

ส่วนที่ 1

การประกอบธุรกิจ

นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

1. วิสัยทัศน์และเป้าหมายการดำเนินธุรกิจ

1.1 วิสัยทัศน์

วิสัยทัศน์ของบริษัท คือ การเป็นบริษัทชั้นนำในการพัฒนาและให้บริการเช่าโรงงานและคลังสินค้าที่มีคุณภาพระดับสากล โดยคำนึงถึงสังคมและสภาพแวดล้อมเป็นสำคัญและให้ผลตอบแทนที่ดีที่สุดแก่ผู้ลงทุน

1.2 เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ

เป้าหมายการดำเนินธุรกิจของบริษัท คือ การรักษาตำแหน่งการเป็นผู้นำด้านการก่อสร้างโรงงาน และคลังสินค้าเพื่อให้เช่าที่มีคุณภาพระดับสากลควบคู่ไปกับการให้บริการครบวงจรโดยคำนึงถึงความต้องการของลูกค้าเป็นสำคัญ และบริหารงานด้วยหลักธรรมาภิบาล เพื่อประโยชน์ของผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย

2. การเปลี่ยนแปลงและการพัฒนาที่สำคัญ

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา มีเหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับบริษัท ดังนี้

- ในเดือนพฤษภาคม 2556 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย ชื่อ บริษัทไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อวัตถุประสงค์ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- ในเดือนธันวาคม 2556 บริษัทได้ร่วมสนับสนุนการจัดตั้ง กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท (TICON Industrial Growth Leasehold Property Fund : TGROWTH) และได้ทำการขาย/ให้เช่าโรงงานและคลังสินค้าเป็นครั้งแรกให้แก่ TGROWTH รวมมูลค่า 5,515 ล้านบาท ทั้งนี้ TGROWTH เป็นกองทุนใหม่ที่ถูกจัดตั้งขึ้นแทนการจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust : REIT) เนื่องจากการจัดตั้ง REIT มีข้อจำกัดในด้านกฎระเบียบ และด้านระยะเวลา
- ในเดือนพฤษภาคม 2557 บริษัทได้ทำการเพิ่มทุน โดยการออกใบแสดงสิทธิในการซื้อหุ้นเพิ่มทุนที่โอนสิทธิได้ (TSRs) ครั้งที่ 2 ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมจำนวนรวม 182.76 ล้านบาท โดยบริษัทได้รับเงินทุนจากการใช้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญรวม 2,365 ล้านบาท ในเดือนมิถุนายน 2557 และบริษัทได้ทำการเสนอขายหุ้นส่วนที่เหลือจากการใช้สิทธิตาม TSRs ให้แก่บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) รวม 465 ล้านบาท ในเดือนตุลาคม 2557
- ในเดือนพฤษภาคม 2557 บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัดได้เข้าร่วมลงทุนในกิจการร่วมค้าร่วมกับ บริษัทเด็มโก้ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) เพื่อการพัฒนาโครงการผลิต และจำหน่ายกระแสไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ ได้แก่ บริษัท ไทคอน เด็มโก้ พาวเวอร์ 6 จำกัด และบริษัทไทคอน เด็มโก้ พาวเวอร์ 11 จำกัด
- ในเดือนตุลาคม 2557 บริษัทได้เข้าทำสัญญาจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทไทคอนแมนเนจเม้นท์ จำกัด (TMAN) ให้แก่ Mitsui & Co. (Asia Pacific) Pte. Ltd. ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 30 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ TMAN โดยบริษัทได้รับเงินจำนวน 70 ล้านบาท ในเดือนพฤศจิกายน 2557
- ในเดือนธันวาคม 2557 บริษัทได้ร่วมสนับสนุนการจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ไทคอน (TICON Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust : TREIT) และได้ขาย/ให้เช่าโรงงาน และคลังสินค้าเป็นครั้งแรกให้แก่ TREIT รวมมูลค่า 4,228 ล้านบาท

➢ ในเดือนเมษายน 2558 บริษัทได้ลงนามในสัญญาร่วมลงทุนในบริษัท PT SLP Surya TICON Intemusa : SLP ร่วมกับบริษัท Mitsui & Co., Ltd. และ บริษัท PT Surya Semesta Intemusa Tbk ซึ่งเป็นผู้ประกอบการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมในประเทศอินโดนีเซีย เพื่อการลงทุนในโรงงาน และคลังสินค้าให้เช่า และ/หรือขายในประเทศอินโดนีเซีย โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 25 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ SLP ซึ่งเป็นการลงทุนผ่านบริษัทย่อยในประเทศฮ่องกง

➢ ในเดือนเมษายน 2558 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย ชื่อ TICON (HK) Limited ในประเทศฮ่องกง เพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนในกิจการในต่างประเทศ

➢ ในเดือนมิถุนายน 2558 บริษัทได้จดทะเบียนเลิกบริษัทย่อยที่จัดตั้งขึ้นในประเทศสหรัฐอเมริกา ชื่อ TICON Property, Inc. ที่ผ่านมายังไม่ได้มีการลงทุนใด ๆ เนื่องจากยังไม่มีโอกาสทางการลงทุนที่ให้ผลตอบแทนที่เหมาะสม

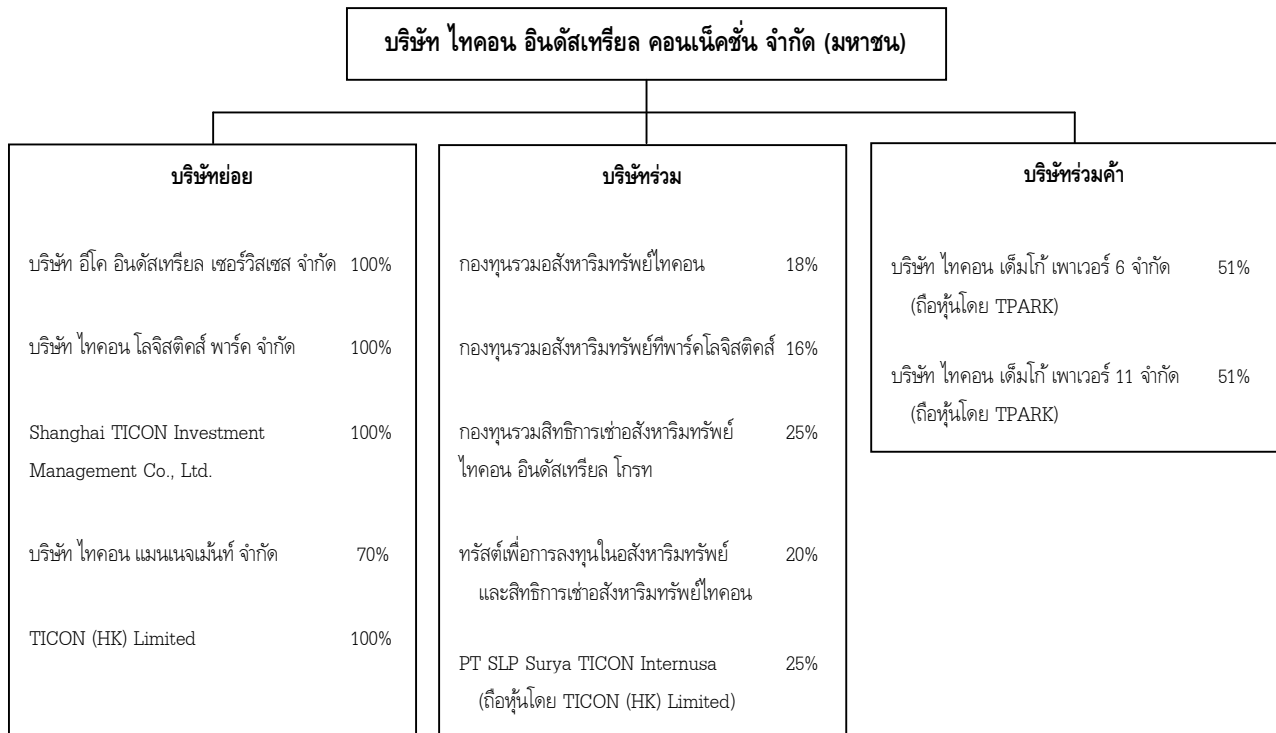
ในปี 2558 บริษัทมีการลงทุนในประเทศ รวมมูลค่ากว่า 6,700 ล้านบาท ลดลง 1,300 ล้านบาท หรือร้อยละ 16 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องจากบริษัทลดการซื้อที่ดินใหม่ลง แต่มุ่งเน้นการก่อสร้างโรงงาน และคลังสินค้า โดยส่วนใหญ่เป็นการลงทุนในธุรกิจคลังสินค้า เพื่อรองรับความต้องการเช่าคลังสินค้าที่มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง และมีแนวโน้มการเติบโตที่ดี โดยเฉพาะในพื้นที่รอบนอกของกรุงเทพมหานคร ถนนบางนา-ตราด พื้นที่บางพลี และวังน้อย ซึ่งเห็นได้จากพื้นที่เช่าคลังสินค้าสุทธิของบริษัทที่เพิ่มขึ้น 203,812 ตารางเมตร ซึ่งมากกว่าปีก่อนหน้า นอกจากนี้ บริษัทมีพื้นที่เช่าโรงงานสุทธิเพิ่มขึ้น 17,525 ตารางเมตร ซึ่งมากกว่าการเพิ่มขึ้นสุทธิในปีก่อนหน้าเช่นกัน

บริษัทมีพื้นที่ให้เช่าโรงงานสุทธิเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า เนื่องจากพื้นที่ให้เช่าใหม่ของกลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์เพิ่มขึ้นสูงกว่าปีก่อนหน้า ร้อยละ 89 ประกอบกับการยกเลิกการเช่าของกลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ 51 และยานยนต์ถือเป็นกลุ่มลูกค้าสำคัญของบริษัท

พื้นที่เช่าคลังสินค้าสุทธิเพิ่มขึ้นสูงกว่าปีก่อนหน้าร้อยละ 21 ตามความต้องการคลังสินค้าที่ขยายตัวจากการเติบโตของกิจกรรมโลจิสติกส์ ธุรกิจค้าปลีก และธุรกิจอีคอมเมิร์ซ ทำให้รายได้จากธุรกิจคลังสินค้าให้เข้ามามีสัดส่วนมากขึ้นเมื่อเทียบกับรายได้รวมของบริษัท

นอกจากนี้ในปี 2558 บริษัทยังมีการลงทุนในประเทศอินโดนีเซีย มูลค่ากว่า 400 ล้านบาท ผ่านบริษัทย่อยในประเทศฮ่องกง

3. โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2558



บริษัทมีบริษัทย่อย 5 แห่ง ได้แก่ บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสেস จำกัด บริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด Shanghai TICON Investment Management Company Limited บริษัท ไทยคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด และ TICON (HK) Limited โดยบริษัทและบริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสেস จำกัด เป็นผู้จัดสร้างโรงงานให้เช่า ส่วนคลังสินค้าให้เช่าดำเนินการโดยบริษัทไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด Shanghai TICON Investment Management Company Limited จัดตั้งขึ้นเพื่อรองรับการขยายธุรกิจในประเทศจีน บริษัท ไทยคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด จัดตั้งขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการเป็นผู้จัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน และ TICON (HK) Limited จัดตั้งขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนในกิจการในต่างประเทศทั้งนี้ รายละเอียดของ**บริษัทย่อย**มีดังต่อไปนี้

1. **บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสেস จำกัด (Eco Industrial Services Company Limited: EISCO)** ถือหุ้นโดยบริษัท ร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน โดย EISCO ดำเนินธุรกิจเช่นเดียวกับบริษัท และถูกจัดตั้งขึ้นเพื่อขอรับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนในโครงการก่อสร้างโรงงานสำเร็จรูปในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ซึ่งเป็นโครงการที่มีรูปแบบเช่นเดียวกับโครงการของบริษัท โดยปัจจุบัน ได้สิ้นสุดระยะเวลาสำหรับสิทธิประโยชน์ทางภาษีสำหรับโครงการดังกล่าวแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 EISCO มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 50 ล้านบาทโดยในปี 2546 EISCO ได้รับการรับรองคุณภาพมาตรฐาน ISO 9001 : 2000

2. **บริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด (TICON Logistics Park Company Limited: TPARK)** ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน TPARK จัดตั้งขึ้นในเดือนสิงหาคม 2548 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาคลังสินค้าให้เช่า โดยปัจจุบัน TPARK ได้รับการส่งเสริมการลงทุนในการพัฒนาเขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทยคอนวังน้อย (2 แห่ง) เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทยคอนศรีราชา เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทยคอนแหลมฉบัง ศูนย์คลังสินค้าอีส์เทิร์นซีบอร์ด เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทยคอนบางปะกง ศูนย์คลังสินค้าขอนแก่น และการ

พัฒนาคลังสินค้าจำนวนหนึ่งในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี (ปอวิน) ศูนย์คลังสินค้าบางพลี และนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 TPARK มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 19,500 ล้านบาท โดยในปี 2552 TPARK ได้รับการรับรองคุณภาพมาตรฐาน ISO 9001 : 2008

3. Shanghai TICON Investment Management Company Limited ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน จัดตั้งขึ้นในประเทศจีน ในเดือนกรกฎาคม 2553 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายธุรกิจเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศจีน ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างศึกษาความเป็นไปได้สำหรับการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 Shanghai TICON Investment Management Company Limited มีทุนจดทะเบียน 2.8 ล้านดอลลาร์สหรัฐ และมีทุนชำระแล้ว 2.8 ล้านดอลลาร์สหรัฐ

4. บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด (TICON Management Company Limited: TMAN) ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 70 และถือหุ้นโดย Mitsui & Co. (Asia Pacific) Pte. Ltd. ร้อยละ 30 ของทุนจดทะเบียน TMAN จัดตั้งขึ้นในเดือนพฤษภาคม 2556 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยได้รับการอนุมัติในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตั้งแต่วันที่ 6 สิงหาคม 2557

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 TMAN มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 10 ล้านบาท

5. TICON (HK) Limited ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน จัดตั้งขึ้นในประเทศฮ่องกง ในเดือนเมษายน 2558 โดยมีวัตถุประสงค์ในการลงทุนในกิจการในต่างประเทศ ซึ่งปัจจุบันมีการลงทุนในประเทศอินโดนีเซีย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 TICON (HK) Limited มีทุนจดทะเบียน และทุนชำระแล้ว 11.615 ล้านดอลลาร์สหรัฐ

นอกจากบริษัทย่อยดังกล่าวข้างต้นแล้ว บริษัทยังมีการลงทุนใน**บริษัทร่วมค้า** ได้แก่ บริษัท ไทคอน เด็มโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด และบริษัท ไทคอน เด็มโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด เพื่อวัตถุประสงค์ในการเป็นผู้พัฒนาโครงการผลิต และจำหน่ายกระแสไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ ซึ่งรายละเอียดของ**บริษัทร่วมค้า** มีดังต่อไปนี้

1. บริษัท ไทคอน เด็มโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด (TICON DEMCO Power 6 Company Limited: TICON DEMCO 6) ถือหุ้นโดย TPARK ร้อยละ 51 และถือหุ้นโดยบริษัท เด็มโก้ จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 49 ของทุนจดทะเบียน โดย TICON DEMCO 6 ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการผลิต และจำหน่ายกระแสไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ ซึ่งปัจจุบันได้ดำเนินการจำหน่ายกระแสไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์แล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 TICON DEMCO 6 มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 5 ล้านบาท

2. บริษัท ไทคอน เด็มโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด (TICON DEMCO Power11 Company Limited: TICON DEMCO11) ถือหุ้นโดย TPARK ร้อยละ 51 และถือหุ้นโดยบริษัท เด็มโก้ จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 49 ของทุนจดทะเบียน โดย TICON DEMCO 11 ดำเนินธุรกิจเช่นเดียวกับ TICON DEMCO 6 ซึ่งปัจจุบันได้ดำเนินการจำหน่ายกระแสไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์แล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 TICON DEMCO 11 มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 4 ล้านบาท

นอกจากนี้ บริษัทมีการลงทุนใน**บริษัทร่วม** ได้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน และ PT SLP Surya TICON Internusa ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

- **กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (TICON Property Fund: TFUND)**

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

ปัจจุบัน TFUND มีจำนวนเงินทุน 11,825 ล้านบาท TFUND มีการระดมทุนครั้งแรกในปี 2548 และได้ทำการเพิ่มทุนอีก 6 ครั้ง ในปี 2549-2555 เพื่อซื้อโรงงาน และคลังสินค้าจาก TICON และ TPARK ซึ่งปัจจุบันมีโรงงานจำนวนรวม 236 โรงงาน (พื้นที่รวม 561,000 ตารางเมตร) และคลังสินค้า 8 หลัง (พื้นที่รวม 19,600 ตารางเมตร) ตามลำดับ ทั้งนี้ TICON และ TPARK มีได้มีข้อผูกพันในการซื้อโรงงานและคลังสินค้าคืนจาก TFUND

TICON และ TPARK ได้รับการว่าจ้างให้เป็นผู้บริหารโรงงาน และคลังสินค้าที่ขายให้แก่ TFUND และได้รับค่าจ้างบริหารจาก TFUND

TFUND มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง ในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิของกองทุน ซึ่งกำไรสุทธิของกองทุนดังกล่าวเป็นกำไรที่ได้รับการยกเว้นภาษี ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 TFUND มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 11.2685 บาท

ณ สิ้นปี 2558 บริษัทมีการลงทุนใน TFUND คิดเป็นร้อยละ 18 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่ออกทั้งหมด

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

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

ปัจจุบัน TLOGIS มีจำนวนเงินทุน 4,469 ล้านบาท มีการระดมทุนครั้งแรกในปี 2552 และทำการเพิ่มทุนอีก 2 ครั้ง ในปี 2554-2555 เพื่อซื้อคลังสินค้าจาก TPARK ซึ่งปัจจุบันมีคลังสินค้าจำนวนรวม 63 หลัง (พื้นที่รวม 243,625 ตารางเมตร) โดยมี TICON เป็นผู้ค้าประกันค่าเช่าสำหรับการเช่าคลังสินค้าบางส่วนให้แก่ TLOGIS เป็นจำนวนเงินเท่ากับปีละ 187.5 ล้านบาท จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ทั้งนี้ TPARK มีได้มีข้อผูกพันในการซื้อคลังสินค้าคืนจาก TLOGIS

TICON และ TPARK ได้รับการว่าจ้างให้เป็นผู้บริหารคลังสินค้าที่ขายให้แก่ TLOGIS และได้รับค่าจ้างบริหารจาก TLOGIS

TLOGIS มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง ในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิของกองทุน ซึ่งกำไรสุทธิของกองทุนดังกล่าวเป็นกำไรที่ได้รับการยกเว้นภาษี ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 TLOGIS มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 11.7246 บาท

ณ สิ้นปี 2558 บริษัทมีการลงทุนใน TLOGIS คิดเป็นร้อยละ 16 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่ออกทั้งหมด

- **กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท (TICON Industrial Growth Leasehold Property Fund: TGROWTH)**

TGROWTH จัดตั้งขึ้นในเดือนธันวาคม 2556 เพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับกิจการอุตสาหกรรม โดยอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่จำเป็นต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ TICON หรือ TPARK เป็นเจ้าของ TGROWTH เป็นกองทุนรวม

สิทธิการเช่าที่เป็นหลักทรัพ์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพ์แห่งประเทศไทย โดยมีบริษัทหลักทรัพ์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทุน

ปัจจุบัน TGROWTH มีจำนวนเงินทุน 5,550 ล้านบาท มีการระดมทุนครั้งแรกในปี 2556 เพื่อลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าอาคารจาก TICON และ TPARK ซึ่งปัจจุบันมีโรงงานรวม 40 โรงงาน (พื้นที่รวม 121,175 ตารางเมตร) และคลังสินค้า 50 หลัง (พื้นที่รวม 182,095 ตารางเมตร) ตามลำดับ ทั้งนี้ TICON และ TPARK ไม่ได้มีข้อผูกพันในการซื้อโรงงานและคลังสินค้าคืนจาก TGROWTH

TICON และ TPARK ได้รับการว่าจ้างให้เป็นผู้บริหารโรงงานและคลังสินค้าที่ขาย/ให้เช่าแก่ TGROWTH และได้รับค่าจ้างบริหารจาก TGROWTH

TGROWTH มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละ 2 ครั้ง ในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิของกองทุน ซึ่งกำไรสุทธิของกองทุนดังกล่าวเป็นกำไรที่ได้รับการยกเว้นภาษี ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558T GROWTH มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.1960 บาท

ณ สิ้นปี 2558 บริษัทมีการลงทุนใน TGROWTH คิดเป็นร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่ออกทั้งหมด

• **ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (TICON Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust: TREIT)**

TREIT จัดตั้งขึ้นในเดือนธันวาคม 2557 เพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับกิจการอุตสาหกรรม โดยอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่จำเป็นต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ TICON หรือ TPARK เป็นเจ้าของ TREIT เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักทรัพ์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพ์แห่งประเทศไทย โดยมีบริษัท ไทคอน แมเนจเม้นท์ จำกัด (TICON Management Company Limited: TMAN) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพ์จัดการกองทุนรวมบัวหลวง จำกัด เป็นทรัสต์

ปัจจุบัน TREIT มีจำนวนเงินทุน 5,459 ล้านบาท มีการระดมทุนครั้งแรกในปี 2557 เพื่อซื้อโรงงานและคลังสินค้าจาก TICON และ TPARK และลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าอาคารจาก TICON และ TPARK ซึ่งปัจจุบันมีโรงงานจำนวน 27 หลัง (พื้นที่รวม 75,900 ตารางเมตร) และคลังสินค้าจำนวน 25 หลัง แบ่งเป็น 71 ยูนิต (พื้นที่รวม 293,805 ตารางเมตร) ตามลำดับ ทั้งนี้ TICON และ TPARK ไม่ได้มีข้อผูกพันในการซื้อโรงงานและคลังสินค้าคืนจาก TREIT

TICON และ TPARK ได้รับการว่าจ้างให้เป็นผู้บริหารโรงงาน และคลังสินค้าที่ขาย/ให้เช่าแก่ TREITและได้รับค่าจ้างบริหารจาก TREIT

TREIT มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละ 2 ครั้ง ในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิหลังปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ ซึ่งกำไรสุทธิของกองทรัสต์ดังกล่าว เป็นกำไรที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 TREIT มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 9.8823 บาทต่อหน่วย

ณ สิ้นปี 2558 บริษัทโดยการถือหุ้นของ TPARK มีการลงทุนใน TREIT คิดเป็นร้อยละ 20 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่ออกทั้งหมด

• **PT SLP Surya TICON Internusa: SLP**

SLP เป็นบริษัทร่วมทุนในประเทศอินโดนีเซีย ซึ่งบริษัทได้ลงนามในสัญญาร่วมลงทุนในวันที่ 7 เมษายน 2558 เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาโรงงาน และคลังสินค้าเพื่อให้เช่า และ/หรือขายในประเทศอินโดนีเซีย

ปัจจุบัน SLP มีทุนจดทะเบียน 185.6 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ และทุนชำระแล้ว 46.4 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ โดย SLP ได้ดำเนินการพัฒนาโรงงาน และคลังสินค้าเพื่อให้เช่า และขายในโครงการ Suryacipta Technopark ซึ่งปัจจุบันมีคลังสินค้ารวม 16 ยูนิต (พื้นที่รวม 34,864 ตารางเมตร) และมีการรับรู้รายได้จากการดำเนินงานของ SLP แล้ว

ณ สิ้นปี 2558 TICON (HK) Limited และ Mitsui & Co., Ltd. แต่ละบริษัทถือหุ้นร้อยละ 25 และ PT Surya Semesta Internusa Tbk ถือหุ้นร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของ SLP

การขายโรงงาน/คลังสินค้าให้แก่ TFUND TLOGIS TGROWTH และ TREIT ถือเป็นช่องทางการระดมทุนของบริษัททางหนึ่ง เพื่อนำเงินที่ได้มาใช้ขยายกิจการของบริษัท นอกเหนือจากแหล่งเงินทุนจากผลการดำเนินงานของบริษัท และแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมการพิจารณาขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TFUND TLOGIS TGROWTH และ TREIT นั้น บริษัทจะคำนึงถึงความเหมาะสมของปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในแต่ละช่วงเวลา โดยคำนึงถึงผลตอบแทนสูงสุดต่อผู้ถือหุ้น

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

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

1. ภาพรวมของธุรกิจ

บริษัทประกอบธุรกิจเป็นผู้ก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าให้เช่า ในนิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรม เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม และทำเลอื่นที่มีศักยภาพในประเทศไทย โดยโรงงานของบริษัทตั้งอยู่ในนิคม/สวน/เขต/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม 15 แห่ง ดังต่อไปนี้

ที่ตั้ง	จังหวัด
นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	พระนครศรีอยุธยา
นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	พระนครศรีอยุธยา
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-อยุธยา	พระนครศรีอยุธยา
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร	ชลบุรี
นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง	ชลบุรี
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี	ชลบุรี
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง	ชลบุรี
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้	ระยอง
นิคมอุตสาหกรรมบางปู	สมุทรปราการ
นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย	สมุทรปราการ
เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร	ปทุมธานี
นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง	กรุงเทพมหานคร
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-ระยอง	ระยอง
เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี	ปราจีนบุรี
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-ปราจีนบุรี	ปราจีนบุรี

คลังสินค้าของบริษัทตั้งอยู่ในพื้นที่ 33 ท่าเล ดังต่อไปนี้

ที่ตั้ง	จังหวัด
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน บางนา	จะเชิงเตรา
ศูนย์คลังสินค้าแหลมฉบัง	ชลบุรี
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน แหลมฉบัง	ชลบุรี
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน วังน้อย (3 แห่ง)	พระนครศรีอยุธยา
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-อยุธยา	พระนครศรีอยุธยา
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร	ชลบุรี
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน ลาดกระบัง	กรุงเทพมหานคร
ศูนย์คลังสินค้าอีสเทิร์นซีบอร์ด	ระยอง
ศูนย์คลังสินค้าอีสเทิร์นซีบอร์ด (5 แห่ง)	ชลบุรี
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน ศรีราชา	ชลบุรี

ที่ตั้ง	จังหวัด
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี (บ่อวิน)	ชลบุรี
ศูนย์คลังสินค้าพานทอง (3 แห่ง)	ชลบุรี
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน บางปะกง	ฉะเชิงเทรา
ศูนย์คลังสินค้าบางพลี (6แห่ง)	สมุทรปราการ
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-ปราจีนบุรี	ปราจีนบุรี
ศูนย์คลังสินค้าขอนแก่น	ขอนแก่น
ศูนย์คลังสินค้าสุราษฎร์ธานี	สุราษฎร์ธานี
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้	ระยอง
ศูนย์คลังสินค้าสมุทรสาคร	สมุทรสาคร
ศูนย์คลังสินค้าลำพูน	ลำพูน

2. โครงสร้างรายได้

ปัจจุบันรายได้จากการขายโรงงาน/คลังสินค้ามีสัดส่วนสูงที่สุดเมื่อเทียบกับรายได้รวมของบริษัท เนื่องจากหลายปีที่ผ่านมาบริษัท มีการขายโรงงาน/คลังสินค้า ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ไทคอนเป็นจำนวนมาก เพื่อนำเงินที่ได้มาใช้ขยายธุรกิจของบริษัท อย่างไรก็ตาม รายได้ค่าเช่ารับและบริกรยังคงเป็นรายได้หลักที่สำคัญของบริษัท เนื่องจากการให้เช่าโรงงาน/คลังสินค้าเป็นธุรกิจหลักของบริษัท

รายได้ทั้งสองประเภทคิดเป็นประมาณร้อยละ 80-90 ของรายได้รวมทั้งหมดของบริษัท บริษัทยังมีรายได้อื่น ๆ อีกหลายประเภท ซึ่งมี สัดส่วนเล็กน้อยแตกต่างกันไปในแต่ละปี ทั้งนี้ โปรดดูการวิเคราะห์โครงสร้างรายได้เพิ่มเติมในหัวข้อ “คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ”

โครงสร้างรายได้	2556		2557		2558	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	4,663.04	69.80	4,561.28	73.98	3,345.61	62.55
รายได้จากการให้เช่าและการบริการ	1,109.69	16.61	966.06	15.67	1,048.55	19.60
รายได้ค่าบริการจัดการจากบริษัทร่วม	152.59	2.28	165.34	2.68	204.12	3.81
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธี ส่วนได้เสีย	216.57	3.24	267.13	4.33	248.47	4.65
กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ บริษัทร่วม	154.45	2.31	41.37	0.67	246.69	4.61
รายได้อื่น ๆ	384.70	5.76	163.79	2.67	255.65	4.78
รวม	6,681.04	100.00	6,164.97	100.00	5,349.09	100.00

3. ผลิตภัณฑ์และบริการ

3.1 ผลิตภัณฑ์

ก. โรงงานสำเร็จรูป

บริษัทได้จัดสร้างโรงงานสำเร็จรูปที่มีคุณภาพระดับสากล เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ประกอบการที่เข้ามาตั้งฐานการผลิตในประเทศไทย โดยไม่ต้องการถือกรรมสิทธิ์ในโรงงาน เพื่อลดต้นทุนในการดำเนินการ และลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้น บริษัทได้เลือกสร้างโรงงานในทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพ และก่อสร้างโรงงานที่มีรูปแบบมาตรฐานเหมาะสมสำหรับผู้ประกอบการที่หลากหลายอุตสาหกรรม นอกจากนี้ เนื่องจากกลุ่มผู้เช่าโรงงานของบริษัทมากกว่าร้อยละ 90 เป็นผู้ประกอบการชาวต่างชาติ บริษัทจึงได้เน้นการให้บริการให้ความช่วยเหลือในเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเริ่มต้นประกอบการผลิตในประเทศไทย

บริษัทเลือกทำเลที่ตั้งสำหรับการพัฒนาโรงงาน โดยพิจารณาจากความต้องการของลูกค้าในปัจจุบัน และการคาดการณ์ในอนาคต นอกจากนี้ ยังพิจารณาถึงเขตส่งเสริมการลงทุนของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ความสะดวกในการเดินทางไปยังท่าเรือสนามบิน ระยะห่างจากกรุงเทพมหานคร ตลอดจนระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ได้มาตรฐานของทำเลที่ตั้งนั้น ๆ

บริษัทมีการพัฒนาโรงงานทั้งในเขตส่งออก และเขตทั่วไปตามความต้องการของลูกค้า ซึ่งจะแตกต่างกันในแต่ละทำเลที่ตั้ง ตัวอย่างเช่น ความต้องการโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ซึ่งอยู่ติดกับท่าเรือน้ำลึกที่สำคัญของประเทศไทย โดยส่วนใหญ่จะเป็นความต้องการของโรงงานในเขตส่งออก

โรงงานของบริษัทมีลักษณะเป็นอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยเพื่อใช้เป็นสำนักงาน ซึ่งก่อสร้างในบริเวณพื้นที่ดินที่มีรั้วกันเป็นสัดส่วน พร้อมด้วยบ่อแยกน้ำฝน พื้นที่จอดรถ และพื้นที่สำหรับขนถ่ายสินค้า ทั้งนี้ โรงงานที่บริษัทพัฒนาขึ้นเป็นแบบมาตรฐาน แต่สามารถดัดแปลงให้เหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าได้ ขนาดของโรงงานมีตั้งแต่ 550 ถึง 12,000 ตารางเมตร ซึ่งโดยส่วนใหญ่มีขนาดประมาณ 1,500 ถึง 3,000 ตารางเมตร โรงงานของบริษัทที่สร้างมีขนาดเล็กลง เนื่องจากปัจจุบันแนวโน้มความต้องการโรงงานขนาดเล็กของลูกค้ามีสูงขึ้น นอกจากนี้พื้นที่โรงงานสามารถรับน้ำหนักได้ตั้งแต่ 1 ถึง 3 ตันต่อตารางเมตร ตัวอาคารก่อสร้าง โดยใช้โครงสร้างหลังคาเหล็ก ซึ่งไม่ต้องมีเสารองรับหลังคาโรงงาน ทำให้ได้พื้นที่ใช้สอยสูงสุด

นอกจากโรงงานสำเร็จรูปแล้ว บริษัทยังให้บริการสร้างโรงงานตามแบบที่ลูกค้าต้องการ ซึ่งโดยทั่วไปจะมีขนาดใหญ่กว่าโรงงานสำเร็จรูปของบริษัท

สัญญาเช่าระหว่างลูกค้ากับบริษัทเกือบทั้งหมดมีอายุสัญญา 3 ปี โดยเปิดโอกาสให้ลูกค้ามีทางเลือกในการต่อสัญญาเช่าได้ นอกจากนี้ บริษัทยังให้ทางเลือกแก่ลูกค้าในการเปลี่ยนไปเช่าโรงงานอื่นของบริษัทในทำเลที่ตั้งหรือขนาดที่แตกต่างไป ตลอดจนให้ทางเลือกแก่ลูกค้าในการซื้อโรงงาน

บริษัทกำหนดให้ลูกค้าชำระเงินมัดจำ จำนวน 3 - 6 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการตามแต่ละตกลงกัน

ณ สิ้นปี 2556 2557 และ 2558 บริษัทมีโรงงานให้เช่าแก่ลูกค้า โรงงานว่างพร้อมให้เช่า และโรงงานที่อยู่ระหว่างการพัฒนา

ดังนี้

	สิ้นปี 2556		สิ้นปี 2557		สิ้นปี 2558	
	จำนวน โรงงาน	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน โรงงาน	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน โรงงาน	พื้นที่เช่า (ตรม.)
โรงงานที่มีสัญญาเช่า	86	252,190	64	175,080	64	165,380
โรงงานว่างพร้อมให้เช่า	41	119,475	55	160,200	71	195,250
โรงงานที่อยู่ระหว่างการพัฒนา	14	39,300	28	67,325	21	41,850
โรงงานที่อยู่ในแผนการพัฒนา	160	421,975	175	431,350	157	404,100
รวม	301	832,940	322	833,955	313	806,580

ตารางข้างต้นแสดงข้อมูลของโรงงานภายหลังการขายโรงงานจำนวนหนึ่ง ซึ่งเกือบทั้งหมดมีผู้เช่าแล้ว ให้แก่ TFUND TGROWTH และ TREIT ทั้งนี้ ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาบริษัทมีการขายโรงงานให้แก่ TFUND TGROWTH และ TREIT ดังนี้

	ปี 2556		ปี 2557		ปี 2558	
	จำนวน โรงงาน	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน โรงงาน	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน โรงงาน	พื้นที่เช่า (ตรม.)
โรงงานที่ขายให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	40	108,350	3	20,250	2	5,325
โรงงานที่ขายให้ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	-	-	20	54,000	7	21,900

อัตราการเช่าโรงงาน (Occupancy rate) ของบริษัทโดยเฉลี่ยในปี 2558 ลดลงจากปี 2557 เนื่องจากในปีก่อนหน้าบริษัทมีการขายโรงงานที่ส่วนใหญ่มีผู้เช่าแล้วให้ TREIT กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และผู้เช่า รวมเป็นพื้นที่ 78,400 ตารางเมตร และยังคงมีโรงงานว่างจำนวนหนึ่งในพื้นที่ที่เคยประสบอุทกภัย นอกจากนี้ ผลกระทบจากปัจจัยเศรษฐกิจทั้งใน และต่างประเทศ ทำให้เกิดการชะลอการลงทุนของผู้ผลิตในกลุ่มอุตสาหกรรมต่าง ๆ อย่างไรก็ตาม ในช่วงปีที่ผ่านมาบริษัทมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ให้เช่าใหม่ของกลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ และการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ให้เช่าใหม่ในพื้นที่ที่เคยประสบอุทกภัยเพิ่มขึ้นสูงกว่าปีก่อนหน้า

อัตราการเช่าโรงงานเฉลี่ยในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา มีดังนี้

	ปี 2556	ปี 2557	ปี 2558
อัตราการเช่าโรงงานเฉลี่ย (ร้อยละ)	73	62	49

ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2558 ลูกค้าที่เช่าโรงงานของบริษัทเป็นผู้ผลิตจากประเทศต่าง ๆ ในอุตสาหกรรมหลายประเภท ดังนี้

อุตสาหกรรม	ร้อยละ	ประเทศ/ภูมิภาค	ร้อยละ
ยานยนต์	35.0	ญี่ปุ่น	42.2
อิเล็กทรอนิกส์ เครื่องใช้ไฟฟ้า	27.0	ยุโรป	27.5
อาหาร	6.5	อเมริกาเหนือ	11.3
พลาสติก	4.4	สิงคโปร์	6.7
เหล็ก	3.8	จีน	4.4
อื่น ๆ	23.3	ไทย	4.2
		อื่น ๆ	3.7
รวม	100.0	รวม	100.0

หมายเหตุ : สัดส่วนข้างต้นคำนวณจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในเดือนธันวาคม ปี 2558

ข. คลังสินค้า

บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เป็นผู้พัฒนาอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปที่มีคุณภาพระดับสากลเพื่อให้เช่า

โลจิสติกส์นับเป็นกิจกรรมที่สำคัญในการกระจายวัตถุดิบ ชิ้นส่วนอุปกรณ์ สินค้าสำเร็จรูป และผลผลิตอื่น ๆ ปัจจุบันกิจกรรมด้านโลจิสติกส์ถือเป็นกิจกรรมที่ผู้ประกอบการให้ความสำคัญเป็นอย่างมาก อย่างไรก็ดี ผู้ประกอบการตลอดจนผู้ให้บริการด้านโลจิสติกส์ส่วนใหญ่ จำเป็นต้องใช้เงินจำนวนมากสำหรับการลงทุนในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ ยานพาหนะและอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่สำคัญ รวมทั้งบุคลากรที่เกี่ยวข้อง บริษัทจึงเล็งเห็นโอกาสของการพัฒนาคลังสินค้าที่มีคุณภาพเพื่อให้ผู้ประกอบการเหล่านั้นเช่าแทนการลงทุนสร้างเพื่อเป็นเจ้าของตนเอง

คลังสินค้าของบริษัทตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นยุทธศาสตร์ที่สำคัญ เหมาะแก่การเป็นศูนย์กระจายสินค้าที่ดี อาคารคลังสินค้าสามารถรองรับการจัดการคลังสินค้าสมัยใหม่ การออกแบบตัวอาคารจะคำนึงถึงระยะห่างของช่วงเสา การรับน้ำหนักของพื้นอาคาร ความสูงของอาคาร จำนวนประตูสำหรับขนถ่ายสินค้า และอุปกรณ์ช่วยยกระดับพื้นให้มีความลาดชันที่เหมาะสมกับความสูงของรถขนส่งสินค้า

นอกจากคลังสินค้าสำเร็จรูปที่บริษัทได้พัฒนาขึ้นพร้อมให้เช่าเช่นเดียวกับโรงงานสำเร็จรูปแล้ว (Ready-built warehouses) บริษัทยังมีการสร้างคลังสินค้าตามรูปแบบ และในทำเลที่ลูกค้าต้องการ (Custom-built warehouses) อีกทั้งมีการซื้อคลังสินค้าจากลูกค้าเพื่อให้เช่ากลับคืน (Sale and Leaseback) อีกด้วย

สัญญาเช่าส่วนใหญ่มีอายุ 3 ปี โดยมีการเปิดโอกาสให้ลูกค้าต่อสัญญาได้ และบริษัทมีการกำหนดให้ลูกค้าชำระค่ามัดจำเป็นจำนวน 3-6 เดือนของค่าเช่า อย่างไรก็ดีสัญญาเช่าที่มีอายุเกิน 3 ปี เริ่มมีสัดส่วนเพิ่มขึ้น สำหรับลูกค้าที่เช่าคลังสินค้าที่มีรูปแบบเฉพาะ

ณ สิ้นปี 2556 2557 และ 2558 บริษัทมีคลังสินค้าให้เช่าแก่ลูกค้า คลังสินค้าว่างพร้อมให้เช่า และคลังสินค้าที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ดังนี้

	สิ้นปี 2556		สิ้นปี 2557		สิ้นปี 2558	
	จำนวน คลังสินค้า	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน คลังสินค้า	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน คลังสินค้า	พื้นที่เช่า (ตรม.)
คลังสินค้าที่มีสัญญาเช่า	47	309,872	73	324,927	80	418,307
คลังสินค้าว่างพร้อมให้เช่า	62	187,963	65	173,923	66	174,207
คลังสินค้าที่อยู่ระหว่างการพัฒนา	31	176,604	37	151,797	34	110,641
คลังสินค้าที่อยู่ในแผนการพัฒนา	207	1,537,082	193	1,865,281	196	2,142,313
รวม	347	2,211,521	368	2,515,928	376	2,845,468

ตารางข้างต้น แสดงข้อมูลภายหลังการขายคลังสินค้าจำนวนหนึ่ง ซึ่งเกือบทั้งหมดมีผู้เช่าแล้ว ได้แก่ TFUND TLOGIS TGROWTH และ TREIT โดยมีรายละเอียดของการขายคลังสินค้า ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาดังนี้

	ปี 2556		ปี 2557		สิ้นปี 2558	
	จำนวน คลังสินค้า	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน คลังสินค้า	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน คลังสินค้า	พื้นที่เช่า (ตรม.)
คลังสินค้าที่ขายให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	50	182,095	-	-	-	-
คลังสินค้าที่ขายให้ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	-	-	25	160,523	46	133,282
อสังหาริมทรัพย์ไทคอน						

อัตราการเช่าคลังสินค้า (Occupancy rate) ของบริษัทโดยเฉลี่ยในปี 2558 เพิ่มขึ้นจากปี 2557 ส่วนหนึ่งเนื่องมาจากในปีที่ผ่านมาบริษัทมีพื้นที่เช่าใหม่สุทธิเพิ่มขึ้นร้อยละ 21 จากปีก่อนหน้า จากการที่ตลาดมีความต้องการพื้นที่คลังสินค้าในปริมาณมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกลุ่มผู้ให้บริการโลจิสติกส์ กลุ่มธุรกิจค้าปลีก และโดยเฉพาะอย่างยิ่งในธุรกิจอีคอมเมิร์ซ ซึ่งมีการขยายตัวอย่างมากในปีที่ผ่านมา ประกอบกับบริษัทมีการขายคลังสินค้าที่มีผู้เช่าแล้วให้กับ TREIT ลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ 17

อัตราการเช่าคลังสินค้าเฉลี่ยในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา มีดังนี้

	ปี 2556	ปี 2557	ปี 2558
อัตราการเช่าคลังสินค้าเฉลี่ย (ร้อยละ)	71	63	68

ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2558 ลูกค้าที่เช่าคลังสินค้าของบริษัทเป็นผู้ประกอบการจากประเทศต่าง ๆ ในอุตสาหกรรมหลายประเภท ดังนี้

อุตสาหกรรม	ร้อยละ	ประเทศ/ภูมิภาค	ร้อยละ
ผู้ให้บริการโลจิสติกส์	60.3	ยุโรป	51.9
ยานยนต์	8.4	ไทย	23.2
ค้าส่งระหว่างประเทศ	7.6	ญี่ปุ่น	14.8
ค้าปลีก	7.2	ออสเตรเลีย	5.2
อาหาร	5.1	อเมริกาเหนือ	3.3
อื่น ๆ	11.4	เกาหลี	1.6
รวม	100.0	รวม	100.0

หมายเหตุ : สัดส่วนข้างต้นคำนวณจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของบริษัทในเดือนธันวาคม ปี 2558

3.2 บริการ

บริการที่เสนอให้ลูกค้า ได้แก่

➤ การดัดแปลงงานอาคารโรงงาน/คลังสินค้า

บริษัทมีทีมงานออกแบบ ก่อสร้าง ตลอดจนบริหารจัดการโครงการด้วยตนเอง ทำให้บริษัทสามารถให้ความช่วยเหลือลูกค้าในการออกแบบ และดัดแปลงอาคารโรงงาน/คลังสินค้าให้มีความเหมาะสมกับความต้องการเฉพาะของลูกค้าได้

➤ การจัดหาสาธารณูปโภค

บริษัทให้ความช่วยเหลือในการจัดหาระบบสาธารณูปโภคที่เพียงพอกับความต้องการของลูกค้า

➤ การขออนุญาตกับหน่วยงานราชการ

บริษัทให้ความช่วยเหลือเพื่อให้ได้รับใบอนุญาตที่จำเป็นต่อการเริ่มดำเนินการในเวลาอันรวดเร็ว เช่น ใบอนุญาตประกอบการ นอกจากนี้ บริษัทยังมีบริการให้ความช่วยเหลือลูกค้าในการขอ และต่อใบอนุญาตทำงานในราชอาณาจักร สำหรับพนักงานของลูกค้าซึ่งเป็นคนต่างด้าว

➤ บริการอื่น ๆ

นอกจากที่กล่าวข้างต้น บริษัทมีการให้ความช่วยเหลือแก่ลูกค้าในเรื่องต่าง ๆ ตามความต้องการเฉพาะของลูกค้าเท่าที่จะสามารถกระทำได้ เช่น การแนะนำผู้จำหน่ายสินค้า และแนะนำบุคลากรที่สำคัญให้แก่ลูกค้า

4. สิทธิและประโยชน์ที่บริษัทและบริษัทย่อยได้รับ

4.1 สิทธิและประโยชน์จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

ก. โครงการพัฒนาอาคารโรงงานอุตสาหกรรมให้เข้าบางส่วนซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-อยุธยา สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-ปราจีนบุรี และเขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนโดยมีสิทธิและประโยชน์ที่สำคัญ ดังนี้

1. ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลมีกำหนดเวลา 8 ปี สำหรับโครงการในเขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี (จากปี 2556 ถึง 2564) นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ (จากปี 2556 ถึง 2564 จากปี 2557 ถึง 2565 และจากปี 2558 ถึง 2566) และสวนอุตสาหกรรมโรจนะ-ปราจีนบุรี (จากปี 2557 ถึง 2565) และ 7 ปี สำหรับโครงการในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง และสวนอุตสาหกรรมโรจนะ-อยุธยา (จากปี 2555 ถึง 2562) สำหรับนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี (จากปี 2556 ถึง 2563 และจากปี 2557 ถึง 2564) และ 3 ปี สำหรับโครงการในนิคมอุตสาหกรรมเอเชีย (จากปี 2557 ถึง 2560) ในกรณีที่ประกอบกิจการขาดทุนในระหว่างนั้นจะสามารถนำผลขาดทุนประจำปีที่เกิดขึ้นในระหว่างเวลานั้นไปหักออกจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นภายหลังระยะเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลโดยมีกำหนดเวลาไม่เกิน 5 ปีนับแต่วันพ้นกำหนดเวลานั้น
2. ได้รับยกเว้นไม่ต้องนำเงินปันผลจากกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตลอดระยะเวลาที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลนั้น
3. ได้รับอนุญาตให้นำนครต่างตัวซึ่งเป็นช่างฝีมือหรือช่างชำนาญการ เข้ามาในราชอาณาจักรได้ตามจำนวนและกำหนดระยะเวลาที่กำหนดไว้ โดยให้ทำงานเฉพาะตำแหน่งหน้าที่ตามที่กำหนดไว้
4. ได้รับอนุญาตให้นำหรือส่งเงินออกนอกราชอาณาจักรเป็นเงินตราต่างประเทศได้

ข. เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน วังน้อย 1 วังน้อย 2 ศรีราชา และบางปะกง ศูนย์คลังสินค้าแหลมฉบัง บางพลี 2 อีสเทิร์นซีบอร์ด และขอนแก่น และคลังสินค้าในนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี (บ่อวิน) อมตะซิตี้และอมตะนครได้รับการอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนโดยมีสิทธิและประโยชน์ที่สำคัญดังนี้

1. ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลมีกำหนดเวลา 8 ปี สำหรับเขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอนวังน้อย 1 วังน้อย 2 (จากปี 2551 ถึง 2559 และจากปี 2557 ถึง 2565 ตามลำดับ) ศรีราชา (จากปี 2556 ถึง 2564) และบางปะกง (จากปี 2558 ถึง 2566) และศูนย์คลังสินค้าแหลมฉบัง (จากปี 2556 ถึง 2564) อีสเทิร์นซีบอร์ด และขอนแก่น (จากปี 2558 ถึง 2566) และสำหรับคลังสินค้าในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ และอมตะนคร (จากปี 2558 ถึง 2566 และจากปี 2554 ถึง 2562 ตามลำดับ) และ 7 ปี สำหรับคลังสินค้าในนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี (บ่อวิน) (จากปี 2556 ถึง 2563) และ 3 ปี สำหรับคลังสินค้าในศูนย์คลังสินค้าบางพลี 2 (จากปี 2557 ถึง 2560) ในกรณีที่ประกอบกิจการขาดทุนในระหว่างนั้นจะสามารถนำผลขาดทุนประจำปีที่เกิดขึ้นในระหว่างเวลานั้นไปหักออกจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นภายหลังระยะเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลโดยมีกำหนดเวลาไม่เกิน 5 ปีนับแต่วันพ้นกำหนดเวลานั้น
2. ได้รับยกเว้นไม่ต้องนำเงินปันผลจากกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตลอดระยะเวลาที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลนั้น
3. ได้รับการยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรตามที่คณะกรรมการอนุมัติ

4.2 สิทธิและประโยชน์ในเขตอุตสาหกรรมของกนอ.

จากการที่บริษัทมีการประกอบธุรกิจการจัดสร้างโรงงานมาตรฐานในเขตนิคมอุตสาหกรรมภายใต้การดำเนินงานของกนอ. อยู่ในปัจจุบันบริษัทจึงพึงได้รับสิทธิประโยชน์ในเขตอุตสาหกรรมจากกนอ. ดังนี้

1. สิทธิประโยชน์ด้านภาษีอากร (เฉพาะเขตอุตสาหกรรมส่งออก) ที่สำคัญ ได้แก่ ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมพิเศษอากรขาเข้า ภาษีมูลค่าเพิ่มและภาษีสรรพสามิตสำหรับเครื่องจักรอุปกรณ์ต่าง ๆ รวมทั้งวัตถุดิบที่ใช้ในการผลิตและได้รับยกเว้นภาษีอากรสำหรับของส่งออก ไปนอกราชอาณาจักร

2. สิทธิประโยชน์ที่ไม่เกี่ยวกับภาษีอากรที่สำคัญ ได้แก่ ผู้ประกอบการจะได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมเพื่อประกอบกิจการได้รับอนุญาตให้นำคนต่างด้าวซึ่งเป็นช่างฝีมือเข้ามาอยู่ในราชอาณาจักรตลอดระยะเวลาที่ได้รับอนุญาต และสามารถส่งเงินออกนอกราชอาณาจักรเป็นเงินตราต่างประเทศได้ หากเงินจำนวนนั้นเป็นเงินทุนนำเข้าหรือเป็นเงินที่มีข้อผูกพันกับต่างประเทศ

3. สิทธิประโยชน์อื่น ๆ

3.1 สามารถยื่นขอใบอนุญาตที่จำเป็นสำหรับการประกอบกิจการทั้งหมดได้จากกนอ. (โดยปกติต้องได้รับอนุมัติจากหลายหน่วยงานราชการ) ได้แก่ ใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินเพื่อประกอบกิจการใบอนุญาตปลูกสร้างและใบอนุญาตประกอบกิจการอุตสาหกรรม ซึ่งนับเป็นความสะดวกอย่างยิ่งในการดำเนินการ

3.2 ได้รับบริการสำหรับผู้ลงทุนในเรื่องคำแนะนำคำปรึกษาเอกสารต่าง ๆ

4.3 สิทธิประโยชน์จากการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัทได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับเงินปันผลรับจากการลงทุนใน TFUND TLOGIS และ TGROWTH ซึ่งเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หากบริษัทถือหน่วยลงทุนดังกล่าวตลอดช่วงเวลา 3 เดือนก่อนและหลังการจ่ายเงินปันผลของกองทุน

5. ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

5.1 แนวคิด อุปทาน/อุปสงค์ และสภาวะการแข่งขัน

5.1.1 โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

ก. แนวคิดของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

การพัฒนาอุตสาหกรรมโดยทั่วไปจะเริ่มต้นจากการพัฒนาที่ดินอุตสาหกรรม การจัดสร้างโครงสร้างพื้นฐานในที่ดินอุตสาหกรรม และการขายที่ดินให้แก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมเพื่อก่อสร้างโรงงานผลิตสินค้า

ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมอาจจัดสรรเงินลงทุนเพื่อเป็นเจ้าของโรงงานเอง หรืออาจเลือกเช่าโรงงานเพื่อลดต้นทุนในการดำเนินการ และลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งหากการให้เช่าโรงงานมีบริการแบบครบวงจรเพื่ออำนวยความสะดวกในการประกอบการให้แก่ผู้ประกอบการ ทั้งนี้ ในอดีตที่ผ่านมาจนถึงปัจจุบันมีผู้ประกอบการชาวต่างชาติจำนวนมากที่เข้ามาตั้งฐานการผลิตในประเทศไทยโดยไม่ต้องการถือกรรมสิทธิ์ในโรงงาน

ข. อุปทานของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

ผู้พัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมเพื่อขาย/ให้เช่าแบ่งออกเป็น 2 ประเภทดังนี้

➢ ผู้พัฒนาโรงงานบนที่ดินอุตสาหกรรมที่ตนเองพัฒนาขึ้น ได้แก่ เจ้าของนิคมอุตสาหกรรม

➢ ผู้พัฒนาโรงงานบนที่ดินอุตสาหกรรมที่ซื้อ/เช่าจากเจ้าของที่ดินอุตสาหกรรม เช่น บริษัทซึ่งสร้างโรงงานสำเร็จรูปเพื่อให้เช่าบนที่ดินที่ซื้อจากเจ้าของที่ดินอุตสาหกรรมในทำเลที่ตั้งที่หลากหลาย

ค. อุปสงค์ของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

การเลือกเช่าโรงงานเป็นทางเลือกหนึ่งของผู้ประกอบการที่ไม่ต้องการเป็นเจ้าของโรงงาน เพื่อลดต้นทุนของโครงการ และเพื่อเพิ่มความยืดหยุ่นในการทำธุรกิจ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงที่มีความไม่แน่นอนของสถานการณ์ต่าง ๆ ที่มีอิทธิพลต่อบรรยากาศการลงทุน นอกจากนั้น วงจรชีวิตของผลิตภัณฑ์ที่มีแนวโน้มสั้นลง ตลอดจนการให้ความสำคัญกับอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนล้วนแต่เป็นปัจจัยเสริมให้ผู้ประกอบการมีความต้องการเช่าโรงงานแทนการลงทุนเป็นเจ้าของโรงงานเอง

ประเทศไทยตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดีสำหรับการลงทุน เนื่องจากตั้งอยู่ศูนย์กลางของภูมิภาคอาเซียน นอกจากนี้ประเทศไทยยังมีแรงงานที่มีทักษะมีระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ดี รวมทั้งมีกฎระเบียบต่าง ๆ ที่เอื้ออำนวยต่อการลงทุนการเติบโตของการลงทุนจากต่างประเทศในประเทศไทย จะส่งผลให้มีความต้องการเช่าโรงงานมากขึ้น

ง. สภาพการแข่งขัน

การสร้างโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในปัจจุบันถือว่าการแข่งขันไม่สูงนัก ปัจจุบันมีบริษัทที่จัดสร้างโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าที่มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายใกล้เคียงกันกับบริษัท ได้แก่ บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) บริษัท ดับบลิวเอชเอคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลด์ จำกัด และบริษัท สวนอุตสาหกรรมบีนทอง จำกัด อย่างไรก็ตาม บริษัทเป็นรายเดียวที่ทำธุรกิจพัฒนาโรงงานให้เช่าเป็นธุรกิจหลัก บริษัทมีความได้เปรียบคู่แข่งเนื่องจากบริษัทให้ความสำคัญกับธุรกิจการสร้างโรงงานเพื่อให้เช่าในทำเลที่ตั้งที่หลากหลาย และมีบริการที่ช่วยอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าแบบครบวงจร (One stop service) ทั้งการติดต่อขอใบอนุญาตต่าง ๆ กับหน่วยงานราชการที่ช่วยให้ลูกค้า ซึ่งส่วนใหญ่เป็นชาวต่างชาติ สามารถเริ่มดำเนินงานได้ในระยะเวลาอันสั้น การช่วยเหลือเพื่อขอรับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน รวมทั้งบริการหลังการขายที่ให้การดูแลอย่างใกล้ชิดและรวดเร็ว นอกจากนี้ การที่บริษัทอยู่ในธุรกิจนี้มากกว่า 20 ปี และมีส่วนแบ่งตลาดประมาณร้อยละ 44 บริษัทจึงมีความได้เปรียบจากการประหยัดต่อขนาด (Economies of scale) อีกด้วย

5.1.2 คลังสินค้าให้เช่า

ก. แนวคิดของคลังสินค้าให้เช่า

ปัจจุบันต้นทุนจัดการด้านโลจิสติกส์ของประเทศไทยคิดเป็นสัดส่วนที่สูงเมื่อเทียบกับประเทศอื่น ๆ ในโลก ซึ่งส่งผลเสียต่อความสามารถในการแข่งขันของผู้ประกอบการในประเทศไทย การพัฒนาการจัดการด้านโลจิสติกส์ให้มีประสิทธิภาพจะทำให้ต้นทุนสินค้าลดลง และยกระดับคุณภาพการบริการ อันจะช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันด้านการส่งออกของประเทศไทยได้มากขึ้น และยังช่วยให้สินค้าอุปโภคบริโภคของตลาดภายในประเทศมีราคาลดลง นอกจากนี้ ระบบการจัดการด้านโลจิสติกส์ของประเทศที่มีประสิทธิภาพจะเป็นปัจจัยที่ส่งเสริมให้มีการลงทุนทางตรงจากต่างประเทศเพิ่มขึ้น

คลังสินค้า ถือเป็นส่วนประกอบหนึ่งที่สำคัญของกิจกรรมโลจิสติกส์ คลังสินค้าที่มีคุณภาพได้มาตรฐานสากลจะช่วยทำให้ระบบโลจิสติกส์มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

บริษัทผู้ประกอบการธุรกิจการจัดการด้านโลจิสติกส์ จัดว่าเป็นผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านที่มีจำนวนเพิ่มขึ้น และมีความสำคัญมากขึ้น เนื่องจากผู้ผลิตสินค้า ผู้ค้าส่ง ผู้ค้าปลีก และผู้ประกอบการมีแนวโน้มที่จะใช้บริการจากผู้ให้บริการด้านโลจิสติกส์เพิ่มมากขึ้น แทนการมีหน่วยงานภายในเพื่อดำเนินการในเรื่องดังกล่าวเอง

อย่างไรก็ดี ผู้ประกอบการรวมทั้งบริษัทที่เชี่ยวชาญด้านโลจิสติกส์เหล่านี้ ส่วนใหญ่มีนโยบายไม่ต้องการลงทุนเพื่อเป็นเจ้าของในอสังหาริมทรัพย์ เช่น คลังสินค้า เนื่องจากเห็นว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีใช้กิจกรรมหลักของกิจการ บริษัทเหล่านี้ต้องการ

จำกัดการลงทุนเฉพาะสำหรับยานพาหนะ อุปกรณ์ ระบบสารสนเทศต่าง ๆ รวมทั้งการพัฒนาบุคลากรที่เกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจ อันเป็นสินทรัพย์หลักที่จำเป็นต่อกิจการ และการรักษาความสามารถในการแข่งขันของกิจการเท่านั้น นอกจากนี้ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ก่อให้เกิดต้นทุนที่จำนวนมากเป็นระยะเวลานาน เป็นการเพิ่มความเสี่ยงของกิจการในกรณีที่ลูกค้ายกเลิกสัญญาอีกทั้งบริษัทเหล่านี้ยังไม่ชำนาญในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้วยตนเองเนื่องจากมีใช้ธุรกิจหลัก เมื่อเป็นเช่นนั้น ภาคอุตสาหกรรมด้านโลจิสติกส์โดยรวมจึงมุ่งหวังให้ภาคธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้พัฒนาพื้นที่สำหรับกิจการขนส่งและคลังสินค้าเพื่อให้เช่า

ข. อุปทานของคลังสินค้าให้เช่า

ปัจจุบันมีผู้ให้บริการคลังสินค้าให้เช่ากระจายอยู่ในเขตกรุงเทพฯ รอบนอก และปริมณฑล โดยอาคารคลังสินค้าส่วนใหญ่จะตั้งอยู่บริเวณถนนสายเอเชีย ถนนบางนา-ตราด และถนนพระราม 2 คลังสินค้านี้ส่วนใหญ่มีคุณภาพไม่ได้มาตรฐาน เช่น พื้นอาคารรับน้ำหนักได้น้อย มีรูปแบบอาคารที่ไม่สะดวกต่อการขนถ่ายสินค้า พื้นที่จัดเก็บไม่เหมาะสม ทำให้จัดเก็บสินค้าได้น้อย หรือค้นหาสินค้าได้ยาก ซึ่งส่งผลให้เกิดการขนถ่ายที่ไม่จำเป็นมากเกินไปคลังสินค้านี้จึงกล่าวได้ว่าไม่มีระบบมาตรฐานใดๆที่สามารถตอบสนองความต้องการของธุรกิจขนส่งและคลังสินค้าได้ เช่น ระบบระบายน้ำที่ดี ระบบถนนที่สามารถรองรับรถบรรทุกขนาดใหญ่ นอกจากนี้ อาคารคลังสินค้าส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในเขตชุมชนและเขตที่อยู่อาศัยซึ่งไม่อยู่ในเขตผังเมืองสำหรับที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ทำให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ตามมา เช่น ปัญหามลภาวะ อุบัติเหตุ ความเสียหายของผิวจราจร รวมทั้งมลภาวะทางอากาศและทางเสียง

ค. อุปสงค์ของคลังสินค้าให้เช่า

กลุ่มผู้ต้องการใช้อาคารคลังสินค้า ได้แก่

1. ธุรกิจขนส่งและบริหารคลังสินค้า (Logistics service providers) ซึ่งโดยส่วนใหญ่จะเป็นบริษัทชั้นนำจากในประเทศและต่างประเทศ บริษัทเหล่านี้มีความสามารถในการบริหารจัดการโดยใช้ระบบ software และระบบจัดการที่ทันสมัยและโดยทั่วไปบริษัทในธุรกิจขนส่งและบริหารคลังสินค้านี้จะไม่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แต่มีความต้องการเช่าคลังสินค้า
2. ผู้ประกอบการประเภทศูนย์กระจายสินค้าระหว่างประเทศด้วยระบบที่ทันสมัย (International distribution center) กิจการศูนย์จัดหาจัดซื้อชิ้นส่วนและผลิตภัณฑ์ระหว่างประเทศ (International procurement office) และกิจการศูนย์กระจายสินค้าด้วยระบบที่ทันสมัย (Distribution center)
3. ผู้ผลิตและผู้ค้าปลีกขนาดใหญ่ โดยกลุ่มนี้มีความต้องการที่จะจัดตั้งศูนย์กระจายสินค้า เพื่อจัดส่งสินค้าไปยังลูกค้าและผู้บริโภคทั้งในเขตกรุงเทพฯ และภูมิภาคต่าง ๆ
4. กลุ่มบริษัทนำเข้าและส่งออก ซึ่งมีความต้องการใช้อาคารคลังสินค้าที่ตั้งอยู่ใกล้สนามบินและท่าเรือโดยเฉพาะอย่างยิ่งพื้นที่เขตปลอดอากร
5. ธุรกิจโลจิสติกส์สนับสนุนการกระจายสินค้าและกิจการอื่น ๆ เช่น ผู้ให้บริการขนส่งสินค้าและบริการขนส่ง ผู้ให้บริการบรรจุสินค้าและถ่ายบรรจุสินค้า ผู้ให้บริการสร้างมูลค่าเพิ่ม (การตรวจสอบคุณภาพ การติดฉลาก การซ่อมแซม และการประกอบ/บรรจุสินค้า) รวมถึงผู้ให้บริการเช่าอุปกรณ์ขนถ่าย ผู้ให้บริการแรงงานชั่วคราวและยกขนสินค้า เป็นต้น

ง. สถานะการแข่งขัน

ปัจจุบันผู้พัฒนาอาคารคลังสินค้าที่มีคุณภาพซึ่งถือว่าเป็นคู่แข่งกับบริษัท ได้แก่ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) อย่างไรก็ตาม บริษัทมีความได้เปรียบคู่แข่งจากการที่บริษัทมีการพัฒนาคลังสินค้าในทำเลที่ตั้งที่หลากหลายและมีศักยภาพ ในขณะที่คู่แข่งมีทำเลที่ตั้งของคลังสินค้าเพียงไม่กี่แห่งแม้ว่าปัจจุบันคู่แข่งทั้ง 2 รายจะมีการรวมเป็นกลุ่มเดียวกัน

5.2 กลยุทธ์การแข่งขัน

➤ ตำแหน่งทางการตลาด

บริษัทมีส่วนแบ่งในตลาดการให้เข้าโรงงานอุตสาหกรรมสำเร็จรูปร้อยละ 44.2 (รวมส่วนที่บริษัทบริหารให้แก่ TFUND TGROWTH และ TREIT ร้อยละ 29.6) ตามการสำรวจของบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ณ ไตรมาส 3/2558

บริษัทได้กำหนดตำแหน่งทางการตลาดในการเป็นผู้สร้างโรงงานให้เช่ารายใหญ่ในประเทศไทยบริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะรักษาและพัฒนาตำแหน่งทางการตลาดให้ดียิ่งขึ้น ด้วยการเพิ่มขนาดธุรกิจโดยการขยายฐานลูกค้า และรักษาคุณภาพของการให้บริการที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้า ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทมีความได้เปรียบจากการประหยัดต่อขนาด ได้ผลตอบแทนที่เพิ่มมากขึ้น และส่งเสริมตำแหน่งทางการตลาดของบริษัทให้ดียิ่งขึ้นในที่สุด

สำหรับอาคารคลังสินค้านั้น บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะเป็นผู้สร้างอาคารคลังสินค้าที่มีคุณภาพและมาตรฐานสูงที่มีส่วนแบ่งทางการตลาดมากที่สุดเช่นเดียวกับตำแหน่งทางการตลาดของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

➤ กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ลูกค้าเป้าหมายของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า คือ ผู้ผลิตชิ้นส่วนให้แก่ผู้ประกอบการขนาดใหญ่ อย่างไรก็ตาม บริษัทสามารถสร้างโรงงานที่มีลักษณะเฉพาะให้ตามความต้องการของลูกค้า ซึ่งส่วนใหญ่จะมีขนาดกลาง-ใหญ่

สำหรับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่เช่าอาคารคลังสินค้าของบริษัท ได้แก่ ผู้ผลิต ผู้ค้าส่งและค้าปลีก และผู้ประกอบการรวมถึงผู้ให้บริการขนส่ง และบริการคลังสินค้า

➤ กลยุทธ์ด้านราคา

ค่าเช่าโรงงานและคลังสินค้าของบริษัทถูกกำหนดจากต้นทุนการก่อสร้างและต้นทุนทางการเงินเป็นหลัก อย่างไรก็ตาม ในการกำหนดค่าเช่าบริษัทยังได้คำนึงถึงราคาค่าเช่าโรงงาน และคลังสินค้าของคู่แข่งด้วย โดยบริษัทได้มีการตรวจสอบสถานะตลาดอยู่เสมอเพื่อให้แน่ใจว่าค่าเช่าโรงงานและคลังสินค้าของบริษัทอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้

➤ กลยุทธ์ด้านการส่งเสริมการตลาด

กิจกรรมการส่งเสริมการตลาดที่สำคัญ ได้แก่ การติดต่อลูกค้าเป้าหมายเองโดยตรง และการติดต่อผ่านตัวกลางต่าง ๆ เช่น ติดต่อผู้ผลิตรายใหญ่เพื่อเสนอบริการให้เช่าโรงงาน/คลังสินค้าให้แก่ลูกค้าของผู้ผลิตเหล่านั้น การติดต่อผ่านหน่วยงานรัฐบาล สถานทูต สำนักงานการค้า สมาคมหอการค้า เจ้าของนิคมอุตสาหกรรม ตัวแทนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และตัวกลางอื่น ๆ

บริษัทมีการพัฒนาสื่อเพื่อส่งเสริมการตลาดอัน ได้แก่ สิ่งพิมพ์ เอกสารเชิญชวน การโฆษณาในหนังสือต่าง ๆ อินเทอร์เน็ต เว็บไซต์ แผ่นป้ายโฆษณาที่ติดตั้งบริเวณหน้าโครงการ แผ่นป้ายโฆษณาขนาดใหญ่ข้างทางด่วน และการส่งจดหมายทางไปรษณีย์

นอกจากนี้ ยังมีการใช้สื่อทางการตลาดประเภทอื่นที่มีประสิทธิภาพตามความเหมาะสม ได้แก่ การเข้าร่วมงานสัมมนา งานแสดงสินค้า และการประชุมต่างๆที่เกี่ยวข้องทั้งภายใน และต่างประเทศ

5.3 แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรมและสภาพการแข่งขันในอนาคต

5.3.1 แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรม

ความต้องการเช่าโรงงานมีแนวโน้มชะลอตัว เนื่องจากผลกระทบเศรษฐกิจที่ชะลอตัวทั้งใน และต่างประเทศ สำหรับความต้องการเช่าคลังสินค้า ถึงแม้ว่าภาคการส่งออกของประเทศไทยชะลอตัวในปี 2558 ส่งผลกระทบให้โรงงานอุตสาหกรรมผลิตสินค้าได้ลดลง ซึ่งส่งผลกระทบต่อเนื่องไปถึงความต้องการเช่าคลังสินค้าบางส่วน แต่การขยายการลงทุนของผู้ค้าปลีกขนาดใหญ่ไปตามทำเลที่มีศักยภาพใน

จังหวัดที่สำคัญตามภาคต่าง ๆ รวมทั้งการขยายธุรกิจของผู้ให้บริการโลจิสติกส์ และการเติบโตอย่างรวดเร็วของธุรกิจอีคอมเมิร์ซ รวมถึงการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) ส่งผลต่อธุรกิจคลังสินค้า นอกจากเพิ่มกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่หลากหลายในภูมิภาคแล้ว ส่งผลให้มีความต้องการเช่าคลังสินค้าเพิ่มมากขึ้น นอกจากนั้น แนวโน้มที่ผู้ประกอบการไม่ต้องการลงทุนในสินทรัพย์ถาวร แต่ต้องการใช้เงินทุนที่มีอยู่ให้เป็นประโยชน์ที่สุด จะเป็นปัจจัยสนับสนุนให้มีความต้องการเช่าโรงงาน/คลังสินค้าเพิ่มมากขึ้น

5.3.2 การแข่งขัน

ผู้เข้ามาแข่งขันรายใหม่จะต้องใช้เงินทุนสูง และต้องใช้ระยะเวลานานในการพัฒนาโครงการที่มีความหลากหลายทั้งในด้านทำเลที่ตั้ง รูปแบบ และขนาด ที่มีลักษณะเช่นเดียวกับของบริษัท ตลอดจนการให้บริการที่เกี่ยวข้องดังเช่นที่บริษัทดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน

6. การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทสร้างโรงงาน/คลังสินค้าบนที่ดินที่มีศักยภาพ ด้วยทีมงานออกแบบและทีมงานก่อสร้างของบริษัทเอง ซึ่งช่วยให้เกิดความคล่องตัวในการบริหารงานก่อสร้าง อีกทั้งช่วยให้ต้นทุนการก่อสร้างของบริษัทอยู่ในระดับต่ำ

วัสดุก่อสร้างที่สำคัญในการก่อสร้างโรงงาน/คลังสินค้าของบริษัท ได้แก่ เหล็ก และคอนกรีต ทั้งนี้บริษัทสามารถสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างได้จากผู้ผลิตหลายรายด้วยคุณภาพและราคาที่ใกล้เคียงกัน

7. งานระหว่างก่อสร้าง

ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2558 บริษัทมีงานที่ยังไม่ส่งมอบซึ่งมีสัญญาเช่าแล้วแต่ยังอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ดังนี้

นิคมอุตสาหกรรม / เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ / ส่วนอุตสาหกรรม / ศูนย์คลังสินค้า	จำนวนโรงงาน / อาคาร คลังสินค้า	พื้นที่ดิน (ไร่)	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	ประมาณเงินลงทุน (ล้านบาท)
ไทคอน บางนา	4	6.8950	5,400	141.82
อมตะซิตี้	2	12.9868	10,944	167.97
โรจนะ-ปราจีนบุรี	8	17.2731	14,832	211.31
บางพลี 2	1	15.7606	15,246	277.26
สมุทรสาคร	2	45.3601	27,600	2,197.16
รวม	17	98.2756	74,022	2,995.52

ปัจจัยความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงจากสัญญาเช่าระยะสั้น

จากการที่สัญญาเช่าโรงงาน/คลังสินค้าของบริษัทส่วนใหญ่มีอายุ 3 ปี (โดยมีทางเลือกในการต่อสัญญา) จึงอาจทำให้ต้นทุนกังวลว่าบริษัทจะได้รับผลกระทบหากลูกค้าไม่ต่อสัญญาเช่า

อย่างไรก็ดี โดยทั่วไปเมื่อลูกค้าเริ่มทำการผลิตแล้วมักจะไม่นำย้ายออกจากโรงงานของบริษัท นอกจากจะมีเหตุผลที่สมควรอื่น ซึ่งโดยปกติการต่อสัญญาเช่ามีเกินกว่าร้อยละ 80 ของสัญญาเช่าที่ครบกำหนด

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

2. ความเสี่ยงจากการที่โรงงาน/คลังสินค้าบางส่วนตั้งอยู่ในเขตที่มีความเสี่ยงต่อการเกิดอุทกภัย

ในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2554 บริษัทได้รับผลกระทบจากการเกิดอุทกภัยในพื้นที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และปทุมธานี โดยโรงงาน/คลังสินค้าในพื้นที่ดังกล่าวได้รับความเสียหาย ส่งผลให้ผู้เช่าต้องหยุดการดำเนินธุรกิจ และไม่สามารถชำระค่าเช่าให้แก่บริษัท รวมทั้งผู้เช่าได้มีการยกเลิกสัญญาเช่าเป็นจำนวนมาก ในขณะที่ผู้ประกอบการรายใหม่ยังคงชะลอการตัดสินใจเช่าโรงงานในพื้นที่ดังกล่าวจนถึงปัจจุบัน ทั้งนี้ เหตุอุทกภัยอาจทำให้ต้นทุนมีความกังวลว่าบริษัทมีความเสี่ยงที่จะเผชิญกับเหตุอุทกภัยได้อีกในอนาคต และมีความเสี่ยงที่จะไม่มีผู้เช่าโรงงานที่ตั้งอยู่ในพื้นที่บริเวณนี้ อันจะส่งผลให้บริษัทมีโรงงานว่างเป็นระยะเวลาหนึ่ง

บริษัทได้มีการทำประกันภัยคุ้มครองความเสียหายที่เกิดกับทรัพย์สิน รวมทั้งการประกันรายได้จากการหยุดชะงัก (Business Interruption) เพื่อลดผลกระทบหากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวขึ้นอีก ซึ่งแม้บริษัทจะต้องชำระค่าเบี้ยประกันภัยในอัตราที่สูงขึ้นจากเดิม แต่บริษัทสามารถเรียกเก็บค่าเบี้ยประกันภัยจากผู้เช่าที่เช่าโรงงาน/คลังสินค้าของบริษัทได้ พร้อมกันนี้บริษัทได้หยุดการพัฒนาโรงงานในพื้นที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และปทุมธานี เพื่อลดการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ว่าง นอกจากนี้ ผู้พัฒนามิคมอุตสาหกรรม รวมทั้งเขตอุตสาหกรรมของบริษัทในพื้นที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และปทุมธานี มีการสร้างแนวคอนกรีตป้องกันน้ำ (Concrete Dike) ซึ่งสร้างเสร็จแล้วในช่วงปลายปี 2555 ซึ่งแนวป้องกันน้ำดังกล่าวจะสามารถปกป้องทรัพย์สินที่อยู่ในพื้นที่ดังกล่าวได้

จากการที่บริษัทมีโรงงาน/คลังสินค้า ตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่หลากหลาย โดยส่วนใหญ่อยู่ทางภาคตะวันออก ทำให้บริษัทสามารถรองรับความต้องการของลูกค้าทั้งที่เป็นลูกค้าใหม่ และลูกค้าที่ต้องการย้ายการผลิตจากพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบจากอุทกภัยในขณะนั้น ไปยังพื้นที่ที่ปลอดภัย ความเสียหายอย่างกว้างขวางจากเหตุการณ์น้ำท่วมในปี 2554 ทำให้รัฐบาลให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการน้ำอย่างจริงจัง บริษัทเชื่อมั่นว่า ปัจจัยต่าง ๆ ที่กล่าวมาจะช่วยสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ประกอบการในการกลับมาให้ความสนใจเช่าโรงงาน/คลังสินค้าในพื้นที่ดังกล่าวอีกครั้งในระยะเวลาอันใกล้ รวมทั้งศักยภาพของพื้นที่ดังกล่าว ในการเป็นศูนย์กลางของการผลิตในอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์และอุตสาหกรรมอาหาร ซึ่งเป็นอุตสาหกรรมที่ต้องใช้น้ำเป็นจำนวนมาก นอกจากนี้ พื้นที่ดังกล่าวยังเป็นพื้นที่เหมาะสมสำหรับการกระจายสินค้าไปยังภาคเหนือ และภาคตะวันออกเฉียงเหนือของประเทศอีกด้วย

ในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2556 ได้เกิดเหตุอุทกภัยในบางพื้นที่ทางภาคตะวันออก ซึ่งรวมทั้งจังหวัดระยอง ชลบุรี และ ปราจีนบุรี อย่างไรก็ตาม เหตุอุทกภัยมิได้รุนแรงดังเช่นในปี 2554 โรงงานและคลังสินค้าของบริษัทในพื้นที่ดังกล่าว ไม่ได้รับความเสียหาย และผู้เช่าสามารถดำเนินธุรกิจได้ตามปกติ โดยในช่วงเวลาดังกล่าว บริษัทได้ให้ความช่วยเหลือผู้เช่าในการป้องกันความเสียหายอย่างเต็มกำลัง และร่วมติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิด ทั้งนี้ ผู้เช่ายังคงมีความเชื่อมั่นในศักยภาพของพื้นที่ดังกล่าว และไม่ได้มีการย้ายออกจากพื้นที่

3. ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่า

ณ 31 ธันวาคม 2558 ลูกค้าที่เช่าโรงงานของบริษัทร้อยละ 42 เป็นผู้ประกอบการจากประเทศญี่ปุ่น และร้อยละ 28 เป็นผู้ประกอบการจากภูมิภาคยุโรป โดยมีสัดส่วนร้อยละ 35 เป็นผู้ผลิตชิ้นส่วนยานยนต์ และร้อยละ 27 เป็นผู้ผลิตชิ้นส่วนในกลุ่มอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์/เครื่องใช้ไฟฟ้า นอกจากนี้ ลูกค้าที่เช่าคลังสินค้าของบริษัทร้อยละ 15 เป็นผู้ประกอบการจากญี่ปุ่น และร้อยละ 52 เป็นผู้ประกอบการจากภูมิภาคยุโรป โดยมีสัดส่วนร้อยละ 60 เป็นผู้ให้บริการโลจิสติกส์ และร้อยละ 8 เป็นผู้เช่าคลังสินค้าที่เกี่ยวข้องกับยานยนต์ ดังนั้น หากมีการลดลงของการลงทุนในอุตสาหกรรมดังกล่าว และมีการลดลงของการลงทุนจากประเทศญี่ปุ่น และภูมิภาคยุโรป อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของบริษัท

อย่างไรก็ตาม บริษัทเชื่อว่าผลกระทบดังกล่าวจะมีไม่มากนัก เนื่องจากลูกค้าของบริษัทในกลุ่มอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์/เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ที่หลากหลาย ซึ่งรวมถึงเครื่องใช้ไฟฟ้า ซึ่งส่วนใหญ่เป็นอุตสาหกรรมที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน ตัวอย่างเช่น อุตสาหกรรมรับจ้างผลิตชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ทั่วไป (Electronic Manufacturing Services) อุตสาหกรรมผลิตชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ในเครื่องใช้ไฟฟ้า อุตสาหกรรมผลิต Hard Disk Drive อุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้าต่าง ๆ เป็นต้น นอกจากนี้ กลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ยังเป็นอุตสาหกรรมที่มีแนวโน้มการเติบโตที่ดี จากการฟื้นตัวของตลาดโลก และการย้ายฐานการผลิตของผู้ผลิตรายใหญ่มายังประเทศไทยในการผลิตรถยนต์เพื่อการส่งออก ส่งผลให้ความต้องการชิ้นส่วนยานยนต์มีโอกาสเติบโตได้อีกมาก นอกจากนี้ การที่ผู้เช่าในอุตสาหกรรมชิ้นส่วนยานยนต์มีสัดส่วนอยู่ในระดับใกล้เคียงกับผู้ผลิตชิ้นส่วนในอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์และเครื่องใช้ไฟฟ้า มีส่วนช่วยลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้เช่าเพียงอุตสาหกรรมใดอุตสาหกรรมหนึ่ง

นอกจากความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของกลุ่มอุตสาหกรรมที่เช่าโรงงานแล้ว ธุรกิจผู้ให้บริการโลจิสติกส์เป็นธุรกิจที่มีสัดส่วนการเช่าคลังสินค้าของบริษัทสูงที่สุด อย่างไรก็ตาม บริษัทเชื่อว่าผลกระทบดังกล่าวจะมีไม่มากนัก เนื่องจากบริษัทในกลุ่มผู้ให้บริการโลจิสติกส์ มีการให้บริการจัดเก็บ และ/หรือขนส่งสินค้าที่หลากหลาย และไม่มีมีความเกี่ยวข้องกัน ตัวอย่างเช่น ชิ้นส่วนยานยนต์ เครื่องใช้ไฟฟ้า ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ สินค้าอุปโภคบริโภค เอกสาร สินค้าเพื่อสุขภาพ และความงาม สารเคมีต่าง ๆ เป็นต้น

สำหรับการลงทุนจากประเทศญี่ปุ่นนั้น ผู้ประกอบการจากประเทศญี่ปุ่นเป็นผู้ลงทุนอันดับหนึ่งในประเทศไทย จึงเป็นเหตุให้บริษัทซึ่งมีส่วนแบ่งการตลาดของโรงงานสำเร็จรูปสูงที่สุด และเป็นผู้ให้เช่าคลังสินค้ายักษ์ใหญ่ของประเทศมีลูกค้าเช่าโรงงาน และคลังสินค้าจากประเทศญี่ปุ่นมากเป็นไปตามสัดส่วน บริษัทมีความเห็นว่า ในภูมิภาคเอเชียโดยเฉพาะอย่างยิ่งเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ เมื่อมีการรวมกลุ่มกันทางเศรษฐกิจ หรือ ASEAN Economic Cooperation (AEC) แล้ว ประเทศไทยจะยังคงเป็นประเทศที่อยู่ในลำดับต้น ๆ ที่นักลงทุนมีความสนใจเข้ามาลงทุนจากความได้เปรียบในด้านต้นทุนการผลิต ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่าที่มาจากประเทศญี่ปุ่นจึงเป็นความเสี่ยงที่บริษัทยอมรับได้

นอกจากนั้น จากการที่โรงงานและคลังสินค้าของบริษัทมีรูปแบบมาตรฐานจึงสามารถรองรับความต้องการของผู้ประกอบการจากทุก ๆ อุตสาหกรรม

4. ความเสี่ยงจากการไม่มีผู้เช่าโรงงาน/คลังสินค้าที่อยู่ในแผนการก่อสร้างในปัจจุบัน

ณ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีโรงงาน 178 โรง และคลังสินค้า 230 หลัง ที่อยู่ในแผนการก่อสร้าง โดยบริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการไม่มีผู้เช่าโรงงาน/คลังสินค้าที่จะสร้างแล้วเสร็จตามแผนการก่อสร้างในปัจจุบัน อันจะส่งผลให้บริษัทมีภาระต้นทุนการก่อสร้างในช่วงเวลาดังกล่าว

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

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

1. ที่ดิน โรงงาน และคลังสินค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ดังนี้

หน่วย : อาคาร

นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม / เขตอุตสาหกรรม	โรงงาน/คลังสินค้า ที่มีสัญญาเช่า	โรงงาน/คลังสินค้า สร้างเสร็จ พร้อมให้เช่า	โรงงาน/คลังสินค้า ที่อยู่ระหว่าง การพัฒนา	โรงงาน/คลังสินค้า ที่อยู่ในแผนงาน การก่อสร้าง	รวม	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)
โรงงาน						
นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	-	2	-	-	2	21.48
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร	10	5	5	7	27	1,783.55
นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง	26	5	-	-	31	167.20
นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	3	5	-	10	18	438.69
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้	5	7	1	4	17	595.79
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ - อยุธยา	7	17	-	23	47	1,015.25
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ - ระยอง	-	-	-	2	2	14.02
นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง	1	-	-	-	1	13.57
นิคมอุตสาหกรรมบางปู	2	-	-	-	2	46.27
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี	-	4	-	-	4	222.19
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง	-	-	-	-	-	877.90
เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี	1	6	-	32	39	392.44
เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร	3	5	-	-	8	244.92
นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย	5	10	13	13	41	982.55
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ - ปราจีนบุรี	1	5	2	66	74	770.72
รวมโรงงาน	64	71	21	157	313	7,586.54

หมายเหตุ : บริษัทเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและโรงงาน/คลังสินค้าในนิคมอุตสาหกรรม/สวนอุตสาหกรรม/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม/เขตอุตสาหกรรม/เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ และศูนย์คลังสินค้า ตามที่กล่าวข้างต้น ยกเว้นที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังทั้งหมด ศูนย์คลังสินค้าบางพลี 2 ทั้งหมด และศูนย์คลังสินค้าขอนแก่นบางส่วน ซึ่งเป็นการเช่าระยะยาว

หน่วย: อาคาร

นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม / เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์/ศูนย์คลังสินค้า	โรงงาน/คลังสินค้า ที่มีสัญญาเช่า	โรงงาน/คลังสินค้า สร้างเสร็จ พร้อมให้เช่า	โรงงาน/คลังสินค้า ที่อยู่ระหว่าง การพัฒนา	โรงงาน/คลังสินค้า ที่อยู่ในแผนงาน การก่อสร้าง	รวม	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)
คลังสินค้า						
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน บางนา	11	-	1	3	15	2,124.97
ศูนย์คลังสินค้าแหลมฉบัง	-	-	-	-	-	45.19
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน แหลมฉบัง	7	16	1	19	43	2,118.59
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน วังน้อย 1	3	3	-	-	6	908.03
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน วังน้อย 2	8	4	5	38	55	2,490.68
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน วังน้อย 3	-	-	-	12	12	74.30
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร	-	-	-	-	-	113.01
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน ลาดกระบัง	-	-	-	17	17	431.27
ศูนย์คลังสินค้าอีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (A)	1	-	-	-	1	103.67
ศูนย์คลังสินค้าอีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (B)	7	5	-	-	12	418.96
ศูนย์คลังสินค้าอีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (C)	-	-	-	4	4	144.64
ศูนย์คลังสินค้าอีสเทิร์นซีบอร์ด 2 (A)	8	1	-	-	9	350.31
ศูนย์คลังสินค้าอีสเทิร์นซีบอร์ด 2 (B)	-	-	-	20	20	114.23
ศูนย์คลังสินค้าอีสเทิร์นซีบอร์ด 3	-	8	-	13	21	633.86
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน ศรีราชา	4	10	-	5	19	852.30
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี (บ่อวิน)	3	6	-	-	9	260.82
ศูนย์คลังสินค้าพานทอง 1	2	8	-	-	10	667.39
ศูนย์คลังสินค้าพานทอง 2	-	-	-	1	1	162.93
ศูนย์คลังสินค้าพานทอง 3	-	-	-	2	2	204.21
ศูนย์คลังสินค้าบางพลี 1	-	-	-	-	-	1,185.24
ศูนย์คลังสินค้าบางพลี 2	3	-	2	5	10	1,414.67
ศูนย์คลังสินค้าบางพลี 3	8	4	3	-	15	1,407.23
ศูนย์คลังสินค้าบางพลี 4	-	-	-	7	7	507.89
ศูนย์คลังสินค้าบางพลี 5	-	-	-	2	2	219.89
ศูนย์คลังสินค้าบางพลี 6	-	-	-	2	2	791.55
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน บางปะกง	-	-	-	6	6	895.46
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ - ปราจีนบุรี	8	-	-	18	26	114.30
ศูนย์คลังสินค้าขอนแก่น	-	-	12	8	20	430.42
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้	5	1	2	-	8	400.56
ศูนย์คลังสินค้าสุราษฎร์ธานี	-	-	-	10	10	141.55
ศูนย์คลังสินค้าลำพูน	-	-	8	6	14	342.85
ศูนย์คลังสินค้าสมุทรสาคร	2	-	-	2	4	2,283.34
รวมคลังสินค้า	80	66	34	200	380	22,354.31
ที่ดินระหว่างรอการพัฒนา	-	-	-	-	-	134.07
รวมทั้งหมด	144	137	55	357	693	30,074.92

หมายเหตุ : บริษัทเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและโรงงาน/คลังสินค้าในนิคมอุตสาหกรรม/สวนอุตสาหกรรม/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม/เขตอุตสาหกรรม/เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ และศูนย์คลังสินค้า ตามที่กล่าวข้างต้น ยกเว้นที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังทั้งหมด ศูนย์คลังสินค้าบางพลี 2 ทั้งหมด และศูนย์คลังสินค้าขอนแก่นบางส่วน ซึ่งเป็นการเช่าระยะยาว

มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัท มีมูลค่ารวม 32,890 ล้านบาท ประเมินราคาโดยผู้ประเมินอิสระ โดยการประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าว จะใช้เกณฑ์ราคาตลาดสำหรับที่ดินรอการพัฒนาและ/หรือที่ดินอยู่ระหว่างการพัฒนา และใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สำหรับอาคารโรงงานและคลังสินค้าพร้อมให้เช่า/ขาย ข้อเสนอแนะหลักที่ใช้ในการประเมินราคาอาคาร

โรงงาน และคลังสินค้าดังกล่าว ประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน อัตราพื้นที่ว่าง และอัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า อย่างไรก็ตาม มูลค่ายุติธรรมดังกล่าว ไม่รวมงานระหว่างก่อสร้างซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 4,318 ล้านบาท

2. สินทรัพย์ถาวรอื่น ๆ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีสินทรัพย์ถาวรอื่น ๆ ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

สินทรัพย์	มูลค่าทางบัญชีสุทธิ
เครื่องมือและเครื่องใช้	125.5
ที่ดิน อาคาร	119.9
เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และอุปกรณ์สำนักงาน	65.1
ยานพาหนะ	28.4
รวม	338.9
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(155.7)
รวม	183.2
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	29.8
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(26.0)
รวม	3.8

3. รายละเอียดของสัญญาเช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีสัญญาเช่าที่ดินที่นครอุตสาหกรรมแหลมฉบัง เขตส่งออก ที่ดินบางส่วนบริเวณถนนบางนา-ตราด และที่ดินบางส่วนที่จังหวัดขอนแก่น ดังนี้

ลำดับ	คู่สัญญา	ระยะเวลา	ค่าเช่า
1	บริษัท (ผู้เช่า) กับ กนอ. (ผู้ให้เช่า)	30 ปี (13 ธันวาคม 2538 ถึง 12 ธันวาคม 2568)	5,684,324.85 บาทต่อปี
2	บริษัท (ผู้เช่า) กับ กนอ. (ผู้ให้เช่า)	30 ปี (14 พฤศจิกายน 2540 ถึง 13 พฤศจิกายน 2570)	724,824.79 บาทต่อปี
3	บริษัท (ผู้เช่า) กับ กนอ. (ผู้ให้เช่า)	30 ปี (18 สิงหาคม 2542 ถึง 17 สิงหาคม 2572)	2,437,649.36 บาทต่อปี
4	บริษัทย่อย (ผู้เช่า) กับ กนอ. (ผู้ให้เช่า)	17 ปี 6 เดือน 24 วัน (6 มิถุนายน 2544 ถึง 31 ธันวาคม 2561)	6,762,744.45 บาทต่อปี
5	บริษัท (ผู้เช่า) กับ กนอ. (ผู้ให้เช่า)	13 ปี 11 เดือน 25 วัน (25 มกราคม 2548 ถึง 31 ธันวาคม 2561)	921,379.54 บาทต่อปี
6	บริษัท (ผู้เช่า) กับ กนอ. (ผู้ให้เช่า)	12 ปี 8 เดือน 7 วัน (25 เมษายน 2549 ถึง 31 ธันวาคม 2561)	2,291,709.43 บาทต่อปี
7	บริษัทย่อย (ผู้เช่าช่วง) กับ นิติบุคคล (ผู้ให้เช่า)	26 ปี 4 เดือน 22 วัน (10 กรกฎาคม 2556 ถึง 30 พฤศจิกายน 2582)	28,436,059.19 บาทต่อปี
8	บริษัทย่อย (ผู้เช่า) กับ บุคคล (ผู้ให้เช่า)	30 ปี (20 กุมภาพันธ์ 2556 ถึง 19 กุมภาพันธ์ 2586)	10,000.00 บาทต่อปี
9	บริษัทย่อย (ผู้เช่า) กับ นิติบุคคล (ผู้ให้เช่า)	30 ปี (1 พฤษภาคม 2557 ถึง 30 เมษายน 2587)	5,250,000 บาทต่อปี

หมายเหตุ : รายละเอียดอื่น ๆ ในสัญญาเช่า ที่สำคัญ มีดังนี้

1. ผู้ให้เช่าปรับลดค่าเช่าได้ทุก ๆ ระยะเวลา 10 ปี ในอัตราร้อยละ 10 ของค่าเช่าเดิม สำหรับสัญญาที่ 1-3 ผู้ให้เช่าสามารถปรับลดค่าเช่าได้ทุก ๆ 5 ปี สำหรับสัญญาที่ 4-6, และ 9 และไม่มีการปรับลดค่าเช่าใด ๆ สำหรับสัญญาที่ 7 และ 8
2. หากผู้เช่ามีความประสงค์จะต่ออายุสัญญาเช่า (สำหรับสัญญาที่ 1-6) ผู้เช่าจะต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 6 เดือนก่อนสัญญาเช่าจะสิ้นสุดเพื่อให้กนอ.พิจารณา
3. หากผู้เช่ามีความประสงค์จะต่ออายุสัญญาเช่า (สำหรับสัญญาที่ 7) ผู้เช่าจะต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 90 วันก่อนสัญญาเช่าจะสิ้นสุดเพื่อให้ผู้ให้เช่าช่วงพิจารณา
4. หากผู้เช่ามีความประสงค์จะต่ออายุสัญญาเช่า (สำหรับสัญญาที่ 8) ผู้เช่าจะต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 90 วันก่อนสัญญาเช่าจะสิ้นสุดเพื่อให้ผู้ให้เช่าพิจารณา

นอกจากนี้ บริษัทยังมีสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน ซึ่งสามารถดูรายละเอียดได้จากหัวข้อรายการระหว่างกัน

4. สินทรัพย์ถาวรที่ใช้ค่าประกัน

ณ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีเงินกู้จากสถาบันการเงิน โดยใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างค้ำประกัน ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

สินทรัพย์เพื่อค้ำประกัน	วงเงิน	เงินกู้ปัจจุบัน	วันที่ทำสัญญา
1. โฉนดเลขที่ 24974, 28274-5, 36399, 36403 และ 38251 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	438.90	112.97	2/07/2555 ถึง 31/12/2562
2. โฉนดเลขที่ 52609-10 และ 52786-7 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โฉนดเลขที่ 72552, น.ส. 3ก. 1787-8 และ น.ส. 3ก. 1839-41 ตั้งอยู่บนเขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	400.00	297.95	22/11/2555 ถึง 25/11/2563
3. โฉนดเลขที่ 8834, 9052, 11304, 12891, 19948, 173815-22, 173825-6, 173831-8, 177127-9 และ 194793 ตั้งอยู่บนเขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน ศรีราชา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	1,500.00	0.00	05/09/2555 ถึง 29/09/2564
4. โฉนดเลขที่ 10450, 21749, 22679, 24726-7, 24729, 25001-2, 25512, 26813-4, 28627, 28917, 28939 และ 30404 ตั้งอยู่บนเขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน วังน้อย พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	859.20	707.30	23/04/2556 ถึง 19/05/2565
5. โฉนดเลขที่ 69905, 69922, 73886, 75949, 76183, 76544, 76564, 165895-6, 173736, 173842-5, 173847-53, 177197, 177201, 178444-7 และ 177449 ตั้งอยู่บนเขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน แหลมฉบัง พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	2,167.32	164.90	30/10/2555 ถึง 29/10/2565
6. โฉนดเลขที่ 29476, 38796 และ 38798 ตั้งอยู่บนศูนย์คลังสินค้าฮิโรชิมาชิบอร์ 1 (B) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โฉนดที่ดินเลขที่ 68495, 173955-6, และ 177783 ตั้งอยู่บนศูนย์คลังสินค้าฮิโรชิมาชิบอร์ 1 (C) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โฉนดที่ดินเลขที่ 65884, 195061, 195063-4 และ 195066-7 ตั้งอยู่บนศูนย์คลังสินค้าฮิโรชิมาชิบอร์ 2 (A) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง และโฉนดที่ดินเลขที่ 52846 และ 170117-8 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี (บ่อวิน) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	1,498.91	21.48	03/04/2557 ถึง 31/05/2566
7. โฉนดเลขที่ 2694, 3195-7, 3389, 3403, 3830, 3832, 3834, 6131, 6224, 6338-40, 24395-7, 33524 และ 33533 ตั้งอยู่บนเขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน บางปะกง พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	2,713.80	19.60	03/04/2557 ถึง 31/05/2566
8. โฉนดเลขที่ 16687, 29676, 31702, 38793-5 และ 38799 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	850.00	401.06	29/11/2556 ถึง 28/11/2565
9. โฉนดเลขที่ 42073, 86484, 124812-5, 131865-6, 135934, และ 145006 ตั้งอยู่บนศูนย์คลังสินค้าสมุทรสาคร พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	2,000.00	50.00	27/08/2558 ถึง 30/09/2567
10. โฉนดเลขที่ 25232, 25661 และ 25665 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โฉนดเลขที่ 27354-5 ตั้งอยู่บนสวนอุตสาหกรรมโรจนะ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	200.00	-	(P/N วงเงินหมุนเวียน)
11. สัญญาเช่าเลขที่ 21/2538-น. ณ วันที่ 13 ธันวาคม 2538 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	9.72	9.72	29/08/2544 (L/G)
12. สัญญาเช่าเลขที่ 9/2544-น. ณ วันที่ 6 มิถุนายน 2544 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง พร้อมสิ่งปลูกสร้าง (กรรมสิทธิ์ของบริษัทย่อย)	11.18	11.18	22/11/2544 (L/G)
13. โฉนดเลขที่ 20169, 20171 และ 71624 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โฉนดเลขที่ 25831 และ 27493 ตั้งอยู่บนสวนอุตสาหกรรมโรจนะ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง และโฉนดเลขที่ 48375 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	95.00 25.00	17.40 -	18/06/2545 (P/N, L/C, T/R, L/G) 18/06/2545 (O/D)
14. โฉนดเลขที่ 40214 และ 48801 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	50.00	5.16	20/01/2548 (L/G)
15. สัญญาเช่าเลขที่ 14/2540 ณ วันที่ 14 พฤศจิกายน 2540 และ เลขที่ 8/2542 ณ วันที่ 18 สิงหาคม 2542 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	30.00	-	9/02/2549 (O/D)
รวมเงินกู้	12,683.13	1,775.26	
รวมเงินกู้ และหนี้สื่อค้ำประกัน	12,849.03	1,818.72	

5. นโยบายเงินลงทุนของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

บริษัท	ลักษณะธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว	ร้อยละการถือหุ้น	มูลค่าเงินลงทุน (ตามวิธีส่วนได้เสีย)	มูลค่าเงินลงทุน (ตามราคาทุน)
บริษัทย่อย					
บจก. อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเอส	ก่อสร้างโรงงานสำเร็จรูปเพื่อให้เช่า	50 ล้านบาท	100	-	50 ล้านบาท
บจก. ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค	ก่อสร้างคลังสินค้าเพื่อให้เช่า	19,500 ล้านบาท	100	-	19,515 ล้านบาท
Shanghai TICON Investment Management Co., Ltd.	บริหารการลงทุน	2.8 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ (85 ล้านบาท)	100	-	2.8 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ (85 ล้านบาท)
TICON (HK) Limited	ลงทุนในกิจการในต่างประเทศ	11.6 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ (413 ล้านบาท)	100	-	11.6 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ (413 ล้านบาท)
บจก. ไทคอน แมนเนจเม้นท์	ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	10 ล้านบาท	70	-	7 ล้านบาท
บริษัทรวม					
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการอุตสาหกรรม	11,825 ล้านบาท	18	995 ล้านบาท ¹	2,194 ล้านบาท
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติกส์	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการอุตสาหกรรม	4,469 ล้านบาท	16	457 ล้านบาท ²	741 ล้านบาท
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการอุตสาหกรรม	5,550 ล้านบาท	25	837 ล้านบาท ³	1,414 ล้านบาท
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการอุตสาหกรรม	5,460 ล้านบาท	20	863 ล้านบาท ⁴	1,114 ล้านบาท
PT SLP Surya TICON Internusa	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โรงงานและคลังสินค้าโดยให้เช่า/ขาย	1,657 ล้านบาท	25	422 ล้านบาท ⁵	414 ล้านบาท
บริษัทรวมค้า					
บริษัท ไทคอน เดิมโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัทย่อย)	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า	5 ล้านบาท	51	2.22 ล้านบาท	2.55 ล้านบาท
บริษัท ไทคอน เดิมโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัทย่อย)	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า	4 ล้านบาท	51	1.85 ล้านบาท	2.04 ล้านบาท
บริษัทที่เกี่ยวข้อง					
บจก. บางกอกคลับ	ขายอาหารและเครื่องดื่ม	450 ล้านบาท	0.11	0.26 ล้านบาท ⁶	-

หมายเหตุ : ¹ ภายหลังหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 976 ล้านบาท ทั้งนี้ สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 TFUND มีกำไรสุทธิ 1,048 ล้านบาท

² ภายหลังหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 224 ล้านบาท ทั้งนี้ สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 TLOGIS มีกำไรสุทธิ 369 ล้านบาท

³ ภายหลังหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 508 ล้านบาท ทั้งนี้ สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 TGROWTH มีกำไรสุทธิ 446 ล้านบาท

⁴ ภายหลังหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 265 ล้านบาท ทั้งนี้ สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 TRIET มีกำไรสุทธิ 160 ล้านบาท

⁵ ทั้งนี้ สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 PT SLP Surya TICON Internusa (SLP) มีกำไรสุทธิ 7 ล้านบาท

⁶ ภายหลังหักค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนจำนวน 0.74 ล้านบาท

บริษัทมีการควบคุมและการบริหารในบริษัทย่อยทั้งสี่บริษัทอย่างสมบูรณ์ ซึ่งยกเว้น บจก. ไทคอน แมนเนจเม้นท์ นอกจากนี้ บริษัทมิได้มีการควบคุมและมิได้มีส่วนร่วมในการกำหนดนโยบายของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทั้งสาม และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอนดังกล่าวแต่อย่างใด (โปรดดูความเห็นของผู้บริหารในการลงทุนใน TFUND TLOGIS TGROWTH และ TREIT ในหัวข้อ “การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ”)

ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

บริษัท

ชื่อ	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน)
ประเภทธุรกิจ	ก่อสร้างโรงงานสำเร็จรูปเพื่อวัตถุประสงค์ในการให้เช่า
เลขทะเบียนบริษัท	0107544000051 (บมจ. 666)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ห้อง 1308 ชั้น 13/1 อาคารสาทรซิตี้ทาวเวอร์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
	โทรศัพท์ (662) 679-6565 โทรสาร (662) 287-3153
เว็บไซต์	www.ticon.co.th
อีเมล	ticon@ticon.co.th
ทุนจดทะเบียน	1,115,941,811 บาท (ณ วันที่ 14 มีนาคม 2559)
ทุนชำระแล้ว	1,099,142,375 บาท (ณ วันที่ 14 มีนาคม 2559)
มูลค่าที่ตราไว้	1 บาทต่อหุ้น

บริษัทย่อย

บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสেস จำกัด

ประเภทธุรกิจ	ก่อสร้างโรงงานสำเร็จรูปเพื่อวัตถุประสงค์ในการให้เช่าในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังซึ่งได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน
ผู้ถือหุ้น	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 100
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	49/32 หมู่ที่ 5 นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ตำบลทุ่งสุขลา อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี 20230
	โทรศัพท์ (662) 679-6565 โทรสาร (662) 287-3153
ทุนจดทะเบียน	50,000,000 บาท (ณ วันที่ 14 มีนาคม 2559)
ทุนชำระแล้ว	50,000,000 บาท (ณ วันที่ 14 มีนาคม 2559)
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาทต่อหุ้น

บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด

ประเภทธุรกิจ	พัฒนาลังสินค้าสำเร็จรูปเพื่อวัตถุประสงค์ในการให้เช่า
ผู้ถือหุ้น	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 100
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ห้อง 1308 ชั้น 13/1 อาคารสาทรซิตี้ทาวเวอร์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ (662) 679-6565 โทรสาร (662) 287-3153 เว็บไซต์ www.ticonlogistics.com อีเมล logistics@ticon.co.th
ทุนจดทะเบียน	19,500,000,000 บาท (ณ วันที่ 14 มีนาคม 2559)
ทุนชำระแล้ว	19,500,000,000 บาท (ณ วันที่ 14 มีนาคม 2559)
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาทต่อหุ้น

Shanghai TICON Investment Management Company Limited

ประเภทธุรกิจ	บริหารการลงทุน
ผู้ถือหุ้น	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 100
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	Rm. A512, Building 4, No.3288, Jinhai Road, Pudong New Area, Shanghai, China
ทุนจดทะเบียน	2,800,000 ดอลลาร์สหรัฐ (ณ วันที่ 14 มีนาคม 2559)
ทุนชำระแล้ว	2,800,000 ดอลลาร์สหรัฐ (ณ วันที่ 14 มีนาคม 2559)

บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ประเภทธุรกิจ	ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ผู้ถือหุ้น	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 70
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ห้อง 1308 ชั้น 13/1 อาคารสาทรซิตี้ทาวเวอร์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ (662) 679-6565 โทรสาร (662) 287-3153
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท (ณ วันที่ 14 มีนาคม 2559)

TICON (HK) Limited

ประเภทธุรกิจ	ลงทุนในกิจการในต่างประเทศ
ผู้ถือหุ้น	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 100
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	Room 337, 3/F South China C.S. Building, 13-17 Wah Sing Street, Kwai Chung, N.T. Hong Kong
ทุนจดทะเบียน	11,615,000 ดอลลาร์สหรัฐ (ณ วันที่ 14 มีนาคม 2559)
ทุนชำระแล้ว	11,615,000 ดอลลาร์สหรัฐ (ณ วันที่ 14 มีนาคม 2559)

บริษัทร่วมค้า

บริษัท ไทคอน เดิมโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัทย่อย)

ประเภทธุรกิจ	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า
ผู้ถือหุ้น	บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 51
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	59 หมู่ที่ 1 ตำบลสวนพริกไทย อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี 12000 โทรศัพท์ (662) 959-5811-5 โทรสาร (662) 959-5822
ทุนจดทะเบียน	5,000,000 บาท (ณ วันที่ 14 มีนาคม 2559)
ทุนชำระแล้ว	5,000,000 บาท (ณ วันที่ 14 มีนาคม 2559)
มูลค่าที่ตราไว้	100 บาทต่อหุ้น

บริษัท ไทคอน เดิมโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัทย่อย)

ประเภทธุรกิจ	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า
ผู้ถือหุ้น	บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 51
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	59 หมู่ที่ 1 ตำบลสวนพริกไทย อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี 12000 โทรศัพท์ (662) 959-5811-5 โทรสาร (662) 959-5822
ทุนจดทะเบียน	4,000,000 บาท (ณ วันที่ 14 มีนาคม 2559)
ทุนชำระแล้ว	4,000,000 บาท (ณ วันที่ 14 มีนาคม 2559)
มูลค่าที่ตราไว้	100 บาทต่อหุ้น

ผู้เกี่ยวข้องอื่น ๆ

นายทะเบียนหลักทรัพย์	บริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด 62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ (662) 229-2800 โทรสาร (662) 359-1259
ผู้สอบบัญชี	นายโสภณ เพิ่มศิริวัลลภ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3182 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ชั้น 33 อาคารเลอรัชดา เลขที่ 193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ (662) 264-9090 โทรสาร (662) 264-0789
สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
ที่ปรึกษาทางกฎหมาย	- ไม่มี -