

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย ประกอบธุรกิจพัฒนาที่ดินและก่อสร้างโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้าเพื่อขายและให้เช่าที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทเอง รวมทั้งในนิคมอุตสาหกรรมและสวนอุตสาหกรรมอื่น นอกจากนี้ยังมีธุรกิจก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขายที่ตั้งอยู่แหล่งใจกลางเมือง และสถานตากอากาศในต่างจังหวัดเพื่อเป็นทางเลือกของลูกค้า รวมถึงดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า และบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารสำนักงานและโรงงานอุตสาหกรรมขนาด SME และคลังสินค้า นอกจากนี้ บริษัทยังได้ขยายการบริการให้ครอบคลุมธุรกิจให้บริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2559

1.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ และเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจ

วิสัยทัศน์ของบริษัทคือมุ่งมั่นสร้างสรรค์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ด้านโรงงานอุตสาหกรรม อาคารสำนักงาน และที่พักอาศัย พร้อมการบริการด้วยใจอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ลูกค้า

เป้าหมายในการดำเนินธุรกิจของบริษัท คือการเป็นบริษัทผู้นำด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งด้านการพัฒนาที่ดิน การก่อสร้างโรงงานมาตรฐาน คลังสินค้าในนิคมอุตสาหกรรม เพื่อรองรับความต้องการของนักลงทุนที่ต้องการซื้อหรือเช่า รวมถึงการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขายทั้งในเมืองและตามสถานที่พักตากอากาศในต่างจังหวัด การบริการบริหารจัดการอาคารสำนักงานให้เช่า พร้อมบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์สูงสุดต่อผู้ลงทุนและผู้ถือหุ้นของบริษัทด้วยความรับผิดชอบต่อการพัฒนาสิ่งแวดล้อมและสังคม

1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของบริษัท สามารถสรุปได้ดังนี้

| ปี | พัฒนาการที่สำคัญ |
|------|---|
| 2520 | ก่อตั้งบริษัทด้วยทุนจดทะเบียน 20.00 ล้านบาท โดยการร่วมทุนระหว่างบริษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (IFCT) กับ Commonwealth Development Corporation (CDC) แห่งประเทศอังกฤษ ในสัดส่วนร้อยละ 55.00 และ 45.00 ตามลำดับ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมมาตรฐานสำเร็จรูปเพื่อขายหรือให้เช่าแก่ผู้ลงทุนในเขตอุตสาหกรรมต่างๆ |
| 2526 | บริษัทได้เพิ่มทุนเป็น 30.00 ล้านบาท โดยมี DEG-GERMAN INVESTMENT AND DEVELOPMENT COMPANY (สถาบันการเงินเพื่อการพัฒนาแห่งประเทศสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนี) เข้าถือหุ้นร้อยละ 19.00 IFCT ถือหุ้นเหลือร้อยละ 51.00 และ CDC ถือหุ้นร้อยละ 30.00 |
| 2532 | มีการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้น โดย IFCT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร้อยละ 81.00 และ DEG ถือหุ้นร้อยละ 19.00 |
| 2533 | บริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 71.00 ล้านบาท |
| 2534 | บริษัทได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลาดหลักทรัพย์ฯ) โดยเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น |

| ปี | พัฒนาการที่สำคัญ |
|------|---|
| | 90.00 ล้านบาท |
| 2535 | บริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 150.00 ล้านบาท |
| 2537 | บริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 320.00 ล้านบาทและได้จดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชน (Public Company) เมื่อวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2537 |
| 2539 | <ul style="list-style-type: none"> ■ กลุ่มบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัท ไทยฟา โฮลดิ้ง จำกัด ได้เข้าซื้อหุ้นบริษัทประมาณร้อยละ 33.00 ■ เริ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร |
| 2543 | บริษัท เจ ซี แอสเซท จำกัด (ถือหุ้นโดยกลุ่มเดอะอูบล) ได้เข้ามาซื้อหุ้นของบริษัทจากกลุ่ม DEG |
| 2545 | IFCT ได้ขายหุ้นทั้งหมด และต่อมาได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 320.00 ล้านบาทเป็น 760.00 ล้านบาทเมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2545 |
| 2546 | บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย ชื่อบริษัท โทเทิล อินดัสเตเรียล เซอร์วิสเชส จำกัด (TISCOM) เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาและก่อสร้างโรงงานมาตรฐานสำเร็จรูปและคลังสินค้าเพื่อขายและให้เช่า และบริษัท ปรีณส์ตันพาร์ค สวีท จำกัด ประกอบธุรกิจให้เช่าห้องพักอาศัยและภัตตาคาร ขนาด 270 ห้อง ย่านดินแดง (ถนนวิภาวดีรังสิต) |
| 2548 | บริษัทได้ขายที่ดินและโรงงานจำนวน 9 โรงงานและแฟลตอุตสาหกรรมจำนวน 1 อาคาร ให้กับ TIF 1 มูลค่ารวม 441.30 ล้านบาท |
| 2550 | <ul style="list-style-type: none"> ■ บริษัทได้ขายที่ดินและโรงงานจำนวน 14 หลัง เพิ่มเติมให้กับ TIF1 มูลค่ารวม 391.00 ล้านบาท ■ บริษัทได้ร่วมกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) จัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมที เอฟ ดี ที่ตำบลท่าสะพาน อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา ซึ่งส่วนใหญ่เป็นลูกค้าในธุรกิจชิ้นส่วนประกอบยานยนต์ และ ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ |
| 2551 | บริษัทได้ร่วมลงทุนกับพันธมิตรทางธุรกิจ โดยเข้าลงทุนธุรกิจอาคารสำนักงานให้เข้าไปใน SG โดยเข้าถือหุ้นจำนวน 10.03 ล้านหุ้น คิดเป็นร้อยละ 49.91 |
| 2552 | บริษัทได้ขายหุ้นบริษัท ปรีณส์ตัน พาร์ค สวีท จำกัด ทั้งหมด ให้กับบริษัท โรงพยาบาลวิภาวดี จำกัด (มหาชน) มูลค่ารวม 266.90 ล้านบาท |
| 2553 | <ul style="list-style-type: none"> ■ บริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 760.00 ล้านบาท เป็น 836.00 ล้านบาท เพื่อรองรับหุ้นปันผลและรองรับการปรับอัตราการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W1 เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2553 ■ บริษัทได้จ่ายปันผลเป็นหุ้นสามัญของบริษัท จำนวน 63.76 ล้านหุ้น ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมเมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2553 |
| 2555 | <ul style="list-style-type: none"> ■ บริษัทได้ลดทุนจดทะเบียนจากเดิม 836.00 ล้านบาท เป็น 835.99 ล้านบาท เพื่อตัดหุ้นจดทะเบียนส่วนที่เหลือจากการจัดสรรเป็นหุ้นปันผล และใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W1 จำนวน 53.00 หุ้นในเดือนพฤษภาคม ■ บริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 835.99 ล้านบาท เป็น 902.88 ล้านบาท เพื่อรองรับหุ้นปันผลและรองรับการปรับอัตราการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W1 ในเดือนพฤษภาคม |

| ปี | พัฒนาการที่สำคัญ |
|------|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ บริษัทได้จ่ายปันผลเป็นหุ้นสามัญของบริษัทจำนวน 56.11 ล้านหุ้น ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2555 ▪ บริษัทได้ขายที่ดินพร้อมโรงงานจำนวน 2 หลังให้กับ TIF1 มูลค่า 74.00 ล้านบาท และบริษัทได้ขายที่ดินพร้อมโรงงานจำนวน 14 หลังมูลค่า 615.00 ล้านบาท และขายสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมโรงงานจำนวน 18 หลังของ TISCOM มูลค่า 355.00 ล้านบาท ให้กับ M-II ในเดือนธันวาคม |
| 2556 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ บริษัทได้ลดทุนจดทะเบียนจาก 902.88 ล้านบาท เป็น 902.88 ล้านบาท และบริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 902.88 ล้านบาท เป็น 1,264.03 ล้านบาท เพื่อรองรับหุ้นปันผล และรองรับการแปรสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W2 ในเดือนเมษายน ▪ บริษัทได้เข้าลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ในหุ้นสามัญของ CROWN ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเป็นเจ้าของโครงการคอนโดมิเนียม 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์ ซึ่งมีมูลค่าเงินลงทุนรวม 496.90 ล้านบาท ในเดือนเมษายน ▪ เดือนมิถุนายน ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2556 ได้อนุมัติให้บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้ในวงเงินรวมไม่เกิน 3,500.00 ล้านบาท <ul style="list-style-type: none"> — บริษัทได้ดำเนินการออกหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2556 วงเงิน 500.00 ล้านบาท โดยเสนอขายหุ้นกุดังกล่าวในช่วงไตรมาสที่ 3 ของปี 2556 (จ่ายชำระแล้ว) — บริษัทได้ดำเนินการออกหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2556 วงเงิน 850.00 ล้านบาทโดยเสนอขายหุ้นกุดังกล่าวในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2556 (จ่ายชำระแล้ว) ▪ ในไตรมาสที่ 4 ปี 2556 มีการขายสินทรัพย์ให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> — TISCOM ได้ขายสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน มูลค่าเท่ากับ 290.00 ล้านบาท — TFD ได้ขายที่ดินและโรงงาน มูลค่าเท่ากับ 460.00 ล้านบาท |
| 2557 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ เดือนมีนาคม บริษัทได้เพิ่มทุนใน TISCOM อีก 300 ล้านบาท และได้จ่ายปันผลระหว่างกาลเป็นเงินสดหุ้นละ 0.22 บาท เป็นเงินรวม 238.37 ล้านบาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม ▪ เดือนเมษายน TISCOM ได้จัดตั้งบริษัทย่อย Barnsley ในประเทศอังกฤษ มีทุนจดทะเบียนเท่ากับ 0.63 ล้านปอนด์ เพื่อลงทุนในที่ดินและอาคารคลังสินค้าให้เช่า มูลค่า 6.30 ล้านปอนด์ ▪ เดือนพฤษภาคม บริษัทได้จ่ายปันผลประจำปีเป็นเงินสดหุ้นละ 0.05 บาทเป็นเงินรวม 54.18 ล้านบาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม ▪ เดือนกรกฎาคม บริษัทออกหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2557 วงเงิน 1,693.50 ล้านบาท (ได้จ่ายชำระคืนแล้ว) ▪ ▪ เดือนพฤศจิกายน ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 3/2557 ได้อนุมัติแผนในการระดมทุนของบริษัทโดยมีรายละเอียด ดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) อนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 120.00 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ให้แก่นักลงทุนทั่วไป (Public Offering) ในราคาเสนอขายไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90.00 ของราคาซื้อขายตัว |

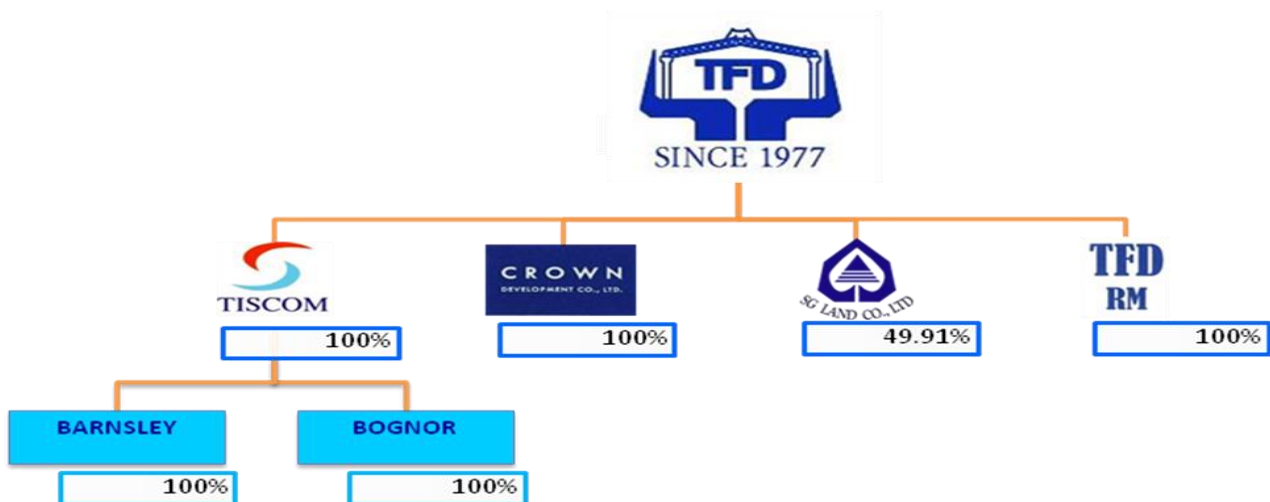
| ปี | พัฒนาการที่สำคัญ |
|------|--|
| | <p>เฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วันทำการติดต่อกัน แต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันกำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อนักลงทุนทั่วไป</p> <p>(2) อนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 3 (TFD-W3) จำนวนไม่เกิน 318.00 ล้านหน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) โดยไม่คิดมูลค่า ในอัตราส่วน 5 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W3 (กรณีมีเศษให้ปัดทิ้ง) ราคาการใช้สิทธิเท่ากับ 5.00 บาทต่อหุ้น</p> <p>(3) อนุมัติการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 200.00 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ในราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว จะไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90.00 ของราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วันทำการติดต่อกัน แต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันแรกที่เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อบุคคลในวงจำกัดในแต่ละคราว</p> <p>(4) อนุมัติการออกหุ้นสามัญและจัดสรรจำนวน 13.00 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 2 (TFD -W2) โดยบริษัทต้องปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W2 เมื่อบริษัทได้จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W3 ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ เดือนพฤศจิกายน 2557 บริษัทได้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) เป็นจำนวนทั้งสิ้น 200.00 ล้านหุ้น ทำให้ปัจจุบันบริษัทมีทุนชำระแล้วเพิ่มขึ้นเป็น 1,283.50 ล้านบาท ■ เดือนธันวาคม บริษัทได้จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W3 จำนวน 256.56 ล้านหน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทในอัตราส่วน 5 หุ้นสามัญเดิมต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W3 ในราคาหน่วยละ 0.00 บาท ■ |
| 2558 | <ul style="list-style-type: none"> ■ วันที่ 27 มกราคม 2558 TISCOM ได้จัดตั้งบริษัท Bognor Regis Warehouse Limited มีทุนจดทะเบียน 1.62 ล้านปอนด์ ลงทุนในที่ดินและอาคารคลังสินค้าให้เช่ามูลค่า 16.20 ล้านปอนด์ ■ เดือนกุมภาพันธ์ CROWN ได้ลงทุนซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการ Twin Tower ถนน ธารณะ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ในมูลค่า 385.00 ล้านบาท เพื่อนำมาพัฒนาเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย ■ เดือนกุมภาพันธ์ บริษัทออกหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2558 วงเงิน 1,200.00 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.00 ครบกำหนดชำระคืนวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2560 (ได้จ่ายชำระคืนแล้ว) ■ เดือนมีนาคม บริษัทออกหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2558 วงเงิน 200.00 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.00 ครบกำหนดชำระคืนวันที่ 10 เมษายน 2560 ■ เดือนเมษายน ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติให้ JC ขยายระยะเวลาการจ่ายชำระเงินมัดจำค่าที่ดินคืนให้แก่บริษัทออกไปถึงวันที่ 29 ธันวาคม 2558 |

| ปี | พัฒนาการที่สำคัญ |
|------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> เดือนกรกฎาคม บริษัทจัดตั้ง TFDRM ทุนจดทะเบียน 10.00 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนชำระแล้ว |
| 2559 | <ul style="list-style-type: none"> เดือนมิถุนายน ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 ได้อนุมัติแผนในการระดมทุนของบริษัทโดยมีรายละเอียด ดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> อนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 4 (TFD - W4) จำนวนไม่เกิน 427.83 ล้านหน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) โดยไม่คิดมูลค่า ในอัตราส่วน 3 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD - W4 ราคาการใช้สิทธิเท่ากับ 3.50 บาทต่อหุ้น อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ 2 ปี อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ (Right Offering) จำนวน 385.00 ล้านหุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 30.00 ของทุนชำระแล้วของบริษัท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) เดือนมิถุนายน บริษัทได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนจดทะเบียนเป็น 2,096.34 ล้านบาท เดือนกรกฎาคม บริษัทได้จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W4 จำนวน 427.83 ล้านหน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทในอัตราส่วน 3 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W4 ในราคาหน่วยละ 0.00 บาท เดือนธันวาคม บริษัทได้เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering) จำนวนทั้งสิ้น 347.41 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 2.00 บาท (รวมเงินที่บริษัทได้รับจากการเพิ่มทุนทั้งสิ้น 694.83 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีทุนชำระแล้วเพิ่มขึ้นเป็น 1,630.92 ล้านบาท <p>เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2559 TFDRM ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์</p> |
| 2560 | <ul style="list-style-type: none"> เดือนกุมภาพันธ์ บริษัทออกหุ้นกู้แบบมีหลักประกัน ครั้งที่ 1/2560 วงเงิน 1,297.50 ล้านบาท เพื่อนำเงินไปจ่ายชำระหนี้ ครั้งที่ 1/2558 ที่ครบกำหนดชำระคืน จำนวน 1,200.00 ล้านบาท เดือนมีนาคม 2560 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2560 เพื่อขออนุมัติแผนในการระดมทุนและขยายวงเงินหุ้นกู้เพื่อสำรองเงินไว้ใช้จ่ายชำระหนี้สินระยะสั้น เป็นเงินทุนหมุนเวียน และพัฒนาโครงการในปัจจุบันและอนาคต รวมถึงเพื่อปรับโครงสร้างทางการเงินของบริษัทให้มีความเหมาะสม โดยมีรายละเอียด ดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ จำนวน 1,265.46 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท โดยมีรายละเอียดการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering) เพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W5 ที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่ได้จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน และเพื่อรองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W4 ขยายวงเงินหุ้นกู้จาก 5,000 ล้านบาท เป็น 8,500 ล้านบาท |

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 2,096.34 ล้านบาท และมีทุนชำระแล้ว 1,630.92 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,630.92 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท โดยมีบริษัทย่อยที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การถือหุ้นของบริษัททั้งทางตรงและทางอ้อม จำนวน 6 บริษัท คือ

- บริษัท ไทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเชส จำกัด (TISCOM)
- Barnsley Warehouse Limited (Barnsley)
- Bognor Regis Warehouse Limited (Bognor)
- บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (CROWN) (ชื่อเดิมบริษัท วิเอสเอสแอล เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด)
- บริษัท เอสจี แลนด์ จำกัด (SG)
- บริษัท ทีเอฟดี เรียล เอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (TFDRM)



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยสามารถแบ่งออกได้เป็น 6 ประเภทธุรกิจ ดังนี้

- นิคมอุตสาหกรรม
- โรงงานมาตรฐานและคลังสินค้าเพื่อขายและให้เช่า
- อาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย
- อาคารสำนักงานให้เช่า
- รับบริหารทรัพย์สิน
- บริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

รายละเอียดการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อย

บริษัท ไทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเชส จำกัด (TISCOM) มีทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เท่ากับ 400.00 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนของ TISCOM โดย TISCOM ประกอบธุรกิจขายและให้เช่าโรงงานมาตรฐานสำเร็จรูปและคลังสินค้า ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง และบางเสด็จ

บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด (SG) มีทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เท่ากับ 100.45 ล้านบาท เป็นบริษัทที่ร่วมลงทุนกับ Schubert Holdings Ple., Ltd. (บริษัทสัญชาติสิงคโปร์) ซึ่งเป็นพันธมิตรทางธุรกิจ บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49.91 ของทุนจดทะเบียนของ SG โดย SG ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน 2 อาคาร คือ อาคาร เอส จี ทาวเวอร์ 1 และ อาคาร เดอะ มิลเลนเนีย (อาคาร เอสจี ทาวเวอร์ 2) ตั้งอยู่บนถนนราชดำริ

บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (CROWN) มีทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เท่ากับ 701.00 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนของ CROWN โดย CROWN ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย มีโครงการที่ดำเนินการพัฒนาในปัจจุบันอยู่ 2 โครงการ ได้แก่ โครงการอาคารชุด 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเชส และโครงการ เดอะฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเชส

Barnsley Warehouses Limited (Barnsley) จัดตั้งขึ้นที่ประเทศอังกฤษ มีทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เท่ากับ 0.63 ล้านปอนด์ TISCOM ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนของ Barnsley โดย Barnsley ประกอบธุรกิจด้านการลงทุนในธุรกิจที่ดินและอาคารคลังสินค้าเพื่อเช่าและขายในประเทศอังกฤษ

Bognor Regis Warehouse Limited (Bognor) จัดตั้งขึ้นที่ประเทศอังกฤษ มีทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เท่ากับ 1.62 ล้านปอนด์ TISCOM ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนของ Bognor โดย Bognor ประกอบธุรกิจด้านการลงทุนในธุรกิจที่ดินและอาคารคลังสินค้าเพื่อเช่าและขายในประเทศอังกฤษ

บริษัท ทีเอฟดี รีเอสเตตแมนเนจเม้นท์ จำกัด (TFDRM) ได้จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2558 มีทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เท่ากับ 10.00 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนของ TFDRM โดย TFDRM ประกอบธุรกิจเป็นผู้บริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โดยเมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2559 TFDRM ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ บริษัทยังมีการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อีก 1 แห่ง ได้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟที อินดัสเตรียล อินเวสเมนต์ (MFC Industrial Investment : M-II) ซึ่งมีทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เท่ากับ 1,720.00 ล้านบาท มีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมเพื่อให้เช่า โดยบริษัทถือหุ้นหน่วยลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 10.04 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่ออกทั้งหมด M-II

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

2.1 โครงสร้างรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อย

| | 2557 | | 2558 | | 2559 | |
|---------------------------------|----------|--------|---------|--------|---------|--------|
| | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| 1. ธุรกิจที่ดินและอาคารโรงงาน | | | | | | |
| - รายได้จากการขาย | - | - | - | - | 18.17 | 1.84 |
| - รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ | 44.70 | 3.06 | 116.55 | 13.33 | 141.47 | 14.35 |
| 2. ธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำนักงาน | | | | | | |
| - รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ | 188.90 | 12.89 | 179.17 | 20.49 | 179.99 | 18.25 |
| 3. ธุรกิจอาคารชุดพักอาศัย | 1,151.35 | 78.58 | 480.50 | 54.95 | 537.07 | 54.45 |
| 4. รายได้อื่นๆ | 80.18 | 5.47 | 98.22 | 11.23 | 109.55 | 11.11 |
| รวมรายได้ | 1,465.13 | 100.00 | 874.44 | 100.00 | 986.25 | 100.00 |

2.2 การประกอบธุรกิจของแต่ละสายผลิตภัณฑ์

2.2.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบที่หลากหลาย โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ผลิตภัณฑ์หรือการประกอบธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อยแบ่งออกได้เป็น 6 กลุ่มธุรกิจ คือ

- นิคมอุตสาหกรรม
- โรงงานมาตรฐาน/คลังสินค้า
- อาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม)
- อาคารสำนักงานให้เช่า
- รับบริหารทรัพย์สิน
- บริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

1) นิคมอุตสาหกรรม

ในปี 2550 บริษัทได้จัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดีซีเอ็น ที่อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา เพื่อพัฒนาที่ดิน จัดวางระบบสาธารณูปโภค และก่อสร้างโรงงานมาตรฐาน โดยบริษัทได้เข้าทำสัญญาร่วมดำเนินงานกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และได้จัดพื้นที่ในนิคมให้มีทั้งส่วนที่เป็นเขตอุตสาหกรรมทั่วไป (General Zone) และเขตประกอบการเสรี (Free Zone) ไร่รองรับนักลงทุนทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ กลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้ประกอบการธุรกิจด้านอุตสาหกรรมชิ้นส่วนยานยนต์ อิเล็กทรอนิกส์ และอุตสาหกรรมการผลิตที่ไม่ก่อให้เกิดมลภาวะ

บริษัทได้เลือกทำเลที่ตั้งนิคมอุตสาหกรรมที่สามารถอำนวยความสะดวกให้กับผู้ลงทุน ด้วยระยะทางที่ไม่ไกลจากกรุงเทพฯ มากนัก เลียบถนนมอเตอร์เวย์ ก.ม. 43 แยกทางเข้าทางหลวงสายฉะเชิงเทรา-ชลบุรี การคมนาคมสะดวก น้ำไม่ท่วม เหมาะสมกับการสร้างโรงงาน อาคารคลังสินค้า และศูนย์โลจิสติกส์เป็นอย่างยิ่ง เนื่องจากมีความได้เปรียบในเรื่องทำเลที่ตั้งเพราะอยู่ในจุดที่มีความสะดวกทางด้านการขนส่ง ใกล้กับกรุงเทพมหานคร อยู่ห่างจากสนามบินสุวรรณภูมิเพียง 20 นาที และห่างจากท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง

เพียง 40 นาทีเท่านั้น จัดเป็นทำเลที่มีศักยภาพมาก กลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่ของบริษัท โดยส่วนใหญ่เป็นกลุ่มอุตสาหกรรมชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์และชิ้นส่วนยานยนต์ นอกจากนี้ ภาครัฐยังมีแผนพัฒนาพื้นที่ 3 จังหวัดคือ ฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยองให้เป็นเขตเศรษฐกิจพิเศษ ภายใต้ชื่อ “โครงการระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor หรือ EEC)” เพื่อเชื่อมโยงกับเศรษฐกิจภาคตะวันตก คาดว่ารัฐใช้งบประมาณลงทุนประมาณ 3 แสนล้านบาท ในการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน และให้สิทธิทางภาษีต่างๆ เพื่อสนับสนุนการลงทุนในพื้นที่ดังกล่าวซึ่งคาดว่าจะดึงดูดการลงทุนจากเอกชนได้มากกว่า 1.9 ล้านล้านบาท จากการลงทุนของ 10 อุตสาหกรรมเป้าหมายเพื่อให้เป็นกลไกขับเคลื่อนเศรษฐกิจเพื่ออนาคต (New Engine of Growth) โดยมุ่งหวังให้พื้นที่ดังกล่าวเป็นแหล่งลงทุนหลักของประเทศ ซึ่งส่งผลดีต่อพื้นที่โครงการของบริษัทและช่วยสร้างศักยภาพและโอกาสการขยายเพิ่มมากขึ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี แบ่งการดำเนินงานออกเป็น 2 โครงการ ดังนี้

(1) โครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 1

มีพื้นที่โครงการทั้งหมดประมาณ 303 ไร่ มีพื้นที่ขายประมาณ 230 ไร่ แบ่งเป็นเขตประกอบการเสรี (Free Zone) 74 ไร่และเขตอุตสาหกรรมทั่วไป (General Zone) เท่ากับ 156 ไร่ บริษัทมีการรับรู้รายได้จากโครงการทั้งการขายที่ดินเปล่าและที่ดินพร้อมโรงงานสำเร็จรูปมาตั้งแต่ปี 2554 ปัจจุบันบริษัทมีพื้นที่ขายคงเหลือเพียง 2.76 ไร่

(2) โครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2

บริษัทมีแผนขยายการพัฒนาพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ซึ่งมีทำเลเชื่อมต่อกับนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 1 โดยบริษัทได้ลงทุนซื้อที่ดินเปล่าเพื่อพัฒนาโครงการแล้วประมาณ 1,977 ไร่ ทั้งนี้ เมื่อเดือนธันวาคม 2558 พื้นที่ดังกล่าวได้รับอนุมัติการเปลี่ยนแปลงเป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรม (เขตสีม่วง) ต่อมาเมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2559 บริษัทและการนิคมอุตสาหกรรม (กนอ.) ได้ลงนามสัญญาร่วมดำเนินงานและอนุมัติให้บริษัทจัดตั้งโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว สำหรับพื้นที่พัฒนาโครงการในเฟสที่ 1 มีจำนวน 841 ไร่ ปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างเร่งดำเนินการพัฒนาที่ดิน ปรับสภาพภูมิทัศน์ จัดทำและออกแบบระบบสาธารณูปโภคต่างๆ พร้อมกับจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งได้ผ่านการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนครั้งที่ 1 และ 2 ไปแล้วเมื่อวันที่ 10-11 พฤศจิกายน 2559 และวันที่ 24-26 มกราคม 2560 ต่อมาเมื่อวันที่ 10 มีนาคม 2560 บริษัทได้นำส่งรายงานและสรุปข้อมูลผลการสำรวจรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสนอต่อสำนักแผนและนโยบายทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เมื่อได้รับอนุมัติ EIA ก็จะสามารถเสนอต่อการนิคมอุตสาหกรรมเพื่อขออนุมัติการจัดทำผังจัดสรรที่ดินและออกโฉนดเพื่อขายต่อไป ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 2 ปี 2560

2) โรงงานมาตรฐาน/คลังสินค้า

ก) โรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้า

บริษัทดำเนินธุรกิจจัดสร้างโรงงานอุตสาหกรรมมาตรฐานและคลังสินค้าให้เช่าและขาย ในนิคมอุตสาหกรรมและเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมในทำเลต่างๆ เพื่อให้บริการกับผู้ลงทุน โดยคำนึงถึงความสะดวกของการเดินทาง การขนส่ง การติดต่อสื่อสาร ระบบสาธารณูปโภค ความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อมที่ดี นอกจากนี้ ยังจัดให้มีโรงงานทั้งในเขตอุตสาหกรรมทั่วไปและเขตประกอบการเสรีตามความต้องการของผู้ลงทุน อีกทั้ง บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยในประเทศอังกฤษ ได้แก่ Barnsley Warehouse Limited ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2557 และ Bognor Regis Warehouse Limited ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 27 มกราคม 2558 เพื่อดำเนินธุรกิจด้านการลงทุนในธุรกิจที่ดินและอาคารคลังสินค้าเพื่อเช่าและขายในประเทศอังกฤษ

ลักษณะโรงงานเป็นรูปแบบมาตรฐานอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยเพื่อใช้เป็นสำนักงาน มีขนาดตั้งแต่ 1,000-3,000 ตารางเมตร ซึ่งก่อสร้างในบริเวณพื้นที่ดินที่มีรั้วกันเป็นสัดส่วน พร้อมด้วยป้อมยาม และพื้นที่จอดรถ พื้นโรงงานสามารถรับน้ำหนักได้ 3 ตันต่อตารางเมตร ผู้ลงทุนสามารถเลือกรูปแบบการลงทุนได้หลายแบบ เช่น การซื้อโรงงาน หรือเช่าโรงงาน หรือให้สิทธิซื้อในภายหลัง เป็นต้น สัญญาเช่าระหว่าง บริษัทและลูกค้า โดยส่วนใหญ่มีอายุสัญญาเท่ากับ 3 ปี และมีเงินมัดจำค่าเช่า 3-6 เดือน

ตารางแสดงข้อมูลโรงงานสำเร็จรูป/คลังสินค้าและอัตราการเช่า (Occupancy rate) ที่ผ่านมาของบริษัท

| โรงงานสำเร็จรูป | จำนวนโรงงาน ต้นงวด | จำนวนที่ขายเข้า กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ | จำนวนโรงงาน สิ้นงวด | | อัตราการเช่า ณ สิ้นงวด (ร้อยละ) |
|-----------------|-----------------------|---|------------------------|--------------|---|
| | | | มีผู้เช่า | ไม่มีผู้เช่า | |
| ปี 2557 | | | | | |
| จำนวน (หลัง) | 5 | - | 4 | 1 | - |
| พื้นที่ (ตร.ม.) | 8,910.00 | - | 8,610.00 | 750.00 | 96.63% |
| ปี 2558 | | | | | |
| จำนวน (หลัง) | 13 | - | 4 | 9 | - |
| พื้นที่ (ตร.ม.) | 66,485.00 | - | 8,610.00 | 58,325.00 | 12.95% |
| ปี 2559 | | | | | |
| จำนวน (หลัง) | 34 | - | 8.50 | 25.50 | - |
| พื้นที่ (ตร.ม.) | 105,601.00 | - | 20,390.00 | 85,211.00 | 19.31% |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าทั้งหมด 34 หลัง แบ่งเป็น

- โรงงานสำเร็จรูปตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง จำนวน 5 หลัง พื้นที่เช่ารวม 8,910 ตารางเมตร
- โรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูป ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมทีเอพีดี ที่ท่าสะพาน ฉะเชิงเทรา (โครงการ Green Park 1) จำนวน 8 หลัง มีพื้นที่ขายและให้เช่ารวม 57,575 ตารางเมตร (เฉลี่ยหลังละ 3,625 -7,750 ตารางเมตร) และมีผู้เช่าแล้ว 2 ราย คิดเป็นพื้นที่เช่ารวม 11,000 ตารางเมตร
- โรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูป ที่บางเสาธง สมุทรปราการ (โครงการ Green Park 2 และ 3) จำนวน 21 หลัง มีพื้นที่ให้เช่ารวม 39,116 ตารางเมตร (เฉลี่ยหลังละ 750-3,330 ตารางเมตร) ซึ่งปัจจุบันมีผู้เช่าโรงงานสำเร็จรูปแล้วจำนวน 4 ราย คิดเป็นพื้นที่เช่ารวม 9,390 ตารางเมตร นอกจากนี้เมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2559 TISCOM ได้ลงนามสัญญาซื้อขายโรงงานสำเร็จรูปที่ Green Park 3 ให้แก่ลูกค้าอีกจำนวน 1 หลัง พื้นที่ขาย 1,620 ตารางเมตร ปัจจุบันอยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์

ลักษณะอาคารเป็นรูปแบบมาตรฐานอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยเพื่อใช้เป็นสำนักงาน มีขนาดตั้งแต่ 2,000-10,000 ตารางเมตร ซึ่งก่อสร้างในบริเวณพื้นที่ดินที่มีรั้วกันเป็นสัดส่วน พร้อมด้วยป้อมยาม พื้นที่จอดรถ และมีพื้นที่สำหรับขนถ่ายสินค้า พื้นคลังสินค้าสามารถรับน้ำหนักได้ 3 ตันต่อตารางเมตร และ 5 ตันต่อตารางเมตร

นอกจากนี้ บริษัทยังให้บริการรับจ้างก่อสร้างอาคารคลังสินค้าและโรงงานตามแบบที่ลูกค้าต้องการ เป็นทางเลือกให้แก่ผู้ลงทุนไว้หลายรูปแบบ เช่น การซื้อที่ดินพร้อมโรงงาน หรือเช่าที่ดินพร้อมโรงงาน หรือให้สิทธิซื้อได้ในภายหลัง เป็นต้น

สัญญาเช่าลูกค้าส่วนใหญ่มีอายุสัญญาเท่ากับ 3 ปี ซึ่งลูกค้าสามารถต่อสัญญาเช่าได้ โดยกำหนดเงินมัดจำค่าเช่าเป็นจำนวน 3-6 เดือน

ตารางแสดงข้อมูลสัดส่วนรายได้ค่าเช่าเทียบรายได้ค่าเช่ารวมของบริษัท

| ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า | สัดส่วนรายได้ค่าเช่าคิดเทียบรายได้ค่าเช่ารวม (ร้อยละ) |
|----------------------------|--|
| 2560 | 23.76 |
| 2561 | 29.11 |
| 2562 | 39.99 |
| 2566 | 7.14 |
| รวม | 100.00 |

ปัจจุบัน บริษัทมีโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าแก่ลูกค้า ตามตารางข้างต้นแสดงให้เห็นถึงสัดส่วนรายได้ค่าเช่าเทียบกับรายได้ค่าเช่ารวมของสัญญาเช่าลูกค้าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าในปี 2560-2566

ข) คลังสินค้าในประเทศอังกฤษ

นอกจากนี้ TISCOM ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ประเทศอังกฤษ โดยจัดตั้งบริษัทย่อยจำนวน 2 บริษัท ได้แก่

- Barnsley Warehouse Limited ซึ่งได้ลงทุนในสัญญาเช่าระยะยาวที่ดินพร้อมโรงงานจำนวน 2 หลัง มีพื้นที่ 15,816 ตารางเมตร ปัจจุบันได้ให้ Beatson Clark Limited ซึ่งเป็นผู้ผลิตภาชนะแก้ว สำหรับใช้ในธุรกิจเคมีภัณฑ์ อาหารและเครื่องดื่มเช่า โดยมีอายุสัญญาเช่า 20 ปี สิ้นสุดสัญญาเช่า 15 พฤษภาคม 2564 อัตราค่าเช่าเดือนละ 50,416 ปอนด์
- Bognor Regis Warehouse Limited ซึ่งได้ลงทุนซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย อาคารคลังสินค้าและโรงงาน (ชั้นเดียว) จำนวน 4 หลัง อาคารสำนักงาน 2 ชั้น และที่พักอาศัย 1 หลัง มีพื้นที่เช่ารวม 27,628 ตารางเมตร ปัจจุบันได้ให้ John Wiley & Sons Limited ซึ่งดำเนินธุรกิจด้านการผลิตสิ่งพิมพ์ระดับโลก เพื่อใช้สำหรับการเรียนการสอน การวิจัย การพัฒนาอาชีพและการศึกษา อายุสัญญาเช่า 15 ปี สิ้นสุดสัญญาเช่าเดือนสิงหาคม 2564 อัตราค่าเช่าเดือนละ 141,667 ปอนด์

3) อาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม)

บริษัทได้มีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย โดยมีโครงการที่ดำเนินการขายแล้วเสร็จทั้งสิ้น 2 โครงการ ประกอบด้วยโครงการ เลค กรีน และโครงการ 59 เฮอริเทจ ปัจจุบันบริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการทั้งหมด 4 โครงการ ได้แก่

- โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเชส
- โครงการ เดอะฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเชส
- โครงการ เดอะโคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน
- โครงการ มหาดเล็ก เรสซิเดนเชส

(1) โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส (15 SUKHUMVIT RESIDENCES)

โครงการอาคารห้องชุดพักอาศัยเพื่อขาย ตั้งอยู่ระหว่างซอย 13 และ 15 ถนนสุขุมวิท พื้นที่โครงการ 2-3-73 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 3,716 ล้านบาท เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 25 ชั้น โดย บริษัทได้ซื้อที่ดินพร้อมอาคารโครงการดังกล่าวมาเมื่อปี 2553 เพื่อพัฒนาให้แล้วเสร็จพร้อมขาย โดยมีพื้นที่ใช้สอยรวมของโครงการเท่ากับ 59,113 ตารางเมตร เป็นส่วนของพื้นที่ขายรวม 31,659 ตารางเมตร จำนวนห้องชุดเพื่อขายรวม 505 ยูนิต แบ่งเป็นส่วนของห้องชุดพักอาศัย 492 ยูนิต และส่วนของพื้นที่พาณิชย์กรรม 13 ยูนิต ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทสามารถขายห้องชุดพักอาศัยและร้านค้าไปแล้ว 386 ยูนิต มูลค่าขายรวม 2,278.15 ล้านบาท คงเหลือห้องรอขาย 104 ห้อง มูลค่าขายคงเหลือประมาณ 1,429.41 ล้านบาท บริษัทมีนโยบายจะเร่งปิดขายโครงการภายในปี 2561



(2) โครงการ เดอะฮาร์เบอร์วิว เรสซิเดนเซส (THE HARBOUR VIEW RESIDENCES)

ในปี 2558 บริษัทได้ลงทุนซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง บนถนน ณ ระนอง แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 1-3-31 ไร่ เพื่อพัฒนาเป็นอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย จำนวน 472 ยูนิต มีพื้นที่ขายรวมประมาณ 20,000 ตารางเมตร เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2559 บริษัทได้ทำสัญญาขายล่วงหน้าทั้งโครงการให้แก่บริษัท บลู โอเชียน เรียลเอสเตท จำกัด ในมูลค่ารวม 1,620 ล้านบาท

ทั้งนี้ ปัจจุบันบริษัทได้ว่าจ้างให้บริษัท แสงฟ้าก่อสร้าง จำกัด เป็นผู้รับเหมาก่อสร้าง งานสถาปัตยกรรม และงาน Hardscape และได้ว่าจ้าง บริษัท เอ็ม อี ซี ที จำกัด เป็นผู้ดูแลงานวิศวกรรมระบบประกอบอาคาร ด้านวิศวกรรมระบบไฟฟ้าและสื่อสาร ระบบสุขาภิบาลและดับเพลิง ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ และระบบสวน Hardscape ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีความคืบหน้างานก่อสร้างอยู่ที่ประมาณร้อยละ 17.34 บริษัทได้รับชำระเงินมัดจำและเงินงวดจากบริษัท บลู โอเชียน เรียลเอสเตท จำกัด แล้วรวมทั้งสิ้น 164 ล้านบาท โดยงานก่อสร้างจะแล้วเสร็จภายในสิ้นปี 2560 และคาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ได้ภายในกลางปี 2561 โดยมีรายละเอียดงวดการรับชำระเงินส่วนที่เหลือ ดังนี้

- จำนวน 82 ล้านบาท ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2560
- จำนวน 697 ล้านบาท ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2561
- จำนวน 677 ล้านบาท ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2561



(3) โครงการ เดอะโคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน (THE COLONIAL KAO TAO HUA HIN)

โครงการพัฒนาอาคารห้องชุดพักอาศัย ตั้งอยู่ที่บริเวณเขาเต่า ตำบลปากน้ำปราณ อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ เนื้อที่ 9-0-42 ไร่ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 3,375 ล้านบาท บริษัทได้ดำเนินการก่อสร้างอาคาร 3 ชั้น (อาคารสำนักงานขาย) เสร็จเรียบร้อยแล้ว และเปิดใช้เป็นสำนักงานขาย ในส่วนของการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย บริษัทได้ชะลอโครงการไว้เป็นการชั่วคราว เมื่อเดือนธันวาคม 2557 เนื่องจากโครงการดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการพิจารณาคดีฟ้องร้อง (ดูรายละเอียดในส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจข้อ 3. ปัจจัยความเสี่ยง) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทยังคงชะลอโครงการ เนื่องจากยังต้องรอผลของคดี



(4) โครงการ มหาดเล็ก เรสซิเดนซ์ (MAHADLEK RESIDENCES)

โครงการอาคารห้องชุดพักอาศัยเพื่อขาย จำนวน 1 อาคาร สูง 41 ชั้น พื้นที่โครงการ 1-3-28 ไร่ ตั้งอยู่ในซอยมหาดเล็กหลวง 2 ถนนราชดำริ ที่ดินดังกล่าวถือกรรมสิทธิ์โดยสำนักงานพระคลังข้างที่ มีระยะเวลาสัญญาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาก่อสร้าง (ตามสัญญาระบุให้ระยะเวลาการปลูกสร้างอาคารตามโครงการ มีกำหนดเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารจากกรุงเทพมหานคร) หรือนับตั้งแต่ปลูกสร้างอาคารแล้วเสร็จแล้วแต่วันใดจะถึงก่อน

โครงการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) จากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เป็นที่เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2557 และได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2559 ปัจจุบันบริษัทได้ชะลอการลงทุนในโครงการดังกล่าวไว้ชั่วคราวเนื่องจากได้มีการฟ้องร้องคดีต่อศาลปกครองว่า การให้ความเห็นชอบรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม และการออกใบอนุญาตปลูกสร้างของกรุงเทพมหานครไม่ถูกต้อง ซึ่งศาลได้มีคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างไว้เป็นการชั่วคราว โดยบริษัทได้ยื่นคำร้องต่อศาลขอให้พิจารณายกเลิกคำสั่งแล้ว และคาดว่าจะศาลจะพิจารณายกเลิกคำสั่งภายในปี 2560



4) อาคารสำนักงานให้เช่า

ในปี 2551 บริษัทได้ร่วมลงทุนดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าผ่าน บริษัท SG LAND ซึ่งบริษัทถือหุ้นร้อยละ 49.91 โดย SG ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน เอส จี ทาวเวอร์ 1 และสิทธิการเช่าช่วงที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน เดอะ มิลเลนเนีย (อาคาร เอส จี ทาวเวอร์ 2) ซึ่งตั้งอยู่ในซอยมหาดเล็กหลวง 3 ถนนราชดำริ และถนนหลังสวน พื้นที่ให้เช่ารวม 26,846.18 ตารางเมตร ทั้งนี้ ที่ดินและอาคาร เอส จี ทาวเวอร์ 1 ถือกรรมสิทธิ์โดยสำนักงานพระคลังข้างที่ (ผู้ให้เช่า) และที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคาร เดอะ มิลเลนเนีย ถือกรรมสิทธิ์โดยบริษัท จี เอฟ โฮลดิ้งส์ จำกัด (ผู้ให้เช่าช่วง) ในขณะที่อาคาร เดอะ มิลเลนเนีย ถือกรรมสิทธิ์โดย SG และจะตกเป็นของ บริษัท จี เอฟ โฮลดิ้งส์ จำกัด เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า ในปี 2568 ทั้งนี้ บริษัทเป็นผู้บริหารอาคารสำนักงานให้เช่าดังกล่าว ซึ่งรายละเอียดดังนี้

(1) อาคาร เอส จี ทาวเวอร์ 1

ตั้งอยู่บนเนื้อที่ 2-3-85 ไร่ อาคารเลขที่ 161/1 ซอยมหาดเล็กหลวง 3 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เป็นอาคารสำนักงานรวมพื้นที่จอตลอดให้เช่าทั้งสิ้น 19 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และมีพื้นที่จอตลอด 8,108 ตารางเมตร (220 คัน) ณ 31 ธันวาคม 2559 มีพื้นที่ปล่อยเช่าแล้วร้อยละ 75.48 ของพื้นที่ให้เช่ารวม มีรายได้เฉลี่ยเดือนละ 6.39 ล้านบาท

(2) อาคาร เดอะ มิลเลนเนีย (อาคาร เอส จี ทาวเวอร์ 2)

ตั้งอยู่บนเนื้อที่ 1-3-22 ไร่ อาคารเลขที่ 62 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เป็นอาคารสำนักงานรวมพื้นที่จอตลอดให้เช่าทั้งสิ้น 26 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และมีพื้นที่จอตลอด 9,870 ตารางเมตร (220 คัน) ณ 31 ธันวาคม 2559 มีพื้นที่ปล่อยเช่าแล้วร้อยละ 85.51 ของพื้นที่ให้เช่ารวม มีรายได้เฉลี่ยเดือนละ 6.59 ล้านบาท

สัญญาเช่าลูกค้า โดยส่วนใหญ่มีอายุสัญญาเท่ากับ 3 ปี และมีเงินมัดจำค่าเช่า 3 เดือน

ตารางสรุปธุรกิจอาคารสำนักงานที่ดำเนินงานอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

| อาคารสำนักงาน | ที่ตั้ง | ลักษณะ | พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตรม.) | พื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่า (ตรม.) | พื้นที่เช่าคงเหลือ (ตรม.) | อัตราการใช้ (Occupancy rate) |
|-------------------|--|--|------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|
| เอส จี ทาวเวอร์ 1 | อาคารเลขที่ 161/1 ซอยมหาดเล็กหลวง 3 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี | อาคารสำนักงาน สูง 19 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น | 14,924.82 | 11,265.27 | 3,659.55 | 75.48% |

| | เขตปทุมวัน กทมฯ | | | | | |
|-----------------|--|---|-----------|-----------|----------|--------|
| เดอะ มิลเลนเนีย | อาคารเลขที่ 62 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กทมฯ | อาคารสำนักงาน สูง 26 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น | 11,931.65 | 10,202.33 | 1,729.32 | 85.51% |
| รวมทั้งหมด | | | 26,856.47 | 21,467.60 | 5,388.87 | 79.93% |

5) ให้บริการบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทได้ขายที่ดินและโรงงานให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ TIF1 ครั้งแรกในปี 2548 หลังจากนั้นได้ขายสินทรัพย์เพิ่มเติมให้แก่กองทุน TIF1 และ M-II อีกในปี 2550 ปี 2555 และปี 2556 ทั้งนี้ นอกเหนือจากการขายสินทรัพย์ที่เป็นที่ดิน โรงงานและคลังสินค้าแล้ว บริษัทยังได้รับแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารสินทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว พร้อมทั้งเป็นผู้บริหารสินทรัพย์อาคารชุดสำนักงานให้เช่าของ SG ด้วย โดยได้รับรายได้ค่าตอบแทนจากการบริหารทรัพย์สินเหล่านั้น ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ค่าตอบแทนจากการบริหารทรัพย์สินในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ TIF 1 และ M-II

- ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าตอบแทนส่วนเพิ่ม
- ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่
- ค่านายหน้าในการต่อสัญญา
- ค่านายหน้าในกรณีที่มีการขายทรัพย์สินหรือโอนสิทธิการเช่าของทรัพย์สิน (ยกเว้น กรณีที่เป็นการขายทรัพย์สินให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบุคคลในกลุ่มเดียวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)

(สามารถดูรายละเอียดของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารสินทรัพย์ได้ในส่วนที่ 3-4 หัวข้อ ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ)

ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่บริษัทบริหารอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีดังนี้

(1) TIF 1 เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบ Freehold ซึ่งลงทุนในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม โดยทรัพย์สินของ TIF 1 ประกอบด้วยโรงงาน 25 หลัง และอาคารแฟลต 1 หลัง จำนวน 12 ห้อง โดยแบ่งเป็นแต่ละทำเลที่ตั้ง ดังนี้

| นิคม/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม | ที่ตั้ง | ประเภทสินค้าที่ให้บริการ | เนื้อที่ (ตรม.) | จำนวน (ยูนิต) |
|--|-----------------|--------------------------|-----------------|---------------|
| 1. นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค | พระนครศรีอยุธยา | ที่ดิน+โรงงาน | 17,248.00 | 12 |
| 2. นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน | พระนครศรีอยุธยา | ที่ดิน+โรงงาน | 1,980.00 | 1 |
| 3. นิคมอุตสาหกรรมนวนคร | ปทุมธานี | ที่ดิน+โรงงาน | 2,310.00 | 1 |
| 4. นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร | ชลบุรี | ที่ดิน+โรงงาน | 9,150.00 | 7 |
| 5. นิคมอุตสาหกรรมบางกะดี | ปทุมธานี | ที่ดิน+โรงงาน | 1,800.00 | 2 |
| 6. นิคมอุตสาหกรรมบางกะดี (แฟลต 4 ชั้น) | ปทุมธานี | แฟลต | 8,811.00 | 12 |
| 7. นิคมอุตสาหกรรมทีโอพี 1 | ฉะเชิงเทรา | ที่ดิน+โรงงาน | 3,240.00 | 2 |
| รวมทั้งหมด | | | 44,539.00 | 37 |

(2) M-II เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบ Freehold และ Leasehold ซึ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยทรัพย์สินของ M-II ประกอบด้วยโรงงาน 36 หลัง และคลังสินค้า 17 หลัง โดยแบ่งเป็นแต่ละทำเลที่ตั้ง ดังนี้

| นิคม/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม | ที่ตั้ง | ประเภทสินค้าที่ให้บริการ | ประเภทกรรมสิทธิ์ | เนื้อที่ (ตรม.) | จำนวน ญูนิต (ญูนิต) |
|----------------------------|-------------|--------------------------|---------------------------------|-----------------|---------------------|
| 1. นิคมอุตสาหกรรมนวนคร | ปทุมธานี | ที่ดิน+โรงงาน | Freehold | 2,160.00 | 2 |
| 2. นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 1 | ฉะเชิงเทรา | ที่ดิน+โรงงาน | Freehold | 27,810.00 | 16 |
| 3. นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง | ชลบุรี | ที่ดิน+โรงงาน | Freehold+Leasehold ¹ | 19,350.00 | 18 |
| 4. คลังสินค้ากึ่งแก้ว | สมุทรปราการ | ที่ดิน+คลังสินค้า | Freehold+Leasehold ² | 15,034.10 | 17 |
| รวมทั้งหมด | | | | 64,354.10 | 53 |

หมายเหตุ : 1. สิทธิประโยชน์โรงงานเป็น Freehold และสิทธิประโยชน์ที่ดินเป็น Leasehold ทั้งนี้ สิทธิประโยชน์ที่ดิน (28-0-66.09 ไร่) จะสิ้นสุดอายุสัญญาปี 2585 และสิทธิประโยชน์ที่ดิน (1-0-80 ไร่) จะสิ้นสุดอายุสัญญาปี 2561

2. สิทธิประโยชน์คลังสินค้าเป็น Freehold และสิทธิประโยชน์ที่ดินเป็น Leasehold ทั้งนี้ สิทธิประโยชน์ที่ดิน (25-1-96 ไร่) จะสิ้นสุดอายุสัญญาปี 2579

(3) ทรัพย์สินอาคารชุดสำนักงานให้เช่า ประกอบด้วยอาคารชุด 2 อาคาร เชื่อมติดต่อกันระหว่างซอยมหาดเล็ก หลวง 3 ถนนราชดำริ และถนนหลังสวน โดยมีรายละเอียดดังนี้

| อาคารชุดสำนักงานให้เช่า | พื้นที่ให้เช่า (ตรม.) | ประเภทสิทธิประโยชน์ของบริษัท | กรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน |
|--------------------------|-----------------------|--|------------------------|
| 1. อาคารเอสจี ทาวเวอร์ 1 | 14,924.82 | สิทธิประโยชน์ที่ดินและอาคารสำนักงาน (สิ้นสุดปี 2566) | สำนักงานพระคลังข้างที่ |
| 2. อาคารเดอะ มิลเลนเนียม | 11,931.65 | สิทธิประโยชน์ที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน (สิ้นสุดปี 2568) | บจ. จี เอฟ โฮลดิ้งส์ |
| รวมทั้งหมด | 26,856.47 | | |

2.2.2 การตลาดและการแข่งขัน

ก) กลยุทธ์ทางการตลาด

1) นิคมอุตสาหกรรม

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายในธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมของบริษัท คือ อุตสาหกรรมกลุ่มสนับสนุน (Supporting Industry) และผู้ประกอบการรายใหญ่ที่ได้ซื้อที่ดินเปล่าในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดีไว้แล้ว โดยมีกลุ่มเป้าหมายหลัก คือ ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมขนาดกลางและขนาดย่อม (SME) ที่ไม่ก่อให้เกิดมลภาวะ และต้องการความสะดวกในการขนส่ง โดยเฉพาะผู้ประกอบการผลิตชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ และชิ้นส่วนยานยนต์ เป็นต้น

นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดีตั้งอยู่บนพื้นที่ที่มีระดับความสูงจากน้ำทะเลถึง 2 เมตร ซึ่งมีความปลอดภัยและไม่มีผลกระทบจากเหตุอุทกภัย ทำให้มีความต้องการจากนักลงทุนในการซื้อที่ดินเปล่า และเช่าโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี อีกทั้งนักลงทุนยังได้รับสิทธิประโยชน์จากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) โซน 2 ที่มีระยะทางใกล้กรุงเทพฯ มากที่สุด ซึ่งทำเลที่ตั้งของนิคมดังกล่าวถือเป็นจุดยุทธศาสตร์และสร้างความได้เปรียบเชิงแข่งขัน (Competitive advantage) ให้แก่บริษัท นอกจากนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทยังได้รวบรวมที่ดินไว้ประมาณ 2,000 ไร่ เพื่อพัฒนาเป็นนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งบริษัทได้ทยอยซื้อไว้ด้วยต้นทุนที่ต่ำเมื่อเปรียบเทียบกับราคาซื้อขาย

ที่ดินที่อยู่ในนิคมอุตสาหกรรมเป็นที่ต้องการของนักลงทุนเป็นอย่างมาก การตั้งราคาขายที่ดินและราคาเช่าพื้นที่ของบริษัทจะพิจารณาจากต้นทุนการก่อสร้าง ต้นทุนทางการเงิน และระดับราคาของที่ดินโดยรอบ ซึ่งบริษัทจะปรับราคาเช่าพื้นที่และราคาขายที่ดินเปล่าให้มีความสอดคล้องกับสภาวะตลาดอย่างต่อเนื่องทุกปี

บริษัทมีช่องทางการจัดจำหน่ายทั้งหมด 2 ช่องทางหลัก ประกอบด้วย สำนักงานขายของบริษัท และการจำหน่ายผ่านตัวแทน (Agent)

นอกจากนี้ บริษัทยังมีการสื่อสารทางการตลาด ผ่านช่องทางต่างๆ ได้แก่ ป้ายโฆษณา (Billboard) บริเวณนิคมอุตสาหกรรมทีโอพีดี หนังสือพิมพ์ และเว็บไซต์ เป็นต้น

2) โรงงานมาตรฐาน/คลังสินค้า

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายในธุรกิจการให้เช่าโรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูป คือ อุตสาหกรรมขนาดกลางและขนาดย่อม รวมทั้งผู้ประกอบการชาวไทยและชาวต่างชาติที่ต้องการจำกัดความเสี่ยงในการลงทุนสำหรับช่วงเริ่มต้นดำเนินธุรกิจ

เนื่องด้วยผู้ประกอบการต่างชาติบางรายเลือกที่จะตั้งโรงงานและคลังสินค้าในเขตนิคมอุตสาหกรรม จากความต้องการบริการด้านระบบสาธารณูปโภคและบริการอุตสาหกรรมที่เพียบพร้อม อีกทั้งการอยู่รวมตัวกันในนิคมอุตสาหกรรมยังสร้างข้อได้เปรียบให้กับผู้ประกอบการ จากระบบขนส่งที่กำลังพัฒนา การจัดการทางด้านแหล่งวัตถุดิบ รวมไปถึงการพึ่งพาซึ่งกันและกันของผู้ประกอบการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในอุตสาหกรรมยานยนต์และปิโตรเคมี นอกจากนี้ โรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูปยังช่วยอำนวยความสะดวกต่อผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมดังกล่าว ในการไม่ต้องเสียเวลาและบุคลากรในการดำเนินการก่อสร้างโรงงานเพื่อผลิตสินค้า การใช้บริการเช่าโรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูปเป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่ช่วยลดต้นทุนในการลงทุน และเพิ่มความยืดหยุ่นในการแข่งขันธุรกิจ ซึ่งลูกค้าสามารถเลือกที่จะเช่าโรงงานและคลังสินค้าในระยะแรก หลังจากนั้นจึงขยายไปสู่การซื้อที่ดินอุตสาหกรรมหรือโรงงานและคลังสินค้าเป็นของตนเองเมื่อธุรกิจขยายตัว ทั้งยังเป็นการรักษาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าในระยะยาว ทำให้ลูกค้าสามารถเน้นการลงทุนด้านกลยุทธ์ได้มากขึ้น โดยไม่จำเป็นต้องลงทุนในส่วนของการที่ดินหรืออาคารโรงงานและคลังสินค้า ช่วยลดค่าใช้จ่ายในการลงทุน และทำให้ผลตอบแทนในการลงทุนสูงขึ้น ซึ่งทำเลที่ตั้งของโรงงานและคลังสินค้า ประกอบกับการให้บริการแก่ผู้ประกอบการอย่างครบวงจร (One-stop-service) ถือเป็นความได้เปรียบเชิงการแข่งขันหลักของบริษัท

ค่าเช่าโรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูปขึ้นอยู่กับต้นทุนในการก่อสร้าง และต้นทุนทางการเงินเป็นหลัก โดยในการกำหนดราคาเช่าดังกล่าว จะคำนึงถึงทำเลที่ตั้งของโรงงานและคลังสินค้า รวมถึงต้องพิจารณาค่าเช่าของคู่แข่งหรือนิคมอุตสาหกรรมใกล้เคียง เพื่อให้การกำหนดราคาค่าเช่าอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันในตลาดได้

บริษัทมีช่องทางการจัดจำหน่ายทั้งหมด 2 ช่องทางหลัก ประกอบด้วย การติดต่อลูกค้าเป้าหมายผ่านพนักงานขายของบริษัท และการจำหน่ายผ่านตัวแทน (Agent) ที่ได้แนะนำลูกค้า นอกจากนี้ บริษัทยังมีการสื่อสารทางการตลาด ผ่านช่องทางต่างๆ ได้แก่ ป้ายโฆษณา (Billboard) บริเวณนิคมอุตสาหกรรมทีโอพีดี หนังสือพิมพ์ และเว็บไซต์ เป็นต้น

3) อาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม)

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายในธุรกิจอาคารชุดพักอาศัยของบริษัท คือ กลุ่มที่มีรายได้ระดับกลางขึ้นไป ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยในรูปแบบอาคารชุด ทั้งในเมืองใกล้แนวรถไฟฟ้า และในต่างจังหวัดสำหรับเป็นบ้านหลังที่สองไว้พักผ่อน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่ระหว่างพัฒนา และ/หรือดำเนินการขาย และ/หรือรอโอนให้แก่ลูกค้า รวมทั้งหมด 4 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์ 2) โครงการ เดอะฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนซ์ 3) โครงการ

เดอะโคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน 4)โครงการ มหาเล็ก เรสซิเดนเซส ทั้งนี้ ความได้เปรียบแข่งขันของบริษัท ในธุรกิจอาคารชุดพักอาศัย มาจากประสบการณ์อันยาวนานด้านอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหาร ส่งผลให้บริษัทสามารถคัดเลือกและจัดหาทำเลที่มีความเหมาะสมในการดำเนินโครงการอาคารชุดพักอาศัยได้อย่างมีประสิทธิภาพ

บริษัทมีช่องทางการจัดจำหน่ายทั้งหมด 2 ช่องทางหลัก คือการจัดจำหน่ายโดยพนักงานขายของบริษัท และการจัดจำหน่ายผ่านตัวแทน (Agent)

4) อาคารสำนักงานให้เช่า

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายในธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าของบริษัท คือ กลุ่มผู้ประกอบการทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ ที่ต้องการอาคารสำนักงานให้เช่าในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District) ทั้งนี้กลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักของบริษัท คือ กลุ่มผู้ประกอบการชาวต่างชาติ ซึ่งมักเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีการแนะนำต่อๆ กันมา

ที่ตั้งของอาคารสำนักงานให้เช่าทั้ง 2 แห่ง สามารถเชื่อมติดต่อกันระหว่างซอยมหาดเล็กหลวง 3 ถนนราชดำริ และถนนหลวงสวน ซึ่งอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า BTS สถานีราชดำริ และสถานีชิดลม โดยทำเลดังกล่าวถือเป็นจุดยุทธศาสตร์และสร้างความได้เปรียบแข่งขันให้กับธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าของบริษัท

การกำหนดอัตราค่าเช่าสำนักงาน จะอิงกับอัตราค่าเช่าเดิมที่ได้ทำสัญญาไว้กับลูกค้า โดยจะคำนึงถึงอัตราค่าเช่าสำนักงานในบริเวณใกล้เคียงประกอบ เพื่อให้อัตราค่าเช่าที่กำหนดเป็นอัตราที่สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้ ทั้งนี้ บริษัทมีนโยบายในการปรับอัตราค่าเช่าทุกๆ 3 ปีตามอายุของสัญญาเช่า เพื่อให้สอดคล้องกับภาวะตลาดอย่างต่อเนื่อง

บริษัทมีช่องทางการจัดจำหน่ายทั้งหมด 2 ช่องทางหลัก ประกอบด้วย ช่องทางการจำหน่ายโดยตรงผ่านสำนักงานขายของบริษัท และการจำหน่ายผ่านตัวแทน (Agent) ที่ได้แนะนำลูกค้า

ข) ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

1) นิคมอุตสาหกรรม

กนอ. มีแผนที่จะพัฒนานิคมอุตสาหกรรมแห่งใหม่ในจังหวัดชายแดนเพื่อรองรับการเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน โดยเฉพาะในจังหวัดกาญจนบุรี และเชียงราย อีกทั้งยังมีแผนที่จะพัฒนานิคมอุตสาหกรรมอีก 8 แห่ง ในบางจังหวัดตามแนวเส้นทางระเบียงเศรษฐกิจตะวันออกและตะวันตก เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2559 คณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบแผนงานโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor Development) ทั้งนี้ คาดว่ารัฐจะใช้เงินลงทุนประมาณ 3 แสนล้านบาท และคาดว่าจะดึงดูดการลงทุนจากเอกชนได้มากกว่า 1.9 ล้านล้านบาท โดยมุ่งหวังให้พื้นที่ดังกล่าวเป็นแหล่งลงทุนหลักของประเทศ เชื่อมการลงทุนสู่ระเบียงเศรษฐกิจตะวันออกและทวาย ประกอบกับการเชื่อมโยงทางน้ำไปถึงชายฝั่งทะเลกัมพูชาและจีน โดยจะดำเนินการใน 3 จังหวัดภาคตะวันออก ได้แก่ ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา แบ่งเป็นเขตอุตสาหกรรม เขตพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน และเขตพัฒนาเมือง จากการลงทุนของ 10 อุตสาหกรรมเป้าหมายเพื่อให้เป็นกลไกขับเคลื่อนเศรษฐกิจเพื่ออนาคต (New Engine of Growth) โดยการนิคมอุตสาหกรรมยังต้องการพันธมิตรจากภาคเอกชนที่จะเข้ามาร่วมพัฒนานิคมอุตสาหกรรมขนาดเล็กเพื่อรองรับอุตสาหกรรมขนาด SME

นอกจากนี้ คณะกรรมการการส่งเสริมการลงทุน (BOI) จะปรับเปลี่ยนนโยบายการส่งเสริมการลงทุนเป็นรูปแบบใหม่ เพื่อรองรับการเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน และเพิ่มความสามารถในการแข่งขันของประเทศไทย ซึ่งทุกประเทศในภูมิภาคอาเซียนออกมาตรการ และสิทธิประโยชน์ต่างๆ เพื่อดึงดูดนักลงทุนต่างชาติ อย่างไรก็ตาม นักลงทุนต่างชาติยังคงมีความกังวลต่อการแบ่ง

เขตการลงทุนตามนโยบายส่งเสริมการลงทุนรูปแบบใหม่นี้ เพราะบางพื้นที่ในประเทศไทยยังขาดความพร้อมในเรื่องของระบบสาธารณูปโภคเพื่อรองรับอุตสาหกรรม ดังนั้นรัฐบาลควรพัฒนาปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคต่างๆ เพื่อรองรับการลงทุน

รัฐบาลมีแผนจะพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษทั่วประเทศ โดยเฉพาะจังหวัดตามแนวชายแดนที่เชื่อมต่อกับประเทศเพื่อนบ้านโดยสะพานมิตรภาพ และระเบียงเศรษฐกิจเชื่อมโยงระหว่างภาคตะวันออกและตะวันตก โดยเขตเศรษฐกิจพิเศษทุกแห่งจะประกอบไปด้วยพื้นที่พาณิชยกรรม ที่อยู่อาศัย และอุตสาหกรรม ซึ่งจะเป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อตลาดนิคมอุตสาหกรรมในประเทศและในอนาคต

ราคาขายของที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมและสวนอุตสาหกรรมขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งระยะทางจากระบบขนส่งโครงสร้างพื้นฐาน และกลุ่มผู้จัดจำหน่าย โดยราคาขายของที่ดินที่อยู่ในนิคมอุตสาหกรรมในกรุงเทพมหานครมีมูลค่าสูงที่สุด เนื่องจากเป็นศูนย์กลางของการขนส่งซึ่งรวมทั้งท่าเรือและสนามบิน อันดับสองและสามคือ จังหวัดฉะเชิงเทราและระยอง ตามลำดับ ทั้งนี้ ราคาที่ดินที่มีความแตกต่างกันมากระหว่างกรุงเทพมหานครและฉะเชิงเทรา เนื่องจากมีนิคมอุตสาหกรรมหลายแห่งที่ตั้งอยู่ใกล้กับกรุงเทพมหานคร ในขณะที่นิคมอุตสาหกรรมอื่นๆ ตั้งอยู่ไกลออกไปราคาที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมที่อยู่ในจังหวัดปราจีนบุรีและสระบุรีจะมีราคาถูกกว่า เนื่องจากตั้งอยู่ไกลจากกรุงเทพมหานครและท่าเรือ

สภาวะการแข่งขันภายในธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม ยังจัดอยู่ในระดับปานกลาง เนื่องจากมีผู้ประกอบการน้อยราย และเป็นธุรกิจที่ต้องใช้เงินลงทุนมาก ผู้แข่งขันโดยตรงของบริษัท คือ นิคมอุตสาหกรรมต่างๆ ที่อยู่ในทำเลเดียวกัน ซึ่งมีจำนวน 5 นิคมอุตสาหกรรม ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมเกตเวย์ซิตี้ และนิคมอุตสาหกรรมเวลโกรว์ นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย และนิคมอุตสาหกรรมทีพาร์ค ทั้งนี้ จากทำเลของนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี ซึ่งถือเป็นจุดยุทธศาสตร์และสร้างความได้เปรียบเชิงแข่งขันให้แก่บริษัทนั้น ส่งผลให้บริษัทมีศักยภาพในการแข่งขันที่ค่อนข้างสูง และสามารถเป็นผู้นำในการกำหนดราคา (Price Maker) ในธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมที่ตั้งอยู่ในทำเลใกล้เคียงกันได้

2) โรงงานมาตรฐาน/คลังสินค้า

ในการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมโดยทั่วไปจะเริ่มต้นจากการพัฒนาที่ดินอุตสาหกรรม การจัดสร้างโครงสร้างพื้นฐานในที่ดินอุตสาหกรรม และการขายที่ดินให้แก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมเพื่อก่อสร้างโรงงานหรือคลังสินค้า ทั้งนี้ผู้ประกอบการอาจเลือกทางเลือกในการเช่าโรงงานหรือคลังสินค้าแทนการสร้างเอง เพื่อลดเงินลงทุนและลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นได้ ซึ่งการเช่าโรงงานและคลังสินค้านี้ดังกล่าวทำให้ผู้เช่าได้รับความสะดวกจากการรับบริการแบบครบวงจรจากนิคมอุตสาหกรรมนั้นๆ นอกจากนี้ ธุรกิจโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้านี้ยังส่งผลให้ผู้ประกอบการชาวต่างชาติสามารถเข้ามาลงทุนตั้งฐานการผลิตในประเทศไทยได้โดยไม่ต้องถือกรรมสิทธิ์ในโรงงานและคลังสินค้า

อุปทานของโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้าให้เช่า สามารถแบ่งออกเป็น 2 ประเภทหลัก คือ อุปทานจากผู้พัฒนาโรงงานและคลังสินค้านบนที่ดินอุตสาหกรรมที่ตนเองพัฒนาขึ้น ซึ่งผู้พัฒนาโรงงานและคลังสินค้าจะเป็นบุคคลเดียวกันกับเจ้าของนิคมอุตสาหกรรม และอุปทานจากผู้พัฒนาโรงงานและคลังสินค้านบนที่ดินอุตสาหกรรมที่ซื้อหรือเช่าจากเจ้าของที่ดินอุตสาหกรรม เช่น บริษัทที่ดำเนินธุรกิจสร้างโรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่าบนที่ดินที่ซื้อจากเจ้าของที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมในทำเลที่หลากหลาย เป็นต้น ทั้งนี้ อุปสงค์ของโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้าให้เช่าจะมาจากผู้ประกอบการที่ไม่ต้องการเป็นเจ้าของสินทรัพย์โรงงานและคลังสินค้า เพื่อลดเงินลงทุนของโครงการและเพิ่มความยืดหยุ่นในการดำเนินธุรกิจ อีกทั้งประเทศไทยยังเป็นทางเลือกที่ดีสำหรับการลงทุนของผู้ประกอบการชาวต่างชาติ เนื่องจากทำเลที่ตั้งซึ่งถือเป็นศูนย์กลางของทวีปเอเชีย แรงงานที่มีทักษะ ระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ดี รวมทั้งกฎระเบียบต่างๆ ที่สนับสนุนต่อการลงทุนจากต่างประเทศ ซึ่งจะส่งผลให้ความต้องการเช่าโรงงานและคลังสินค้าเพิ่มสูงขึ้น

สภาวะการแข่งขันของธุรกิจโรงงานมาตรฐาน/คลังสินค้า ยังจัดอยู่ในระดับปานกลาง เนื่องจากมีผู้ประกอบการน้อยราย และเป็นธุรกิจที่ต้องใช้เงินลงทุนมาก เช่นเดียวกันกับธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม นอกจากนั้นกลุ่มผู้ประกอบการและนักลงทุนส่วนใหญ่ที่มีความต้องการโรงงานหรือคลังสินค้าให้เช่า จะมีทำเลเป้าหมายที่สามารถสนับสนุนธุรกิจของผู้ประกอบการหรือนักลงทุนรายนั้นๆ อยู่แล้ว ผู้แข่งขันโดยตรงของบริษัทในธุรกิจนี้ คือ นิคมอุตสาหกรรมต่างๆ ที่อยู่ในทำเลเดียวกันซึ่งมีการให้บริการโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้าให้เช่า ทั้งนี้ จากทำเลของนิคมอุตสาหกรรมที่เอพี ซึ่งถือเป็นจุดยุทธศาสตร์และสร้างความได้เปรียบเชิงแข่งขันให้แก่กลุ่มบริษัทนั้น ส่งผลให้บริษัทมีศักยภาพในการแข่งขันที่ค่อนข้างสูง และสามารถเป็นผู้นำในการกำหนดราคา (Price Maker) ในธุรกิจโรงงานมาตรฐาน/คลังสินค้าที่ตั้งอยู่ในทำเลใกล้เคียงกันได้

3) อาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม)

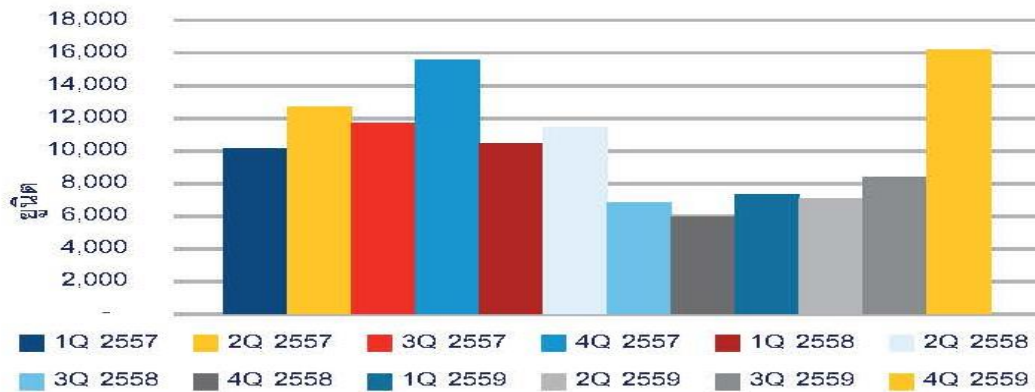
ตามรายงานวิจัยของบริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด คาดว่า ภาพรวมตลาดคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานคร ปี 2559 จะติดลบประมาณ 10% โดยจะเสียยอดเปิดโครงการใหม่เพียง 30,000 ยูนิต ลดลงจากปี 2558 ที่ผ่านมา ที่มี ยอดเปิดโครงการใหม่ 35,000 ยูนิต สาเหตุมาจากปัญหาเศรษฐกิจชะลอตัวต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมา นอกจากนี้ กำลังซื้อของคนไทยยังไม่ฟื้นตัว หนี้สินครัวเรือนยังอยู่ในระดับสูง แม้จะปรับลดลงมาบ้างแล้วก็ตาม ประกอบกับความกังวลในเรื่องของภาวะเศรษฐกิจของประเทศที่ยังคงไม่แตกต่างจากช่วงก่อนหน้านี้เท่าใดนัก ทำให้คนไทยยังคงไม่กล้าซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหนี้สินระยะยาว อีกทั้งการขอสินเชื่อยังคงมีความยากลำบากอยู่ เพราะธนาคารยังคงเข้มงวดในการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อ

ขณะที่ไตรมาส 4 ของปี 2559 ยังมีปัจจัยลบจากความไม่มั่นคงของเศรษฐกิจโลก ปัญหาความมั่นคงหลายหลายประเทศ โดยเฉพาะชาติมหาอำนาจ อีกทั้งความสูญเสียอันยิ่งใหญ่ของปวงชนชาวไทยกับการสวรรคตของพระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดชจึงทำให้เชื่อว่า ผู้ประกอบการจะเลื่อนเปิดโครงการที่เดิมวางแผนเปิดในไตรมาส 4 ของปี 2559 ออกไปเปิดในปี 2560 แทน

สำหรับในช่วง 3 ไตรมาสแรกของปี 2559 ที่ผ่านมา ตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครมีการขยายตัวในอัตราที่ไม่มากนัก เมื่อเทียบกับช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา โดยมีจำนวนคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใน 3 ไตรมาสแรกของปี 2559 จำนวนรวม 22,864 ยูนิต เฉพาะในไตรมาสที่ 3 ของปี 2559 มีคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่มากถึง 8,144 ยูนิต สูงที่สุดในรอบ 1 ปีที่ผ่านมา เนื่องจากเศรษฐกิจมีแนวโน้มดีขึ้น การลงทุนภาครัฐเริ่มมีความชัดเจนมากขึ้น

ส่วนอัตราการขายพบว่า อัตราการขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่ช่วงปี 2556 - 2559 พบว่า มีประมาณร้อยละ 75 โดยตลาดคอนโดมิเนียมราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาท/ตารางเมตร ซึ่งเป็นตลาดใหญ่ แต่มีอัตราการขายน้อยที่สุดเฉลี่ยร้อยละ 55 ของจำนวนยูนิตที่มีอยู่ในตลาด เนื่องจาก กลุ่มลูกค้าถูกปฏิเสธสินเชื่อสูงกว่าทุกตลาด ประกอบการสินค้าเหลือขายในตลาดมีจำนวนมาก ทำให้ผู้ประกอบการมีการลดราคา หรือจัดกิจกรรมทางการตลาดเพื่อกระตุ้นยอดขายอย่างต่อเนื่อง ส่วนคอนโดมิเนียมระดับราคา 1-2 ล้านบาท/ตารางเมตร มีอัตราการขายดีที่สุดที่ร้อยละ 81-82 ของจำนวนยูนิตที่มีอยู่ในตลาด

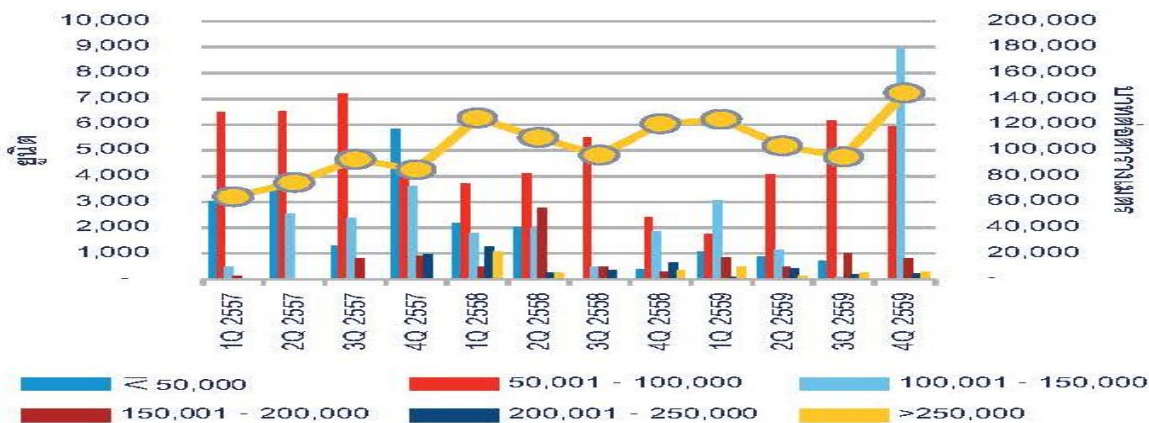
แผนภาพเปรียบเทียบโครงการคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่ในระหว่างปี 2557-2559



ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

อัตราการขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่ในไตรมาสที่ 3 ของปี 2559 อยู่ที่ประมาณราคาต่ำกว่า 100,000 บาทต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้านี้ ประมาณร้อยละ 68 เพราะว่ามีหลายโครงการที่เปิดขายในไตรมาสที่ 4 ของปี 2558 ในราคาที่สูงกว่า 200,000 บาทต่อตารางเมตร เนื่องจากผู้ประกอบการบางรายเปิดขายโครงการระดับ Luxury ด้วยราคาขายที่มากกว่า 200,000 บาทต่อตารางเมตร และให้ความสนใจมากกว่ากลุ่มระดับล่างที่ได้รับผลกระทบจากหนี้ครัวเรือนและกำลังซื้อลดลง



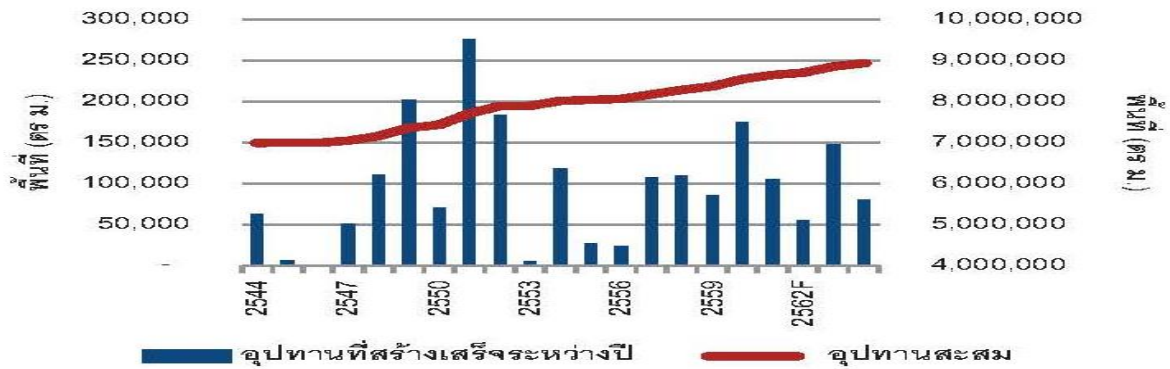
ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

สภาวะการแข่งขันภายในธุรกิจอาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม) ของบริษัท จัดอยู่ในระดับสูง เนื่องจากความต้องการในตลาดคอนโดมิเนียมยังคงทรงตัวหรือขยายอยู่ในระดับต่ำ ในขณะที่ผู้ประกอบการทั้งรายเล็กและรายใหญ่ต่างให้ความสนใจในการพัฒนาอาคารสูงกันมากขึ้น แม้ว่าในบางพื้นที่จะมีอุปทานมากอยู่แล้วก็ตาม ผู้แข่งขันโดยตรงของกลุ่มบริษัทในธุรกิจนี้ คือ โครงการคอนโดมิเนียมอื่นๆ ที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับโครงการของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ จากประสบการณ์อันยาวนานด้านอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหาร ส่งผลให้บริษัทสามารถคัดเลือกและจัดหาทำเลที่มีความเหมาะสมในการดำเนินโครงการคอนโดมิเนียมได้อย่างมีประสิทธิภาพ ประกอบกับการตั้งราคาที่มีความเหมาะสมและสามารถแข่งขันได้ในตลาดเนื่องจากโครงการขายของบริษัทเป็นโครงการเก่าที่บริษัทซื้อมาเพื่อพัฒนาต่อให้แล้วเสร็จทำให้มีต้นทุนขายที่ถูกกว่าคู่แข่ง ส่งผลให้บริษัทมีศักยภาพในการแข่งขันกับผู้แข่งขันรายอื่นๆ ในธุรกิจคอนโดมิเนียมได้

4) อาคารสำนักงานให้เช่า

ตามรายงานวิจัยของบริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2559 พบว่า อุปทานของอาคารสำนักงานใหม่ๆ เข้าสู่ตลาดน้อยมาก อาคารสำนักงานใหม่ส่วนใหญ่กำลังก่อสร้าง และอยู่นอกพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ อาคารสำนักงานของปี 2558 ทั้งหมดอยู่ที่ประมาณ 8.33 ล้านตารางเมตร และอีกประมาณ 60,420 ตารางเมตร มีกำหนดแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 4 ปี 2559

แผนภาพเปรียบเทียบอุปทานของอาคารสำนักงานสะสมในระหว่างปี 2544-2562

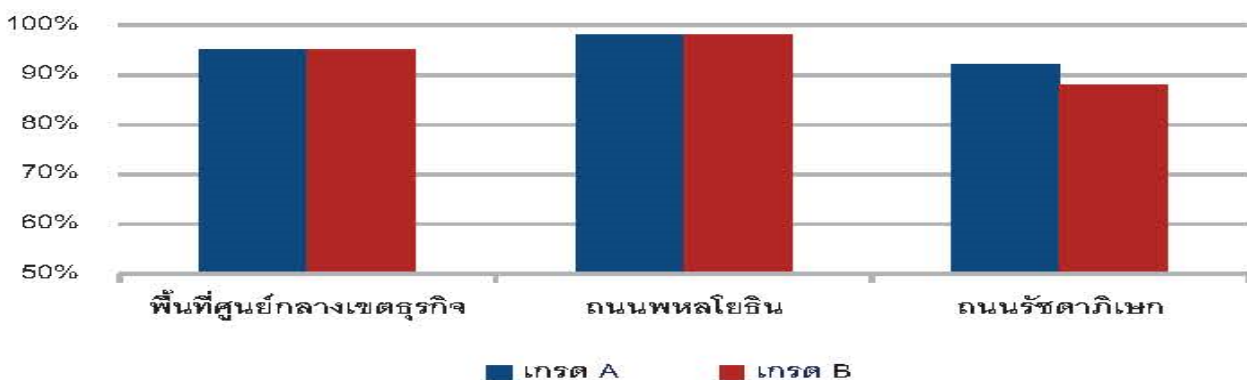


ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

หมายเหตุ: F = ประมาณการพื้นที่สำนักงานที่จะสร้างเสร็จในช่วงระหว่างปี 2560-2564

อัตราการเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครอยู่ที่ประมาณร้อยละ 90 ซึ่งเพิ่มขึ้นโดยเฉพาะในอาคารสำนักงานเกรด A ที่อยู่ไม่ไกลจากระบบขนส่งมวลชน อาคารสำนักงานที่คุณภาพไม่ดีในทำเลที่ห่างไกลจากระบบขนส่งมวลชนไม่เป็นที่สนใจมากนัก โดยอาคารสำนักงานเกรด A ในพื้นที่ตามแนวถนนพหลโยธินมีอัตราการเช่าสูงที่สุดที่ประมาณร้อยละ 98 ในขณะที่อาคารสำนักงานเกรด B ในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจอยู่ที่ประมาณร้อยละ 95 ทั้งนี้ อัตราการเช่าเฉลี่ยในตลาดอาคารสำนักงานมีค่าสูงที่สุดในช่วงหลายปีที่ผ่านมา เนื่องจากความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานจากบริษัทต่างชาติ และบริษัทไทยที่มีมากขึ้นในช่วงหลายปีที่ผ่านมา โดยเฉพาะในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจ และพื้นที่ตามแนวถนนรัชดาภิเษก

แผนภาพ อัตราการเช่าของพื้นที่อาคารสำนักงาน จำแนกตามทำเลที่ตั้ง ณ ไตรมาสที่ 4 ของปี 2559

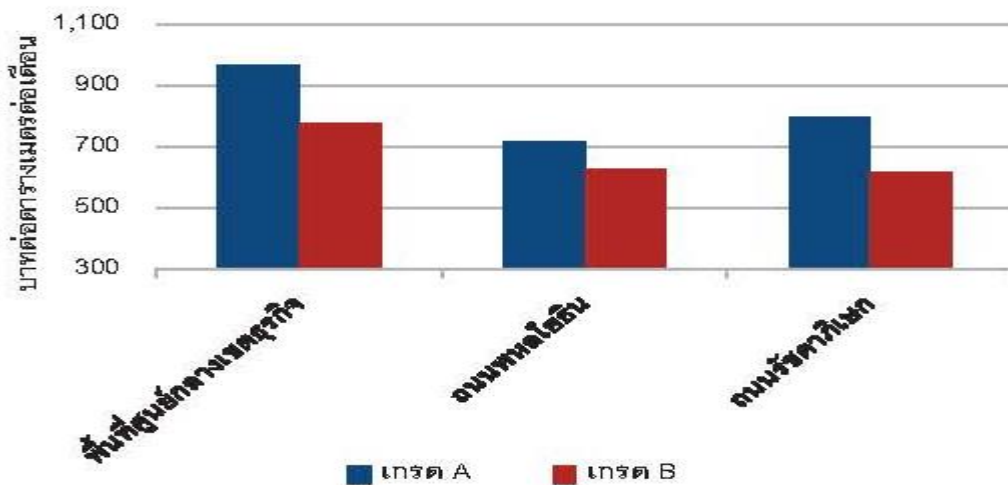


ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

ค่าเช่าเฉลี่ยในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจมีค่าสูงที่สุด โดยสูงกว่าค่าเฉลี่ยของทั้งตลาดประมาณร้อยละ 56 เนื่องจากอาคารสำนักงานเกรด A ในกรุงเทพมหานครจะอยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจ นอกจากนี้ความต้องการพื้นที่สำนักงานในอาคารสำนักงาน

เกรด A ก็เพิ่มขึ้นค่อนข้างมากในช่วงหลายไตรมาสที่ผ่านมา และอาคารสำนักงานเกรด A ในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจส่วนใหญ่จะมีอัตราการเช่าที่สูงมากหรือเกือบเต็มร้อยละ 100 ซึ่งมีผลต่อเนื่องมายังค่าเช่าที่เพิ่มสูงขึ้นในทุกๆไตรมาส ทั้งนี้ อาคารสำนักงานเกรด A บางอาคารในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจมีค่าเช่ามากกว่า 950 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน นอกจากนี้อาคารสำนักงานเกรด A บางอาคารปรับเพิ่มค่าเช่าขึ้นมากกว่าร้อยละ 5 หลังจากที่ยอดการเช่าใกล้จะเต็มร้อยละ 100 และอาคารสำนักงานบางอาคารในพื้นที่ตามถนนรัชดาภิเษกก็ปรับเพิ่มขึ้นค่าเช่าร้อยละ 5 – 10 เนื่องจากความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานในพื้นที่ดังกล่าว และอาคารสำนักงานใหม่ๆบางอาคารมีอัตราการเช่าเต็มร้อยละ 100 หรือเกือบเต็มก่อนที่จะก่อสร้างแล้วเสร็จ

แผนภาพเปรียบเทียบค่าเช่าเฉลี่ยจำแนกตามทำเลที่ตั้ง ณ ไตรมาสที่ 4 ของปี 2559



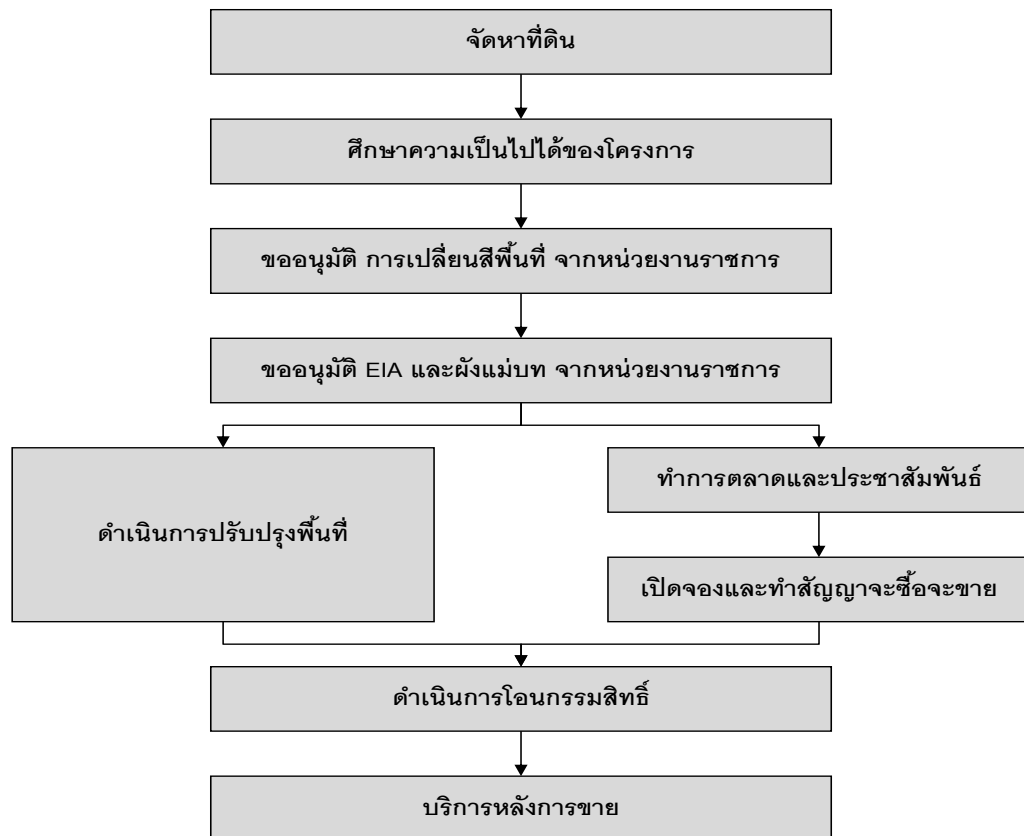
ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

สภาวะการแข่งขันภายในธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าของ SG จัดอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากอุปสงค์ของตลาดอาคารสำนักงานให้เช่ามีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ในขณะที่อุปทานมีค่อนข้างจำกัด โดยเฉพาะในเขตศูนย์กลางทางธุรกิจ นอกจากนั้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักของ SG เป็นกลุ่มผู้ประกอบการชาวต่างชาติ ซึ่งมักจะมาจากการแนะนำต่อกันมา ผู้แข่งขันโดยตรงในธุรกิจนี้คืออาคารสำนักงานให้เช่าอื่นๆ ที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับอาคารสำนักงานให้เช่าของ SG ทั้งนี้ จากทำเลที่ตั้งของอาคารสำนักงานให้เช่าของ SG ที่ถือเป็นจุดยุทธศาสตร์และสร้างความได้เปรียบเชิงแข่งขันให้แก่ธุรกิจ ส่งผลให้ SG มีศักยภาพในการแข่งขันกับผู้แข่งขันรายอื่นๆ ในธุรกิจดังกล่าวได้

2.2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

1) นิคมอุตสาหกรรม

บริษัทใช้ระยะเวลาในการพัฒนาที่ดินเพื่อจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม ประมาณ 3 – 5 ปี โดยไม่รวมระยะเวลาขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งระยะเวลาการพัฒนาที่ดินเพื่อจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมในแต่ละโครงการขึ้นอยู่กับ ระยะเวลาขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและฤดูกาลเป็นหลัก เนื่องจากฤดูฝนจะส่งผลให้การดำเนินการก่อสร้างเป็นไปได้ยากขึ้น ทั้งนี้ ขั้นตอนในการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมของบริษัท สามารถสรุปได้ดังแผนภาพดังต่อไปนี้



โดยวัตถุประสงค์และบริการหลักในการพัฒนาที่ดินเพื่อจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม ประกอบด้วย ที่ดิน ผู้รับเหมาก่อสร้าง ผู้ออกแบบโครงการ และวัสดุก่อสร้าง ได้แก่ ปูนซีเมนต์และเหล็ก เป็นต้น ทั้งนี้ โดยส่วนใหญ่การจัดหาวัสดุก่อสร้างจะเป็นภาระหน้าที่ของผู้รับเหมาก่อสร้างที่บริษัทและบริษัทย่อยได้ว่าจ้างในการดำเนินโครงการ

2) โรงงานมาตรฐาน/คลังสินค้า

บริษัทใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้า ประมาณ 6 – 7 เดือน โดยไม่รวมระยะเวลาขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งระยะเวลาในการก่อสร้างโรงงานและคลังสินค้าจะขึ้นอยู่กับ ระยะเวลาขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและฤดูกาล เป็นหลัก เนื่องจากฤดูฝนจะส่งผลให้การดำเนินการก่อสร้างเป็นไปได้ยากขึ้น เช่นเดียวกันกับการพัฒนาที่ดินเพื่อจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม

โดยวัตถุประสงค์และบริการหลักในการก่อสร้างโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้า ประกอบด้วย ที่ดิน ผู้รับเหมาก่อสร้าง ผู้ออกแบบโครงการ และวัสดุก่อสร้าง เช่นเดียวกันกับการพัฒนาที่ดินเพื่อจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม ทั้งนี้ โดยส่วนใหญ่การจัดหาวัสดุก่อสร้างจะเป็นภาระหน้าที่ของผู้รับเหมาก่อสร้างที่บริษัทและบริษัทย่อยได้ว่าจ้างในการดำเนินโครงการ

3) อาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม)

บริษัทใช้ระยะเวลาในการดำเนินงานก่อสร้างคอนโดมิเนียมประมาณ 2.5 – 3 ปี โดยไม่รวมระยะเวลาขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งระยะเวลาในการก่อสร้างคอนโดมิเนียมในแต่ละโครงการจะแตกต่างกันออกไปขึ้นอยู่กับขนาดของโครงการเป็นหลัก

โดยวัตถุดิบหลักในการก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียม ประกอบด้วย ที่ดิน ผู้รับเหมาก่อสร้าง ผู้ออกแบบโครงการ และวัสดุ ก่อสร้าง ได้แก่ คอนกรีตสำเร็จรูป (Precast Concrete) กระฉก และลวดมียึด เป็นต้น ทั้งนี้ โดยส่วนใหญ่การจัดหาวัสดุก่อสร้างจะเป็น ภาระหน้าที่ของผู้รับเหมาก่อสร้างที่บริษัทและบริษัทย่อยได้ว่าจ้างในการดำเนินโครงการ

4) อาคารสำนักงานให้เช่า

บริษัทประกอบธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า โดยร่วมลงทุนกับพันธมิตร (Schubert Holdings Plc., Ltd) เข้าซื้อ SG ซึ่งมี อาคารสำนักงานให้เช่า 2 แห่ง ภายหลังจากการเข้าลงทุนใน SG บริษัทได้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอาคารสำนักงานดังกล่าว

2.2.4 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีงานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ ดังนี้

| โครงการ | ลักษณะ | พื้นที่โครงการ | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|------------------|----------------|---|------------------|---------------------|-----------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|
| | | ไร่-งาน-วา | ร้อยละของ ความ คืบหน้า โครงการ | จำนวนห้องทั้งหมด | | จำนวนห้องที่จำหน่าย แล้ว | | จำนวนห้องที่คงเหลือ | | จำนวนห้องที่โอน กรรมสิทธิ์แล้ว | | จำนวนห้องที่จำหน่าย แล้วรอโอน | |
| | | | | หน่วย | มูลค่า (ล้านบาท) | หน่วย | มูลค่า (ล้านบาท) | หน่วย | มูลค่า (ล้านบาท) | หน่วย | มูลค่า (ล้านบาท) | หน่วย | มูลค่า (ล้านบาท) |
| เดอะฮาเบอร์วิว เรสซิเดนเซส* | อาคารชุด 24 ชั้น | 1-3-31 | 12.51 | 472 | 1,620 | - | - | - | - | - | - | - | - |

หมายเหตุ : * เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2559 บริษัทได้ลงนามในสัญญาขายทั้งโครงการให้แก่บริษัท บลูโอเชียน เรยลเอสเตท จำกัด ในมูลค่าขายรวม 1,620 ล้านบาท ซึ่งปัจจุบันบริษัทได้รับชำระเงินมัดจำและเงินงวดจากลูกค้าแล้วรวมทั้งสิ้น 164 ล้านบาท และมีกำหนดที่จะต้องส่งมอบโครงการให้แก่ลูกค้าภายในปี 2560 และได้รับชำระเงินส่วนที่เหลืออีก 1,456 ล้านบาท ภายในกลางปี 2561 โดยมีรายละเอียดงวดการชำระเงินส่วนที่เหลือ ดังนี้

- จำนวน 82 ล้านบาท ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2560
- จำนวน 697 ล้านบาท ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2561
- จำนวน 677 ล้านบาท ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2561

3. ปัจจัยความเสี่ยง

3.1 ความเสี่ยงด้านการดำรงอัตราส่วนทางการเงินของบริษัท

ความเสี่ยงจากการที่บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Debt to Equity) ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ ณ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีหุ้นกู้ที่ได้ออกเสนอขายแล้ว ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

| หุ้นกู้ | อัตราส่วน “หนี้สินสุทธิ” ต่อ “ส่วนของผู้ถือหุ้น” ตามข้อกำหนดสิทธิ |
|--|---|
| หุ้นกู้ของบริษัทไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2558 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2560 (บริษัทได้จ่ายชำระคืนหุ้นกู้ชุดแล้วเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2560) | ไม่เกิน 4.0 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีประจำปี |
| หุ้นกู้ของบริษัทไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2558 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2560 | ไม่เกิน 4.0 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีประจำปี |
| หุ้นกู้ของบริษัทไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2559 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2560 | ไม่เกิน 4.5 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีประจำปี |
| หุ้นกู้ของบริษัทไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2559 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2561 | ไม่เกิน 4.5 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีประจำปี |
| หุ้นกู้มีประกันของบริษัทไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2561 * | ไม่เกิน 4.5 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีประจำปี |
| หุ้นกู้มีประกันของบริษัทไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2562 * | ไม่เกิน 4.5 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีประจำปี |

หมายเหตุ : * เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2560 บริษัทได้ออกเสนอขายหุ้นกู้ชุดใหม่แบบมีหลักประกัน จำนวน 1,297.50 ล้านบาท ครบกำหนดไถ่ถอนจำนวน 769.00 ล้านบาท ในวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2561 และ 528.50 ล้านบาท ในวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2562 เพื่อนำมาจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2558 ที่ครบกำหนดชำระคืน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีหนี้สินรวมสุทธิเท่ากับ 7,519.95 ล้านบาท และมีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2,160.58 ล้านบาท และบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ระดับ 2.91 เท่า ซึ่งต่ำกว่าอัตราส่วนตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิของ

หุ้นกู้ดังกล่าวข้างต้น เนื่องจาก เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2559 บริษัทได้รับเงินจากการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ (Right Offering) เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม จำนวน 694.83 ล้านบาท ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทปรับเพิ่มสูงขึ้น นอกจากนี้ บริษัทยังนำเงินที่ได้รับการเพิ่มทุนจำนวน 300 ล้านบาท ไปจ่ายชำระหนี้สินระยะสั้น

อย่างไรก็ตาม บริษัทยังมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานและมีภาระต้นทุนทางการเงินที่สูงจากการออกตั๋วแลกเงิน และหุ้นกู้เพิ่มขึ้น อาจส่งผลให้บริษัทไม่สามารถดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นได้ (รายละเอียดตามตารางข้างต้น **อาจทำให้บริษัทเข้าเหตุผิดนัดตามข้อกำหนดสิทธิและอาจทำให้หุ้นกู้ทั้งหมดเป็นอันถึงกำหนดชำระโดยพลัน**)

ซึ่งบริษัทได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวจึงได้ดำเนินการให้สามารถดำรงอัตราส่วนดังกล่าวให้อยู่ในระดับที่ไม่เกินจากข้อกำหนดสิทธิที่ได้กำหนดไว้

นอกจากนี้ บริษัทได้มีมาตรการรองรับเพื่อรักษาสภาพคล่องและอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น รวมถึงโครงสร้างเงินทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมในระยะเวลาอันใกล้โดย

1) เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2559 บริษัทได้ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 4 (TFD - W4) จำนวนไม่เกิน 427.83 ล้านหน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) โดยไม่คิดมูลค่า ในอัตราส่วน 3 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD - W4 ราคาการใช้สิทธิเท่ากับ 3.50 บาทต่อหุ้น อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ 2 ปี (31 มีนาคม 2560 – 31 มีนาคม 2562) ซึ่งบริษัทคาดว่าจะได้รับเงินเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิในช่วง 2 ปีนี้รวมประมาณ 1,500 ล้านบาท

2) บริษัทมีแผนที่จะขายห้องชุดที่เหลือทั้งหมดของโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์โดยเร็วที่สุด เพื่อนำเงินไปชำระคืนหนี้สถาบันการเงิน และจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ โดยบริษัทวางแผนการจัดโปรโมชัน เพื่อกระตุ้นยอดขาย เช่น ให้ค่าคอมมิชชั่นกับลูกค้าเดิมที่แนะนำผู้ซื้อรายใหม่ หรือการแถมเฟอร์นิเจอร์และเครื่องใช้ไฟฟ้าครบชุด เป็นต้น นอกจากนี้ยังเพิ่มช่องทางการสื่อสารแนะนำโครงการให้กว้างขวางมากยิ่งขึ้น เช่น การออกบูธโครงการตามห้างสรรพสินค้า การลงโฆษณาสิ่งพิมพ์ และผ่านเว็บไซต์ Facebook และ Instagram เป็นต้น ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีห้องชุดรอขายจำนวน 104 หน่วย โดยคิดเป็นมูลค่าคงเหลือประมาณ 1,429 ล้านบาท และมีห้องชุดที่ขายแล้วรอโอนจำนวน 11 หน่วย คิดเป็นมูลค่าประมาณ 70 ล้านบาท โดยคาดว่าจะโอนให้แล้วเสร็จภายในไตรมาส 1 ของปี 2560 สำหรับห้องชุดส่วนที่เหลือที่รอขายอยู่จำนวน 104 หน่วย บริษัทจะเร่งขายให้แล้วเสร็จภายในปี 2561

3) บริษัทคาดว่าจะได้รับเงินจากการขายโครงการ เดอะฮาร์เบอร์ วิว เรสซิเดนซ์ อีกประมาณ 1,456 ล้านบาท ภายในกลางปี 2561 จากการที่บริษัทได้ลงนามในสัญญาขายทั้งโครงการให้แก่บริษัท บลูโอเชียน เรียลเอสเตท จำกัด เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2559 ในมูลค่าขายรวม 1,620 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทได้รับชำระเงินมัดจำและเงินงวดจากลูกค้าแล้วรวมทั้งสิ้น 164 ล้านบาท โดยงานก่อสร้างจะแล้วเสร็จภายในสิ้นปี 2560 และคาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ได้ภายในกลางปี 2561 โดยมีรายละเอียดวงการรับชำระเงินส่วนที่เหลือ ดังนี้

- จำนวน 82 ล้านบาท ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2560
- จำนวน 697 ล้านบาท ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2561
- จำนวน 677 ล้านบาท ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2561

4) บริษัทคาดว่าจะมีรายได้จากการขายที่ดินในโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ได้ในปี 2560 จำนวน 300 ไร่ มูลค่าประมาณ 2,850 ล้านบาท บริษัทจะเริ่มทำการตลาดหลังจากได้รับอนุญาต EIA ทั้งนี้ ปัจจุบันมีลูกค้าที่มีความสนใจซื้อที่ดินนิคม

อุตสาหกรรมของบริษัท และได้แสดงความจำนงหรือติดต่อมายังบริษัทหลายราย แต่ยังไม่ได้มีการจัดทำสัญญาซื้อขายที่ดินใดๆ เนื่องจากบริษัทยังไม่ได้รับอนุญาต EIA โดยบริษัทคาดว่าจะสามารถเริ่มขายและทยอยรับรู้รายได้ในครึ่งปีหลังของปี 2560

5) บริษัทคาดว่าจะมีรายได้จากการขายโรงงานและคลังสินค้า (Green Park I – III) ในปี 2560 ประมาณ 400 ล้านบาท เมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2560 TISCOM ได้ลงนามสัญญาซื้อขายโรงงานสำเร็จรูปที่ Green Park 3 ให้แก่ลูกค้าอีกจำนวน 1 หลัง พื้นที่ขาย 1,620 ตารางเมตร มูลค่าขายประมาณ 48 ล้านบาท ปัจจุบันอยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์

6) เมื่อวันที่ 6 มีนาคม 2560 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2560 เพื่อขออนุมัติแผนในการระดมทุนโดยจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ จำนวน 1,265.46 ล้านหุ้น เสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering) รองรับใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W5 ที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่ได้จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน และรองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W4 และแผนการขยายวงเงินหุ้นกู้จาก 5,000 ล้านบาท เป็น 8,500 ล้านบาท เพื่อสำรองเงินไว้ใช้จ่ายชำระหนี้สินระยะสั้น เป็นเงินทุนหมุนเวียน และพัฒนาโครงการในปัจจุบันและอนาคต รวมถึงเพื่อปรับโครงสร้างทางการเงินของบริษัทให้มีความเหมาะสม

จากปัจจัยต่างๆ ข้างต้น น่าจะเป็นส่วนทำให้ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทปรับตัวดีขึ้นซึ่งจะส่งผลให้อัตรากำไรสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสิทธิปรับตัวดีขึ้น และทำให้ปัจจัยความเสี่ยงดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อบริษัทแต่อย่างใด

3.2 ความเสี่ยงด้านความสามารถชำระเงินต้นและดอกเบี้ย

บริษัทได้ทำการคำนวณและเปิดเผยอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย 2 แบบ ดังนี้

1. คำนวณจากกำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ บวกค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย หาดด้วยค่าใช้จ่ายทางการเงิน โดยอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 0.16, 0.01 และ 0.30 เท่า สำหรับปี 2559 ปี 2558 และปี 2557 ตามลำดับโดยอัตราส่วนสำหรับปี 2559 เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2558 เนื่องจากบริษัทมีกำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้น

2. คำนวณตามคู่มือการจัดทำแบบ 56-1 โดยคำนวณจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน + ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงาน + ภาษี หาดด้วยดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงานและลงทุน อัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ -0.42, -3.12 และ -1.23 เท่า สำหรับงวดปี 2559 ปี 2558 และปี 2557 ตามลำดับ โดยอัตราส่วนสำหรับปี 2559 ดีดลบลดลงจากปี 2558 เนื่องจากบริษัทมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นและมีการชำระดอกเบี้ยจากการดำเนินงานลดลง

บริษัทมีนโยบายจัดการชำระหนี้ดอกเบี้ยและเงินต้นอย่างรัดกุม โดยบริษัทได้เจรจาขอขยายวงเงินสินเชื่อที่สถาบันการเงินออกให้กับบริษัท ขณะนี้อยู่ระหว่างการพิจารณาของสถาบันการเงิน และแผนการเพิ่มทุนและขยายวงเงินหุ้นกู้เพื่อจ่ายชำระหนี้ เพิ่มสภาพคล่องทางการเงิน และใช้พัฒนาโครงการ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อใช้พัฒนาโครงการคงเหลือจำนวน 1,890.95 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

| สถาบันการเงินผู้ให้กู้ | บริษัท | โครงการ | ประเภทสินเชื่อ | วงเงินกู้ | เบิกเงินกู้แล้ว | วงเงินกู้คงเหลือ |
|--------------------------|--------|----------|----------------|-----------|-----------------|------------------|
| สถาบันการเงินแห่งหนึ่ง | TFD | ท่าสะพาน | เงินกู้ระยะยาว | 1,796.00 | 1,222.95 | 573.05 |
| สถาบันการเงินแห่งหนึ่ง * | TFD | หัวหิน | เงินกู้ระยะยาว | 990.00 | 150.00 | 840.00 |

| สถาบันการเงินผู้ให้กู้ | บริษัท | โครงการ | ประเภทสินเชื่อ | วงเงินกู้ | เบิกเงินกู้แล้ว | วงเงินกู้คงเหลือ |
|---------------------------|--------|-------------|----------------|-----------|-----------------|------------------|
| สถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ** | TISCOM | บางเสาธง | เงินกู้ระยะยาว | 420.00 | 218.60 | 201.40 |
| สถาบันการเงินแห่งหนึ่ง | CROWN | The Harbour | เงินกู้ระยะยาว | 510.00 | 233.50 | 276.50 |
| รวม | | | | 3,716.00 | 1,825.05 | 1,890.95 |

หมายเหตุ : * ณ วันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2560 บริษัทได้ชำระหนี้และยกเลิกวงเงินกู้โครงการห้วยหินกับสถาบันการเงิน ไม่มีภาระหนี้ค้างชำระ

** เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2560 บริษัทได้รับเงินกู้เพิ่มจากสถาบันการเงินอีกจำนวน 175.00 ล้านบาท ทำให้มีวงเงินกู้คงเหลือสำหรับโครงการบางเสาธง 26.40 ล้านบาท

นอกจากนี้บริษัทยังคาดว่าจะมีกระแสเงินสดรับจากการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 4 (TFD - W4) การรับรู้รายได้จากการขายห้องชุดจากโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส รายรับจากเงินมัดจำโครงการ เดอะฮาร์เบอร์ วิวเรสซิเดนเซส รายได้จากการขายที่ดินในโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 รายได้จากการขายโรงงานและคลังสินค้า (Green Park I – III) ดังที่ได้กล่าวไว้ในความเสี่ยงด้านการดำรงอัตราส่วนทางการเงินของบริษัทข้างต้น รวมทั้งบริษัทคาดว่าจะได้รับเงินจากการขอยาวงเงินสินเชื่อที่สถาบันการเงินแห่งหนึ่งเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 400 ล้านบาท ขณะนี้อยู่ระหว่างการพิจารณาของสถาบันการเงิน และแผนการระดมทุนและขายวงเงินหุ้นกู้ที่อยู่ระหว่างการนำเสนอเพื่อขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น

อย่างไรก็ดี บริษัทได้เฝ้าระวังและดูแลสภาพคล่องของบริษัทอย่างใกล้ชิดเพื่อให้การชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยในแต่ละงวดตรงตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ โดย ณ วันที่ 7 มีนาคม 2560 บริษัทมียอดตัวแลกเงินที่มีกำหนดชำระในเดือนมีนาคม 2560 (ข้อมูล ณ วันที่ 7 มีนาคม 2560) จำนวน 190 ล้านบาท รวมถึงในเดือนเมษายน 2560 บริษัทมียอดตัวแลกเงินและหุ้นกู้คงค้างที่มีกำหนดชำระจำนวน 537 ล้านบาท และ 200 ล้านบาทตามลำดับ โดยบริษัทมีแผนการชำระคืนเงินต้นสำหรับตัวแลกเงินที่จะครบกำหนดอายุ ดังต่อไปนี้

- รายละเอียดตัวแลกเงินที่จะครบกำหนดชำระเดือนมีนาคม 2560

| วันที่ตัวครบกำหนด | มูลค่า (ล้านบาท) | หมายเหตุ |
|-------------------|------------------|--|
| 13 มี.ค. 2560 | 30 | ตัวมูลค่า 10 ล้านบาท จำนวน 3 ฉบับ |
| 15 มี.ค. 2560 | 10 | ตัวมูลค่า 10 ล้านบาท จำนวน 1 ฉบับ |
| 22 มี.ค. 2560 | 70 | ตัวมูลค่า 10 ล้านบาท จำนวน 7 ฉบับ |
| 27 มี.ค. 2560 | 50 | ตัวมูลค่า 10 ล้านบาท จำนวน 2 ฉบับ ตัวมูลค่า 30 ล้านบาท จำนวน 1 ฉบับ |
| 30 มี.ค. 2560 | 30 | ตัวมูลค่า 10 ล้านบาท จำนวน 3 ฉบับ |
| รวม | 190 | |

- รายละเอียดตัวแลกเงินที่จะครบกำหนดชำระเดือนเมษายน 2560

| วันที่ตัวครบกำหนด | มูลค่า (ล้านบาท) | หมายเหตุ |
|-------------------|------------------|--|
| 3 เม.ย.2560 | 10 | ตัวมูลค่า 10 ล้านบาท จำนวน 1 ฉบับ |
| 5 เม.ย. 2560 | 70 | ตัวมูลค่า 10 ล้านบาท จำนวน 3 ฉบับ ตัวมูลค่า 20 ล้านบาท จำนวน 2 ฉบับ |
| 10 เม.ย. 2560 | 145 | ตัวมูลค่า 10 ล้านบาท จำนวน 10 ฉบับ ตัวมูลค่า 20 ล้านบาท จำนวน 1 ฉบับ ตัวมูลค่า 25 ล้านบาท จำนวน 1 ฉบับ |
| 11 เม.ย. 2560 | 10 | ตัวมูลค่า 10 ล้านบาท จำนวน 1 ฉบับ |
| 17 เม.ย. 2560 | 122 | ตัวมูลค่า 10 ล้านบาท จำนวน 9 ฉบับ ตัวมูลค่า 32 ล้านบาท จำนวน 1 ฉบับ |
| 21 เม.ย. 2560 | 30 | ตัวมูลค่า 10 ล้านบาท จำนวน 3 ฉบับ |
| 26 เม.ย. 2560 | 90 | ตัวมูลค่า 10 ล้านบาท จำนวน 7 ฉบับ ตัวมูลค่า 20 ล้านบาท จำนวน 1 ฉบับ |
| 27 เม.ย. 2560 | 60 | ตัวมูลค่า 10 ล้านบาท จำนวน 2 ฉบับ ตัวมูลค่า 20 ล้านบาท จำนวน 2 ฉบับ |

รวม 537

- รายละเอียดหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระเดือนเมษายน 2560

วันที่ 10 เมษายน 2560 จำนวน 200 ล้านบาท

ทั้งนี้ บริษัทมีแผนจะต่ออายุตัวแลกเงิน ในเดือนมีนาคม และเมษายน 2560 เพื่อใช้ชำระหนี้ตัวแลกเงินและหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระ โดยหากผู้ลงทุนไม่ต่ออายุตัวแลกเงิน หรือไม่สามารถออกตัวแลกเงินใหม่ได้ บริษัทยังคงมีแหล่งเงินทุนจากวงเงินสำรองที่สถาบันการเงินออกให้กับบริษัทซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างการพิจารณาขออนุมัติขอเพิ่มวงเงินสินเชื่อประมาณ 400 ล้านบาท เพื่อนำมาชำระคืนหนี้ นอกจากนี้ บริษัทจะรับรู้รายได้จากโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์ ซึ่งมีลูกค้าทำสัญญาเรียบร้อยแล้วรวมโอนกรรมสิทธิ์ประมาณ 180 ล้านบาท โดยคาดว่าจะสามารถเร่งโอนให้แล้วเสร็จในเดือนมีนาคม – เมษายน 2560 และในเดือนมีนาคม 2560 บริษัทจะได้รับเงินตามสัญญาจะซื้อขายอาคารชุดโครงการ เดอะฮาร์เบอร์ วิว เรสซิเดนซ์ จำนวน 82 ล้านบาท ส่วนตัวแลกเงินส่วนที่เหลืออีกจำนวน 900 ล้านบาท บริษัทมีแผนจะออกหุ้นกู้ชุดใหม่ และแผนการเพิ่มทุนเพื่อไปชำระตัวแลกเงินจำนวนดังกล่าว

หากบริษัทไม่สามารถดำเนินการต่ออายุตัวแลกเงิน และไม่สามารถออกตัวแลกเงินใหม่ได้ตามแผนดังกล่าวข้างต้น รวมถึงแหล่งเงินทุนที่บริษัทได้เตรียมสำรองไว้เพื่อจะนำมาชำระคืนตัวแลกเงินไม่ทันรอบการชำระคืนตัวแลกเงินดังกล่าว บริษัทมีแผนที่จะเข้าไปเจรจากับผู้ค้าตราสารหนี้เพื่อหาแนวทางในการชำระคืนตัวแลกเงินต่อไป นอกจากนี้ บริษัทมีแผนสำรองที่จะใช้ช่องทางในการระดมทุนเพื่อ

เสนอขายหุ้นให้แก่บุคคลในวงจำกัดและ/หรือผู้ถือหุ้นเดิม รวมถึงแผนขยายวงเงินหุ้นกู้ (หนี้สินระยะกลาง) เพื่อจัดหาเงินมาจ่ายชำระตัวแลกเงิน (หนี้สินระยะสั้น) ดังกล่าว ซึ่งจะช่วยเพิ่มสภาพคล่อง และปรับโครงสร้างทางการเงินของบริษัทให้มีความเหมาะสม รวมทั้งลดความเสี่ยงด้านความสามารถชำระหนี้ต้นและดอกเบี้ยที่อาจเกิดขึ้นได้ อย่างไรก็ตาม ตามข้อกำหนดสิทธิ ข้อ 11. เรื่อง กรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ถือเป็นการผิดนัดตามข้อกำหนดสิทธิ (ค) ได้กำหนดไว้ว่า “ผู้ออกหุ้นกู้ผิดนัดชำระหนี้ซึ่งเป็นมูลหนี้ตามสัญญาเงินกู้ ตราสารหนี้หรือซึ่งเป็นมูลหนี้เกิดจากการดำเนินการทางการเงินอื่นใด (เพื่อป้องกันข้อสงสัย ไม่ให้รวมถึงธุรกรรมอนุพันธ์ใดๆ ไม่ว่าจะเกี่ยวข้องกับมูลหนี้ทางการเงินหรือไม่ก็ตาม) เป็นจำนวนเงินรวมกันเกินกว่า 400.00 ล้านบาท หรือเงินสกุลอื่นที่มีจำนวนเทียบเท่า จากการที่ (1) ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ชำระหนี้ดังกล่าวภายในกำหนดชำระหนี้เดิมหรือภายในระยะเวลาที่เจ้าหนี้ขยายให้ หรือ (2) หนี้ดังกล่าวถูกเจ้าหนี้เรียกให้ชำระคืนก่อนกำหนดตามสิทธิของเจ้าหนี้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้เว้นแต่ (1) เป็นการผิดนัดชำระหนี้ในเจ้าหนี้การค้าและการผิดนัดชำระหนี้ดังกล่าวยังไม่มียุติ หรือ (2) เป็นการผิดนัดในมูลหนี้ใดๆ ที่ไม่กระทบต่อการชำระหนี้ต้นและดอกเบี้ยของหุ้นกู้ตามข้อกำหนดสิทธินี้” ซึ่งหากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวอาจทำให้เกิดผลผิดนัดตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ และทำให้หุ้นกู้ทั้งหมดถึงกำหนดชำระโดยพลัน

3.3 ความเสี่ยงในการดำรงสภาพคล่องของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 7,519.95 ล้านบาท เป็นส่วนของหนี้สินระยะสั้นร้อยละ 70.48 และหนี้สินระยะยาวร้อยละ 29.52 ของหนี้สินรวมทั้งหมด โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีหนี้สินระยะสั้นที่ถึงกำหนดชำระในระยะเวลา 1 ปี รวมจำนวน 5,299.88 ล้านบาท แบ่งเป็นตัวแลกเงิน จำนวน 1,839.30 ล้านบาท ส่วนที่เหลือเป็นส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 2,242.91 ล้านบาท ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 655.99 ล้านบาท และ ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่ายที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เท่ากับ 108.76 ล้านบาท และบริษัทมีหนี้สินระยะยาว รวมจำนวน 2,220.08 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นกู้จำนวน 842.85 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 1,048.93 ล้านบาท

เนื่องจากบริษัทมีสัดส่วนหนี้สินระยะสั้นต่อระยะยาวที่ค่อนข้างสูงจึงอาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของบริษัท หากบริษัทไม่สามารถชำระคืนหนี้ตัวแลกเงินระยะสั้นที่จะครบกำหนดไถ่ถอนได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวบริษัทจึงได้มีแนวทางในการบริหารสัดส่วนหนี้สินดังกล่าวโดยการชำระคืนหนี้ระยะสั้นบางส่วนตามแผนการเพิ่มสภาพคล่อง แผนการเพิ่มทุนและขยายวงเงินหุ้นกู้ที่ได้กล่าวไว้ในหัวข้อ ความเสี่ยงด้านการดำรงอัตราส่วนทางการเงินของบริษัท โดยการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุน และออกหุ้นกู้ระยะกลางเพื่อนำมาเงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นดังกล่าวมาชำระคืนหนี้สินระยะสั้นเพื่อปรับโครงสร้างหนี้จากระยะสั้นเป็นระยะกลาง

3.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

3.4.1 ความเสี่ยงด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากกฎหมาย กฎระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีการปรับปรุงแก้ไขเพิ่มเติมอยู่ตลอดเวลา ดังนั้นกลุ่มบริษัทจึงอาจมีความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมกฎระเบียบดังกล่าว อาทิ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน กฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning) กฎหมายผังเมือง การกำหนดพื้นที่สีเขียวซึ่งเป็นพื้นที่ประเภทชนบทและเกษตรกรรมเพิ่มเติม และการกำหนดพื้นที่สีม่วงซึ่งเป็นพื้นที่ประเภทอุตสาหกรรมลดลง เป็นต้น ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ หลักเกณฑ์ และขั้นตอนการพิจารณาโครงการในข้างต้น จะส่งผลกระทบต่อการทำงานของโครงการของกลุ่มบริษัท หรือส่งผลให้โครงการที่กลุ่มบริษัทดำเนินการอยู่เป็นไปอย่างล่าช้า

ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าวโดยการศึกษาและติดตามการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับกฎระเบียบต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการปรับเปลี่ยนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว

3.4.2 ความเสี่ยงจากกรณีพิพาทของโครงการ เดอะโคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน

บริษัท วีเอแอล คอมเมเชี่ยล แอสเซ็ท จำกัด (ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มมิลฟอร์ด โดยกลุ่มมิลฟอร์ดดำเนินธุรกิจโรงแรมและสนามกอล์ฟในบริเวณใกล้เคียงกับโครงการเดอะ โคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน) ได้ฟ้องร้ององค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณ และบริษัท ในฐานะจำเลยร่วม ต่อศาลปกครองกลาง ในข้อหาออกใบอนุญาตก่อสร้างโดยมีระยะห่างจากแนวเขตชายฝั่งทะเลไม่ถึง 200 เมตร ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ซึ่งเป็นการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารที่ฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติของกฎหมาย ให้แก่บริษัท และได้ขอให้ศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้าง และขอให้ศาลระงับการก่อสร้างไว้ชั่วคราวจนกว่าศาลจะมีคำสั่งพิพากษาถึงที่สุด ซึ่งศาลปกครองกลางได้มีคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างไว้ก่อน

ต่อมา บริษัทได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งของศาลปกครองกลางไปยังศาลปกครองสูงสุดเพื่อให้มีคำสั่งเพิกถอนคำสั่งของศาลปกครองกลางแล้ว ซึ่ง ณ วันที่ 27 มีนาคม 2557 ศาลปกครองสูงสุดมีคำสั่งให้ยกเลิกคำสั่งศาลปกครองกลางที่มีคำสั่งระงับการก่อสร้างเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2557 ศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างเฉพาะในส่วนที่เป็นการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยที่มีความสูงจากระดับพื้นดินเกินกว่า 12 เมตรขึ้นไป ทั้งนี้บริษัทได้ยื่นอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษาของศาลปกครองกลางต่อศาลปกครองสูงสุดแล้วเมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2557

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทได้ลงทุนในโครงการดังกล่าวแล้วทั้งสิ้นเป็นเงิน 451.98 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ศาลปกครองกลางมีคำพิพากษาให้บริษัทเป็นฝ่ายแพ้คดี บริษัทยังสามารถขออุทธรณ์คำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลปกครองกลางต่อศาลปกครองสูงสุดได้ ซึ่งหากถึงที่สุดแล้วศาลปกครองสูงสุดตัดสินว่าบริษัทไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างตามแบบเดิมได้ บริษัทก็สามารถเปลี่ยนแปลงแบบให้สอดคล้องตามบทบัญญัติของกฎหมาย ซึ่งอาจทำให้โครงการมีขนาดเล็กลง หรืออาจพิจารณาขายโครงการดังกล่าวออกไปให้แก่นักลงทุนรายอื่น ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัทเป็นฝ่ายแพ้คดีและมีคำพิพากษา หรือคำสั่งให้เพิกถอนใบอนุญาต บริษัทก็สามารถดำเนินคดีฟ้องร้องกับองค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณ ให้ชดเชยความเสียหายและเรียกร้องค่าเสียหายโอกาสทางธุรกิจของบริษัทได้

แต่อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของบริษัทได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องและผลเสียหายจากการถูกระงับการก่อสร้างดังกล่าวและเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นกับมูลค่าของโครงการของบริษัท ดังนั้นบริษัทจึงไม่ได้บันทึกค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการหรือประมาณการหนี้สินจากคดีดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ทั้งนี้มูลค่าของโครงการดังกล่าวได้รับการประเมินจาก บริษัท แอสเซ็ท เอเซีย คอร์ปอเรชั่น จำกัด เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2559 ซึ่งมีมูลค่าประเมินเท่ากับ 484 ล้านบาท โดยมูลค่าประเมินดังกล่าวสูงกว่าเงินลงทุนในปัจจุบันของบริษัท ณ วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2560 บริษัทได้ใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการหัวหินเป็นส่วนหนึ่งของหลักประกันที่บริษัทใช้เป็นหลักประกันในการออกหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2560

3.4.3 ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพิ่มเติมเพื่อพัฒนานิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทได้ขยายการลงทุนโดยซื้อที่ดินเปล่าเพิ่มขึ้นในบริเวณใกล้เคียงกับนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 1 แล้วประมาณ 1,977 ไร่ เพื่อพัฒนาเป็นนิคมอุตสาหกรรมแห่งใหม่ภายใต้ชื่อ “นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2” โดยในโครงการใหม่นี้ บริษัทมีแผนจะขายพื้นที่ออกไปประมาณ 2,500 ไร่ และอยู่ระหว่างเร่งดำเนินการพัฒนาที่ดิน ปรับสภาพภูมิทัศน์ จัดทำและออกแบบระบบสาธารณูปโภคต่างๆ พร้อมกับการจัดทำรายงาน EIA เพื่อยื่นขออนุญาตกับหน่วยงานราชการ ซึ่งบริษัทคาดว่าจะได้รับใบอนุญาต EIA ภายในไตรมาสที่ 2 ของปี 2560 ดังนั้นบริษัทจึงอาจมีความเสี่ยงจากการที่ไม่สามารถซื้อที่ดินเพิ่มเติมเพื่อพัฒนานิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ได้ครบตามจำนวนหรือในทำเลที่ต้องการ หรืออาจมีความเสี่ยงจากการที่ราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้น ส่งผลให้บริษัทไม่มีที่ดินซึ่งมีขนาดและทำเลตามที่ต้องการตามแผนการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ที่ได้กำหนดไว้ หรือส่งผลให้บริษัทมีต้นทุนในการพัฒนาโครงการดังกล่าวสูงขึ้น ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

อย่างไรก็ดี บริษัทมีแนวทางในการบริหารความเสี่ยงดังกล่าวโดยการทำสัญญากับนายหน้าจัดหาที่ดิน เพื่อให้ทำหน้าที่นายหน้าในการเจรจาและต่อรองราคาตามเงื่อนไขที่บริษัทกำหนด และดำเนินการให้บริษัทซื้อที่ดินเป็นที่เรียบร้อยแล้ว อีกทั้งนายหน้าจัดหาที่ดินของบริษัท มีทั้งบุคคลนอกพื้นที่จังหวัดฉะเชิงเทรา และบุคคลในพื้นที่จังหวัดฉะเชิงเทรา ส่งผลให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปอย่างคล่องตัวมากขึ้น

3.4.4 ความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมาก่อสร้าง

ผู้รับเหมาก่อสร้างมีความจำเป็นอย่างยิ่งต่อธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นบริษัทและบริษัทย่อยจึงมีความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมาก่อสร้าง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อเนื่องให้งานก่อสร้างและการพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัท เกิดความล่าช้าจากกำหนดการที่วางไว้ได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

อย่างไรก็ดี บริษัทและบริษัทย่อยมีแนวทางในการบริหารความเสี่ยงดังกล่าว โดยมีนโยบายในการจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้างผ่านการเปิดประมูล โดยหลังจากการพิจารณาผู้รับเหมาก่อสร้างที่ได้คัดสรรแล้ว บริษัทและบริษัทย่อยจะติดตามการดำเนินการของผู้รับเหมาก่อสร้าง และทำการประเมินผู้รับเหมาก่อสร้าง โดยพิจารณาจากคุณภาพของผลงาน ทั้งนี้ หากผู้รับเหมาก่อสร้างผ่านการประเมินของบริษัทและบริษัทย่อย จะมีการเก็บรายชื่อผู้รับเหมาก่อสร้างนั้นไว้ในทะเบียนรายชื่อผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ (Approved Supplier List) เพื่อพิจารณาในการดำเนินการก่อสร้างในโครงการต่อไปของกลุ่มบริษัท

3.4.5 ความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจ และปัญหาทางการเมือง

ธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย อาจได้รับผลกระทบจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ ปัญหาการเมือง และปัจจัยมหภาคอื่นๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม ธุรกิจโรงงานมาตรฐาน/คลังสินค้า และธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าเนื่องจากมีกลุ่มลูกค้าหลักเป็นผู้ประกอบการจากต่างประเทศ ซึ่งอาจพิจารณาลดการลงทุนหรือย้ายฐานการลงทุนออกจากประเทศไทยและส่งผลกระทบต่อเนื่องแก่อุปสงค์ในธุรกิจข้างต้น ดังนั้นความเสี่ยงดังกล่าวจึงอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

อย่างไรก็ดี กลุ่มบริษัทมีแนวทางในการบริหารความเสี่ยงดังกล่าว โดยการกระจายความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจที่หลากหลาย ทั้งการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย และการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานให้เช่า เป็นต้น นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังให้ทางเลือกแก่ผู้ประกอบการในการเลือกลงทุนซื้อหรือเช่าสินทรัพย์ที่ดินโรงงาน และคลังสินค้า เพื่อลดความเสี่ยงจากการลงทุนให้แก่ลูกค้าของกลุ่มบริษัท ซึ่งสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้ อีกทั้ง

ยังช่วยลดความผันผวนของอุปสงค์ในธุรกิจของกลุ่มบริษัท จากผลกระทบด้านเศรษฐกิจ การเมือง และจากปัจจัยมหภาคอื่นๆ เช่นเดียวกัน

3.4.6 ความเสี่ยงในการต่อสัญญาเช่า

ธุรกิจการก่อสร้างโรงงานมาตรฐานหรือคลังสินค้าให้ลูกค้าเช่าในนิคมอุตสาหกรรมหรือเขตอุตสาหกรรมหลายแห่งของ บริษัท มีความเสี่ยงในการจัดหาลูกค้าใหม่ หรือในกรณีที่มิได้ลูกค้าอยู่ในปัจจุบันแล้วแต่สัญญาเช่ามีระยะสั้น ซึ่งอายุสัญญาเช่าเฉลี่ยจะเท่ากับ 3 ปี เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่าแล้ว ลูกค้าอาจพิจารณาไม่ต่อสัญญา ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้ในอนาคตของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม จากผลประกอบการที่ผ่านมา อัตราการเช่าพื้นที่ของโรงงานและคลังสินค้ามาตรฐานของบริษัท หรือบางครั้งไม่สามารถก่อสร้างโรงงานและคลังสินค้าได้ทันกับความต้องการของลูกค้า ประกอบกับลูกค้าส่วนใหญ่จะมีการต่อสัญญา ส่งผลให้ระยะเวลาที่โรงงานและคลังสินค้าว่างมีน้อยมาก ดังนั้นความเสี่ยงในเรื่องนี้จึงมีค่อนข้างต่ำ และสามารถแข่งขันกับคู่แข่งรายอื่นได้

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า มีความเสี่ยงจากกรณีที่ผู้เช่าอาจพิจารณาไม่ต่ออายุสัญญาเช่า โดยสัญญาเช่าส่วนใหญ่มีอายุสัญญาเท่ากับ 3 ปี ดังนั้นในกรณีที่ผู้เช่าจำนวนมากไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและบริษัทไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนได้ จะส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของบริษัท อย่างไรก็ตาม จากผลการดำเนินงานที่ผ่านมา อัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานโดยเฉลี่ยสูงถึงร้อยละ 80 ขึ้นไป ประกอบกับลูกค้าส่วนใหญ่จะมีการต่อสัญญา เนื่องจากอาคารสำนักงานของบริษัท มีทำเลที่ตั้งที่ดีซึ่งเป็นจุดยุทธศาสตร์ อีกทั้งราคาเช่าของทั้งสองอาคารสามารถแข่งขันกับคู่แข่งรายอื่นได้ ดังนั้นความเสี่ยงดังกล่าวจึงมีโอกาสน้อยที่จะส่งผลกระทบต่อบริษัทค่อนข้างต่ำ

3.4.7 ความเสี่ยงในการต่ออายุสัญญาสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงในธุรกิจอาคารสำนักงาน

เนื่องจาก SG ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน เอส จี ทาวเวอร์ 1 โดยเช่าทำสัญญากับสำนักงานพระคลังข้างที่ และได้ลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน เดอะ มิลเลนเนีย (อาคาร เอส จี ทาวเวอร์ 2) โดยเช่าทำสัญญากับบริษัท จี เอฟ โฮลดิ้งส์ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า ทั้งนี้ อายุสัญญาเช่าระหว่าง SG และพระคลังข้างที่ มีระยะเวลา 30 ปี และจะครบกำหนดอายุสัญญาในเดือนตุลาคม 2566 ซึ่งเหลือระยะเวลาอีกประมาณ 7 ปี และอายุสัญญาเช่าช่วงระหว่าง SG และบริษัท จี เอฟ โฮลดิ้งส์ จำกัด มีระยะเวลา 30 ปี และจะครบกำหนดอายุสัญญาในเดือนพฤศจิกายน 2568 ซึ่งเหลือระยะเวลาอีกประมาณ 9 ปี ดังนั้น SG จึงมีความเสี่ยงจากการที่ไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงกับ สำนักงานพระคลังข้างที่ และบริษัท จี เอฟ โฮลดิ้งส์ จำกัด ตามลำดับได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยในอนาคตได้อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ในปี 2558 SG มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ 182.18 ล้านบาท และกำไรสุทธิ 18.25 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.01 ของรายได้รวม และ ปี 2559 SG มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ 180.85 ล้านบาท และกำไรสุทธิ 21.38 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.82 ของรายได้รวม

3.4.8 ความเสี่ยงจากการต้องจ่ายค่าชดเชยตามข้อตกลงระหว่างบริษัทและบริษัทย่อยกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II

เนื่องจากในเดือนธันวาคม 2555 และ สิงหาคม 2556 บริษัทและ TISCOM ได้ขายทรัพย์สินให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II ซึ่งประกอบด้วยที่ดินและอาคารโรงงานให้เช่าในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร และนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II นอกจากนั้น TISCOM ได้โอนสิทธิการเช่าที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังให้แก่ กองทุนอสังหาริมทรัพย์ M-II รวมถึงได้ตกลงขายที่ดินพร้อมอาคารและสิ่งปลูกสร้างให้เช่าที่ตั้งอยู่ในโครงการกิ่งแก้วซึ่งในสัญญาข้างต้น ได้ระบุข้อตกลงที่อาจส่งผลให้บริษัท และ TISCOM ต้องจ่ายค่าชดเชย หรือมีภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในอนาคต ดังนี้

(ก) ข้อตกลงกระทำการของบริษัทและ TISCOM เกี่ยวกับสิทธิการเช่าของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II ในสัญญาเช่าที่ดินของการท่าเรือแห่งประเทศไทย (การทำเรือ) : ซึ่งจะครบกำหนดเดือนธันวาคม 2561 กำหนดว่า บริษัทและ TISCOM ตกลงรับผิดชอบร่วมกันเพื่อชดเชยความเสียหายให้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II เท่ากับ 10 ล้านบาท ในกรณีที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II ไม่สามารถจดทะเบียนต่ออายุสิทธิการเช่าที่ดินของการท่าเรือฯ ให้เพิ่มขึ้นอย่างน้อยเท่ากับระยะเวลาเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินกับกทอ. ได้

(ข) ข้อตกลงดำเนินการในส่วนทรัพย์สินของ TISCOM (กรณีที่ดินในโครงการกึ่งแก้วถูกเวนคืน) : กำหนดว่าบริษัท และ TISCOM ตกลงร่วมกันในการชำระเงินชดเชยให้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II โดยคำนวณจากเงินชดเชยต่อตารางเมตรคูณด้วยพื้นที่เช่าแปลงที่ได้รับผลกระทบจากการเวนคืน ในกรณีที่ที่ดินโครงการกึ่งแก้วถูกเวนคืนไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใดหรือทั้งหมด นอกจากนั้น บริษัท และ TISCOM ตกลงดำเนินการก่อสร้างทดแทน ปรับปรุง หรือซ่อมแซม ทรัพย์สินดังกล่าวให้อยู่ในสภาพที่พร้อมใช้งานตามรูปแบบเดิมที่มีอยู่ก่อนการเวนคืน ในกรณีที่การเวนคืนที่ดินดังกล่าวส่งผลให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II หรือผู้เช่ารายย่อยไม่สามารถใช้ประโยชน์ หรือต้องมีการก่อสร้างทดแทน ปรับปรุง หรือซ่อมแซมซึ่งทรัพย์สินไม่ว่าส่วนใดส่วนหนึ่ง

(ค) ข้อตกลงดำเนินการในส่วนทรัพย์สินของ TISCOM (กรณีไม่สามารถต่อสัญญาเช่ากับกลุ่มสวบแซม) ซึ่งครบกำหนดช่วงแรก เดือนกุมภาพันธ์ 2579 และได้ทำสัญญาเช่าช่วงที่ 2 ต่อไปอีก 30 ปี ซึ่งจะครบกำหนดเดือนกุมภาพันธ์ 2609 กำหนดว่าบริษัทและ TISCOM ตกลงชำระค่าชดเชยให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II เท่ากับ 40 ล้านบาท ในกรณีที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II ไม่สามารถต่อสัญญาเช่ากับกลุ่มสวบแซม (ผู้ให้เช่าที่ดิน ตามสัญญาเช่าและพัฒนาที่ดินกับ TISCOM) และจดทะเบียนการเช่าดังกล่าวเป็นระยะเวลา 30 ปี ได้

ดังนั้น บริษัท และ TISCOM อาจมีความเสี่ยงจากการต้องจ่ายค่าชดเชยตามข้อตกลงในสัญญาข้างต้นกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II ได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้บริษัท และ TISCOM มีภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมตามข้อตกลงดังกล่าวได้ในอนาคต

3.4.9 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงลูกค้ารายใหญ่

จากการที่บริษัทมีลูกค้ารายใหญ่ในคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าในประเทศอังกฤษจำนวน 2 แห่ง ซึ่งแต่ละแห่งจะมีผู้เช่ารายใหญ่เพียงรายเดียวเช่าเต็มพื้นที่ ซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสี่ยงจากการไม่ต่อสัญญาเช่าของผู้เช่าได้ และอาจจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของบริษัท และบริษัทอยู่ในอนาคตได้ อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าได้มีการทำสัญญาเช่าระยะยาว อีกทั้ง ผู้เช่าเดิมมีแนวโน้มที่จะต่ออายุสัญญาเช่าต่อไปอีก เนื่องจาก ผู้เช่าได้เช่าคลังสินค้าและโรงงานเพื่อประกอบธุรกิจมาเป็นระยะเวลายาวนาน การเปลี่ยนทำเลที่ตั้งโรงงานใหม่จะเกิดภาระค่าใช้จ่ายในการจัดหาและขนย้ายทรัพย์สิน และเครื่องจักรเป็นจำนวนมาก

3.5 ความเสี่ยงด้านการเงิน

3.5.1 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และกฎเกณฑ์ของธนาคารแห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย

1. ผลกระทบต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้า

เนื่องจากลูกค้าส่วนใหญ่ในกลุ่มธุรกิจอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย จะขอการสนับสนุนเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน ดังนั้นอัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขการชำระเงินกู้ จึงเป็นปัจจัยที่สำคัญต่อการตัดสินใจซื้ออาคารชุดพักอาศัยของลูกค้า ในกรณีอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพิ่มสูงขึ้น จะส่งผลต่อต้นทุนทางการเงินของลูกค้าและอาจทำให้ลูกค้าชะลอการตัดสินใจซื้อออกไปได้

ทั้งนี้ บริษัทมีแนวทางในการบริหารความเสี่ยงดังกล่าวโดยการศึกษาถึงพฤติกรรมและความต้องการของลูกค้า พร้อมทั้งจัดเงื่อนไขการซื้อและการผ่อนชำระเงินค่างวดนี้ให้กับลูกค้า เพื่อให้สามารถตอบสนองความต้องการและสามารถแบ่งเบาภาระทางการเงินในการซื้ออาคารชุดพักอาศัยของลูกค้าให้มากที่สุด

2. ผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัท

เนื่องจากกลุ่มบริษัท มีการขอรับการสนับสนุนเงินกู้จากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ทั้งในปัจจุบันและโครงการที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ดังนั้นการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย จะส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัท ด้วยเช่นกัน

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎเกณฑ์ของธนาคารแห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากปัจจุบัน ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ติดตามการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ต่างๆ โดยเน้นด้านคุณภาพการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น ส่งผลให้ธนาคารพาณิชย์เริ่มมีการเพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น พร้อมทั้งมีการปรับเกณฑ์การถ่วงดุลสินเชื่อและปรับลดวงเงินสินเชื่อต่อหลักประกันสำหรับลูกค้าโครงการทั่วไปที่ไม่ใช่โครงการของผู้ประกอบการรายใหญ่ ดังนั้นกลุ่มลูกค้าที่ขอสนับสนุนเงินกู้จากสถาบันการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยดังกล่าวจะต้องเตรียมเงินดาวน์มากขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อและการตัดสินใจซื้อของลูกค้า ทั้งนี้ในทางกลับกัน การที่ธนาคารพาณิชย์เพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้นจะเป็นการช่วยกลุ่มบริษัทในการคัดกรองกลุ่มลูกค้าได้ในระดับหนึ่ง ซึ่งจะเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีคุณภาพและมีกำลังซื้อที่แท้จริง

3.5.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับสภาพคล่องและการเข้าถึงแหล่งเงินทุน

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องใช้การลงทุนสูง เริ่มตั้งแต่การลงทุนซื้อที่ดิน การพัฒนาที่ดิน การก่อสร้าง และการขาย กิจกรรมดังกล่าวล้วนต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากจนกว่ากลุ่มบริษัทจะได้รับชำระหนี้ส่วนใหญ่ของมูลค่าขายในวันโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งจะเกิดขึ้นเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทมีระยะเวลาในการบริหารโครงการประมาณ 2 – 5 ปีขึ้นไปแล้วแต่ประเภทและขนาดของโครงการ ดังนั้นธุรกิจจึงมีความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารสภาพคล่องทางการเงินและการเข้าถึงแหล่งเงินทุนที่จะต้องใช้ในการดำเนินธุรกิจ

อย่างไรก็ดี บริษัทมีแนวทางในการบริหารความเสี่ยงดังกล่าว โดยการพัฒนาโครงการอย่างระมัดระวัง ตั้งแต่การเลือกทำเลที่ดิน การศึกษาและวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ และการว่าจ้างที่ปรึกษาโครงการเพื่อให้ทุกโครงการประสบความสำเร็จ นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยยังได้ระดมเงินทุนผ่านช่องทางต่างๆ ที่หลากหลาย ทั้งการระดมทุนผ่านตลาดทุน และการระดมทุนจากสถาบันการเงิน เป็นต้น เพื่อลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงแหล่งเงินทุนแหล่งใดแหล่งหนึ่ง

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

4.1 ภาระผูกพันในทรัพย์สินของบริษัท

4.1.1 ที่ดิน โรงงานและคลังสินค้าเพื่อขาย/ให้เช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดิน โรงงานและคลังสินค้าเพื่อขาย/ให้เช่า ดังนี้

| นิคมอุตสาหกรรม /ศูนย์ คลังสินค้า | เนื้อที่ (ไร่) | โรงงาน/ คลังสินค้าที่ มีผู้เช่า (อาคาร) | โรงงาน/ คลังสินค้า ที่ว่าง (อาคาร) | โรงงาน/ คลังสินค้าที่ อยู่ระหว่าง การก่อสร้าง (อาคาร) | รวม (อาคาร) | มูลค่าตาม บัญชี (ล้านบาท) | หมายเหตุ/ภาระผูกพัน |
|--|-------------------|--|---|---|----------------|---------------------------------|--|
| TFD <u>ที่ดิน</u> นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 | 1,977.35 | - | - | - | - | 4,120.60 | ค้ำประกันสินเชื่อกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ด้วยพื้นที่ 856.31 ไร่ วงเงิน 1,796.00 ล้านบาท โดยยอดเงินกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 อยู่ที่ 305.22 ล้านบาท เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2560 บริษัทได้ใช้ที่ดิน 417.74 ไร่ ราคาประเมิน 829.00 ล้านบาท เป็นหลักประกันในการออกหุ้นกู้ ครั้งที่ 1/2560 |
| TISCOM <u>โรงงาน</u> นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง โรงงานสำเร็จรูปบางเสาธง | 9.62 58.10 | 3 1 | 2 20 | - - | 5 21 | 2.05 941.76 | - ค้ำประกันสินเชื่อกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งวงเงิน 425 ล้านบาท โดยยอดเงินกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 อยู่ที่ 210.90 ล้านบาท เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2560 บริษัทได้รับเบิกเงินกู้เพิ่มอีกจำนวน 175.00 ล้านบาท ทำให้มียอดเงินกู้เพิ่มขึ้นเป็น 385.90 ล้านบาท |

| นิคมอุตสาหกรรม /ศูนย์ คลังสินค้า | เนื้อที่ (ไร่) | โรงงาน/ คลังสินค้าที่ มีผู้เช่า (อาคาร) | โรงงาน/ คลังสินค้า ที่ว่าง (อาคาร) | โรงงาน/ คลังสินค้าที่ อยู่ระหว่าง การก่อสร้าง (อาคาร) | รวม (อาคาร) | มูลค่าตาม บัญชี (ล้านบาท) | หมายเหตุ/ภาระผูกพัน |
|---|-------------------|--|---|---|----------------|---------------------------------|---|
| <u>คลังสินค้า</u> คลังสินค้าท่าสะพาน | 75.00 | 1.50 | 6.50 | - | 8 | 1,035.45 | ค้าประกันสินเชื่อกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งวงเงิน 540.00 ล้านบาท โดยยอดเงินกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 อยู่ที่ 462.42 ล้านบาท |
| <u>Barnsley</u> <u>คลังสินค้าในประเทศอังกฤษ</u> Beatson Clark | 32.06 | 2 | | - | 2 | 259.59 | ค้าประกันสินเชื่อกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งในประเทศอังกฤษ วงเงิน 160.51 ล้านบาท โดยยอดเงินกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 อยู่ที่ 108.99 ล้านบาท |
| <u>Bognor</u> <u>คลังสินค้าในประเทศอังกฤษ</u> John Wiley & Sons Limited | 30.48 | 5 | | | 5 | 694.51 | ค้าประกันสินเชื่อกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ในประเทศอังกฤษ วงเงิน 454.78 ล้านบาท โดยยอดเงินกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 อยู่ที่ 320.91 ล้านบาท |
| รวม | 2,182.61 | 12.50 | 28.50 | - | 41 | 7,053.96 | |

4.1.2 อาคารชุดพักอาศัย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีอาคารชุดพักอาศัยที่อยู่ระหว่างการพัฒนาดังนี้

| โครงการ | เนื้อที่ (ไร่) | วันที่ ประเมิน | ราคา ประเมิน (ล้านบาท) | มูลค่าตาม บัญชี (ล้านบาท) | หมายเหตุ/ภาระผูกพัน |
|------------------------------|----------------|-------------------|------------------------------|---------------------------------|---|
| TFD | | | | | |
| เดอะโคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน | 9.11 | 2 ธ.ค. 59 | 484.22 | 451.98 | ค้าประกันสินเชื่อกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งวงเงิน 990.00 ล้านบาท โดยยอดเงินกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 อยู่ที่ 55.00 ล้านบาท เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2560 บริษัทได้ปลดหนี้กับสถาบันการเงิน และนำมาวางเป็นหลักประกันในการออกหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2560 |
| มหาดเล็ก เรสซิเดนซ์ | 1.82 | 30 ธ.ค. 60 | 411.00 | 270.52 | - |
| CROWN | | | | | |
| 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์ | 2.93 | 19 มิ.ย. 59 | 2,228.30 | 1,016.29 | ค้าประกันสินเชื่อกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งวงเงิน 940.00 ล้านบาท โดยยอดเงินกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 อยู่ที่ 63.37 ล้านบาท เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2560 บริษัทได้ปลดหนี้กับสถาบันการเงินเรียบร้อยแล้ว |
| เดอะฮาเบอร์ วิวเรสซิเดนซ์ | 1.83 | 25 เม.ย. 59 | 366.75 | 513.86 | ค้าประกันสินเชื่อกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งวงเงิน 510 ล้านบาท โดยยอดเงินกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 อยู่ที่ 233.50 ล้านบาท |
| รวม | 15.69 | | 3,490.27 | 2,252.65 | |

4.1.3 อาคารสำนักงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ดังนี้

| อาคารสำนักงาน | พื้นที่ (ตรม.) | วันที่ประเมิน | ราคาประเมิน (ล้านบาท) | มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท) | หมายเหตุ/ภาวะผูกพัน |
|-------------------------|-------------------|---------------|--------------------------|-----------------------------|---------------------|
| SG | | | | | |
| เอส จี แลนด์ ทาวเวอร์ 1 | 14,924.82 | 7 ต.ค. 2559 | 252.00 | 170.14 | - |
| มิลเลนเนีย | 11,931.65 | 7 ต.ค. 2559 | 301.00 | 232.72 | - |
| รวม | 26,856.47 | | 553.00 | 402.86 | |

4.1.4 สินทรัพย์ถาวรอื่นๆ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ถาวรอื่นๆ ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

| สินทรัพย์ | TFD | TISCOM | SG | CROWN | TFDRM | รวม |
|-------------------------|---------|--------|---------|--------|-------|---------|
| ส่วนปรับปรุงตกแต่งอาคาร | 14.26 | 2.62 | - | 0.08 | | 16.96 |
| อุปกรณ์สำนักงาน | 8.11 | 1.91 | 7.57 | 0.28 | 0.02 | 17.89 |
| อุปกรณ์ดำเนินงาน | 62.21 | 0.10 | 8.47 | 0.33 | | 71.11 |
| เฟอร์นิเจอร์ | - | - | - | 0.01 | | 0.01 |
| ยานพาหนะ | 43.02 | 6.87 | - | - | | 49.89 |
| หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม | (54.51) | (8.52) | (15.62) | (0.37) | | (79.02) |
| รวม | 73.09 | 2.99 | 0.42 | 0.33 | 0.02 | 76.84 |

4.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาหลักในการดำเนินงาน

4.2.1 สัญญาเช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีสัญญาเช่าที่ดิน ดังนี้

| ลำดับ | คู่สัญญา | รายละเอียดทรัพย์สิน | ระยะเวลา | อายุคงเหลือ | ค่าเช่าต่อปี (ล้านบาท) |
|-------|--|---------------------------------------|--|-------------|------------------------|
| 1 | TFD (ผู้เช่า) กับสำนักงานพระคลังข้างที่ (ผู้ให้เช่า) | โครงการหาดเล็ก เรสซิเดนเซส | สัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาการปลูกสร้างอาคาร | 30 ปี | 6.00 |
| 2 | TISCOM (ผู้เช่า) กับ กนอ. (ผู้ให้เช่า) | ที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง | ประมาณ 14 ปี 288 วัน (18 มีนาคม 2547 ถึง 31 ธันวาคม 2561) | 2 ปี | 2.05 |
| 3 | SG (ผู้เช่า) กับสำนักงานพระคลังข้างที่ (ผู้ให้เช่า) | อาคารสำนักงาน เอส จี แลนด์ ทาวเวอร์ 1 | 30 ปี (1 พฤศจิกายน 2536 ถึง 31 ตุลาคม 2566) | 7 ปี | 4.03 |
| 4 | SG (ผู้เช่าช่วง) กับบริษัท จี เอฟ ไฮลด์ิงส์ จำกัด (ผู้ให้เช่าช่วง) | อาคารสำนักงาน มิลเลนเนีย | 30 ปี (1 ธันวาคม 2538 ถึง 30 พฤศจิกายน 2568) | 9 ปี | 3.50 |
| 5 | TFD (ผู้เช่า) กับบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ผู้ให้เช่า) | อาคารสำนักงาน | 3 ปี (1 มกราคม 2560 ถึง 31 ธันวาคม 2562) | 3 ปี | 15.35 |

4.2.2 การลงทุนในที่ดินพร้อมคลังสินค้าที่ประเทศอังกฤษ จำนวน 2 แห่ง

1. Barnsley ได้ลงทุนซื้อที่ดินจำนวน 2 แปลง เนื้อที่ 32.04 ไร่ พร้อมคลังสินค้า จำนวน 2 หลัง พื้นที่รวม 15,816 ตารางเมตร มูลค่ารวม 6.6 ล้านปอนด์ ในวันที่ 29 เมษายน 2557 ปัจจุบัน Beatson Clark Limited ซึ่งเป็นผู้ผลิตภาชนะแก้ว สำหรับใช้ในธุรกิจ

เคมีภัณฑ์ อาหาร และเครื่องดื่ม เป็นผู้เช่าคลังสินค้าดังกล่าว มีระยะเวลาสัญญา 20 ปี ตั้งแต่ 15 พฤษภาคม 2544 ถึง 15 พฤษภาคม 2564 มีรายได้ค่าเช่า ปีละ 605,000 ปอนด์

2. Bognor Regis Warehouse Limited ได้ก่อตั้งเมื่อวันที่ 27 มกราคม 2558 ได้ลงทุนซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่ 30.48 ไร่ ซึ่งประกอบด้วยอาคารคลังสินค้าและโรงงาน(ชั้นเดียว) จำนวน 4 หลัง อาคารสำนักงาน 2 ชั้น และที่พักอาศัย 1 หลัง มีพื้นที่ 27,628 ตารางเมตร มูลค่ารวม 16.6 ล้านปอนด์ ปัจจุบันได้ให้ John Wiley & Sons Limited ซึ่งดำเนินธุรกิจด้านการผลิตสิ่งพิมพ์ระดับโลกเพื่อใช้ในการเรียนการสอน การวิจัย การพัฒนาอาชีพและการศึกษา และยังเป็นบริษัทในเครือของ John Wiley & Sons Inc. ซึ่งเป็นบริษัทมหาชน เมื่อปี 1962 และได้เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ นิวยอร์ก (NYSE) เมื่อปี 1995 อายุสัญญาเช่า 15 ปี ถึงเดือนสิงหาคม 2564 มีรายได้ค่าเช่าปีละ 1,700,000 ปอนด์

4.3 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทมีนโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วม ที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักของบริษัทหรือธุรกิจที่เอื้อประโยชน์ให้กับบริษัทเพื่อขยายธุรกิจและแยกขอบเขต อำนาจหน้าที่ความรับผิดชอบในการดำเนินธุรกิจ ทั้งนี้บริษัทมีนโยบายที่จะควบคุมดูแลบริษัทที่ลงทุน โดยจะส่งกรรมการเข้าไปเป็นตัวแทนในบริษัทเหล่านั้น หากเป็นบริษัทย่อย บริษัทจะส่งตัวแทนเข้าเป็นกรรมการมากกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และในบริษัทร่วมตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยกรรมการที่บริษัทจะส่งเข้าไปจะต้องรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบถึงผลการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมที่อาจมีผลกระทบต่อบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

ในกรณีที่บริษัทย่อยจะดำเนินการซื้อหรือขายทรัพย์สินของบริษัทหรือบริษัทจะให้การสนับสนุนทางการเงินแก่บริษัทย่อยเหล่านั้น รวมทั้งการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในเรื่องอื่นใด ตามประกาศและหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์การดำเนินการในเรื่องดังกล่าว จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องก่อนทุกครั้ง นอกจากนี้หากบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมที่มีอำนาจควบคุม มีการดำเนินการที่อาจเกิดผลเสียหายต่อบริษัทตัวแทนของบริษัทที่เป็นกรรมการในบริษัทนั้นๆ ต้องรายงานและได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทก่อนการดำเนินการทุกครั้ง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทได้ลงทุนในบริษัทย่อยมูลค่ารวม 949.97 ล้านบาท และมีมูลค่าตามบัญชีคงเหลือเท่ากับ 908.47 ล้านบาท ประกอบด้วย

| บริษัทย่อย | ลักษณะธุรกิจ | ทุนชำระ แล้ว (ล้านบาท) | สัดส่วน การ ลงทุน (ร้อยละ) | มูลค่าเงิน ลงทุน (ตามราคา ทุน) (ล้านบาท) | ค่าเผื่อการ ลดลงของ มูลค่าเงิน ลงทุน (ล้านบาท) | มูลค่าเงิน ลงทุน(ตาม บัญชี) (ล้านบาท) |
|---|---|------------------------------|-------------------------------------|--|--|--|
| บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เชอวิสเซส จำกัด | ก่อสร้างโรงงานมาตรฐานและ คลังสินค้าเพื่อวัตถุประสงค์ขาย และให้เช่า | 400.00 | 100.00 | 397.55 | 41.49 | 356.05 |
| บริษัท เอสจี แลนด์ จำกัด | อาคารสำนักงานเพื่อ วัตถุประสงค์ให้เช่า | 100.45 | 49.91 | 45.52 | - | 45.52 |
| บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | อาคารชุดที่อยู่อาศัยเพื่อ วัตถุประสงค์ขาย | 701.00 | 100.00 | 496.90 | - | 496.90 |
| บริษัท ทีเอฟดี เรียวเอสเตท แมน เนจเม้นท์ จำกัด | เป็นผู้จัดการบริหารกองทรัสต์ เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า | 10.00 | 100.00 | 10.00 | | 10.00 |
| รวม | | | | 949.97 | 41.49 | 908.47 |

ทั้งนี้ บริษัท เอสจี แลนด์ จำกัด (SG) เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง TFD และ Schubert Holdings Pte.Ltd.

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

คดีความ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีรายละเอียด ดังนี้

- ก) ในปี 2555 บริษัทถูกบริษัทอีกแห่งหนึ่ง (โจทก์) ฟ้องร้องในฐานะจำเลยร่วม (จำเลยที่ 4) กับองค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณ โดยโจทก์ขอให้ศาลมีคำสั่งเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ของโครงการเดอะโคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน ซึ่งเป็นโครงการของบริษัทในข้อหาออกใบอนุญาตก่อสร้างโดยมีระยะห่างจากแนวเขตชายฝั่งทะเลไม่ถึง 200 เมตร ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม จึงเป็นการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติของกฎหมาย และห้ามผู้ถูกฟ้องคดีดำเนินการก่อสร้างหรือกระทำการใดๆ จนกว่าคดีจะถึงที่สุด ต่อมาเมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2556 ศาลปกครองชั้นต้นมีคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคารตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคารไว้ก่อนเป็นการชั่วคราวจนกว่าศาลจะมีคำพิพากษาหรือคำสั่งเป็นอย่างอื่น ทั้งนี้ บริษัทได้ยื่นคำร้องอุทธรณ์คำสั่งของศาลปกครองชั้นต้นแล้วเมื่อวันที่ 25 กันยายน 2556
- เมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2557 ศาลปกครองสูงสุดมีคำสั่งไม่เห็นพ้องด้วยกับคำสั่งของศาลปกครองชั้นต้น โดยมีคำสั่งกลับคำสั่งของศาลปกครองชั้นต้น เป็นให้ยกคำขอกำหนดมาตรการหรือวิธีการคุ้มครองเพื่อบรรเทาทุกข์ชั่วคราวก่อนการพิพากษา
- เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2557 ศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเฉพาะในส่วนที่เป็นการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยที่มีความสูงจากระดับพื้นดินเกินกว่า 12 เมตรขึ้นไป ทั้งนี้ บริษัทได้ยื่นอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษาของศาลปกครองกลางต่อศาลปกครองสูงสุดแล้วเมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2557
- ฝ่ายบริหารของบริษัทได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องและผลเสียหายจากการถูกระงับการก่อสร้างดังกล่าวและเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นกับมูลค่าของโครงการของบริษัท ดังนั้น บริษัทจึงไม่ได้บันทึกค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการหรือประมาณการหนี้สินจากคดีดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน
- ข) ในปี 2559 บริษัทย่อยถูกฟ้องร้องในฐานะจำเลยจากการผิดสัญญาขายในโครงการแห่งหนึ่ง โดยโจทก์ให้บริษัทย่อยรับผิดชอบคืนเงินมัดจำเป็นจำนวน 0.5 ล้านบาท และชดเชยค่าเสียหายเป็นจำนวน 2.8 ล้านบาท รวมเป็นจำนวนทุนทรัพย์ 3.3 ล้านบาท พร้อมด้วยดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ซึ่งคดียังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลชั้นต้น อย่างไรก็ตาม ตามความเห็นของฝ่ายกฎหมายและฝ่ายบริหารของบริษัทย่อย บริษัทย่อยคาดว่าจะไม่ได้รับผลเสียหายจากคดีฟ้องร้องดังกล่าว

6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

6.1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท

บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)

| | |
|---------------------|---|
| ชื่อย่อบริษัท | TFD |
| วันจดทะเบียนบริษัท | 11 พฤศจิกายน 2520 |
| เลขทะเบียนบริษัท | 0107537000475 (บมจ. 294) |
| ทุนจดทะเบียน | 2,096,335,206 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559) |
| ทุนชำระแล้ว | 1,630,915,888 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559) |
| มูลค่าที่ตราไว้ | 1 บาทต่อหุ้น |
| ประเภทธุรกิจ | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดิน และสร้างโรงงานมาตรฐาน ในนิคมอุตสาหกรรม ที่เอฟดี และเขตนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ เพื่อขายหรือให้เช่า ให้บริการบริหารทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงาน และโรงงานสำเร็จรูปขนาด SME มีอาคารสำนักงานให้เช่า อาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม) เพื่อขาย |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ | เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แขวง 9 อาคารที่เอฟดี แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ (662)676-4031-6, (662)676-3836-9 โทรสาร (662)676-4038-9 |
| เว็บไซต์ | www.tfd-factory.com |
| สำนักงานโครงการ | นิคมอุตสาหกรรม ที่เอฟดี 1 หมู่ที่ 5 ตำบลท่าสะอ้าน อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา 24130 โทรศัพท์ (038) 578-756 โทรสาร (038) 578-757 |
| สำนักงานโครงการ | อาคารชุด The Colonial Kao Tao Hua Hin 1 หมู่ที่ 1 ตำบลปากน้ำปราณ อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ โทรศัพท์ (032) 572-581-4 โทรสาร (032) 572-585 |

บริษัททยอย**บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสেস จำกัด**

| | |
|---------------------|--|
| ชื่อย่อบริษัท | TISCOM |
| วันจดทะเบียนบริษัท | 25 เมษายน 2546 |
| เลขทะเบียนบริษัท | 0105546049692 |
| ทุนจดทะเบียน | 400,000,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559) |
| ทุนชำระแล้ว | 400,000,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559) |
| มูลค่าที่ตราไว้ | 10 บาทต่อหุ้น |
| ผู้ถือหุ้น | บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 100 |
| ประเภทธุรกิจ | ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับก่อสร้างโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้าเพื่อขายและให้เช่า |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ | เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แขวง 9 อาคารทีโอพีดี แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ (662)676-4055-57 โทรสาร (662)676-4064 |
| เว็บไซต์ | www.tiscom.co.th |

Barnsley Warehouses Limited

| | |
|---------------------|--|
| วันจดทะเบียนบริษัท | 22 เมษายน 2557 |
| เลขทะเบียนบริษัท | 9005267 |
| ทุนจดทะเบียน | 630,000 ปอนด์ |
| ทุนชำระแล้ว | 630,000 ปอนด์ |
| มูลค่าที่ตราไว้ | 1 ปอนด์ต่อหุ้น |
| ผู้ถือหุ้น | บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสেস จำกัด (บริษัททยอย) ถือหุ้นร้อยละ 100 |
| ประเภทธุรกิจ | ดำเนินงานด้านการลงทุนในธุรกิจที่ดินและอาคารคลังสินค้าเพื่อเช่าและขาย |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ | 189 Piccadilly St James London W1J 9ES, United Kingdom. |

Bognor Regis Warehouses Limited

| | |
|---------------------|--|
| วันจดทะเบียนบริษัท | 27 มกราคม 2558 |
| เลขทะเบียนบริษัท | 9409081 |
| ทุนจดทะเบียน | 1,620,000 ปอนด์ |
| ทุนชำระแล้ว | 1 ปอนด์ |
| มูลค่าที่ตราไว้ | 1 ปอนด์ต่อหุ้น |
| ผู้ถือหุ้น | บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสেস จำกัด (บริษัททยอย) ถือหุ้นร้อยละ 100 |
| ประเภทธุรกิจ | ดำเนินงานด้านการลงทุนในธุรกิจที่ดินและอาคารคลังสินค้าเพื่อเช่าและขาย |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ | 189 Piccadilly St James London W1J 9ES, United Kingdom. |

บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท วีเอสเอสแอล เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด)

| | |
|---------------------|---|
| ชื่อย่อบริษัท | CROWN |
| วันจดทะเบียนบริษัท | 10 กรกฎาคม 2541 |
| เลขทะเบียนบริษัท | 105541042436 |
| ทุนจดทะเบียน | 701,000,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559) |
| ทุนชำระแล้ว | 701,000,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559) |
| มูลค่าที่ตราไว้ | 100 บาทต่อหุ้น |
| ผู้ถือหุ้น | บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 100 |
| ประเภทธุรกิจ | ดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ | เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แขวง 9 อาคารทีโอพีดี แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ (662)676-4031 โทรสาร (662)676-4038 |

บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด

| | |
|---------------------|--|
| ชื่อย่อบริษัท | SG |
| วันจดทะเบียนบริษัท | 8 มิถุนายน 2531 |
| เลขทะเบียนบริษัท | 0105531041836 |
| ทุนจดทะเบียน | 100,450,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559) |
| ทุนชำระแล้ว | 100,450,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559) |
| มูลค่าที่ตราไว้ | 5 บาทต่อหุ้น |
| ผู้ถือหุ้น | บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 49.91 |
| ประเภทธุรกิจ | ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับอาคารสำนักงานเพื่อให้เช่า |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ | เลขที่ 161/1 ซอยมหาดเล็กหลวง 3 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ (662)651-9481 โทรสาร (662)651-8575 |

บริษัท ทีเอฟดี เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

| | |
|---------------------|--|
| ชื่อย่อบริษัท | TFDRM |
| วันจดทะเบียนบริษัท | 14 กรกฎาคม 2558 |
| เลขทะเบียนบริษัท | 0105558114907 |
| ทุนจดทะเบียน | 10,000,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559) |
| ทุนชำระแล้ว | 10,000,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559) |
| มูลค่าที่ตราไว้ | 10 บาทต่อหุ้น |
| ผู้ถือหุ้น | บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 100 |
| ประเภทธุรกิจ | ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ | เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แขวง 9 อาคารทีเอฟดี แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 |
| | โทรศัพท์ (662)676-0288 โทรสาร (662)676-0277 |

ผู้เกี่ยวข้องอื่นๆ

| | | |
|---|---|---|
| นายทะเบียนหลักทรัพย์ | : | บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด 93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400 |
| ผู้ค้าหลักทรัพย์และ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย (ตัวแลกเงิน/หุ้นกู้) | : | โทรศัพท์ (662)009-9991 โทรสาร (662)009-9999 บริษัทหลักทรัพย์ เอเซียพลัส จำกัด ชั้น 3 อาคารสาทรซิตี้ ทาวเวอร์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงสาทร เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ (662) 680-1111 โทรสาร (662) 680-1014 บริษัทหลักทรัพย์ เคที ซีมิโก้ จำกัด ชั้น 8, 15-17, 19, 21 อาคารลเบอร์ตีส์แควร์ 287 ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 โทรศัพท์ (662)695-5000 โทรสาร (662)695-5173 |

| | | | |
|---------------------|---|---|-----------------------|
| ผู้สอบบัญชี | : | นางสาววฐิ ขยันการนาวิ | ทะเบียนเลขที่ 5423 |
| | | นางสาววรพร ประภาศิริกุล | ทะเบียนเลขที่ 4579 |
| | | นางชลรส สันติอัศวราภรณ์ | ทะเบียนเลขที่ 4523 |
| | | บริษัท สำนักงาน อี วาย จำกัด | |
| | | ชั้น 33 อาคารเลคซ์ดา | |
| | | 193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก คลองเตย กรุงเทพฯ 10110 | |
| | | โทรศัพท์ (662) 264-0777 | โทรสาร (662) 264-0789 |
| ที่ปรึกษากฎหมาย | : | บริษัท สำนักงานกฎหมายฟาร์อีสท์ (ประเทศไทย) จำกัด | |
| | | เลขที่ 121/74-75 อาคารอาร์ เอส ทาวเวอร์ ชั้น 24 | |
| | | ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10130 | |
| | | โทรศัพท์ (662) 641-3181-88, (662)248-6711 | |
| | | โทรสาร (662) 641-3189-90, (662)248-6791 | |
| ที่ปรึกษาทางการเงิน | : | บริษัท ดีเอส พรูเดนเชียล แมเนจเม้นท์ จำกัด | |
| | | เลขที่ 540 อาคารเมอร์ดิวรี ชั้น 5 ถนนเพลินจิต | |
| | | แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 | |
| | | โทรศัพท์ (662) 658-5988 | |
| | | โทรสาร (662) 658-5877 | |

6.2 ข้อมูลสำคัญอื่น

- ไม่มี -