

ส่วนที่ 3

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

1. ความเห็นของผู้สอบบัญชี

ผู้สอบบัญชี

ปี 2555 ถึง ปี 2556

นางสาวรุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 3516

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

(เดิมชื่อ บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด)

ปี 2557 ถึง ปัจจุบัน

นายโสภณ เพิ่มศิริวัลลภ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 3182

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

(เดิมชื่อ บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด)

สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีในระยะ 3 ปีที่ผ่านมาถึงปี 2557

รายงานผู้สอบบัญชีสำหรับปี 2555 ถึงปี 2557 ได้ให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่างการเงินของบริษัทได้จัดทำขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

2. งบการเงิน

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย : บาท)

	งบรวม					
	ตรวจสอบ ณ 31 ธันวาคม					
	2555		2556		2557	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	361,543,112	1.83	347,864,631	1.32	202,079,981	0.65
เงินลงทุนชั่วคราว	731,117,724	3.70	420,658,704	1.59	267,684,696	0.83
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	119,238,832	0.60	90,671,676	0.34	87,093,174	0.28
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	126,077,056	0.64	185,704,039	0.70	313,260,236	1.00
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,337,976,724	6.78	1,044,899,050	3.95	860,117,987	2.76
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	-	-	2,683,965,029	10.15	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีระยะครบกำหนด	2,017,560	0.01	240,000	0.00	70,622,500	0.23
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ	53,838,183	0.27	30,268,027	0.11	49,649,272	0.16
เงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	-	-	4,204,581	0.01
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	2,755,075,515	13.96	3,242,406,082	12.26	3,318,426,735	10.62
เงินลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	256,500	0.00	256,500	0.00	256,500	0.00
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและพร้อมให้เช่า/ขาย	7,805,277,037	39.54	13,726,597,884	51.89	17,179,746,392	55.04
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า	5,893,050,643	29.80	3,534,653,294	13.36	6,734,568,197	21.68
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	866,015,568	4.39	1,094,903,173	4.14	1,593,453,385	5.11
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	5,631,454	0.03	5,388,657	0.02	5,175,770	0.02
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	266,970,115	1.35	108,755,499	0.41	90,974,343	0.29
เงินมัดจำค่าที่ดิน	743,498,972	3.77	610,794,845	2.31	461,741,775	1.48
ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า	-	-	348,935,359	1.32	758,269,438	2.43
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	16,387,716	0.08	19,325,718	0.07	83,914,681	0.27
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	18,401,872,537	93.22	22,722,525,038	85.90	30,349,003,669	97.24
รวมสินทรัพย์	19,735,995,987	100.00	26,451,389,117	100.00	31,209,121,556	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นและหนี้สินภายใต้สัญญาทวิสต์รีพัส	745,084,297	3.78	2,108,000,000	7.97	660,000,000	2.11
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	666,062,956	3.37	765,622,145	2.89	660,763,670	2.12
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	685,676	0.00
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	45,000,000	0.17	55,000,000	0.18
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,350,000,000	11.90	1,080,000,000	4.08	2,170,000,000	6.95
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	141,692,270	0.72	2,224,369	0.01	83,498,409	0.27
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	-	-	-	-	39,406,040	0.13
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	43,060,764	0.22	62,517,447	0.24	139,188,168	0.45
รวมหนี้สินหมุนเวียน	3,945,900,287	19.99	4,063,363,961	15.36	3,808,531,963	12.21
หนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	-	-	112,742,000	0.43	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	-	-	-	-	2,531,583	0.01
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	707,300,000	2.68	748,380,000	2.40
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น	354,660,000	1.80	1,208,866,487	4.57	952,383,116	3.05
หุ้นกู้	7,150,000,000	36.23	10,530,000,000	39.81	12,640,000,000	40.49
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	21,572,729	0.11	25,344,785	0.10	28,404,540	0.09
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	-	-	-	-	93,785,312	0.30
เงินมัดจำจากลูกค้า	367,134,981	1.86	193,261,702	0.73	283,718,574	0.91

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน(ต่อ)

	งบรวม					
	ตรวจสอบ ณ 31 ธันวาคม					
	2555		2556		2557	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
หนี้สินไม่หมุนเวียน(ต่อ)						
รายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า	-	-	922,760,806	3.49	1,185,761,781	3.80
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	7,893,367,710	40.00	13,587,523,780	51.37	15,934,964,906	51.05
รวมหนี้สิน	11,839,267,997	59.99	17,763,629,741	67.16	19,743,496,869	63.26
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน						
- หุ้นสามัญ 1,115,941,811 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท						
(2556: หุ้นสามัญ 1,263,740,168 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)						
(2555: หุ้นสามัญ 1,263,740,168 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)	1,263,740,168	6.40	1,263,740,168	4.78	1,115,941,811	3.58
ทุนที่ออกและชำระแล้ว						
- หุ้นสามัญ 1,099,142,375 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท						
(2556: หุ้นสามัญ 912,376,439 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)						
(2555: หุ้นสามัญ 877,469,834 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)	877,469,834	4.45	912,376,439	3.45	1,099,142,375	3.52
เงินรับล่วงหน้าหุ้น	56,841,422	0.29	-	-	-	-
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	4,378,270,708	22.18	4,669,471,944	17.65	7,343,380,077	23.53
กำไรสะสม						
- จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	126,374,017	0.64	126,374,017	0.48	126,374,017	0.41
- ยังไม่ได้จัดสรร	2,482,182,021	12.57	2,983,901,837	11.28	2,831,850,724	9.08
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น	(24,410,060)	(0.12)	(4,364,869)	(0.02)	63,613,940	0.20
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	7,896,727,942	40.01	8,687,769,368	32.84	11,464,361,133	36.74
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	48	-	8	-	1,263,554	0.00
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	7,896,727,990	40.01	8,687,759,376	32.84	11,465,624,687	36.74
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	19,735,995,987	100.00	26,451,389,117	100.00	31,209,121,556	100.00

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุน

(หน่วย : บาท)

	งบรวม					
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2555		2556		2557	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
รายได้						
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	1,053,011,998	18.02	1,109,690,372	17.59	966,056,776	16.50
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	117,206,493	2.01	56,460,230	0.90	54,158,944	0.92
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บุคคลหรือกิจการอื่น	31,550,000	0.54	-	-	101,179,300	1.73
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	4,332,900,000	74.14	4,663,038,146	73.90	4,460,096,648	78.16
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	23,016,817	0.39	25,987,752	0.41	37,951,787	0.65
รายได้ค่าบริการจัดการจากบริษัทร่วม	105,073,728	1.80	152,590,550	2.42	165,340,654	2.82
ดอกเบี้ยรับ	13,326,110	0.23	7,153,132	0.11	8,248,646	0.14
ค่าสินไหมทดแทนรับจากการประกันภัย	82,705,443	1.42	59,653,654	1.10	2,428,421	0.04
รายได้อื่น	85,189,768	1.46	225,449,458	3.57	60,996,489	1.04
รวมรายได้	5,843,979,357	100.00	6,310,013,294	100.00	5,856,457,365	100.00
ต้นทุนและค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	392,292,470	6.71	261,519,013	4.14	243,451,489	4.16
ต้นทุนการรับเหมาก่อสร้าง	97,949,065	1.68	40,680,629	0.65	46,922,933	0.80
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ให้บุคคลหรือกิจการอื่น	20,207,817	0.35	-	-	38,467,579	0.66
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	2,670,857,330	45.70	2,886,282,933	45.74	3,153,671,156	53.85
ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค	23,015,817	0.39	24,375,726	0.39	34,495,282	0.59
ประมณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการขายอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	-	117,963,265	2.01
ค่าใช้จ่ายในการขาย	41,566,456	0.71	159,411,491	2.53	68,110,148	1.16
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	274,177,819	4.69	381,802,386	6.05	445,599,126	7.61
ค่าเสื่อมราคา	116,258,338	1.99	174,382,134	2.76	255,745,555	4.37
ค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา	(15,420,000)	(0.26)	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายอื่น	1,439,375	0.02	9,649,755	0.15	4,012,381	0.07
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	3,622,344,487	61.98	3,938,104,067	62.41	4,408,438,914	75.27
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม และการร่วมค้า	2,221,634,870	38.02	2,371,909,227	37.59	1,448,018,451	24.72
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน และภาษีเงินได้นิติบุคคล						
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	169,219,346	2.90	216,570,828	3.43	257,126,079	4.56
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	-	-	(385,419)	(0.01)
กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	35,289,017	0.60	154,452,915	2.45	41,367,476	0.71
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	(458,693,126)	(7.85)	(505,069,153)	(8.01)	(213,420,009)	(3.64)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล	1,967,450,107	33.67	2,237,863,817	35.46	1,542,706,578	26.34
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(410,830,000)	(7.03)	(546,426,733)	(8.66)	(642,612,985)	(10.97)
กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	1,556,620,107	26.64	1,691,437,084	26.80	900,093,593	15.37
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(260,048,035)	(4.45)	(277,202,089)	(4.39)	(138,523,135)	(2.37)
กำไรสุทธิ	1,296,572,072	22.19	1,414,234,995	22.41	761,570,458	13.00
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัท	1,296,571,968	22.19	1,414,234,953	22.41	761,735,060	13.01
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อย	104	-	42	-	(164,592)	(0.01)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	1.62		1.56		0.76	
กำไรต่อหุ้นปรับลด (บาท)	1.59		1.54		0.76	

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย : บาท)

	งบรวม					
	ตรวจสอบสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2555		2556		2557	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
กำไรสำหรับปี	1,296,572,072	100.41	1,414,234,995	98.63	761,570,458	100.08
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :						
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าทางการเงิน ที่เป็นเงินตราต่างประเทศ	(5,324,486)	(0.41)	20,045,191	1.40	(692,999)	(0.08)
ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงาน	-	-	(451,634)	(0.03)	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	(5,324,486)	(0.41)	19,593,557	1.37	(692,999)	(0.08)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	1,291,247,586	100.00	1,433,828,552	100.00	760,977,459	100.00
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	1,291,247,482	100.00	1,433,828,510	100.00	761,142,051	100.02
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	104	-	42	-	(164,592)	(0.02)
	1,291,247,586	100.00	1,433,828,552	100.00	760,977,459	100.00

บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด

(หน่วย : บาท)

	งบรวม		
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2555	2556	2557
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไรสุทธิ	1,296,571,968	1,414,234,953	761,753,050
บวก: กำไร (ขาดทุน) สุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	104	42	(164,592)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	402,343,490	637,221,635	634,410,604
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	260,048,035	277,202,089	138,523,135
กำไรจากการดำเนินงานก่อนส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้	1,958,963,597	2,228,668,719	1,534,504,197
รายการปรับปรุงกระทบกำไรสุทธิเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
ขาดทุน (กำไร) จากการขาย/ตัดจำหน่ายอุปกรณ์	211,407	6,212,627	(299,240)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	389,442,859	376,495,056	432,867,339
กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กับบริษัทร่วม	(35,289,017)	(154,452,915)	(41,367,476)
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กับบริษัทร่วม	468,693,126	505,069,153	213,420,009
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	2,639,200	3,320,422	3,059,755
ประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์	-	-	117,963,285
ดอกเบี้ยรับ	(13,326,110)	(7,153,132)	(8,248,645)
ค่าเผื่อนี้สงจะสูญญ (โอนกลับรายการ)	(4,089,210)	(663,089)	3,954,603
(กำไร) ขาดทุน จากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(39,761,897)	(170,095,589)	(1,495,500)
ค่าเผื่อการค้ำของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา	(15,420,000)	-	-
ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์ส่วนที่ขาย	2,540,966,518	2,766,100,581	3,037,013,320
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(169,219,346)	(216,570,828)	(267,126,079)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	385,419
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	5,073,811,127	5,336,921,005	5,024,630,867
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(43,749,821)	52,571,121	(19,881,793)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(61,511,998)	(38,578,122)	(69,887,645)
ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า	-	-	(409,334,079)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(1,035,057)	(351,873,361)	(64,588,964)
เจ้าหนี้อื่น	72,004,537	(28,157,268)	(6,689,258)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	24,460,764	17,951,120	(57,412,398)
ประมาณการหนี้สิน	-	-	133,191,352
เงินมัดจำจากลูกค้า	(25,564,576)	(61,131,279)	(22,285,128)
รายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า	-	922,750,806	263,010,975
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้	5,038,414,976	5,850,454,022	4,770,753,929
รับดอกเบี้ย	13,136,123	7,382,413	8,373,193
ดอกเบี้ยจ่าย	(340,846,713)	(528,431,682)	(563,679,674)
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(215,539,144)	(263,072,448)	(117,105,232)
รวมเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	4,495,165,242	5,066,332,305	4,098,342,216

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด(ต่อ)

(หน่วย : บาท)

	งบรวม		
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2555	2556	2557
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินได้รับจากการขายอุปกรณ์	974,752	4,069,155	582,907
เงินลงทุนชั่วคราว (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(1,117,724)	(8,540,980)	(115,525,892)
เงินลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มขึ้น	(1,647,504,186)	(1,630,933,858)	(701,749,642)
เงินลงทุนในการร่วมค้าเพิ่มขึ้น	-	-	(4,590,000)
เงินรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	357,660,980	963,106,035	359,867,500
เงินรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	70,000,000
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระกำกับ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	38,420,320	1,777,580	(70,382,500)
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา พร้อมให้เช่า/ขาย	(5,231,255,112)	(8,210,376,777)	(7,039,526,606)
เงินสดจ่ายเงินมัดจำค่าที่ดิน	(869,812,482)	(1,160,221,442)	(876,368,685)
เงินสดจ่ายซื้ออุปกรณ์	(59,589,478)	(22,400,444)	(18,412,444)
เงินสดจ่ายซื้อโปรแกรมคอมพิวเตอร์	(389,546)	(4,930,941)	(1,790,931)
รับเงินปันผลจากบริษัทร่วม	218,224,151	218,547,435	380,516,435
รวมเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(7,194,388,324)	(9,851,903,257)	(8,016,379,838)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินกู้ยืมระยะสั้นและหนี้สินภายใต้สัญญาทรัสต์ที่เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(861,011,391)	1,362,915,703	(1,448,000,000)
เงินได้รับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	913,393,000	1,028,556,875	791,774,000
เงินได้รับจากหุ้นกู้	4,200,000,000	4,460,000,000	4,280,000,000
เงินได้รับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากการที่เกี่ยวข้องกัน	-	707,300,000	41,080,000
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากการที่เกี่ยวข้องกัน	(1,000,534,000)	-	-
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(558,733,000)	(129,350,188)	(1,038,257,371)
ชำระคืนหุ้นกู้	(860,000,000)	(2,350,000,000)	(1,080,000,000)
เงินได้รับจากการเพิ่มทุน	1,021,487,732	269,266,419	2,860,674,069
เงินได้รับจากการเพิ่มทุนจัดตั้งบริษัทย่อย	-	40	-
เงินปันผลจ่าย	(156,196,058)	(912,050,090)	(913,732,549)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	2,708,406,283	4,436,638,559	3,493,538,149
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(4,468,725)	18,253,912	214,823
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง)	4,714,476	(332,678,481)	(424,284,650)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	1,086,828,636	1,091,543,112	758,864,631
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	1,091,543,112	758,864,631	334,579,981
ข้อมูลงบกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม			
เงินสดจ่ายระหว่างปี			
ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนของสินทรัพย์	30,406,867	53,366,921	109,507,768
รายการที่ไม่ใช่เงินสด			
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและสินทรัพย์พร้อมให้เช่า/ขายและ			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่าเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	2,540,966,518	2,766,100,581	3,037,013,320
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในระหว่างการพัฒนาเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	-	1,025,421,735
รายการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ	450,086,550	554,073,293	407,514,013

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

อัตราส่วนทางการเงิน

	ตรวจสอบ ณ 31 ธันวาคม		
	2555	2556	2557
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)			
1. อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.34	0.26	0.23
2. อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.31	0.21	0.14
3. อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	1.28	1.27	1.04
4. อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	13.32	18.52	21.04
5. ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	27.02	19.43	17.66
6. อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	N.A.	N.A.	N.A.
7. ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	N.A.	N.A.	N.A.
8. อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า)	1.46	0.60	0.72
9. ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	247	598	499
10. Cash Cycle (วัน)	N.A.	N.A.	N.A.
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)			
11. อัตรากำไรขั้นต้น (%) - รวมรายได้จากการขาย	43.08	45.47	37.84
- ไม่รวมรายได้จากการขาย	62.75	76.43	74.80
12. อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	35.11	33.08	21.79
13. อัตรากำไรอื่น (%)	1.43	3.42	1.04
14. อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร (%)	236.33	265.36	340.30
15. อัตรากำไรสุทธิ (%)	22.19	22.41	13.06
16. อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	19.02	17.05	7.59
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)			
17. อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	7.40	6.12	2.65
18. อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	12.90	10.06	5.15
19. อัตราการหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.33	0.27	0.20
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)			
20. อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.50	2.04	1.72
21. อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.34	1.80	1.50
22. อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	5.91	5.02	2.74
23. อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (cash basis) (เท่า)	1.66	1.43	1.30
24. อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	70.35	64.61	72.15

หมายเหตุ : อัตรากำไรขั้นต้น อัตรากำไรจากการดำเนินงาน และอัตราเงินสดต่อการทำกำไร คำนวณบนฐานรายได้หลักของบริษัทซึ่งได้แก่ รายได้ค่าเช่ารับและบริการ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้า และรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทร่วมเท่านั้น

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

1. ผลการดำเนินงาน

1.1 รายได้

บริษัทมีธุรกิจหลักคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมโดยการสร้างโรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่า และขายเมื่อมีโอกาสเหมาะสม ซึ่งในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีรายได้จากการให้เช่าและค่าบริการคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 18.0 ร้อยละ 17.6 และร้อยละ 16.5 เมื่อเทียบกับรายได้รวมตามลำดับ ขณะที่รายได้จากการขายโรงงาน/คลังสินค้าให้แก่ TFUND/TLOGIS/TGROWTH/TREIT ยังคงมีสัดส่วนที่สูงที่สุดเมื่อเทียบกับรายได้รวม คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 74.1 ร้อยละ 73.9 และร้อยละ 76.2 ตามลำดับ การขายโรงงาน/คลังสินค้าให้แก่กองทุนและทรัสต์ดังกล่าว มีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินมาใช้ในการขยายธุรกิจของบริษัทในแต่ละปี

ในบางช่วงเวลาบริษัทมีรายได้จากการขายโรงงานให้แก่ลูกค้าที่สามารถใช้สิทธิในการซื้อโรงงาน ตามเงื่อนไขที่ได้รับไว้ในสัญญาเช่า อย่างไรก็ตามบริษัทไม่สามารถคาดการณ์รายได้ดังกล่าวได้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของลูกค้าเป็นหลัก

สำหรับรายได้จากการลงทุนใน TFUND/TLOGIS/TGROWTH/TREIT ประกอบด้วย ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุน รายได้ค่าบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ กำไรจากการขายหน่วยลงทุน และกำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุน

นอกจากนี้ บริษัทมีรายได้จากงานรับเหมาก่อสร้าง และรายได้ค่าสาธารณูปโภค ซึ่งโดยปกติจะเป็นสัดส่วนน้อยเมื่อเทียบกับรายได้รวม

1.1.1 รายได้จากการให้เช่าและค่าบริการ

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมารายได้ค่าเช่ารับและค่าบริการมีจำนวน 1,053.0 ล้านบาท 1,109.7 ล้านบาท และ 966.1 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.6 ร้อยละ 5.4 และลดลงร้อยละ 12.9 ตามลำดับ ขณะที่ต้นทุนจากการให้เช่าและบริกรมีจำนวน 392.3 ล้านบาท 261.5 ล้านบาท และ 243.5 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นกำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและบริการเท่ากับ ร้อยละ 62.8 ร้อยละ 76.4 และร้อยละ 74.8 ตามลำดับ

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการในปี 2556 ยังคงเพิ่มขึ้น แม้จะเป็นอัตราการเพิ่มที่น้อยกว่าปีก่อนหน้าเนื่องจากความต้องการเช่าโรงงานเติบโตน้อยกว่าที่คาดหมายไว้ อย่างไรก็ตามความต้องการคลังสินค้าของบริษัทได้เพิ่มขึ้นอย่างมากตามการขยายตัวของธุรกิจโลจิสติกส์ และธุรกิจค้าปลีกในปี 2556 บริษัทสามารถให้เช่าพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าได้เพิ่มขึ้นสุทธิรวม 240,932 ตารางเมตร

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการในปี 2557 ลดลง เนื่องจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TGROWTH เป็นจำนวนมากในช่วงไตรมาส 4/2556 และการขายบางส่วนในไตรมาส 1/2557 นอกจากนี้ความต้องการเช่าโรงงานลดลง และความต้องการเช่าคลังสินค้ามีการขยายตัวน้อยลงเมื่อเทียบกับปีก่อนเป็นผลมาจากการปรับลดต้นทุนของภาคการผลิตและสถานะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว

1.1.2 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND TLOGIS TGROWTH TREIT มูลค่า 4,332.9 ล้านบาท 4,663.0 ล้านบาท และ 4,460.1 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 359.2 เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.6 และลดลงร้อยละ 4.4 ตามลำดับ

ในปี 2556 บริษัทมีการขายอสังหาริมทรัพย์สูงกว่าการขายในทุกปีที่ผ่านมาการขายอสังหาริมทรัพย์ที่มากกว่าทุกปีดังกล่าวถูกใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการขยายธุรกิจที่มากกว่าทุกปีเช่นกัน เพื่อรองรับความต้องการเช่าที่เพิ่มขึ้นอย่างมาก โดยเป็นการขายให้แก่ TFUND จำนวน 2 โรงงานมูลค่า 104.8 ล้านบาทในเดือนกันยายน และขาย/ให้เช่าโรงงานและคลังสินค้าให้แก่ TGROWTH ในเดือนธันวาคม ซึ่งบันทึกเป็นรายได้จากการขายจำนวน 4,558.2 ล้านบาท

ในปี 2557 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากปี 2556 เนื่องจากมีความต้องการใช้เงินทุนน้อยกว่าปีก่อนหน้าจึงขายพื้นที่ลดลงโดยเป็นการให้เช่าอาคารโรงงานให้แก่ TGROWTH จำนวน 2 โรงงาน และขายโรงงานให้แก่ TFUND จำนวน 1 โรงงานในช่วงไตรมาส 1/2557 และเป็นการขายอาคารโรงงานและขาย/ให้เช่าคลังสินค้าให้แก่ TREIT ในช่วงไตรมาส 4/2557

การขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TFUND และ TLOGIS นั้นเป็นการขายขาดในกรรมสิทธิ์ของทั้งที่ดินและอาคารโรงงาน/คลังสินค้า บริษัทจึงบันทึกการขายสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนได้ทั้งจำนวนในข้อเกี่ยวกับการขาย/ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TGROWTH และ TREIT ในปี 2556 และ 2557 เป็นการให้เช่า/ให้เช่าช่วงที่ดินระยะยาว พร้อมการขาย/ให้เช่าอาคารโรงงาน/คลังสินค้า โดยบริษัทบันทึกการให้เช่าที่ดินเป็นรายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้าในงบแสดงฐานะการเงินทั้งจำนวน ซึ่งจะทยอยรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าตามอายุสัญญาเช่าที่ดิน และบันทึกการขายขาดในกรรมสิทธิ์ และการให้เช่าอาคารโรงงาน/คลังสินค้าเป็นรายได้จากการขายในงบกำไรขาดทุนทั้งจำนวน ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2552) ที่ถือว่า การให้เช่าอาคารระยะยาวเป็นการขายตามสัญญาเช่าการเงิน

อย่างไรก็ตาม การขายโรงงาน/คลังสินค้าให้กองทุนรวม/ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละปีจะมากหรือน้อยขึ้นอยู่กับความต้องการใช้เงินเพื่อขยายธุรกิจของบริษัท

1.1.3 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือกิจการอื่น

นอกจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แล้ว บริษัทยังมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้าที่เป็นผู้เช่า รวมถึงบุคคล/กิจการอื่นตามโอกาสที่เหมาะสม

ทั้งนี้ในปี 2557 บริษัทมีการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือกิจการอื่น จำนวน 2 โรงงาน

อย่างไรก็ตาม รายได้จากการขายโรงงานให้แก่ลูกค้าเป็นรายได้ที่มีได้เกิดขึ้นอย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของลูกค้าในการใช้สิทธิซื้อโรงงานตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่าเป็นสำคัญ นอกจากนั้นกำไรขั้นต้นของการขายโรงงานแต่ละโรงงานมีความแตกต่างกัน ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น อายุ ขนาด ลักษณะของโรงงาน รวมทั้งทำเลที่ตั้งของโรงงานที่ขาย

1.1.4 รายได้ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทร่วม (TFUND TLOGIS TGROWTH และ TREIT)

1) ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน TFUND TLOGIS TGROWTH และ TREIT

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน TFUND TLOGIS TGROWTH และ TREIT ขึ้นอยู่กับสัดส่วนการลงทุนของบริษัทและกำไรของ TFUND TLOGIS TGROWTH และ TREIT

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมจำนวน 169.2 ล้านบาท 216.6 ล้านบาท และ 267.1 ล้านบาท ตามลำดับคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.2 ร้อยละ 28.0 ต่อปี และร้อยละ 23.3 ต่อปี ตามลำดับ

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

ในปี 2557 บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 50.5 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้รับส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน TGROWTH จากผลการดำเนินงานทั้งปี 2557 (TGROWTH จัดตั้งขึ้นเมื่อปลายปี 2556) รวมทั้งจาก TREIT ซึ่งเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอนที่จัดตั้งขึ้นเมื่อปลายปี 2557

2) รายได้จากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทขายให้แก่ TFUND TLOGIS TGROWTH

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาบริษัทมีรายได้จากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 105.1 ล้านบาท 152.6 ล้านบาท และ 165.3 ล้านบาท ตามลำดับ

ในปี 2556 บริษัทมีรายได้ดังกล่าวเพิ่มขึ้นร้อยละ 45.2 เนื่องจากกองทุน TFUND และ TLOGIS มีผลประกอบการดีขึ้น รวมทั้งกองทุน TLOGIS ได้รับเงินชดเชยประกันความเสียหายจากน้ำท่วม

ในปี 2557 บริษัทมีรายได้จากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 165.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 8.3 เนื่องจากการเป็นผู้บริหารทรัพย์สินให้แก่ TGROWTH ซึ่งจัดตั้งขึ้นเมื่อไตรมาส 4/2556

ในการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND/TLOGIS/TGROWTH นั้น บริษัทมีภาระผูกพันในเรื่องการค้าประกันรายได้ค่าเช่าคลังสินค้าบางส่วนให้แก่ TLOGIS จนถึงสิ้นปี 2559 และค้าประกันรายได้ให้แก่ TGROWTH สำหรับโรงงานที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ให้กองทุน โดยค้าประกันรายได้เป็นระยะเวลา 1 ปี ส่วนการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TREIT บริษัทมีภาระผูกพันในการค้าประกันรายได้ รวมถึงรายการอื่นๆ ให้แก่ TREIT (ดูเพิ่มเติมที่หัวข้อ 1.2.1 ประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการขายอสังหาริมทรัพย์)

3) กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีการขายเงินลงทุนบางส่วนใน TFUND และ TLOGIS และ TGROWTH เพื่อการบริหารกระแสเงินสดของบริษัท ทำให้บริษัทมีกำไรจากการขายเงินลงทุนดังกล่าว จำนวน 36.5 ล้านบาท 170.1 ล้านบาท และ 1.5 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งบันทึกกำไรดังกล่าวเป็นรายได้อื่น

4) กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND/TLOGIS/TGROWTH/TREIT

บริษัทจะสามารถรับรู้กำไรเพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TFUND TLOGIS TGROWTH และ TREIT เมื่อกองทุนมีการขายสินทรัพย์ที่ซื้อจากบริษัทให้แก่บุคคล/กิจการอื่น หรือเมื่อบริษัทลดสัดส่วนการลงทุนในกองทุนดังกล่าว

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีกำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND TLOGIS TGROWTH และ TREIT จำนวน 35.3 ล้านบาท 154.5 ล้านบาท และ 41.4 ล้านบาท ตามลำดับ บริษัทมีกำไรที่รับรู้เพิ่มเติม เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากในปี 2556 เนื่องจาก TFUND มีการขายโรงงานให้บุคคลอื่น 3 โรงงาน และบริษัทลดสัดส่วนการลงทุนใน TFUND และ TLOGIS ร้อยละ 4.3 และร้อยละ 6.1 ตามลำดับในปี 2557 บริษัทมีกำไรที่รับรู้เพิ่มเติมลดลง เนื่องจากบริษัทมีการลดสัดส่วนการลงทุนน้อยกว่าการลดลงของปีก่อนหน้า โดยมีการลดสัดส่วนการลงทุนใน TGROWTH เพียงร้อยละ 1.2 และ TFUND มีการขายโรงงานให้บุคคลอื่นเพียง 1 โรงงาน

1.1.5 รายได้อื่น ๆ

นอกจากรายได้ที่กล่าวข้างต้น บริษัทยังมีรายได้ประเภทอื่นอีก ซึ่งประกอบด้วย

1) รายได้จากงานรับเหมาก่อสร้าง

รายได้ดังกล่าวเกิดจากการที่บริษัทได้รับว่าจ้างจากลูกค้าที่เข้าโรงงานของบริษัทให้ทำการต่อเติม/ดัดแปลงโรงงานที่เช่าอยู่ซึ่งปกติบริษัทมีรายได้จากงานรับเหมาก่อสร้างจำนวนน้อยเมื่อเทียบกับรายได้รวม อย่างไรก็ตามการที่รายได้จากงานรับเหมาก่อสร้างในปี 2555 มีจำนวนมากกว่าเมื่อเทียบกับปี 2556 และปี 2557 เนื่องจากผู้เช่าโรงงาน/คลังสินค้าว่าจ้างบริษัทให้ทำการซ่อมแซมปรับปรุงอาคารที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์อุทกภัยในขณะปี 2556 และปี 2557 รายได้ดังกล่าวเกิดจากการที่ผู้เช่าจ้างบริษัทให้ทำการซ่อมแซม ต่อเติมอาคารตามการใช้งานปกติของผู้เช่าจึงทำให้รายได้ดังกล่าวมีจำนวนลดลงมากเมื่อเทียบกับปี 2555

2) รายได้ค่าสาธารณูปโภค

รายได้ค่าสาธารณูปโภคเกิดจากการที่บริษัทเป็นผู้จัดหาสาธารณูปโภคเป็นการชั่วคราวให้แก่ลูกค้าที่เช่าโรงงานในระหว่างที่ลูกค้าอยู่ระหว่างดำเนินการขอสาธารณูปโภคประเภทนั้น ๆ จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ โดยปกติบริษัทมิได้แสวงหากำไรจากการให้บริการดังกล่าวจากลูกค้า

3) ค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัย

ในปี 2555 และ 2556 บริษัทได้รับเงินค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัย เพื่อชดเชยความเสียหายในทรัพย์สิน และชดเชยการสูญเสียรายได้กรณีธุรกิจหยุดชะงักของบริษัทที่เกิดจากเหตุการณ์อุทกภัยเมื่อปลายปี 2554 จำนวน 82.7 ล้านบาท 69.7 ล้านบาท

ในขณะที่ในปี 2557 บริษัทได้รับค่าสินไหมทดแทนประกันภัยจากความเสียหายในทรัพย์สินจำนวน 2.4 ล้านบาท จากเหตุการณ์อุทกภัยเมื่อปี 2556

1.2 ค่าใช้จ่าย

1.2.1 ประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการขายอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2557 บริษัทตั้งประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 118.0 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการขาย/ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TREIT เมื่อเดือนธันวาคม 2557 ทำให้บริษัทมีภาระผูกพันในการชดเชยรายได้ให้แก่ TREIT สำหรับอาคารที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันโอนกรรมสิทธิ์และเกิดจากการที่บริษัทมีภาระผูกพันในการชดเชยส่วนต่างระหว่างราคายุติธรรมกับราคาใช้สิทธิสำหรับกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ (Option to buy) หากราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์นั้น ณ วันที่ผู้เช่าใช้สิทธิซื้อสูงกว่าราคาใช้สิทธิ รายการดังกล่าวถูกบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน และบันทึกเป็นหนี้สินในงบแสดงฐานะการเงินโดยแสดงในประมาณการหนี้สินระยะสั้น และระยะยาว รวมทั้งสิ้นจำนวน 133.2 ล้านบาท ทั้งนี้ส่วนต่างจำนวน 15.24 ล้านบาท ถูกแสดงในกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วมตามสัดส่วนการลงทุนใน TREIT (ร้อยละ 12.0)

1.2.2 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารมีจำนวน 432.0 ล้านบาท 715.6 ล้านบาท และ 769.5 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นร้อยละ 32.5 ร้อยละ 65.6 และร้อยละ 7.53 ต่อปี ตามลำดับ

ทั้งนี้ องค์ประกอบหลักของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ได้แก่ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน และค่าเสื่อมราคาของโรงงาน/คลังสินค้าที่สร้างเสร็จแต่ยังไม่มีผู้เช่า โดยคิดเป็นสัดส่วนรวมกันประมาณร้อยละ 60.5

ในปี 2556 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้นมาก ส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นของค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายในการรักษาความปลอดภัยของทรัพย์สินในโรงงาน/คลังสินค้าที่ว่างพร้อมให้เช่า การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน ตามการขยายธุรกิจของบริษัท รวมทั้งค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการจัดตั้ง TGROWTH ซึ่งส่วนใหญ่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการขาย ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะเกิดขึ้นเฉพาะเมื่อมีการจัดตั้งกองทุนใหม่เท่านั้น อย่างไรก็ตามบริษัทได้รับการชดเชยอยู่ในส่วนของรายได้จากการขายและรายได้อื่น

ในปี 2557 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 769.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 53.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.53 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นของค่าเสื่อมราคาของทรัพย์สินในโรงงาน/คลังสินค้าที่ว่างพร้อมให้เช่าและการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน ตามการขยายธุรกิจของบริษัท

1.2.3 ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ค่าใช้จ่ายทางการเงินมีจำนวน 410.8 ล้านบาท 546.4 ล้านบาท และ 642.6 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 53.7 ร้อยละ 33.0 และร้อยละ 17.6 ต่อปี ตามลำดับ

องค์ประกอบหลักของค่าใช้จ่ายทางการเงิน คือ ดอกเบี้ยจ่าย คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 98.7 ส่วนที่เหลือเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาเงินทุนของบริษัท

ค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้นมากในช่วง 2 ปีหลัง เนื่องจากบริษัทมีการกู้ยืมเงินเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากเพื่อใช้ในการขยายธุรกิจโรงงาน/คลังสินค้าให้เช่าของบริษัท

1.2.4 ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์

ในปี 2555 บริษัทมีการโอนกลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากบริษัทมีการบันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าของที่ดินจำนวน 2 แปลงในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา รวมจำนวน 15.4 ล้านบาทในปี 2554 แต่ต่อมาในปี 2555 ที่ดินดังกล่าวมีมูลค่ายุติธรรมสูงกว่ามูลค่าตามบัญชี

ในปี 2556 และ ปี 2557 ไม่มีรายการดังกล่าว

1.3 กำไร

1.3.1 กำไรขั้นต้น

บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินงานธุรกิจ (จากการให้เช่าและจากการขายโรงงาน/คลังสินค้า) ในรอบ 3 ปีที่ผ่านมาเท่ากับร้อยละ 43.1 ร้อยละ 45.5 และร้อยละ 37.8 ตามลำดับ

ในปี 2556 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินงานธุรกิจเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปีก่อนหน้า เนื่องจากบริษัทมีรายได้จากการให้เช่าเพิ่มขึ้น การปรับขึ้นราคาค่าเช่าและบริการ การลดลงของค่าซ่อมแซมทรัพย์สินในส่วนที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์อุทกภัยในช่วงปลายปี 2554 และการหยุดคิดค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่าที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายตั้งแต่ไตรมาส 2 จนถึงเดือนธันวาคมที่บริษัทได้ขายสินทรัพย์ดังกล่าวเสร็จสิ้น

ในปี 2557 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินงานธุรกิจลดลงจากปี 2556 เป็นผลมาจากอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงเนื่องจากบริษัทมีการขาย/ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นคลังสินค้าในสัดส่วนที่สูงกว่าอาคารโรงงานซึ่งคลังสินค้ามีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายต่ำกว่าโรงงาน นอกจากนี้คลังสินค้าที่ขาย/ให้เช่า เป็นคลังสินค้าที่สร้างตามความต้องการของลูกค้ามากขึ้น ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นต่ำกว่าคลังสินค้าสำเร็จรูป นอกจากนี้มีอัตรากำไรขั้นต้นจากรายได้ค่าเช่าลดลง

1.3.2 กำไรสุทธิ

บริษัทมีกำไรสุทธิซึ่งคิดตามวิธีส่วนได้เสียและแสดงอยู่ในงบการเงินรวมในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาเท่ากับ 1,296.6 ล้านบาท 1,414.2 ล้านบาท และ 761.6 ล้านบาท ตามลำดับ กำไรสุทธิต่อหุ้นเท่ากับ 1.62 บาท 1.56 บาท และ 0.76 บาท ตามลำดับ

ในปี 2556 บริษัทมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 117.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.1 เนื่องจากบริษัทมีกำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและบริการเพิ่มขึ้นดังที่กล่าวข้างต้นรวมทั้งมีกำไรจากขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า นอกจากนี้บริษัทมีรายได้ค่าบริการจัดการ และส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน TFUND/TLOGIS/TGROWTH เพิ่มขึ้น เนื่องจากกองทุน TFUND/TLOGIS มีผลการดำเนินงานดีขึ้น อีกทั้งบริษัทมีกำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND/TLOGIS และกำไรจากการขายหน่วยลงทุน TFUND/TLOGIS เพิ่มขึ้นจากการลดสัดส่วนการลงทุนในกองทุนดังกล่าวข้างต้น นอกจากนี้บริษัทยังได้รับประโยชน์จากการปรับลดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลจากร้อยละ 23 เป็นร้อยละ 20

ในปี 2557 บริษัทมีกำไรสุทธิลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 652.7 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 46.2 เนื่องจากมีรายได้จากการให้เช่า และรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากปีก่อนหน้า ดังที่กล่าวข้างต้นรายได้ที่ลดลงเนื่องจากบริษัทไม่มีการขายเงินลงทุนใน TFUND/TLOGIS ในระหว่างปี ในขณะที่ปี 2556 มีการขายเงินลงทุนเป็นจำนวนมาก และปี 2557 บริษัทมีการลดสัดส่วนการลงทุนในกองทุนน้อยกว่าปี 2556 ทำให้มีกำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนลดลง นอกจากนี้บริษัทมีค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการตั้งประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TREET ในช่วงปลายปี 2557 เป็นจำนวนมาก รวมทั้งมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เพิ่มขึ้นตามการขยายการพัฒนาโครงการของบริษัท

2. ฐานะทางการเงิน

2.1 สินทรัพย์

ณ สิ้นปี 2557 บริษัทมีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 31,209.1 ล้านบาท ซึ่งร้อยละ 76.6 ของสินทรัพย์รวมเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และร้อยละ 10.6 เป็นเงินลงทุนใน TFUND TLOGIS TGROWTH และ TRET

สินทรัพย์รวมของบริษัทเพิ่มขึ้นจากปี 2556 ประมาณ 4,757.7 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.0 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ และค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า

2.1.1 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ประกอบด้วยอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา/พร้อมให้เช่า/ให้เช่า ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมจำนวน 13,688.3 ล้านบาท 17,261.3 ล้านบาท และ 23,914.3 ล้านบาท ตามลำดับ

การเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (สุทธิจากส่วนที่ขายให้แก่ TFUND/TLOGIS/TGROWTH/TRET) ในปี 2556 ประมาณร้อยละ 26.1 และในปี 2557 ร้อยละ 38.5 สะท้อนให้เห็นถึงการขยายธุรกิจของบริษัทผ่านการลงทุนในที่ดินและการพัฒนาโรงงาน/คลังสินค้า เพิ่มขึ้นจำนวนมาก

2.1.2 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย ประกอบด้วยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่พร้อมให้เช่า/ขาย และ/หรือ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่าที่คาดว่าจะขายในระยะเวลา 1 ปีข้างหน้า

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทไม่มีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย

2.1.3 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ประมาณร้อยละ 85.3 ของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ คือที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน ในปี 2556 และปี 2557 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นร้อยละ 26.4 และร้อยละ 45.5 โดยหลักเกิดจากการขยายการพัฒนาโครงการ ตามที่ได้กล่าวข้างต้น

2.1.4 เงินลงทุนชั่วคราว

ณ สิ้นปี 2557 บริษัทมีเงินลงทุนชั่วคราวจำนวน 257.7 ล้านบาท ประกอบด้วย ตัวแลกเปลี่ยนที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ในประเทศจำนวน 133.0 ล้านบาท และการลงทุนในหน่วยลงทุนจำนวน 124.7 ล้านบาท การลงทุนดังกล่าวจัดว่ามีความเสี่ยงต่ำ และถือเป็นทางเลือกทางหนึ่งในการบริหารเงินของบริษัทที่ให้ผลตอบแทนจากการลงทุนในอัตราที่สูงกว่าการฝากเงินประเภทออมทรัพย์กับธนาคาร

2.1.5 ลูกหนี้การค้า-สุทธิ

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมียอดลูกหนี้การค้า-สุทธิ จำนวน 82.4 ล้านบาท 43.5 ล้านบาท และ 63.1 ล้านบาท ตามลำดับ

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

ณ สิ้นปี 2557 ลูกหนี้การค้า-สุทธิ จำนวน 63.1 ล้านบาท ประกอบด้วย ลูกหนี้ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน จำนวน 42.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 68.0 ของลูกหนี้การค้า-สุทธิและเป็นลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ จำนวน 11.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17.4 ของลูกหนี้การค้า-สุทธิ

อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการเก็บค่ามัดจำการเช่าโรงงาน/คลังสินค้า เป็นจำนวน 3-6 เท่าของค่าเช่าและค่าบริการรายเดือน ที่บริษัทได้รับจากผู้เช่าเพื่อบรรเทาความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดนัด/ผิดสัญญาของผู้เช่า

2.1.6 เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน

ณ สิ้นปี 2557 บริษัทมียอดเงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันจำนวน 70.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 70.4 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้วางเงินฝากประจำเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับชุดเช่าส่วนต่างระหว่างราคายุติธรรมกับราคาใช้สิทธิสุทธิให้แก่ TREET กรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิในการซื้อสิ่งทอสำหรับนอกจากนี้มีการวางเงินสดบางส่วนเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับวงเงินเลตเตอร์ออฟเครดิต และทรัสต์รีซีฟส์พร้อมวงเงินสำหรับจองอัตราแลกเปลี่ยนและหนังสือค้ำประกันที่ธนาคารออกให้แก่หน่วยงานรัฐวิสาหกิจและบริษัทเอกชน

2.1.7 เงินลงทุนในบริษัทย่อย/ร่วม/ร่วมค้า

ณ สิ้นปี 2557 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทร่วมค้า และบริษัทที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

- 1) บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสেস จำกัด (บริษัทย่อย) ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้วของบริษัทย่อย ทั้งนี้ เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 50.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.2 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท
- 2) บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด (บริษัทย่อย) ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้วของบริษัทย่อย เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 14,515.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 49.7 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท
- 3) Shanghai TICON Investment Management Co., Ltd. (บริษัทย่อย) ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้วของบริษัทย่อย เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 85.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.3 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท
- 4) TICON Property, Inc. (บริษัทย่อย) ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้วของบริษัทย่อย เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 189.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.6 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท
- 5) บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้วของบริษัทย่อย เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 7.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.02 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท
- 6) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (บริษัทร่วม) ในสัดส่วนร้อยละ 23.63 ของทุนชำระแล้วของ TFUND เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีส่วนได้เสียเท่ากับ 1,446.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.6 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย และคำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 2,807.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.6 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท
- 7) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์ (บริษัทร่วม) ในสัดส่วนร้อยละ 20.04 ของทุนชำระแล้วของ TLOGIS เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีส่วนได้เสียเท่ากับ 613.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.0 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย คำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 916.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.1 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท
- 8) กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท (บริษัทร่วม) ในสัดส่วนร้อยละ 27.36 ของทุนชำระแล้วของ TGROWTH เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีส่วนได้เสียเท่ากับ 944.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.0 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย คำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 1,516.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.2 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท

9) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (บริษัทร่วม) ถือโดยบริษัทย่อยในสัดส่วนร้อยละ 12.00 ของทุนชำระแล้วของ TREIT เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีส่วนได้เสียเท่ากับ 312.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.0 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย คำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 411.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.97 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย

10) บริษัท ไทคอน เดิมโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด (บริษัทร่วมค้า) ถือหุ้นโดยบริษัทย่อยในสัดส่วนร้อยละ 51 ของทุนชำระแล้วของบริษัทร่วมค้าเงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีส่วนได้เสียเท่ากับ 2.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.01 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย คำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 2.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.01 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย

11) บริษัท ไทคอน เดิมโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด (บริษัทร่วมค้า) ถือหุ้นโดยบริษัทย่อยในสัดส่วนร้อยละ 51 ของทุนชำระแล้วของบริษัทร่วมค้าเงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีส่วนได้เสียเท่ากับ 2.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.01 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย คำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 2.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.01 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย

12) บริษัท บางกอกกล๊าส จำกัด (บริษัทที่เกี่ยวข้อง) ในสัดส่วนร้อยละ 0.11 ของทุนจดทะเบียนของบริษัทดังกล่าวคิดเป็นเงินลงทุนหลักหักค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน 0.26 ล้านบาท

2.1.8 สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

ณ สิ้นปี 2557 บริษัทมีภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจำนวน 91.0 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการรอตัดบัญชีของภาษีเงินได้ที่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND/TLOGIS/TGROWTH/TREIT และส่วนหนึ่งเกิดจากประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเกิดขึ้นเนื่องจากการที่บริษัทไม่สามารถรับรู้กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND/TLOGIS/TGROWTH/TREIT ตามสัดส่วนที่บริษัทมีการลงทุนใน TFUND/TLOGIS/TGROWTH/TREIT การบันทึกภาษีในงบกำไรขาดทุนจึงมีได้บันทึกภาษีทั้งจำนวน แต่หักด้วยภาษีจำนวนหนึ่งตามสัดส่วนที่บริษัทมีการลงทุนใน TFUND/TLOGIS/TGROWTH/TREIT อย่างไรก็ดี ภาษีที่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND/TLOGIS/TGROWTH/TREIT ทั้งจำนวนได้ถูกจ่ายชำระเป็นเงินสด ดังนั้น จึงเกิดรายการสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเท่ากับผลต่างระหว่างภาษีที่ชำระแล้วเป็นเงินสดกับภาษีที่บันทึกในงบกำไรขาดทุน ทั้งนี้ หากบริษัทมีการรับรู้กำไรเพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND/TLOGIS/TGROWTH/TREIT ยอดภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจะถูกปรับลดลง

ทั้งนี้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน เป็นยอดสุทธิจากหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีแล้ว

2.1.9 เงินมัดจำที่ดิน

ณ สิ้นปี 2557 บริษัทมีเงินมัดจำค่าที่ดินจำนวน 461.7 ล้านบาท โดยเป็นการมัดจำค่าที่ดินที่บริษัทได้ลงนามในสัญญาจะซื้อขายที่ดิน

2.1.10 ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า

ณ สิ้นปี 2557 บริษัทมีค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้าจำนวน 758.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 409.4 ล้านบาทจากสิ้นปี 2556 ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้าเป็นรายการที่เกิดจากการเช่าที่ดินระยะยาวเพื่อพัฒนาคลังสินค้า ทั้งนี้ รายการดังกล่าวจะถูกทยอยรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนตลอดอายุสัญญาเช่า

2.2 หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2557 บริษัทมีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 19,743.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,979.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 11.1 จากสิ้นปี 2556 หนี้สินรวมของบริษัทมีเงินกู้ยืมและหุ้นกู้เป็นส่วนประกอบหลัก คิดเป็นร้อยละ 87.2 ของหนี้สินรวม การเพิ่มขึ้นของหนี้สินรวมเกิดจากรายการที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

2.2.1 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมทั้งหมดของบริษัท ณ สิ้นปี 2557 มีจำนวน 17,225.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,546.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.9 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการกู้ยืม เพื่อใช้ลงทุนซื้อที่ดินและการขยายงานก่อสร้างโรงงาน/คลังสินค้าเป็นจำนวนมากในระหว่างปี

เงินกู้ยืมของบริษัทประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นร้อยละ 3.8 เงินกู้ยืมระยะยาวร้อยละ 10.2 และหุ้นกู้ร้อยละ 86.0 ของเงินกู้ยืมทั้งหมด

ในการพัฒนาโรงงาน/คลังสินค้าของบริษัทซึ่งถือเป็นการลงทุนระยะยาวนั้น บริษัทจะใช้เงินจากแหล่งเงินกู้ยืมระยะยาว หุ้นกู้ และเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัท ในส่วนของเงินกู้ระยะสั้นนั้น บริษัทจะใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงานโดยเฉพาะอย่างยิ่งสำหรับจ่ายชำระค่าที่ดินในช่วงก่อนที่บริษัทจะได้รับอนุมัติเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน อย่างไรก็ตาม การกู้ยืมระยะสั้นเป็นจำนวนมากในช่วงเวลาเป็นการบริหารกระแสเงินสดของบริษัท ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้มีการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอให้สัดส่วนของเงินกู้ระยะสั้นต่อเงินกู้รวมของบริษัทอยู่ในอัตราที่เหมาะสม

ณ สิ้นปี 2557 ยอดคงค้างของหุ้นกู้ มีจำนวน 14,810.0 ล้านบาท ซึ่งหุ้นกู้ทั้งหมดที่ออกมีอายุระหว่าง 2 ถึง 10 ปี

บริษัทมีการตกลงในเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินบางแห่งและผู้ถือหุ้นกู้ที่สำคัญคือ การดำรงอัตราส่วนหนี้สิน/หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในอัตราไม่เกิน 2.5-3.0 เท่าซึ่งที่ผ่านมาบริษัทไม่เคยผิดเงื่อนไขของการกู้ยืมที่สำคัญดังกล่าว

2.2.2 เจ้าหนี้การค้า

ณ สิ้นปี 2557 บริษัทมียอดเจ้าหนี้การค้าจำนวน 405.1 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 149.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 26.9 ซึ่งเกือบทั้งจำนวนของเจ้าหนี้การค้าเป็นเจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง

2.2.3 ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย

ณ สิ้นปี 2557 บริษัทมียอดภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายจำนวน 83.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 81.3 ล้านบาท ส่วนใหญ่เนื่องจากกำไรจากขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TREET

2.2.4 ประมาณการหนี้สิน

ณ สิ้นปี 2557 บริษัทมียอดประมาณการหนี้สินทั้งสิ้นจำนวน 133.2 ล้านบาท ประกอบด้วยประมาณการหนี้สินระยะสั้นจำนวน 39.41 ล้านบาท และประมาณการหนี้สินระยะยาวจำนวน 93.79 ล้านบาท จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TREET ตามที่ได้กล่าวในข้อ 1.2.1

2.2.5 สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

ณ สิ้นปี 2557 บริษัทมีจำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นการประมาณการภาระของบริษัทในการจ่ายเงินชดเชยให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงาน จำนวน 28.4 ล้านบาท

บริษัทได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน ตั้งแต่ปี 2554 เป็นต้นมา โดยบันทึกส่วนที่เป็นยอดสะสมที่คำนวณจนถึงสิ้นปี 2553 รับรู้เป็นหนี้สินและบันทึกส่วนที่เป็นการกันสำรองผลประโยชน์ของพนักงานในแต่ละปี เป็นค่าใช้จ่าย

2.2.6 รายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า

ณ สิ้นปี 2557 บริษัทมีรายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า จำนวน 1,185.8 ล้านบาทเกิดจากการที่ในปี 2556 บริษัทมีการให้เช่าที่ดินแก่ TGROWTH เป็นระยะเวลา 30 ปี และในปี 2557 มีการให้เช่า/เช่าช่วงที่ดินแก่ TREIT เป็นระยะเวลา 28-30 ปี โดยบริษัทจะทยอยรับรู้เป็นรายได้จากการให้เช่าในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

2.3 ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2557 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 11,465.6 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากสิ้นปีก่อนจำนวน 2,777.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 32.0 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของทุนที่ออกและชำระแล้ว และส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ จากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญตามใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W3 และ TICON-W6 ในไตรมาส 1/2557 รวมทั้ง TICON-T2 และ TICON-W6 ในไตรมาส 2/2557 และ จากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญที่คงเหลือจากการใช้สิทธิ TICON-T2 ที่เสนอขายให้แก่ บมจ.สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ในไตรมาส 4/2557

นอกจากนี้ในช่วงไตรมาส 4/2557 บริษัทมีการจำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด ("TMAN") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทให้แก่ Mitsui & Co. (Asia Pacific) Pte. Ltd. โดยการจำหน่ายดังกล่าวทำให้บริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นใน TMAN ลดลงเหลือร้อยละ 70 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของ TMAN และมีการรับรู้กำไรจากการขายเงินลงทุนดังกล่าวจำนวน 67 ล้านบาท ซึ่งบันทึกอยู่ในองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นในงบการเงินรวม และแสดงอยู่ในรายได้อื่นในงบกำไรขาดทุนในงบการเงินเฉพาะกิจการ

2.4 ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทคือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างเงินทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น

ในอดีตที่ผ่านมาบริษัทมีแหล่งเงินทุนหลักเพื่อใช้ในการขยายธุรกิจการจัดสร้างโรงงานและคลังสินค้า คือ เงินทุนจากการดำเนินงาน เงินเพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้น และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน อย่างไรก็ตาม ในช่วง 8-9 ปีที่ผ่านมาซึ่งธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าให้เข้ามีการขยายตัวอย่างมาก บริษัทได้มีส่วนร่วมในการจัดตั้ง TFUND ในปี 2548 TLOGIS ในปี 2552 TGROWTH ในปี 2556 และ TREIT ในปี 2557 เพื่อเป็นการเพิ่มช่องทางระดมทุนของบริษัท ซึ่งทำให้บริษัทลดการพึ่งพาการจัดหาเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและการเพิ่มทุนซึ่งมีค่าใช้จ่ายที่มากกว่า

นอกจากแหล่งเงินทุนดังกล่าว บริษัทยังมีการออกหุ้นกู้อายุ 2-10 ปี ซึ่งถือเป็นแหล่งเงินทุนที่สำคัญอีกแหล่งหนึ่งของบริษัทที่มีต้นทุนต่ำกว่าการกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงิน

นอกจากนี้บริษัทมีใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W6 ที่ออกเมื่อปี 2555 และ ใบแสดงสิทธิ TICON-T2 ที่ออกเมื่อช่วงไตรมาส 2/2557 ซึ่งใบสำคัญแสดงสิทธิและใบแสดงสิทธิดังกล่าวมีการใช้สิทธิและหมดอายุแล้วในปี 2557

2.5 สภาพคล่อง

ในปี 2557 บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 4,098.3 ล้านบาทมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุน 8,016.4 ล้านบาท และมีกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมการจัดหาเงิน 3,493.5 ล้านบาท

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

ณ สิ้นปี 2557 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งคำนวณจาก

(เงินกู้ยืม+หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน)

ส่วนของผู้ถือหุ้น

เท่ากับ 1.50 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2556 ซึ่งเท่ากับ 1.80 เท่า เนื่องจากในปี 2557 บริษัทมีการจัดหาแหล่งเงินทุนจากออกไปแสดงสิทธิในการซื้อหุ้นเพิ่มทุนที่ไอคอนิธิ (TICON-T2) เป็นจำนวน 182.8 ล้านบาท ซึ่งทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มมากขึ้น และทำให้บริษัทสามารถบริหารโครงสร้างเงินทุนของกิจการที่มีสัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเมื่อเทียบกับฐานเงินทุนของบริษัทได้อย่างเหมาะสม ภายใต้เงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนหนี้สิน/หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในปัจจุบัน

อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย คำนวณจาก

(กำไรสุทธิ+ดอกเบี้ยจ่าย+ภาษีเงินได้นิติบุคคล+กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทร่วม)

ดอกเบี้ยจ่าย

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเท่ากับ 2.74 เท่า แสดงได้ถึงความสามารถในการชำระดอกเบี้ยของบริษัทได้เป็นอย่างดี ซึ่งบริษัทไม่เคยประสบปัญหาในการชำระดอกเบี้ย

อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน คำนวณจาก

(เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน+ดอกเบี้ยจ่าย)

(จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้+เงินปันผล+ดอกเบี้ยจ่าย)

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพันเท่ากับ 1.30 เท่า แสดงถึงความสามารถในการชำระภาระผูกพันของบริษัท

3. แนวโน้มในอนาคต

ภายหลังจากการเข้าบริหารประเทศของรัฐบาลชุดใหม่ในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2557 โดยมุ่งเน้นฟื้นฟูความสงบเรียบร้อยภายในประเทศไทย ด้วยวิธีสร้างความปรองดองและความโปร่งใสให้เกิดขึ้นในสังคม สร้างความเชื่อมั่นทั้งจากภายในและภายนอกประเทศ รวมทั้งการที่รัฐบาลร่วมกับคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน พิจารณานุมัติโครงการลงทุนต่าง ๆ มีมูลค่าเพิ่มสูงขึ้นเป็นอย่างมาก ซึ่งมูลค่าของโครงการลงทุนใหม่ที่ได้รับการอนุมัติดังกล่าวมีจำนวนถึง 645,000 ล้านบาท บริษัทมีความเชื่อมั่นว่าธุรกิจของบริษัทจะยังคงเติบโตอย่างมั่นคงต่อไปในปี 2558 ซึ่งเป็นผลจากการเติบโตของเศรษฐกิจโลก การเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน และมาตรการต่าง ๆ ของภาครัฐเพื่อการกระตุ้นเศรษฐกิจในประเทศ

ในปี 2558 บริษัทมีแผนที่จะเพิ่มจำนวนโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าในทำเลที่ตั้งใหม่ ๆ ซึ่งบริษัทได้มีการลงทุนในช่วงที่ผ่านมา ส่วนใหญ่ของเงินลงทุนในปี 2558 จะถูกใช้จ่ายเป็นค่าก่อสร้างอาคารดังกล่าว ซึ่งถ้าเปรียบเทียบกับจำนวนเงินลงทุนในปี 2558 กับจำนวนเงินลงทุนในปี 2557 จะมีจำนวนลดลงเล็กน้อย สำหรับการลงทุนในต่างประเทศ บริษัทได้รับโอกาสมากมายผ่านการชักชวนของลูกค้าและคู่ค้าของบริษัทให้ไปลงทุนขยายกิจการในประเทศต่าง ๆ ซึ่งมีบางประเทศในประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนที่บริษัทกำลังพิจารณาการเข้าลงทุนขยายกิจการในอนาคตอันใกล้