

## ส่วนที่ 3

### ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

## 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

### งบการเงิน

บริษัทฯ จัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 โดยมี นายชัยกรณ์ อุ่นปีติพงษา ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3196 จากบริษัท สำนักงาน ดร.วิรัช แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด เป็นผู้สอบบัญชี

### สรุปรายงานการสอบบัญชี

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท กรุงเทพโสภณ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของ บริษัท กรุงเทพโสภณ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

## บริษัท กรุงเทพโสณ จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

## สินทรัพย์

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2556
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	4.2 และ 5	24,325,901	12,417,530	3,034,591
เงินลงทุนชั่วคราว				
หลักทรัพย์ในความต้องการของตลาด	4.3 และ 6	9,973,400	26,275,725	9,973,400
เงินลงทุนในกองทุนเปิด	4.4 และ 7	79,700,899	116,122,254	79,617,202
เงินลงทุนในสถาบันการเงิน	8	-	8,000,000	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	4.5 และ 9	35,912,452	44,244,767	12,726,175
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น				
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นอื่น	4.5 และ 9	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		3,204,059	1,787,870	308,154
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		153,116,711	208,848,146	105,659,522
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>				
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	4.6 และ 10	-	-	108,898,700
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	4.6 และ 11	2,033,136	1,000,158	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	4.7 และ 12	26,911,561	28,251,032	136,288,289
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	4.8 และ 13	422,100,240	282,922,728	4,140,207
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	4.9 และ 14	4,256,087	2,297,611	1,270,178
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	4.10 และ 23	3,660,575	4,876,713	902,616
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		362,715	2,244,885	255,517
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		459,324,314	321,593,127	251,755,507
รวมสินทรัพย์		612,441,025	530,441,273	357,415,029

## บริษัท กรุงเทพโสณ จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

## หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2556
หนี้สินหมุนเวียน				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	15	21,373,360	16,255,918	7,315,022
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	4.11 และ 16	473,151	1,361,158	272,713
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		5,436,410	3,641,891	3,005,530
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		3,228,305	4,421,520	1,119,157
รวมหนี้สินหมุนเวียน		30,511,226	25,680,487	11,712,422
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	4.11 และ 16	3,358,880	2,802,610	2,156,021
เงินกู้ยืมระยะยาว	17	36,000,000	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาว				
ของพนักงาน	4.12 และ 18	8,596,468	8,383,950	2,744,701
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		9,138,394	7,452,826	6,559,200
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		57,093,742	18,639,386	11,459,922
รวมหนี้สิน		87,604,968	44,319,873	23,172,344
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 6,000,000 หุ้น				
มูลค่าหุ้นละ 10 บาท		60,000,000	60,000,000	60,000,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ 6,000,000 หุ้น				
มูลค่าหุ้นละ 10 บาท		60,000,000	60,000,000	60,000,000
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ		96,000,000	96,000,000	96,000,000
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว				
ทุนสำรองตามกฎหมาย	19	10,000,000	10,000,000	10,000,000
สำรองทั่วไป	20	59,000,000	59,000,000	59,000,000
ยังไม่ได้จัดสรร		297,676,738	258,475,162	108,467,361
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		775,324	1,252,887	775,324
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		523,452,062	484,728,049	334,242,685
ส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		1,383,995	1,393,351	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		524,836,057	486,121,400	334,242,685
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		612,441,025	530,441,273	348,135,547

## บริษัท กรุงเทพโสณ จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2557	2556	2557	2556
รายได้					
รายได้ค่าเช่า		21,055,722	20,700,170	25,235,680	22,227,876
รายได้ค่าเก็บรักษาสินค้าและเอกสาร		156,779,927	151,152,167	-	-
รายได้จากการขาย		-	196,795	-	-
รายได้จากการบริการท่าเรือ		10,449,436	8,827,634	-	-
รายได้ค่าบริการ		29,660,944	13,655,913	27,528,900	20,904,000
รายได้อื่น					
รายได้เงินปันผลจากเงินลงทุน		1,592,800	605,225	22,138,631	13,271,725
กำไรจากการขายหลักทรัพย์		13,961,094	13,005,814	13,961,094	13,005,814
กำไรจากการจำหน่ายสิ่งปลูกสร้างอื่นและอุปกรณ์		-	349,966	-	116,208
ดอกเบี้ยรับ		233,576	418,972	3,901	5,282
อื่น ๆ		10,102,357	11,272,285	1,800,820	2,575,298
รวมรายได้อื่น		25,889,827	25,652,262	37,904,446	28,974,327
รวมรายได้		243,835,856	220,184,941	90,669,026	72,106,203
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขายและบริการ	22	98,364,632	81,132,472	6,524,935	6,007,213
ค่าใช้จ่ายในการขาย		1,212,322	1,671,830	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		47,951,763	47,268,846	36,292,925	30,689,434
ค่าตอบแทนกรรมการ	21	5,071,000	5,704,000	5,071,000	5,704,000
ต้นทุนทางการเงิน		642,825	168,903	78,374	88,991
รวมค่าใช้จ่าย		153,242,542	135,946,051	47,967,234	42,489,638
กำไรก่อนภาษีเงินได้		90,593,314	84,238,890	42,701,792	29,616,565
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	23	18,246,925	16,778,774	4,565,166	3,310,282
กำไรสำหรับปี		72,346,389	67,460,116	38,136,626	26,306,283
การแบ่งปันกำไร					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		72,201,576	67,305,292	38,136,626	26,306,283
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		144,813	154,824	-	-
		72,346,389	67,460,116	38,136,626	26,306,283
กำไรต่อหุ้นส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่					
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	4.13	12.03	11.22	6.36	4.38
จำนวนหุ้นสามัญที่ใช้คำนวณกำไรต่อหุ้น 6,000,000 หุ้น					

## บริษัท กรุงเทพโสภณ จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
กำไรสำหรับปี	72,346,389	67,460,116	38,136,626	26,306,283
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น:				
ผลกำไร(ขาดทุน)จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขาย				
หลักทรัพย์ในความต้องการของตลาด				
ผลกำไรที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	554,234	94,966	554,234	94,966
ส่วนที่โอนไปกำไรหรือขาดทุนเนื่องจากการขาย	(1,151,188)	(3,608,410)	(1,151,188)	(3,608,410)
ภาษีเงินได้เกี่ยวกับองค์ประกอบของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	119,391	702,689	119,391	702,689
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุทธิจากภาษี	(477,563)	(2,810,755)	(477,563)	(2,810,755)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	71,868,826	64,649,361	37,659,063	23,495,528
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	71,724,013	64,494,537	37,659,063	23,495,528
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	144,813	154,824	-	-
	71,868,826	64,649,361	37,659,063	23,495,528

บริษัท กรุงเทพโสภณ จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรก่อนภาษีเงินได้	90,593,314	84,238,890	42,701,792	29,616,565
ปรับกระทบกำไรก่อนภาษีเงินได้เป็นเงินสดรับ(จ่าย)จากการดำเนินงาน :				
กำไรจากการขายหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาด	(13,961,094)	(13,005,814)	(13,961,094)	(13,005,814)
(กำไร)ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นของเงินลงทุนในกองทุนเปิด	936,002	(2,075,233)	180,803	(1,334,215)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในกองทุนเปิด	(2,854,647)	(736,847)	(1,453,624)	(654,759)
หนี้สงสัยจะสูญ	(129,908)	3,573	-	-
รายได้เงินปันผลรับจากเงินลงทุน	(1,592,800)	(605,225)	(22,138,631)	(13,271,725)
ส่วนเกินมูลค่าพันธบัตรตัดบัญชี	10,066	1,000	-	-
ค่าเสื่อมราคา-อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	3,159,203	3,105,417	3,575,085	3,313,248
ค่าเสื่อมราคา-อาคารและอุปกรณ์	15,824,925	14,565,170	807,234	1,587,048
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนลดจำหน่าย	660,404	742,112	254,293	133,853
ขาดทุนจากการเลิกใช้สิ่งปลูกสร้างอื่นและอุปกรณ์	208,588	145,338	-	7
(กำไร)ขาดทุนจากการจำหน่ายสิ่งปลูกสร้างอื่นและอุปกรณ์	59,737	(349,966)	15,506	(116,208)
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	415,269	888,789	530,091	201,319
(กำไร)ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยน	(9)	15,285	-	-
ดอกเบี้ยรับ	(233,576)	(418,972)	(3,901)	(5,282)
ดอกเบี้ยจ่าย	642,825	168,903	78,374	88,991
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในส่วนประกอบของสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	93,738,299	86,682,420	10,585,928	6,553,028
การเปลี่ยนแปลงในส่วนประกอบของสินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	8,418,263	(8,390,086)	(5,990,528)	(103,007)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(1,461,728)	(379,106)	15,940	3,043
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	2,177,953	-	-	-
การเปลี่ยนแปลงในส่วนประกอบของหนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(822,227)	(2,347,302)	(228,537)	(981,817)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(1,193,215)	678,624	232,358	143,968
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	(202,751)	(1,593,852)	-	(1,593,852)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1,685,568	(357,168)	332,280	312,210
เงินสดรับจากการดำเนินงาน	102,340,162	74,293,530	4,947,441	4,333,573
จ่ายภาษีเงินได้	(15,367,121)	(16,308,886)	(1,610,967)	(4,254,859)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	86,973,041	57,984,644	3,336,474	78,714

## บริษัท กรุงเทพโสภณ จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>				
เงินสรับจากการขายหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาด	56,060,650	27,795,098	56,060,650	27,795,098
เงินสดจ่ายจากการซื้อหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาด	(26,394,185)	(17,672,208)	(26,394,185)	(17,672,208)
เงินลงทุนในกองทุนเปิด(เพิ่มขึ้น)ลดลง	38,340,000	(24,400,000)	(16,860,000)	19,400,000
เงินลงทุนในสถาบันการเงินลดลง	8,000,000	10,500,000	-	-
เงินสรับจากการไถ่ถอนพันธบัตรรัฐบาล	1,000,000	-	-	-
เงินสดจ่ายจากการซื้อพันธบัตรรัฐบาล	(2,043,044)	-	-	-
เงินปันผลรับจากเงินลงทุนอื่น	1,592,800	605,225	1,592,800	605,225
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย	-	-	20,545,831	12,666,500
เงินสรับจากดอกเบี้ย	277,022	640,738	3,901	5,282
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น	(1,788,532)	(2,496,524)	(2,965,113)	(11,759,874)
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น	(149,018,266)	(23,001,745)	(207,855)	(150,430)
จ่ายดอกเบี้ยและคืนทุนอื่นเพื่อก่อสร้างอาคารระหว่างก่อสร้าง	(220,105)	-	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนเพิ่มขึ้น	(2,481,258)	(1,022,208)	(547,750)	(543,068)
เงินสรับจากการจำหน่ายสิ่งปลูกสร้างอื่นและอุปกรณ์	4,956	995,822	1,411	116,916
เงินสดสุทธิได้มาจากใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(76,669,962)	(28,055,802)	31,229,690	30,463,441
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>				
รับเงินกู้ยืมระยะยาว	36,000,000	-	-	-
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(598,237)	(1,199,854)	(331,387)	(331,514)
เงินปันผลจ่าย	(33,000,000)	(30,000,000)	(33,000,000)	(30,000,000)
เงินปันผลที่บริษัทย่อยจ่ายให้กับส่วนได้เสียที่ไม่อำนาจควบคุม	(154,169)	(258,500)	-	-
จ่ายดอกเบี้ย	(642,302)	(168,396)	(77,851)	(88,484)
เงินสดสุทธิได้มาจากใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	1,605,292	(31,626,750)	(33,409,238)	(30,419,998)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	11,908,371	(1,697,908)	1,156,926	122,157
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	12,417,530	14,115,438	1,877,665	1,755,508
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	24,325,901	12,417,530	3,034,591	1,877,665
<b>ข้อมูลเพิ่มเติมประกอบกระแสเงินสด</b>				
<b>รายการที่ไม่ใช่เงินสด ประกอบด้วย</b>				
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขาย	(596,954)	(3,513,444)	(596,954)	(3,513,444)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นจากเจ้าหนี้ทรัพย์สิน	31,200	-	31,200	-
อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นจากเจ้าหนี้ทรัพย์สิน				
และเงินประกันผลงาน	5,770,847	2,254,579	334,910	159,644
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนเพิ่มขึ้นจากเจ้าหนี้ทรัพย์สิน	137,622	141,680	46,224	113,325
อุปกรณ์เพิ่มขึ้นจากหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	1,069,000	1,709,000	1,069,000	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นเพิ่มขึ้นจากการโอนภายในถูกหัก ณ ที่จ่าย	295,783	2,177,953	239,167	-
อุปกรณ์ลดลงจากการกลับรายการหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(802,500)	-	(401,250)	-



## วิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

					(หน่วย : พันบาท)	
	2557	%	2556	%	2555	%
สินทรัพย์หมุนเวียน	153,117	25	208,848	39	187,803	38
สินทรัพย์รวม	612,441	100	530,441	100	496,921	100
หนี้สินหมุนเวียน	30,511	5	25,680	5	25,708	5
หนี้สินรวม	87,605	14	44,320	8	45,191	9
ส่วนของผู้ถือหุ้น	524,836	86	486,121	92	451,731	91
รายได้รวม	243,836	100	220,185	100	225,942	100
ค่าใช้จ่ายรวม	152,600	63	135,777	62	147,804	65
ดอกเบี้ยจ่าย	643	-	169	-	597	-
ภาษีเงินได้	18,247	7	16,779	8	17,769	8
กำไรสุทธิ	72,346	30	67,460	31	59,772	26

		2557	2556	2555
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	5.02	8.13	7.31
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.80	0.48	0.55
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร				
อัตรากำไรสุทธิ	%	29.61	30.57	26.37
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	13.76	13.85	13.19
อัตราแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	11.79	12.69	11.99
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	20.26	27.34	25.19
อัตราหมุนเวียนของสินทรัพย์	เท่า	0.40	0.42	0.45
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.17	0.09	0.10
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	139.93	497.74	130.87
อัตราการจ่ายเงินปันผล	%	45.71	49.03	47.07

ข้อมูลต่อหุ้น					
	มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	บาท	87.47	81.02	75.29
	กำไรสุทธิต่อหุ้น	บาท	12.03	11.22	9.93
	เงินปันผลต่อหุ้น	บาท	5.50	5.50	5.00
อัตรากำไรสุทธิ					
	สินทรัพย์รวม	%	15.46	6.75	4.89
	รายได้รวม	%	10.74	(2.55)	3.45

## \*ภายใต้การอนุมัติของผู้ถือหุ้น

อัตราส่วนทางการเงิน		2557	2556	2555
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้	เท่า	6.07	4.40	5.10
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	60.14	83.02	71.51

ในปี 2557 บริษัท กรุงเทพโสภณ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิ จำนวน 72.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.3 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2556 โดยมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของรายได้และค่าใช้จ่าย สรุปได้ดังนี้

## รายได้

บริษัท และบริษัทย่อย มีรายได้รวมในปี 2557 จำนวน 243.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 23.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 10.7 อัตราการเจริญเติบโตของยอดขายได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.7 เมื่อเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมา ทั้งนี้เนื่องจากบริษัทมีรายได้หลักของบริษัทย่อยทั้ง 2 คือ รายได้ค่าเช่า ค่าเก็บรักษาสินค้าและเอกสาร และอื่นๆ จำนวน 217.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 23.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 12 รายได้จากการบริการท่าเรือเพิ่มขึ้น 1.6 ล้านบาทหรือร้อยละ 18.4 รายได้ค่าบริการเพิ่มขึ้น 16 ล้านบาท หรือร้อยละ 117.2

## ค่าใช้จ่าย

บริษัท และบริษัทย่อย มีค่าใช้จ่ายรวมในปี 2557 จำนวน 153.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จำนวน 17.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.7 ซึ่งประกอบด้วยต้นทุนขายและบริการ 98.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 17.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 21.2 ค่าใช้จ่ายในการขาย 1.2 ล้านบาท ลดลง 0.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 27.5 และค่าใช้จ่ายในการบริหาร 48 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 1 และค่าตอบแทนกรรมการ 5.1 ล้านบาท ลดลง 0.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 11.1 และมีภาษีเงินได้ 18.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 8.7

## รายงานการวิเคราะห์ฐานะการเงิน :

ฐานะการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับปี 2557 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2556 มีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

#### สินทรัพย์

บริษัท และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 612.4 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจำนวน 82 ล้านบาท หรือร้อยละ 15.5 เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวมจำนวน 530.4 ล้านบาทของปี 2556

ณ วันสิ้นปี 2557 มีสินทรัพย์หมุนเวียน จำนวน 153.1 ล้านบาท และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน จำนวน 459.3 ล้านบาท ทั้งนี้ สินทรัพย์หมุนเวียนที่สำคัญ คือ เงินลงทุนชั่วคราว จำนวน 89.7 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 58.6 ของสินทรัพย์หมุนเวียนทั้งหมด โดยเงินลงทุนชั่วคราวลดลงจากปีก่อน 52.7 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีเงินลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ ลดลง 16.3 ล้านบาท มีเงินลงทุนในกองทุนเปิด ลดลง 36.4 ล้านบาท และมีเงินลงทุนชั่วคราวจากสถาบันการเงิน ลดลง 8 ล้านบาท สำหรับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนมีรายการที่สำคัญคือ ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์สุทธิ จำนวน 450.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 139.5 ล้านบาท เนื่องจากการลงทุนเพิ่มเติมในสินทรัพย์ในส่วน of คลังเอกสารของบริษัท กรุงเทพคลังเอกสาร จำกัด

#### หนี้สิน

บริษัท และบริษัทย่อย มีหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 87.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จำนวน 43.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 97.7 เมื่อเปรียบเทียบกับหนี้สินรวม ณ วันสิ้นปี 2556 จำนวน 44.3 ล้านบาท ในปี 2557 มีหนี้สินหมุนเวียน จำนวน 30.5 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน จำนวน 57.1 ล้านบาท หนี้สินไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้น จำนวน 38.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 206.3 เนื่องจากการกู้ยืมเพื่อสร้างคลังเอกสารของบริษัท กรุงเทพคลังเอกสาร จำกัด

#### ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัท และบริษัทย่อย มีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันสิ้นปี 2557 จำนวน 523.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จำนวน 38.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 8 เมื่อเปรียบเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้น ของสิ้นปี 2556 ทั้งนี้เนื่องจาก มีกำไรที่ยังไม่จัดสรร 297.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 39.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 15.2

บริษัท และบริษัทย่อย มีอัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 0.17 เท่า เพิ่มขึ้น 0.08 เท่า เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2556 ซึ่งมีอัตราส่วน 0.09 เท่า

#### สภาพคล่อง

บริษัทและบริษัทย่อย มีสภาพคล่องลดลง อัตราส่วนสภาพคล่องในปี 2557 ประมาณ 5.02 เท่าเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2556 ซึ่งมีอัตราส่วน 8.13 เท่า

## 14. การวิเคราะห์และอธิบายของฝ่ายจัดการ

### (Management Discussion and Analysis (MD&A))

บริษัท	2557 รายได้ (ล้านบาท)	2557 กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	อัตราเติบโต รายได้ %	อัตราเติบโต กำไรสุทธิ %
บริษัท กรุงเทพคลังเอกสาร จำกัด	167.70	47.30	5.30	2.80
บริษัท เคดับบลิวซี โลจิสติกส์ จำกัด	58.90	7.20	31.80	(6.50)
บริษัท กรุงเทพโสภณ จำกัด (มหาชน)	90.67	38.14	25.74	44.97
งบการเงินรวม	243.84	72.20	10.70	7.30

#### บทสรุปของผู้บริหาร

จากการวิเคราะห์บริษัทมองถึงปัจจัยของสิ่งแวดล้อมทั้งหมด 4 ประการดังนี้

##### 1. กฎหมาย

- มีปัจจัยการเปลี่ยนแปลงในการจัดเก็บเอกสารทางการเงินให้เป็นระบบ Electronic ซึ่งถึงแม้ว่าทางฝ่ายกฎหมายยังคงต้องใช้เอกสารเป็นหลัก แต่อย่างไรแล้วการจัดเก็บเอกสารแบบ Electronic จะเพิ่มขึ้นในอัตราส่วน 50:50 ทั้งนี้ทางบริษัทจึงมุ่งเน้นการให้บริการในระบบการจัดเก็บเอกสารแบบ Electronic เพิ่มมากขึ้น ซึ่งการทำธุรกิจในรูปแบบนี้จะให้ผลตอบแทนที่สูงกว่า

-แรงงาน การใช้แรงงานต่างด้าว บริษัทไม่ได้มุ่งเน้นไปในเรื่องการใช้แรงงานต่างด้าว เพราะในตัวธุรกิจของบริษัทเองต้องใช้แรงงานที่มีทักษะที่สูง เพื่อลดความเสี่ยงในเรื่องของแรงงานต่างด้าวที่ไม่มีใบอนุญาตเข้ามาทำงานในประเทศไทย

-การเปิด AEC ทำให้บริษัทตื่นตัวในเรื่องของธุรกิจการขนส่งข้ามแดนมากขึ้น แม้เป็นธุรกิจที่มี Margin ต่ำ แต่บริษัทก็ยังคงเพิ่มปริมาณการขนส่งให้มากขึ้น ทั้งเที่ยวไป – เที่ยวกลับ เพื่อที่จะสามารถบริหารต้นทุนได้อย่างเหมาะสม

-บริษัทได้เริ่มการ kick off การวางแบบ Electronic แล้วโดยเริ่มจาก บริษัท กรุงเทพคลังเอกสาร จำกัด โดยมีแผนขยายกับ บริษัท เคดับบลิวซี โลจิสติกส์ จำกัด ในเวลาอันใกล้

## 2. การแข่งขัน

-ต้องคำนึงถึงการให้บริการได้ทั่วถึง ไม่เพียงแต่เรื่องของสินค้าและเอกสารเท่านั้น แต่ต้องเน้นการให้บริการในเรื่องข้อมูลและการเงินด้วย

-การใช้ Brandname ของบริษัทให้มีประสิทธิภาพโดยมุ่งเน้นการหาข้อมูลผ่าน Website ให้มากขึ้น

-การเข้าถึงตลาด SME และกลุ่มเยาวชน โดยเน้นการให้บริการในรูปแบบ Solution

## 3. เศรษฐกิจ

-โดยที่ภาครัฐมุ่งเน้นการเติบโตของเศรษฐกิจในแถบชนเมือง ทางบริษัทจึงคำนึงถึงระบบขนส่งที่มีประสิทธิภาพ

-การเติบโตของธุรกิจ SME อย่างต่อเนื่อง บริษัทให้การสนับสนุนการเติบโตของธุรกิจ SME โดยใช้ระบบ IT เป็นหลักในการจัดการระบบของลูกค้า SME

## 4. สารสนเทศ

-บริษัทใช้ระบบ Track & Trace ที่ไม่เหมือนที่อื่น จุดเด่นก็คือการให้ข้อมูลแบบ Realtime และใช้งานง่าย โดยใช้ Mobile App บริษัทก็จะมีการลงทุนในระบบใหม่ที่เรียกว่า Near Field Communication Technology ซึ่งสามารถป้อนข้อมูลแบบ 1:1 เป็น 1: มากกว่า 1 ใช้ต้นทุนที่ต่ำกว่า ใช้ระบบ Simulation Software ก่อนนำเสนอขบวนการใหม่ให้กับลูกค้าจะมีการเลียนแบบเสมือนจริงก่อนจะนำมาใช้เพื่อสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้า เพื่อลดต้นทุนการขนส่งให้กับลูกค้าได้

## จากการวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน บริษัทมีปัจจัยอยู่ทั้งหมด 6 ปัจจัยหลัก ที่จะขับเคลื่อนบริษัทในระยะสั้นและระยะยาวในปี 2557-2561

- 1.เป็นธุรกิจที่ไม่ให้บริการหลากหลายแต่เป็นผู้ให้บริการเฉพาะในตลาด
- 2.คำนึงถึงความสำคัญในการให้บริการ ไม่เพียงแต่ในประเทศไทยแต่สามารถเข้าไปสู่ตลาดโลก
- 3.การให้บริการแบบมีมูลค่าเพิ่มโดยผ่านระบบสารสนเทศ
- 4.การใช้ข้อมูลของลูกค้าและตลาดเพื่อประสิทธิภาพในการตัดสินใจในการดำเนินธุรกิจ
- 5.การใช้ประเทศไทยเป็นจุดกระจายสินค้าหรือข้อมูล เพราะฉะนั้นแล้วจะต้องคำนึงการลงทุนที่เอื้ออำนวยต่อการกระจายสินค้าแบบต่อเนื่อง
- 6.ปรับปรุงและสร้างคลังสินค้าและคลังเอกสารให้มีประสิทธิภาพ

## วัตถุประสงค์ของบริษัทได้แบ่งออกเป็น 3 วัตถุประสงค์หลัก ได้แก่

- 1.ระยะสั้น เป็นที่ 1 ในการให้บริการการบริหารข้อมูล บริษัท กรุงเทพคลังเอกสาร จำกัด มุ่งเน้นการเป็นพันธมิตรทางกลยุทธ์เพื่อสร้าง Solution Content Variable สำหรับการดำเนินธุรกิจของลูกค้า เพื่อปรับปรุง Productivity
- 2.ระยะกลาง เป็นทางเลือกที่ดีกว่าสำหรับลูกค้าในเรื่อง Contract Logistics โดยการให้บริการที่ครบวงจร อาทิ เช่น การบริหารจัดการคลังสินค้า การบริหารจัดการระบบขนส่ง การบริหารจัดการพิธีการศุลกากร โดยบริษัท

คำนึงถึงการให้บริการแบบต่อเนื่องและสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้แก่ลูกค้า ไม่ได้มองแค่เรื่องการฝากเก็บสินค้า เพียงอย่างเดียวแต่มองถึงการให้บริการระบบขนส่ง ระบบสารสนเทศ ฯลฯ

3.ระยะยาว ในเรื่องการเติบโตของธุรกิจ E-Commerce / Digital ในประเทศไทย ภายใน 3-5 ปีข้างหน้า บริษัทในเครือเห็นถึงการก้าวกระโดดอย่างรวดเร็วของ Digital Economy ซึ่งมีการปรับเปลี่ยนแผนกลยุทธ์ในการนำกระบวนการการให้บริการเข้าสู่ยุค Digital โดยใช้ระบบสารสนเทศเป็นหลักในการบริหารจัดการในเรื่อง Supply Chain Management

ในปี 2557 ที่ผ่านมามีการเติบโตของรายได้จากงบการเงินรวมถึง 11% โดยการเติบโตของรายได้ส่วนใหญ่เกิดจากบริษัท เคดับบลิวซี โลจิสติกส์ จำกัด ถึง 32% จากการทำธุรกิจใหม่ : E-Commerce , Cross-Border Transportation และ Contract Logistics ในส่วนบริษัท กรุงเทพคลังเอกสาร จำกัด มีการเติบโตของรายได้ 5% ผลกระทบเกิดจากในครึ่งปีแรกมีการชุมนุมทางการเมืองทำให้เกิดการชะลอตัวของเศรษฐกิจ และบริษัท มุ่งเน้นเรื่องของการสร้างคลังเอกสารใหม่ (หลังที่3) ซึ่งมีความล่าช้าเล็กน้อย และแล้วเสร็จไปเมื่อเดือน กรกฎาคม 2557 ทั้งนี้ทางบริษัทเห็นถึงการเติบโตของจำนวนกล่องเอกสารเพิ่มขึ้น 15% เพื่อรองรับคลังเอกสารใหม่ที่สร้างขึ้น ผลกำไรของบริษัทมีการเติบโตเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเพียง 3% เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมาเติบโตถึง 18% ถึงแม้ว่าบริษัท เคดับบลิวซี โลจิสติกส์ จำกัด จะมีการเติบโตขึ้นอย่างรวดเร็วแต่ทางบริษัทก็มีต้นทุนในเรื่องของธุรกิจใหม่ จึงทำให้กำไรของ บริษัท เคดับบลิวซี โลจิสติกส์ จำกัด ไม่สามารถเติบโตขึ้นได้เพราะต้องรองรับธุรกิจใหม่ บริษัท กรุงเทพคลังเอกสาร จำกัด มีการสร้างคลังเอกสารใหม่ จึงทำให้เกิดต้นทุนเรื่องของค่าเสื่อมราคา และดอกเบี้ยจากการกู้เงินของสถาบันการเงิน จึงทำให้การเติบโตของกำไรเพียงเล็กน้อย จากแผนระยะกลางที่เริ่มดำเนินการทางบริษัทมีความเชื่อมั่นว่าสามารถทำให้บริษัทมีการเติบโตของรายได้และกำไรด้วยตัวเลข 2 หลัก

สิ่งที่ทางบริษัทต้องตระหนักและต้องเร่งดำเนินการคือการจัดหาบุคลากรที่มีคุณภาพมาช่วยพัฒนาการทำธุรกิจใหม่ ดังนั้นบริษัทจึงทำการว่าจ้างที่ปรึกษากิตติมศักดิ์และมีความเชี่ยวชาญในเรื่องการพัฒนาทรัพยากรมนุษย์ เข้ามาช่วยดำเนินการในเรื่องการสรรหาและคัดเลือกบุคลากรและพัฒนาการเรียนรู้ บริษัทเริ่มให้ความสำคัญในการใช้หลักสูตร Peter Drucker มาใช้พัฒนาบุคลากรโดยมุ่งเน้นเรื่องจุดแข็งของพนักงานเป็นหลักในการที่จะช่วยพัฒนาธุรกิจได้ และได้มีการจัด Coaching Management Section Program ให้กับผู้บริหารระดับสูง ทางบริษัท เคดับบลิวซี จำกัด มีการเติบโตของธุรกิจอย่างรวดเร็วจึงจำเป็นต้องมีกรรมการผู้จัดการเข้ามาช่วยบริหารธุรกิจซึ่งในขณะนี้ กรรมการผู้จัดการ ของบริษัท กรุงเทพโสภณ จำกัด(มหาชน) เป็นรักษาการแทน นอกจากนี้ทางบริษัทมีแผนที่จะพัฒนาบุคลากรภายในเพื่อขึ้นดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการของบริษัท เคดับบลิวซี โลจิสติกส์ จำกัด ภายในปี 2559

#### ภาพรวมทางด้านโลจิสติกส์ของประเทศไทย

- ในปี 2557 มีสัญญาณเกี่ยวกับอุปสงค์ทางด้านการจัดหาพื้นที่ที่มีปริมาณเพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากปัจจัยต่อไปนี้
  - มีการจัดตั้งกองทุนอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น อาทิ กองทุน TICON, WHA
  - มีการลงทุนจากต่างประเทศเพิ่มขึ้นเพื่อขยายกำลังผลิต อาทิ รถจักรยาน Harley Davidson

- บริษัทคาดการณ์ว่าสถานการณ์ทางการเมืองน่าจะส่งผลให้การลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศในปี 2557 ลดต่ำกว่ากำหนด
- ผลผลิตโดยรวมภายในประเทศน่าจะลดต่ำลงเนื่องจากการใช้จ่ายใช้สอยในภาครัฐและภาคเอกชนน้อยลงจนกว่าจะมีการจัดตั้งรัฐบาลใหม่
- คาดหวังว่าการส่งออกของภูมิภาคเอเชียจะขยายตัวเพิ่มขึ้นเนื่องจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจสหรัฐอเมริกา ซึ่งเปิดช่องทางที่จะมีการลงทุนในกิจกรรมที่สนับสนุนการเพิ่มมูลค่าให้กับผู้ส่งออก อาทิ การบริหารระบบจำหน่ายสินค้า บริการคลังสินค้าและการขนส่ง

คาดคะเนว่า การจำหน่ายสินค้าภายในประเทศน่าจะขยายตัว เป็นผลมาจากนโยบายซึ่งมุ่งเน้นการพัฒนาพื้นที่ชนบทในจังหวัดที่เป็นจุดยุทธศาสตร์ทางการค้าภายในเขตประชาคมอาเซียน เช่น สุราษฎร์ธานี

- ผลจากการเพิ่มค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำในปี 2556 ค่าใช้จ่ายในส่วนของแรงงานจึงเพิ่มสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ส่งผลให้ผู้ประกอบการจำเป็นต้องพิจารณาทางเลือกโดยการว่าจ้างผู้ให้บริการภายนอกซึ่งรับจ้างบริหารงานโลจิสติกส์ในช่วงปี 2557

#### ภาพรวมทางด้านโลจิสติกส์ของประชาคมอาเซียน

- ระบบโลจิสติกส์และระบบจัดหาสินค้า น่าจะเป็นปัจจัยสำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศอาเซียน
- การรวบรวมเศรษฐกิจเข้าเป็นประชาคมอาเซียน จะเอื้ออำนวยต่อการเคลื่อนย้ายเงินทุน การขนส่ง การคมนาคม แรงงานในวิชาชีพต่างๆ รวมทั้งการค้าขายโดยระบบออนไลน์
- โอกาสขยายตัวของกิจการพาณิชย์ทุกประเภทจะเปิดกว้างขึ้น โดยเฉพาะในภาคส่วนที่เน้นการค้าขายกับประเทศอื่นๆ ภายในภูมิภาค และการใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่จากการลงทุนในพื้นที่ซึ่งมีค่าจ้างแรงงานต่ำและมีตลาดการบริโภคภายในประเทศที่ใหญ่โตพอสมควร

#### ตลาดในประเทศไทย

- คาดว่าตลาดส่งออกของไทยจะขยายตัวต่อเนื่องในอัตราร้อยละ 8 อย่างไรก็ตามเนื่องจากเงินบาทปรับตัวสูงขึ้น จึงอาจจำเป็นต้องปรับลดอัตราการขยายตัวด้านการส่งออกเป็นร้อยละ 5 ซึ่งสอดคล้องกับประมาณการของสภาพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ
- ปัจจัยสำคัญที่จะขับเคลื่อนการขยายตัวทางเศรษฐกิจ น่าจะมาจากการค้าและการบริโภคภายในประเทศ ซึ่งส่วนหนึ่งจะได้รับผลจากการค้าข้ามพรมแดนกับประเทศเพื่อนบ้าน โดยเฉพาะ เมียนมาร์ เขมร และลาว
- การควบกิจการของบริษัทขายปลีกยักษ์ใหญ่ในประเทศไทย น่าจะกระตุ้นการแข่งขันระหว่างธุรกิจการบริโภค และการค้าปลีกทั่วประเทศให้มีความเข้มข้นยิ่งขึ้น

#### ภาพรวม ธุรกิจคลังสินค้า ในประเทศไทย

- การลงทุนขยายคลังเก็บสินค้าของผู้ประกอบการหลายรายในอดีตที่ผ่านมา ทำให้มีพื้นที่คลังสินค้าเพิ่มมากขึ้นเป็นสาเหตุที่ก่อให้เกิดสงครามด้านราคา โดยการแข่งขันกันตัดราคา
- ผู้ประกอบการรายใหญ่บางรายที่ขยายกิจการอย่างรวดเร็วต้องแบกรับผลการขาดทุนเป็นจำนวนมาก

- ยุทธศาสตร์การแข่งขันทางด้านราคาเป็นปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจของลูกค้าโดยไม่คำนึงถึงผลกระทบทางด้านคุณภาพของบริการ
- ผู้ประกอบการมุ่งเน้นให้บริการจัดเก็บสินค้า โดยไม่ให้ความสำคัญต่อการให้บริการเพิ่มมูลค่าให้กับลูกค้า
- ธุรกิจด้านการบริหารคลังสินค้าสะท้อนให้เห็นการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศนั้นโดยตรง ด้วยเหตุนี้เราจึงมองเห็นการชะลอตัวของธุรกิจดังกล่าวในช่วงครึ่งแรกของปี 2557 เป็นผลมาจากปัจจัยทางการเมืองของไทย
- ธุรกิจการบริหารคลังสินค้าทั่วโลกกำลังปรับเปลี่ยนการให้บริการของอุตสาหกรรมคลังสินค้าโดยได้มีการปรับเปลี่ยนลักษณะของธุรกิจจากเดิมซึ่งเป็นการเก็บรักษาสินค้า มาเป็นการนำเสนอกิจกรรมและบริการต่างๆ ที่จะเพิ่มกำไรและทดแทนการแข่งขันกันตัดราคาระหว่างคลังสินค้าต่างๆ เพื่อความอยู่รอดในอนาคต อุตสาหกรรมนี้จำเป็นต้องเพิ่มรายได้ที่ขึ้นอยู่กับกิจกรรมต่างๆ

### ภาพรวมของไทยทางการบริหารจัดการข้อมูล

#### การบริหารจัดการพื้นที่

- เมื่อใดที่ศูนย์ข้อมูลต่างๆ เผชิญกับความท้าทายในการบริหารพื้นที่ซึ่งมีปริมาณจำกัด การแก้ปัญหาที่ต้นทางที่แท้จริงคือการจำกัด หรือลดปริมาณเอกสาร และการลงทุนสร้างคลังเอกสารใหม่ การก่อสร้างคลังเอกสารแห่งใหม่จะใช้เวลาประมาณ 9-12 เดือน ซึ่งหมายความว่า จำเป็นต้องจัดการพื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพในช่วงเวลาที่รอให้การก่อสร้างคลังเอกสารแห่งใหม่แล้วเสร็จ
- เนื่องจากทางเลือกมีจำกัด ผู้ประกอบการอาจจำเป็นต้องพิจารณาทางเลือกหลายๆทางควบคู่กันไป มาตรการขั้นแรกคือ การเช่าพื้นที่เป็นการชั่วคราวหรือการทำสัญญาเช่าระยะยาว ขั้นที่สองคือการใช้พื้นที่ในคลังเอกสารที่มีอยู่แล้วให้เป็นประโยชน์เต็มที่
- จากประสบการณ์ที่เห็นได้ชัดของศูนย์ข้อมูลต่างๆ หลายราย ศูนย์ข้อมูลมักจะใช้ช่วงเวลาดังกล่าวในการเริ่มขบวนการทำลายเอกสาร ควบคู่ไปกับการปรับราคาให้สูงขึ้น
- ขบวนการทำลายเอกสาร ครอบคลุมการแจ้งให้ลูกค้าทราบว่าการเอกสารใดถึงกำหนดขุดทำลาย (หรือในช่วงโปรโมชัน อาจมีการนำเสนอราคาพิเศษสำหรับทำลายเอกสารให้ลูกค้าพิจารณา) หากมีการทำลายเอกสาร มากเท่าใด การประหยัดพื้นที่ (และเวลา) ในเก็บรักษาก็จะเพิ่มขึ้นเท่านั้น
- อาจใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์เป็นเครื่องมือในการคัดเลือกเอกสารที่ครบกำหนดทำลาย (ในกรณีที่มีการบันทึกวันที่เริ่มเก็บรักษาสินค้า และวันที่ครบกำหนดทำลายเอกสาร )
- ผู้ประกอบการอาจใช้ช่วงเวลานี้ให้เป็นประโยชน์โดยการทบทวนและปรับเปลี่ยนอัตราค่าบริการและราคา รวมทั้งการคัดสรรลูกค้าที่ให้ผลตอบแทนต่ำ ทั้งรายได้และกำไร และควรปรับค่าบริการให้เหมาะสมยิ่งขึ้น หากการเพิ่มราคาบรรลุผลสำเร็จ ผู้ประกอบการจะได้รับประโยชน์จากการที่อสังหาริมทรัพย์ให้ผลตอบแทนที่เป็นรายได้สูงขึ้น หากลูกค้ายกเลิกการใช้บริการ ผู้ประกอบการก็จะทดแทนเอกสารของลูกค้ารายนี้ด้วยเอกสารของลูกค้ารายอื่นที่ให้ผลตอบแทนสูงกว่า ผลสุดท้าย ผู้ประกอบการจะมีพื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้น คลังเอกสารจะให้ผลตอบแทนสูงขึ้น และดังนั้นจึงมีเวลาเพื่อทำธุรกิจมากขึ้นด้วย



## **ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานในอนาคต**

- 1. ภาวะเศรษฐกิจของประเทศ** กรณีเศรษฐกิจมีการชะลอตัวหรือตกต่ำอย่างมาก การใช้บริการของลูกค้า ทั้งส่วนธุรกิจด้านคลังสินค้าและคลังเอกสารจะลดลงและมีผลกระทบต่อรายได้โดยตรง
- 2. ความเสี่ยงทางการเงิน** ซึ่งมีความไม่แน่นอนเกิดขึ้นตามสภาวะของตลาดเงินและตลาดทุนทั้งในประเทศและต่างประเทศ บริษัทอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของสภาพคล่องทางการเงินและอัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้น จึงมีนโยบายการกู้ยืมจากธนาคารหรือสถาบันการเงิน โดยไม่เจาะจงเพียงจากธนาคารหรือสถาบันการเงินเพียงแห่งเดียว รวมทั้งพิจารณาการใช้อัตราดอกเบี้ยที่เหมาะสมกับระยะเวลาการกู้ โดยพิจารณาความเสี่ยงในการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ
- 3. ภัยธรรมชาติ** เช่น อุทกภัย ก็เป็นปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ เนื่องจากธุรกิจคลังสินค้า มีที่ตั้งอยู่บริเวณใกล้แม่น้ำ ซึ่งบริษัทได้จัดให้มีระบบป้องกันที่ดี มีการตรวจสอบ และมอบหมายหน้าที่การติดตามข่าวสารที่เกี่ยวข้อง จัดอุปกรณ์ให้มีความพร้อมตลอดเวลา และจัดให้มีการประกันภัยความเสียหายทรัพย์สินจากภัยต่างๆ
- 4. อัคคีภัย** เป็นปัจจัยเสี่ยงต่อธุรกิจของบริษัทย่อยทั้ง 2 บริษัท เนื่องจากเป็นธุรกิจที่ให้เช่าและรับฝากสินค้าและเอกสารหรือทรัพย์สินของลูกค้า บริษัทฯ จึงเห็นความสำคัญในการจัดให้มีระบบป้องกันที่เหมาะสม เช่น ระบบ Smoke Detector, Heat Detector, ปั่นน้ำ, ท่อดับเพลิง และถังดับเพลิง รวมทั้งมีการฝึกซ้อมดับเพลิงอย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งได้มีการประกันภัยทั้งทรัพย์สินของบริษัทและของลูกค้าตามข้อตกลงที่มีต่อลูกค้า
- 5. กฎระเบียบของทางราชการ** เนื่องจากที่ตั้งของคลังสินค้า ปัจจุบันได้เปลี่ยนสภาพจากการเป็นพื้นที่ประกอบธุรกิจคลังสินค้า เป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นทำให้อาจมีปัจจัยเสี่ยงเกี่ยวกับข้อห้ามหรือข้อจำกัดอื่นในการใช้รถบรรทุกขนาดใหญ่ หรืออาจมีกฎระเบียบอื่นๆ ที่อาจเป็นอุปสรรคในการดำเนินกิจการ ซึ่งบริษัทก็ได้มีการตั้งคณะกรรมการเพื่อติดตามข่าวสารเกี่ยวกับกฎระเบียบต่าง ๆ อย่างใกล้ชิด
- 6. การสำรองข้อมูลในระบบงาน** เนื่องจากกิจการคลังเอกสาร มีการจัดเก็บข้อมูลของลูกค้า และมีระบบการค้นหาที่ดี สามารถบริการได้รวดเร็ว ถูกต้องระบบสำรองข้อมูลจึงเป็นสิ่งที่บริษัทฯ ให้ความสำคัญจึงมีการสำรองข้อมูลทั้งภายในและภายนอกองค์กร มีการสำรองไฟฟ้าในกรณีฉุกเฉิน และมีการทดสอบการกู้คืน ข้อมูลอย่างสม่ำเสมอ