

ส่วนที่ 3

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

1. ความเห็นของผู้สอบบัญชี

ผู้สอบบัญชี

ปี 2556

นางสาวรุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 3516
บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

ปี 2557

นายโสภณ เพ็ญศิริวัลลภ
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 3182
บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

ปี 2558

นางสาวรสพร เดชอาคม
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 5659
บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

รายงานผู้สอบบัญชีสำหรับปี 2556 ถึง 2558 ได้ให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของบริษัทได้จัดทำขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

2. งบการเงิน

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย : บาท)

	งบรวม					
	ตรวจสอบ ณ 31 ธันวาคม					
	2556		2557		2558	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	347,864,631	1.32	202,079,981	0.65	1,133,889,840	3.13
เงินลงทุนชั่วคราว	420,658,704	1.59	257,684,596	0.83	22,183,200	0.06
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	90,671,676	0.34	87,093,174	0.28	94,959,070	0.26
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	-	-	170,400,699	0.54	73,932,586	0.20
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	185,704,039	0.70	142,859,537	0.46	223,656,949	0.62
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,044,899,050	3.95	860,117,987	2.76	1,548,621,645	4.27
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	2,683,965,029	10.15	-	-	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	240,000	0.00	70,622,500	0.23	57,430,970	0.16
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ	30,268,027	0.11	49,649,272	0.16	80,315,732	0.22
เงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	4,204,581	0.01	4,068,278	0.01
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	3,242,406,082	12.26	3,316,426,735	10.62	3,574,453,894	9.85
เงินลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	256,500	0.00	256,500	0.00	256,500	0.00
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและพร้อมให้เช่า/ขาย	13,726,597,884	51.89	17,179,746,392	55.04	20,305,645,310	55.95
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า	3,534,653,294	13.36	6,734,568,197	21.58	9,769,269,931	26.92
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	1,094,903,173	4.14	1,593,453,385	5.11	183,226,195	0.50
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	5,388,657	0.02	5,175,770	0.02	3,759,395	0.01
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	108,755,499	0.41	90,974,343	0.29	28,296,844	0.08
เงินมัดจำค่าที่ดิน	610,794,845	2.31	461,741,775	1.48	-	-
ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า	348,935,359	1.32	758,269,438	2.43	714,983,875	1.97
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	19,325,718	0.07	83,914,681	0.27	23,430,829	0.06
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	22,722,525,038	85.90	30,349,003,569	97.24	34,745,137,753	95.73
รวมสินทรัพย์	26,451,389,117	100.00	31,209,121,556	100.00	36,293,759,398	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้น	2,108,000,000	7.97	660,000,000	2.11	2,040,000,000	5.62
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	765,622,145	2.89	660,753,670	2.12	606,336,905	1.67
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	685,676	0.00	1,149,769	0.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	71,600,000	0.20
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	45,000,000	0.17	55,000,000	0.18	304,899,175	0.84
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,080,000,000	4.08	2,170,000,000	6.95	3,250,000,000	8.96
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	2,224,369	0.01	83,498,409	0.27	684,258	0.00
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	-	-	39,406,040	0.13	76,327,864	0.21
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	62,517,447	0.24	139,188,168	0.45	134,226,163	0.37
รวมหนี้สินหมุนเวียน	4,063,363,961	15.36	3,808,531,963	12.21	6,485,224,134	17.87
หนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	112,742,000	0.43	-	-	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	-	-	2,531,583	0.01	2,910,640	0.01
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	707,300,000	2.68	748,380,000	2.40	676,780,000	1.86
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น	1,208,866,487	4.57	952,383,116	3.05	721,980,935	1.99
หุ้นกู้	10,530,000,000	39.81	12,640,000,000	40.49	14,940,000,000	41.16
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	25,344,785	0.10	28,404,540	0.09	32,204,791	0.09

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

(หน่วย : บาท)

	งบรวม					
	ตรวจสอบ ณ 31 ธันวาคม					
	2556		2557		2558	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
หนี้สินไม่หมุนเวียน (ต่อ)						
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	-	-	93,785,312	0.30	59,690,523	0.17
เงินมัดจำจากลูกค้า	193,261,702	0.73	283,718,574	0.91	302,984,207	0.83
รายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า	922,750,806	3.49	1,185,761,781	3.80	1,382,486,942	3.81
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	13,587,523,780	51.37	15,934,964,906	51.05	18,119,038,038	49.92
รวมหนี้สิน	17,763,629,741	67.16	19,743,496,869	63.26	24,604,262,172	67.79
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน						
- ทุนสามัญ 1,115,941,811 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท						
(2557: ทุนสามัญ 1,115,941,811 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)						
(2556: ทุนสามัญ 1,263,740,168 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)	1,263,740,168	4.78	1,115,941,811	3.58	1,115,941,811	3.07
ทุนที่ออกและชำระแล้ว						
- ทุนสามัญ 1,099,142,375 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท						
(2557: ทุนสามัญ 1,099,142,375 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)						
(2556: ทุนสามัญ 912,376,439 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)	912,376,439	3.45	1,099,142,375	3.52	1,099,142,375	3.03
เงินรับล่วงหน้าหุ้น	-	-	-	-	-	-
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	4,669,471,944	17.65	7,343,380,077	23.53	7,343,380,077	20.23
กำไรสะสม						
- จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	126,374,017	0.48	126,374,017	0.41	126,374,017	0.35
- ยังไม่ได้จัดสรร	2,983,901,837	11.28	2,831,850,724	9.08	3,052,854,276	8.41
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(4,364,869)	(0.02)	63,613,940	0.20	65,265,091	0.18
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	8,687,759,368	32.84	11,464,361,133	36.74	11,687,015,836	32.20
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	8	-	1,263,554	0.00	2,481,390	0.01
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	8,687,759,376	32.84	11,465,624,687	36.74	11,689,497,226	32.21
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	26,451,389,117	100.00	31,209,121,556	100.00	36,293,759,398	100.00

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุน

(หน่วย : บาท)

	งบรวม					
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2556		2557		2558	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
รายได้						
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	1,109,690,372	17.59	966,056,776	16.50	1,048,547,425	21.60
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	56,450,230	0.90	54,158,944	0.92	30,157,752	0.62
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บุคคลหรือกิจการอื่น	-	-	101,179,000	1.73	308,267,100	6.35
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทรวม	4,663,038,146	73.90	4,460,096,648	76.16	3,037,338,766	62.58
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	25,987,752	0.41	37,951,787	0.65	35,624,500	0.73
รายได้ค่าบริการจัดการจากบริษัทรวม	152,590,550	2.42	165,340,654	2.82	204,123,010	4.21
ดอกเบี้ยรับ	7,153,132	0.11	8,248,646	0.14	6,521,222	0.13
ค่าสินไหมทดแทนรับจากการประกันภัย	69,653,654	1.10	2,428,421	0.04	-	-
รายได้อื่น	225,449,458	3.57	60,996,489	1.04	183,350,353	3.78
รวมรายได้	6,310,013,294	100.00	5,856,457,365	100.00	4,853,930,128	100.00
ต้นทุนและค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	261,519,013	4.14	243,451,489	4.16	306,394,792	6.31
ต้นทุนการรับเหมาก่อสร้าง	40,680,629	0.65	46,922,933	0.80	22,955,582	0.47
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ให้บุคคลหรือกิจการอื่น	-	-	38,467,579	0.66	200,077,298	4.12
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทรวม	2,886,282,933	45.74	3,153,671,156	53.85	2,201,338,560	45.35
ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค	24,375,726	0.39	34,495,282	0.59	29,089,888	0.60
(โอนกลับ) ประเมินการหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์	-	-	117,963,265	2.01	33,316,822	0.69
ค่าใช้จ่ายในการขาย	159,411,491	2.53	68,110,148	1.16	36,437,352	0.75
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	381,802,386	6.05	445,599,126	7.61	435,853,810	8.98
ค่าเสื่อมราคา	174,382,134	2.76	255,745,555	4.37	284,594,909	5.87
ค่าใช้จ่ายอื่น	9,649,755	0.15	4,012,381	0.07	9,693,406	0.20
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	3,938,104,067	62.41	4,408,438,914	75.27	3,559,752,419	73.34
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทรวม และ การร่วมค่าใช้จ่ายทางการเงิน และภาษีเงินได้นิติบุคคล	2,371,909,227	37.59	1,448,018,451	24.72	1,294,177,709	26.66
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทรวม	216,570,828	3.43	267,126,079	4.56	248,467,200	5.12
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	(385,419)	(0.01)	(136,303)	(0.00)
กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทรวม	154,452,915	2.45	41,367,476	0.71	246,687,892	5.08
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทรวม	(505,069,153)	(8.01)	(213,420,009)	(3.64)	(166,262,378)	(3.43)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล	2,237,863,817	35.46	1,542,706,578	26.34	1,622,934,120	33.43
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(546,426,733)	(8.66)	(642,612,985)	(10.97)	(762,212,682)	(15.70)
กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	1,691,437,084	26.80	900,093,593	15.37	860,721,438	17.73
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(277,202,089)	(4.39)	(138,523,135)	(2.37)	(89,762,276)	(1.85)
กำไรสุทธิ	1,414,234,995	22.41	761,570,458	13.00	770,959,162	15.88
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัท	1,414,234,953	22.41	761,735,050	13.01	769,741,292	15.86
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อย	42	-	(164,592)	(0.01)	1,217,870	0.02
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	1.56		0.76		0.70	
กำไรต่อหุ้นปรับลด (บาท)	1.54		0.76		0.70	

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย : บาท)

	งบรวม					
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2556		2557		2558	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
กำไรสำหรับปี	1,414,234,995	98.63	761,570,458	100.08	770,959,162	99.68
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :						
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าทางการเงิน ที่เป็นเงินตราต่างประเทศ	20,045,191	1.40	(592,999)	(0.08)	1,651,151	0.21
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงาน	(451,634)	(0.03)	-	-	1,000,559	0.13
หัก ผลกระทบของภาษีเงินได้	-	-	-	-	(200,112)	(0.02)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	19,593,557	1.37	(592,999)	(0.08)	2,451,598	0.32
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	1,433,828,552	100.00	760,977,459	100.00	773,410,760	100.00
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	1,433,828,510	100.00	761,142,051	100.02	772,192,890	99.84
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	42	-	(164,592)	(0.02)	1,217,870	0.16
	1,433,828,552	100.00	760,977,459	100.00	773,410,760	100.00

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

(หน่วย : บาท)

	งบรวม		
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2556	2557	2558
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไรสุทธิ	1,414,234,953	761,735,050	769,741,292
บวก: กำไร (ขาดทุน) สุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	42	(164,592)	1,217,870
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	537,221,635	634,410,604	751,327,944
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล	277,202,089	138,523,135	89,762,276
กำไรจากการดำเนินงานก่อนส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้	2,228,658,719	1,534,504,197	1,612,049,382
รายการปรับปรุงกระทบกำไรสุทธิเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
ขาดทุน (กำไร) จากการขาย/ตัดจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	6,212,627	(299,240)	8,767,850
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	376,495,056	432,867,339	522,574,498
กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	(154,452,915)	(41,367,476)	(246,687,892)
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	505,069,153	213,420,009	166,262,378
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	3,320,422	3,059,755	4,800,810
ประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์ (โอนกลับรายการ)	-	117,963,265	33,316,822
ดอกเบี้ยรับ	(7,153,132)	(8,248,645)	(6,521,222)
หนี้สงสัยจะสูญ (โอนกลับรายการ)	(663,089)	3,954,503	-
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(170,095,589)	(1,495,500)	(126,299,966)
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทที่เลิกกิจการ	-	-	5,150,496
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงินจากการเลิกกิจการบริษัทย่อย	-	-	(12,722,177)
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้น	-	-	(3,385)
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	2,766,100,581	3,037,013,320	2,280,414,365
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(216,570,828)	(267,126,079)	(248,467,200)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	385,419	136,303
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	5,336,921,005	5,024,630,867	3,992,771,062
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	52,571,121	(19,881,793)	(38,522,116)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	-	(37,446,691)	96,468,113
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(38,578,122)	(38,578,122)	(11,501,452)
ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า	(348,935,359)	(409,334,079)	(36,198,914)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(2,938,002)	(64,588,964)	(543,910)
เจ้าหนี้อื่น	(28,157,268)	(6,689,258)	(28,778,732)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	17,951,120	(57,412,398)	(4,962,006)
ประมาณการหนี้สิน	-	133,191,352	(39,388,346)
เงินมัดจำจากลูกค้า	(61,131,279)	(22,285,128)	19,265,633
รายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า	922,750,806	263,010,975	196,725,161
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้	5,850,454,022	4,770,753,929	4,145,334,493
รับดอกเบี้ย	7,382,413	8,373,193	6,514,367
จ่ายดอกเบี้ย	(528,431,682)	(563,679,674)	(721,660,943)
จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล	(263,072,448)	(117,105,232)	(182,923,079)
รวมเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	5,066,332,305	4,098,342,216	3,247,264,838

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

(หน่วย : บาท)

	งบรวม		
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2556	2557	2558
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์	4,069,155	582,907	4,522,573
เงินลงทุนชั่วคราว (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(8,540,980)	(115,525,892)	103,001,396
เงินลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มขึ้น	(1,630,933,858)	(701,749,642)	(1,136,478,852)
เงินลงทุนในการร่วมค้าเพิ่มขึ้น	-	(4,590,000)	-
เงินรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	963,106,035	359,867,500	955,472,500
เงินสดรับจากการขายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลงทุน	-	-	15,786,399
เงินรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	70,000,000	7,571,681
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	1,777,560	(70,382,500)	13,191,530
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา พร้อมให้เช่า/ขาย	(8,210,375,777)	(7,038,526,606)	(6,924,837,057)
เงินสดจ่ายเงินมัดจำค่าที่ดิน	(1,160,221,442)	(876,368,665)	(73,914,283)
เงินสดจ่ายซื้ออุปกรณ์	(22,400,444)	(18,412,444)	(13,519,342)
เงินสดจ่ายซื้อโปรแกรมคอมพิวเตอร์	(4,930,941)	(1,790,931)	(177,849)
รับเงินปันผลจากบริษัทร่วม	216,547,435	380,516,435	376,942,736
รวมเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(9,851,903,257)	(8,016,379,838)	(6,672,438,568)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	1,362,915,703	(1,448,000,000)	1,380,000,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	1,028,556,675	791,774,000	488,721,977
เงินสดรับจากหุ้นกู้	4,460,000,000	4,280,000,000	5,550,000,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	707,300,000	41,080,000	-
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(129,350,188)	(1,038,257,371)	(469,224,983)
ชำระคืนหุ้นกู้	(2,350,000,000)	(1,080,000,000)	(2,170,000,000)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	269,266,419	2,860,674,069	-
เงินสดรับจากการเพิ่มทุนจัดตั้งบริษัทย่อย	40	-	-
เงินปันผลจ่าย	(912,050,090)	(913,732,549)	(549,378,422)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	4,436,638,559	3,493,538,149	4,230,118,572
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	16,253,912	214,823	(5,634,983)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(332,678,481)	(424,284,650)	799,309,859
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	1,091,543,112	758,864,631	334,579,981
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	758,864,631	334,579,981	1,133,889,840
ข้อมูลงบกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม			
เงินสดจ่ายระหว่างปี			
ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนของสินทรัพย์	53,366,921	109,507,758	60,842,762
รายการที่ไม่ใช่เงินสด			
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและสินทรัพย์พร้อมให้เช่า/ขายและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เข้าเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	2,766,100,581	3,037,013,320	2,280,414,365
เงินมัดจำค่าที่ดินที่บันทึกเป็นต้นทุนของสินทรัพย์	-	1,025,421,735	535,656,058
รายการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ	554,073,293	407,514,013	349,288,052

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

อัตราส่วนทางการเงิน

	ตรวจสอบ ณ 31 ธันวาคม		
	2556	2557	2558
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)			
1. อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.26	0.23	0.24
2. อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.21	0.14	0.19
3. อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	1.27	1.04	0.63
4. อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	18.52	21.04	23.48
5. ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	19.43	17.66	15.33
6. อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	N.A.	N.A.	N.A.
7. ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	N.A.	N.A.	N.A.
8. อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า)	0.60	0.72	1.41
9. ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	598	499	255
10. Cash Cycle (วัน)	N.A.	N.A.	N.A.
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)			
11. อัตรากำไรขั้นต้น (%) - รวมรายได้จากการขาย	45.47	37.84	38.38
- ไม่รวมรายได้จากการขาย	76.43	74.80	70.78
12. อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	33.08	21.79	20.39
13. อัตรากำไรอื่น (%)	3.42	1.04	3.58
14. อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร (%)	265.35	340.30	362.36
15. อัตรากำไรสุทธิ (%)	22.41	13.06	15.86
16. อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	17.05	7.59	6.65
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)			
17. อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	6.12	2.65	2.28
18. อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	10.06	5.15	4.63
19. อัตราการหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.27	0.20	0.14
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)			
20. อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.04	1.72	2.10
21. อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.80	1.50	1.88
22. อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	5.02	2.74	2.35
23. อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (cash basis) (เท่า)	1.43	1.30	1.02
24. อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	64.61	72.15	71.39

หมายเหตุ : อัตรากำไรขั้นต้น อัตรากำไรจากการดำเนินงาน และอัตราเงินสดต่อการทำกำไร จำนวนบนฐานรายได้หลักของบริษัทซึ่งได้แก่ รายได้ค่าเช่ารับและบริการ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้า และรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทร่วมเท่านั้น

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

1. ผลการดำเนินงาน

1.1 รายได้

บริษัทมีธุรกิจหลักคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมโดยการสร้างโรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่า และขายเมื่อมีโอกาสเหมาะสมซึ่งในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีรายได้จากการให้เช่าและค่าบริการคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 17.6 ร้อยละ 16.5 และร้อยละ 21.6 เมื่อเทียบกับรายได้รวมตามลำดับ ขณะที่รายได้จากการขายโรงงาน/คลังสินค้าให้แก่ TFUND/TLOGIS/TGROWTH/TREIT ยังคงมีสัดส่วนที่สูงที่สุดเมื่อเทียบกับรายได้รวม คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 73.9 ร้อยละ 76.2 และร้อยละ 62.6 ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาตามลำดับ การขายโรงงาน/คลังสินค้าให้แก่กองทุนและทรัสต์ดังกล่าว มีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินมาใช้ในการขยายธุรกิจของบริษัทในแต่ละปี

ในบางช่วงเวลาบริษัทมีรายได้จากการขายโรงงานให้แก่ลูกค้าที่สามารถใช้สิทธิในการซื้อโรงงาน ตามเงื่อนไขที่ได้ระบุไว้ในสัญญาเช่า อย่างไรก็ตามบริษัทไม่สามารถคาดการณ์รายได้ดังกล่าวได้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของลูกค้าเป็นหลัก

สำหรับรายได้จากการลงทุนใน TFUND/TLOGIS/TGROWTH/TREIT ประกอบด้วย ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุน รายได้ค่าบริการจัดการอสังหาริมทรัพย์ กำไรจากการขายหน่วยลงทุน และกำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุน/ทรัสต์

นอกจากนี้ บริษัทมีรายได้จากงานรับเหมาก่อสร้าง และรายได้ค่าสาธารณูปโภค ซึ่งโดยปกติจะเป็นสัดส่วนน้อยเมื่อเทียบกับรายได้รวม

1.1.1 รายได้จากการให้เช่าและค่าบริการ

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ มีจำนวน 1,109.7 ล้านบาท 966.1 ล้านบาท และ 1,048.5 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.4 ลดลงร้อยละ 12.9 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.5 ตามลำดับ ขณะที่ต้นทุนจากการให้เช่าและค่าบริการ มีจำนวน 261.5 ล้านบาท 243.5 ล้านบาท และ 306.4 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นกำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและค่าบริการเท่ากับ ร้อยละ 76.4 ร้อยละ 74.8 และร้อยละ 70.8 ตามลำดับ

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการในปี 2556 เพิ่มขึ้น แม้จะเป็นอัตราการเพิ่มที่น้อยกว่าปีก่อนหน้า เนื่องจากความต้องการเช่าโรงงานเติบโตน้อยกว่าที่คาดหมายไว้ อย่างไรก็ตาม ความต้องการคลังสินค้าของบริษัทได้เพิ่มขึ้นอย่างมากตามการขยายตัวของธุรกิจโลจิสติกส์ และธุรกิจค้าปลีกในปี 2556 บริษัทสามารถให้เช่าพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าได้เพิ่มขึ้นสุทธิรวม 240,932 ตารางเมตร

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการในปี 2557 ลดลง เนื่องจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TGROWTH เป็นจำนวนมากในช่วงไตรมาส 4/2556 และการขายบางส่วนในไตรมาส 1/2557 นอกจากนี้ ความต้องการเช่าโรงงานลดลง และความต้องการเช่าคลังสินค้ามีการขยายตัวน้อยลงเมื่อเทียบกับปีก่อน เป็นผลมาจากการปรับลดต้นทุนของภาคการผลิต และสภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการในปี 2558 เพิ่มขึ้น เนื่องจากความต้องการเช่าคลังสินค้าของบริษัทมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าโดยเฉพาะธุรกิจโลจิสติกส์ ส่งผลให้บริษัทมีพื้นที่ให้เช่าใหม่ของคลังสินค้าสุทธิเพิ่มขึ้น ซึ่งพื้นที่ให้เช่าใหม่ส่วนใหญ่เป็นคลังสินค้าที่สร้างตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-suit)

1.1.2 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์/ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND TLOGIS TGROW THTREIT มูลค่า 4,663.0 ล้านบาท 4,460.1 ล้านบาท และ 3,037.3 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.6 ลดลงร้อยละ 4.4 และลดลงร้อยละ 31.9 ตามลำดับ

ในปี 2556 บริษัทมีการขายอสังหาริมทรัพย์สูงกว่าการขายในทุกปีที่ผ่านมา การขายอสังหาริมทรัพย์ที่มากกว่าทุกปีดังกล่าวถูกใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการขยายธุรกิจที่มากกว่าทุกปีเช่นกัน เพื่อรองรับความต้องการเช่าที่เพิ่มขึ้นอย่างมาก โดยเป็นการขายให้แก่ TFUND มูลค่า 104.8 ล้านบาทในเดือนกันยายน และขาย/ให้เช่าโรงงานและคลังสินค้าให้แก่ TGROWTH ในเดือนธันวาคมซึ่งบันทึกเป็นรายได้จากการขายจำนวน 4,558.2 ล้านบาท

ในปี 2557 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากปี 2556 เนื่องจากมีความต้องการใช้เงินทุนน้อยกว่าปีก่อนหน้าจึงขายพื้นที่ลดลง โดยเป็นการให้เช่าอาคารโรงงานให้แก่ TGROWTH และการขายโรงงานให้แก่ TFUND ในช่วงไตรมาส 1/2557 มูลค่ารวม 498.2 ล้านบาท และเป็นการขายอาคารโรงงานและขาย/ให้เช่าคลังสินค้าให้แก่ TREIT ในช่วงไตรมาส 4/2557 ซึ่งบันทึกเป็นรายได้จากการขายจำนวน 3,961.9 ล้านบาท

ในปี 2558 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงมาก เนื่องจากมีความต้องการใช้เงินทุนเพื่อซื้อที่ดินน้อยลง แต่เป็นการใช้เงินทุนเพื่อการพัฒนาโครงการจากที่ดินที่ซื้อไว้แล้วจากปีก่อน โดยเป็นการขายให้แก่ TFUND มูลค่า 126.0 ล้านบาท ในเดือนกันยายน 2558 และเป็นการขาย/ให้เช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้แก่ TREIT เดือนธันวาคม ซึ่งบันทึกเป็นรายได้จากการขายจำนวน 2,911.3 ล้านบาท

การขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TFUND และ TLOGIS นั้นเป็นการขายขาดในกรรมสิทธิ์ของทั้งที่ดิน และอาคารโรงงาน/คลังสินค้า บริษัทจึงบันทึกการขายสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนได้ทั้งจำนวน ในขณะที่การขาย/ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TGROWTH และ TREIT เป็นการขาย/ให้เช่าที่ดิน พร้อมการขาย/ให้เช่าอาคารโรงงาน/คลังสินค้า โดยบริษัทบันทึกการให้เช่าที่ดินเป็นรายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้าในงบแสดงฐานะการเงินทั้งจำนวน ซึ่งจะทยอยรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าตามอายุสัญญาเช่าที่ดิน และบันทึกการขายขาดในกรรมสิทธิ์ และการให้เช่าอาคารโรงงาน/คลังสินค้า เป็นรายได้จากการขายในงบกำไรขาดทุนทั้งจำนวน ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2552) ที่ถือว่าการให้เช่าอาคารระยะยาวเป็นการขายตามสัญญาเช่าการเงิน

อย่างไรก็ตาม การขายโรงงาน/คลังสินค้าให้กองทุนรวม/ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ในแต่ละปีจะมากหรือน้อยขึ้นอยู่กับความต้องการใช้เงินเพื่อขยายธุรกิจของบริษัท

1.1.3 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือกิจการอื่น

นอกจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แล้ว บริษัทยังมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้าที่เป็นผู้เช่า รวมถึงบุคคล/กิจการอื่นตามโอกาสที่เหมาะสม

ในปี 2557 บริษัทมีการขายที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน ให้แก่บุคคล หรือกิจการอื่น มูลค่า 101.2 ล้านบาท

ในปี 2558 บริษัทมีการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคล หรือกิจการอื่น ประกอบด้วยการขายที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน มูลค่า 48.2 ล้านบาท และขายที่ดินเปล่ามูลค่า 260.1 ล้านบาท

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

1.1.4 รายได้ที่เกี่ยวเนื่องกับบริษัทร่วม (TFUND TLOGIS TGROWTH TREIT และ SLP)

1) ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน TFUND TLOGIS TGROWTH TREIT และ SLP

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน TFUND TLOGIS TGROWTH TREIT และ SLP ขึ้นอยู่กับสัดส่วนการลงทุนของบริษัท และกำไรของ TFUND TLOGIS TGROWTH TREIT และ SLP

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทรวมจำนวน 216.6 ล้านบาท 267.1 ล้านบาท และ 248.5 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.0 ร้อยละ 23.3 ต่อปี และลดลงร้อยละ 7.0 ต่อปี ตามลำดับ

ในปี 2556 บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทรวมเท่ากับ 216.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2555 จำนวน 47.4 ล้านบาท เนื่องจาก TFUND และ TLOGIS มีผลประกอบการดีขึ้น และบริษัทมีเงินลงทุนใน TGROWTH ในระหว่างปี

ในปี 2557 บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 50.5 ล้านบาท เนื่องจาก บริษัทได้รับส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน TGROWTH จากผลการดำเนินงานทั้งปี 2557 (TGROWTH จัดตั้งขึ้นเมื่อปลายปี 2556) รวมทั้งจาก TREIT จัดตั้งขึ้นเมื่อปลายปี 2557

ในปี 2558 บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทรวมลดลงจากปี 2557 เนื่องจากสัดส่วนการลงทุน และ ผลประกอบการใน TFUND TLOGIS TGROWTH ลดลง นอกจากส่วนแบ่งกำไรจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์ข้างต้นแล้ว บริษัทได้รับส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน SLP จากการเข้าร่วมลงทุนในโครงการโรงงาน และคลังสินค้าเพื่อให้เช่า/หรือขายในประเทศอินโดนีเซีย ระหว่างปี 2558 เป็นจำนวน 1.8 ล้านบาท

2) รายได้จากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทขายให้แก่ TFUND TLOGIS TGROWTH TREIT

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีรายได้จากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 152.6 ล้านบาท 165.3 ล้านบาท และ 204.1 ล้านบาท ตามลำดับ

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

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

ในปี 2558 บริษัทมีรายได้จากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 204.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 23.5 เนื่องจากการเป็นผู้บริหารทรัพย์สินให้แก่ TREIT ซึ่งจัดตั้งขึ้นเมื่อไตรมาส 4/2557

ในการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND/TLOGIS/TGROWTH/TREIT นั้น บริษัทมีภาระผูกพันในเรื่อง การค้ำประกันรายได้ค่าเช่าคลังสินค้าบางส่วนให้แก่ TLOGIS จนถึงสิ้นปี 2559 และค้ำประกันรายได้ให้แก่ TGROWTH สำหรับโรงงานที่ไม่มี ผู้เช่า ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ให้กองทุน โดยค้ำประกันรายได้เป็นระยะเวลา 1 ปี (สิ้นสุดสิ้นปี 2557) ส่วนการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TREIT บริษัทมีภาระผูกพันในการค้ำประกันรายได้ รวมถึงรายการอื่นๆ ให้แก่ TREIT (ดูเพิ่มเติมที่หัวข้อ 1.2.1 ประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้อง โดยตรงกับการขายอสังหาริมทรัพย์)

3) กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทรวม

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีการขายเงินลงทุนบางส่วนใน TFUND TLOGIS และ TGROWTH เพื่อการบริหาร กระแสเงินสดของบริษัท ทำให้บริษัทมีกำไรจากการขายเงินลงทุนดังกล่าว จำนวน 170.1 ล้านบาท 1.5 ล้านบาท และ 126.30 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 154.5 ล้านบาท 41.4 ล้านบาท และ 246.7 ล้านบาท ตามลำดับ

บริษัทมีกำไรที่รับรู้เพิ่มเติมเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากในปี 2556 เนื่องจาก TFUND มีการขายโรงงานให้บุคคลอื่น 3 โรงงาน และบริษัทลดสัดส่วนการลงทุนใน TFUND และ TLOGIS ร้อยละ 4.3 และร้อยละ 6.1 ตามลำดับ

ในปี 2557 บริษัทมีกำไรที่รับรู้เพิ่มเติมลดลง เนื่องจากบริษัทมีการลดสัดส่วนการลงทุนน้อยกว่าการลดลงของปีก่อนหน้า โดยมีการลดสัดส่วนการลงทุนใน TGROWTH เพียงร้อยละ 1.2 และ TFUND มีการขายโรงงานให้บุคคลอื่นเพียง 1 โรงงาน

ในปี 2558 บริษัทมีกำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจำนวน 246.7 ล้านบาท เกิดขึ้นจากการที่บริษัทลดสัดส่วนการลงทุนใน TFUND TLOGIS และ TGROWTH ร้อยละ 5.2 ร้อยละ 3.8 และ 1.9 ตามลำดับ และ TFUND มีการขายโรงงานให้บุคคลอื่น 3 โรงงาน

1.1.5 รายได้อื่น ๆ

นอกจากรายได้ที่กล่าวข้างต้น บริษัทยังมีรายได้ประเภทอื่นอีก ซึ่งประกอบด้วย

1) รายได้จากงานรับเหมาก่อสร้าง

รายได้ดังกล่าวเกิดจากการที่บริษัทได้รับว่าจ้างจากลูกค้าที่เข้าโรงงานของบริษัทให้ทำการต่อเติม/ดัดแปลงโรงงานที่เช่าอยู่ ซึ่งปกติบริษัทมีรายได้จากงานรับเหมาก่อสร้างจำนวนน้อยเมื่อเทียบกับรายได้รวม รายได้ดังกล่าวเกิดจากการที่ผู้เช่าจ้างบริษัทให้ทำการซ่อมแซม ต่อเติมอาคาร ตามการใช้งานปกติของผู้เช่า

2) รายได้ค่าสาธารณูปโภค

รายได้ค่าสาธารณูปโภคเกิดจากการที่บริษัทเป็นผู้จัดหาสาธารณูปโภคเป็นการชั่วคราวให้แก่ลูกค้าที่เข้าโรงงานในระหว่างที่ลูกค้าอยู่ระหว่างดำเนินการขอสาธารณูปโภคประเภทนั้น ๆ จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ โดยปกติบริษัทมิได้แสวงหากำไรจากการให้บริการดังกล่าวจากลูกค้า

3) ค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัย

ในปี 2556 บริษัทได้รับเงินค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัย เพื่อชดเชยความเสียหายในทรัพย์สิน และชดเชยการสูญเสียรายได้ กรณีธุรกิจหยุดชะงักของบริษัทที่เกิดจากเหตุการณ์อุทกภัยเมื่อปลายปี 2554 จำนวน 69.7 ล้านบาท

ในขณะที่ในปี 2557 บริษัทได้รับค่าสินไหมทดแทนประกันภัยจากความเสียหายในทรัพย์สินจำนวน 2.4 ล้านบาท จากเหตุการณ์อุทกภัยเมื่อปี 2556

ในปี 2558 ไม่มีรายได้ดังกล่าว

1.2 ค่าใช้จ่าย

1.2.1 ประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2557 บริษัทมีประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 118.0 ล้านบาท บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน ซึ่งเกิดจากการขาย/ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TREIT เมื่อเดือนธันวาคม 2557 เนื่องจากบริษัทมีภาระผูกพันในการชดเชยรายได้ให้แก่ TREIT สำหรับอาคารที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันโอนกรรมสิทธิ์เป็นระยะเวลา 1 ปี และบางส่วนเกิดจากการที่บริษัทมีภาระผูกพันในการชดเชยส่วนต่างระหว่างราคายุติธรรม กับราคาใช้สิทธิ สำหรับกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ (Option to buy) หากราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์นั้น ณ วันที่ผู้เช่าใช้สิทธิซื้อสูงกว่าราคาใช้สิทธิ รายการดังกล่าวถูกบันทึกเป็นประมาณการหนี้สินระยะสั้น และระยะ

ยาว ในงบแสดงฐานะการเงิน รวมทั้งสิ้นจำนวน 133.2 ล้านบาท ทั้งนี้ส่วนต่างจำนวน 15.2 ล้านบาท ถูกแสดงในกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วมตามสัดส่วนการลงทุนใน TREIT (ร้อยละ 12.0)

ในปี 2558 บริษัทมีประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์ 33.3 ล้านบาท บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน ซึ่งเกิดจากการขาย/ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TREIT เมื่อเดือนธันวาคม 2558 เนื่องจากบริษัทมีภาระผูกพันในการชดเชยรายได้ให้แก่ TREIT สำหรับอาคารที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ และรายการดังกล่าวถูกบันทึกเป็นประมาณการหนี้สินระยะสั้น และระยะยาว ในงบแสดงฐานะการเงิน จำนวน 50.3 ล้านบาท ทั้งนี้ส่วนต่างจำนวน 9.9 ล้านบาท ถูกแสดงในกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วมตามสัดส่วนการลงทุนใน TREIT (ร้อยละ 19.6)

และในระหว่างปี 2558 บริษัทมีการโอนกลับรายการประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 8.1 ล้านบาท จากการที่ภาระผูกพันในการชดเชยส่วนต่างกรณี Option to buy ของบริษัทลดลง ซึ่งเป็นผลมาจากการที่ผู้เช่าโรงงานยกเลิกสัญญาเช่าในระหว่างปี

1.2.2 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารมีจำนวน 715.6 ล้านบาท 769.5 ล้านบาท และ 756.9 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นร้อยละ 65.6 ร้อยละ 7.5 และลดลงร้อยละ 1.6 ต่อปี ตามลำดับ

ทั้งนี้ องค์ประกอบหลักของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ได้แก่ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน และค่าเสื่อมราคาของโรงงาน/คลังสินค้าที่สร้างเสร็จแต่ยังไม่มีผู้เช่า โดยคิดเป็นสัดส่วนรวมกันประมาณร้อยละ 65.1

ในปี 2556 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้นมาก ส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นของค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายในการรักษาความปลอดภัยของทรัพย์สินในโรงงาน/คลังสินค้าที่ว่างพร้อมให้เช่า การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน ตามการขยายธุรกิจของบริษัท รวมทั้งค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดตั้ง TGROWTH ซึ่งส่วนใหญ่นับเป็นค่าใช้จ่ายในการขาย ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะเกิดขึ้นเฉพาะเมื่อมีการจัดตั้งกองทุนใหม่เท่านั้น อย่างไรก็ตามบริษัทได้รับการชดเชยอยู่ในส่วนของรายได้จากการขาย และรายได้อื่น

ในปี 2557 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 769.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 53.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.5 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นของค่าเสื่อมราคาของทรัพย์สินในโรงงาน/คลังสินค้าที่ว่างพร้อมให้เช่า และการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน ตามการขยายธุรกิจของบริษัท

ในปี 2558 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 756.9 ล้านบาท ลดลง 12.6 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า เกิดจากการลดลงของค่าใช้จ่ายในการขาย ซึ่งส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ และในปี 2557 บริษัทมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TREIT เป็นจำนวนมากกว่าการขายในปี 2558 นอกจากนี้ ในปี 2558 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง จากการลดลงของค่าซ่อมแซม และบำรุงรักษาอาคารโรงงาน/คลังสินค้าว่าง

1.2.3 ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ค่าใช้จ่ายทางการเงินมีจำนวน 546.4 ล้านบาท 642.6 ล้านบาท และ 762.2 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 33.0 ร้อยละ 17.6 และร้อยละ 18.6 ต่อปี ตามลำดับ

องค์ประกอบหลักของค่าใช้จ่ายทางการเงิน คือ ดอกเบี้ยจ่าย คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 98.6 ส่วนที่เหลือเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาเงินกู้ยืมของบริษัท

ค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้นมากในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา เนื่องจากในปี 2556 และ 2557 บริษัทมีการกู้ยืมเงินเป็นจำนวนมากเพื่อใช้ในการขยายธุรกิจโรงงาน/คลังสินค้าให้เช่าในประเทศไทย ทั้งการซื้อที่ดิน และการพัฒนาโครงการ อย่างไรก็ตาม ในปี 2558 บริษัทมี

การขยายธุรกิจโรงงาน/คลังสินค้า ในจำนวนที่น้อยกว่าเมื่อเทียบกับช่วง 2 ปีก่อนหน้า แต่มีการใช้เงินทุนเพื่อเข้าร่วมทุนกับคู่ค้าจากต่างประเทศ ในการขยายธุรกิจโรงงาน/คลังสินค้าให้เข้าในประเทศแถบอาเซียนมากขึ้น

1.3 กำไร

1.3.1 กำไรขั้นต้น

บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินธุรกิจ (จากการให้เช่าและจากการขายโรงงาน/คลังสินค้า) ในรอบ 3 ปีที่ผ่านมา เท่ากับร้อยละ 45.5 ร้อยละ 37.8 และร้อยละ 38.4 ตามลำดับ

ในปี 2556 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินธุรกิจเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปีก่อนหน้า เนื่องจากบริษัทมีรายได้จากการให้เช่าเพิ่มขึ้น การปรับขึ้นราคาค่าเช่าและบริการ การลดลงของค่าซ่อมแซมทรัพย์สินในส่วนที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์อุทกภัยในช่วงปลายปี 2554 และการหยุดคิดค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่าที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย ตั้งแต่ไตรมาส 2 จนถึงเดือนธันวาคม ที่บริษัทได้ขายสินทรัพย์ดังกล่าวเสร็จสิ้น

ในปี 2557 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินธุรกิจลดลงจากปี 2556 เป็นผลมาจากอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง เนื่องจากบริษัทมีการขาย/ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่เป็นคลังสินค้าในสัดส่วนที่สูงกว่าอาคารโรงงาน ซึ่งคลังสินค้ามีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายต่ำกว่าโรงงาน นอกจากนี้ คลังสินค้าที่ขาย/ให้เช่า เป็นคลังสินค้าที่สร้างตามความต้องการของลูกค้ามากขึ้น ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นต่ำกว่าคลังสินค้าสำเร็จรูป นอกจากนี้ มีอัตรากำไรขั้นต้นจากรายได้ค่าเช่าลดลง

ในปี 2558 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินธุรกิจเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเล็กน้อย เนื่องจากบริษัทมีกำไรจากการขายที่ดินเปล่าให้แก่บุคคลอื่น ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นสูง ในขณะที่ปีก่อนไม่มีกำไรดังกล่าว อย่างไรก็ตาม อัตรากำไรขั้นต้นจากการให้เช่า และขายสินทรัพย์ลดลงจากปี 2557 เนื่องจากบริษัทมีรายได้ค่าเช่าจากคลังสินค้าเป็นสัดส่วนที่สูงกว่ารายได้ค่าเช่าจากอาคารโรงงาน และมีการขาย/ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นคลังสินค้าในสัดส่วนที่สูงกว่าอาคารโรงงาน ซึ่งรายได้ค่าเช่า และรายได้จากการขายคลังสินค้ามีอัตรากำไรขั้นต้นต่ำกว่าอาคารโรงงาน เนื่องจากมีต้นทุนก่อสร้างคลังสินค้าสูงกว่าอาคารโรงงาน

1.3.2 กำไรสุทธิ

บริษัทมีกำไรสุทธิซึ่งคิดตามวิธีส่วนได้เสีย และแสดงอยู่ในงบการเงินรวมในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา เท่ากับ 1,414.2 ล้านบาท 761.7 ล้านบาท และ 769.7 ล้านบาท ตามลำดับ กำไรสุทธิต่อหุ้นเท่ากับ 1.56 บาท 0.76 บาท และ 0.70 บาท ตามลำดับ

ในปี 2556 บริษัทมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 117.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.1 เนื่องจากบริษัทมีกำไรขั้นต้นจากการให้เช่า และบริการเพิ่มขึ้นดังที่กล่าวข้างต้น รวมทั้งมีกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า นอกจากนี้ บริษัทมีรายได้ค่าบริหารจัดการ และส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน TFUND/TLOGIS/TGROWTH เพิ่มขึ้น เนื่องจากกองทุน TFUND/TLOGIS มีผลประกอบการดีขึ้น อีกทั้งบริษัทมีกำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND/TLOGIS และกำไรจากการขายหน่วยลงทุน TFUND/TLOGIS เพิ่มขึ้น จากการลดสัดส่วนการลงทุนในกองทุนดังกล่าวข้างต้น นอกจากนี้ บริษัทยังได้รับประโยชน์จากการปรับลดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลจากร้อยละ 23 เป็นร้อยละ 20

ในปี 2557 บริษัทมีกำไรสุทธิลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 652.5 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 46.1 เนื่องจากมีรายได้จากการให้เช่า และรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากปีก่อนหน้าดังที่กล่าวข้างต้น รายได้อื่นลดลงเนื่องจากบริษัทไม่มีการขายเงินลงทุนใน TFUND/TLOGIS ในระหว่างปี ในขณะที่ปี 2556 มีการขายเงินลงทุนเป็นจำนวนมาก และปี 2557 บริษัทมีการลดสัดส่วนการลงทุนในกองทุนน้อยกว่าปี 2556 ทำให้มีกำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนลดลง นอกจากนี้ บริษัทมีค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการตั้งประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TREIT ในช่วงปลายปี 2557 เป็นจำนวนมาก รวมทั้งมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เพิ่มขึ้นตามการขยายการพัฒนาโครงการของบริษัท

ในปี 2558 บริษัทมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเล็กน้อย หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.1 บริษัทมีอัตรากำไรจากการดำเนินงานใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า และมีกำไรจากการขายเงินลงทุนใน TFUND/TLOGIS/TGROWTH เป็นจำนวนมากในระหว่างปี รวมทั้งมีรายได้จากการบริหารจัดการบริษัทรวมเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ บริษัทสามารถบริหารจัดการค่าใช้จ่ายได้ดีขึ้น จึงทำให้ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารลดลง

2. ฐานะทางการเงิน

2.1 สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 36,293.8 ล้านบาท ซึ่งร้อยละ 82.9 ของสินทรัพย์รวมเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ร้อยละ 9.9 เป็นเงินลงทุนใน TFUND TLOGIS TGROWTH TREIT และ SLP

สินทรัพย์รวมของบริษัทเพิ่มขึ้นจากปี 2557 ประมาณ 5,084.6 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.3 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เงินลงทุนในบริษัทร่วม และเงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด

2.1.1 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ประกอบด้วย อสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา/พร้อมให้เช่า/ให้เช่า ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมจำนวน 17,261.3 ล้านบาท 23,914.3 ล้านบาท และ 30,074.9 ล้านบาท ตามลำดับ

การเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (สุทธิจากส่วนที่ขายให้แก่ TFUND/TLOGIS/TGROWTH/TREIT) ในปี 2556 ประมาณร้อยละ 26.1 ในปี 2557 ร้อยละ 38.5 และในปี 2558 ร้อยละ 25.8 สะท้อนให้เห็นถึงการขยายธุรกิจของบริษัท ผ่านการลงทุนในที่ดินและการพัฒนาโรงงาน/คลังสินค้า เป็นจำนวนมากโดยเฉพาะในปี 2557 และส่วนหนึ่งเกิดจากการเปลี่ยนแปลงการบันทึกบัญชีของพื้นที่ส่วนกลางของโครงการต่าง ๆ ของบริษัท จากหมวดที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ มาบันทึกเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

2.1.2 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ในปี 2556 และปี 2557 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นร้อยละ 26.4 และร้อยละ 45.5 โดยหลักเกิดจากการขยายการพัฒนาโครงการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ จำนวน 183.2 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2557 จำนวน 1,410.2 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 88.5 เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงการบันทึกบัญชีของพื้นที่ส่วนกลางในโครงการที่บริษัทพัฒนา ซึ่งเดิมบันทึกอยู่ในที่ดิน และส่วนปรับปรุงที่ดิน ไปบันทึกในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมทั้งสิ้นจำนวน 1,333.05 ล้านบาท

2.1.3 เงินลงทุนชั่วคราว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีเงินลงทุนชั่วคราวจำนวน 22.2 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2557 จำนวน 235.5 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 91.4 เนื่องจากการขายหน่วยลงทุน รวมทั้งการครบกำหนดของตัวแลกเงินที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ในประเทศ เงินลงทุนชั่วคราวที่เหลืออยู่ ประกอบด้วย เงินฝากประจำกับธนาคารพาณิชย์ การลงทุนดังกล่าวจัดว่ามีความเสี่ยงต่ำ และถือเป็นทางเลือกทางหนึ่งในการบริหารเงินของบริษัทที่ให้ผลตอบแทนจากการลงทุนในอัตราที่สูงกว่าการฝากเงินประเภทออมทรัพย์กับธนาคาร

2.1.4 ลูกหนี้การค้า-สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ลูกหนี้การค้า-สุทธิ จำนวน 55.1 ล้านบาท ประกอบด้วย ลูกหนี้ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน จำนวน 22.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 40.1 ของลูกหนี้การค้า-สุทธิและเป็นลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ จำนวน 14.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 26.0 ของลูกหนี้การค้า-สุทธิ

อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการเก็บค่ามัดจำการเช่าโรงงาน/คลังสินค้า เป็นจำนวน 3-6 เท่าของค่าเช่า และค่าบริการรายเดือนที่บริษัทได้รับจากผู้เช่า เพื่อบรรเทาความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดนัด/ผิดสัญญาของผู้เช่า

2.1.5 เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง จำนวน 73.9 ล้านบาท ลดลง 96.5 ล้านบาท จากสิ้นปี 2557 โดยเป็นเงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้รับเหมาเพื่อก่อสร้างอาคารคลังสินค้าให้เช่า

2.1.6 เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมียอดเงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันจำนวน 57.4 ล้านบาท เกิดจากบริษัทได้วางเงินฝากประจำ เพื่อเป็นหลักประกันสำหรับชดเชยส่วนต่างระหว่างราคายุติธรรม กับราคาใช้สิทธิสุทธิให้แก่ TREET กรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิในการซื้ออสังหาริมทรัพย์นอกจากนี้มีการวางเงินสดบางส่วน เพื่อเป็นหลักประกันสำหรับวงเงินเลตเตอร์ออฟเครดิต และทรัสต์รีซีส์ พร้อมวงเงินสำหรับจองอัตราแลกเปลี่ยน และหนังสือค้ำประกันที่ธนาคารออกให้แก่หน่วยงานรัฐ รัฐบาลกิจ และบริษัทเอกชน โดยเงินฝากดังกล่าวลดลงจำนวน 13.2 ล้านบาทจากปี 2557 เนื่องจากประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง บริษัทจึงวางเงินฝากเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับชดเชยส่วนต่างลดลงดังกล่าว

2.1.7 เงินลงทุนในบริษัทย่อย/ร่วม/ร่วมค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทร่วมค้า และบริษัทที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

- 1) บริษัท อีโคโน อินดัสเทรียล เซอร์วิสেস จำกัด (บริษัทย่อย) ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้วของบริษัทย่อย ทั้งนี้ เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 50.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.1 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท
- 2) บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด (บริษัทย่อย) ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้วของบริษัทย่อย เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 19,515.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 56.6 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท
- 3) Shanghai TICON Investment Management Co., Ltd. (บริษัทย่อย) ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้วของบริษัทย่อย เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 85.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.2 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท
- 4) บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) ในสัดส่วนร้อยละ 70 ของทุนชำระแล้วของบริษัทย่อย เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 7.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.02 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท
- 5) TICON (HK) Ltd. (บริษัทย่อย) ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้วของบริษัทย่อย เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 413.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.2 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท
- 6) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (บริษัทร่วม) ในสัดส่วนร้อยละ 18.46 ของทุนชำระแล้วของ TFUND เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีส่วนได้เสียเท่ากับ 994.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.7 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท และบริษัทย่อย และคำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 2,194.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.4 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท
- 7) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์ (บริษัทร่วม) ในสัดส่วนร้อยละ 16.21 ของทุนชำระแล้วของ TLOGIS เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีส่วนได้เสียเท่ากับ 457.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.3 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท และบริษัทย่อย และคำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 741.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.2 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท
- 8) กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท (บริษัทร่วม) ในสัดส่วนร้อยละ 25.48 ของทุนชำระแล้วของ TGROWTH เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีส่วนได้เสียเท่ากับ 837.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.3 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย และคำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 1,414.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.1 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท

9) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (บริษัทร่วม) ถือโดยบริษัทย่อย ในสัดส่วนร้อยละ 19.62 ของทุนชำระแล้วของ TREIT เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีส่วนได้เสียเท่ากับ 863.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.4 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท และบริษัทย่อย คำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 1,113.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.2 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท ย่อย

10) PT SLP Surya TICON Intemusa (บริษัทร่วม) ถือหุ้นโดยบริษัทย่อย ในสัดส่วนร้อยละ 25.00 ของทุนชำระแล้วของ SLP เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีส่วนได้เสียเท่ากับ 421.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.2 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท และบริษัทย่อย คำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 414.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.9 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทย่อย

11) บริษัท ไทคอน เดิมโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด (บริษัทร่วมค้า) ถือหุ้นโดยบริษัทย่อยในสัดส่วนร้อยละ 51 ของทุนชำระแล้วของบริษัทร่วมค้า เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีส่วนได้เสียเท่ากับ 2.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.01 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท และบริษัทย่อย คำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 2.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.01 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทย่อย

12) บริษัท ไทคอน เดิมโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด (บริษัทร่วมค้า) ถือหุ้นโดยบริษัทย่อยในสัดส่วนร้อยละ 51 ของทุนชำระแล้วของบริษัทร่วมค้า เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีส่วนได้เสียเท่ากับ 1.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.01 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท และบริษัทย่อย คำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 2.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.01 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทย่อย

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

2.1.8 สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจำนวน 28.3 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการรอตัดบัญชีของ ภาษีเงินได้ที่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND/TLOGIS/TGROWTH/TREIT และส่วนหนึ่งเกิดจากประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเกิดขึ้น เนื่องจากการที่บริษัทไม่สามารถรับรู้กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND/TLOGIS/TGROWTH/TREIT ตามสัดส่วนที่บริษัทมีการลงทุนใน TFUND/TLOGIS/TGROWTH/TREIT การบันทึกภาษีในงบกำไรขาดทุนจึงมีได้บันทึกภาษีทั้งจำนวน แต่หักด้วยภาษีจำนวนหนึ่งตามสัดส่วนที่บริษัทมีการลงทุนใน TFUND/TLOGIS/TGROWTH/TREIT อย่างไรก็ดี ภาษีที่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND/TLOGIS/TGROWTH/TREIT ทั้งจำนวนได้ถูกจ่ายชำระเป็นเงินสด ดังนั้นจึงเกิดรายการสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี เท่ากับผลต่างระหว่างภาษีที่ชำระแล้วเป็นเงินสด กับภาษีที่บันทึกในงบกำไรขาดทุน ทั้งนี้ หากบริษัทมีการรับรู้กำไรเพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND/TLOGIS/TGROWTH/TREIT ยอดภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจะถูกปรับลดลง

ทั้งนี้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน เป็นยอดสุทธิจากหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีแล้ว

2.1.9 เงินมัดจำที่ดิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทไม่มียอดคงค้างเงินมัดจำค่าที่ดิน ในขณะที่ ณ สิ้นปี 2557 บริษัทมียอดคงค้างเงินมัดจำค่าที่ดินจำนวน 461.7 ล้านบาท โดยเป็นการมัดจำค่าที่ดินที่บริษัทได้ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

2.1.10 ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้าจำนวน 714.9 ล้านบาท ลดลง 43.3 ล้านบาทจากสิ้นปี 2557 ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้าเป็นรายการที่เกิดจากการเช่าที่ดินระยะยาว เพื่อพัฒนาคลังสินค้า ทั้งนี้รายการดังกล่าวจะถูกทยอยรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนตลอดอายุสัญญาเช่า

2.2 หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 24,604.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 4,860.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 24.6 จากสิ้นปี 2557

หนี้สินรวมของบริษัทมีเงินกู้ยืมเป็นส่วนประกอบหลัก คิดเป็นร้อยละ 89.4 ของหนี้สินรวม การเพิ่มขึ้นของหนี้สินรวมเกิดจากรายการที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

2.2.1 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมทั้งหมดของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 มีจำนวน 22,005.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 4,779.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 27.8 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการกู้ยืมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการในประเทศไทย รวมทั้งขยายการลงทุนไปยังต่างประเทศ ตามที่ได้กล่าวข้างต้น

เงินกู้ยืมของบริษัทประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะสั้นร้อยละ 9.3 เงินกู้ยืมระยะยาวร้อยละ 8.1 และหุ้นกู้ร้อยละ 82.6 ของเงินกู้ยืมทั้งหมด

ในการพัฒนาโรงงาน/คลังสินค้าของบริษัท ซึ่งถือว่าการลงทุนระยะยาวนั้น บริษัทจะใช้เงินจากแหล่งเงินกู้ยืมระยะยาว หุ้นกู้ และเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัท ในส่วนของเงินกู้ระยะสั้นนั้น บริษัทจะใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง สำหรับจ่ายชำระค่าที่ดินในช่วงก่อนที่บริษัทจะได้รับอนุมัติเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน อย่างไรก็ตาม การกู้ยืมระยะสั้นเป็นจำนวนมากในบางช่วงเวลา เป็นการบริหารกระแสเงินสดของบริษัท ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้มีการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอให้สัดส่วนของเงินกู้ระยะสั้นต่อเงินกู้รวมของบริษัทอยู่ในอัตราที่เหมาะสม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ยอดคงค้างของหุ้นกู้ มีจำนวน 18,190.0 ล้านบาท ซึ่งหุ้นกู้ทั้งหมดที่ออกมีอายุระหว่าง 2 ถึง 10 ปี

บริษัทมีการตกลงในเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินบางแห่งและผู้ถือหุ้นกู้ที่สำคัญคือ การดำรงอัตราส่วนหนี้สิน/หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ในอัตราไม่เกิน 2.5-3.0 เท่า ซึ่งที่ผ่านมาบริษัทไม่เคยผิดเงื่อนไขของการกู้ยืมที่สำคัญดังกล่าว

2.2.2 เจ้าหนี้การค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมียอดเจ้าหนี้การค้าจำนวน 345.2 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 59.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.8 ซึ่งเกือบทั้งจำนวนของเจ้าหนี้การค้าเป็นเจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง

2.2.3 ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมียอดภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายจำนวน 0.7 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2557 จำนวน 82.8 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TREIT ในช่วงปลายปี 2558 ในลักษณะของการให้เช่า มากกว่าการขายขาดในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารโรงงาน จึงทำให้ในปี 2558 มีภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายน้อยกว่าปีก่อนหน้า ซึ่งมีการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TREIT ในช่วงปลายปี 2557 ในลักษณะของการขายขาดเป็นจำนวนมาก

2.2.4 ประมาณการหนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมียอดประมาณการหนี้สินทั้งสิ้นจำนวน 136.0 ล้านบาท ประกอบด้วยประมาณการหนี้สินระยะสั้นจำนวน 76.3 ล้านบาท และประมาณการหนี้สินระยะยาวจำนวน 59.7 ล้านบาท จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ 'TREIT' ตามที่ได้กล่าวในข้อ 1.2.1

2.2.5 สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีจำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ซึ่งเป็นการประมาณการภาระของบริษัทในการจ่ายเงินชดเชยให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงาน จำนวน 32.2 ล้านบาท

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

2.2.6 รายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีรายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า จำนวน 1,382.5 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากในปี 2556 บริษัทมีการให้เช่าที่ดินแก่ TGROWTH เป็นระยะเวลา 30 ปี ในปี 2557 และ 2558 มีการให้เช่าที่ดินแก่ TREIT เป็นระยะเวลา 28-30 ปี โดยบริษัทจะทยอยรับรู้เป็นรายได้จากการให้เช่าในงบกำไรขาดทุน ตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

2.3 ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 11,689.5 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2557 จำนวน 223.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.0 เนื่องจากกำไรสะสมจากผลการดำเนินงานของปี 2558

2.4 ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทคือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างเงินทุนที่เหมาะสม เพื่อสนับสนุนการดำเนินงานธุรกิจของบริษัท และเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น

ในอดีตที่ผ่านมา บริษัทมีแหล่งเงินทุนหลักเพื่อใช้ในการขยายธุรกิจการสร้างโรงงาน และคลังสินค้า คือ เงินทุนจากการดำเนินงาน เงินเพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้น และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน อย่างไรก็ตาม ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา ธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าให้เข้ามีการขยายตัวอย่างมาก บริษัทได้มีส่วนร่วมในการจัดตั้ง TFUND ในปี 2548 TLOGIS ในปี 2552 TGROWTH ในปี 2556 และ TREIT ในปี 2557 เพื่อเป็นการเพิ่มช่องทางการระดมทุนของบริษัท ซึ่งทำให้บริษัทลดการพึ่งพาการจัดหาเงินทุน จากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และการเพิ่มทุนซึ่งมีค่าใช้จ่ายที่มากกว่า

นอกจากแหล่งเงินทุนดังกล่าว บริษัทยังมีการออกหุ้นกู้อายุ 2-10 ปี ซึ่งถือเป็นแหล่งเงินทุนที่สำคัญอีกแหล่งหนึ่งของบริษัทที่มีต้นทุนต่ำกว่าการกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงิน

นอกจากนี้ บริษัทมีใบแสดงสิทธิ TICON-T2 ที่ออกเมื่อช่วงไตรมาส 2/2557 ซึ่งใบแสดงสิทธิดังกล่าวมีการใช้สิทธิ และหมดอายุแล้วในปี 2557

2.5 สภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 3,247.3 ล้านบาท มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุน 6,672.4 ล้านบาท และมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมการจัดหาเงิน 4,230.1 ล้านบาท

จากข้อมูลการได้มาและใช้ไปของกระแสเงินสดตามที่กล่าวข้างต้น จะพบว่าบริษัทมีสภาพคล่องทางการเงินเพียงพอสำหรับการดำเนินธุรกิจ (การคำนวณอัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) ไม่สามารถอธิบายสภาพคล่องของบริษัทได้ เนื่องจากบริษัทไม่มีการบันทึกรายการสินค้าคงเหลือในสินทรัพย์หมุนเวียน (เนื่องจากลักษณะสินทรัพย์ของบริษัทส่วนใหญ่เป็นที่ดินและโรงงาน ซึ่งจะไม่บันทึกเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนของบริษัท) ในขณะที่รายการเจ้าหนี้การค้าที่ดิน และค่าก่อสร้างจะถูกบันทึกเป็นหนี้สินหมุนเวียน จึงทำให้อัตราส่วนสินทรัพย์หมุนเวียนต่อหนี้สินหมุนเวียนมีค่าต่ำ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งคำนวณจาก

(เงินกู้ยืม+หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน)

ส่วนของผู้ถือหุ้น

เท่ากับ 1.88 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2557 ซึ่งเท่ากับ 1.50 เท่า เนื่องจากบริษัทมีการกู้ยืมเงินเพื่อใช้พัฒนาลังสินค้า เพื่อรองรับโอกาสในการเติบโตในอนาคต ซึ่งแสดงถึงความสามารถในการบริหารโครงสร้างเงินทุนของกิจการที่มีสัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย เมื่อเทียบกับฐานเงินทุนของบริษัทได้อย่างเหมาะสม ภายใต้เงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนหนี้สิน/หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในปัจจุบัน

อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย คำนวณจาก

(กำไรสุทธิ+ดอกเบี้ยจ่าย+ภาษีเงินได้นิติบุคคล+กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทร่วม)

ดอกเบี้ยจ่าย

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเท่ากับ 2.35 เท่าแสดงได้ถึงความสามารถในการชำระดอกเบี้ยของบริษัทได้เป็นอย่างดี ซึ่งบริษัทไม่เคยประสบปัญหาในการชำระดอกเบี้ย

อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน คำนวณจาก

(เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน+ดอกเบี้ยจ่าย)

(จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้+เงินปันผล+ดอกเบี้ยจ่าย)

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพันเท่ากับ 1.02 เท่า แสดงถึงความสามารถในการชำระภาระผูกพันของบริษัท

3. แนวโน้มในอนาคต

สำหรับในปี 2559 เราคาดการณ์ว่าเศรษฐกิจโลกตลอดจนของประเทศไทยน่าจะยังคงขยายตัวอย่างแข็งแกร่ง การที่ทั่วทั้งโลกยังมีกำลังการผลิตส่วนเกินอยู่ในระบบเศรษฐกิจจะสร้างแรงกดดันต่อเนื่องต่อปริมาณความต้องการโรงงานอุตสาหกรรม นอกจากนั้น การเปลี่ยนแปลงเชิงโครงสร้างของการผลิตในประเทศไทยที่เปลี่ยนถ่ายจากอุตสาหกรรมที่ใช้แรงงานมากไปสู่อุตสาหกรรมที่ใช้จักรกลอัตโนมัติ แทนแรงงานมนุษย์จะดำเนินต่อไป และการเข้าสู่ AEC หรือการรวมกลุ่มกันทางเศรษฐกิจของประเทศที่อยู่ในภูมิภาค ASEAN จะยิ่งก่อให้เกิดการขยายตัวของความต้องการคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้าคุณภาพสูงได้อยู่ ภายใต้สถานการณ์เหล่านั้น บริษัทมีกลยุทธ์ดังต่อไปนี้:

- ปรับปรุงอัตราเช่าของพื้นที่โรงงานให้ดีขึ้น (และลดปริมาณการลงทุนเพื่อก่อสร้างโรงงานใหม่ในประเทศไทย)
- ขยายธุรกิจคลังสินค้าของบริษัท เพื่อรองรับโอกาสทางธุรกิจใหม่ที่มาพร้อมกับ AEC
- ใช้ประสบการณ์จากการดำเนินธุรกิจของบริษัทเพื่อเข้าไปประกอบธุรกิจเพิ่มในตลาดใหม่ ๆ

บริษัทมีข้อได้เปรียบคู่แข่งที่ชัดเจน ทั้งในเรื่องความร่วมมือระยะยาวกับลูกค้าในฐานะคู่ค้าที่ดี บริการซ่อมบำรุงอาคารสำหรับผู้เช่า ที่ให้บริการจากในพื้นที่ และทีมการตลาดที่สื่อสารเป็นภาษาญี่ปุ่นและภาษาจีนกับลูกค้าจนได้รับความไว้วางใจเป็นอย่างสูงในบริการ

เป็นเรื่องที่สำคัญสำหรับบริษัทที่จะต้องมีการคลั่งสินค้าไว้ให้บริการในทำเลที่เป็นยุทธศาสตร์ในส่วนภูมิภาค การก่อสร้างคลังสินค้าในเขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ที่จังหวัดขอนแก่นและจังหวัดลำพูนจะเสร็จสมบูรณ์ในปี 2559 ทำเลดังกล่าวทั้งสองนี้เป็นพื้นที่เป้าหมายลำดับต้น ๆ ที่ลูกค้าของบริษัทต้องการที่จะมีศูนย์กระจายสินค้า คลังสินค้าแบบครอสด็อก และคลังรวบรวม/กระจายสินค้า ตั้งอยู่ ในปี 2559 เป็นที่คาดหวังว่าลูกค้าที่เป็นผู้ให้บริการโลจิสติกส์จะมีความต้องการคลังสินค้าแบบ built to suit เพิ่มขึ้นตามการขยายตัวของเครือข่ายที่อยู่ใน AEC

นอกจากสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทจำนวนร้อยละ 25 ใน PT SLP Surya TICON Internusa ในประเทศอินโดนีเซีย ซึ่งประกอบธุรกิจให้เช่าโรงงานและคลังสินค้าคุณภาพสูงในตลาดของประเทศนั้นแล้ว บริษัทยังมีความสนใจที่จะลงทุนในประเทศเวียดนามและอยู่ระหว่างการสรรหาผู้ร่วมลงทุนที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสมในประเทศดังกล่าว รายได้จากต่างประเทศจะมีบทบาทสำคัญต่อผลกำไรของบริษัทภายในระยะเวลา 3 ถึง 5 ปี นับจากนี้