

## ส่วนที่ 3

### ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

## ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

### 1. ความเห็นของผู้สอบบัญชี

#### ผู้สอบบัญชี

#### ปี 2557

นายโสภณ เพิ่มศิริวัลลภ  
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 3182  
บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

#### ปี 2558

นางสาวรสพร เดชอาคม  
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 5659  
บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

#### ปี 2559

นางสาวรสพร เดชอาคม  
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 5659  
บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

### สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

รายงานผู้สอบบัญชีสำหรับปี 2557 ถึง 2559 ได้ให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของบริษัทได้จัดทำขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

## 2. งบการเงิน

บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย : บาท)

	งบรวม					
	ตรวจสอบ ณ 31 ธันวาคม					
	2557		2558		2559	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
<b>สินทรัพย์</b>						
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>						
เงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด	202,079,981	0.65	1,133,889,840	3.12	284,268,251	0.79
เงินลงทุนชั่วคราว	257,684,596	0.83	22,183,200	0.06	22,144,140	0.06
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	87,093,174	0.28	94,959,070	0.26	138,029,561	0.38
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	108,668,574	0.30
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	170,400,699	0.54	73,932,586	0.20	109,767,436	0.30
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	142,859,537	0.46	217,050,172	0.60	249,376,876	0.69
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	860,117,987	2.76	1,542,014,868	4.25	912,254,838	2.53
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>						
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	70,622,500	0.23	57,430,970	0.16	240,000	0.00
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ	49,649,272	0.16	80,315,732	0.22	121,170,552	0.34
เงินลงทุนในการร่วมค้า	4,204,581	0.01	4,068,278	0.01	4,840,475	0.01
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	3,316,426,735	10.62	3,574,453,894	9.85	2,915,233,379	8.08
เงินลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	256,500	0.00	256,500	0.00	256,500	0.00
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและพร้อมให้เช่า/ขาย	17,179,746,392	55.04	20,305,645,310	55.95	17,639,902,311	48.87
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า	6,734,568,197	21.58	9,769,269,931	26.92	13,607,243,626	37.70
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	1,593,453,385	5.11	183,226,195	0.50	180,561,960	0.50
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	5,175,770	0.02	3,759,395	0.01	3,526,299	0.01
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	90,974,343	0.29	28,296,844	0.08	-	-
เงินมัดจำค่าที่ดิน	461,741,775	1.48	-	-	-	-
ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า	758,269,438	2.43	714,983,875	1.97	684,192,061	1.90
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	83,914,681	0.27	23,430,829	0.06	23,306,253	0.06
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	30,349,003,569	97.24	34,745,137,753	95.73	35,180,473,416	97.47
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>31,209,121,556</b>	<b>100.00</b>	<b>36,287,152,621</b>	<b>100.00</b>	<b>36,092,728,254</b>	<b>100.00</b>
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>						
เงินกู้ยืมระยะสั้น	660,000,000	2.11	2,033,393,223	5.60	2,026,247,663	5.61
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	1,060,000,000	2.94
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	660,753,670	2.12	606,336,905	1.67	493,477,245	1.37
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	685,676	0.00	1,149,769	0.00	4,473,011	0.01
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	71,600,000	0.20	291,266,000	0.81
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	55,000,000	0.18	304,899,175	0.84	254,227,294	0.70
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,170,000,000	6.95	3,250,000,000	8.96	4,020,000,000	11.14
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	83,498,409	0.27	684,258	0.00	1,318,998	0.00
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	39,406,040	0.13	76,327,864	0.21	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	139,188,168	0.45	134,226,163	0.37	139,968,102	0.39
รวมหนี้สินหมุนเวียน	3,808,531,963	12.21	6,478,617,357	17.85	8,290,978,313	22.97
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>						
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	2,531,583	0.01	2,910,640	0.01	1,730,848	0.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	748,380,000	2.40	676,780,000	1.87	492,500,000	1.36
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น	952,383,116	3.05	721,980,935	1.99	778,163,458	2.16
หุ้นกู้	12,640,000,000	40.49	14,940,000,000	41.17	13,320,000,000	36.90
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	28,404,540	0.09	32,204,791	0.09	41,998,075	0.12

## บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

## งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

(หน่วย : บาท)

	งบรวม					
	ตรวจสอบ ณ 31 ธันวาคม					
	2557		2558		2559	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน (ต่อ)</b>						
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	93,785,312	0.30	59,690,523	0.16	-	-
ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	-	-	-	-	62,984,974	0.17
เงินมัดจำจากลูกค้า	283,718,574	0.91	302,984,207	0.83	367,945,470	1.02
รายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า	1,185,761,781	3.80	1,382,486,942	3.81	1,318,758,362	3.65
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>15,934,964,906</b>	<b>51.05</b>	<b>18,119,038,038</b>	<b>49.93</b>	<b>16,384,081,187</b>	<b>45.39</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>19,743,496,869</b>	<b>63.26</b>	<b>24,597,655,395</b>	<b>67.79</b>	<b>24,675,059,500</b>	<b>68.37</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน						
- ทุนสามัญ 1,834,142,375 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท						
(2558: ทุนสามัญ 1,115,941,811 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)						
(2557: ทุนสามัญ 1,115,941,811 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)	1,115,941,811	3.58	1,115,941,811	3.08	1,834,142,375	5.08
ทุนที่ออกและชำระแล้ว						
- ทุนสามัญ 1,099,142,375 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	1,099,142,375	3.52	1,099,142,375	3.03	1,099,142,375	3.05
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	7,343,380,077	23.53	7,343,380,077	20.24	7,343,380,077	20.35
กำไรสะสม						
- จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	126,374,017	0.41	126,374,017	0.35	126,374,017	0.35
- ยังไม่ได้จัดสรร	2,831,850,724	9.08	3,052,854,276	8.41	2,775,269,638	7.69
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	63,613,940	0.20	65,265,091	0.18	67,946,663	0.19
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	11,464,361,133	36.74	11,687,015,836	32.21	11,412,112,770	31.62
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	1,263,554	0.00	2,481,390	0.01	5,555,984	0.02
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>11,465,624,687</b>	<b>36.74</b>	<b>11,689,497,226</b>	<b>32.21</b>	<b>11,417,668,754</b>	<b>31.63</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>31,209,121,556</b>	<b>100.00</b>	<b>36,287,152,621</b>	<b>100.00</b>	<b>36,092,728,254</b>	<b>100.00</b>

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุน

(หน่วย : บาท)

	งบรวม					
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2557		2558		2559	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
<b>รายได้</b>						
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	966,056,776	16.50	1,048,547,425	21.60	1,172,118,655	62.60
รายได้จากการให้บริการ	54,158,944	0.92	30,157,752	0.62	46,586,275	2.49
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บุคคลหรือกิจการอื่น	101,179,000	1.73	308,267,100	6.35	250,675,813	13.39
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	4,460,096,648	76.16	3,037,338,766	62.57	-	-
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	37,951,787	0.65	35,624,500	0.73	32,306,808	1.73
รายได้ค่าบริการจัดการจากบริษัทร่วม	165,340,654	2.82	204,123,010	4.21	201,121,219	10.74
ดอกเบี้ยรับ	8,248,646	0.14	6,521,222	0.13	6,766,462	0.36
ค่าสินไหมทดแทนรับจากการประกันภัย	2,428,421	0.04	-	-	-	-
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	1,495,500	0.03	126,299,966	2.60	103,623,088	5.53
รายได้อื่น	59,500,989	1.02	57,050,387	1.18	59,308,417	3.17
<b>รวมรายได้</b>	<b>5,856,457,365</b>	<b>100.00</b>	<b>4,853,930,128</b>	<b>100.00</b>	<b>1,872,506,737</b>	<b>100.00</b>
<b>ต้นทุนและค่าใช้จ่าย</b>						
ต้นทุนการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	243,451,489	4.16	306,394,792	6.31	332,557,436	17.76
ต้นทุนการให้บริการ	46,922,933	0.80	22,955,582	0.47	39,045,201	2.09
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ให้บุคคลหรือกิจการอื่น	38,467,579	0.66	200,077,298	4.12	160,164,425	8.55
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	3,153,671,156	53.85	2,201,338,560	45.35	-	-
ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค	34,495,282	0.59	29,089,888	0.60	27,214,505	1.45
(โอนกลับ) ประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์	117,963,265	2.01	33,316,822	0.69	(59,325,829)	(3.17)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	68,110,148	1.16	36,437,352	0.75	43,330,188	2.31
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	445,599,126	7.61	435,853,810	8.98	479,566,472	25.61
ค่าเสื่อมราคา	255,745,555	4.37	284,594,909	5.86	181,139,366	9.67
ค่าใช้จ่ายอื่น	4,012,381	0.07	9,693,406	0.20	19,778,661	1.06
<b>รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย</b>	<b>4,408,438,914</b>	<b>75.27</b>	<b>3,559,752,419</b>	<b>73.34</b>	<b>1,223,470,425</b>	<b>65.34</b>
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม ค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล	1,448,018,451	24.73	1,294,177,709	26.66	649,036,312	34.66
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	267,126,079	4.56	248,467,200	5.12	252,216,889	13.47
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(385,419)	(0.01)	(136,303)	(0.00)	172,207	0.01
กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	41,367,476	0.71	246,687,892	5.08	294,951,979	15.75
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	(213,420,009)	(3.64)	(166,262,378)	(3.43)	-	-
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล	1,542,706,578	26.34	1,622,934,120	33.43	1,196,377,387	63.89
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(642,612,985)	(10.97)	(762,212,682)	(15.70)	(811,957,686)	(43.36)
กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	900,093,593	15.37	860,721,438	17.73	384,419,701	20.53
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(138,523,135)	(2.37)	(89,762,276)	(1.85)	(106,319,774)	(5.68)
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>761,570,458</b>	<b>13.00</b>	<b>770,959,162</b>	<b>15.88</b>	<b>278,099,927</b>	<b>14.85</b>
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัท	761,735,050	13.01	769,741,292	15.86	275,025,315	14.69
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อย	(164,592)	(0.01)	1,217,870	0.02	3,074,612	0.16
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.76		0.70		0.25	

## บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

## งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย : บาท)

	งบรวม					
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2557		2558		2559	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
กำไรสำหรับปี	761,570,458	100.08	770,959,162	99.68	278,099,927	100.14
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :						
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ	(592,999)	(0.08)	1,651,151	0.21	2,681,572	0.97
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย						
สำหรับการผลประโยชน์พนักงาน	-	-	1,000,559	0.13	(3,834,519)	(1.38)
หัก ผลกระทบของภาษีเงินได้	-	-	(200,112)	(0.02)	766,904	0.28
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	(592,999)	(0.08)	2,451,598	0.32	(386,043)	(0.14)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	760,977,459	100.00	773,410,760	100.00	277,713,884	100.00
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	761,142,051	100.02	772,192,890	99.84	274,639,272	98.89
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(164,592)	(0.02)	1,217,870	0.16	3,074,612	1.11
	760,977,459	100.00	773,410,760	100.00	277,713,884	100.00

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

(หน่วย : บาท)

	งบรวม		
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2557	2558	2559
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี	900,093,593	860,721,438	384,419,701
รายการปรับกระทบยอดกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ(จ่าย) จากการดำเนินงาน			
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	432,867,339	522,574,498	436,122,337
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	3,954,503	-	15,197,137
หนี้สูญ	-	-	3,010,598
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	3,037,013,320	2,280,414,365	150,571,004
ขาดทุน (กำไร) จากการขาย/ตัดจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	(299,240)	8,767,850	(1,267,879)
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(1,495,500)	(126,299,966)	(103,623,088)
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทที่เลิกกิจการ	-	5,150,496	-
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินจากการเลิกกิจการบริษัทย่อย	-	(12,722,177)	-
(กำไร) ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	-	(3,385)	1,596,622
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	3,139,435	5,917,882	7,716,965
รับรู้รายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า	(33,240,568)	(42,916,662)	(64,221,338)
รับรู้ค่าใช้จ่ายค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า	41,141,047	31,856,930	30,791,814
ประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์ (โอนกลับรายการ)	117,963,265	33,316,822	(59,325,829)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(267,126,079)	(248,467,200)	(252,216,889)
ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	385,419	136,303	(172,207)
กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	(41,367,476)	(246,687,892)	(294,951,979)
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	213,420,009	166,262,378	-
ดอกเบี้ยรับ	(8,248,645)	(6,521,222)	(6,766,462)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	634,410,604	751,327,944	807,355,536
<b>กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน</b>	<b>5,032,611,026</b>	<b>3,982,828,402</b>	<b>1,054,236,043</b>
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(19,881,793)	(38,522,116)	(101,485,960)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	(37,446,691)	96,468,113	(35,834,850)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(32,440,954)	(11,501,452)	4,235,805
ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า	(450,475,126)	(68,055,844)	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(64,588,964)	(543,910)	124,576
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้อื่น	(6,689,258)	(28,778,732)	18,530,609
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(57,412,398)	(13,241,417)	6,234,697
ประมาณการหนี้สิน	133,191,352	(39,388,346)	(63,387,623)
เงินมัดจำจากลูกค้า	(22,285,128)	19,265,633	64,961,263
รายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า	296,251,543	247,921,234	-
จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	(79,680)	(1,117,072)	(1,758,200)
<b>เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>4,770,753,929</b>	<b>4,145,334,493</b>	<b>945,856,360</b>

บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

(หน่วย : บาท)

	งบรวม		
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2557	2558	2559
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
รับดอกเบี้ย	8,373,193	6,514,367	6,119,375
จ่ายดอกเบี้ย	(563,679,674)	(721,660,943)	(814,634,263)
จ่ายภาษีเงินได้	(117,105,232)	(182,923,079)	(50,198,822)
<b>เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>4,098,342,216</b>	<b>3,247,264,838</b>	<b>87,142,650</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>			
เงินลงทุนชั่วคราวลดลง (เพิ่มขึ้น)	(115,525,892)	103,001,396	39,060
เงินลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มขึ้น	(701,749,642)	(1,136,478,852)	(33,698,244)
เงินลงทุนในการร่วมค้าเพิ่มขึ้น	(4,590,000)	-	(599,990)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	359,867,500	955,472,500	1,013,520,985
เงินสดรับจากการขายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลงทุน	-	15,786,399	-
เงินสดรับจากการคืนทุนจากบริษัทย่อยที่เลิกกิจการ	70,000,000	7,571,681	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันลดลง (เพิ่มขึ้น)	(70,382,500)	13,191,530	57,190,970
เงินสดจ่ายให้กู้ยืมระยะสั้น	-	-	(110,265,196)
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาสินทรัพย์พร้อมให้เช่า/ขาย	(7,038,526,606)	(6,924,837,057)	(1,865,817,357)
เงินสดจ่ายซื้ออุปกรณ์	(18,412,444)	(13,519,342)	(11,584,374)
เงินสดจ่ายเงินมัดจำที่ดิน	(876,368,665)	(73,914,283)	-
เงินสดจ่ายซื้อโปรแกรมคอมพิวเตอร์	(1,790,931)	(177,849)	(1,309,033)
รับเงินปันผลจากบริษัทร่วม	380,516,435	376,942,736	323,866,663
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์	582,907	4,522,573	2,423,577
<b>เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน</b>	<b>(8,016,379,838)</b>	<b>(6,672,438,568)</b>	<b>(626,232,939)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินกู้ยืมระยะสั้น (ลดลง) เพิ่มขึ้น	(1,448,000,000)	1,380,000,000	(10,000,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	1,060,000,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	41,080,000	-	106,986,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	791,774,000	488,721,977	430,000,000
เงินสดรับจากหุ้นกู้	4,280,000,000	5,550,000,000	2,400,000,000
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(71,600,000)
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(1,038,257,371)	(469,224,983)	(424,489,358)
ชำระคืนหุ้นกู้	(1,080,000,000)	(2,170,000,000)	(3,250,000,000)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	2,860,674,069	-	-
เงินปันผลจ่าย	(913,732,549)	(549,378,422)	(549,650,270)
<b>เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>3,493,538,149</b>	<b>4,230,118,572</b>	<b>(308,753,628)</b>
ผลต่างจากการแปลงค่าเงินลดลง	214,823	(5,634,983)	(1,777,672)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(424,284,650)	799,309,859	(849,621,589)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	758,864,631	334,579,981	1,133,889,840
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี</b>	<b>334,579,981</b>	<b>1,133,889,840</b>	<b>284,268,251</b>



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

(หน่วย : บาท)

	งบรวม		
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2557	2558	2559
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
<b>ข้อมูลงบกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม</b>			
เงินสดจ่ายระหว่างปี			
ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนของสินทรัพย์	109,507,758	60,842,762	20,542,895
รายการที่ไม่ใช่เงินสด			
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและสินทรัพย์พร้อมให้เช่า/ขายและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เข้าเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	3,037,013,320	2,280,414,365	150,571,004
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและสินทรัพย์พร้อมให้เช่า/ขายและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เข้าไปเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	544,528,831	-	-
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและสินทรัพย์พร้อมให้เช่า/ขายและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า	-	1,330,557,783	-
รายการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ	407,514,013	349,288,052	230,307,866
เงินมัดจำค่าที่ดินที่บันทึกเป็นต้นทุนของสินทรัพย์	1,025,421,735	535,656,058	-

## บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

## อัตราส่วนทางการเงิน

	ตรวจสอบ ณ 31 ธันวาคม		
	2557	2558	2559
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)</b>			
1. อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.23	0.24	0.11
2. อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.14	0.19	0.05
3. อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	1.04	0.63	0.01
4. อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	21.04	23.48	21.54
5. ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	17.66	15.33	16.71
6. อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	N.A.	N.A.	N.A.
7. ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	N.A.	N.A.	N.A.
8. อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า)	0.72	1.41	1.87
9. ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	499	255	193
10. Cash Cycle (วัน)	N.A.	N.A.	N.A.
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)</b>			
11. อัตรากำไรขั้นต้น (%) - รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	37.84	38.38	65.37
- ไม่รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	74.80	70.78	71.63
12. อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	21.79	20.39	20.06
13. อัตรากำไรอื่น (%)	1.04	3.58	2.11
14. อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร (%)	340.30	362.36	30.54
15. อัตรากำไรสุทธิ (%)	13.06	15.86	14.69
16. อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	7.59	6.65	2.38
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)</b>			
17. อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	2.65	2.28	0.76
18. อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	5.15	4.63	2.31
19. อัตราการหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.20	0.14	0.05
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)</b>			
20. อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.72	2.10	2.16
21. อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.50	1.88	1.95
22. อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	2.74	2.35	1.47
23. อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (cash basis) (เท่า)	1.30	1.02	0.18
24. อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	72.15	71.39	53.35

หมายเหตุ : อัตรากำไรขั้นต้น อัตรากำไรจากการดำเนินงาน และอัตราเงินสดต่อการทำกำไร คำนวณบนฐานรายได้หลักของบริษัทซึ่งได้แก่ รายได้ค่าเช่ารับและบริการ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้า และรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทร่วมเท่านั้น

## การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

### 1. ผลการดำเนินงาน

#### 1.1 รายได้

บริษัทมีธุรกิจหลักคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมโดยการสร้างโรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่า และขายเมื่อมีโอกาสเหมาะสมซึ่งในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีรายได้จากการให้เช่าและค่าบริการคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 16.5 ร้อยละ 21.6 และร้อยละ 62.6 เมื่อเทียบกับรายได้รวมตามลำดับ ขณะที่ปี 2557 และปี 2558 รายได้จากการขายโรงงาน/คลังสินค้าให้แก่ TFUND TGROWTH และ TREIT ยังคงมีสัดส่วนที่สูงที่สุดเมื่อเทียบกับรายได้รวม หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 76.2 และร้อยละ 62.6 การขายโรงงาน/คลังสินค้าให้แก่กองทุนและทรัสต์ดังกล่าว มีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินมาใช้ในการขยายธุรกิจของบริษัทในแต่ละปี ทั้งนี้ในปี 2559 บริษัทไม่มีรายได้ดังกล่าว เนื่องจากการเสนอขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TREIT ต้องถูกยกเลิกตามเงื่อนไขภายใต้สัญญาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนที่ลงนามระหว่างบริษัท และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด (FPHT) เมื่อเดือนตุลาคม 2559 ที่ผ่านมา

ทั้งนี้ ในบางช่วงเวลาบริษัทมีรายได้จากการขายโรงงานให้แก่ลูกค้าที่สามารถใช้สิทธิในการซื้อโรงงาน ตามเงื่อนไขที่ได้ระบุไว้ในสัญญาเช่า อย่างไรก็ตาม บริษัทไม่สามารถคาดการณ์รายได้ดังกล่าวได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความต้องการของลูกค้าเป็นหลัก

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

นอกจากนี้ บริษัทมีรายได้จากงานรับเหมาก่อสร้าง และรายได้ค่าสาธารณูปโภค ซึ่งโดยปกติจะเป็นสัดส่วนน้อยเมื่อเทียบกับรายได้รวม

#### 1.1.1 รายได้จากการให้เช่าและค่าบริการ

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ มีจำนวน 966.1 ล้านบาท 1,048.5 ล้านบาท และ 1,172.1 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นการลดลงร้อยละ 12.9 เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.5 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.8 ตามลำดับ ขณะที่ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ มีจำนวน 243.5 ล้านบาท 306.4 ล้านบาท และ 332.6 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นกำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและบริการเท่ากับ ร้อยละ 74.8 ร้อยละ 70.8 และร้อยละ 71.6 ตามลำดับ

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

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

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการในปี 2559 เพิ่มขึ้น 123.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.8 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากการเพิ่มขึ้นพื้นที่ให้เช่าใหม่ โดยเฉพาะพื้นที่ที่เช่าใหม่ของผู้เช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้า

#### 1.1.2 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์/ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ปี 2557 และ 2558 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND TGROWTH และ TREIT มูลค่า 4,460.1 ล้านบาท และ 3,037.3 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 4.4 และร้อยละ 31.9 ตามลำดับ

โดยในปี 2559 บริษัทไม่มีรายได้ดังกล่าวเนื่องจากการเสนอขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TREIT ต้องถูกยกเลิกตามเงื่อนไขภายใต้สัญญาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนที่ลงนามระหว่างบริษัทและบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด (FPHT) เมื่อเดือนตุลาคม 2559 ที่ผ่านมา

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 นั้นเป็นการขายขาดในกรรมสิทธิ์ของทั้งที่ดินและอาคารโรงงาน บริษัทจึงบันทึกการขายสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนได้ทั้งจำนวน ในขณะที่การขาย/ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TGROWTH และ TREIT เป็นการขาย/ให้เช่าที่ดิน พร้อมการขาย/ให้เช่าอาคารโรงงาน/คลังสินค้า โดยบริษัทบันทึกการขายที่ดินเป็นรายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้าในงบแสดงฐานะการเงินทั้งจำนวน ซึ่งจะทยอยรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าตามอายุสัญญาเช่าที่ดิน และบันทึกการขายขาดในกรรมสิทธิ์ และการให้เช่าอาคารโรงงาน/คลังสินค้า เป็นรายได้จากการขายในงบกำไรขาดทุนทั้งจำนวน ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2557) ที่ถือว่าการให้เช่าอาคารระยะยาวเป็นการขายตามสัญญาเช่าการเงิน

อย่างไรก็ตาม การขายโรงงาน/คลังสินค้าให้กองทุนรวม/ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ในแต่ละปีจะมากหรือน้อยขึ้นอยู่กับความต้องการใช้เงินเพื่อขยายธุรกิจของบริษัท

### 1.1.3 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือกิจการอื่น

นอกจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนรวม/ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แล้ว บริษัทยังมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้าที่เป็นผู้เช่า รวมถึงบุคคล/กิจการอื่นตามโอกาสที่เหมาะสม โดยในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาบริษัทมีการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือกิจการอื่นเท่ากับ 101.2 ล้านบาท 308.3 ล้านบาท และ 250.7 ล้านบาทตามลำดับ

ในปี 2557 บริษัทมีการขายที่ดินพร้อมอาคารโรงงานให้แก่บุคคลหรือกิจการอื่นมูลค่า 101.2 ล้านบาท

ในปี 2558 บริษัทมีการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือกิจการอื่น ประกอบด้วยการขายที่ดินพร้อมอาคารโรงงานมูลค่า 48.2 ล้านบาท และขายที่ดินเปล่ามูลค่า 260.1 ล้านบาท

ในปี 2559 บริษัทมีการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือกิจการอื่น ประกอบด้วยการขายที่ดินเปล่ามูลค่า 250.7 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม รายได้จากการขายโรงงานให้แก่ลูกค้าเป็นรายได้ที่มีได้เกิดขึ้นอย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความต้องการของลูกค้าในการใช้สิทธิซื้อโรงงานตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่าเป็นสำคัญ นอกจากนั้น ถ้าไรชั้นต้นของการขายโรงงานแต่ละโรงงานมีความแตกต่างกัน ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น อายุ ขนาด ลักษณะของโรงงาน รวมทั้งทำเลที่ตั้งของโรงงานที่ขาย ขณะที่การขายที่ดินเปล่า ไม่ได้เกิดขึ้นอย่างสม่ำเสมอ โดยขึ้นอยู่กับโอกาสที่เหมาะสม และกำไรชั้นต้นของการขาย

**1.1.4 รายได้ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทร่วม (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 บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมจำนวน 267.1 ล้านบาท 248.5 ล้านบาท และ 252.2 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.3 ต่อปี ลดลงร้อยละ 7.0 ต่อปี และเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 ต่อปีตามลำดับ

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

ในปี 2558 บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมลดลงจากปี 2557 เนื่องจากสัดส่วนการลงทุน และผลประกอบการใน TFUND TLOGIS และ TGROWTH ลดลง นอกจากส่วนแบ่งกำไรจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์ข้างต้นแล้ว บริษัทได้รับส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน SLP จากการเข้าร่วมลงทุนในโครงการโรงงาน และคลังสินค้าเพื่อให้เช่า/หรือขายในประเทศอินโดนีเซีย ระหว่างปี 2558 เป็นจำนวน 1.8 ล้านบาท

ในปี 2559 บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 3.7 ล้านบาท จากผลประกอบการที่ดีขึ้นของ TFUND และ TREIT นอกจากส่วนแบ่งกำไรจากกองทุนรวม/ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ข้างต้นแล้ว บริษัทได้รับส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน SLP จากการเข้าร่วมลงทุนในโครงการโรงงาน และคลังสินค้าเพื่อให้เช่า/หรือขายในประเทศอินโดนีเซีย เป็นจำนวน 1.9 ล้านบาท

**2) รายได้จากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทขายให้แก่กองทุนรวม/ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์**

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีรายได้จากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 165.3 ล้านบาท 204.1 ล้านบาท และ 201.1 ล้านบาท ตามลำดับ

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

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

ในปี 2559 บริษัทมีรายได้จากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 201.1 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนร้อยละ 1.5 โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของรายได้จากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน TLOGIS และ TGROWTH

ในการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนรวม/ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทมีภาระผูกพันในเรื่องการค้ำประกันรายได้ค่าเช่าคลังสินค้าบางส่วนให้แก่ TLOGIS จนถึงสิ้นปี 2559 และค้ำประกันรายได้ให้แก่ TGROWTH สำหรับโรงงานที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ให้กองทุน โดยค้ำประกันรายได้เป็นระยะเวลา 1 ปี (สิ้นสุดสิ้นปี 2557) ส่วนการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TREIT บริษัทมีภาระผูกพันในการค้ำประกันรายได้ รวมถึงรายการอื่น ๆ ให้แก่ TREIT (ดูเพิ่มเติมที่หัวข้อ 1.2.1 ประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการขายอสังหาริมทรัพย์)

## 3) กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีการขายเงินลงทุนบางส่วนใน TFUND TLOGIS และ TGROWTH เพื่อการบริหารกระแสเงินสดของบริษัท ทำให้บริษัทมีกำไรจากการขายเงินลงทุนดังกล่าว จำนวน 1.5 ล้านบาท 126.30 ล้านบาท และ 103.6 ล้านบาทตามลำดับ ซึ่งบันทึกกำไรดังกล่าวเป็นรายได้อื่น

## 4) กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวม/ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

บริษัทจะสามารถรับรู้กำไรเพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TFUND TLOGIS TGROWTH และ TREIT เมื่อกองทุนรวม/ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ มีการขายสินทรัพย์ที่ซื้อจากบริษัทให้แก่บุคคล/กิจการอื่น หรือเมื่อบริษัทลดสัดส่วนการลงทุนในกองทุนดังกล่าว

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีกำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TFUND TLOGIS TGROWTH และ TREIT จำนวน 41.4 ล้านบาท 246.7 ล้านบาท และ 295.0 ล้านบาทตามลำดับ

ในปี 2557 บริษัทมีกำไรที่รับรู้เพิ่มเติมลดลง เนื่องจากบริษัทมีการลดสัดส่วนการลงทุนน้อยกว่าการลดลงของปีก่อนหน้า โดยมีการลดสัดส่วนการลงทุนใน TGROWTH เพียงร้อยละ 1.2 และ TFUND มีการขายโรงงานให้แก่บุคคลอื่นเพียง 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 มีการขายโรงงานให้แก่บุคคลอื่น 3 โรงงาน

ในปี 2559 บริษัทมีกำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจำนวน 295.0 ล้านบาท เกิดขึ้นจากการที่บริษัทลดสัดส่วนการลงทุนใน TFUND TLOGIS TGROWTH และ TREIT ร้อยละ 18.7 ร้อยละ 1.0 ร้อยละ 6.0 และร้อยละ 38.4 ตามลำดับ และ TFUND และ TGROWTH มีการขายที่ดินและโรงงานให้แก่บุคคลอื่น

## 1.1.5 รายได้อื่น ๆ

นอกจากรายได้ที่กล่าวข้างต้น บริษัทยังมีรายได้ประเภทอื่นอีก ซึ่งประกอบด้วย

## 1) รายได้จากงานรับเหมาก่อสร้าง

รายได้ดังกล่าวเกิดจากการที่บริษัทได้รับว่าจ้างจากลูกค้าที่เช่าโรงงานและคลังสินค้าของบริษัทให้ทำการต่อเติม/ดัดแปลงโรงงานและคลังสินค้าที่เช่าอยู่ ซึ่งปกติบริษัทมีรายได้จากงานรับเหมาก่อสร้างจำนวนน้อยเมื่อเทียบกับรายได้รวม รายได้ดังกล่าวเกิดจากการที่ผู้เช่าจ้างบริษัทให้ทำการซ่อมแซม ต่อเติมอาคาร ตามการใช้งานปกติของผู้เช่า

## 2) รายได้ค่าสาธารณูปโภค

รายได้ค่าสาธารณูปโภคเกิดจากการที่บริษัทเป็นผู้จัดหาสาธารณูปโภคให้แก่ลูกค้าที่เช่าโรงงานและคลังสินค้า

## 3) ค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัย

ในขณะที่ปี 2557 บริษัทได้รับค่าสินไหมทดแทนประกันภัยจากความเสียหายในทรัพย์สินจำนวน 2.4 ล้านบาท จากเหตุการณ์อุทกภัยเมื่อปี 2556

ในปี 2558 และปี 2559 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 และระยะยาว 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)

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

ในปี 2559 บริษัทมีการโอนกลับประมาณการหนี้สินที่เคยบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 59.33 ล้านบาท ซึ่งโดยส่วนใหญ่เกิดจากการสิ้นสุดของสัญญาที่ให้ผู้เช่าใช้สิทธิ Option to buy ที่เป็นเจ้าของโดย TREIT

### 1.2.2 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารมีจำนวน 769.5 ล้านบาท 756.9 ล้านบาท และ 704.0 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.5 ลดลงร้อยละ 1.6 และลดลงร้อยละ 7.0 ต่อปี ตามลำดับ

ทั้งนี้ องค์ประกอบหลักของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ได้แก่ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานและค่าเสื่อมราคาของโรงงาน/คลังสินค้าที่สร้างเสร็จแต่ยังไม่มีผู้เช่า โดยในปี 2559 ค่าใช้จ่ายดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนรวมกันประมาณร้อยละ 59.4 ของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

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

ปี 2559 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 704.0 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนจำนวน 52.9 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 7.0 ส่วนหนึ่งเนื่องจากบริษัทเปลี่ยนแปลงประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

และอาคารซึ่งอยู่ในบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จากเดิม 20 ปี เป็น 30 ปี โดยเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 เป็นต้นมา ซึ่งทำให้ค่าเสื่อมราคาของทรัพย์สินลดลง

### 1.2.3 ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ค่าใช้จ่ายทางการเงินมีจำนวน 642.6 ล้านบาท 762.2 ล้านบาท และ 812.0 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.6 ร้อยละ 18.6 และร้อยละ 6.5 ต่อปี ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้นมากในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา เนื่องจากในปี 2557 บริษัทมีการกู้ยืมเงินเป็นจำนวนมากเพื่อใช้ในการขยายธุรกิจโรงงาน/คลังสินค้าให้เช่าในประเทศไทย ทั้งการซื้อที่ดิน และการพัฒนาโครงการ ในขณะที่ปี 2558 และ 2559 นอกจากการขยายธุรกิจโรงงาน/คลังสินค้าแล้ว บริษัทยังมีการใช้เงินทุนเพื่อเข้าร่วมทุนกับคู่ค้าจากต่างประเทศ ในการขยายธุรกิจโรงงาน/คลังสินค้าให้เช่าในประเทศ แถบอาเซียนมากขึ้น

## 1.3 กำไร

### 1.3.1 กำไรขั้นต้น

บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินธุรกิจ (จากการให้เช่าและจากการขายโรงงาน/คลังสินค้า) ในรอบ 3 ปีที่ผ่านมา เท่ากับร้อยละ 37.8 ร้อยละ 38.4 และร้อยละ 65.4 ตามลำดับ

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

ในปี 2559 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินธุรกิจร้อยละ 65.4 โดยเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวนมาก เนื่องจากไม่มีการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุน/ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายค่อนข้างต่ำ

### 1.3.2 กำไรสุทธิ

บริษัทมีกำไรสุทธิซึ่งคิดตามวิธีส่วนได้เสีย และแสดงอยู่ในงบการเงินรวมในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา เท่ากับ 761.7 ล้านบาท 769.7 ล้านบาท และ 275.0 ล้านบาทตามลำดับ และกำไรสุทธิต่อหุ้นเท่ากับ 0.76 บาท 0.70 บาท และ 0.25 บาทตามลำดับ

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



ในปี 2558 บริษัทมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเล็กน้อย หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.1 บริษัทมีอัตรากำไรจากการดำเนินงานใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า และมีกำไรจากการขายเงินลงทุนใน TFUND TLOGIS และ TGROWTH เป็นจำนวนมากในระหว่างปีรวมทั้งมีรายได้จากการบริหารจัดการบริษัทรวมเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ บริษัทสามารถบริหารจัดการค่าใช้จ่ายได้ดีขึ้น จึงทำให้ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารลดลง

ในปี 2559 บริษัทมีกำไรสุทธิลดลงจากปี 2558 จำนวน 494.7 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 64.3 เนื่องจากบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 3,094.9 ล้านบาท อันเป็นผลจากการยกเลิกการเสนอขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TREIT ตามเงื่อนไขสัญญาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนระหว่างบริษัท และ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด ("FPHT") อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาเฉพาะรายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทแล้ว รายได้ดังกล่าวยังคงเพิ่มขึ้นหรือคิดเป็นร้อยละ 11.8 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า

## 2. ฐานะทางการเงิน

### 2.1 สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 36,092.7 ล้านบาท ซึ่งร้อยละ 86.6 ของสินทรัพย์รวมเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และร้อยละ 8.1 เป็นเงินลงทุนใน TFUND TLOGIS TGROWTH TREIT และ SLP

สินทรัพย์รวมของบริษัทลดลงจากปี 2558 ประมาณ 194.4 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 0.5 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของเงินลงทุนในบริษัทรวม และเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

#### 2.1.1 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ประกอบด้วยอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา/พร้อมให้เช่า/ให้เช่า ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมจำนวน 23,914.3 ล้านบาท 30,074.9 ล้านบาท และ 31,247.1 ล้านบาทตามลำดับ

การเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (สุทธิจากส่วนที่ขายให้แก่ TFUND TLOGIS TGROWTH และ TREIT) ในปี 2557 ร้อยละ 38.5 ในปี 2558 ร้อยละ 25.8 และในปี 2559 ร้อยละ 3.9 สะท้อนให้เห็นถึงการขยายธุรกิจของบริษัท ผ่านการลงทุนในที่ดินและการพัฒนาโรงงาน/คลังสินค้า เป็นจำนวนมากโดยเฉพาะในปี 2557 และในปี 2558 การเพิ่มขึ้นส่วนหนึ่งเกิดจากการเปลี่ยนแปลงการบันทึกบัญชีของพื้นที่ส่วนกลางของโครงการต่าง ๆ ของบริษัท จากหมวดที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ มาบันทึกเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

#### 2.1.2 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ในปี 2557 เพิ่มขึ้นร้อยละ 45.5 โดยมีสาเหตุหลักจากการขยายการพัฒนาโครงการ และในปี 2558 ลดลงร้อยละ 88.5 เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงการบันทึกบัญชีของพื้นที่ส่วนกลางในโครงการที่บริษัทพัฒนา ซึ่งเดิมบันทึกอยู่ในที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน ไปบันทึกในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ จำนวน 180.6 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2558 จำนวน 2.7 ล้านบาท หรือลดลงเป็นร้อยละ 1.5 จากการเพิ่มขึ้นของค่าเสื่อมราคา

#### 2.1.3 เงินลงทุนชั่วคราว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีเงินลงทุนชั่วคราวจำนวน 22.1 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2558 จำนวน 0.04 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.2 ประกอบด้วย เงินฝากประจำกับธนาคารพาณิชย์ ซึ่งเป็นการลงทุนที่มีความเสี่ยงต่ำ และถือเป็นทางเลือกทางหนึ่งในการบริหารเงินของบริษัทที่ให้ผลตอบแทนจากการลงทุนในอัตราที่สูงกว่าการฝากเงินประเภทออมทรัพย์กับธนาคาร

### 2.1.4 ลูกหนี้การค้า-สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ลูกหนี้การค้า-สุทธิ จำนวน 81.4 ล้านบาท ประกอบด้วย ลูกหนี้ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน จำนวน 58.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 71.4 ของลูกหนี้การค้า-สุทธิ และลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ จำนวน 19.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 24.1 ของลูกหนี้การค้า-สุทธิ

อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการเก็บค้ำมัดจำการเช่าโรงงาน/คลังสินค้า เป็นจำนวน 3-6 เท่าของค่าเช่าและค่าบริการรายเดือน ที่บริษัทได้รับจากผู้เช่า เพื่อบรรเทาความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดนัด/ผิดสัญญาของผู้เช่า

### 2.1.5 เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง จำนวน 109.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 35.8 ล้านบาท จากสิ้นปี 2558 โดยเป็นเงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้รับเหมาเพื่อก่อสร้างอาคารคลังสินค้าให้เข้า

### 2.1.6 เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมียอดเงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันจำนวน 0.2 ล้านบาท เพื่อเป็นหลักประกันสำหรับวงเงินเลตเตอร์ออฟเครดิต และทรัสต์รีซีพส์ พร้อมวงเงินสำหรับจองอัตราแลกเปลี่ยน และหนังสือค้ำประกันที่ธนาคารออกให้แก่หน่วยงานรัฐ รัฐวิสาหกิจ

### 2.1.7 เงินลงทุนในบริษัทย่อย/ร่วม/ร่วมค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทร่วมค้า และบริษัทที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

- 1) บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส 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 58.4 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท
- 3) Shanghai TICON Investment Management Co., Ltd. (บริษัทย่อย) ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้วของบริษัทย่อย เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 85.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.3 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 15.0 ของทุนชำระแล้วของ TFUND เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีส่วนได้เสียเท่ากับ 794.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.2 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย และคำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 1,783.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.3 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท
- 7) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติกส์ (บริษัทร่วม) ในสัดส่วนร้อยละ 16.1 ของทุนชำระแล้วของ TLOGIS เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีส่วนได้เสียเท่ากับ 439.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.2 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย และคำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 733.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.2 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท

8) กองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท (บริษัทร่วม) ในสัดส่วนร้อยละ 24.0 ของทุนชำระแล้วของ TGROWTH เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีส่วนได้เสียเท่ากับ 768.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.1 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย คำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 1,329.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.0 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท

9) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ไทคอน (บริษัทร่วม) ถือโดยบริษัทย่อย ในสัดส่วนร้อยละ 12.1 ของทุนชำระแล้วของ TREIT เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีส่วนได้เสียเท่ากับ 482.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.3 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย คำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 686.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.1 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท

10) PT SLP Surya TICON Internusa (บริษัทร่วม) ถือหุ้นโดยบริษัทย่อย ในสัดส่วนร้อยละ 25.00 ของทุนชำระแล้วของ SLP เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีส่วนได้เสียเท่ากับ 430.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.2 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย คำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 414.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.2 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท

11) บริษัท ไทคอน เดิมโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด (บริษัทร่วมค้า) ถือหุ้นโดยบริษัทย่อยในสัดส่วนร้อยละ 51 ของทุนชำระแล้วของบริษัทร่วมค้า เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีส่วนได้เสียเท่ากับ 2.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.01 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย คำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 2.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.01 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท

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

13) บริษัท ทีพาร์ค บีเอฟทีแซด จำกัด (บริษัทร่วมค้า) ถือหุ้นโดยบริษัทย่อยในสัดส่วนร้อยละ 60 ของทุนชำระแล้วของบริษัทร่วมค้า เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีส่วนได้เสียเท่ากับ 0.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.001 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย คำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 0.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.002 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท

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

### 2.1.8 ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้าจำนวน 684.2 ล้านบาท ลดลง 30.8 ล้านบาทจากสิ้นปี 2558 ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้าเป็นรายการที่เกิดจากการเช่าที่ดินระยะยาว เพื่อพัฒนาคลังสินค้า ทั้งนี้รายการดังกล่าวจะถูกทยอยรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนตลอดอายุสัญญาเช่า

## 2.2 หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 24,675.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 77.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.3 จากสิ้นปี 2558

หนี้สินรวมของบริษัทมีเงินกู้ยืมเป็นส่วนประกอบหลัก คิดเป็นร้อยละ 90.1 ของหนี้สินรวม การเพิ่มขึ้นของหนี้สินรวมเกิดจากรายการที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

### 2.2.1 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมทั้งหมดของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวน 22,242.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 243.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.1 เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2558 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาว

เงินกู้ยืมของบริษัทประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะสั้นร้อยละ 13.8 เงินกู้ยืมระยะยาวร้อยละ 8.2 และหุ้นกู้ร้อยละ 78.0 ของเงินกู้ยืมทั้งหมด

ในการพัฒนาโรงงาน/คลังสินค้าของบริษัท ซึ่งถือว่าเป็นการลงทุนระยะยาวนั้น บริษัทจะใช้เงินจากแหล่งเงินกู้ยืมระยะยาว หุ้นกู้ และเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัท ในส่วนของเงินกู้ระยะสั้นนั้น บริษัทจะใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง สำหรับจ่ายชำระค่าที่ดินในช่วงก่อนที่บริษัทจะได้รับอนุมัติเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน อย่างไรก็ตาม การกู้ยืมระยะสั้นเป็นจำนวนมากในช่วงเวลา เป็นการบริหารกระแสเงินสดของบริษัท ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้มีการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอ ให้สัดส่วนของเงินกู้ระยะสั้นต่อเงินกู้รวมของบริษัทอยู่ในอัตราที่เหมาะสม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ยอดคงค้างของหุ้นกู้ มีจำนวน 17,340.0 ล้านบาท ซึ่งหุ้นกู้ทั้งหมดที่ออกมีอายุระหว่าง 3 ถึง 10 ปี

บริษัทมีการตกลงในเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินบางแห่งและผู้ถือหุ้นที่สำคัญคือ การดำรงอัตราส่วนหนี้สิน/หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ในอัตราไม่เกิน 2.5-3.0 เท่า ซึ่งที่ผ่านมาบริษัทไม่เคยผิดเงื่อนไขของการกู้ยืมที่สำคัญดังกล่าว

## 2.2.2 เจ้าหนี้การค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมียอดเจ้าหนี้การค้าจำนวน 224.4 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 120.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 35.0 ซึ่งเกือบทั้งจำนวนของเจ้าหนี้การค้าเป็นเจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง

## 2.2.3 ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมียอดภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายจำนวน 1.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2558 จำนวน 0.6 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทยังมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา จึงทำให้มีภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ต้องชำระเพิ่มขึ้น

## 2.2.4 ประมาณการหนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทไม่มียอดประมาณการหนี้สินดังกล่าว เนื่องจากโอนกลับประมาณการหนี้สิน ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการสิ้นสุดของสัญญาที่ให้สิทธิในการซื้อสิทธิการซื้อหุ้น (Option to buy) อีกทั้งไม่มีการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TFUND/TLOGIS/TGROWTH/TREIT ในปี 2559

## 2.2.5 สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีจำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ซึ่งเป็นการประมาณการภาระของบริษัทในการจ่ายเงินชดเชยให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงาน จำนวน 42.0 ล้านบาท

บริษัทได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน ตั้งแต่ปี 2554 เป็นต้นมา โดยบันทึกส่วนที่เป็นยอดสะสมที่คำนวณจนถึงสิ้นปี 2553 รับรู้เป็นหนี้สิน และบันทึกส่วนที่เป็นการกันสำรองผลประโยชน์ของพนักงานในแต่ละปี เป็นค่าใช้จ่าย

## 2.2.6 รายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีรายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า จำนวน 1,318.8 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากในปี 2557 และ 2558 มีการให้เช่าที่ดินแก่ TREIT เป็นระยะเวลา 28-30 ปี โดยบริษัทจะทยอยรับรู้เป็นรายได้จากการให้เช่าในงบกำไรขาดทุน ตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

### 2.2.7 หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจำนวน 63.0 ล้านบาท ซึ่งเป็นยอดสุทธิจากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีส่วนใหญ่เป็นการรับรู้รายได้จากการขายอาคารตามสัญญาเช่าการเงินให้ TGROWTH และ TREIT และการเปลี่ยนแปลงประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์

### 2.3 ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 11,417.7 ล้านบาทลดลงจากสิ้นปี 2558 จำนวน 271.8 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.3 เนื่องจากการจ่ายเงินปันผลในปี 2559

### 2.4 ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทคือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างเงินทุนที่เหมาะสม เพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัท และเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น

ในอดีตที่ผ่านมา บริษัทมีแหล่งเงินทุนหลักเพื่อใช้ในการขยายธุรกิจการสร้างโรงงานและคลังสินค้า คือ เงินทุนจากการดำเนินงานเงินเพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้น และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน อย่างไรก็ตาม ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา ธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าให้เข้ามีการขยายตัวอย่างมาก บริษัทได้มีส่วนร่วมในการจัดตั้ง TFUND ในปี 2548 TLOGIS ในปี 2552 TGROWTH ในปี 2556 และ TREIT ในปี 2557 เพื่อเป็นการเพิ่มช่องทางระดมทุนของบริษัท 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 2559 บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 87.1 ล้านบาท มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุน 626.2 ล้านบาท และมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 308.8 ล้านบาท

จากข้อมูลการได้มาและใช้ไปของกระแสเงินสดตามที่กล่าวข้างต้น จะพบว่าบริษัทมีสภาพคล่องทางการเงินสำหรับการดำเนินธุรกิจลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 (การคำนวณอัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) ไม่สามารถอธิบายสภาพคล่องของบริษัทได้ เนื่องจากบริษัทไม่มีการบันทึกรายการสินค้าคงเหลือในสินทรัพย์หมุนเวียน ทั้งนี้ ลักษณะสินทรัพย์ของบริษัทส่วนใหญ่เป็นที่ดินและโรงงาน ซึ่งจะไม่บันทึกเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนของบริษัท ในขณะที่รายการเจ้าหนี้การค้าที่ดิน และค่าก่อสร้างจะถูกบันทึกเป็นหนี้สินหมุนเวียน จึงทำให้อัตราส่วนสินทรัพย์หมุนเวียนต่อหนี้สินหมุนเวียนมีค่าต่ำ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งคำนวณจาก

(เงินกู้ยืม+หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน)

ส่วนของผู้ถือหุ้น

เท่ากับ 1.95 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2558 ซึ่งเท่ากับ 1.88 เท่า เนื่องจากบริษัทมีการกู้ยืมเงินเพื่อใช้พัฒนาคลังสินค้า เพื่อรองรับโอกาสในการเติบโตในอนาคต ซึ่งแสดงถึงความสามารถในการบริหารโครงสร้างเงินทุนของกิจการที่มีสัดส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ย เมื่อเทียบกับฐานเงินทุนของบริษัทได้อย่างเหมาะสม ภายใต้เงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนหนี้สิน/หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในปัจจุบัน

อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย คำนวณจาก

(กำไรสุทธิ+ดอกเบี้ยจ่าย+ภาษีเงินได้นิติบุคคล+กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทรวม)

ดอกเบี้ยจ่าย

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเท่ากับ 1.47 เท่าแสดงได้ถึงความสามารถในการชำระดอกเบี้ยของบริษัท ซึ่งที่ผ่านมามีบริษัทไม่เคยประสบปัญหาในการชำระดอกเบี้ย

อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน คำนวณจาก

(เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน+ดอกเบี้ยจ่าย)

(จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้+เงินปันผล+ดอกเบี้ยจ่าย)

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพันเท่ากับ 0.2 เท่า แสดงถึงความสามารถในการชำระภาระผูกพันของบริษัท

### 3. แนวโน้มในอนาคต

การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญและจะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงาน และการขยายธุรกิจของบริษัทในระยะยาว เกิดขึ้นในไตรมาส 4 ของปี 2559 เมื่อบริษัท เฟรเซอร์ พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้ง (ประเทศไทย) จำกัด ได้เข้ามาร่วมถือหุ้นร้อยละ 40 ของบริษัท โดยบริษัทออกหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 735 ล้านหุ้น ให้แก่ บริษัท เฟรเซอร์ พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้ง (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งการเพิ่มทุนจดทะเบียนดังกล่าวได้ดำเนินการเสร็จสิ้นลง และบริษัทได้รับชำระค่าหุ้นจำนวนรวมทั้งสิ้น 1.32 หมื่นล้านบาท เมื่อวันที่ 16 มกราคม 2560

บริษัท เฟรเซอร์ พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้ง (ประเทศไทย) จำกัด เป็นกิจการในเครือบริษัท เฟรเซอร์ พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้ง (ประเทศไทย) จำกัด จดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งทางด้านอุตสาหกรรม ที่อยู่อาศัย สำนักงาน และ ศูนย์การค้าในประเทศสิงคโปร์ ออสเตรเลีย จีน อังกฤษ ไทย และเวียดนาม และมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมขนาดใหญ่และคลังสินค้าคุณภาพสูง ซึ่งสร้างตามรูปแบบและในทำเลที่ผู้เช่าต้องการ หรือ Built to Suit ซึ่งประสบความสำเร็จอย่างสูงในประเทศออสเตรเลีย

การเข้าร่วมลงทุนกับบริษัท ของบริษัท เฟรเซอร์ พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้ง (ประเทศไทย) จำกัด ช่วยเสริมความแข็งแกร่งให้กับบริษัท ทั้งในด้านการเงิน การตลาด และเครือข่ายพันธมิตรทางธุรกิจทั้งที่อยู่ในและภายนอกประเทศ นอกจากนั้น บริษัท เฟรเซอร์ พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้ง (ประเทศไทย) จำกัด ยังได้ส่งผู้บริหารที่มีประสบการณ์โดยตรงเข้าร่วมงานกับบริษัท ซึ่งจะทำให้บริษัทสามารถใช้ประโยชน์จากประสบการณ์ของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ในการบริหารงานและพัฒนาคลังสินค้าคุณภาพสูงในประเทศไทยต่อไป ให้เป็นที่ยอมรับมากยิ่งขึ้นของลูกค้าในระดับสากลทั่วโลก ซึ่งถือเป็นจุดแข็งที่มีความโดดเด่นของบริษัทเหนือคู่แข่งทุกราย

ทั้งนี้ บริษัทได้รับบทยุทธ์ทางธุรกิจจากการเป็นเพียงผู้ให้เช่าโรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูป เป็นผู้ให้เช่าและนำเบ็ดเสร็จในเรื่องของ โรงงานและคลังสินค้า หรือ Total Solution Provider of Factory and Warehouse Business ซึ่งจะทำให้บริษัทสามารถนำเสนอผลิตภัณฑ์

และบริการที่ตรงต่อความต้องการของลูกค้าได้อย่างถูกต้องครบถ้วนมากยิ่งขึ้น และบริษัทมีแผนที่จะพัฒนาคลังสินค้า Built to Suit ในสัดส่วนที่มากขึ้นกว่าเดิมเมื่อเทียบกับปริมาณของคลังสินค้าทั้งหมดที่กำลังจะได้รับการพัฒนา ซึ่งเป็นไปตามความต้องการของลูกค้าและยังจะช่วยเพิ่มอัตราการเข้าพื้นที่คลังสินค้าของบริษัทให้สูงขึ้นได้อีกด้วย

บริษัทยังคงมีความสนใจและมีเป้าหมายที่จะขยายกิจการต่อไปในประเทศอาเซียนอื่น ๆ นอกเหนือจากประเทศอินโดนีเซีย โดยบริษัทคาดว่าจะได้รับความช่วยเหลือจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่และบริษัทในเครือ ในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสมในประเทศเหล่านั้นต่อไป โดยบริษัทคาดการณ์ว่าเศรษฐกิจโลกน่าจะเริ่มฟื้นตัวในปี 2560 ตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในประเทศสหรัฐอเมริกา สำหรับประเทศไทย บริษัทประเมินว่ากำลังการผลิตส่วนเกินที่อยู่ในระบบเศรษฐกิจจะทยอยลดน้อยลง และมีการขยายกำลังการผลิตใหม่อีกครั้ง โดยเป็นการเปลี่ยนถ่ายจากอุตสาหกรรมที่ใช้แรงงานมากไปสู่อุตสาหกรรมที่ใช้จักรกลอัตโนมัติ ซึ่งจะมีความชัดเจนขึ้นในประเทศไทยและอาจทำให้ความต้องการโรงงานและคลังสินค้าสูงขึ้นด้วย ซึ่งจะเป็นผลดีกับบริษัทเนื่องจากโรงงานที่ใช้เครื่องจักรกลในกระบวนการผลิตเป็นสำคัญจำเป็นต้องใช้พื้นที่ขนาดใหญ่ขึ้นเพื่อติดตั้งอุปกรณ์อัตโนมัติต่าง ๆ เช่นเดียวกันกับในกรณีของคลังสินค้า ในขณะที่เดียวกันปริมาณความต้องการคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้าจะสูงมากขึ้นตามปริมาณการค้าที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งการขายสินค้าออนไลน์ซึ่งมีโอกาสเติบโตสูงในปี 2560