

ส่วนที่ 3

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

1. ความเห็นของผู้สอบบัญชี

ผู้สอบบัญชี

ปี 2552 ถึงปัจจุบัน

นางสาวรุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 3516

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

(เดิมชื่อ บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด)

สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชี ในระยะ 3 ปีที่ผ่านมาถึงปี 2556

รายงานผู้สอบบัญชีสำหรับปี 2554 ถึงปี 2556 ได้ให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่างบการเงินของบริษัทได้จัดทำขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

2. งบการเงิน

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย : บาท)

	งบรวม					
	ตรวจสอบ ณ 31 ธันวาคม					
	2554		2555		2556	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	136,828,636	0.89	361,543,112	1.83	347,864,631	1.32
เงินลงทุนชั่วคราว	950,000,000	6.21	731,117,724	3.70	420,658,704	1.59
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	106,896,151	0.70	119,238,832	0.60	90,671,676	0.34
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	62,046,957	0.41	126,077,056	0.64	185,704,039	0.70
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,255,771,744	8.21	1,337,976,724	6.78	1,044,899,050	3.95
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	-	-	-	-	2,683,965,029	10.15
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	40,437,880	0.26	2,017,560	0.01	240,000	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ	18,151,847	0.12	53,838,183	0.27	30,268,027	0.11
เงินลงทุนในบริษัทรวม	1,897,879,326	12.41	2,755,075,515	13.96	3,242,406,082	12.26
เงินลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	256,500	-	256,500	-	256,500	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและพร้อมให้เช่า/ขาย	4,674,387,371	30.57	7,805,277,037	39.54	14,685,597,884	55.52
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า	6,315,462,916	41.31	5,883,050,643	29.80	2,575,653,294	9.74
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	597,022,660	3.90	866,015,568	4.39	1,094,903,173	4.14
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	10,747,818	0.07	5,631,454	0.03	5,388,657	0.02
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	202,126,176	1.32	266,970,115	1.35	108,755,499	0.41
เงินมัดจำค่าที่ดิน	261,133,740	1.71	743,498,972	3.77	610,794,845	2.31
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	15,352,659	0.10	16,387,716	0.08	368,261,077	1.39
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	14,032,958,893	91.79	18,401,872,537	93.22	22,722,525,038	85.90
รวมสินทรัพย์	15,288,730,637	100.00	19,735,995,987	100.00	26,451,389,117	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นและหนี้สินภายใต้สัญญาทรัสต์รีซีส์	1,606,095,688	10.51	745,084,297	3.78	2,108,000,000	7.97
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	329,333,405	2.15	666,062,956	3.37	765,622,145	2.89
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	239,144,000	1.56	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	45,000,000	0.17
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	850,000,000	5.56	2,350,000,000	11.90	1,080,000,000	4.08
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	24,904,704	0.16	141,692,270	0.72	2,224,369	0.01
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	18,600,000	0.12	43,060,764	0.22	62,517,447	0.24
รวมหนี้สินหมุนเวียน	3,068,077,797	20.07	3,945,900,287	19.99	4,063,363,961	15.36
หนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	-	-	-	-	112,742,000	0.43
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	761,390,000	4.98	-	-	707,300,000	2.68
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น	-	-	354,660,000	1.80	1,208,866,487	4.57
หุ้นกู้	5,300,000,000	34.67	7,150,000,000	36.23	10,530,000,000	39.81
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	18,933,529	0.12	21,572,729	0.11	25,344,785	0.10
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	7,436,150	0.05	-	-	-	-
เงินมัดจำจากลูกค้า	392,699,557	2.57	367,134,981	1.86	193,261,702	0.73
รายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า	-	-	-	-	922,750,806	3.49
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	6,480,459,236	42.39	7,893,367,710	40.00	13,587,523,780	51.37
รวมหนี้สิน	9,548,537,033	62.45	11,839,267,997	59.99	17,763,629,741	67.16

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

(หน่วย : บาท)

	งบรวม					
	ตรวจสอบ ณ 31 ธันวาคม					
	2554		2555		2556	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน						
- หุ้นสามัญ 1,263,740,168 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท						
(2555: หุ้นสามัญ 1,263,740,168 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)						
(2554: หุ้นสามัญ 1,117,252,920 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)	1,117,252,920	7.31	1,263,740,168	6.40	1,263,740,168	4.78
ทุนที่ออกและชำระแล้ว						
- หุ้นสามัญ 912,376,439 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท						
(2555: หุ้นสามัญ 877,469,834 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)						
(2554: หุ้นสามัญ 781,005,203 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)	781,005,203	5.11	877,469,834	4.45	912,376,439	3.45
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	-	-	56,841,422	0.29	-	-
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	3,510,089,029	22.96	4,378,270,708	22.18	4,669,471,944	17.65
กำไรสะสม						
- จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	111,725,292	0.73	126,374,017	0.64	126,374,017	0.48
- ยังไม่ได้จัดสรร	1,356,459,618	8.87	2,482,182,021	12.57	2,983,901,837	11.28
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(19,085,574)	(0.12)	(24,410,060)	(0.12)	(4,364,869)	(0.02)
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	5,740,193,568	37.55	7,896,727,942	40.01	8,687,759,368	32.84
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	36	-	48	-	8	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	5,740,193,604	37.55	7,896,727,990	40.01	8,687,759,376	32.84
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	15,288,730,637	100.00	19,735,995,987	100.00	26,451,389,117	100.00

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุน

(หน่วย : บาท)

	งบรวม					
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2554		2555		2556	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
รายได้						
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	880,228,726	41.30	1,053,011,998	18.02	1,109,690,372	17.59
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	21,574,136	1.01	117,206,493	2.01	56,450,230	0.90
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือกิจการอื่น	132,971,250	6.24	31,550,000	0.54	-	-
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	943,500,000	44.27	4,332,900,000	74.14	4,663,038,146	73.90
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	20,589,950	0.97	23,015,817	0.39	25,987,752	0.41
รายได้ค่าบริการจัดการจากบริษัทร่วม	113,444,855	5.32	105,073,728	1.80	152,590,550	2.42
ดอกเบี้ยรับ	12,083,001	0.57	13,326,110	0.23	7,153,132	0.11
ค่าสินไหมทดแทนรับจากการประกันภัย	-	-	82,705,443	1.42	69,653,654	1.10
รายได้อื่น	7,001,029	0.33	85,189,768	1.46	225,449,458	3.57
รวมรายได้	2,131,392,947	100.00	5,843,979,357	100.00	6,310,013,294	100.00
ต้นทุนและค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	248,122,183	11.64	392,292,470	6.71	261,519,013	4.14
ต้นทุนการรับเหมาก่อสร้าง	18,978,648	0.89	97,949,065	1.68	40,680,629	0.65
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือกิจการอื่น	63,600,689	2.98	20,207,817	0.35	-	-
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	636,992,902	29.89	2,670,857,330	45.70	2,886,282,933	45.74
ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค	20,589,950	0.97	23,015,817	0.39	24,375,726	0.39
ค่าใช้จ่ายในการขาย	19,039,667	0.89	41,566,456	0.71	159,411,491	2.53
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	214,093,176	10.04	274,177,819	4.69	381,802,386	6.05
ค่าเสื่อมราคา	92,907,242	4.36	116,258,338	1.99	174,382,134	2.76
ค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา	15,420,000	0.72	(15,420,000)	(0.26)	-	-
ค่าใช้จ่ายอื่น	132,636	0.01	1,439,375	0.02	9,649,755	0.15
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	1,329,877,093	62.39	3,622,344,487	61.98	3,938,104,067	62.41
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม ค่าใช้จ่ายทางการเงิน และภาษีเงินได้นิติบุคคล	801,515,854	37.61	2,221,634,870	38.02	2,371,909,227	37.59
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	160,801,083	7.54	169,219,346	2.90	216,570,828	3.43
กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	3,519,425	0.17	35,289,017	0.60	154,452,915	2.45
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	(63,198,756)	(2.97)	(458,693,126)	(7.85)	(505,069,153)	(8.01)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล	902,637,606	42.35	1,967,450,107	33.67	2,237,863,817	35.46
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(267,152,212)	(12.53)	(410,830,000)	(7.03)	(546,426,733)	(8.66)
กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	635,485,394	29.82	1,556,620,107	26.64	1,691,437,084	26.80
ภาษีเงินได้	(199,092,530)	(9.34)	(260,048,035)	(4.45)	(277,202,089)	(4.39)
กำไรสุทธิ	436,392,864	20.47	1,296,572,072	22.19	1,414,234,995	22.41
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัท	436,392,822	20.47	1,296,571,968	22.19	1,414,234,953	22.41
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อย	42	-	104	-	42	-
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.57		1.62		1.56	
กำไรต่อหุ้นปรับลด (บาท)	0.56		1.59		1.54	

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย : บาท)

	งบรวม					
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2554		2555		2556	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
กำไรสำหรับปี	436,392,864	99.69	1,296,572,072	100.41	1,414,234,995	98.63
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :						
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าทางการเงิน ที่เป็นเงินตราต่างประเทศ	1,371,194	0.31	(5,324,486)	(0.41)	20,045,191	1.40
ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงาน	-	-	-	-	(451,634)	(0.03)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	1,371,194	0.31	(5,324,486)	(0.41)	19,593,557	1.37
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	437,764,058	100.00	1,291,247,586	100.00	1,433,828,552	100.00
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	437,764,016	100.00	1,291,247,482	100.00	1,433,828,510	100.00
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่ใช่อำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	42	-	104	-	42	-
	437,764,058	100.00	1,291,247,586	100.00	1,433,828,552	100.00

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

(หน่วย : บาท)

	งบรวม		
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2554	2555	2556
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไรสุทธิ	436,392,822	1,296,571,968	1,414,234,953
บวก: กำไร (ขาดทุน) สุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	42	104	42
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	263,941,653	402,343,490	537,221,635
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	199,092,530	260,048,035	277,202,089
กำไรจากการดำเนินงานก่อนส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย ดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้	899,427,047	1,958,963,597	2,228,658,719
รายการปรับปรุงกระทบกำไรสุทธิเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
ขาดทุน (กำไร) จากการขาย/ตัดจำหน่ายอุปกรณ์	(350,406)	211,407	6,212,627
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	303,188,277	389,442,859	376,495,056
กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	(3,519,425)	(35,289,017)	(154,452,915)
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	63,198,756	458,693,126	505,069,153
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	2,532,997	2,639,200	3,320,422
ดอกเบี้ยรับ	(12,061,206)	(13,326,110)	(7,153,132)
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ (โอนกลับรายการ)	111,679	(4,089,210)	(663,089)
(กำไร) ขาดทุน จากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(2,565,000)	(39,761,897)	(170,095,589)
ค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา	15,420,000	(15,420,000)	-
ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์ส่วนที่ขาย	667,819,464	2,540,966,518	2,766,100,581
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(160,801,083)	(169,219,346)	(216,570,828)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	1,772,401,100	5,073,811,127	5,336,921,005
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(66,677,571)	(43,749,821)	52,571,121
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(12,879,569)	(61,511,998)	(38,578,122)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(1,909,067)	(1,035,057)	(351,873,361)
เจ้าหนี้อื่น	5,697,238	72,004,537	(28,157,268)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4,225,389	24,460,764	17,951,120
เงินมัดจำจากลูกค้า	128,042,291	(25,564,576)	(61,131,279)
รายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า	-	-	922,750,806
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้	1,828,899,811	5,038,414,976	5,850,454,022
รับดอกเบี้ย	11,850,795	13,136,123	7,382,413
ดอกเบี้ยจ่าย	(277,085,407)	(340,846,713)	(528,431,682)
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(341,693,346)	(215,539,144)	(263,072,448)
รวมเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	1,221,971,853	4,495,165,242	5,066,332,305

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

(หน่วย : บาท)

	งบรวม		
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2554	2555	2556
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์	2,578,406	974,752	4,069,155
เงินลงทุนชั่วคราว (เพิ่มขึ้น) ลดลง	248,631,573	(1,117,724)	(8,540,980)
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(237,284,358)	(1,647,504,186)	(1,630,933,858)
เงินรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	31,920,000	357,660,980	963,106,035
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(29,579,240)	38,420,320	1,777,560
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา พร้อมให้เช่า/ขาย	(3,189,290,976)	(5,231,255,112)	(8,210,375,777)
เงินสดจ่ายเงินมัดจำที่ดิน	(256,052,260)	(869,812,482)	(1,160,221,442)
เงินสดจ่ายซื้ออุปกรณ์	(19,604,738)	(59,589,478)	(22,400,444)
เงินสดจ่ายซื้อโปรแกรมคอมพิวเตอร์	(2,949,917)	(389,545)	(4,930,941)
รับเงินปันผลจากบริษัทร่วม	231,881,463	218,224,151	216,547,435
รวมเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(3,219,750,047)	(7,194,388,324)	(9,851,903,257)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินกู้ยืมระยะสั้นและหนี้สินภายใต้สัญญาทรัสต์รีซีทส์เพิ่มขึ้น (ลดลง)	1,604,380,041	(861,011,391)	1,362,915,703
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	558,600,000	913,393,000	1,028,556,675
เงินสดรับจากหุ้นกู้	2,000,000,000	4,200,000,000	4,460,000,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	136,200,000	-	707,300,000
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(157,144,000)	(1,000,534,000)	-
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(558,600,000)	(558,733,000)	(129,350,188)
ชำระคืนหุ้นกู้	(1,000,000,000)	(850,000,000)	(2,350,000,000)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	641,255,729	1,021,487,732	269,266,419
เงินสดรับจากการเพิ่มทุนจัดตั้งบริษัทย่อย	-	-	40
เงินปันผลจ่าย	(923,276,431)	(156,196,058)	(912,050,090)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	2,301,415,339	2,708,406,283	4,436,638,559
ผลต่างจากการแปลงค่าเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	1,218,778	(4,468,725)	16,253,912
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง)	304,855,923	4,714,476	(332,678,481)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	781,972,713	1,086,828,636	1,091,543,112
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	1,086,828,636	1,091,543,112	758,864,631
ข้อมูลงบกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม			
เงินสดจ่ายระหว่างปี			
ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนของสินทรัพย์	12,488,845	30,406,867	53,366,921
รายการที่ไม่ใช่เงินสด			
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและสินทรัพย์พร้อมให้เช่า/ขายและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เข้าเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	666,074,629	2,540,966,518	2,766,100,581
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในระหว่างการพัฒนาเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	-	-
รายการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ	249,381,288	450,086,550	554,073,293

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

อัตราส่วนทางการเงิน

	ตรวจสอบ ณ 31 ธันวาคม		
	2554	2555	2556
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)			
1. อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.41	0.34	0.26
2. อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.39	0.31	0.21
3. อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	0.52	1.28	1.27
4. อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	16.63	13.32	18.52
5. ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	21.65	27.02	19.43
6. อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	N.A.	N.A.	N.A.
7. ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	N.A.	N.A.	N.A.
8. อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า)	1.83	1.46	0.60
9. ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	197	247	598
10. Cash Cycle (วัน)	N.A.	N.A.	N.A.
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)			
11. อัตรากำไรขั้นต้น (%) - รวมรายได้จากการขาย	51.51	43.08	45.47
- ไม่รวมรายได้จากการขาย	71.81	62.75	76.43
12. อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	34.85	35.11	33.08
13. อัตรากำไรอื่น (%)	0.32	1.43	3.42
14. อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร (%)	179.19	236.33	265.35
15. อัตรากำไรสุทธิ (%)	20.47	22.19	22.41
16. อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	7.70	19.02	17.05
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)			
17. อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	3.14	7.40	6.12
18. อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	7.11	12.90	10.06
19. อัตราการหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.15	0.33	0.27
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)			
20. อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.66	1.50	2.04
21. อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.53	1.34	1.80
22. อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	3.62	5.91	5.02
23. อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (cash basis) (เท่า)	0.51	1.66	1.43
24. อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	71.59	70.35	64.52*

หมายเหตุ : อัตรากำไรขั้นต้น อัตรากำไรจากการดำเนินงาน และอัตราเงินสดต่อการทำกำไร คำนวณบนฐานรายได้หลักของบริษัทซึ่งได้แก่ รายได้ค่าเช่ารับและบริการ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้า และรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทร่วมเท่านั้น

* คำนวณจากหุ้นชำระแล้ว ณ วันที่ 5 มีนาคม 2557

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

1. ผลการดำเนินงาน

1.1 รายได้

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

ในบางช่วงเวลารายได้จากการขายโรงงานให้แก่ลูกค้าที่สามารถใช้สิทธิในการซื้อโรงงาน ตามเงื่อนไขที่ได้รับไว้ในสัญญาเช่า อย่างไรก็ตาม บริษัทไม่สามารถคาดการณ์รายได้ดังกล่าวได้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของลูกค้าเป็นหลัก

สำหรับรายได้จากการลงทุนในกองทุน TFUND/TLOGIS/TGROWTH ประกอบด้วย ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุน รายได้ค่าบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ กำไรจากการขายหน่วยลงทุน และกำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุน

นอกจากนี้ บริษัทมีรายได้จากงานรับเหมาก่อสร้าง และรายได้ค่าสาธารณูปโภค ซึ่งโดยปกติจะเป็นสัดส่วนน้อยเมื่อเทียบกับรายได้รวม

1.1.1 รายได้จากการให้เช่าและค่าบริการ

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

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการในปี 2555 เพิ่มขึ้นอย่างมาก แม้ว่าในช่วงไตรมาส 1 บริษัทจะสูญเสียรายได้ค่าเช่า และมีการยกเลิกสัญญาเช่าจำนวนหนึ่งจากเหตุการณ์อุทกภัย เนื่องจากการขยายการลงทุนในประเทศไทย โดยเฉพาะการขยายตัวของภาคอุตสาหกรรม ยานยนต์ที่เกิดจากการดำเนินนโยบายรถยนต์คันแรกของรัฐบาล กระแสความต้องการเช่าโรงงาน/คลังสินค้าได้หลังไหลไปยังพื้นที่ทางฝั่งตะวันออกของประเทศ

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการในปี 2556 ยังคงเพิ่มขึ้น แม้จะเป็นอัตราการเพิ่มที่น้อยกว่าปีก่อนหน้า เนื่องจากความต้องการเช่าโรงงานเติบโตน้อยกว่าที่คาดหมายไว้ อย่างไรก็ตาม ความต้องการคลังสินค้าของบริษัทได้เพิ่มขึ้นอย่างมากตามการขยายตัวของธุรกิจ โลจิสติกส์ และธุรกิจค้าปลีก ในปี 2556 บริษัทสามารถให้เช่าพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าได้เพิ่มขึ้นสุทธิรวม 240,932 ตารางเมตร

1.1.2 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

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

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

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

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

อย่างไรก็ตาม การขายโรงงาน/คลังสินค้าให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละปีจะมากหรือน้อยขึ้นอยู่กับความต้องการใช้เงินเพื่อขยายธุรกิจของบริษัท

1.1.3 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือกิจการอื่น

นอกจาก รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แล้ว บริษัทยังมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้าที่เป็นผู้เช่า รวมถึงบุคคล/กิจการอื่นตามโอกาสที่เหมาะสม

ทั้งนี้ในปี 2556 บริษัทไม่มีการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือกิจการอื่น จึงไม่มีรายได้ดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม รายได้จากการขายโรงงานให้แก่ลูกค้าเป็นรายได้ที่มีได้เกิดขึ้นอย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของลูกค้าในการใช้สิทธิซื้อโรงงานตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่าเป็นสำคัญ นอกจากนั้น กำไรขั้นต้นของการขายโรงงานแต่ละโรงงานมีความแตกต่างกัน ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น อายุ ขนาด ลักษณะของโรงงาน รวมทั้งทำเลที่ตั้งของโรงงานที่ขาย

1.1.4 รายได้ที่เกี่ยวเนื่องกับบริษัทร่วม (TFUND TLOGIS และ TGROWTH)

1) ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน TFUND TLOGIS และ TGROWTH

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน TFUND TLOGIS และ TGROWTH ขึ้นอยู่กับสัดส่วนการลงทุนของบริษัทและกำไรของ TFUND TLOGIS และ TGROWTH

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมจำนวน 160.8 ล้านบาท 169.2 ล้านบาท และ 216.6 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นการลดลงร้อยละ 4.6 เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.2 ต่อปี และเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.0 ต่อปี ตามลำดับ เหตุการณ์อุทกภัยในปี 2554 ได้ส่งผลกระทบต่อผลประกอบการดำเนินงานของกองทุนในปี 2555 ทำให้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน TFUND และ TLOGIS ของปี 2555 อยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกับปี 2554 แม้ว่าในปี 2555 บริษัทจะมีการลงทุนในกองทุนทั้งสองเพิ่มขึ้นก็ตาม

ในปี 2556 บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในกองทุนดังกล่าวเท่ากับ 216.6 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปี 2555 จำนวน 47.4 ล้านบาท เนื่องจาก TFUND และ TLOGIS มีผลประกอบการดีขึ้น และบริษัทมีเงินลงทุนใน TGROWTH ในระหว่างปี

- 2) รายได้จากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทขายให้แก่ TFUND TLOGIS และ TGROWTH

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

ในการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนดังกล่าวนั้น บริษัทมีภาระผูกพันในเรื่องการค้ำประกันรายได้ค่าเช่า คลังสินค้าบางส่วนให้แก่ TLOGIS และค้ำประกันรายได้ให้แก่ TGROWTH เป็นระยะเวลา 1 ปีหากไม่มีผู้เช่าโรงงานและคลังสินค้า

- 3) กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม

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

- 4) กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND/TLOGIS/TGROWTH

บริษัทจะสามารถรับรู้กำไรเพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND TLOGIS และ TGROWTH เมื่อกองทุนมีการขายสินทรัพย์ที่ซื้อจากบริษัทให้แก่บุคคล/กิจการอื่น หรือเมื่อบริษัทลดสัดส่วนการลงทุนในกองทุนดังกล่าว

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

1.1.5 รายได้อื่น ๆ

นอกจากรายได้ที่กล่าวข้างต้น บริษัทยังมีรายได้ประเภทอื่นอีก ซึ่งประกอบด้วย

- 1) รายได้จากงานรับเหมาก่อสร้าง

รายได้ดังกล่าวเกิดจากการที่บริษัทได้รับว่าจ้างจากลูกค้าที่เช่าโรงงานของบริษัทให้ทำการต่อเติม/ดัดแปลงโรงงานที่เช่าอยู่ ซึ่งปกติบริษัทมีรายได้จากงานรับเหมาก่อสร้างจำนวนน้อยเมื่อเทียบกับรายได้รวม อย่างไรก็ตาม การที่รายได้จากงานรับเหมาก่อสร้างในปี 2555 มีจำนวนเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า เนื่องจากผู้เช่าโรงงาน/คลังสินค้าว่าจ้างบริษัทให้ทำการซ่อมแซมปรับปรุงอาคารที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์อุทกภัย ในขณะที่ปี 2556 รายได้ดังกล่าวเกิดจากการที่ผู้เช่าจ้างบริษัทให้ทำการซ่อมแซม ต่อเติมอาคาร ตามการใช้งานปกติของผู้เช่า จึงทำให้รายได้ดังกล่าวมีจำนวนลดลงมากเมื่อเทียบกับปี 2555

- 2) รายได้ค่าสาธารณูปโภค

รายได้ค่าสาธารณูปโภคเกิดจากการที่บริษัทเป็นผู้จัดหาสาธารณูปโภคเป็นการชั่วคราวให้แก่ลูกค้าที่เช่าโรงงานในระหว่างที่ลูกค้าอยู่ระหว่างดำเนินการขอสาธารณูปโภคประเภทนั้น ๆ จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ โดยปกติบริษัทมิได้แสวงหากำไรจากการให้บริการดังกล่าวจากลูกค้า

3) ค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัย

ในปี 2555 และ 2556 บริษัทได้รับเงินค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัย เพื่อชดเชยความเสียหายในทรัพย์สินและชดเชยการสูญเสียรายได้กรณีธุรกิจหยุดชะงักของบริษัทที่เกิดจากเหตุการณ์อุทกภัย จำนวน 82.7 ล้านบาท และ 69.7 ล้านบาท ตามลำดับ

1.2 ค่าใช้จ่าย

1.2.1 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

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

ทั้งนี้ องค์ประกอบหลักของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ได้แก่ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน และค่าเสื่อมราคาของโรงงาน/คลังสินค้าที่สร้างเสร็จแต่ยังไม่มีผู้เช่า โดยคิดเป็นสัดส่วนรวมกันประมาณร้อยละ 50.1

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

1.2.2 ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

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

องค์ประกอบหลักของค่าใช้จ่ายทางการเงิน คือ ดอกเบี้ยจ่าย คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 98.3 ส่วนที่เหลือเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาเงินกู้ยืมของบริษัท

ค่าใช้จ่ายทางการเงินในปี 2555 และ 2556 เพิ่มขึ้นมาก เนื่องจากบริษัทมีการกู้ยืมเงินเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากเพื่อใช้ในการขยายธุรกิจโรงงาน/คลังสินค้าให้เจ้าของบริษัท

1.2.3 ค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์

ในปี 2555 บริษัทมีการโอนกลับรายการค่าเพื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากบริษัทมีที่ดินเก่าเพื่อการด้อยค่าของที่ดินจำนวน 2 แปลงในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา รวมจำนวน 15.4 ล้านบาทในปี 2554 แต่ต่อมาในปี 2555 ที่ดินดังกล่าวมีมูลค่ายุติธรรมสูงกว่ามูลค่าตามบัญชี ในปี 2556 ไม่มีรายการดังกล่าว

1.3 กำไร

1.3.1 กำไรขั้นต้น

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

ในปี 2555 อัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินธุรกิจลดลงอย่างมากจากปี 2554 เนื่องจากการสูญเสียรายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เสียหายจากเหตุการณ์อุทกภัย รวมทั้งการเพิ่มขึ้นของสัดส่วนรายได้จากการให้เช่าคลังสินค้า

ในปี 2556 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินงานธุรกิจเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปีก่อนหน้า เนื่องจากบริษัทมีรายได้จากการให้เช่าเพิ่มขึ้น การปรับขึ้นราคาค่าเช่าและบริการ การลดลงของค่าซ่อมแซมทรัพย์สินในส่วนที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์อุทกภัยในช่วงปลายปี 2554 และการหยุดคิดค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่าที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายตั้งแต่ไตรมาส 2 จนถึงเดือนธันวาคมที่บริษัทได้ขายสินทรัพย์ดังกล่าวเสร็จสิ้น

1.3.2 กำไรสุทธิ

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

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

ในปี 2556 บริษัทมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 117.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.1 เนื่องจากบริษัทมีกำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและบริการเพิ่มขึ้นดังที่กล่าวข้างต้น รวมทั้งมีกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า นอกจากนี้บริษัทมีรายได้ค่าบริการจัดการ และส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน TFUND/TLOGIS/TGROWTH เพิ่มขึ้น เนื่องจากกองทุน TFUND/TLOGIS มีผลประกอบการดีขึ้น อีกทั้งบริษัทมีกำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND/TLOGIS และกำไรจากการขายหน่วยลงทุน TFUND/TLOGIS เพิ่มขึ้นจากการลดสัดส่วนการลงทุนในกองทุนดังที่กล่าวข้างต้น นอกจากนี้บริษัทยังได้รับประโยชน์จากการปรับลดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลจากร้อยละ 23 เป็นร้อยละ 20

2. ฐานะทางการเงิน

2.1 สินทรัพย์

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

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

2.1.1 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

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

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

2.1.2 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย ประกอบด้วยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่พร้อมให้เช่า/ขาย และ/หรือ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่าที่คาดว่าจะขายในระยะเวลา 1 ปีข้างหน้า

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

2.1.3 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

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

2.1.4 เงินลงทุนชั่วคราว

ณ สิ้นปี 2556 บริษัทมีเงินลงทุนชั่วคราวจำนวน 420.7 ล้านบาท เป็นตัวแลกเปลี่ยนที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ในประเทศจำนวน 419.1 ล้านบาท ซึ่งการลงทุนดังกล่าวจัดว่ามีความเสี่ยงต่ำ และถือเป็นทางเลือกทางหนึ่งในการบริหารเงินของบริษัทที่ให้ผลตอบแทนจากการลงทุนในอัตราที่สูงกว่าการฝากเงินประเภทออมทรัพย์กับธนาคาร

2.1.5 ลูกหนี้การค้า-สุทธิ

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

สำหรับปี 2555 ลูกหนี้การค้า-สุทธิลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 15.6 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เกิดจากการลดลงของลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ จำนวน 14.8 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2555 มีสัญญาเช่าจำนวนหนึ่งถูกยกเลิกซึ่งเป็นผลกระทบจากเหตุการณ์อุทกภัย

ในปี 2556 ลูกหนี้การค้า-สุทธิลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 38.9 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เกิดจากการลดลงของลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ จำนวน 31.3 ล้านบาท อันเนื่องมาจากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวนหนึ่งให้แก่ TGROWTH

อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการเก็บค่ามัดจำการเช่าโรงงานเป็นเงินสดจำนวน 3-6 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าทุกรายเพื่อบรรเทาความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดนัดของผู้เช่า

2.1.6 เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน

ณ สิ้นปี 2556 บริษัทมียอดเงินฝากประจำ จำนวน 0.2 ล้านบาทที่วางไว้กับธนาคารเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินหนังสือค้ำประกันที่ธนาคารออกให้แก่หน่วยงานรัฐ รัฐวิสาหกิจและบริษัทเอกชน

2.1.7 เงินลงทุนในบริษัทย่อย/ร่วม

ณ สิ้นปี 2556 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.8 สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

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

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

ทั้งนี้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน เป็นยอดสุทธิจากหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีแล้ว

2.1.9 เงินมัดจำที่ดิน

ณ สิ้นปี 2556 บริษัทมีเงินมัดจำค่าที่ดินจำนวน 610.8 ล้านบาท โดยเป็นการมัดจำค่าที่ดินที่บริษัทได้ลงนามในสัญญาจะซื้อขายที่ดิน

2.1.10 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

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

2.2 หนี้สิน

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

หนี้สินรวมของบริษัทมีเงินกู้ยืมและหุ้นกู้เป็นส่วนประกอบหลัก คิดเป็นร้อยละ 88.3 ของหนี้สินรวม การเพิ่มขึ้นของหนี้สินรวมเกิดจากรายการที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

2.2.1 เงินกู้ยืม

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

เงินกู้ยืมของบริษัทประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นร้อยละ 13.4 เงินกู้ยืมระยะยาวร้อยละ 12.5 และหุ้นกู้ร้อยละ 74.1 ของเงินกู้ยืมทั้งหมด

ในการพัฒนาโรงงาน/คลังสินค้าของบริษัทซึ่งถือว่าเป็นการลงทุนระยะยาวนั้น บริษัทจะใช้เงินจากแหล่งเงินกู้ยืมระยะยาว หุ้นกู้ และเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัท ในส่วนของเงินกู้ระยะสั้นนั้น บริษัทจะใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงานโดยเฉพาะอย่างยิ่งสำหรับจ่ายชำระค่าที่ดินในช่วงก่อนที่บริษัทจะได้รับอนุมัติวงเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน อย่างไรก็ตาม การกู้ยืมระยะสั้นเป็นจำนวนมากในช่วงเวลาเป็นการบริหารกระแสเงินสดของบริษัท ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้มีการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอให้สัดส่วนของเงินกู้ระยะสั้นต่อเงินกู้รวมของบริษัทอยู่ในอัตราที่เหมาะสม

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

บริษัทมีการตกลงในเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินบางแห่งและผู้ถือหุ้นที่สำคัญคือ การดำรงอัตราส่วนหนี้สิน/หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในอัตราไม่เกิน 2.5-3.0 เท่า ซึ่งที่ผ่านมาบริษัทไม่เคยผิดเงื่อนไขของการกู้ยืมที่สำคัญดังกล่าว

2.2.2 เจ้าหนี้การค้า

ณ สิ้นปี 2556 บริษัทมียอดเจ้าหนี้การค้าจำนวน 554.1 ล้านบาท ซึ่งเกือบทั้งจำนวนของเจ้าหนี้การค้าเป็นเจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง

บริษัทมียอดเจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 104.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 23.1 โดยมีสาเหตุมาจากการขยายธุรกิจของบริษัทเพื่อตอบสนองความต้องการของเช่าโรงงาน/คลังสินค้าที่เพิ่มขึ้น

2.2.3 ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย

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

2.2.4 หนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย

ณ สิ้นปี 2556 บริษัทมีหนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย จำนวน 112.7 ล้านบาท ซึ่งเป็นเงินมัดจำจากลูกค้า สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย

2.2.5 สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

ณ สิ้นปี 2556 บริษัทมีจำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นการประมาณการภาระของบริษัทในการจ่ายเงินชดเชยให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงาน จำนวน 25.3 ล้านบาท

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

2.2.6 รายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า

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

2.3 ส่วนของผู้ถือหุ้น

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

2.4 ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัท คือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น

ในอดีตที่ผ่านมาบริษัทมีแหล่งเงินทุนหลักเพื่อใช้ในการขยายธุรกิจการจัดสร้างโรงงานและคลังสินค้า คือ เงินทุนจากการดำเนินงาน เงินเพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้น และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน อย่างไรก็ตาม ในช่วง 8-9 ปีที่ผ่านมาซึ่งธุรกิจโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้าให้เข้ามามีการขยายตัวอย่างมาก บริษัทได้มีส่วนร่วมในการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอนในปี 2548 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์ค โลจิสติกส์ในปี 2552 และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท ในปี 2556 เพื่อเป็นการเพิ่มช่องทางระดมทุนของบริษัท ซึ่งทำให้บริษัทลดการพึ่งพาการจัดหาเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและการเพิ่มทุนซึ่งมีค่าใช้จ่ายที่มากกว่า

นอกจากแหล่งเงินทุนดังกล่าว บริษัทยังมีการออกหุ้นกู้อายุ 2-10 ปี ซึ่งถือเป็นแหล่งเงินทุนที่สำคัญอีกแหล่งหนึ่งของบริษัทที่มีต้นทุนต่ำกว่าการกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงิน

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

2.5 สภาพคล่อง

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

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

ณ สิ้นปี 2556 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งคำนวณจาก

(เงินกู้ยืม+หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน)

ส่วนของผู้ถือหุ้น

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

อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย คำนวณจาก

(กำไรสุทธิ+ดอกเบี้ยจ่าย+ภาษีเงินได้นิติบุคคล+กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทรวม)

ดอกเบี้ยจ่าย

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเท่ากับ 5.02 เท่า แสดงได้ถึงความสามารถในการชำระดอกเบี้ยของบริษัทได้เป็นอย่างดี ซึ่งบริษัทไม่เคยประสบปัญหาในการชำระดอกเบี้ย

อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน คำนวณจาก

(เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน+ดอกเบี้ยจ่าย)

(จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้+เงินปันผล+ดอกเบี้ยจ่าย)

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพันเท่ากับ 1.43 เท่า แสดงถึงความสามารถในการชำระภาระผูกพันของบริษัท

3. แนวโน้มในอนาคต

วิกฤตการณ์ทางการเมืองซึ่งส่งผลกระทบต่อการลงทุนจากต่างประเทศในประเทศไทยได้สร้างความกังวลให้แก่บริษัทอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทคาดว่าความวุ่นวายทางการเมืองที่ยืดเยื้อมานานจะจบลงด้วยดี ท่ามกลางความยุ่งยากดังกล่าว บริษัทมีความมั่นใจว่าธุรกิจของบริษัทจะเติบโตต่อไปได้เป็นอย่างดี ตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกที่มีแนวโน้มชัดเจนขึ้น การรวมตัวของประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน โอกาสของการใช้จ่ายของภาครัฐในการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่ง นอกเหนือจากความสามารถได้เปรียบทางด้านภูมิศาสตร์ของประเทศไทยที่ตั้งอยู่บริเวณศูนย์กลางของภูมิภาค

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