู้กำไรเพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND/TLOGIS/TGROWTH ยอดภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจะถูกปรับลดลง

ทั้งนี้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน เป็นยอดสุทธิจากหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีแล้ว

2.1.9 เงินมัดจำที่ดิน

ณ สิ้นปี 2556 บริษัทมีเงินมัดจำค่าที่ดินจำนวน 610.8 ล้านบาท โดยเป็นการมัดจำค่าที่ดินที่บริษัทได้ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

2.1.10 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

ณ สิ้นปี 2556 บริษัทมีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นจำนวน 368.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 351.9 ล้านบาท จากสิ้นปี 2555 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นรายการค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้าที่เกิดจากการเช่าที่ดินระยะยาวเพื่อพัฒนาคลังสินค้า ทั้งนี้รายการดังกล่าวจะถูกทยอยรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนตลอดอายุสัญญาเช่า

2.2 หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2556 บริษัทมีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 17,763.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 5,924.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 50.0 จากสิ้นปี 2555

หนี้สินรวมของบริษัทมีเงินกู้ยืมและหุ้นกู้เป็นส่วนประกอบหลัก คิดเป็นร้อยละ 88.3 ของหนี้สินรวม การเพิ่มขึ้นของหนี้สินรวม เกิดจากรายการที่สำคัญดังต่อไปนี้

2.2.1 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมทั้งหมดของบริษัท ณ สิ้นปี 2556 มีจำนวน 15,679.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 5,079.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 47.9 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการกู้ยืมเพื่อใช้ลงทุนซื้อที่ดินและการขยายงานก่อสร้างโรงงาน/คลังสินค้าเป็นจำนวนมากในระหว่างปี

เงินกู้ยืมของบริษัทประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นร้อยละ 13.4 เงินกู้ยืมระยะยาวร้อยละ 12.5 และหุ้นกู้อ้อยละ 74.1 ของเงินกู้ยืมทั้งหมด

ในการพัฒนาโรงงาน/คลังสินค้าของบริษัทซึ่งถือว่าเป็นการลงทุนระยะยาวนั้น บริษัทจะใช้เงินจากแหล่งเงินกู้ยืมระยะยาว หุ้นกู้ และเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัท ในส่วนของเงินกู้ระยะสั้นนั้น บริษัทจะใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง สำหรับจ่ายชำระค่าที่ดินในช่วงก่อนที่บริษัทจะได้รับอนุมัติเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน อย่างไรก็ตาม การกู้ยืมระยะสั้นเป็นจำนวนมากในบางช่วงเวลาเป็นการบริหารกระแสเงินสดของบริษัท ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้มีการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอให้สัดส่วนของเงินกู้ระยะสั้นต่อเงินกู้รวมของบริษัทอยู่ในอัตราที่เหมาะสม

ณ สิ้นปี 2556 ยอดคงค้างของหุ้นกู้ มีจำนวน 11,610.0 ล้านบาท ซึ่งหุ้นกู้ทั้งหมดที่ออกมีอายุระหว่าง 2 ถึง 10 ปี

บริษัทมีการตกลงในเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินบางแห่งและผู้ถือหุ้นกู้ที่สำคัญคือการดำรงอัตราส่วนหนี้สิน/หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในอัตราไม่เกิน 2.5-3.0 เท่า ซึ่งที่ผ่านมาบริษัทไม่เคยผิดเงื่อนไขของการกู้ยืมที่สำคัญดังกล่าว

2.2.2 เจ้าหนี้การค้า

ณ สิ้นปี 2556 บริษัทมียอดเจ้าหนี้การค้าจำนวน 554.1 ล้านบาท ซึ่งเกือบทั้งจำนวนของเจ้าหนี้การค้าเป็นเจ้าหนี้การค้าก่อสร้าง

บริษัทมียอดเจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 104.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 23.1 โดยมีสาเหตุมาจากการขยายธุรกิจของบริษัทเพื่อตอบสนองความต้องการของเช่าโรงงาน/คลังสินค้าที่เพิ่มขึ้น

2.2.3 ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย

ณ สิ้นปี 2556 บริษัทมียอดภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายจำนวน 2.2 ล้านบาท ลดลงจำนวน 139.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 98.4 จากปีก่อนหน้า เนื่องจากกำไรจากขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TGROWTH และ TFUND ส่วนใหญ่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน จึงได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล นอกจากนี้ อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลได้ลดลงจากร้อยละ 23 เป็นร้อยละ 20

2.2.4 หนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย

ณ สิ้นปี 2556 บริษัทมีหนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายจำนวน 112.7 ล้านบาท ซึ่งเป็นเงินมัดจำจากลูกค้า สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย

2.2.5 สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

ณ สิ้นปี 2556 บริษัทมีจำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นการประมาณการภาระของบริษัทในการจ่ายเงินชดเชยให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงาน จำนวน 25.3 ล้านบาท

บริษัทได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน ตั้งแต่ปี 2554 เป็นต้นมา โดยบันทึกส่วนที่เป็นยอดสะสมที่คำนวณจนถึงสิ้นปี 2553 รับรู้เป็นหนี้สิน และบันทึกส่วนที่เป็นการกันสำรองผลประโยชน์ของพนักงานในแต่ละปีเป็นค่าใช้จ่าย

2.2.6 รายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า

ณ สิ้นปี 2556 บริษัทมีรายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า จำนวน 922.8 ล้านบาท จากการให้เช่าที่ดินแก่ TGROWTH เป็นระยะเวลา 30 ปี โดยบริษัทจะทยอยรับรู้เป็นรายได้จากการให้เช่าในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

2.3 ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2556 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 8,687.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปีก่อนจำนวน 791.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.0 เนื่องจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญตามใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W6 และ TICON-W3 ในระหว่างปีเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้นประมาณ 326.1 ล้านบาท รวมถึงการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสมในปี

2.4 ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัท คือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานธุรกิจของบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น

ในอดีตที่ผ่านมาบริษัทมีแหล่งเงินทุนหลักเพื่อใช้ในการขยายธุรกิจการจัดสร้างโรงงานและคลังสินค้า คือ เงินทุนจากการดำเนินงาน เงินเพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้น และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน อย่างไรก็ตาม ในช่วง 8-9 ปีที่ผ่านมาซึ่งธุรกิจโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้าให้เข้ามีการขยายตัวอย่างมาก บริษัทได้มีส่วนร่วมในการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอนในปี 2548 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์ในปี 2552 และกองทุนรวม

สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน อินดัสเทรียล โกรท ในปี 2556 เพื่อเป็นการเพิ่มช่องทางระดมทุนของบริษัท ซึ่งทำให้บริษัทลดการพึ่งพาการจัดหาเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและการเพิ่มทุนซึ่งมีค่าใช้จ่ายที่มากกว่า

นอกจากแหล่งเงินทุนดังกล่าว บริษัทยังมีการออกหุ้นกู้อายุ 2-10 ปี ซึ่งถือเป็นแหล่งเงินทุนที่สำคัญอีกแหล่งหนึ่งของบริษัทที่มีต้นทุนต่ำกว่าการกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงิน

นอกจากนี้ บริษัทมีใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W6 ซึ่งออกเมื่อปี 2555 คงเหลือจำนวน 3,800,310 หน่วย ซึ่งใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวจะหมดอายุในปี 2557 ทั้งนี้ หากผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทเต็มจำนวน บริษัทจะได้รับเงินรวมทั้งสิ้นประมาณ 30.4 ล้านบาท

2.5 สภาพคล่อง

ในปี 2556 บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 5,066.3 ล้านบาท มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุน 9,851.9 ล้านบาท และมีกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมการจัดหาเงิน 4,436.6 ล้านบาท

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

ณ สิ้นปี 2556 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งคำนวณจาก

(เงินกู้ยืม+หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน)

ส่วนของผู้ถือหุ้น

เท่ากับ 1.80 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2555 ซึ่งเท่ากับ 1.34 เท่า เนื่องจากบริษัทมีการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ซื้อที่ดินและพัฒนาอาคารโรงงานและคลังสินค้าเป็นจำนวนมาก เพื่รองรับโอกาสในการเติบโตในอนาคต ซึ่งแสดงถึงความสามารถในการบริหารโครงสร้างเงินทุนของกิจการที่มีสัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเมื่อเทียบกับฐานเงินทุนของบริษัทได้อย่างเหมาะสม ภายใต้เงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนหนี้สิน/หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในปัจจุบัน

อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย คำนวณจาก

(กำไรสุทธิ+ดอกเบี้ยจ่าย+ภาษีเงินได้นิติบุคคล+กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทร่วม)

ดอกเบี้ยจ่าย

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเท่ากับ 5.02 เท่า แสดงได้ถึงความสามารถในการชำระดอกเบี้ยของบริษัทได้เป็นอย่างดี ซึ่งบริษัทไม่เคยประสบปัญหาในการชำระดอกเบี้ย

อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน คำนวณจาก

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

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพันเท่ากับ 1.43 เท่า แสดงถึงความสามารถในการชำระภาระผูกพันของบริษัท

3. แนวโน้มในอนาคต

- โปรดดูใน “สารจากประธานกรรมการ” -

รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีการจัดทำงบการเงินเพื่อแสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท ประจำปี 2556 ภายใต้พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงภาระหน้าที่และความรับผิดชอบในฐานะกรรมการของบริษัทจดทะเบียน ในการกำกับดูแลให้รายงานทางการเงินของบริษัทมีข้อมูลทางบัญชีที่ถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส และเพียงพอที่จะดำรง รักษาไว้ซึ่งทรัพย์สินของบริษัท ป้องกันการทุจริตและการดำเนินการที่ผิดปกติ รวมทั้งได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐาน การบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป เพื่อเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปที่จะได้รับทราบข้อมูลที่แสดงฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานที่เป็นจริงและสมเหตุสมผล

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า งบการเงินรวมประจำปี 2556 ของบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ที่คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานร่วมกับฝ่ายบริหารและผู้สอบบัญชี ของบริษัท คือ บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด) ได้แสดงฐานะการเงิน และผลการดำเนินงาน ครบถ้วน และเชื่อถือได้ สมเหตุสมผล โดยถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป มีการใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติสม่ำเสมอ เปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ และปฏิบัติถูกต้องตามกฎหมาย และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง



(นายชาติ โสภณพนิช)

ประธานคณะกรรมการ

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

รายงาน และ งบการเงินรวม

31 ธันวาคม 2556

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 งบกำไรขาดทุนรวม งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

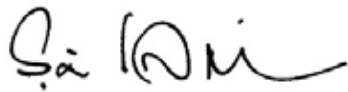
ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติตามตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนองบการเงิน โดยถูกต้องตามที่ควรของกิจการ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกิจการ การตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร รวมทั้งการประเมินการนำเสนองบการเงินโดยรวม

ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน



รุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3516

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

(เดิมชื่อ บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด)

กรุงเทพฯ: 26 กุมภาพันธ์ 2557

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6, 7	347,864,631	361,543,112	93,287,464
เงินลงทุนชั่วคราว	8	420,658,704	731,117,724	410,000,000
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	6, 9	90,671,676	119,238,832	128,123,998
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	6	185,704,039	126,077,056	59,305,291
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		1,044,899,050	1,337,976,724	690,716,753
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย		2,683,965,029	-	750,965,029
		3,728,864,079	1,337,976,724	1,441,681,782
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	6, 10	240,000	2,017,560	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ		30,268,027	53,838,183	6,293,445
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	-	9,075,955,242
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	11	-	-	2,849,573,800
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	12	3,242,406,082	2,755,075,515	5,305,173,765
เงินลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน		256,500	256,500	256,500
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและ พร้อมให้เช่า/ขาย	13.1	14,685,597,884	7,805,277,037	2,683,772,171
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า	13.2	2,575,653,294	5,883,050,643	1,937,368,030
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	14	1,094,903,173	866,015,568	84,084,008
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	15	5,388,657	5,631,454	3,500,712
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	26	108,755,499	266,970,115	-
เงินมัดจำค่าที่ดิน	6	610,794,845	743,498,972	515,521,970
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	6	368,261,077	16,387,716	17,947,403
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		22,722,525,038	18,398,019,263	22,479,447,046
รวมสินทรัพย์		26,451,389,117	19,735,995,987	23,921,128,828

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นและหนี้สินภายใต้สัญญาพาสส์ตรีทส์	6, 16	2,108,000,000	745,084,297	2,108,000,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	6, 17	765,622,145	666,062,956	311,154,002
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	18	45,000,000	-	45,000,000
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	19	1,080,000,000	2,350,000,000	1,080,000,000
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		2,224,369	141,692,270	2,224,369
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	6	62,517,447	43,060,764	32,846,446
รวมหนี้สินหมุนเวียน		4,063,363,961	3,945,900,287	3,579,224,817
หนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
ที่ถือไว้เพื่อการขาย		112,742,000	-	60,942,000
		4,176,105,961	3,945,900,287	3,640,166,817
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	707,300,000	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	18	1,208,866,487	354,660,000	306,245,312
หุ้นกู้	19	10,530,000,000	7,150,000,000	10,530,000,000
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	20	25,344,785	21,572,729	22,351,025
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	26	-	-	105,231,151
เงินมัดจำจากลูกค้า		193,261,702	367,134,981	107,085,577
รายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า	6	922,750,806	-	328,094,445
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		13,587,523,780	7,893,367,710	11,399,007,510
รวมหนี้สิน		17,763,629,741	11,839,267,997	15,039,174,327
				11,040,929,346

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

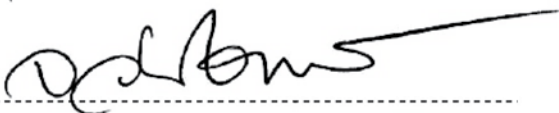

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 1,263,740,168 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	21	1,263,740,168	1,263,740,168	1,263,740,168
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ 912,376,439 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท				
(2555: หุ้นสามัญ 877,469,834 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)	21	912,376,439	877,469,834	912,376,439
เงินรับล่วงหน้าหุ้น	22	-	56,841,422	-
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	21	4,669,471,944	4,378,270,708	4,669,471,944
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	23	126,374,017	126,374,017	126,374,017
ยังไม่ได้จัดสรร		2,983,901,837	2,482,182,021	3,173,732,101
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		(4,364,869)	(24,410,060)	-
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		8,687,759,368	7,896,727,942	8,881,954,501
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		8	48	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		8,687,759,376	7,896,727,990	8,881,954,501
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		26,451,389,117	19,735,995,987	23,921,128,828

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ



บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
รายได้				
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	1,109,690,372	1,053,011,998	586,236,312	557,134,778
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	56,450,230	117,206,493	49,621,915	101,716,220
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	6, 24	4,663,038,146	4,364,450,000	1,737,477,744
รายได้ค่าสาธารณูปโภค		25,987,752	23,015,817	8,638,237
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย	6, 11	-	-	38,249,878
เงินปันผลรับจากบริษัทร่วม	6, 12	-	-	216,547,435
รายได้ค่าบริการจัดการจากบริษัทร่วม	6	152,590,550	105,073,728	133,370,948
ดอกเบี้ยรับ	6	7,153,132	13,326,110	391,156,242
ค่าสินไหมทดแทนรับจากการประกันภัย		69,653,654	82,705,443	10,000,000
รายได้อื่น		225,449,458	85,189,768	186,032,040
รวมรายได้		6,310,013,294	3,357,330,751	3,756,807,731
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง		261,519,013	392,292,470	116,832,717
ต้นทุนการรับเหมาก่อสร้าง		40,680,629	97,949,065	36,918,346
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	24	2,886,282,933	2,691,065,147	929,046,587
ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค		24,375,726	23,015,817	8,629,486
ค่าใช้จ่ายในการขาย		159,411,491	41,566,456	62,314,590
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	6	381,802,386	274,177,819	265,396,107
ค่าเสื่อมราคา		174,382,134	116,258,338	52,411,331
โอนกลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์				
เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา		-	(15,420,000)	-
ค่าใช้จ่ายอื่น		9,649,755	1,439,375	(36,142)
รวมค่าใช้จ่าย		3,938,104,067	1,471,513,022	1,845,818,607
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม				
 ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้				
		2,371,909,227	2,221,634,870	1,885,817,729
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	12	216,570,828	169,219,346	-
กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	12	154,452,915	35,289,017	-
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	12	(505,069,153)	(458,693,126)	-
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		2,237,863,817	1,967,450,107	1,885,817,729
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	6	(546,426,733)	(410,830,000)	(514,575,342)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		1,691,437,084	1,556,620,107	1,371,242,387
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	26	(277,202,089)	(260,048,035)	(227,175,599)
กำไรสำหรับปี		1,414,234,995	1,296,572,072	1,233,312,886
การแบ่งปันกำไร				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		1,414,234,953	1,296,571,968	1,144,066,788
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่ใช่อำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		42	104	-
		1,414,234,995	1,296,572,072	
กำไรต่อหุ้น				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	28			
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		1.56	1.62	1.26
กำไรต่อหุ้นปรับลด				
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		1.54	1.59	1.24

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
กำไรสำหรับปี	1,414,234,995	1,296,572,072	1,144,066,788	1,233,312,886
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าเงิน				
ที่เป็นเงินตราต่างประเทศ	20,045,191	(5,324,486)	-	-
ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์				
ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงาน	(451,634)	-	(1,309,247)	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	19,593,557	(5,324,486)	(1,309,247)	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	1,433,828,552	1,291,247,586	1,142,757,541	1,233,312,886
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	1,433,828,510	1,291,247,482	1,142,757,541	1,233,312,886
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ	42	104	-	-
	1,433,828,552	1,291,247,586	1,142,757,541	1,233,312,886

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					รวม
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	เงินรับล่วงหน้า	ส่วนเกินมูลค่า	กำไรสะสม		
		ค่าหุ้น	หุ้นสามัญ	จัดสรรแล้ว	ยังไม่จัดสรร	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	781,005,203	-	3,510,089,029	111,725,292	1,880,574,742	6,283,394,266
เพิ่มทุนหุ้นสามัญจากการแปลงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (หมายเหตุ 21)	96,464,631	-	868,181,679	-	-	964,646,310
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้นจากการใช้ใบสำคัญแสดงสิทธิ (หมายเหตุ 22)	-	56,841,422	-	-	-	56,841,422
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 31)	-	-	-	-	(156,200,840)	(156,200,840)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	1,233,312,886	1,233,312,886
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	-	-	-	14,648,725	(14,648,725)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	877,469,834	56,841,422	4,378,270,708	126,374,017	2,943,038,063	8,381,994,044
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	877,469,834	56,841,422	4,378,270,708	126,374,017	2,943,038,063	8,381,994,044
เพิ่มทุนหุ้นสามัญจากการแปลงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (หมายเหตุ 21)	34,906,605	-	291,201,236	-	-	326,107,841
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้นที่โอนเป็น หุ้นสามัญระหว่างปี	-	(56,841,422)	-	-	-	(56,841,422)
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 31)	-	-	-	-	(912,063,503)	(912,063,503)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	1,142,757,541	1,142,757,541
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	912,376,439	-	4,669,471,944	126,374,017	3,173,732,101	8,881,954,501

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรก่อนภาษี	1,691,437,084	1,556,620,107	1,371,242,387	1,508,205,003
รายการปรับกระทบยอดกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ(จ่าย)				
จากการดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	376,495,056	389,442,859	146,708,312	171,490,110
โอนกลับรายการค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(663,089)	(4,089,210)	(637,602)	(4,089,210)
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย	-	-	(38,249,878)	(28,749,908)
เงินปันผลรับจากบริษัทร่วม	-	-	(216,547,435)	(218,224,151)
ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์ส่วนที่ขาย	2,766,100,581	2,540,966,518	912,270,854	1,225,995,187
ขาดทุน (กำไร) จากการขาย/ตัดจำหน่ายอุปกรณ์				
และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า	6,212,627	211,407	(2,997,006)	(890,937)
โอนกลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อ				
การลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา	-	(15,420,000)	-	(15,420,000)
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(170,095,589)	(39,761,897)	(143,900,862)	(24,143,339)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	3,320,422	2,639,200	2,714,209	2,160,190
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(216,570,828)	(169,219,346)	-	-
กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	(154,452,915)	(35,289,017)	-	-
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	505,069,153	458,693,126	-	-
ดอกเบี้ยรับ	(7,153,132)	(13,326,110)	(391,156,242)	(234,872,404)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	537,221,635	402,343,490	505,770,699	394,572,298
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	5,336,921,005	5,073,811,127	2,145,217,436	2,776,032,839
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	52,571,121	(43,749,821)	(59,317,247)	(4,588,239)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(38,578,122)	(61,511,998)	4,196,803	(7,829,270)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(351,873,361)	(1,035,057)	(2,981,117)	(999,128)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้อื่น	(28,157,268)	72,004,537	(53,033,486)	76,062,156
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	17,951,120	24,460,764	5,138,670	13,194,771
เงินมัดจำจากลูกค้า	(61,131,279)	(25,564,576)	(36,660,699)	(67,038,057)
รายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า	922,750,806	-	328,094,445	-
เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	5,850,454,022	5,038,414,976	2,330,654,805	2,784,835,072
รับดอกเบี้ย	7,382,413	13,136,123	6,017,198	12,010,637
จ่ายดอกเบี้ย	(528,431,682)	(340,846,713)	(497,335,392)	(333,208,091)
จ่ายภาษีเงินได้	(263,072,448)	(215,539,144)	(242,811,032)	(157,264,235)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	5,066,332,305	4,495,165,242	1,596,525,579	2,306,373,383

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินลงทุนชั่วคราวเพิ่มขึ้น	(8,540,980)	(1,117,724)	-	-
เงินลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มขึ้น	(1,630,933,858)	(1,647,504,186)	(1,630,933,858)	(1,647,504,186)
เงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	-	-	(33,719,960)	(226,078,000)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	963,106,035	357,660,980	963,106,035	357,660,980
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันลดลง	1,777,560	38,420,320	-	128,000
รับคืนเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	-	-	4,753,293,808	2,033,820,000
เงินสดจ่ายให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	-	-	(8,439,500,000)	(4,282,501,050)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาพร้อมให้เช่า/ขาย	(8,210,375,777)	(5,231,255,112)	(993,788,102)	(1,172,939,680)
เงินสดจ่ายซื้ออุปกรณ์	(22,400,444)	(59,589,478)	(14,419,912)	(9,126,139)
เงินสดจ่ายเงินมัดจำค่าที่ดิน	(1,160,221,442)	(869,812,482)	(263,967,440)	(540,490,232)
เงินสดจ่ายซื้อโปรแกรมคอมพิวเตอร์	(4,930,941)	(389,545)	(3,091,636)	(355,134)
รับดอกเบี้ยจากบริษัทย่อย	-	-	385,353,535	221,700,000
รับเงินปันผลจากบริษัทย่อย	-	-	38,249,878	28,749,908
รับเงินปันผลจากบริษัทร่วม	216,547,435	218,224,151	216,547,435	218,224,151
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์	4,069,155	974,752	3,618,905	972,182
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(9,851,903,257)	(7,194,388,324)	(5,019,251,312)	(5,017,739,200)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นและหนี้สินภายใต้สัญญาทรัสต์รีซีทีส์ (ลดลง) เพิ่มขึ้น	1,362,915,703	(861,011,391)	1,362,915,703	(775,011,391)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	1,028,556,675	913,393,000	374,755,500	105,840,000
เงินสดรับจากหุ้นกู้	4,460,000,000	4,200,000,000	4,460,000,000	4,200,000,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	707,300,000	-	-	-
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(1,000,534,000)	-	(1,000,534,000)
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(129,350,188)	(558,733,000)	(129,350,188)	-
ชำระคืนหุ้นกู้	(2,350,000,000)	(850,000,000)	(2,350,000,000)	(850,000,000)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	269,266,419	1,021,487,732	269,266,419	1,021,487,732
เงินสดรับจากการเพิ่มทุนจัดตั้งบริษัทย่อย	40	-	-	-
เงินปันผลจ่าย	(912,050,090)	(156,196,058)	(912,049,968)	(156,195,966)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	4,436,638,559	2,708,406,283	3,075,537,466	2,545,586,375
ผลต่างจากการแปลงค่าเงิน (ลดลง) เพิ่มขึ้น	16,253,912	(4,468,725)	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(332,678,481)	4,714,476	(347,188,267)	(165,779,442)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	1,091,543,112	1,086,828,636	850,475,731	1,016,255,173
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี (หมายเหตุ 7)	758,864,631	1,091,543,112	503,287,464	850,475,731
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้				

บริษัท ไทคอน อินดัสทีเรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
เงินสดจ่ายระหว่างปี:				
ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนของสินทรัพย์	53,366,921	30,406,867	44,816,796	29,524,284
รายการที่ไม่ใช่เงินสด:				
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและสินทรัพย์				
พร้อมให้เช่า/ขายและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เข้าเป็น				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	2,766,100,581	2,540,966,518	912,270,854	1,225,995,187
รายการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ	554,073,293	450,086,550	136,778,790	108,552,022

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

1. ข้อมูลทั่วไป

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

ที่อยู่ตามที่จดทะเบียนของบริษัทฯ อยู่ที่ อาคารสารชิต์ทาวเวอร์ เลขที่ 175 ชั้น 13/1 ถนนสาทรใต้ กรุงเทพมหานคร

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

2.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าลงวันที่ 28 กันยายน 2554 ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) โดยมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของกลุ่มบริษัทในระหว่างปีปัจจุบันดังต่อไปนี้

เมื่อวันที่ 20 พฤษภาคม 2556 บริษัทฯ ได้มีการจัดตั้งบริษัทย่อยหนึ่งแห่งในประเทศไทย คือ บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์หลักในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ด้วยทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท โดยเมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2556 บริษัทฯ ได้ชำระทุนครั้งแรกจำนวน 2.5 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 10 กรกฎาคม 2556 บริษัทฯ ได้ชำระค่าหุ้นส่วนที่เหลือจำนวน 7.5 ล้านบาท

การถือหุ้นของบริษัทฯ ในบริษัทย่อยสรุปได้ดังนี้

บริษัท	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	ลักษณะธุรกิจ	ร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2556 (ร้อยละ)	2555 (ร้อยละ)
บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิส เซส จำกัด	ไทย	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยการสร้างโรงงานเพื่อให้เช่า/ขาย	99.99	99.99
บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	ไทย	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยการสร้างคลังสินค้าเพื่อให้เช่า/ขาย	99.99	99.99
บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์	99.99	-
Shanghai TICON Investment Management Company Limited	จีน	ธุรกิจบริหารการลงทุน	100.00	100.00
TICON Property, Inc.	สหรัฐอเมริกา	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป	100.00	100.00

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 ของ Shanghai TICON Investment Management Company Limited (“บริษัทย่อย”) ซึ่งรวมในงบการเงินรวมของบริษัทฯ ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีภายนอก

งบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2555 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 ของ TICON Property, Inc. (“บริษัทย่อย”) ซึ่งรวมอยู่ในงบการเงินรวมของบริษัทฯ จัดทำขึ้นโดยฝ่ายบริหารของบริษัทย่อย และยังมีได้ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีภายนอก ทั้งนี้ บริษัทย่อยดังกล่าวยังมิได้เริ่มดำเนินงาน

ข) บริษัทฯ นำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อย จนถึงวันที่บริษัทฯ สิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

ค) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ

ง) สินทรัพย์และหนี้สินตามงบการเงินของบริษัทย่อยซึ่งจัดตั้งในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ส่วนรายได้และค่าใช้จ่ายแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนถัวเฉลี่ยรายเดือน ผลต่างซึ่งเกิดขึ้นจากการแปลงค่าดังกล่าวได้แสดงไว้เป็นรายการ “ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ” ในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น

จ) ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

ฉ) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

2.3 บริษัทฯ จัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการเพื่อประโยชน์ต่อสาธารณะ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อย และ บริษัทร่วมตามวิธีราคาทุน

3. มาตรฐานการบัญชีใหม่

มาตรฐานการบัญชีที่เริ่มมีผลบังคับในงวดบัญชีปัจจุบันและที่จะมีผลบังคับในอนาคตมีรายละเอียดดังนี้

ก. มาตรฐานการบัญชีที่เริ่มมีผลบังคับในงวดบัญชีปัจจุบัน

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 12	ภาษีเงินได้
ฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2552)	การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาล และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับความช่วยเหลือจากรัฐบาล
ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2552)	ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 8	ส่วนงานดำเนินงาน
-----------	------------------

การตีความมาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 10	ความช่วยเหลือจากรัฐบาล - กรณีที่ไม่มีความเกี่ยวข้องอย่างเฉพาะเจาะจงกับกิจกรรมดำเนินงาน
ฉบับที่ 21	ภาษีเงินได้ - การได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ที่ไม่ได้คิดค่าเสื่อมราคาที่ดินราคาใหม่
ฉบับที่ 25	ภาษีเงินได้ - การเปลี่ยนแปลงสภาพทางภาษีของกิจการหรือของผู้ถือหุ้น

แนวปฏิบัติทางบัญชีเกี่ยวกับการโอนและการรับโอนสินทรัพย์ทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความมาตรฐานการบัญชีและแนวปฏิบัติทางบัญชีข้างต้นไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินนี้

ข. มาตรฐานการบัญชีที่มีผลบังคับในอนาคต

วันที่มีผลบังคับใช้

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2555)	การนำเสนองบการเงิน	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2555)	งบกระแสเงินสด	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2555)	ภาษีเงินได้	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2555)	สัญญาเช่า	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2555)	รายได้	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2555)	ผลประโยชน์ของพนักงาน	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2555)	ผลกระทบจากการเปลี่ยนอัตราแลกเปลี่ยนของอัตรา แลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2555)	การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่ เกี่ยวข้องกัน	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2555)	เงินลงทุนในบริษัทร่วม	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2555)	ส่วนได้เสียในการร่วมค้า	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2555)	งบการเงินระหว่างกาล	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2555)	การด้อยค่าของสินทรัพย์	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2555)	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1 มกราคม 2557

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2555)	การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2555)	การรวมธุรกิจ	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 4	สัญญาประกันภัย	1 มกราคม 2559
ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2555)	สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการ ดำเนินงานที่ยกเลิก	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2555)	ส่วนงานดำเนินงาน	1 มกราคม 2557

การตีความมาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 15	สัญญาเช่าดำเนินงาน - สิ่งจูงใจที่ให้แก่ผู้เช่า	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 27	การประเมินเนื้อหาสัญญาเช่าที่สร้างขึ้นตามรูปแบบ กฎหมาย	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 29	การเปิดเผยข้อมูลของข้อตกลงสัมปทานบริการ	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 32	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - ต้นทุนเว็บไซต์	1 มกราคม 2557

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 1	การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการรื้อถอน การบูรณะ และหนี้สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 4	การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 5	สิทธิในส่วนได้เสียจากกองทุนการรื้อถอน การบูรณะ และการปรับปรุงสภาพแวดล้อม	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 7	การปรับปรุงย้อนหลังภายใต้มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 29 เรื่อง การรายงานทางการเงินในสภาพ เศรษฐกิจที่มีภาวะเงินเฟ้อรุนแรง	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 10	งบการเงินระหว่างกาลและการด้อยค่า	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 12	ข้อตกลงสัมปทานบริการ	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 13	โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 17	การจ่ายสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดให้เจ้าของ	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 18	การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า	1 มกราคม 2557

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เชื่อว่ามาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความมาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินข้างต้นจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้

รายได้จากการขาย

รายได้จากการขายรับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวนเมื่อบริษัทฯ และบริษัทย่อยได้โอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญในสินทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อแล้ว

รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับรู้เป็นรายได้ในส่วนของการเช่าหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่ารายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานแสดงไว้เป็น “ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ” ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง

รายได้จากการรับเหมาก่อสร้างรับรู้เป็นรายได้ตามวิธีอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ (percentage of completion method) อัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จคำนวณโดยการเปรียบเทียบต้นทุนงานที่เกิดขึ้นจริงจนถึงวันสิ้นงวดกับต้นทุนงานพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะใช้ในการก่อสร้างตามสัญญา

เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อบริษัทฯ มีสิทธิในการรับเงินปันผล

ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.3 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ บริษัทฯ บันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ โดยพิจารณาจากประสบการณ์ในการเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

4.4 เงินลงทุน

ก) เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในหนึ่งปี รวมทั้งที่จะถือจนครบกำหนดแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย บริษัทฯ ตัดบัญชีส่วนเกิน/รับรู้ส่วนต่ำกว่ามูลค่าตราสารหนี้ตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงซึ่งจำนวนที่ตัดจำหน่าย/รับรู้นี้จะแสดงเป็นรายการปรับกับดอกเบี้ยรับ

ข) เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดถือเป็นเงินลงทุนทั่วไป ซึ่งแสดงในราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการลดลงของมูลค่า (ถ้ามี)

ค) เงินลงทุนในบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย

ง) เงินลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

บริษัทฯ ใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนจะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.5 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 20 ปี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของการไถ่หรือขาดทุนในงวดที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

4.6 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

อาคาร	20 ปี
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	20 ปี
สินทรัพย์ถาวรอื่น	5 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง

บริษัทฯ และบริษัทย่อยตัดรายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์จะรับรู้ในส่วนของการไถ่หรือขาดทุนเมื่อบริษัทฯ ตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

4.7 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา หรือการก่อสร้างสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการทำให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

4.8 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนตามราคาทุน ภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรก สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

บริษัทฯ และบริษัทย่อยตัดจำหน่ายสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดมีดังนี้

อายุการให้ประโยชน์

โปรแกรมคอมพิวเตอร์

3, 5 และ 10 ปี

4.9 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

4.10 สัญญาเช่าระยะยาว

บริษัทฯ และบริษัทย่อยในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้ผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่า

สัญญาเช่าสินทรัพย์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน รายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานจะรับรู้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

4.11 เงินตราต่างประเทศ

บริษัทฯ แสดงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ รายการต่าง ๆ ของแต่ละกิจการที่รวมอยู่ในงบการเงินรวมวัดมูลค่าด้วยสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละกิจการนั้น

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

4.12 การด้อยค่าของสินทรัพย์

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะทำการประเมินการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์หรือสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนของบริษัทฯ และบริษัทย่อย หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ บริษัทฯ และบริษัทย่อยประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย บริษัทฯ และบริษัทย่อยใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อและผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระ ในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกิจการไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อน ๆ บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

4.13 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัสและเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สิทธิประโยชน์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสิทธิประโยชน์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เงินที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งบริษัทฯ และบริษัทย่อยถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

4.14 ประเมินการหนี้สิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และบริษัทฯ และบริษัทย่อยสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.15 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้เงินจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทฯ จะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่า บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่ให้เช่าหรือเช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ในการประมาณค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างและสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่ไม่มีการซื้อขายในตลาดและไม่สามารถหาค่าได้ในตลาดซื้อขายคล่อง ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว โดยใช้เทคนิคและแบบจำลองการประเมินมูลค่า ซึ่งตัวแปรที่ใช้ในแบบจำลองได้มาจากการเทียบเคียงกับตัวแปรที่มีอยู่ในตลาด โดยคำนึงถึงสภาพคล่อง ข้อมูลความสัมพันธ์ และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในระยะยาว

ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในหลักทรัพย์

บริษัทฯ จะตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายและเงินลงทุนทั่วไปเมื่อมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานานหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า การที่จะสรุปว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญหรือเป็นระยะเวลานานหรือไม่นั้นจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทฯ จะตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม เมื่อมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานานหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า การที่จะสรุปว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญหรือเป็นระยะเวลานานหรือไม่นั้นจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนพร้อมให้เช่า/ขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนพร้อมให้เช่า/ขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า อาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนพร้อมให้เช่า/ขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า อาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนพร้อมให้เช่า/ขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่าและที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลา และบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับสินทรัพย์นั้น

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

ผลประโยชน์หลังออกจากรางานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากรางานของพนักงาน ประเมินขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราการเกษียณและอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

6.1 ลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทฯ กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสามารถสรุปได้ดังนี้

รายชื่อกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ	ร้อยละของการถือหุ้นของบริษัทฯ
บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสেস จำกัด	บริษัทย่อย	99.99%
บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	บริษัทย่อย	99.99%
บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	99.99%
Shanghai TICON Investment Management Company Limited	บริษัทย่อย	100.00%
TICON Property, Inc.	บริษัทย่อย	100.00%
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	บริษัทร่วม	23.63%
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์	บริษัทร่วม	20.04%
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท	บริษัทร่วม	28.52%
บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหุ้น/มีการรวมการร่วมกัน	-
บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด (มหาชน)	มีการรวมการร่วมกัน	-
กองทุนรวมสารคดีทีวีดาวเวอร์	ผู้ถือหุ้นร่วมกัน	-
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	มีการรวมการเป็นสมาชิกในครอบครัวเดียวกัน	-
บริษัท นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย จำกัด	มีการรวมการร่วมกัน	-

6.2 รายละเอียดของรายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่สำคัญ

ในระหว่างปี บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2556	2555	2556	2555	
รายการธุรกิจระหว่างบริษัทฯ กับบริษัทย่อย					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
รายได้ค่าบริการจัดการ	-	-	1	1	ร้อยละ 2 ของรายได้ค่าเช่าและบริการของบริษัทย่อย
รายได้ค่าบริการก่อสร้าง	-	-	7	4	ร้อยละ 2 ของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างที่เกิดขึ้นระหว่างปีของบริษัทย่อย

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2556	2555	2556	2555	
ดอกเบียรับ	-	-	385	223	ก่อนวันที่ 1 มิถุนายน 2556 อัตราดอกเบียถัวเฉลี่ยของหุ้นกู้ที่ออกในไตรมาสสามปี 2553 บวกอัตราคงที่และตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2556 อัตราดอกเบียถัวเฉลี่ยของหุ้นกู้และเงินกู้ยืมระยะสั้นบวกอัตราร้อยละ 0.15
เงินปันผลรับ	-	-	38	29	ตามที่บริษัทย่อยประกาศจ่าย
รายได้ค่าเช่าที่ดิน	-	-	5	5	ร้อยละ 4 ของราคาที่ดินที่บริษัทฯ ซื้อจากบริษัทย่อย
รายได้อื่น	-	-	1	-	มูลค่าตามสัญญา
ค่าบริหารจัดการทั่วไป	-	-	7	6	ร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของบริษัทฯรวม
ค่าบริหารส่วนกลาง	-	-	1	-	ราคาที่เป็นปกติทางการค้า
รายการธุรกิจระหว่างบริษัทฯ กับบริษัทฯรวม					
ขายที่ดินและอาคารโรงงาน	1,737	2,334	1,737	2,334	ใกล้เคียงราคาประเมิน (หมายเหตุ12.3)
รายได้ค่าบริหารจัดการจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน	107	96	107	96	ร้อยละ 4 ของรายได้ค่าเช่าและบริการของกองทุนฯ และอัตราผันแปรระหว่างร้อยละ 0-19.5 ของกำไรจากการดำเนินงานและค่านายหน้ารับในอัตรา 2 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการ และค่านายหน้าจากการขายในอัตราสูงสุดไม่เกินร้อยละ 3 ของราคาขาย
รายได้ค่าบริหารจัดการจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทีพาร์ค โลจิสติกส์	25	6	25	6	ร้อยละ 55 ของรายได้ค่าเช่าและบริการของกองทุนฯ ที่เกิดขึ้นจริงหลังหักรายได้ขั้นต่ำตามสัญญารับประกันรายได้ค่าเช่าและบริการ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร และเงินสำรองต่าง ๆ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 หลังจากนั้นคิดร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทุนฯ และอัตราผันแปรระหว่างร้อยละ 0-10 ของกำไรขั้นต้น

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2556	2555	2556	2555	
รายได้ค่าบริหารจัดการจากกองทุนรวม สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน อินดัสเทรียล โกรท	1	-	1	-	ร้อยละ 4 ของรายได้สุทธิที่ได้จาก กองทุนฯ และอัตราผันแปรระหว่าง ร้อยละ 0-19.5 ของกำไรจากการ ดำเนินงานและคำนวณหน้ารับในอัตรา 2 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการ และ คำนวณหน้าจากการซื้อ ขาย โอนสิทธิ การเช่าและรับโอนสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ในอัตราสูงสุดไม่เกิน ร้อยละ 3 ของมูลค่า ดังกล่าว
เงินปันผลรับ	-	-	217	218	ตามที่กองทุนฯ ประกาศจ่าย
เงินประกันรายได้ค่าเช่า และค่าบริการ	2	-	2	-	ราคาที่เป็นปกติทางการค้า
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	5	2	5	2	มูลค่าตามสัญญารับเหมา
รายได้ค่าเช่าที่ดิน	1	-	1	-	มูลค่าตามสัญญา
รายการธุรกิจระหว่างบริษัทฯ กับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
ซื้อที่ดิน	-	64	-	64	ราคาที่เป็นปกติทางการค้า
เงินมัดจำค่าที่ดิน	124	332	124	305	ราคาที่เป็นปกติทางการค้า
ซื้อเงินลงทุน	450	-	450	-	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าเช่าสำนักงานและค่าบริการ ที่เกี่ยวข้อง	15	15	14	13	ราคาที่เป็นปกติทางการค้า
ดอกเบี้ยรับ	2	2	1	1	อัตราตลาด
ดอกเบี้ยจ่าย	23	42	7	42	MLR ลบอัตราคงที่, อัตราตลาด
คำนวณหน้าซื้อหลักทรัพย์	1	-	1	-	ราคาตลาด
ค่าธรรมเนียมอื่น	-	5	-	5	ราคาที่เป็นปกติทางการค้า
รายการธุรกิจระหว่างบริษัทย่อยกับบริษัทร่วม					
ขายที่ดินและอาคารคลังสินค้า	2,926	1,999	-	-	ใกล้เคียงราคาประเมิน (หมายเหตุ 12.3)
รายได้ค่าบริหารจัดการจากกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ไทยคอน	2	2	-	-	ร้อยละ 2 ของรายได้ค่าเช่าและบริการของ กองทุนฯ และอัตราผันแปรระหว่าง ร้อยละ 0.5-10.5 ของกำไรจากการ ดำเนินงาน และคำนวณหน้ารับในอัตรา 2 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการ และ คำนวณหน้าจากการขายในอัตราสูงสุด ไม่เกินร้อยละ 3 ของราคาขาย

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2556	2555	2556	2555	
รายได้ค่าบริการจัดการจากกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ที่พาร์ค โลจิสติกส์	16	1	-	-	ร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ของกองทุนฯ และอัตราผันแปรระหว่าง ร้อยละ 0-10 ของกำไรขั้นต้น และ คำนวณหน้ารับในอัตรา 2 เดือนของ ค่าเช่าและค่าบริการ
รายได้ค่าบริการจัดการจากกองทุนรวม สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน อินดัสเทรียล โกรท	1	-	-	-	ไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้สุทธิที่ได้จาก กองทุนฯ และอัตราผันแปรระหว่าง ร้อยละ 0-10.0 ของกำไร จากการ ดำเนินงานและคำนวณหน้ารับในอัตรา 2 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการ และ คำนวณหน้าจากการซื้อ ขาย โอนสิทธิ การเช่าและรับโอนสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ในอัตราสูงสุดไม่เกิน ร้อยละ 3 ของมูลค่าดังกล่าว และ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในอัตราคงที่ เท่ากับ 1 ล้านบาทต่อปี
เงินประกันรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	3	3	-	-	ราคาที่เป็นปกติทางการค้า
ค่าบริการส่วนกลาง	1	1	-	-	ราคาที่เป็นปกติทางการค้า
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	2	2	-	-	มูลค่าตามสัญญารับเหมา
รายได้ค่าเช่าที่ดิน	1	-	-	-	มูลค่าตามสัญญา

6.3 ยอดคงเหลือของรายการธุรกิจระหว่างบริษัทฯ กับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
เงินฝากธนาคาร (แสดงภายใต้เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด)				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมความเป็นสมาชิกใน ครอบครัวเดียวกัน)	124,963	163,113	86,495	108,636
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (แสดงภายใต้ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น) (หมายเหตุ 9)				
บริษัทย่อย	-	-	73,522	3,614
บริษัทร่วม	44,173	12,967	30,161	11,121
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมกรรร่วมกัน)	-	21,255	-	21,255
รวม	44,173	34,222	103,683	35,990

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
ดอกเบี้ยค้างรับ (แสดงภายใต้ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น) (หมายเหตุ 9)				
บริษัทย่อย	-	-	1,101	1,047
ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า (แสดงภายใต้สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น)				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมกราร่วมกัน)	32	1,182	32	1,182
เงินตรองจ่าย (แสดงภายใต้สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น)				
บริษัทร่วม	2,096	127	1,954	127
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมกราร่วมกันเป็นสมาชิกใน ครอบครัวเดียวกัน)	240	2,018	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	9,075,955	5,389,749
เงินมัดจำค่าที่ดิน				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ผู้ถือหุ้น/มีกรรมกราร่วมกัน)	132,586	132,586	106,193	106,193
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมกราร่วมกัน)	323,128	198,929	323,128	198,929
รวม	455,714	331,515	429,321	305,122
เงินมัดจำ (แสดงภายใต้สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น)				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ผู้ถือหุ้นร่วมกัน)	3,705	3,705	3,705	3,705
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ผู้ถือหุ้น/มีกรรมกราร่วมกัน)	214	-	214	-
รวม	3,919	3,705	3,919	3,705
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (แสดงภายใต้เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น) (หมายเหตุ 17)				
บริษัทย่อย	-	-	2,395	1,711
บริษัทร่วม	3,288	57,080	3,032	56,211
รวม	3,288	57,080	5,427	57,922
ดอกเบี้ยค้างจ่าย (แสดงภายใต้เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น) (หมายเหตุ 17)				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมกราร่วมกันเป็นสมาชิกใน ครอบครัวเดียวกัน)	85	-	-	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย (แสดงภายใต้เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น) (หมายเหตุ 17)				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ผู้ถือหุ้นร่วมกัน)	-	113	-	113
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมกราร่วมกันเป็นสมาชิกใน ครอบครัวเดียวกัน)	-	3,093	-	3,093
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ผู้ถือหุ้น/มีกรรมกราร่วมกัน)	214	-	214	-
รวม	214	3,206	214	3,206

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า (แสดงภายใต้หนี้สินหมุนเวียนอื่น)				
บริษัทย่อย	-	-	3,281	3,281
บริษัทร่วม	31,875	-	11,334	-
รวม	31,875	-	14,615	3,281
ค่าเช่าอุปกรณ์รับล่วงหน้า (แสดงภายใต้หนี้สินหมุนเวียนอื่น)				
บริษัทย่อย	-	-	139	139
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมกร่วมกัน)	50,000	110,000	50,000	110,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมกรเป็นสมาชิกใน ครอบครัวเดียวกัน)	707,300	-	-	-
รายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า				
บริษัทร่วม	922,751	-	328,094	-

6.4 ยอดคงเหลือและการเปลี่ยนแปลงของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระหว่างบริษัทฯ และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
	ระหว่างปี	ระหว่างปี	ระหว่างปี	ระหว่างปี
เงินกู้ยืมระยะสั้น				
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	-	1,480,000	(1,480,000)	-
บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด (มหาชน)	110,000	250,000	(310,000)	50,000
	110,000	1,730,000	(1,790,000)	50,000
เงินกู้ยืมระยะยาว				
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	-	707,300	-	707,300

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	
	เพิ่มขึ้น		ลดลง	
	ระหว่างปี		ระหว่างปี	
เงินให้กู้ยืมระยะยาว				
บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	5,389,749	8,439,500	(4,753,294)	9,075,955
เงินกู้ยืมระยะสั้น				
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	-	1,480,000	(1,480,000)	-
บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด (มหาชน)	110,000	250,000	(310,000)	50,000
	110,000	1,730,000	(1,790,000)	50,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 เงินให้กู้ยืมระยะยาวจำนวน 9,076 ล้านบาท (2555: 5,390 ล้านบาท) เป็นเงินให้กู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันแก่บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด (บริษัทย่อย) ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 3.94 ถึง 4.35 ต่อปี (2555: ร้อยละ 4.35 ต่อปี)

ยอดคงเหลือของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ได้รับจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ลำดับที่	วันที่ทำสัญญา	งบการเงินรวม		เงื่อนไขที่สำคัญของสัญญาเงินกู้ยืม			
		2556	2555	ระยะเวลาเงินกู้	งวดชำระคืนเงินต้น	ระยะเวลาชำระคืนเงินต้น	อัตราดอกเบี้ย
1.	23 เมษายน 2556	707	-	9 ปี	ทุก 6 เดือน	พฤศจิกายน 2559 - พฤษภาคม 2565	MLR ลบอัตราดอกเบี้ย
เงินกู้ยืมระยะยาว		707	-				

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและพร้อมให้เช่า/ขาย และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่าและที่ดินและอาคารของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งซึ่งมีราคาตามบัญชีรวม 944 ล้านบาท ถูกจดจำนองเป็นประกันการกู้ยืมดังกล่าวข้างต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทย่อยคงเหลือจำนวนเงินที่ยังมิได้เบิกใช้ของวงเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวเป็นจำนวนรวมประมาณ 152 ล้านบาท

6.5 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
ผลประโยชน์ระยะสั้น	49,426	47,325	41,538	41,436
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	1,245	1,279	1,095	979
รวม	50,671	48,604	42,633	42,415

6.6 ภาระค้ำประกันกับบริษัทย่อย

บริษัทฯ มีภาระจากการค้ำประกันให้แก่บริษัทย่อยตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 18 และ 32.3

7. งบกระแสเงินสด

เพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดทำงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดหมายความว่ารวมถึง เงินสดและเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนชั่วคราวซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดตามที่แสดงอยู่ในงบกระแสเงินสด ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
เงินสด	569	398	285	220
เงินฝากสถาบันการเงิน	347,296	361,145	93,002	120,256
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	347,865	361,543	93,287	120,476
เงินลงทุนชั่วคราว - ตัวแลกเงิน ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืน ในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน	411,000	730,000	410,000	730,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ในงบกระแสเงินสด	758,865	1,091,543	503,287	850,476

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 เงินฝากออมทรัพย์ เงินฝากประจำและเงินลงทุนชั่วคราวซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.1 ถึง 3.0 ต่อปี (2555: ร้อยละ 0.4 ถึง 3.0 ต่อปี)

8. เงินลงทุนชั่วคราว

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
หลักทรัพย์เพื่อค้า				
หน่วยลงทุน	1,593	1,118	-	-
ตราสารหนี้ที่จะถือจนครบกำหนด				
ภายใน 1 ปี				
ตัวแลกเงิน	419,066	730,000	410,000	730,000
รวมเงินลงทุนชั่วคราว	420,659	731,118	410,000	730,000

9. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

9.1 ยอดคงเหลือของลูกหนี้การค้าจำแนกตามอายุหนี้คงค้าง

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ค้างชำระ ไม่เกิน 3 เดือน	13,380	30,837	10,753	7,488
ค้างชำระ 3 - 6 เดือน	2,476	2,944	2,154	1,788
ค้างชำระ 6 - 12 เดือน	15,773	4,926	1,327	4,925
ค้างชำระ มากกว่า 12 เดือน	590	1,445	590	1,445
รวม	32,219	40,152	14,824	15,646
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ	11,844	43,098	7,549	9,202
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(565)	(847)	(565)	(847)
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	43,498	82,403	21,808	24,001
ลูกหนี้อื่น				
ลูกหนี้อื่นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	44,173	34,222	103,683	35,990
ลูกหนี้อื่นแก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	238	1,065	72	770
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	1,101	1,047
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	171	401	132	401
รายได้ค้างรับ	2,592	1,148	1,328	363
รวมลูกหนี้อื่น	47,174	36,836	106,316	38,571
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	90,672	119,239	128,124	62,572

9.2 ลูกหนี้การค้าจำแนกตามประเภทธุรกิจ

(หน่วย: พันบาท)

ประเภทลูกหนี้	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ	21,256	58,359	14,159	16,512
ลูกหนี้จากการรับเหมาก่อสร้าง	22,242	24,044	7,649	7,489
	43,498	82,403	21,808	24,001

10. เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้นำเงินฝากสถาบันการเงินจำนวน 0.2 ล้านบาท (2555: 2 ล้านบาท) ไปวางไว้กับธนาคารเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินเลตเตอร์ออฟเครดิตและทรัสต์รีซีพส์ พร้อมวงเงินสำหรับจองอัตราแลกเปลี่ยนและหนังสือค้ำประกันที่ธนาคารออกให้แก่หน่วยงานรัฐ รัฐวิสาหกิจและบริษัทเอกชน

11. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	ประเภทกิจการ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	งบการเงินเฉพาะกิจการ								เงินปันผลที่บริษัทฯ รับระหว่างปี	
			ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		เงินลงทุนตามราคาทุน					
			2556	2555	2556 (ร้อยละ)	2555 (ร้อยละ)	2556	2555	2556	2555		
บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสেস จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยการสร้างโรงงานให้ เช่า/ขาย	ไทย	50,000	50,000	99.99	99.99	50,000	50,000	38,250	28,750		
บริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยการสร้างคลังสินค้า ให้เช่า/ขาย	ไทย	2,500,000	2,500,000	99.99	99.99	2,515,000	2,515,000	-	-		
บริษัท ไทยคอน แมเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการ ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	ไทย	10,000	-	99.99	-	10,000	-	-	-		
Shanghai TICON Investment Management Company Limited*	ธุรกิจบริหารการลงทุน	จีน	85,384	61,664	100.00	100.00	85,384	61,664	-	-		
TICON Property, Inc.**	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทั่วไป	สหรัฐ อเมริกา	31	31	100.00	100.00	189,190	189,190	-	-		
รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย							2,849,574	2,815,854	38,250	28,750		

* ตรวจสอบแล้วโดยผู้สอบบัญชีอื่น

** งบการเงินถูกจัดทำโดยฝ่ายบริหารของบริษัทย่อย

ในระหว่างปี 2556 มีการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับเงินลงทุนในบริษัทย่อย ดังนี้

(ก) เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2556 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 1/2556 ของบริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลกำไรประจำปี 2555 ในส่วนที่ได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราครึ่งหนึ่งในจำนวนหุ้นละ 3.25 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 16.3 ล้านบาท โดยมีการจ่ายเงินปันผลในวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2556

(ข) เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2556 มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนใน Shanghai TICON Investment Management Company Limited ซึ่งเป็นบริษัทย่อย จำนวน 0.8 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา คิดเป็นเงินไทย 24 ล้านบาท บริษัทฯ ได้มีการชำระเงินเพิ่มทุนในวันที่ 13 มีนาคม 2556 โดยบริษัทย่อยได้จดทะเบียนเพิ่มทุนเมื่อวันที่ 25 เมษายน 2556

(ค) เมื่อวันที่ 20 พฤษภาคม 2556 บริษัทฯ ได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ชื่อ บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์หลักในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ด้วยทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้ชำระเงินลงทุนครั้งแรกจำนวนเงิน 2.5 ล้านบาทแล้ว เมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2556 ทั้งนี้บริษัทฯ ได้ถือหุ้นในบริษัทย่อยดังกล่าวสัดส่วนร้อยละ 99.99

(ง) เมื่อวันที่ 14 มิถุนายน 2556 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 1/2556 ของบริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย มีมติอนุมัติให้เรียกชำระค่าหุ้นส่วนที่เหลือจำนวนเงิน 7.5 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้ชำระเงินลงทุนแล้วในวันที่ 10 กรกฎาคม 2556

(จ) เมื่อวันที่ 2 กรกฎาคม 2556 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 3/2556 ของบริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลกำไรประจำปี 2555 และผลกำไรสำหรับไตรมาสแรกปี 2556 ในส่วนที่ได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราครึ่งหนึ่งในจำนวนหุ้นละ 1.75 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 8.8 ล้านบาท โดยมีการจ่ายเงินปันผลในวันที่ 3 กรกฎาคม 2556

(ฉ) เมื่อวันที่ 20 กันยายน 2556 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 4/2556 ของบริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลกำไรบางส่วนของปี 2556 ในส่วนที่ได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราครึ่งหนึ่งในจำนวนหุ้นละ 1.40 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 7.0 ล้านบาท โดยมีการจ่ายเงินปันผลในวันที่ 23 กันยายน 2556

(ช) เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2556 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 5/2556 ของบริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลกำไรบางส่วนของปี 2556 ในส่วนที่ได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราครึ่งหนึ่งในจำนวนหุ้นละ 1.25 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 6.3 ล้านบาท โดยมีการจ่ายเงินปันผลในวันที่ 20 ธันวาคม 2556

ในระหว่างปี 2555 มีการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับเงินลงทุนในบริษัทย่อย ดังนี้

(ก) เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2555 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2555 มีมติให้สัตยาบัน การเพิ่มทุนชำระแล้วครั้งที่สามใน Shanghai TICON Investment Management Company Limited ซึ่งเป็น บริษัทย่อย จำนวน 1.2 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา คิดเป็นเงินไทย 37 ล้านบาท บริษัทฯ ได้มีการชำระเงินเพิ่มทุน ในวันที่ 6 มีนาคม 2555 โดยบริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนเพิ่มทุนเมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2555 ทั้งนี้ การเพิ่มทุน ชำระแล้วในครั้งนี้ ทำให้บริษัทย่อยดังกล่าวมีทุนชำระแล้วเต็มจำนวน

(ข) เมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2555 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 2/2555 ของบริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสেস จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลกำไรประจำปี 2553 และ 2554 ในส่วนที่ได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราครึ่งหนึ่งในจำนวนหุ้นละ 2.0 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 10 ล้านบาท โดยทำการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 20 มีนาคม 2555

(ค) เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2555 บริษัทฯ ได้มีการจัดตั้งบริษัทย่อยหนึ่งแห่งในประเทศสหรัฐอเมริกา คือ TICON Property, Inc. เพื่อดำเนินการขยายธุรกิจเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศสหรัฐอเมริกาด้วย ทุนจดทะเบียน 1 พันหุ้น โดยเมื่อวันที่ 19 เมษายน 2555 บริษัทฯ ได้มีการชำระเงินลงทุนเป็นจำนวน 1 ล้านดอลลาร์ สหรัฐอเมริกา คิดเป็นเงินไทย 31 ล้านบาท

(ง) เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2555 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2555 ได้มีมติอนุมัติให้ลงทุน เพิ่มเติมใน TICON Property, Inc. จำนวน 5.0 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา คิดเป็นเงินไทย 158 ล้านบาท และบริษัทฯ ได้มีการชำระเงินลงทุนเพิ่มเติมจำนวนดังกล่าวในวันที่ 24 พฤษภาคม 2555

(จ) เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2555 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 3/2555 ของบริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสেস จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล (ครั้งที่สอง) จากผลกำไรประจำปี 2554 ในส่วนที่ได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราครึ่งหนึ่ง ในจำนวนหุ้นละ 1.75 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 8.75 ล้านบาท โดยทำการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 13 มิถุนายน 2555

(ฉ) เมื่อวันที่ 3 ตุลาคม 2555 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 4/2555 ของบริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสেস จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล (ครั้งที่สาม) จากผลกำไรประจำปี 2554 และผลกำไร สำหรับครึ่งปีแรกของปี 2555 ในส่วนที่ได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราครึ่งหนึ่ง ในจำนวนหุ้นละ 2.00 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 10.0 ล้านบาท โดยทำการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 4 ตุลาคม 2555

(ช) เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2555 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 2/2555 Shanghai TICON Investment Management Company Limited ซึ่งเป็นบริษัทย่อยมีมติเพิ่มทุนจำนวน 0.8 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา

12. เงินลงทุนในบริษัทร่วม

12.1 รายละเอียดของบริษัทร่วม

บริษัท	ประเภทกิจการ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	ทุนเรียกชำระแล้ว		จำนวนหน่วยลงทุนที่บริษัทฯ ถือ		สัดส่วนการลงทุน	
			2556 (พันบาท)	2555 (พันบาท)	2556 (พันหน่วย)	2555 (พันหน่วย)	2556 (ร้อยละ)	2555 (ร้อยละ)
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ไทคอน	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	ไทย	11,824,790	11,824,790	271,583	320,142	23.63	27.85
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทีพาร์คโลจิสติกส์	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	ไทย	4,469,062	4,469,062	82,920	107,902	20.04	26.07
กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ไทคอน	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่า							
อินดัสเทรียล โกรท	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	5,550,000	-	158,301	-	28.52	-

12.2 รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทร่วม

(ก) มูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในบริษัทร่วม

บริษัท	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	วิธีส่วนได้เสีย		ราคาทุน	
	2556	2555	2556	2555
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน				
เงินลงทุน	2,641,187	3,109,839	2,807,921	3,302,838
หัก: กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขาย				
อสังหาริมทรัพย์	(1,128,400)	(1,237,842)	-	-
เงินลงทุน - สุทธิ	1,512,787	1,871,997	2,807,921	3,302,838
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์ค โลจิสติกส์				
เงินลงทุน	897,498	1,176,546	916,129	1,190,607
หัก: กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขาย				
อสังหาริมทรัพย์	(256,485)	(293,467)	-	-
เงินลงทุน - สุทธิ	641,013	883,079	916,129	1,190,607

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	วิธีส่วนได้เสีย		ราคาทุน	
	2556	2555	2556	2555
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์				
ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท				
เงินลงทุน	1,585,647	-	1,581,124	-
หัก: กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขาย				
อสังหาริมทรัพย์	(497,041)	-	-	-
เงินลงทุน - สุทธิ	1,088,606	-	1,581,124	-
รวมเงินลงทุนในบริษัทร่วม - สุทธิ	3,242,406	2,755,076	5,305,174	4,493,445
มูลค่าต่อหน่วยของเงินลงทุน (บาท)				
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	5.57	5.85	10.34	10.32
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์ค				
โลจิสติกส์	7.73	8.18	11.05	11.03
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์				
ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท	6.88	-	9.99	-

กำไรจากการขายที่ดิน อาคารโรงงานและคลังสินค้าในสัดส่วนเดียวกับที่บริษัทฯ ได้ถือหุ้นในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติกส์ หรือกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท (“กองทุน”) เป็นกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง โดยแยกแสดงเป็นรายการต่างหากในงบกำไรขาดทุนภายใต้หัวข้อ “กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม”

(ข) ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	งบการเงินรวม	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2556	2555
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	157,653	140,614
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติกส์	54,396	28,605
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท	4,522	-
รวม	216,571	169,219

(ค) เงินปันผลรับจากบริษัทร่วม

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2556	2555
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน	156,750	181,800
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์	59,797	36,424
รวม	216,547	218,224

12.3 การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินลงทุนในบริษัทร่วม

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
เงินลงทุนในบริษัทร่วม				
ยอดยกมาต้นปี	4,286	3,005	4,493	3,179
ซื้อเงินลงทุน	1,631	1,648	1,631	1,648
ขายเงินลงทุน	(793)	(318)	(819)	(334)
ส่วนแบ่งกำไรในเงินลงทุน	217	169	-	-
เงินปันผลรับ	(217)	(218)	-	-
ยอดคงเหลือปลายปี	5,124	4,286	5,305	4,493
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์				
ยอดยกมาต้นปี	1,531	1,107		
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	505	459		
ลดลงระหว่างปี	(154)	(35)		
ยอดคงเหลือปลายปี	1,882	1,531		
เงินลงทุนในบริษัทร่วม - สุทธิ	3,242	2,755		

กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นระหว่างปี เกิดจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ กองทุนฯ ส่วนกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงระหว่างปี เกิดจากการที่กองทุนฯ มีการขาย อสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลภายนอก และจากการที่บริษัทฯ มีสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนฯ ลดลง

ในระหว่างปี 2556 และ 2555 การเปลี่ยนแปลงในกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์
ให้บริษัทร่วมที่สำคัญมีดังนี้

วันที่	รายการที่เกิดขึ้นระหว่างปี 2556	จำนวนที่ดิน และอาคาร/จำนวน หน่วยลงทุน	ราคาขาย/ ให้เช่า (ล้านบาท)	กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก การขายอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้น (ลดลง) (ล้านบาท)
27 ก.ย. 56	บริษัทฯ ขายที่ดินและโรงงานให้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน	2 โรงงาน	105	8 *
12-13 ธ.ค. 56	บริษัทฯ ให้เช่าที่ดินพร้อมโรงงานและให้เช่าที่ดิน และขายโรงงานให้แก่กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ไทยคอน อินด์สเทรียล โกรท	38 โรงงาน	1,973	221 **
13 ธ.ค. 56	บริษัทย่อยให้เช่าที่ดินพร้อมคลังสินค้าและให้เช่า ที่ดินและขายคลังสินค้าให้แก่กองทุนรวมสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน อินด์สเทรียล โกรท	50 คลังสินค้า	3,542	276 ***
				505
28 ก.พ. 56	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอนขายที่ดินและ โรงงานที่ซื้อจากบริษัทฯ ให้บุคคลภายนอก	1 โรงงาน	45	(3)
2 ม.ค. - 17 ก.ย. 56	จำหน่ายเงินลงทุนในกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ไทยคอน	52 ล้านหน่วย	639	(109)
3 ม.ค. - 3 พ.ค. 56	จำหน่ายเงินลงทุนในกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์	26 ล้านหน่วย	324	(37)
21 มิ.ย. 56	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอนขายที่ดินและ โรงงานที่ซื้อจากบริษัทฯ ให้บุคคลภายนอก	1 โรงงาน	48	(2)
19 ธ.ค. 56	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอนขายที่ดินและ โรงงานที่ซื้อจากบริษัทฯ ให้บุคคลภายนอก	1 โรงงาน	47	(3)
				(154)

* มูลค่ายุติธรรมของที่ดินและโรงงานประเมินตามวิธีพิจารณาจากรายได้โดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย เป็นจำนวน 104 ล้านบาท และ 106 ล้านบาท

** มูลค่ายุติธรรมของการให้เช่าที่ดินพร้อมโรงงานและให้เช่าที่ดินและขายโรงงานประเมินตามวิธีพิจารณาจากรายได้โดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย เป็นจำนวน 2,115 ล้านบาท และ 2,198 ล้านบาท

*** มูลค่ายุติธรรมของการให้เช่าที่ดินพร้อมคลังสินค้าและให้เช่าที่ดินและขายคลังสินค้าประเมินตามวิธีพิจารณาจากรายได้โดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย เป็นจำนวน 3,340 ล้านบาท และ 3,406 ล้านบาท

วันที่	รายการที่เกิดขึ้นระหว่างปี 2555	จำนวนที่ดิน และอาคาร/จำนวน		กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก การขายอสังหาริมทรัพย์	
		หน่วยลงทุน	ราคาขาย (ล้านบาท)	เพิ่มขึ้น (ลดลง) (ล้านบาท)	
29 มี.ค. 55	บริษัทฯ ขายที่ดินและโรงงานให้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน	11 โรงงาน	762	110	*
29 พ.ย. 55	บริษัทฯ ขายที่ดินและคลังสินค้าให้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์ค โลจิสติกส์	36 คลังสินค้า	1,999	160	**
24 ธ.ค. 55	บริษัทฯ ขายที่ดินและโรงงานให้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน	27 โรงงาน	1,572	189	***
				459	
17 ก.พ. -	จำหน่ายเงินลงทุนในกองทุนรวม				
28 ธ.ค. 55	อสังหาริมทรัพย์ไทยคอน	24 ล้านหน่วย	265	(10)	
17 ก.พ. -	จำหน่ายเงินลงทุนในกองทุนรวม				
28 ธ.ค. 55	อสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติกส์	8 ล้านหน่วย	92	(18)	
16 ส.ค. 55	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอนขาย ที่ดินและโรงงานที่ซื้อจากบริษัทฯ ให้ บุคคลภายนอก	1 โรงงาน	74	(7)	
				(35)	

- * มูลค่ายุติธรรมของที่ดินและคลังสินค้าประเมินตามวิธีพิจารณาจากรายได้โดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย เป็นจำนวน 748 ล้านบาท และ 766 ล้านบาท
- ** มูลค่ายุติธรรมของที่ดินและคลังสินค้าประเมินตามวิธีพิจารณาจากรายได้โดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย เท่ากับ 1,983 ล้านบาท และ 1,990 ล้านบาท
- *** มูลค่ายุติธรรมของที่ดินและโรงงานประเมินตามวิธีพิจารณาจากรายได้โดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย เท่ากับ 1,564 ล้านบาท และ 1,571 ล้านบาท

12.4 มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทร่วมที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ชื่อบริษัท	มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม		มูลค่ายุติธรรมต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2556 (ล้านบาท)	2555 (ล้านบาท)	2556 (บาท)	2555 (บาท)
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน	2,906	3,650	10.7	11.4
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติกส์	912	1,273	11.0	11.8
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน อินดัสเทรียล โกรท	1,393	-	8.8	-
รวม	5,211	4,923		

12.5 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน 66 ล้านหน่วย (2555: 101 ล้านหน่วย) ซึ่งมีมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย 370 ล้านบาท (2555: 588 ล้านบาท) และมีมูลค่าตามราคาตลาด 712 ล้านบาท (2555: 1,146 ล้านบาท) ถูกนำไปใช้กับธนาคารเพื่อค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาว และหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์จำนวน 22 ล้านหน่วย (2555: 22 ล้านหน่วย) ซึ่งมีมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย 172 ล้านบาท (2555: 182 ล้านบาท) และมีมูลค่าตามราคาตลาด 245 ล้านบาท (2555: 263 ล้านบาท) ถูกนำไปใช้กับธนาคารเพื่อค้ำประกันรายได้ค่าเช่าและบริการตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 32.5

12.6 ในระหว่างปี 2556 มีการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับเงินลงทุนในบริษัทร่วม ดังนี้

(ก) เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ ลงทุนในกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน อินดัสเทรียล โกรท (“กองทุนฯ”) เป็นจำนวน 111 ล้านหน่วย ในราคา 1,110 ล้านบาท โดยเป็นสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนร้อยละ 20 ของหน่วยลงทุนของกองทุนฯ

เมื่อวันที่ 11 ธันวาคม 2556 กองทุนฯ ได้จดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์กับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยมีหน่วยลงทุน 555 ล้านหน่วย คิดเป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 5,550 ล้านบาท

ในเดือนธันวาคม 2556 บริษัทฯ ได้ซื้อหน่วยลงทุนเพิ่มเติมในกองทุนฯ เป็นจำนวน 47.3 ล้านหน่วย ในราคา 471 ล้านบาท โดยจำนวน 45 ล้านหน่วย คิดเป็นเงินจำนวน 450 ล้านบาท บริษัทฯ ได้ซื้อหน่วยลงทุนจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง ผลของรายการซื้อหน่วยลงทุนนี้ ทำให้สัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบริษัทฯ ในกองทุนฯ เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 20 เป็นร้อยละ 28.52

12.7 ในระหว่างปี 2555 มีการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับเงินลงทุนในบริษัทร่วม ดังนี้

(ก) เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2555 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน (กองทุนฯ) ได้ออกหน่วยลงทุนเพิ่มเติมจำนวน 74 ล้านหน่วย ในราคาเสนอขายหน่วยละ 10.25 บาท เป็นผลให้กองทุนฯ มีหน่วยลงทุนจดทะเบียนเป็นเงิน 10,250 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้ลงทุนในหน่วยลงทุนเพิ่มทุนดังกล่าวจำนวน 37 ล้านหน่วย ในราคา 375 ล้านบาท

(ข) เมื่อวันที่ 10 กรกฎาคม 2555 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที่พาร์คโลจิสติกส์ (“กองทุน”) ครั้งที่ 1/2555 ได้มีมติดังต่อไปนี้

1. อนุมัติให้เพิ่มเงินลงทุนของกองทุนฯ เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม โดยการซื้อทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินและอาคารคลังสินค้าจำนวน 13 หลัง แบ่งเป็น 37 คูหา จาก บริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด (บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน) ในราคารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 2,250 ล้านบาท

2. อนุมัติให้เพิ่มเงินทุนของกองทุนฯ จำนวนไม่เกิน 2,250 ล้านบาท จากมูลค่าเงินกองทุนรวมเดิม 2,468 ล้านบาท เป็นเงินลงทุนใหม่จำนวนไม่เกิน 4,718 ล้านบาท โดยการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมในจำนวนไม่เกิน 225 ล้านหน่วย และราคาไม่ต่ำกว่าหน่วยละ 10 บาท

(ค) เมื่อวันที่ 3 กันยายน 2555 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน (“กองทุน”) ครั้งที่ 1/2555 ได้มีมติดังต่อไปนี้

1. อนุมัติให้เพิ่มเงินลงทุนของกองทุนฯ เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม โดยการซื้อ ทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินและอาคารโรงงานจำนวน 27 โรง จาก บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) (บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน) ในราคารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 1,650 ล้านบาท

2. อนุมัติให้เพิ่มเงินทุนของกองทุนฯ จำนวนไม่เกิน 1,650 ล้านบาท จากมูลค่าเงินกองทุนรวม เดิม 10,250 ล้านบาท เป็นเงินลงทุนใหม่จำนวนไม่เกิน 11,890 ล้านบาท โดยการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม ในจำนวนไม่เกิน 165 ล้านหน่วย และราคาไม่ต่ำกว่าหน่วยละ 10 บาท

(ง) เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2555 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์ (“กองทุนฯ”) ได้ออก หน่วยลงทุนเพิ่มเติมจำนวน 176 ล้านหน่วย ในราคาเสนอขายหน่วยละ 11.35 บาท เป็นผลให้กองทุนฯ มีหน่วยลงทุน จดทะเบียนเป็นเงิน 4,469 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้ลงทุนในหน่วยลงทุนเพิ่มทุนดังกล่าวจำนวน 62 ล้านหน่วย ในราคา 706 ล้านบาท

(จ) เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2555 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน (“กองทุนฯ”) ได้ออกหน่วยลงทุน เพิ่มเติมจำนวน 151 ล้านหน่วย ในราคาเสนอขายหน่วยละ 10.45 บาท เป็นผลให้กองทุนฯ มีหน่วยลงทุนจดทะเบียน เป็นเงิน 11,825 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้ลงทุนในหน่วยลงทุนเพิ่มทุนดังกล่าวจำนวน 43 ล้านหน่วย ในราคา 448 ล้านบาท

13. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

13.1 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและพร้อมให้เช่า/ขาย

13.1.1 การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าสุทธิตามบัญชี

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม						
	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน			อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน			
	ที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา			พร้อมให้เช่า/ขาย			
	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	อาคารโรงงาน และคลังสินค้า	รวม	ยอดรวม
ราคาทุน							
1 มกราคม 2555	3,241,061	896,291	4,137,352	205,812	402,765	608,577	4,745,929
ซื้อเพิ่ม	1,958,288	3,830,712	5,789,000	-	-	-	5,789,000
จำหน่าย	(9,618)	-	(9,618)	(15,207)	(98,708)	(113,915)	(123,533)
โอนเข้า/โอนออก	(1,108,884)	(3,441,967)	(4,550,851)	591,577	1,564,351	2,155,928	(2,394,923)
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	6,859	23,548	30,407	-	-	-	30,407
31 ธันวาคม 2555	4,087,706	1,308,584	5,396,290	782,182	1,868,408	2,650,590	8,046,880
ซื้อเพิ่ม	5,195,551	4,359,116	9,554,667	-	-	-	9,554,667
จำหน่าย	-	-	-	-	(57,462)	(57,462)	(57,462)
โอนเข้า/โอนออก	(900,796)	(2,990,928)	(3,891,724)	148,387	1,269,805	1,418,192	(2,473,532)
โอนออกเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	-	(96,022)	(96,022)	-	-	-	(96,022)
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	16,023	37,344	53,367	-	-	-	53,367
31 ธันวาคม 2556	8,398,484	2,618,094	11,016,578	930,569	3,080,751	4,011,320	15,027,898
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
1 มกราคม 2555	-	-	-	-	56,122	56,122	56,122
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	-	-	-	64,392	64,392	64,392
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	-	-	-	(10,322)	(10,322)	(10,322)
โอนเข้า/โอนออก	-	-	-	-	131,411	131,411	131,411
31 ธันวาคม 2555	-	-	-	-	241,603	241,603	241,603
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	-	-	-	125,221	125,221	125,221
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	-	-	-	(3,624)	(3,624)	(3,624)
โอนเข้า/โอนออก	-	-	-	-	(20,900)	(20,900)	(20,900)
31 ธันวาคม 2556	-	-	-	-	342,300	342,300	342,300
มูลค่าสุทธิตามบัญชี							
1 มกราคม 2555	3,225,641	896,291	4,121,932	205,812	346,643	552,455	4,674,387
31 ธันวาคม 2555	4,087,706	1,308,584	5,396,290	782,182	1,626,805	2,408,987	7,805,277
31 ธันวาคม 2556	8,398,484	2,618,094	11,016,578	930,569	2,738,451	3,669,020	14,685,598
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)							
2555							64,392
2556							125,221

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา			อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน พร้อมให้เช่า/ขาย			ยอดรวม
	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	อาคาร โรงงาน	รวม	
ราคาทุน							
1 มกราคม 2555	826,218	280,340	1,106,558	130,114	231,284	361,398	1,467,956
ซื้อเพิ่ม	654,308	720,524	1,374,832	-	-	-	1,374,832
จำหน่าย	(9,618)	-	(9,618)	(4,406)	(8,361)	(12,767)	(22,385)
โอนเข้า/โอนออก	(347,803)	(585,149)	(932,952)	358,031	658,469	1,016,500	83,548
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือ เป็นต้นทุน	6,859	22,665	29,524	-	-	-	29,524
31 ธันวาคม 2555	1,129,964	438,380	1,568,344	483,739	881,392	1,365,131	2,933,475
ซื้อเพิ่ม	344,769	823,346	1,168,115	-	-	-	1,168,115
จำหน่าย	-	-	-	-	(57,462)	(57,462)	(57,462)
โอนเข้า/โอนออก	(374,191)	(785,197)	(1,159,388)	(17,685)	104,301	86,616	(1,072,772)
โอนออกเป็นสินทรัพย์ไม่ หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	-	(96,022)	(96,022)	-	-	-	(96,022)
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือ เป็นต้นทุน	16,023	28,794	44,817	-	-	-	44,817
31 ธันวาคม 2556	1,116,565	409,301	1,525,866	466,054	928,231	1,394,285	2,920,151
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
1 มกราคม 2555	-	-	-	-	43,772	43,772	43,772
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	-	-	-	35,658	35,658	35,658
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ ส่วนที่จำหน่าย	-	-	-	-	(2,597)	(2,597)	(2,597)
โอนเข้า/โอนออก	-	-	-	-	139,410	139,410	139,410
31 ธันวาคม 2555	-	-	-	-	216,243	216,243	216,243
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	-	-	-	46,417	46,417	46,417
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ ส่วนที่จำหน่าย	-	-	-	-	(3,624)	(3,624)	(3,624)
โอนเข้า/โอนออก	-	-	-	-	(22,657)	(22,657)	(22,657)
31 ธันวาคม 2556	-	-	-	-	236,379	236,379	236,379
มูลค่าสุทธิตามบัญชี							
1 มกราคม 2555	810,798	280,340	1,091,138	130,114	187,512	317,626	1,408,764
31 ธันวาคม 2555	1,129,964	438,380	1,568,344	483,739	665,149	1,148,888	2,717,232
31 ธันวาคม 2556	1,116,565	409,301	1,525,866	466,054	691,852	1,157,906	2,683,772
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)							
2555							35,658
2556							46,417

13.1.2 มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดินที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา	8,924,067	7,338,079	1,165,993	1,320,436
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน พร้อมอาคาร โรงงานและคลังสินค้าพร้อมให้เช่า	6,111,801	4,373,972	2,845,628	2,306,016

ในปี 2556 มูลค่ายุติธรรมใช้ราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระของบริษัทฯ และบริษัทย่อย 2 แห่ง ขณะที่ในปี 2555 มูลค่ายุติธรรมใช้ราคาประเมินเทียบเคียงจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระของบริษัทฯ ซึ่งประเมินอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันในบริเวณหรือนิคมอุตสาหกรรมเดียวกันกับของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ทั้งนี้การประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวจะใช้เกณฑ์ราคาตลาดสำหรับที่ดินรอการพัฒนาและ/หรือที่ดินอยู่ระหว่างการพัฒนา และใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สำหรับอาคารโรงงานและคลังสินค้าพร้อมให้เช่า/ขาย ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาอาคารโรงงานและคลังสินค้านี้ดังกล่าวประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน อัตราพื้นที่ว่าง และอัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า

13.1.3 รายการทางการเงินที่บันทึกเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา	11,112,600	5,396,290	1,621,888	1,568,344
ดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมสถาบันการเงินและหุ้นกู้ที่ถือเป็นต้นทุน				
สินทรัพย์	53,367	30,407	44,817	29,524
อัตราการตั้งขึ้นเป็นทุน (ร้อยละ)	4.21	4.23	4.18	4.05

13.1.4 ภาวะค้ำประกันของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนพร้อมให้เช่า/ขาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในระหว่างการพัฒนาและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนพร้อมให้เช่า/ขายของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งมีราคาตามบัญชีจำนวน 4,676 ล้านบาท (2555: 2,952 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 1,682 ล้านบาท 2555: 1,159 ล้านบาท) ใช้เป็นหลักประกันเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

13.1.2 มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดินที่อยู่ในระหว่าง การพัฒนา	8,924,067	7,338,079	1,165,993	1,320,436
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน พร้อมอาคาร โรงงานและคลังสินค้าพร้อมให้เช่า	6,111,801	4,373,972	2,845,628	2,306,016

ในปี 2556 มูลค่ายุติธรรมใช้ราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระของบริษัทฯ และบริษัทย่อย 2 แห่ง ขณะที่ในปี 2555 มูลค่ายุติธรรมใช้ราคาประเมินเทียบเคียงจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระของบริษัทฯ ซึ่งประเมินอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันในบริเวณหรือนิคมอุตสาหกรรมเดียวกันกับของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ทั้งนี้การประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวจะใช้เกณฑ์ราคาตลาดสำหรับที่ดินรอการพัฒนาและ/หรือที่ดินอยู่ระหว่างการพัฒนา และใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สำหรับอาคารโรงงานและคลังสินค้าพร้อมให้เช่า/ขาย ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาอาคารโรงงานและคลังสินค้าดังกล่าวประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน อัตราพื้นที่ว่าง และอัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า

13.1.3 รายการทางการเงินที่บันทึกเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ใน ระหว่างการพัฒนา	11,112,600	5,396,290	1,621,888	1,568,344
ดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมสถาบัน การเงินและหุ้นกู้ที่ถือเป็นต้นทุน				
สินทรัพย์	53,367	30,407	44,817	29,524
อัตราการตั้งขึ้นเป็นทุน (ร้อยละ)	4.21	4.23	4.18	4.05

13.1.4 ภาระค้ำประกันของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนพร้อมให้เช่า/ขาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในระหว่างการพัฒนาและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนพร้อมให้เช่า/ขายของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งมีราคาตามบัญชีจำนวน 4,676 ล้านบาท (2555: 2,952 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 1,682 ล้านบาท 2555: 1,159 ล้านบาท) ใช้เป็นหลักประกันเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

13.2 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า

13.2.1 การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าสุทธิตามบัญชี

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุงที่ดิน	อาคารโรงงาน และคลังสินค้า	รวม
ราคาทุน			
1 มกราคม 2555	2,051,462	5,169,467	7,220,929
จำหน่าย	(716,563)	(1,973,915)	(2,690,478)
โอนเข้า/โอนออก	418,630	1,729,396	2,148,026
31 ธันวาคม 2555	1,753,529	4,924,948	6,678,477
จำหน่าย	(20,007)	(3,012,401)	(3,032,408)
โอนเข้า/โอนออก	698,045	1,508,231	2,206,276
โอนออกเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ที่ถือไว้เพื่อขาย	(497,000)	(2,253,943)	(2,750,943)
31 ธันวาคม 2556	1,934,567	1,166,835	3,101,402
ค่าเสื่อมราคาสะสม			
1 มกราคม 2555	-	905,466	905,466
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	282,405	282,405
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	(262,963)	(262,963)
โอนเข้า/โอนออก	-	(129,482)	(129,482)
31 ธันวาคม 2555	-	795,426	795,426
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	196,939	196,939
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	(320,146)	(320,146)
โอนเข้า/โอนออก	-	16,530	16,530
โอนออกเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	-	(163,000)	(163,000)
31 ธันวาคม 2556	-	525,749	525,749
มูลค่าสุทธิตามบัญชี			
1 มกราคม 2555	2,051,462	4,264,001	6,315,463
31 ธันวาคม 2555	1,753,529	4,129,522	5,883,051
31 ธันวาคม 2556	1,934,567	641,086	2,575,653
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี			
2555 (268 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนเช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)			282,405
2556 (รวมอยู่ในต้นทุนเช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง)			196,939

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุงที่ดิน	อาคารโรงงาน	รวม
ราคาทุน			
1 มกราคม 2555	1,586,173	2,897,725	4,483,898
จำหน่าย	(488,488)	(881,119)	(1,369,607)
โอนเข้า/โอนออก	(18,068)	(77,059)	(95,127)
31 ธันวาคม 2555	1,079,617	1,939,547	3,019,164
จำหน่าย	(20,007)	(946,962)	(966,969)
โอนเข้า/โอนออก	366,751	660,846	1,027,597
โอนออกเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ที่ถือไว้เพื่อขาย	(256,000)	(451,943)	(707,943)
31 ธันวาคม 2556	1,170,361	1,201,488	2,371,849
ค่าเสื่อมราคาสะสม			
1 มกราคม 2555	-	661,411	661,411
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	124,954	124,954
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	(163,400)	(163,400)
โอนเข้า/โอนออก	-	(139,410)	(139,410)
31 ธันวาคม 2555	-	483,555	483,555
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	89,806	89,806
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	(108,537)	(108,537)
โอนเข้า/โอนออก	-	22,657	22,657
โอนออกเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	-	(53,000)	(53,000)
31 ธันวาคม 2556	-	434,481	434,481
มูลค่าสุทธิตามบัญชี			
1 มกราคม 2555	1,586,173	2,236,314	3,822,487
31 ธันวาคม 2555	1,079,617	1,455,992	2,535,609
31 ธันวาคม 2556	1,170,361	767,007	1,937,368
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี			
2555 (111 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนเช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)			124,954
2556 (รวมอยู่ในต้นทุนเช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง)			89,806

13.2.2 มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดินพร้อม				
อาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า	9,210,799	10,356,070	5,302,713	5,126,472

ในปี 2556 มูลค่ายุติธรรมใช้ราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระของบริษัทฯ และบริษัทย่อย 2 แห่ง ขณะที่ในปี 2555 มูลค่ายุติธรรมใช้ราคาประเมินเทียบเคียงจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระของบริษัทฯ ซึ่งประเมินอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันในบริเวณหรือนิคมอุตสาหกรรมเดียวกันกับของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ทั้งนี้การประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวจะใช้เกณฑ์ราคาตลาดสำหรับที่ดินรอการพัฒนาและ/หรือที่ดินอยู่ระหว่างการพัฒนา และใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สำหรับอาคารโรงงานและคลังสินค้าพร้อมให้เช่า/ขาย ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาอาคารโรงงานและคลังสินค้านี้ประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน อัตราพื้นที่ว่าง และอัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า

13.2.3 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าที่ดิน อาคารโรงงานและคลังสินค้า อายุของสัญญาจะมีระยะเวลาตั้งแต่ 6 เดือน ถึง 12 ปี โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จะก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำในอนาคตดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
ภายใน 1 ปี	407	486	237	252

13.2.4 ภาระค้ำประกันของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่าของบริษัทฯ และบริษัทย่อยซึ่งมีราคาตามบัญชีจำนวน 2,302 ล้านบาท (2555: 3,232 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 979 ล้านบาท 2555: 1,230 ล้านบาท) ได้ใช้เป็นหลักประกันเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

13.2.5 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่าที่ผู้เช่ามีสิทธิเลือกซื้อ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 มูลค่าตามบัญชีสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่าที่บริษัทฯ ให้ผู้เช่ามีสิทธิเลือกซื้อ มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

ปีที่เริ่มมีสิทธิ	
2557	451,199
2558	25,238
รวม	476,437

ทั้งนี้ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่าให้ผู้เช่ามีสิทธิเลือกซื้อ หมายถึง ที่ดินพร้อมอาคาร
โรงงาน หรืออาคารโรงงานที่บริษัทฯ ให้สิทธิผู้เช่าเลือกที่จะซื้อตามทีระบุไว้ในสัญญา (lease agreement with option
to buy) โดยราคาซื้อขายที่ดินกำหนดจากราคาตลาดยุติธรรม ณ วันที่เกิดรายการ และราคาซื้อขายอาคารโรงงาน
กำหนดจากราคาตลาด ณ วันที่เสนอสิทธิเลือกซื้ออาคารโรงงานแก่ผู้เช่า

14. ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม					
	ที่ดินและส่วน ปรับปรุงที่ดิน	อาคาร	เครื่องมือ และเครื่องใช้	เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และ อุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
ราคาทุน						
1 มกราคม 2555	564,351	48,704	52,770	41,229	19,106	726,160
ซื้อเพิ่ม	-	38,621	5,548	9,778	5,643	59,590
จำหน่าย	-	(1,419)	(2,131)	(2,001)	(2,603)	(8,154)
โอนเข้า/โอนออก	212,301	3,609	32,971	-	-	248,881
ผลต่างจากการ แปลงค่าทางการเงิน	-	(758)	-	(21)	(100)	(879)
31 ธันวาคม 2555	776,652	88,757	89,158	48,985	22,046	1,025,598
ซื้อเพิ่ม	-	-	10,858	9,141	2,401	22,400
จำหน่าย	-	-	(15,511)	(1,465)	(3,185)	(20,161)
โอนเข้า/โอนออก	203,278	64,851	1,603	588	-	270,320
ผลต่างจากการ แปลงค่าทางการเงิน	-	3,791	-	128	252	4,171
31 ธันวาคม 2556	979,930	157,399	86,108	57,377	21,514	1,302,328

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวม						
	ที่ดินและส่วน ปรับปรุงที่ดิน	อาคาร	เครื่องมือ และเครื่องใช้	เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และ อุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
1 มกราคม 2555	38,455	6,868	42,448	29,067	12,299	129,137
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	20,696	3,556	3,071	6,419	3,397	37,139
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ ส่วนที่จำหน่าย	-	(88)	(2,130)	(1,916)	(2,593)	(6,727)
โอนเข้า/โอนออก	(2,609)	(516)	3,180	-	-	55
ผลต่างจากการ แปลงค่างบการเงิน	-	(5)	-	(10)	(7)	(22)
31 ธันวาคม 2555	56,542	9,815	46,569	33,560	13,096	159,582
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	28,368	5,958	6,084	6,220	2,531	49,161
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ ส่วนที่จำหน่าย	-	-	(5,824)	(1,380)	(2,675)	(9,879)
โอนเข้า/โอนออก	2,603	520	5,058	-	-	8,181
ผลต่างจากการ แปลงค่างบการเงิน	-	252	-	42	86	380
31 ธันวาคม 2556	87,513	16,545	51,887	38,442	13,038	207,425
มูลค่าสุทธิตามบัญชี						
1 มกราคม 2555	525,896	41,836	10,322	12,162	6,807	597,023
31 ธันวาคม 2555	720,110	78,942	42,589	15,425	8,950	866,016
31 ธันวาคม 2556	892,417	140,854	34,221	18,935	8,476	1,094,903
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)						
2555						37,139
2556						49,161

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ที่ดินและส่วน ปรับปรุงที่ดิน	เครื่องมือ และเครื่องใช้	เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และ อุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
ราคาทุน					
1 มกราคม 2555	-	24,168	28,924	16,660	69,752
ซื้อเพิ่ม	-	2,760	2,844	3,523	9,127
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(1,317)	(1,860)	(2,603)	(5,780)
โอนเข้า/โอนออก	12,950	-	-	-	12,950
31 ธันวาคม 2555	12,950	25,611	29,908	17,580	86,049
ซื้อเพิ่ม	-	6,618	5,400	2,401	14,419
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(1,763)	(783)	(1,970)	(4,516)
โอนเข้า/โอนออก	47,290	-	-	-	47,290
31 ธันวาคม 2556	60,240	30,466	34,525	18,011	143,242

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ที่ดินและส่วน ปรับปรุงที่ดิน	เครื่องมือ และเครื่องใช้	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและ อุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
1 มกราคม 2555	-	19,989	22,004	10,953	52,946
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	174	-	3,225	2,925	6,324
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วน ที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(1,317)	(1,788)	(2,593)	(5,698)
โอนเข้า/โอนออก	-	1,371	-	-	1,371
31 ธันวาคม 2555	174	20,043	23,441	11,285	54,943
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	1,026	-	2,869	2,100	5,995
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วน ที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(1,723)	(712)	(1,460)	(3,895)
โอนเข้า/โอนออก	-	2,115	-	-	2,115
31 ธันวาคม 2556	1,200	20,435	25,598	11,925	59,158
มูลค่าสุทธิตามบัญชี					
1 มกราคม 2555	-	4,179	6,920	5,707	16,806
31 ธันวาคม 2555	12,776	5,568	6,467	6,295	31,106
31 ธันวาคม 2556	59,040	10,031	8,927	6,086	84,084
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)					
2555					6,324
2556					5,995

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของทรัพย์สินดังกล่าวมีจำนวน 87 ล้านบาท (2555: 69 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 63 ล้านบาท 2555: 47 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ที่ดิน ส่วนปรับปรุงที่ดินและอาคารของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งมีราคาตามบัญชีจำนวน 462 ล้านบาท (2555: 394 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 23 ล้านบาท 2555: 13 ล้านบาท) ได้ใช้เป็นหลักประกันเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

15. โปรแกรมคอมพิวเตอร์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ราคาทุน		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	23,372	19,548
ซื้อเพิ่มระหว่างปี	389	355
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	23,761	19,903
ซื้อเพิ่มระหว่างปี	4,931	3,092
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	28,692	22,995
ค่าตัดจำหน่ายสะสม		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	12,624	10,449
ค่าตัดจำหน่ายระหว่างปี	5,506	4,554
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	18,130	15,003
ค่าตัดจำหน่ายระหว่างปี	5,173	4,491
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	23,303	19,494
มูลค่าสุทธิตามบัญชี		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	10,748	9,099
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	5,631	4,900
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	5,389	3,501

16. เงินกู้ยืมระยะสั้นและหนี้สินภายใต้สัญญาทรัสต์รีซีทส์

(หน่วย: พันบาท)

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2556	2555	2556	2555
เงินกู้ยืมระยะสั้น	2.93 - 3.06	2,108,000	740,000	2,108,000	740,000
หนี้สินภายใต้สัญญาทรัสต์รีซีทส์	-	-	5,084	-	5,084
รวม		2,108,000	745,084	2,108,000	745,084

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีวงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวน 1,055 ล้านบาท (2555: 390 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและพร้อมให้เช่า/ขายและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่าของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งมีราคาตามบัญชีรวม 746 ล้านบาท (2555: 833 ล้านบาท) และหน่วยลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอนบางส่วน ซึ่งมีมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย 370 ล้านบาท (2555: 588 ล้านบาท) และมีมูลค่าตามราคาตลาด 712 ล้านบาท (2555: 1,146 ล้านบาท) ถูกจดจำนองหรือจำนำเป็นประกันหนี้สินภายใต้สัญญาทรัสต์รีซีส์ วงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

17. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	554,073	450,087	136,779	108,552
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3,288	57,080	5,427	57,922
ดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	85	-	-	-
ดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	120,649	95,512	120,246	95,379
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	214	3,206	214	3,206
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	87,313	60,178	48,488	47,527
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	765,622	666,063	311,154	312,586

18. เงินกู้ยืมระยะยาว

18.1 ยอดคงเหลือของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

ลำดับที่	วันที่ทำสัญญา	เงินกู้ยืมคงเหลือ				เงื่อนไขที่สำคัญของสัญญาเงินกู้ยืม			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		ระยะเวลาเงินกู้	งวดชำระคืนเงินต้น	ระยะเวลาชำระคืนเงินต้น	อัตราดอกเบี้ย
		2556	2555	2556	2555				
1.	2 กรกฎาคม 2555	74	-	74	-	8 ปี	ทุก 6 เดือน	ธันวาคม 2556 - มิถุนายน 2563	MLR ต่อปีลบอัตราคงที่
2.	29 สิงหาคม 2555	108	23	108	23	7 ปี	ทุก 6 เดือน	มิถุนายน 2558 - ธันวาคม 2562	MLR ต่อปีลบอัตราคงที่
3.	5 กันยายน 2555	300	-	-	-	9 ปี	ทุก 6 เดือน	กันยายน 2558 - กันยายน 2565	MLR ต่อปีลบอัตราคงที่
4.	30 ตุลาคม 2555	603	249	-	-	10 ปี	ทุก 6 เดือน	มกราคม 2559 - กรกฎาคม 2565	MLR ต่อปีลบอัตราคงที่
5.	22 พฤศจิกายน 2555	164	83	164	83	8 ปี	ทุก 6 เดือน	มิถุนายน 2559 - ธันวาคม 2563	MLR ต่อปีลบอัตราคงที่
6.	29 พฤศจิกายน 2556	5	-	5	-	9 ปี	ทุก 6 เดือน	มิถุนายน 2560 - ธันวาคม 2565	MLR ต่อปีลบอัตราคงที่
รวมเงินกู้ยืม		1,254	355	351	106				
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		(45)	-	(45)	-				
รวมเงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ		1,209	355	306	106				

18.2 การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	354,660	105,840
บวก: กู้เพิ่มระหว่างปี	1,028,557	374,756
หัก: จ่ายคืนระหว่างปี	(129,350)	(129,350)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	1,253,867	351,246

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ และบริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนรวมประมาณ 4,866 ล้านบาท (2555: 5,044 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและพร้อมให้เช่า/ขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เจ้าของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และที่ดินและอาคารของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ซึ่งมีราคาตามบัญชีรวม 5,750 ล้านบาท (2555: 5,745 ล้านบาท) ถูกจัดจำนองเป็นประกันเงินกู้ยืมระยะยาว นอกจากนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีภาระค้ำประกันวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินของบริษัทย่อยในวงเงิน 4,067 ล้านบาท (2555: 2,961 ล้านบาท)

ภายใต้สัญญาเงินกู้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา เป็นต้น

19. หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มียอดคงเหลือของหุ้นกู้รวม 11,610 ล้านบาท (2555: 9,500 ล้านบาท) โดยหุ้นกู้ทั้งจำนวนเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีหลักประกัน มีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท และมีราคาเสนอขายหน่วยละ 1,000 บาท ทั้งนี้หุ้นกุดังกล่าวมีข้อกำหนดที่สำคัญบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เป็นต้น โดยรายละเอียดที่สำคัญของหุ้นกู้มีดังนี้

ครั้งที่	วันที่ออก	จำนวนหน่วย		จำนวน		อัตราดอกเบี้ย	อายุหุ้นกู้	วันครบกำหนด ไถ่ถอน
		2556	2555	2556	2555			
		(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)			
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	0.25	250	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	0.20	200	200	3.730%	5 ปี	3 กันยายน 2558
4/2553	29 กันยายน 2553	0.28	0.28	280	280	3.400%	4 ปี	29 กันยายน 2557
4/2553	29 กันยายน 2553	0.22	0.22	220	220	3.520%	5 ปี	29 กันยายน 2558
1/2554	20 พฤษภาคม 2554	0.65	0.65	650	650	4.230%	5 ปี	20 พฤษภาคม 2559
2/2554	8 กรกฎาคม 2554	0.35	0.35	350	350	4.780%	7 ปี	8 กรกฎาคม 2561
3/2554	28 ธันวาคม 2554	0.65	0.65	650	650	4.500%	5 ปี	28 ธันวาคม 2559
4/2554	30 ธันวาคม 2554	0.35	0.35	350	350	4.500%	5 ปี	30 ธันวาคม 2559
1/2555	10 มกราคม 2555	0.10	0.10	100	100	4.500%	5 ปี	10 มกราคม 2560
2/2555	20 มกราคม 2555	0.80	0.80	800	800	4.000%	2 ปี	20 มกราคม 2557
3/2555	18 พฤษภาคม 2555	0.80	0.80	800	800	4.280%	3 ปี	18 พฤษภาคม 2558
4/2555	5 กรกฎาคม 2555	0.50	0.50	500	500	4.490%	5 ปี	5 กรกฎาคม 2560
5/2555	17 สิงหาคม 2555	0.70	0.70	700	700	4.050%	3 ปี	17 สิงหาคม 2558
5/2555	17 สิงหาคม 2555	0.30	0.30	300	300	4.170%	5 ปี	17 สิงหาคม 2560
6/2555	26 กันยายน 2555	1.00	1.00	1,000	1,000	4.800%	10 ปี	26 กันยายน 2565
1/2556	11 กุมภาพันธ์ 2556	0.50	-	500	-	3.620%	3 ปี	11 กุมภาพันธ์ 2559
2/2556	15 พฤษภาคม 2556	0.30	-	300	-	3.600%	3 ปี	15 พฤษภาคม 2559
2/2556	15 พฤษภาคม 2556	1.20	-	1,200	-	4.000%	5 ปี	15 พฤษภาคม 2561
2/2556	15 พฤษภาคม 2556	0.50	-	500	-	4.300%	7 ปี	15 พฤษภาคม 2563
3/2556	12 กันยายน 2556	0.60	-	600	-	4.130%	3 ปี	12 กันยายน 2559
3/2556	12 กันยายน 2556	0.30	-	300	-	4.730%	5 ปี	12 กันยายน 2561
4/2556	8 ตุลาคม 2556	0.44	-	440	-	4.490%	3 ปี 11 เดือน 12 วัน	20 กันยายน 2560
5/2556	18 ตุลาคม 2556	0.62	-	620	-	4.850%	6 ปี	18 ตุลาคม 2562
		11.61	9.50	11,610	9,500			

19.1 ยอดคงเหลือของหุ้นกู้

(หน่วย: พันบาท)

หุ้นกู้	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555
	11,610,000	9,500,000
หัก: หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(1,080,000)	(2,350,000)
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	10,530,000	7,150,000

19.2 การเปลี่ยนแปลงของหุ้นกู้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555
ยอดคงเหลือต้นปี	9,500,000	6,150,000
บวก: ออกเพิ่มระหว่างปี	4,460,000	4,200,000
หัก: ไถ่ถอนระหว่างปี	(2,350,000)	(850,000)
ยอดคงเหลือปลายปี	11,610,000	9,500,000

20. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
ภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ต้นปี	21,573	18,934	18,328	16,167
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	2,541	1,952	2,028	1,584
ต้นทุนดอกเบี้ย	859	757	766	647
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	(80)	(70)	(80)	(70)
ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์				
ประกันภัย	452	-	1,309	-
ภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ปลายปี	25,345	21,573	22,351	18,328

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานรวมอยู่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	2,541	1,952	2,028	1,584
ต้นทุนดอกเบี้ย	859	757	766	647
รวมค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน	3,400	2,709	2,794	2,231
ค่าใช้จ่ายดังกล่าวรับรู้ในรายการต่อไปนี้ในส่วนของ				
กำไรหรือขาดทุน				
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3,400	2,709	2,794	2,231

ผลขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสะสมของบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของกำไรสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 มีจำนวน 0.5 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 1.3 ล้านบาท)

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันประเมินสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556 (ร้อยละต่อปี)	2555 (ร้อยละต่อปี)	2556 (ร้อยละต่อปี)	2555 (ร้อยละต่อปี)
อัตราคิดลด	3.9	4.0	3.9	4.0
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต	4.0 - 14.0	3.5 - 5.0	4.0 - 14.0	3.5 - 5.0
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน (ขึ้นกับช่วงอายุ)				
- สำนักงานใหญ่	0.0 - 18.0	0.0 - 18.0	0.0 - 18.0	0.0 - 18.0
- หน่วยงานก่อสร้าง	35.0 - 50.0	35.0 - 50.0	35.0 - 50.0	35.0 - 50.0

จำนวนเงินการระดมทุนตามโครงการผลประโยชน์ และจำนวนการระดมทุนที่ถูกปรับปรุงจากผลของประสบการณ์สำหรับปีปัจจุบันและสามปีย้อนหลังแสดงได้ดังนี้

	จำนวนการระดมทุนตามโครงการผลประโยชน์		จำนวนการระดมทุนที่ถูกปรับปรุงจากผลของประสบการณ์	
	งบการเงิน		งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
ปี 2556	25,345	22,351	(553)	516
ปี 2555	21,573	18,328	-	-
ปี 2554	18,934	16,167	-	-
ปี 2553	16,400	14,081	-	-

21. ทุนเรือนหุ้น

21.1 ทุนจดทะเบียน

การเปลี่ยนแปลงในทุนจดทะเบียนระหว่างปี 2555 สรุปได้ดังนี้

เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2555 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2555 ได้มีมติดังต่อไปนี้

ก) อนุมัติการออกหุ้นสามัญจำนวน 15.0 ล้านหุ้น เพื่อสำรองไว้สำหรับรองรับการปรับสิทธิ และ/หรือการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิทุกชุดที่มีอยู่ในปัจจุบันของบริษัทฯ และใบสำคัญแสดงสิทธิทุกชุดที่จะมีการออกในอนาคต

ข) อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนจาก 1,117.3 ล้านบาท เป็น 1,037.3 ล้านบาท โดยยกเลิกหุ้นสามัญที่ยังมีได้ออกจำนวน 80.0 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท รวม 80.0 ล้านบาท บริษัทฯ ได้จดทะเบียนการลดทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 13 กรกฎาคม 2555

ค) อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 1,037.3 ล้านบาท เป็น 1,263.7 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญจำนวนรวม 226.49 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ทั้งนี้เพื่อจัดสรรไว้สำหรับการใช้สิทธิของ TSRs จำนวนไม่เกิน 97.63 ล้านหุ้น การใช้สิทธิของ TICON-W6 จำนวนไม่เกิน 33.86 ล้านหุ้น การปรับสิทธิและ/หรือการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิของบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 15.0 ล้านหุ้น และเพื่อรองรับการออก Taiwan Depository Receipts (TDRs) จำนวนไม่เกิน 80.0 ล้านหุ้น บริษัทฯ ได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2555

21.2 รายการกระทยอดทุนที่ออกและชำระแล้ว

รายการ	จำนวนหุ้น (พันหุ้น)	ทุนชำระแล้ว (พันบาท)	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น (พันบาท)	วันที่จดทะเบียนกับ กระทรวงพาณิชย์
หุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้ว				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	781,005	781,005	3,510,089	
การใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 1/2555				
TICON-T1	96,465	96,465	868,182	1 พฤศจิกายน 2555
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	877,470	877,470	4,378,271	
การใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 4/2555				
TICON-W6 ครั้งที่ 1/2556	7,316	7,316	49,525	4 มกราคม 2556
TICON-W3 ครั้งที่ 1/2556	4,958	4,958	88,473	4 เมษายน 2556
TICON-W6 ครั้งที่ 2/2556	22,366	22,366	151,392	4 เมษายน 2556
TICON-W6 ครั้งที่ 3/2556	170	170	1,152	5 กรกฎาคม 2556
TICON-W3 ครั้งที่ 3/2556	1	1	8	4 ตุลาคม 2556
TICON-W6	96	96	651	4 ตุลาคม 2556
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	912,377	912,377	4,669,472	

22. ไบสำคัญแสดงสิทธิและไบแสดงสิทธิ

22.1 รายละเอียดที่สำคัญของไบสำคัญแสดงสิทธิ มีดังนี้

ไบสำคัญ แสดงสิทธิ	ออกให้แก่	วันที่ออก	จำนวนหน่วย		อายุ	อัตราใช้สิทธิ	ราคาใช้สิทธิ	วันที่ใช้สิทธิ
			ที่ออก	อายุ		ที่มีผลบังคับใช้ ล่าสุดต่อ 1 หน่วย	ที่มีผลบังคับใช้ ล่าสุด ต่อ 1 หุ้นสามัญ	
TICON-W3	ผู้ถือหุ้นเดิม	3 กุมภาพันธ์ 2552	219,353,636	5 ปี		1.06150	18.841	วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ตั้งแต่วันที่ 31 มีนาคม 2553 เป็นต้นไป
TICON-W6	กรรมการและ พนักงาน	4 ตุลาคม 2555	32,883,000	2 ปี		1.02997	7.767	วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ตั้งแต่วันที่ 28 ธันวาคม 2555 เป็นต้นไป
รวม			252,236,636					

เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2555 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2555 มีมติดังต่อไปนี้

ก) อนุมัติให้บริษัทฯ ออกไบแสดงสิทธิในการซื้อหุ้นเพิ่มทุนที่โอนสิทธิได้ (Transferable Subscription Rights: TSRs) หรือ TICON-T1 จำนวน 97,625,081 หน่วย เพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม โดยมีรายละเอียดดังนี้

จำนวนไบแสดงสิทธิที่ออก:	97,625,081 หน่วย
จำนวนหุ้นที่รองรับการใช้สิทธิ:	97,625,081 หุ้น
อายุไบแสดงสิทธิ:	60 วัน นับจากวันที่ออกไบแสดงสิทธิ
วันที่ออกไบแสดงสิทธิ:	28 สิงหาคม 2555
วันสิ้นสุดอายุของไบแสดงสิทธิ:	26 ตุลาคม 2555
ราคาเสนอขายต่อหน่วย:	0 บาท
ราคาการใช้สิทธิ:	10.000 บาทต่อหุ้น
อัตราการใช้สิทธิ:	ไบแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1.00000 หุ้น
ลักษณะการเสนอขาย:	จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม

ข) อนุมัติให้บริษัทฯ ออกไบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W6 จำนวน 32,883,000 หน่วย เพื่อจัดสรรในลักษณะการเสนอขายต่อประชาชน ให้แก่กรรมการ/พนักงานและเพื่อทดแทนไบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W5 โดยมีรายละเอียดดังนี้

จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออก:	32,883,000 หน่วย (ซึ่งเป็นจำนวนที่เท่ากับใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W5 ที่ออกทั้งหมด)
จำนวนหุ้นที่รองรับการใช้สิทธิ:	33,861,598 หุ้น
อายุใบสำคัญแสดงสิทธิ:	2 ปี นับจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ
วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ:	4 ตุลาคม 2555
วันสิ้นสุดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ:	3 ตุลาคม 2557
ราคาเสนอขายต่อหน่วย:	0 บาท
ราคาการใช้สิทธิ:	7.769 บาทต่อหุ้น (ราคาการใช้สิทธิอาจเปลี่ยนแปลงได้ตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ)
อัตราการใช้สิทธิ:	ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1.02976 หุ้น (อัตราการใช้สิทธิอาจเปลี่ยนแปลงได้ตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ)
ลักษณะการเสนอขาย:	จัดสรรในลักษณะการเสนอขายต่อประชาชนให้แก่กรรมการและพนักงาน ซึ่งปัจจุบันเป็นผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W5 รวมถึงผู้ถือ TICON-W5 ที่ได้ลาออกจากการเป็นกรรมการและพนักงานแล้วและที่อาจจะลาออกจากการเป็นกรรมการและพนักงานก่อนวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ ที่มีความประสงค์ที่จะรับการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W6 เพื่อทดแทนใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W5
ระยะเวลาห้ามใช้สิทธิ (Lock-up period):	3 กรกฎาคม 2555 ถึง 27 ธันวาคม 2555

มูลค่ายุติธรรมโดยประมาณของใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W6 ที่ออกเท่ากับ 3.789 บาทต่อหน่วย และ TICON-W5 เท่ากับ 3.825 บาทต่อหน่วย (ปรับลดโดยคำนึงถึงจำนวนหุ้นที่จะเกิดจากการใช้สิทธิของ TICON-W3 และ TICON-W6 เพิ่มจำนวน) ข้อมูลเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมของใบสำคัญแสดงสิทธิ สรุปได้ดังนี้

แบบจำลองที่ใช้	- Binomial option pricing model
อัตราเงินปันผล	- ร้อยละ 5.05 ต่อปี
ความผันผวนของหุ้น (2 ปี)	- ร้อยละ 29.56 ต่อปี
อัตราดอกเบี้ยปลอดความเสี่ยง	- ร้อยละ 3.17 ต่อปี
ราคาหุ้นสามัญรองรับ (ณ วันที่อนุมัติให้ออก ใบสำคัญแสดงสิทธิ)	- 12.90 บาทต่อหุ้น
อัตราการยกเลิกสิทธิในการใช้สิทธิซื้อหุ้น ภายหลังการพ้นสภาพพนักงาน	- ร้อยละ 0 ต่อปี
จำนวนวันที่ซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์ (เฉลี่ย 2 ปี)	- 243 วันต่อปี

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯ มีได้บันทึกมูลค่ายุติธรรมส่วนเพิ่มสำหรับโครงการออกไปสำคัญแสดงสิทธิให้แก่กรรมการ/พนักงานดังกล่าวข้างต้น เนื่องจากมูลค่ายุติธรรมของใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W6 (ตราสารทุนทดแทน) ต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมของใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W5 (ตราสารทุนที่ยกเลิก)

ใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W5 (ตราสารทุนที่ยกเลิก) ถูกยกเลิกในวันที่ 4 ตุลาคม 2555 โดยวันดังกล่าวเป็นวันที่มีการออกไปสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W6 (ตราสารทุนทดแทน) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W6 (ตราสารทุนทดแทน) ของบริษัทฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนตั้งแต่วันที่ 12 ตุลาคม 2555

22.2 การเปลี่ยนแปลงใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในระหว่างปี

	จำนวนใบสำคัญ แสดงสิทธิ คงเหลือ ณ วันที่	จำนวนใบสำคัญ แสดงสิทธิ ที่มีการใช้สิทธิ ในระหว่างปี	จำนวนใบสำคัญ แสดงสิทธิ คงเหลือ ณ วันที่
ใบสำคัญแสดงสิทธิ	31 ธันวาคม 2555		31 ธันวาคม 2556
TICON-W3	219,349,803	(4,672,034)	214,677,769
TICON-W6	25,778,000	(21,977,690)	3,800,310
รวม	245,127,803	(26,649,724)	218,478,079

เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2556 ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ TICON-W3 ได้ใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 4,671,573 หน่วย แปลงเป็นหุ้นสามัญจำนวน 4,957,887 หุ้น ในราคาหุ้นละ 18.845 บาท และผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ TICON-W6 ได้ใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 21,719,090 หน่วย แปลงเป็นหุ้นสามัญจำนวน 22,365,442 หุ้น ในราคาหุ้นละ 7.769 บาท บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วเป็นจำนวนเงิน 912,109,603 บาทกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2556 และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหุ้นสามัญข้างต้นของบริษัทฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนตั้งแต่วันที่ 10 เมษายน 2556 เป็นต้นไป

เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2556 ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ TICON-W3 ได้ใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 61 หน่วย แปลงเป็นหุ้นสามัญจำนวน 64 หุ้น ในราคาหุ้นละ 18.841บาท และผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ TICON-W6 ได้ใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 165,200 หน่วย แปลงเป็นหุ้นสามัญจำนวน 170,149 หุ้น ในราคาหุ้นละ 7.767 บาท บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วเป็นจำนวนเงิน 912,279,816 บาท กับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม 2556 และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหุ้นสามัญข้างต้นของบริษัทฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนตั้งแต่วันที่ 10 กรกฎาคม 2556 เป็นต้นไป

เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2556 ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ TICON-W3 ได้ใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 400 หน่วย แปลงเป็นหุ้นสามัญจำนวน 424 หุ้น ในราคาหุ้นละ 18.841 บาท และผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ TICON-W6 ได้ใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 93,400 หน่วย แปลงเป็นหุ้นสามัญจำนวน 96,199 หุ้น ในราคาหุ้นละ 7.767 บาท บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วเป็นจำนวนเงิน

912,376,439 บาท กับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 4 ตุลาคม 2556 และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหุ้นสามัญ
ข้างต้นของบริษัทฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนตั้งแต่วันที่ 10 ตุลาคม 2556 เป็นต้นไป

23. สำรองตามกฎหมาย

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯ ต้องจัดสรรกำไร
สุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี)
จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไป
จ่ายเงินปันผลได้

24. รายได้และต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์				
ขายอาคารและที่ดิน	3,037	4,364	481	2,366
ขายอาคารตามสัญญาเช่าการเงิน	1,626	-	1,256	-
	<u>4,663</u>	<u>4,364</u>	<u>1,737</u>	<u>2,366</u>
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์				
ขายอาคารและที่ดิน	1,993	2,691	223	1,305
ขายอาคารตามสัญญาเช่าการเงิน	893	-	706	-
	<u>2,886</u>	<u>2,691</u>	<u>929</u>	<u>1,305</u>

25. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่น ของพนักงาน	169,986	146,818	126,834	111,291
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	376,495	389,443	146,708	171,490
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	62,283	107,326	27,579	73,736
ค่าเช่าจ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	43,712	39,894	33,988	29,441
โอนกลับรายการค่าเพื่อการด้อยค่าของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ใน ระหว่างการพัฒนา	-	(15,420)	-	(15,420)

26. ภาษีเงินได้

26.1 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	118,987	332,328	116,834	277,913
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผล แตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผล แตกต่างชั่วคราว	158,215	(72,280)	110,342	(3,021)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไร ขาดทุน	277,202	260,048	227,176	274,892

รายการกระหนดยอดจำนวนเงินระหว่างค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้กับผลคูณของกำไรทางบัญชีกับอัตราภาษีที่ใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	1,691,437	1,556,620	1,371,242	1,508,205
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล:				
บริษัทฯ และบริษัทย่อย	20%	23%	20%	23%
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณ				
อัตราภาษี	338,287	358,023	274,248	346,887
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
การส่งเสริมการลงทุน (หมายเหตุ 26)	(173,895)	(99,484)	(3,986)	(2,083)
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อยและบริษัทร่วม	-	-	(49,834)	(55,666)
ค่าใช้จ่ายและรายได้ที่ไม่สามารถนำมา (หัก)				
บวกทางภาษีได้	112,810	1,509	6,748	(14,246)
รวม	(61,085)	(97,975)	(47,072)	(71,995)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุน	277,202	260,048	227,176	274,892

ในเดือนตุลาคม 2554 คณะรัฐมนตรีได้มีมติให้ปรับลดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลจากอัตราร้อยละ 30 เป็นร้อยละ 23 ในปี 2555 และเป็นร้อยละ 20 ตั้งแต่ปี 2556 เป็นต้นไป และในเดือนธันวาคม 2554 ได้มีพระราชกฤษฎีกาประกาศลดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลเพื่อให้เป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าวสำหรับปี 2555 ถึง 2557 บริษัทฯ ได้สะท้อนผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราภาษีดังกล่าวในการคำนวณภาษีเงินได้ต่อการตัดบัญชีตามที่แสดงไว้ข้างต้นแล้ว

26.2 สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขาย				
อสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	247,537	260,422	-	-
รายได้ที่ยังไม่รับรู้จากการ				
รับเหมาก่อสร้าง	-	4,318	-	3,548
สำรองผลประโยชน์ของพนักงาน	5,069	4,314	4,470	3,665
หนี้สงสัยจะสูญ	106	234	106	234
รายได้รับล่วงหน้า	-	1,535	-	1,004
เงินมัดจำจากลูกค้า	9,682	-	6,703	-
รวม	262,394	270,823	11,279	8,451
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	2,390	3,853	2,107	3,341
รายได้จากการขายอาคารตามสัญญาเช่า				
การเงิน	151,248	-	114,403	-
รวม	153,638	3,853	116,510	3,341
	108,756	266,970	(105,231)	5,110

27. การส่งเสริมการลงทุน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยสองแห่งได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุนภายใต้เงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนดไว้ ดังนี้

บริษัท	เลขที่บัตรส่งเสริม	วันที่เริ่มได้รับการส่งเสริม	ระยะเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล	ระยะเวลาได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลกึ่งหนึ่ง	ประเภทสิทธิประโยชน์ทางภาษีจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน
บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียลคอมเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)	2321(2)/2555	24 พฤษภาคม 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (โรจนะ)
	2320(2)/2555	24 พฤษภาคม 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (โรจนะ)
	2322(2)/2555	29 มิถุนายน 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (ปิ่นทอง)
	2324(2)/2555	29 มิถุนายน 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (อมตะนคร)
	2325(2)/2555	29 มิถุนายน 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (อมตะนคร)
	2323(2)/2555	29 มิถุนายน 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (ไฮเทค)
	2326(2)/2555	29 มิถุนายน 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (อมตะนคร)
	2327(2)/2555	29 มิถุนายน 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (อมตะนคร)

โครงสร้าง การถือหุ้น	โครงสร้าง การจัดการ	การกำกับดูแล กิจการ	การควบคุมภายใน และการบริหาร จัดการความเสี่ยง	รายการ ระหว่างกัน	คำอธิบายและ การวิเคราะห์ ของฝ่ายจัดการ	รายงานความรับผิดชอบของ คณะกรรมการต่อการรายงาน การเงิน	งบการเงิน	แบบยืนยันความถูกต้อง ครบถ้วนของข้อมูลแบบง่ายให้ แก่ผู้สอบบัญชี
บริษัท	เลขที่บัตร ส่งเสริม	วันที่เริ่มได้ รับการส่งเสริม	ระยะเวลาได้รับ ยกเว้นภาษี เงินได้นิติบุคคล	ระยะเวลาได้รับ ลดหย่อนภาษีเงินได้ นิติบุคคลกึ่งหนึ่ง	ประเภทสิทธิประโยชน์ทางภาษี จากคณะกรรมการส่งเสริม การลงทุน			
บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเซส จำกัด	2407(2)/2555	31 กรกฎาคม 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรม และหรือคลังสินค้า (ปิ่นทอง)			
	2408(2)/2555	31 กรกฎาคม 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรม และหรือคลังสินค้า (ปิ่นทอง)			
	2760(2)/2555	16 ตุลาคม 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรม และหรือคลังสินค้า (อมตะนคร)			
	2931(2)/2555	29 ตุลาคม 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรม และหรือคลังสินค้า (อมตะนคร)			
	1129(2)/2556	18 ธันวาคม 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรม และหรือคลังสินค้า (อมตะนคร)			
	1128(2)/2556	20 ธันวาคม 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรม และหรือคลังสินค้า (อมตะนคร)			
	1282(2)/2556	10 มกราคม 2556	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรม และหรือคลังสินค้า (เหมราษ)			
	1283(2)/2556	10 มกราคม 2556	8 ปี	5 ปี	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรม และหรือคลังสินค้า (กบินทร์บุรี)			
	1363(2)/2556	25 มกราคม 2556	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรม และหรือคลังสินค้า (ปิ่นทอง)			
	1676(2)/2556	7 มีนาคม 2556	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรม และหรือคลังสินค้า (อมตะนคร)			
	1814(2)/2556	30 เมษายน 2556	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรม และหรือคลังสินค้า (ปิ่นทอง)			
	2482(2)/2556	6 สิงหาคม 2556	8 ปี	5 ปี	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรม และหรือคลังสินค้า (กบินทร์บุรี)			
	2616(2)/2556	13 กันยายน 2556	8 ปี	5 ปี	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรม และหรือคลังสินค้า (อมตะซิตี้)			
	1720(1)/2544	20 ธันวาคม 2544	8 ปี	5 ปี	การพัฒนาอาคารโรงงานอุตสาหกรรม			
	บริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	2142(2)/2550	1 กรกฎาคม 2550	8 ปี	-	เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ (บางนา-ตราด)		
		1766(2)/2551	1 กรกฎาคม 2551	8 ปี	-	เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ (วังน้อย)		
1648(2)/2553		1 สิงหาคม 2553	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและ หรือคลังสินค้า (โรจนะ)			
2529(2)/2554		26 ตุลาคม 2554	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและ หรือคลังสินค้า (อมตะนคร)			
2480(2)/2556		16 กรกฎาคม 2556	8 ปี	-	เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ (ศรีราชา)			
2481(2)/2556		30 กรกฎาคม 2556	8 ปี	-	เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ (แหลมฉบัง 2)			
2677(2)/2556	17 ตุลาคม 2556	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและ หรือคลังสินค้า (เหมราษ)				
อก 0908/014863*	26 ธันวาคม 2556	8 ปี	5 ปี	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและ หรือคลังสินค้า (โรจนะ ปราจีนบุรี)				

* อยู่ระหว่างการรับจัดการส่งเสริมการลงทุน

* อยู่ระหว่างการรับบัตรการส่งเสริมการลงทุน

รายได้ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยจำแนกตามกิจกรรมที่ได้รับการส่งเสริมและไม่ได้รับการส่งเสริมสำหรับปี
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 แยกเป็นส่วนดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม					
	ส่วนที่ได้รับการส่งเสริม		ส่วนที่ไม่ได้รับการส่งเสริม		รวม	
	2556	2555	2556	2555	2556	2555
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่ เกี่ยวข้อง	613,661	447,734	496,029	605,278	1,109,690	1,053,012
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	-	-	56,450	117,207	56,450	117,207
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	3,732,764	1,093,342	930,274	3,271,108	4,663,038	4,364,450
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	1,222	1,260	24,766	21,756	25,988	23,016
รายได้ค่าบริการจัดการ จากบริษัทร่วม	-	-	152,591	105,074	152,591	105,074
กำไรจากการขายเงินลงทุน ในบริษัทร่วม	-	-	170,096	39,762	170,096	39,762
ดอกเบี้ยรับ	2,470	461	4,683	12,865	7,153	13,326
ค่าสินไหมทดแทนรับจาก การประกันภัย	-	-	69,654	82,705	69,654	82,705
รายได้อื่น	12,074	315	43,279	45,112	55,353	45,427
รวม	4,362,191	1,543,112	1,947,822	4,300,867	6,310,013	5,843,979

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ส่วนที่ได้รับการส่งเสริม		ส่วนที่ไม่ได้รับการส่งเสริม		รวม	
	2556	2555	2556	2555	2556	2555
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่ เกี่ยวข้อง	146,373	24,794	439,864	532,341	586,237	557,135
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	-	-	49,622	101,716	49,622	101,716
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	807,203	-	930,274	2,365,550	1,737,477	2,365,550
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	-	-	8,638	7,089	8,638	7,089
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย	-	-	38,250	28,750	38,250	28,750
เงินปันผลรับจากบริษัทร่วม	-	-	216,548	218,224	216,548	218,224
รายได้ค่าบริการจัดการ จากบริษัทร่วม	-	-	133,371	101,701	133,371	101,701
กำไรจากการขายเงินลงทุน ในบริษัทร่วม	-	-	143,901	24,143	143,901	24,143
ดอกเบี้ยรับ	1,644	-	389,512	234,872	391,156	234,872
ค่าสินไหมทดแทนรับจาก การประกันภัย	-	-	10,000	72,705	10,000	72,705
รายได้อื่น	-	-	42,131	44,923	42,131	44,923
รวม	955,220	24,794	2,402,111	3,732,014	3,357,331	3,756,808

28. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

กำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยผลรวมของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปีกับจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัทฯ อาจต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ โดยสมมติว่าได้มีการแปลงเป็นหุ้นสามัญ ณ วันต้นปีหรือ ณ วันออกหุ้นสามัญเทียบเท่า

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานและกำไรต่อหุ้นปรับลด แสดงการคำนวณได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม					
	กำไรสำหรับปี		จำนวนหุ้นสามัญ ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก		กำไรต่อหุ้น	
	2556 (พันบาท)	2555 (พันบาท)	2556 (พันหุ้น)	2555 (พันหุ้น)	2556 (บาท)	2555 (บาท)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	1,414,235	1,296,572	905,709	798,744*	1.56	1.62
ผลกระทบของหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด						
ใบสำคัญแสดงสิทธิ/ใบแสดงสิทธิ ที่จะซื้อหุ้นสามัญ						
TICON-W3	-	-	9,504	-		
TICON-W5	-	-	-	10,266		
TICON-T1	-	-	-	3,478		
TICON-W6	-	-	5,792	3,274		
กำไรต่อหุ้นปรับลด						
กำไรที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญสมมติ ว่ามีการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญจาก ใบสำคัญแสดงสิทธิ/ใบแสดงสิทธิ	1,414,235	1,296,572	921,005	815,762	1.54	1.59

* รวมหุ้นสามัญที่เกิดจากการแปลงสิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2555

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	กำไรสำหรับปี		จำนวนหุ้นสามัญ ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก		กำไรต่อหุ้น	
	2556	2555	2556	2555	2556	2555
	(พันบาท)	(พันบาท)	(พันหุ้น)	(พันหุ้น)	(บาท)	(บาท)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	1,144,067	1,233,313	905,709	798,744*	1.26	1.54
ผลกระทบของหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด						
ใบสำคัญแสดงสิทธิ/ใบแสดงสิทธิ ที่จะซื้อหุ้นสามัญ						
TICON-W3	-	-	9,504	-		
TICON-W5	-	-	-	10,266		
TICON-T1	-	-	-	3,478		
TICON-W6	-	-	5,792	3,274		
กำไรต่อหุ้นปรับลด						
กำไรที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญสมมติ ว่ามีการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญจาก ใบสำคัญแสดงสิทธิ/ใบแสดงสิทธิ	1,144,067	1,233,313	921,005	815,762	1.24	1.51

* รวมหุ้นสามัญที่เกิดจากการแปลงสิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2555

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ (TICON-W3) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 ไม่ถูกนำมาใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นปรับลด เนื่องจากราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมเฉลี่ยของหุ้นสามัญ

29. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯ ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบถามอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน ทั้งนี้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของบริษัทคือ กรรมการผู้จัดการ

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน บริษัทฯ และบริษัทย่อยจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 4 ส่วนงาน ดังนี้

- ส่วนงานพัฒนาสังหาริมทรัพย์โดยการสร้างโรงงาน
- ส่วนงานพัฒนาสังหาริมทรัพย์โดยการสร้างคลังสินค้า
- ส่วนงานธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง
- ส่วนงานบริหารจัดการทั่วไป

บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีการรวมส่วนงานดำเนินงานเป็นส่วนงานที่รายงานข้างต้น

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน บริษัทฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน

การบันทึกบัญชีสำหรับรายการระหว่างส่วนงานที่รายงานเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบันทึกบัญชีสำหรับรายการธุรกิจกับบุคคลภายนอก

ข้อมูลรายได้ กำไร และสินทรัพย์รวมของส่วนงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับปีสิ้นสุด	พัฒนาอสังหา-	พัฒนาอสังหา-	ธุรกิจรับเหมา	บริหาร	รวมส่วนงาน	รายการ		รวม
	ริมทรัพย์โดยการ	ริมทรัพย์โดยการ		จัดการ		ปรับปรุงและ	งบการเงิน	
วันที่ 31 ธันวาคม 2556	สร้างโรงงาน	สร้างคลังสินค้า	ก่อสร้าง	ทั่วไป	อื่น ๆ	ที่รายงาน	ตัดรายการ	
							ระหว่างกัน	
รายได้จากลูกค้าภายนอก	2,375	3,430	56	153	295	6,309	(6)	6,303
ดอกเบี้ยรับ	391	1	-	-	-	392	(385)	7
ดอกเบี้ยจ่าย	(506)	(319)	-	-	-	(825)	288	(537)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(96)	(103)	-	-	-	(199)	2	(197)
ส่วนแบ่งผลกำไรหรือขาดทุนจากบริษัทร่วม	48	(182)	-	-	-	(134)	-	(134)
ที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย								
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(192)	(38)	-	(17)	(30)	(277)	-	(277)
กำไรของส่วนงาน	734	458	(3)	84	225	1,498	(84)	1,414
สินทรัพย์รวมของส่วนงาน	8,769	17,673	-	-	-	26,442	9	26,451
เงินลงทุนในบริษัทร่วม และ	1,919	1,323	-	-	-	3,242	-	3,242
กิจการร่วมค้าที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย								
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,272	8,452	-	-	-	9,724	-	9,724
ที่ไม่รวม เครื่องมือทางการเงิน และ								
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี								

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2555	พัฒนาอสังหา-		พัฒนาอสังหา-		บริหาร		รายการ	
	ริมทรัพย์โดยการ		ริมทรัพย์โดยการ		ธุรกิจรับเหมา		ปรับปรุงและ	
	สร้างโรงงาน	สร้างคลังสินค้า	ก่อสร้าง	ทั่วไป	อื่น ๆ	รวมส่วนงาน	ตัดรายการ	งบการเงิน
						ที่รายงาน	ระหว่างกัน	รวม
รายได้จากลูกค้าภายนอก	2,978	2,469	117	105	168	5,837	(6)	5,831
ดอกเบี้ยรับ	235	1	-	-	-	236	(223)	13
ดอกเบี้ยจ่าย	(394)	(184)	-	-	-	(578)	176	(402)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(118)	(154)	-	-	-	(272)	4	(268)
ส่วนแบ่งผลกำไรหรือขาดทุนจากบริษัทร่วม ที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย	(141)	(113)	-	-	-	(254)	-	(254)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(216)	(38)	-	-	(6)	(260)	-	(260)
กำไรของส่วนงาน	717	390	(8)	80	152	1,331	(34)	1,297
สินทรัพย์รวมของส่วนงาน	8,929	10,727	-	-	-	19,656	80	19,736
เงินลงทุนในบริษัทร่วม และ กิจการร่วมค้าที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย	1,872	883	-	-	-	2,755	-	2,755
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ที่ไม่รวม เครื่องมือทางการเงิน และ สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	1,731	4,375	-	-	-	6,106	40	6,146

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

บริษัทฯ และบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจในประเทศเดียว คือประเทศไทย ดังนั้นรายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2556 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่จำนวนหนึ่งราย เป็นจำนวนเงินประมาณ 4,560 ล้านบาท ซึ่งมาจากส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการสร้างโรงงาน และส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการสร้างคลังสินค้า (ในปี 2555 มีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่จำนวนสองราย เป็นจำนวนเงิน 2,334 ล้านบาท และ 1,999 ล้านบาท ซึ่งมาจากส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการสร้างโรงงาน และส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการสร้างคลังสินค้า)

30. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯ บริษัทย่อยและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสม และเงินที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยจ่ายสมทบให้อัตราร้อยละ 2 - 4 ของค่าจ้าง กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ในระหว่างปี 2556 บริษัทฯ และบริษัทย่อยจ่ายเงินสมทบเข้ากองทุนเป็นจำนวน 4 ล้านบาท (2555: 3 ล้านบาท)

31. เงินปันผล

เงินปันผลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 ประกอบด้วย

เงินปันผล	อนุมัติโดย	เงินปันผลจ่าย (พันบาท)	เงินปันผลต่อหุ้น (บาท)
เงินปันผลจากผลการดำเนินงาน ของปี 2555	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี เมื่อวันที่ 19 เมษายน 2556	912,064	1.0
รวมเงินปันผลสำหรับปี 2556		912,064	1.0
เงินปันผลจากผลการดำเนินงาน สำหรับครึ่งปีหลังของปี 2554	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2555	156,201	0.2
รวมเงินปันผลสำหรับปี 2555		156,201	0.2

32. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

32.1 สัญญาเช่าระยะยาว

ก) บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ทำสัญญาเช่าที่ดินกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยรวม 6 ฉบับ เพื่อประกอบกิจการสร้างโรงงานมาตรฐานให้เช่า สัญญาดังกล่าวสรุปได้ดังนี้

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

(ก) ค่าเช่าจะถูกปรับเพิ่มทุก ๆ 10 ปี ในอัตราไม่เกินร้อยละ 10 ของค่าเช่าเดิม

(ข) ค่าเช่าจะถูกปรับเพิ่มทุก ๆ 5 ปี ในอัตราไม่เกินร้อยละ 10 ของค่าเช่าเดิม

ข) บริษัทฯ ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงานและบริการที่เกี่ยวข้องกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง โดยมีค่าเช่าและค่าบริการคิดเป็นจำนวนเงินรวม 14-15 ล้านบาทต่อปี สัญญาดังกล่าวมีกำหนดระยะเวลา 3 ปี โดยเริ่มตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2555 ถึงมิถุนายน 2558

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
จ่ายชำระ				
ภายใน 1 ปี	498	33	25	25
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	86	99	56	68
มากกว่า 5 ปี	67	86	67	79

32.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
สัญญาซื้อที่ดินเพื่อสร้างโรงงานและ				
คลังสินค้าในอนาคต	1,168	2,809	850	842
สัญญาจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง	1,625	1,234	42	30
สัญญาถมที่ดิน	16	-	-	-
สัญญาจ้างซ่อมโรงงานและคลังสินค้า	3	7	3	6
รวม	2,812	4,050	895	878

32.3 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

(ก) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีการค้ำประกันวงเงินหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคาร ให้แก่บริษัทย่อยในวงเงิน 111 ล้านบาท (2555: 116 ล้านบาท)

(ข) ยอดคงเหลือของหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการผูกพันในการดำเนินงานมีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

วัตถุประสงค์เพื่อค้ำประกัน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
สัญญาเช่าที่ดินระยะยาว	35	35	24	24
สาธารณูปโภคในโครงการ	16	15	5	5
การดำเนินงานในการก่อสร้างอาคารโรงงาน	12	11	8	8
รวม	63	61	37	37

32.4 สินทรัพย์ที่ติดภาระจำยอม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีที่ดินที่ติดภาระจำยอมรวมจำนวนประมาณ 108 ไร่ (2555: 108 ไร่) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 68 ไร่ 2555: 68 ไร่) ซึ่งที่ดินที่ติดภาระจำยอมดังกล่าวมีมูลค่าตามบัญชีเป็นจำนวน 245 ล้านบาท (2555: 245 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 152 ล้านบาท 2555: 152 ล้านบาท) และแสดงภายใต้หัวข้อ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

32.5 การค้าประกันรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

บริษัทฯ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายหนึ่งของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์ค โลจิสติกส์ ("กองทุนฯ") เป็นจำนวน 27 คลังสินค้า ได้รับประกันค่าเช่าและบริการขั้นต่ำหลังหักค่าบริการส่วนกลางของคลังสินค้าจำนวนหนึ่งที่ไม่ได้มีผู้เช่าให้แก่กองทุนฯ ในช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2555 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็นจำนวนเงิน 188 ล้านบาทต่อปี กล่าวคือ ในกรณีที่รายได้ค่าเช่าและบริการของกองทุนฯ หลังหักค่าบริการส่วนกลางของคลังสินค้าที่ไม่ได้มีผู้เช่ามีจำนวนต่ำกว่าจำนวนเงินรับประกันข้างต้น บริษัทฯ จะเป็นผู้รับผิดชอบจ่ายชดเชยส่วนต่างดังกล่าวให้แก่กองทุนฯ

บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อีกรายหนึ่งของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์ค โลจิสติกส์ ("กองทุนฯ") ได้รับประกันค่าเช่าและบริการของอาคารคลังสินค้าจำนวน 6 หลังเป็นระยะเวลา 1 ปีสิ้นสุดวันที่ 28 พฤศจิกายน 2556 ในอัตราเดียวกับค่าเช่าของผู้เช่าในปัจจุบันสำหรับช่วงเวลาดังกล่าว หากไม่มีผู้เช่าคลังสินค้า ทั้งนี้ไม่รวมถึงการผิदनัดหรือไม่ชำระค่าเช่าของผู้เช่า

บริษัทฯ และบริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท ("กองทุนฯ") ได้รับประกันค่าเช่าและบริการของโรงงานจำนวน 38 หลัง และคลังสินค้าจำนวน 50 หลัง เป็นระยะเวลาไม่เกิน 1 ปี โดยเริ่มตั้งแต่ 12 และ 13 ธันวาคม 2556 ถึงวันที่ 11 และ 12 ธันวาคม 2557 ในอัตราเดียวกับค่าเช่าของผู้เช่ารายสุดท้ายก่อนหน้าที่กองทุนฯ จะลงทุนในโรงงานและคลังสินค้านี้ดังกล่าว หากไม่มีผู้เช่าโรงงานและคลังสินค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ จำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์ค โลจิสติกส์ จำนวน 22 ล้านหน่วย (2555: 22 ล้านหน่วย) ซึ่งมีมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย 172 ล้านบาท (2555: 182 ล้านบาท) และมีมูลค่าตามราคาตลาด 245 ล้านบาท (2555: 263 ล้านบาท) ไว้กับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับการรับประกันค่าเช่าและบริการดังกล่าว

32.6 ภาระผูกพันเกี่ยวกับเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯ มีส่วนของเงินลงทุนที่ยังไม่เรียกชำระในบริษัทย่อยเป็นจำนวนเงินประมาณ 0.8 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา

33. เครื่องมือทางการเงิน

33.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของบริษัทฯ ตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ เงินให้กู้ยืม เงินลงทุน เงินกู้ยืมระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาว และหุ้นกู้ บริษัทฯ มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายในการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่า/ขายโรงงาน คลังสินค้า และการรับเหมาก่อสร้าง ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นบริษัทฯ และบริษัทย่อยจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้การให้สินเชื่อของบริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีการกระจุกตัว เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย จำนวนเงินสูงสุดที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือ มูลค่าตามบัญชีของลูกค้าที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะยาว และหุ้นกู้ที่มีดอกเบี้ย สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนดหรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

สินทรัพย์ทางการเงิน

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	422	-	-	345	1	768	0.30, 2.43
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	79	79	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ	-	-	-	-	42	42	-
	422	-	-	345	122	889	

หนี้สินทางการเงิน

เงินกู้ยืมระยะสั้นและหนี้สินภายใต้สัญญาทรัพย์สิน	2,108	-	-	-	-	2,108	3.03
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	766	766	-
หุ้นกู้	1,080	8,410	2,120	-	-	11,610	4.18
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	358	349	-	-	707	4.50
เงินกู้ยืมระยะยาว	45	1,209	-	-	-	1,254	4.95
	3,233	9,977	2,469	-	766	16,445	

งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555

	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย	ไม่มี		อัตรา
	ภายใน	มากกว่า 1	มากกว่า	ปรับขึ้นลง	อัตรา		ดอกเบี้ย
	1 ปี	ถึง 5 ปี	5 ปี	ตามราคาตลาด	ดอกเบี้ย	รวม	ดอกเบี้ย
							ถัวเฉลี่ย
				(ล้านบาท)			(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	731	-	-	359	3	1,093	0.62, 3.03
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	76	76	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	-	2	-	2	2.20
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ	-	-	-	-	97	97	-
	731	-	-	361	176	1,268	

หนี้สินทางการเงิน

เงินกู้ยืมระยะสั้นและหนี้สินภายใต้สัญญาทรัพย์สิน	740	-	-	-	5	745	3.68
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	666	666	-
หุ้นกู้	2,350	5,800	1,350	-	-	9,500	4.17
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	355	-	-	355	5.11
	3,090	5,800	1,705	-	671	11,266	

งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย	ไม่มี	อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลงตามราคาตลาด (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย	รวม	ดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	412	-	-	91	-	503	0.60, 2.43
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	121	121	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ	-	-	-	-	14	14	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	9,076	-	9,076	4.12
	412	-	-	9,167	135	9,714	
หนี้สินทางการเงิน							
เงินกู้ยืมระยะสั้นและหนี้สินภายใต้สัญญาทรัสต์รีซีทส์	2,108	-	-	-	-	2,108	3.03
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	311	311	-
หุ้นกู้	1,080	8,410	2,120	-	-	11,610	4.18
เงินกู้ยืมระยะยาว	45	306	-	-	-	351	4.93
	3,233	8,716	2,120	-	311	14,380	

งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555

	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย	ไม่มี	อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลงตามราคาตลาด (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย	รวม	ดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	731	-	-	119	-	850	0.85, 3.03
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	53	53	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ	-	-	-	-	21	21	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	5,390	-	-	-	5,390	4.35
	731	5,390	-	119	74	6,314	
หนี้สินทางการเงิน							
เงินกู้ยืมระยะสั้นและหนี้สินภายใต้สัญญาทรัสต์รีซีทส์	740	-	-	-	5	745	3.68
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	313	313	-
หุ้นกู้	2,350	5,800	1,350	-	-	9,500	4.17
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	106	-	-	106	4.56
	3,090	5,800	1,456	-	318	10,664	

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องจากการซื้อสินค้าเป็นเงินตราต่างประเทศ บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ตกลงทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า ซึ่งมีอายุสัญญาไม่เกินหนึ่งปีเพื่อใช้เป็นเครื่องมือในการบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมียอดคงเหลือของหนี้สินทางการเงินที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศดังนี้

สกุลเงิน	หนี้สินทางการเงิน		อัตราแลกเปลี่ยนเฉลี่ย	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2556	2555	2556	2555
	(ล้าน)	(ล้าน)	(บาทต่อหน่วยเงินตราต่างประเทศ)	
เหรียญสหรัฐอเมริกา	-	0.2	-	30.7775

33.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นเงินให้กู้ยืม และเงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด บริษัทฯ และบริษัทย่อยจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันหรือจ่ายชำระหนี้สินในขณะที่ยังสองฝ่ายมีความรอบรู้ และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

34. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัทคือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 2.0:1 (2555: 1.5:1) และเฉพาะบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 1.7:1 (2555: 1.3:1)

35. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

(ก) เมื่อวันที่ 17 มกราคม 2557 บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้รวม 1.6 ล้านหน่วย หรือเป็นจำนวนเงินรวม 1,600 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ทั้งจำนวนเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ไม่มีสิทธิแปลงสภาพ และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ หุ้นกู้นี้มีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท และมีราคาเสนอขายหน่วยละ 1,000 บาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ครั้งที่	วันที่ออก	จำนวนหน่วย (ล้านหน่วย)	จำนวน (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	อายุหุ้นกู้	วันครบกำหนดไถ่ถอน
1/2557	17 มกราคม 2557	1.00	1,000	3.890%	3 ปี	17 มกราคม 2560
1/2557	17 มกราคม 2557	0.60	600	4.710%	5 ปี	17 มกราคม 2562

(ข) ในเดือนมกราคม 2557 บริษัทฯ ได้ซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอนดิชั่นเทรียล โกรท จำนวน 25.1 ล้านหน่วย ในราคา 251 ล้านบาท

(ค) เมื่อวันที่ 31 มกราคม 2557 ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ TICON-W3 ได้ใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 18,461 หน่วย แปลงเป็นหุ้นสามัญจำนวน 19,593 หุ้น ในราคาหุ้นละ 18.841 บาท บริษัทฯ ได้จัดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วเป็นจำนวนเงิน 912,396,032 บาท กับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2557 และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหุ้นสามัญข้างต้นของบริษัทฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนตั้งแต่วันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2557 เป็นต้นไป

(ง) เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2557 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์ (“กองทุนฯ”) ซึ่งเป็นบริษัทร่วม ได้แจ้งการจ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสมและผลการดำเนินงานของกองทุนฯ ระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม 2556 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556 ในจำนวนหน่วยลงทุนละ 0.226 บาท โดยกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 14 มีนาคม 2557

(จ) เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2557 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน (“กองทุนฯ”) ซึ่งเป็นบริษัทร่วม ได้แจ้งการจ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสมและผลการดำเนินงานของกองทุนฯ ระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม 2556 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556 ในจำนวนหน่วยลงทุนละ 0.185 บาท โดยกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 14 มีนาคม 2557

(ฉ) เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2557 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 1/2557 ของบริษัทฯ ได้มีมติดังต่อไปนี้

1. ให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2557 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 22 เมษายน 2557 เพื่ออนุมัติจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิประจำปี 2556 ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 1 บาท โดยกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 16 พฤษภาคม 2557

2. อนุมัติการออกและเสนอขายใบแสดงสิทธิในการซื้อหุ้นเพิ่มทุนที่โอนสิทธิได้ (Transferable Subscription Rights “TSRs”) ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) จำนวนไม่เกิน 182.5 ล้านหน่วย โดยไม่คิดมูลค่าในอัตราส่วนหุ้นสามัญเดิม 5 หุ้น ได้รับการจัดสรร TSRs 1 หน่วย ซึ่ง TSRs มีอายุไม่เกิน 2 เดือน นับจากวันที่ออก โดย TSRs 1 หน่วย ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทได้ 1 หุ้น

3. อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนจาก 1,263.7 ล้านบาท เป็น 932.7 ล้านบาท โดยยกเลิกหุ้นสามัญที่ยังมีได้ออกจำนวน 331 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท รวม 331 ล้านบาท

4. อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 932.7 ล้านบาท เป็น 1,115.2 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญจำนวนรวม 182.5 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ทั้งนี้เพื่อจัดสรรไว้สำหรับการใช้สิทธิของ TSRs จำนวนไม่เกิน 182.5 ล้านหุ้น

5. อนุมัติการเสนอขายและ/หรือการให้เช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน และ/หรือคลังสินค้า รวมประมาณ 52 หลัง และมีพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 255,850 ตารางเมตร ให้แก่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust “REIT”) ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าจะขายและ/หรือให้เช่าทรัพย์สินดังกล่าวในไตรมาส 3 ปี 2557

36. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2557

แบบยืนยันความถูกต้องครบถ้วนของคำตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้สอบบัญชี รอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit fee)

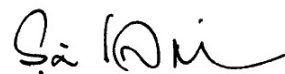
รายการที่	ชื่อบริษัทผู้จ่าย	ชื่อผู้สอบบัญชี	ค่าสอบบัญชี (บาท)
1	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ท แอนด์ ยัง จำกัด (โดยนางสาวรุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล)	1,583,000
รวมค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี			1,583,000

ค่าบริการอื่น (Non-audit fee)

รายการที่	ชื่อบริษัทผู้จ่าย	ประเภทของงานบริการอื่น (Non-audit service)	ผู้ให้บริการ	ค่าตอบแทนของงานบริการอื่น (บาท)	
				ส่วนที่จ่ายไป ในระหว่างปี บัญชี	ส่วนที่จะต้อง จ่ายในอนาคต
				-	-
รวมค่าตอบแทนสำหรับงานบริการอื่น (Non-audit fee)				-	-

ข้อมูลข้างต้น

- ☒ ถูกต้องครบถ้วนแล้ว ทั้งนี้ ข้าพเจ้าขอยืนยันว่าไม่มีข้อมูลการให้บริการอื่นที่บริษัทจ่ายให้ข้าพเจ้า สำนักงานสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าสังกัด และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับข้าพเจ้า และสำนักงานสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าสังกัด ที่ข้าพเจ้าทราบและไม่มีเหตุเปิดเผยไว้ข้างต้น
- ☐ ไม่ถูกต้อง ไม่ครบถ้วน กล่าวคือ.....
 เมื่อปรับปรุงข้อมูลข้างต้น (ถ้ามี) แล้ว ข้าพเจ้าขอยืนยันว่าข้อมูลทั้งหมดในแบบฟอร์มนี้แสดงคำตอบแทนที่สอบบัญชีและค่าบริการอื่นที่บริษัทจ่ายให้ข้าพเจ้าและสำนักงานสอบบัญชีดังกล่าว ที่ถูกต้องครบถ้วน



(นางสาวรุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล)

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

(เดิมชื่อบริษัท สำนักงาน เอ็นส์ท แอนด์ ยัง จำกัด)

ผู้สอบบัญชีของบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)

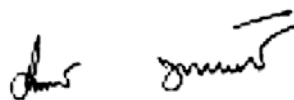
แบบยืนยันความถูกต้องครบถ้วนของคำตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้สอบบัญชี รอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

ค่าบริการอื่น (Non-audit fee)

รายการที่	ชื่อบริษัทผู้จ่าย	ประเภทของงานบริการอื่น (Non-audit service)	ผู้ให้บริการ	คำตอบแทนของงานบริการอื่น (บาท)	
				ส่วนที่จ่ายไป ในระหว่างปี บัญชี	ส่วนที่จะต้อง จ่ายในอนาคต
1	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	การตรวจสอบข้อมูลเพื่อ ประกอบการยื่นแบบกับ สำนักงานคณะกรรมการ ส่งเสริมการลงทุน (BOI)	บริษัท บาลานซ์ ฟิกเกอร์ อดิทิ จำกัด	415,000	-
รวมคำตอบแทนสำหรับงานบริการอื่น (Non-audit fee)				415,000	-

ข้อมูลข้างต้น

- ☒ ถูกต้องครบถ้วนแล้ว ทั้งนี้ ข้าพเจ้าขอยืนยันว่าไม่มีข้อมูลการให้บริการอื่นที่บริษัทผู้จ่ายให้ข้าพเจ้า สำนักงานสอบบัญชีที่
ข้าพเจ้าสังกัด และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับข้าพเจ้า และสำนักงานสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าสังกัด ที่ข้าพเจ้าทราบและไม่มี
การเปิดเผยไว้ข้างต้น
- ☐ ไม่ถูกต้อง ไม่ครบถ้วน กล่าวคือ
เมื่อปรับปรุงข้อมูลข้างต้น (ถ้ามี) แล้ว ข้าพเจ้าขอยืนยันว่าข้อมูลทั้งหมดในแบบฟอร์มนี้แสดงคำตอบแทนสอบบัญชี และ
ค่าบริการอื่นที่บริษัทผู้จ่ายให้ข้าพเจ้าและสำนักงานสอบบัญชีดังกล่าว ที่ถูกต้องครบถ้วน



(นางศิริณี นาควิจิตร)

สังกัดสำนักงาน บริษัท บาลานซ์ ฟิกเกอร์ อดิทิ จำกัด

ผู้สอบบัญชีของบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)



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