

## ส่วนที่ 1

### การประกอบธุรกิจ

## นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

### 1. วิสัยทัศน์และเป้าหมายการดำเนินธุรกิจ

#### 1.1 วิสัยทัศน์

เป็นผู้นำในการพัฒนาและบริหารจัดการโรงงานและคลังสินค้าให้เข้าระดับสากล โดยคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อสังคม และความยั่งยืนด้านสิ่งแวดล้อมควบคู่ไปกับการสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ลงทุนอย่างมีประสิทธิภาพและสม่ำเสมอ

#### 1.2 เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ

เป้าหมายการดำเนินธุรกิจของบริษัท คือ การเป็นผู้นำด้านการพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าให้เข้าที่มีคุณภาพระดับสากล ควบคู่ไปกับการให้บริการครบวงจร ความต้องการของลูกค้า และการบริหารงานภายใต้กรอบของธรรมาภิบาลที่ดี เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้เกี่ยวข้อง

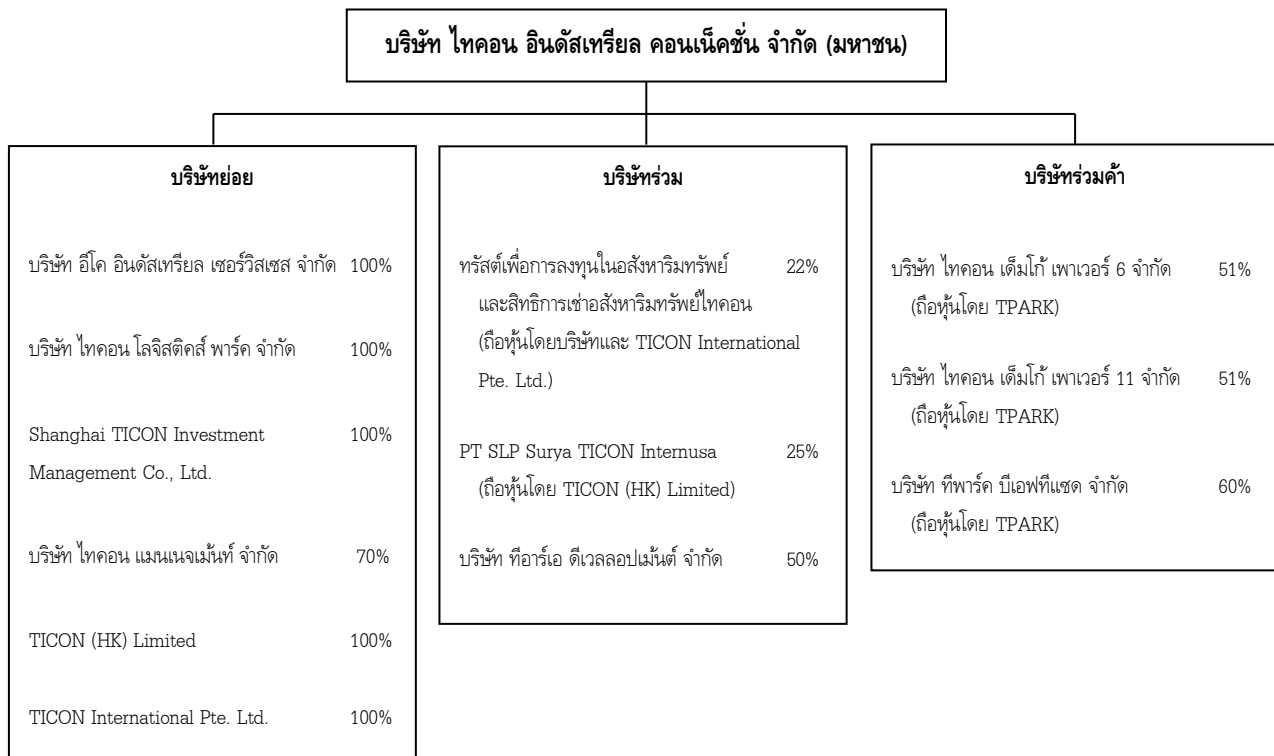
### 2. การเปลี่ยนแปลงและการพัฒนาที่สำคัญ

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา มีเหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับบริษัท ดังนี้

- ในเดือนเมษายน 2558 บริษัทได้ลงนามในสัญญาร่วมลงทุนในบริษัท PT SLP Surya TICON Internusa (SLP) ร่วมกับบริษัท Mitsui & Co., Ltd. และ บริษัท PT Surya Semesta Internusa Tbk ซึ่งเป็นผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศอินโดนีเซีย เพื่อการลงทุนในโรงงานและคลังสินค้า ให้เช่าและ/หรือขาย ในประเทศอินโดนีเซีย โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 25 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ SLP ซึ่งเป็นการลงทุนผ่านบริษัทย่อยในประเทศฮ่องกง
- ในเดือนเมษายน 2558 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย ชื่อ TICON (HK) Limited ในประเทศฮ่องกง เพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนในกิจการในต่างประเทศ
- ในเดือนมิถุนายน 2558 บริษัทได้จดทะเบียนเลิกบริษัทย่อยที่จัดตั้งขึ้นในประเทศสหรัฐอเมริกา ชื่อ TICON Property, Inc. ที่ผ่านมายังไม่ได้มีการลงทุนใด ๆ เนื่องจากยังไม่มีโอกาสทางการลงทุนที่ให้ผลตอบแทนที่เหมาะสม
- ในเดือนตุลาคม 2559 บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ได้เข้าร่วมลงทุนในกิจการร่วมค้าร่วมกับ บริษัท พรอสเพกต์เวล ลอปปเมนต์ จำกัด ได้จัดตั้งบริษัทร่วมลงทุน ชื่อ บริษัท ทีพาร์ค บีเอฟพีแอสต์ จำกัด เพื่อการพัฒนาคลังสินค้าให้เช่า และ/หรือขาย ในโครงการบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
- ในเดือนธันวาคม 2559 บริษัทได้ทำการเพิ่มทุนโดยการออกหุ้นสามัญ เพื่อเสนอขายให้แก่ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด (FPHT) อันเป็นการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด จำนวน 735 ล้านหุ้น ในราคาเสนอขายหุ้นละ 18 บาท บริษัทได้รับเงินจากการเพิ่มทุนรวมเป็นเงิน 13,230 ล้านบาท ในเดือนมกราคม 2560 ซึ่งหลังจากการเพิ่มทุนดังกล่าว FPHT มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 40 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท
- ในเดือนตุลาคม 2560 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย ชื่อ TICON International Pte. Ltd. ในประเทศสิงคโปร์ เพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนในกิจการในต่างประเทศ
- ในเดือนธันวาคม 2560 บริษัทได้จัดตั้ง บริษัท ทีอาร์เอ ดีเวลลอปเม้นต์ จำกัด ซึ่งเป็นการร่วมลงทุนระหว่างบริษัท กับบริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) และบริษัท นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย จำกัด เพื่อวัตถุประสงค์ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2560 บริษัทมีการลงทุนในประเทศ รวมมูลค่ากว่า 1,200 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นการลงทุนในธุรกิจคลังสินค้า เพื่อรองรับความต้องการเช่าคลังสินค้าที่มีการขยายตัว อย่างต่อเนื่อง และมีแนวโน้มการเติบโตที่ดี โดยเฉพาะในพื้นที่รอบนอกของกรุงเทพมหานคร ได้แก่ ถนนบางนา-ตราด พื้นที่บางพลี และวังน้อย ซึ่งเห็นได้จากพื้นที่เช่าคลังสินค้าเพิ่มขึ้นร้อยละ 22 เมื่อเทียบกับปี 2559 นอกจากนี้ บริษัทมีพื้นที่เช่าโรงงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 7 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องจากมีผู้เช่าในกลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ และอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งเป็นอุตสาหกรรมหลักที่ผู้ประกอบการลงทุนในประเทศไทย ให้ความสนใจเช่าพื้นที่โรงงานของบริษัทเพิ่มมากขึ้น

### 3. โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2560



บริษัทมีบริษัทย่อย 6 แห่ง ได้แก่ บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสেস จำกัด บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด Shanghai TICON Investment Management Company Limited บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด TICON (HK) Limited และ TICON International Pte. Ltd. โดยบริษัทและบริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสেস จำกัด เป็นผู้จัดสร้างโรงงานให้เช่า ส่วนคลังสินค้าให้เช่าดำเนินการโดยบริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด Shanghai TICON Investment Management Company Limited จัดตั้งขึ้นเพื่อรองรับการขยายธุรกิจในประเทศจีน บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด จัดตั้งขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการเป็นผู้จัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน TICON (HK) Limited และ TICON International Pte. Ltd. จัดตั้งขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนในกิจการในต่างประเทศทั้งนี้ รายละเอียดของ**บริษัทย่อย**มีดังต่อไปนี้

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 EISCO มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 12.5 ล้านบาท โดยในปี 2546 EISCO ได้รับการรับรองคุณภาพมาตรฐาน ISO 9001 : 2000

(2) บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด (TICON Logistics Park Company Limited: TPARK) ถือหุ้นโดยบริษัท ร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน TPARK จัดตั้งขึ้นในเดือนสิงหาคม 2548 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาลังสินค้าให้เช่า โดยปัจจุบัน TPARK ได้รับการส่งเสริมการลงทุนในการพัฒนาเขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอนวังน้อย (1 แห่ง) เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอนศรีราชา เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอนแหลมฉบัง ศูนย์คลังสินค้าอัสเทิร์นซีบอร์ด เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอนบางปะกง ศูนย์คลังสินค้าขอนแก่น และการพัฒนาลังสินค้าจำนวนหนึ่งในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี (บ่อวิน) ศูนย์คลังสินค้าบางพลี นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ และ สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จังหวัดพระนครศรีอยุธยาและจังหวัดปราจีนบุรี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 TPARK มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 11,500 ล้านบาท โดยในปี 2552 TPARK ได้รับการรับรองคุณภาพมาตรฐาน ISO 9001 : 2008

(3) Shanghai TICON Investment Management Company Limited ถือหุ้นโดยบริษัท ร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน จัดตั้งขึ้นในประเทศจีน ในเดือนกรกฎาคม 2553 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายธุรกิจเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศจีน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 Shanghai TICON Investment Management Company Limited มีทุนจดทะเบียน 2.8 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ และมีทุนชำระแล้ว 2.8 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 TMAN มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 10 ล้านบาท

(5) TICON (HK) Limited ถือหุ้นโดยบริษัท ร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน จัดตั้งขึ้นในประเทศฮ่องกง ในเดือนเมษายน 2558 โดยมีวัตถุประสงค์ในการลงทุนในกิจการในต่างประเทศ ซึ่งปัจจุบันมีการลงทุนในประเทศอินโดนีเซีย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 TICON (HK) Limited มีทุนจดทะเบียน และทุนชำระแล้ว 16.13 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ

(6) TICON International Pte. Ltd. ถือหุ้นโดยบริษัท ร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน จัดตั้งขึ้นในประเทศสิงคโปร์ ในเดือนตุลาคม 2560 โดยมีวัตถุประสงค์ในการลงทุนในกิจการในต่างประเทศ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 TICON International Pte. Ltd. มีทุนจดทะเบียน และทุนชำระแล้ว 225.88 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์

นอกจากบริษัทย่อยดังกล่าวข้างต้นแล้ว บริษัทยังมีการลงทุนใน**บริษัทร่วมค้า** ได้แก่ บริษัท ไทคอน เดิมโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด และบริษัท ไทคอน เดิมโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด เพื่อวัตถุประสงค์ในการเป็นผู้พัฒนาโครงการผลิต และจำหน่ายกระแสไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ และบริษัท ทีพาร์ค บีเอฟทีแซด จำกัด เพื่อวัตถุประสงค์ในการพัฒนาลังสินค้าให้เช่า และ/หรือขาย ในโครงการบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งรายละเอียดของ**บริษัทร่วมค้า** มีดังต่อไปนี้

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 TICON DEMCO 6 มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 5 ล้านบาท

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 TICON DEMCO 11 มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 4 ล้านบาท

(3) บริษัท ทีพาร์ค บีเอฟทีแซด จำกัด (TPARK BFTZ Company Limited: TPARK BFTZ) ถือหุ้นโดย TPARK ร้อยละ 60 และถือหุ้นโดย บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 40 ของทุนจดทะเบียน TPARK BFTZ จัดตั้งขึ้นในเดือนตุลาคม 2559 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาคลังสินค้าให้เช่า และ/หรือขาย ในโครงการบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 TPARK BFTZ มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 350 ล้านบาท

นอกจากนี้ บริษัทมีการลงทุนใน**บริษัทร่วม** ได้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ไทคอน PT SLP Surya TICON Internusa และ บริษัท ทีอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

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

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

TREIT มีการระดมทุนครั้งแรกในปี 2557 และมีการเพิ่มทุน รวมทั้งทำการกู้ยืมเงินกู้ระยะยาวในปี 2558 เพื่อซื้อโรงงานและคลังสินค้าจาก TICON และ TPARK และลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าอาคารจาก TICON และ TPARK นอกจากนี้ ในช่วงเดือนธันวาคม ของปี 2560 TREIT ได้ดำเนินการรับโอนทรัพย์สินจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติกส์ และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทำให้ปัจจุบัน TREIT มีโรงงานจำนวน 298 หลัง (พื้นที่รวม 745,535 ตารางเมตร) และคลังสินค้าจำนวน 192 ยูนิต (พื้นที่รวม 739,125 ตารางเมตร) ตามลำดับ ทั้งนี้ TICON และ TPARK ได้มีข้อผูกพันในการซื้อโรงงานและคลังสินค้าคืนจาก TREIT

TICON และ TPARK ได้รับการว่าจ้างให้เป็นผู้บริหารโรงงาน และคลังสินค้าที่ขาย/ให้เช่าแก่ TREIT และได้รับค่าจ้างบริหารจาก TREIT

TREIT มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง ในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิหลังปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ ซึ่งกำไรสุทธิของกองทรัสต์ดังกล่าว เป็นกำไรที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 TREIT มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 9.7864 บาทต่อหน่วย

ณ สิ้นปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีการลงทุนใน TREIT คิดเป็นร้อยละ 22 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่ออกทั้งหมด

การขายโรงงาน/คลังสินค้าให้แก่ TREIT ถือเป็นช่องทางการระดมทุนของบริษัททางหนึ่ง เพื่อนำเงินที่ได้มาใช้จ่ายกิจการของบริษัท นอกเหนือจากแหล่งเงินทุนจากผลการดำเนินงานของบริษัท และแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืม การพิจารณาขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TREIT นั้น บริษัทจะคำนึงถึงความเหมาะสมของปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในแต่ละช่วงเวลา โดยคำนึงถึงผลตอบแทนสูงสุดต่อผู้ถือหุ้น

## (2) PT SLP Surya TICON Internusa (“SLP”)

SLP เป็นบริษัทร่วมทุนในประเทศอินโดนีเซีย ซึ่งบริษัทได้ลงนามในสัญญาร่วมลงทุนในวันที่ 7 เมษายน 2558 เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาโรงงาน และคลังสินค้าเพื่อให้เช่า และ/หรือขายในประเทศอินโดนีเซีย

ปัจจุบัน SLP มีทุนจดทะเบียน 185.6 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ และทุนชำระแล้ว 46.4 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ โดย SLP ได้ดำเนินการพัฒนาโรงงาน และคลังสินค้าเพื่อให้เช่า และ/หรือขายในโครงการ Suryacipta Technopark ซึ่งปัจจุบันมีคลังสินค้าที่สร้างเสร็จและมีผู้เช่าแล้วจำนวน 28 ยูนิต พื้นที่ให้เช่ารวม 65,631 ตารางเมตร และอยู่ระหว่างการก่อสร้าง 6 ยูนิต พื้นที่ประมาณ 5,000 ตารางเมตร โดยทั้งนี้ มีการรับรู้รายได้จากการดำเนินงานของ SLP แล้ว

ณ สิ้นปี 2560 TICON (HK) Limited และ Mitsui & Co., Ltd. แต่ละบริษัทถือหุ้นร้อยละ 25 และ PT Surya Semesta Internusa Tbk ถือหุ้นร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของ SLP

## (3) บริษัท ทีอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“ทีอาร์เอ”)

ทีอาร์เอ เป็นบริษัทร่วมทุนบริษัท กับบริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) และบริษัท นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย จำกัด ซึ่งจดทะเบียนเมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2560 เพื่อประกอบกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ปัจจุบัน ทีอาร์เอ มีทุนจดทะเบียน 1.0 ล้านบาท และทุนชำระแล้ว 1.0 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2560 บริษัทถือหุ้นร้อยละ 50 และบริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) และบริษัท นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 25 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของ ทีอาร์เอ

นอกจากนี้ บริษัทมีเงินลงทุนใน**บริษัทที่เกี่ยวข้อง** คือ บริษัท บางกอกคลับ จำกัด เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.11 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท บางกอกคลับ จำกัด เพื่อวัตถุประสงค์ในการให้บริการของบริษัทดังกล่าว

## ลักษณะการประกอบธุรกิจ

## 1. ภาพรวมของธุรกิจ

บริษัทประกอบธุรกิจเป็นผู้ก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าให้เช่า ในนิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรม เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม และทำเลอื่นที่มีศักยภาพในประเทศไทย โดยโรงงานของบริษัทตั้งอยู่ในนิคม/สวน/เขต/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม 18 แห่ง ดังต่อไปนี้

ที่ตั้ง	จังหวัด
นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	พระนครศรีอยุธยา
นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	พระนครศรีอยุธยา
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-อยุธยา	พระนครศรีอยุธยา
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร	ชลบุรี
นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง	ชลบุรี
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี	ชลบุรี
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (4 แห่ง)	ชลบุรี
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้	ระยอง
นิคมอุตสาหกรรมบางปู	สมุทรปราการ
นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย	สมุทรปราการ
เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร	ปทุมธานี
นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง	กรุงเทพมหานคร
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-ระยอง	ระยอง
เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี	ปราจีนบุรี
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-ปราจีนบุรี	ปราจีนบุรี

คลังสินค้าของบริษัทตั้งอยู่ในพื้นที่ 33 ท่าเล ดังต่อไปนี้

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

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

## 2. โครงสร้างรายได้

ในช่วงหลายปีที่ผ่านมาจนถึงปี 2558 บริษัทมีรายได้จากการขายโรงงาน/คลังสินค้ามีสัดส่วนสูงที่สุดเมื่อเทียบกับรายได้รวมของบริษัท เนื่องจากหลายปีที่ผ่านมาบริษัทมีการขายโรงงาน/คลังสินค้า ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นจำนวนมาก เพื่อนำเงินที่ได้มาใช้จ่ายยธุรกิจของบริษัท แต่ในปี 2559 บริษัทได้มีการขายโรงงาน/คลังสินค้า ให้แก่กองทุนทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (TREIT) เนื่องจากการเสนอขายดังกล่าวให้แก่ TREIT ต้องถูกยกเลิกตามเงื่อนไขภายใต้สัญญาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนที่ลงนามระหว่างบริษัท และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้ง (ประเทศไทย) จำกัด (FPHT) และจากการเพิ่มทุนดังกล่าวทำให้ในปี 2560 บริษัทมีเงินทุนในจำนวนเพียงพอต่อการขยายธุรกิจ จึงไม่มีการเสนอขายโรงงานและคลังสินค้า ให้แก่ TREIT

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา รายได้ค่าเช่าและบริการ และรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นรายได้หลักที่สำคัญของบริษัท บริษัทยังมีรายได้อื่น ๆ อีกหลายประเภท ซึ่งมีสัดส่วนเล็กน้อยแตกต่างกันไปในแต่ละปี ทั้งนี้ โปรดดูการวิเคราะห์โครงสร้างรายได้เพิ่มเติมในหัวข้อ “คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ”

โครงสร้างรายได้	2558		2559		2560	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	3,345.61	62.55	250.68	10.36	194.36	8.06
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	1,048.55	19.60	1,172.12	48.44	1,372.60	56.94
รายได้ค่าบริการจัดการจากบริษัทร่วม	204.12	3.81	201.12	8.31	239.15	9.92
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธี ส่วนได้เสีย	248.47	4.65	252.22	10.42	274.66	11.40
กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ บริษัทร่วม	246.69	4.61	294.95	12.19	48.30	2.00
รายได้อื่น ๆ	255.65	4.78	248.76	10.28	281.49	11.68
<b>รวม</b>	<b>5,349.09</b>	<b>100.00</b>	<b>2,419.85</b>	<b>100.00</b>	<b>2,410.56</b>	<b>100.00</b>



### 3. ผลิตภัณฑ์และบริการ

#### 3.1 ผลิตภัณฑ์

##### ก. โรงงานสำเร็จรูป

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

บริษัทเลือกทำเลที่ตั้งสำหรับการพัฒนาโรงงาน โดยพิจารณาจากความต้องการของลูกค้าในปัจจุบัน และการคาดการณ์ในอนาคต นอกจากนี้ ยังพิจารณาถึงเขตส่งเสริมการลงทุนของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ความสะดวกในการเดินทางไปยังท่าเรือสนามบิน ระยะห่างจากกรุงเทพมหานคร ตลอดจนระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ได้มาตรฐานของทำเลที่ตั้งนั้น ๆ

บริษัทมีการพัฒนาโรงงานทั้งในเขตส่งออก และเขตทั่วไปตามความต้องการของลูกค้า ซึ่งจะแตกต่างกันในแต่ละทำเลที่ตั้ง ตัวอย่างเช่น ความต้องการโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ซึ่งอยู่ติดกับท่าเรือน้ำลึกที่สำคัญของประเทศไทย โดยส่วนใหญ่จะเป็นความต้องการของโรงงานในเขตส่งออก

โรงงานของบริษัทมีลักษณะเป็นอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยเพื่อใช้เป็นสำนักงาน ซึ่งก่อสร้างในบริเวณพื้นที่ดินที่มีรั้วกันเป็นสัดส่วน พร้อมด้วยบ่อขุดน้ำ พื้นที่จอดรถ และพื้นที่สำหรับขนถ่ายสินค้า ทั้งนี้ โรงงานที่บริษัทพัฒนาขึ้นเป็นแบบมาตรฐาน แต่สามารถดัดแปลงให้เหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าได้ ขนาดของโรงงานมีตั้งแต่ 550 ถึง 12,000 ตารางเมตร ซึ่งโดยส่วนใหญ่มีขนาดประมาณ 1,500 ถึง 3,000 ตารางเมตร โรงงานของบริษัทที่สร้างมีขนาดเล็ก เนื่องจากปัจจุบันแนวโน้มความต้องการโรงงานขนาดเล็กของลูกค้ามีสูงขึ้น นอกจากนี้พื้นที่โรงงานสามารถรับน้ำหนักได้ตั้งแต่ 1 ถึง 3 ตันต่อตารางเมตร ตัวอาคารก่อสร้างโดยใช้โครงสร้างหลังคาเหล็ก ซึ่งไม่ต้องมีเสารองรับหลังคาโรงงาน ทำให้ได้พื้นที่ใช้สอยสูงสุด

นอกจากโรงงานสำเร็จรูปแล้ว บริษัทยังให้บริการสร้างโรงงานตามแบบที่ลูกค้าต้องการ ซึ่งโดยทั่วไปจะมีขนาดใหญ่กว่าโรงงานสำเร็จรูปของบริษัท

สัญญาเช่าระหว่างลูกค้ากับบริษัทเกือบทั้งหมดมีอายุสัญญา 3 ปี โดยเปิดโอกาสให้ลูกค้ามีทางเลือกในการต่อสัญญาเช่าได้ นอกจากนี้ บริษัทยังให้ทางเลือกแก่ลูกค้าในการเปลี่ยนไปเช่าโรงงานอื่นของบริษัทในทำเลที่ตั้งหรือขนาดที่แตกต่างไป ตลอดจนให้ทางเลือกแก่ลูกค้าในการซื้อโรงงาน

บริษัทกำหนดให้ลูกค้าชำระเงินมัดจำ จำนวน 3 - 6 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการตามแต่ละตกลงกัน

ณ สิ้นปี 2558 2559 และ 2560 บริษัทมีโรงงานให้เช่าแก่ลูกค้า โรงงานว่างพร้อมให้เช่า และโรงงานที่อยู่ระหว่างการพัฒนาดังนี้

	สิ้นปี 2558		สิ้นปี 2559		สิ้นปี 2560	
	จำนวน โรงงาน	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน โรงงาน	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน โรงงาน	พื้นที่เช่า (ตรม.)
โรงงานที่มีสัญญาเช่า	64	165,380	76	184,505	84	200,330
โรงงานว่างพร้อมให้เช่า	71	195,250	79	215,275	69	194,450
<b>รวม</b>	<b>135</b>	<b>360,630</b>	<b>155</b>	<b>399,780</b>	<b>153</b>	<b>394,780</b>

อัตราการเข้าโรงงาน (Occupancy rate) ของบริษัท ณ สิ้นปี 2560 อยู่ที่ร้อยละ 51 เพิ่มขึ้นจากปี 2559 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 46 เนื่องจากความต้องการของพื้นที่โรงงานในเขตพื้นที่น้ำท่วมกลับฟื้นตัวขึ้นมาและประกอบมุมมองแง่บวกสำหรับพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) โดยลูกค้าส่วนมากเป็นนักลงทุนขนาดกลาง การเพิ่มขึ้นของพื้นที่การเช่ามาจากกลุ่มลูกค้าอิเล็กทรอนิกส์ และ กลุ่มลูกค้าที่ผลิตชิ้นส่วนรถยนต์ที่ฟื้นตัวกลับมาดีขึ้นอีกครั้งในช่วงปีที่ผ่านมา

อัตราการเข้าโรงงานในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา มี ดังนี้

	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
อัตราการเข้าโรงงาน (ร้อยละ)	46	46	51

ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2560 ลูกค้าที่เข้าโรงงานของบริษัทเป็นผู้ผลิตจากประเทศต่าง ๆ ในอุตสาหกรรมหลายประเภท ดังนี้

อุตสาหกรรม	ร้อยละ	ประเทศ/ภูมิภาค	ร้อยละ
ยานยนต์	31.9	ญี่ปุ่น	41.1
อิเล็กทรอนิกส์ เครื่องใช้ไฟฟ้า	28.9	ยุโรป	24.9
อาหาร	6.5	สิงคโปร์	13.3
ผู้ให้บริการโลจิสติกส์	5.9	อเมริกาเหนือ	10.4
เวชภัณฑ์	4.3	ไทย	2.8
เหล็ก	3.0	อื่น ๆ	7.5
อื่น ๆ	19.5		
รวม	100.0	รวม	100.0

หมายเหตุ : สัดส่วนข้างต้นคำนวณจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในเดือนธันวาคม ปี 2560

**ข. คลังสินค้า**

บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เป็นผู้พัฒนาอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปที่มีคุณภาพระดับสากลเพื่อให้เช่า

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

คลังสินค้าของบริษัทตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นยุทธศาสตร์ที่สำคัญ เหมาะแก่การเป็นศูนย์กระจายสินค้าที่ดี อาคารคลังสินค้าสามารถรองรับการจัดการคลังสินค้าสมัยใหม่ การออกแบบตัวอาคารจะคำนึงถึงระยะทางของช่วงเสา การรับน้ำหนักของพื้นอาคาร ความสูงของอาคาร จำนวนประตูสำหรับขนถ่ายสินค้า และอุปกรณ์ช่วยปรับระดับพื้นให้มีความลาดชันที่เหมาะสมกับความสูงของรถขนส่งสินค้า

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

สัญญาเช่าส่วนใหญ่มีอายุ 3 ปี โดยมีการเปิดโอกาสให้ลูกค้าต่อสัญญาได้ และบริษัทมีการกำหนดให้ลูกค้าชำระค่ามัดจำเป็นจำนวน 3-6 เดือนของค่าเช่าและบริการ อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าที่มีอายุเกิน 3 ปี เริ่มมีสัดส่วนเพิ่มขึ้น สำหรับลูกค้าที่เช่าคลังสินค้าที่มีรูปแบบเฉพาะ

ณ สิ้นปี 2558 2559 และ 2560 บริษัทมีคลังสินค้าให้เช่าแก่ลูกค้า คลังสินค้าว่างพร้อมให้เช่า และคลังสินค้าที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ดังนี้

	สิ้นปี 2558		สิ้นปี 2559		สิ้นปี 2560	
	จำนวน คลังสินค้า	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน คลังสินค้า	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน คลังสินค้า	พื้นที่เช่า (ตรม.)
คลังสินค้าที่มีสัญญาเช่า	80	418,307	101	488,337	126	557,520
คลังสินค้าว่างพร้อมให้เช่า	66	174,207	80	194,230	90	259,100
<b>รวม</b>	<b>146</b>	<b>592,514</b>	<b>181</b>	<b>682,567</b>	<b>216</b>	<b>816,620</b>

อัตราการเช่าคลังสินค้า (Occupancy rate) ของบริษัท ณ สิ้นปี 2560 อยู่ที่ร้อยละ 68 โดยลดลงจากปี 2559 ที่ร้อยละ 72 เนื่องจากในปีที่ผ่านมา บริษัทมีการพัฒนาพื้นที่คลังสินค้าเพิ่มขึ้น 122,676 ตารางเมตร (net leasable area) ตามความต้องการที่เพิ่มขึ้นของตลาด ซึ่งพื้นที่ที่เพิ่งพัฒนานั้นได้มีผู้เช่าแล้วหรืออยู่ในขั้นตอนการเจรจากับผู้เช่า สำหรับในปี 2560 นั้น บริษัทมีพื้นที่การเช่าสุทธิ (net addition) เพิ่มขึ้นจากปี 2559 ที่ 77,077 ตรม. โดยมีปัจจัยหลักมาจากลูกค้ากลุ่มธุรกิจสินค้าอุปโภคบริโภค กลุ่มธุรกิจออนไลน์ และ กลุ่มธุรกิจวัสดุก่อสร้างที่มีการขยายตัวของธุรกิจอย่างมากในปีที่ผ่านมา

อัตราการเช่าคลังสินค้าในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา มีดังนี้

	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
อัตราการเช่าคลังสินค้า (ร้อยละ)	71	72	68

ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2560 ลูกค้าที่เช่าคลังสินค้าของบริษัทเป็นผู้ประกอบการจากประเทศต่าง ๆ ในอุตสาหกรรมหลายประเภท ดังนี้

อุตสาหกรรม	ร้อยละ	ประเทศ/ภูมิภาค	ร้อยละ
ผู้ให้บริการโลจิสติกส์	58.0	ยุโรป	43.7
อุปโภค บริโภค	14.7	ไทย	30.9
ยานยนต์	6.7	ญี่ปุ่น	11.2
เวชภัณฑ์	5.6	อเมริกา	3.6
อาหาร	4.7	เกาหลี	3.4
อุปกรณ์ก่อสร้าง	4.7	อื่น ๆ	7.2
อื่น ๆ	5.6		
<b>รวม</b>	<b>100.0</b>	<b>รวม</b>	<b>100.0</b>

หมายเหตุ : สัดส่วนข้างต้นคำนวณจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของบริษัทในเดือนธันวาคม ปี 2560

### 3.2 บริการ

บริการที่เสนอให้ลูกค้า ได้แก่

#### ➤ การดัดแปลงงานอาคารโรงงาน/คลังสินค้า

บริษัทมีทีมงานออกแบบ ก่อสร้าง ตลอดจนบริหารจัดการโครงการด้วยตนเอง ทำให้บริษัทสามารถให้ความช่วยเหลือลูกค้าในการออกแบบ และดัดแปลงอาคารโรงงาน/คลังสินค้าให้มีความเหมาะสมกับความต้องการเฉพาะของลูกค้าได้

➤ **การจัดหาสาธารณูปโภค**

บริษัทให้ความช่วยเหลือในการจัดหาระบบสาธารณูปโภค รวมถึงให้บริการระบบสาธารณูปโภคเพื่อเพียงพอกับความ ต้องการของลูกค้า

➤ **การขออนุญาตกับหน่วยงานราชการ**

บริษัทให้ความช่วยเหลือเพื่อให้ได้รับใบอนุญาตที่จำเป็นต่อการเริ่มดำเนินการในเวลาอันรวดเร็ว เช่น ใบอนุญาต ประกอบการ นอกจากนี้ บริษัทยังมีบริการให้ความช่วยเหลือลูกค้าในการขอ และต่อใบอนุญาตทำงานในราชอาณาจักร สำหรับพนักงานของ ลูกค้าซึ่งเป็นคนต่างด้าว

➤ **บริการอื่น ๆ**

นอกจากที่กล่าวข้างต้น บริษัทมีการให้ความช่วยเหลือแก่ลูกค้าในเรื่องต่าง ๆ ตามความต้องการเฉพาะของลูกค้าเท่าที่ จะสามารถกระทำได้ เช่น การแนะนำผู้จำหน่ายสินค้า และแนะนำบุคลากรที่สำคัญให้แก่ลูกค้า

#### 4. สิทธิและประโยชน์ที่บริษัทและบริษัทย่อยได้รับ

##### 4.1 สิทธิและประโยชน์จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

ก. โครงการพัฒนาอาคารโรงงานอุตสาหกรรมให้เข้าบางส่วนซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง นิคมอุตสาหกรรม อมตะนคร นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ สวนอุตสาหกรรม โรจนะ-อยุธยา สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-ปราจีนบุรี และเขตอุตสาหกรรมภินทรบุรี ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการ ลงทุนโดยมีสิทธิและประโยชน์ที่สำคัญ ดังนี้

1. ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลมีกำหนดเวลา 8 ปี สำหรับโครงการในเขตอุตสาหกรรมภินทรบุรี (จากปี 2556 ถึง 2564) นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ (จากปี 2556 ถึง 2564 จากปี 2557 ถึง 2565 และจากปี 2558 ถึง 2566) และสวนอุตสาหกรรม โรจนะ-ปราจีนบุรี (จากปี 2557 ถึง 2565) และ 7 ปีสำหรับโครงการในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค นิคมอุตสาหกรรม ปิ่นทอง และสวนอุตสาหกรรมโรจนะ-อยุธยา (จากปี 2555 ถึง 2562) สำหรับนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี (จากปี 2556 ถึง 2563 และจากปี 2557 ถึง 2564) และ 3 ปี สำหรับโครงการในนิคมอุตสาหกรรมเอเชีย (จากปี 2557 ถึง 2560 จากปี 2558 ถึง 2561 จากปี 2559 ถึง 2562 และ จากปี 2560 ถึง 2563) ในกรณีที่ประกอบกิจการขาดทุนในระหว่างนั้นจะสามารถนำผลขาดทุนประจำปีที่เกิดขึ้นในระหว่างเวลานั้นไปหักออกจาก กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นภายหลังระยะเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลโดยมีกำหนดเวลาไม่เกิน 5 ปีนับแต่วันพ้นกำหนดเวลานั้น

2. ได้รับยกเว้นไม่ต้องนำเงินปันผลจากกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ ตลอดระยะเวลาที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลนั้น

3. ได้รับอนุญาตให้นำคนต่างด้าวซึ่งเป็นช่างฝีมือหรือช่างชำนาญการ เข้ามาในราชอาณาจักรได้ตามจำนวนและกำหนด ระยะเวลาที่กำหนดไว้ โดยให้ทำงานเฉพาะตำแหน่งหน้าที่ตามที่กำหนดไว้

4. ได้รับอนุญาตให้นำหรือส่งเงินออกนอกราชอาณาจักรเป็นเงินตราต่างประเทศได้

ข. เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน วังน้อย 2 ศรีราชา ศูนย์คลังสินค้าแหลมฉบัง บางปะกง ศูนย์คลังสินค้าแหลมฉบัง อีสเทิร์นซีบอร์ด ขอนแก่น บางพลี 2 คลังสินค้าในนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี (บ่อวิน) อมตะซิตี้ และอมตะนคร ได้รับการอนุมัติการส่งเสริม การลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนโดยมีสิทธิและประโยชน์ที่สำคัญดังนี้

1. ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลมีกำหนดเวลา 8 ปี สำหรับเขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน ว่างน้อย 2 (จากปี 2557 ถึง 2565) ครีราชา และศูนย์คลังสินค้าแหลมฉบัง (จากปี 2555 ถึง 2563) บางปะกง (จากปี 2558 ถึง 2566) อีสเทิร์นซีบอร์ด (จากปี 2559 ถึง 2567) และขอนแก่น (จากปี 2558 ถึง 2566) และสำหรับคลังสินค้าในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ (จากปี 2558 ถึง 2566 และจากปี 2559 ถึง 2567) และ 7 ปี สำหรับคลังสินค้าในนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี (ปอวิน) และอมตะนคร (จากปี 2558 ถึง 2563 และจากปี 2554 ถึง 2561 ตามลำดับ) และ 3 ปี สำหรับคลังสินค้าในศูนย์คลังสินค้าบางพลี 2 (จากปี 2559 ถึง 2562 และจากปี 2560 ถึง 2563) ในกรณีที่ประกอบกิจการขาดทุนในระหว่างนั้น จะสามารถนำผลขาดทุนประจำปีที่เกิดขึ้นในระหว่างเวลานั้นไปหักออกจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นภายหลังระยะเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลโดยมีกำหนดเวลาไม่เกิน 5 ปีนับแต่วันพ้นกำหนดเวลานั้น

2. ได้รับยกเว้นไม่ต้องนำเงินปันผลจากกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตลอดระยะเวลาที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลนั้น

3. ได้รับการยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรตามที่คณะกรรมการอนุมัติ

#### 4.2 สิทธิและประโยชน์ในเขตอุตสาหกรรมของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.)

จากการที่บริษัทมีการประกอบธุรกิจการจัดสร้างโรงงานมาตรฐานในเขตนิคมอุตสาหกรรมภายใต้การดำเนินงานของกนอ. อยู่ในปัจจุบันบริษัทจึงพึงได้รับสิทธิประโยชน์ในเขตอุตสาหกรรมจากกนอ. ดังนี้

1. สิทธิประโยชน์ด้านภาษีอากร (เฉพาะเขตอุตสาหกรรมส่งออก) ที่สำคัญ ได้แก่ ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมพิเศษอากรขาเข้าภาษีมูลค่าเพิ่มและภาษีสรรพสามิตสำหรับเครื่องจักรอุปกรณ์ต่าง ๆ รวมทั้งวัตถุดิบที่ใช้ในการผลิตและได้รับยกเว้นภาษีอากรสำหรับของส่งออกไปนอกราชอาณาจักร

2. สิทธิประโยชน์ที่ไม่เกี่ยวกับภาษีอากรที่สำคัญ ได้แก่ ผู้ประกอบการจะได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมเพื่อประกอบกิจการได้รับอนุญาตให้นำคนต่างด้าวซึ่งเป็นช่างฝีมือเข้ามาอยู่ในราชอาณาจักรตลอดระยะเวลาที่ได้รับอนุญาต และสามารถส่งเงินออกนอกราชอาณาจักรเป็นเงินตราต่างประเทศได้ หากเงินจำนวนนั้นเป็นเงินทุนนำเข้าหรือเป็นเงินที่มีข้อผูกพันกับต่างประเทศ

3. สิทธิประโยชน์อื่น ๆ

3.1 สามารถยื่นขอใบอนุญาตที่จำเป็นสำหรับการประกอบการทั้งหมดได้จากกนอ. (โดยปกติต้องได้รับอนุมัติจากหลายหน่วยงานราชการ) ได้แก่ ใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินเพื่อประกอบกิจการใบอนุญาตปลูกสร้างและใบอนุญาตประกอบกิจการอุตสาหกรรม ซึ่งนับเป็นความสะดวกอย่างยิ่งในการดำเนินการ

3.2 ได้รับบริการสำหรับผู้ลงทุนในเรื่องคำแนะนำคำปรึกษาเอกสารต่าง ๆ

#### 4.3 สิทธิประโยชน์จากการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัทได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับเงินปันผลรับจากการลงทุนใน TFUND TLOGIS และ TGROWTH ซึ่งเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หากบริษัทถือหน่วยลงทุนดังกล่าวตลอดช่วงเวลา 3 เดือนก่อนและหลังการจ่ายเงินปันผลของกองทุน

### 5. ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

#### 5.1 ธุรกิจโรงงานพร้อมเช่า

ธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปพร้อมเช่าถือเป็นธุรกิจที่สำคัญต่อผู้ประกอบการชาวต่างชาติที่เข้ามาตั้งฐานการผลิตในประเทศไทย โดยเฉพาะผู้ประกอบการขนาดกลางและเล็ก (SMEs) ซึ่งอาจเลือกเช่าโรงงานเพื่อลดต้นทุนในการดำเนินการและ เพื่อเพิ่มความรวดเร็วในการเริ่ม

การผลิต และลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนต่าง ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง หากการให้เช่าโรงงานนั้น มีบริการแบบครบวงจรเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ประกอบการ

การที่ประเทศไทยตั้งอยู่ในทำเลที่เชื่อมต่อประเทศอื่นในภูมิภาคซึ่งเปรียบเสมือนศูนย์กลางของ ภูมิภาค CLMV มีแรงงานที่มีทักษะ และมีระบบโครงสร้างพื้นฐานที่คึกคัก ได้ดึงดูดนักลงทุนจากต่างประเทศ โดยเฉพาะประเทศญี่ปุ่น ประเทศจีน และประเทศยุโรป ให้ใช้ประเทศไทยเป็นฐานการผลิต โดยนโยบายส่งเสริมการลงทุนต่างๆของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) และ โครงการระเบียงเศรษฐกิจ ภูมิภาคตะวันออก (EEC) ของรัฐบาลได้มีส่วนสนับสนุนการขยายตัวของพื้นที่อุตสาหกรรม และความต้องการของผู้ประกอบการต่างประเทศในประเทศไทยและพื้นที่เขต EEC มากยิ่งขึ้น

### ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

ผู้พัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าแบ่งออกเป็น 3 ประเภท คือ

- ผู้พัฒนาโรงงานบนที่ดินอุตสาหกรรมที่ตนเองพัฒนาขึ้น ได้แก่ เจ้าของนิคมอุตสาหกรรม เช่น บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลด์ จำกัด และ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด (มหาชน)
- ผู้พัฒนาโรงงานบนที่ดินอุตสาหกรรมที่ซื้อหรือเช่าจากเจ้าของที่ดินอุตสาหกรรมในทำเลที่ตั้งที่หลากหลาย เช่น บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
- ผู้พัฒนาโรงงานรายย่อยอื่น ๆ ในตลาด ซึ่งบริษัทไม่ถือว่าเป็นคู่แข่งโดยตรงเนื่องจากผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าขนาดเล็ก ที่มีความต้องการเช่าโรงงานด้วยต้นทุนที่ไม่สูงนัก

โดยถึงแม้ว่าการแข่งขันโดยรวมของธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปพร้อมเช่า นั้นค่อนข้างสูง บริษัทเป็นผู้พัฒนาโรงงานให้เช่าที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย และมีความได้เปรียบในด้านของทำเลที่มีศักยภาพและหลากหลาย และ การมีบริการที่ครบวงจร ซึ่งรวมถึงการติดต่อขอใบอนุญาตต่าง ๆ กับหน่วยงานราชการ และการขอรับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI

ลูกค้าเป้าหมายของบริษัทสำหรับธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปพร้อมเช่า คือ ผู้ผลิตชิ้นส่วนให้แก่ผู้ประกอบการขนาดใหญ่ ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในอุตสาหกรรมยานยนต์และอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ โดยความเสี่ยงในการเลิกเช่าเมื่อหมดสัญญาของลูกค้ากลุ่มโรงงานนั้นค่อนข้างต่ำ เนื่องจากลูกค้ามีการลงทุน และติดตั้งอุปกรณ์เครื่องจักร และสายการผลิตต่าง ๆ เข้ากับโรงงาน ทำให้ความสามารถในการโยกย้ายนั้นยาก โดยลูกค้าส่วนมากจะทำการต่อสัญญาเช่ากับบริษัทเมื่อสัญญาหมดอายุ เว้นเสียแต่จะเลิกการผลิตหรือมีความต้องการที่จะขยายพื้นที่เช่า ซึ่งบริษัทที่มีความสามารถที่จะเสนอทำเลและขนาดโรงงานอื่น ๆ ตามความต้องการที่เปลี่ยนแปลงของลูกค้าได้ โดยถึงแม้ว่าบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) จะถือเป็นคู่แข่งโดยตรงของบริษัท บริษัทมีขนาดโรงงานและพื้นที่ในการให้เช่าที่หลากหลายกว่ามาก โดยในปี 2560 บริษัทมีส่วนแบ่งในตลาดการให้เช่าโรงงานอุตสาหกรรมร้อยละ 48.5 (รวมส่วนที่บริษัทบริหารให้แก่ กองทรัสต์ TREIT ร้อยละ 37) ตามการสำรวจของบริษัท ซีบี ธีราร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ณ ไตรมาส 3/2560

นอกจากนี้ บริษัทยังมีบริการรับสร้างโรงงานแบบ Built-to-suit ซึ่งกลุ่มลูกค้าเป้าหมายจะเป็นกลุ่มลูกค้าในอุตสาหกรรมขนาดกลางถึงใหญ่ และมีระยะเวลาสัญญาเช่าที่ค่อนข้างยาว ทำให้บริษัทมีรายได้ที่แน่นอนในระยะยาวมากขึ้น

## 5.2 ธุรกิจคลังสินค้าพร้อมเช่า

ธุรกิจคลังสินค้าให้เช่าเป็นธุรกิจที่สำคัญในการสนับสนุนธุรกิจโลจิสติกส์และการกระจายสินค้าของประเทศ โดยระบบการจัดการด้านโลจิสติกส์ที่มีประสิทธิภาพจะเป็นปัจจัยที่ส่งเสริมให้ผู้ประกอบการต่างประเทศใช้ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางการกระจายสินค้าระดับภูมิภาค และทำให้เกิดการลงทุนจากต่างประเทศเพิ่มขึ้น โดยในปัจจุบันคลังสินค้าให้เช่าจะกระจายอยู่ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล ศูนย์กระจายสินค้าในจังหวัดสำคัญของแต่ละภาคของประเทศ และในเขตท่าเรือแหลมฉบังและท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ

### ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

ผู้พัฒนาลังสินค้าให้เช่าแบ่งได้เป็น 2 ประเภท คือ

- ผู้พัฒนาลังสินค้าที่มีคุณภาพเพื่อขายและเช่า ได้แก่ บริษัท ดับบลิวเอชเอคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)
- ผู้พัฒนาลังสินคารายย่อยอื่น ๆ ซึ่งบริษัทไม่ถือว่าเป็นคู่แข่งโดยตรงเนื่องจากผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าขนาดเล็ก ที่มีความต้องการเช่าด้วยต้นทุนที่ต่ำสูงนัก และรูปแบบโครงสร้างของอาคารอาจไม่ได้มาตรฐานการรับน้ำหนักระดับสากล

โดยสำหรับการแข่งขันกับคู่แข่งโดยตรงของบริษัทนั้น บริษัทมีความได้เปรียบจากทำเลที่ตั้งที่หลากหลายและมีศักยภาพ และยังมีที่ดินพร้อมสร้างเพื่อนำมาต่อ ยอดสำหรับลูกค้ากลุ่ม Built-to-suit

โดยกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัท ได้แก่

- ผู้ประกอบการธุรกิจขนส่งและบริหารคลังสินค้า (Logistics service providers) ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นบริษัทชั้นนำจากในประเทศและต่างประเทศ โดยบริษัทเหล่านี้มีความสามารถในการบริหารจัดการโดยใช้ระบบ software และระบบจัดการที่ทันสมัย และโดยทั่วไปจะไม่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แต่มีความต้องการเช่าคลังสินค้า
- ผู้ประกอบการประเภทศูนย์กระจายสินค้าด้วยระบบที่ทันสมัย (Distribution center) และผู้ประกอบการศูนย์จัดจำหน่ายชิ้นส่วนและผลิตภัณฑ์ระหว่างประเทศ (International procurement office)
- ผู้ผลิตและผู้ค้าปลีกขนาดใหญ่ โดยลูกค้ากลุ่มนี้มีความต้องการที่จะจัดตั้งศูนย์กระจายสินค้า เพื่อจัดส่งสินค้าไปยังลูกค้า และผู้บริโภคทั้งในเขตกรุงเทพฯ และภูมิภาคต่าง ๆ
- กลุ่มบริษัทนำเข้าและส่งออก ซึ่งมีความต้องการใช้อาคารคลังสินค้าที่ตั้งอยู่ใกล้สนามบินและท่าเรือโดยเฉพาะอย่างยิ่งพื้นที่เขตปลอดอากร
- ผู้ประกอบการธุรกิจออนไลน์ และธุรกิจอีคอมเมิร์ซ ทั้งที่มาจากต่างประเทศและในประเทศ
- ผู้ประกอบการอื่น ๆ ที่มีธุรกิจสนับสนุนการกระจายสินค้าและกิจการโลจิสติกส์ เช่น ผู้ให้บริการขนส่งสินค้าและบริการขนส่ง ผู้ให้บริการบรรจุสินค้าและถ่ายบรรจุสินค้า ผู้ให้บริการสร้างมูลค่าเพิ่ม (การตรวจสอบคุณภาพ การติดฉลาก การซ่อมแซม และการประกอบ/บรรจุสินค้า) รวมถึงผู้ให้บริการเช่าอุปกรณ์ขนถ่าย ผู้ให้บริการแรงงานชั่วคราวและยกขนสินค้า เป็นต้น

ทั้งนี้ บริษัทมีกลยุทธ์ส่งเสริมการตลาดที่สำคัญ ได้แก่ การติดต่อลูกค้ากลุ่มเป้าหมายเองโดยตรง และการติดต่อผ่านตัวกลางต่าง ๆ เช่น ติดต่อผู้ผลิตรายใหญ่เพื่อเสนอบริการให้เช่าโรงงาน/คลังสินค้าให้แก่ลูกค้าของผู้ผลิตเหล่านั้น การติดต่อผ่านหน่วยงานรัฐบาล สถานทูต สำนักงานการค้า สมาคมหอการค้า เจ้าของนิคมอุตสาหกรรม ตัวแทนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และตัวกลางอื่น ๆ นอกจากนี้ บริษัทยังมีการใช้สื่อทางการตลาดประเภทอื่นที่มีประสิทธิภาพตามความเหมาะสม ได้แก่ การเข้าร่วมงานสัมมนา งานแสดงสินค้า และการประชุมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งภายในและต่างประเทศ

### ภาวะอุตสาหกรรมโดยรวม

ธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า เป็นธุรกิจที่ภาครัฐให้ความสำคัญและให้การสนับสนุนอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ประเทศไทยได้เผชิญการแข่งขันจากประเทศเพื่อนบ้านในหลายปีที่ผ่านมา โดยเฉพาะประเทศเวียดนามซึ่งมีแรงงานจำนวนมากที่อายุน้อยและค่าแรงต่ำ ส่งผลให้ผู้ประกอบการต่างชาติมีการพิจารณาย้ายฐานการผลิตออกจากประเทศไทยไปยังประเทศเพื่อนบ้าน ดังนั้น เพื่อเป็นการเพิ่มขีดความสามารถของประเทศ ภาครัฐจึงเสนอนโยบายโครงการระเบียงเขตเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) ซึ่งเป็นแผนยุทธศาสตร์ประเทศภายใต้ไทยแลนด์ 4.0 เพื่อยกระดับเขตเศรษฐกิจ EEC ให้เป็นเขตพัฒนาอุตสาหกรรมระดับโลก โดยคาดการณ์ว่าการลงทุนใน EEC จะกระตุ้นให้เศรษฐกิจขยายตัวเฉลี่ยราว 5% ต่อปี สร้างการจ้างงานในภาคอุตสาหกรรมและบริการ 100,000 อัตราต่อปี และสามารถดึงดูดการลงทุนได้มากกว่า 1.9 ล้านล้านบาท โดยเฉพาะจากอุตสาหกรรมเป้าหมาย ได้แก่ ยานยนต์สมัยใหม่ อิเล็กทรอนิกส์ ดิจิทัล และอากาศยาน

ในปี 2560 ภาวะอุตสาหกรรมโดยรวมของธุรกิจโรงงานให้เข้ายังอยู่ในภาวะทรงตัว ซึ่งเป็นผลกระทบสืบเนื่องมาจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจตั้งแต่ปี 2558 และ 2559 อย่างไรก็ตาม ภาวะอุตสาหกรรมโดยรวมเริ่มมีแนวโน้มที่ดีขึ้นในช่วงปลายปี 2560 จากการขยายตัวของภาคการส่งออกไปยังประเทศสหรัฐอเมริกา ยุโรป และจีน โดยเฉพาะสินค้าในกลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ซึ่งเติบโตถึงร้อยละ 14.6 รวมไปถึงการเติบโตของยอดขายรถยนต์ภายในประเทศ โดยตัวเลขสถิติการลงทุนจากต่างประเทศ (FDI) เพิ่มขึ้นจากปีที่แล้วเล็กน้อยประมาณร้อยละ 5

สำหรับธุรกิจคลังสินค้าให้เช่านั้น อุปสงค์และอุปทานยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่องในปี 2560 สืบเนื่องมาจากความต้องการที่เพิ่มขึ้นของผู้ประกอบการ Third Party Logistics Provider หรือ 3PL และการขยายตัวของธุรกิจ E-Commerce โดยศูนย์วิจัยกสิกราคาดว่าธุรกิจคลังสินค้าน่าจะขยายตัวร้อยละ 5.3 - 7.6 ในปี 2560 ทั้งนี้แม้ว่าอุปทานของคลังสินค้าให้เช่าจะเพิ่มมากขึ้น อุปสงค์ของคลังสินค้าให้เช่ายังคงคาดว่าจะมีอย่างต่อเนื่อง เพราะผู้ประกอบการรวมทั้งบริษัทที่เชี่ยวชาญด้านโลจิสติกส์เหล่านี้ มีนโยบายไม่ต้องการลงทุนเพื่อเป็นเจ้าของคลังสินค้า และจะมุ่งหวังให้ผู้ให้บริการที่มีประสิทธิภาพและความเชี่ยวชาญด้านการพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าเป็นผู้ให้บริการดังกล่าว

#### กลยุทธ์ทางธุรกิจโดยรวม

- **ตั้งเป้าเป็นผู้นำในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอุตสาหกรรมให้เชาระดับสากล**

ในปัจจุบัน บริษัทเป็นผู้นำในการพัฒนาโรงงาน/คลังสินค้าให้เช่าประเภท Ready Built อันดับหนึ่งของประเทศไทย ซึ่งมีการพัฒนาและบริหารโรงงาน และ คลังสินค้าแล้วเสร็จมากกว่า 2.5 ล้านตรม โดยในอนาคตบริษัทยังจะคงการพัฒนาโครงการประเภท Ready Built ในทำเลที่มีศักยภาพสูงและมีความต้องการของลูกค้า โดยบริษัทจะลดความเสี่ยงจากการหาผู้เช่าโดยมีมาตรการเปิดให้ลูกค้าสามารถเช่าล่วงหน้า (Pre-lease) โครงการของบริษัทที่กำลังจะพัฒนาได้

นอกจากนี้ บริษัทยังมีเป้าหมายที่จะเพิ่มสัดส่วนการพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าประเภท Built-to-Suit โดยจะนำองค์ความรู้และประสบการณ์ของบริษัทในเครือกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ เซ็นเตอร์พอยท์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทมาปรับใช้ โดยการพัฒนาโครงการ Built-to-Suit จะมีการทำงานร่วมกันกับลูกค้าตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบเพื่อให้รองรับความต้องการเฉพาะของลูกค้า เทคโนโลยีและนวัตกรรมใหม่ ๆ รวมทั้ง การพัฒนาอาคารสีเขียวตามมาตรฐานระดับโลก เช่น LEED และ EDGE

- **บริหารสินทรัพย์อย่างเบ็ดเสร็จ (Asset Management Strategy)**

บริษัทมีความร่วมมือกับเครือกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ เซ็นเตอร์พอยท์ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท จัดตั้งทีมงานในการบริหารสินทรัพย์ของบริษัทอย่างเบ็ดเสร็จ โดยได้ทำการศึกษาโรงงานและคลังสินค้าทั้งหมดของบริษัท เพื่อพิจารณาการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์เหล่านั้น โดยสินทรัพย์บางอย่างอาจสามารถนำมาดัดแปลง ปรับเปลี่ยนโครงสร้าง หรือปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย เช่น การปรับเปลี่ยนคลังสินค้าให้เป็นโรงงานหรือเป็นโครงการ Built-to-Suit การปรับเปลี่ยนขนาดของอาคารให้เป็นไปตามความต้องการของตลาด หรือแม้แต่การร่วมมือกับพันธมิตรในการลงทุนและพัฒนาสินทรัพย์เหล่านั้นให้เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น รวมถึงการขายสินทรัพย์เหล่านั้นให้กับผู้ประกอบการรายอื่นหรือผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรม

ทั้งนี้ การบริหารสินทรัพย์ของบริษัทอย่างเบ็ดเสร็จ จะช่วยให้บริษัทใช้สินทรัพย์ปัจจุบันให้เกิดประโยชน์อย่างสูงสุด และยังสามารถนำรายได้ที่เพิ่มขึ้นมาเสริมสภาพคล่อง และนำมาลงทุนพัฒนาโครงการในธุรกิจของบริษัทอีกด้วย

- **เพิ่มศักยภาพให้กับโรงงานและคลังสินค้า**

บริษัทมีแผนปรับปรุงและเพิ่มศักยภาพให้กับโรงงานและคลังสินค้า โดยนอกเหนือจากการปรับปรุงเบื้องต้นและการปรับแบบให้เป็นไปตามความต้องการของลูกค้า บริษัทยังอยู่ระหว่างการศึกษานำเอาเทคโนโลยีและนวัตกรรมใหม่ๆ มาปรับใช้ เช่น การนำระบบอัตโนมัติในกระบวนการผลิต (Automation) หรือการพัฒนาโรงงานอัจฉริยะ (Smart Factory) เพื่อเตรียมพร้อมและสนองนโยบายภาครัฐในการยกระดับอุตสาหกรรมแห่งอนาคต หรือ Thailand 4.0



- **ต่อ ยอด ยอดสู่ธุรกิจที่เกี่ยวข้อง**

บริษัทได้เล็งเห็นความสำคัญของการต่อยอดสู่ธุรกิจที่เกี่ยวข้องอื่นๆ โดยอยู่ในระหว่างการศึกษาธุรกิจด้านดิจิทัลและดาต้า เซ็นเตอร์ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ครบวงจรหรือโครงการมิกซ์ยูสโดยมีอสังหาริมทรัพย์อุตสาหกรรมเป็นตัวหลัก และการศึกษาเขตธุรกิจ และเขตการค้าควบคู่กับศูนย์โลจิสติกส์ โดยบริษัทคาดว่าธุรกิจเหล่านี้จะสร้างแพลตฟอร์มในการต่อยอดและเพิ่มมูลค่าให้กับธุรกิจในปัจจุบัน

- **การขยายฐานลูกค้าสู่ประเทศในกลุ่มอาเซียน**

บริษัทมีกลยุทธ์ที่จะขยายธุรกิจสู่ประเทศในกลุ่มอาเซียนนอกเหนือจากประเทศอินโดนีเซีย โดยเฉพาะในกลุ่มประเทศซีแอลเอ็มวี (CLMV) ซึ่งประเทศดังกล่าวนี้ยังมีศักยภาพสูง มีการเติบโตทางเศรษฐกิจสูงในขณะนี้ค่าแรงยังต่ำกว่าประเทศไทย และยังมีความต้องการของอสังหาริมทรัพย์ประเภทอุตสาหกรรมทั้งในด้านโรงงานและคลังสินค้า โดยบริษัทสามารถให้บริการได้อย่างหลากหลายและมีผลิตภัณฑ์ที่ครบวงจร

## 6. **การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ**

บริษัทสร้างโรงงาน/คลังสินค้าบนที่ดินที่มีศักยภาพ ด้วยทีมงานออกแบบและทีมงานก่อสร้างของบริษัทเอง ซึ่งช่วยให้เกิดความคล่องตัวในการบริหารงานก่อสร้าง อีกทั้งช่วยให้ต้นทุนการก่อสร้างของบริษัทอยู่ในระดับต่ำ

วัสดุก่อสร้างที่สำคัญในการก่อสร้างโรงงาน/คลังสินค้าของบริษัท ได้แก่ เหล็ก และคอนกรีต ทั้งนี้บริษัทสามารถสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างได้จากผู้ผลิตหลายรายด้วยคุณภาพและราคาที่ใกล้เคียงกัน

## 7. **งานระหว่างก่อสร้าง**

ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2560 บริษัทไม่มีงานระหว่างก่อสร้าง

## ปัจจัยความเสี่ยง

### 1. ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจโดยรวม

#### 1.1 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ การเมืองภายในประเทศ

ในภาวะที่ประเทศไทยมีบรรยากาศการลงทุนที่ไม่สดใสเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงทางการเมือง ความต้องการโรงงานหรือคลังสินค้าให้เช่าก็อาจจะไม่ขยายตัวหรือขยายตัวในอัตราที่ต่ำกว่าปกติ อย่างไรก็ตาม บริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวและได้ดำเนินการเพื่อช่วยลดทอนผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับบริษัท อาทิเช่น ติดตามสถานการณ์ของลูกค้าย่างใกล้ชิด กระชับความสัมพันธ์กับลูกค้าปัจจุบันอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ และเร่งสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายใหม่ ๆ นอกจากนี้บริษัทยังมีนโยบายควบคุมปริมาณการก่อสร้างอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าใหม่ให้เป็นไปตามความต้องการของตลาดในแต่ละช่วงเวลา เพื่อไม่ให้มีจำนวนของอาคารและพื้นที่ให้เช่าคงเหลือมากเกินไป

ทั้งนี้ บริษัทคาดว่ามาตรการพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) ของภาครัฐจะช่วยส่งเสริมภาวะการลงทุนจากต่างประเทศในอนาคต รวมถึงความต้องการโดยรวมของโรงงานและคลังสินค้าในประเทศอีกด้วย

#### 1.2 ความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

บริษัทประกอบธุรกิจเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าในการอุตสาหกรรมซึ่งต้องใช้เงินลงทุนปริมาณสูงในการซื้อที่ดินและก่อสร้าง เงินลงทุนส่วนหนึ่งเป็นเงินกู้ยืมมาจากสถาบันการเงินและการออกหุ้นกู้โดยบริษัท ต้นทุนของเงินกู้ยืมเหล่านั้นก็คือดอกเบี้ยซึ่งผันผวนไปตามอัตราดอกเบี้ยในตลาดเงิน อย่างไรก็ตาม บริษัทมีเพียงหนี้สินและหุ้นกู้ที่อยู่ในสกุลเงินบาทเท่านั้น

ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยจะส่งผลกระทบต่อบริษัทมากที่สุดหากบริษัทมีภาระหนี้ที่ต้องชำระดอกเบี้ยในอัตราลอยตัว ในปีที่ผ่านมา บริษัทใช้กลยุทธ์แปลงหนี้ที่เป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินมาเป็นหุ้นกู้เพื่อช่วยลดภาระดอกเบี้ยซึ่งโดยส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยเป็นแบบลอยตัว โดยออกหุ้นกู้หลายรุ่น มีระยะเวลาครบกำหนดหลากหลายแตกต่างกัน ซึ่งส่วนมากมีอัตราดอกเบี้ยเป็นแบบคงที่ เพื่อบริหารภาระดอกเบี้ยของบริษัทให้ได้ประสิทธิภาพสูงสุด ต่อมาในเดือนมกราคม 2560 บริษัทได้รับเงินเพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ซึ่งบริษัทได้จัดสรรเงินจำนวนหนึ่งจากเงินเพิ่มทุนที่ได้รับนั้นไปใช้ชำระคืนหนี้ของบริษัทในระหว่างปี ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีภาระหนี้คงเหลืออยู่ไม่มาก ซึ่งหมายถึงความเสี่ยงของบริษัทจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ยได้ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

#### 1.3 ความเสี่ยงจากการลงทุนในโครงการในอนาคต

บริษัทมีความเสี่ยงจากการลงทุนในโครงการในอนาคตที่ไม่ประสบผลสำเร็จ ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อรายได้หรือกระทบความมั่นคงทางการเงินของบริษัทในระยะยาว ปัจจุบันบริษัทมีวิธีการบริหารความเสี่ยงนี้โดยเพิ่มการพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าตามความต้องการเฉพาะของผู้เช่า (Built-to-Suit) เพิ่มการพัฒนาโรงงานและอุตสาหกรรมซึ่งได้มีการเช่าไว้ก่อน (Pre-lease) จำกัดขนาดของเงินลงทุนในแต่ละโครงการของบริษัทให้มากจนอาจสร้างความเสียหายให้กับโครงสร้างทางการเงินของบริษัทได้ในกรณีที่โครงการไม่ได้รับผลสำเร็จ นอกจากนี้บริษัทยังควบคุมสัดส่วนของเงินลงทุนที่ใช้พัฒนาอาคารแต่ละประเภทให้เป็นไปในทิศทางเดียวกันกับความต้องการของตลาด และควบคุมสัดส่วนของเงินลงทุนในแต่ละจังหวัดไม่ให้เกิดการกระจุกตัวในพื้นที่ใดพื้นที่หนึ่งอีกด้วย

## 2. ความเสี่ยงของธุรกิจพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์

### 2.1 ความเสี่ยงจากสัญญาเช่าระยะสั้น

จากการที่สัญญาเช่าโรงงาน/คลังสินค้าของบริษัทส่วนใหญ่มีอายุ 3 ปี (โดยมีทางเลือกในการต่อสัญญา) จึงอาจทำให้นักลงทุนกังวลว่าบริษัทจะได้รับผลกระทบหากลูกค้าไม่ต่อสัญญาเช่า

อย่างไรก็ดี โดยทั่วไปเมื่อลูกค้าเริ่มทำการผลิตแล้วมักจะไม่นำย้ายออกจากโรงงานของบริษัท นอกจากนั้นการที่บริษัทมีโรงงาน/คลังสินค้าให้เช่าในหลายทำเลที่ตั้ง อีกทั้งผู้เช่าก็เป็นผู้ประกอบการในธุรกิจที่หลากหลาย และมาจากหลายประเทศ จึงเป็นการกระจายความเสี่ยงของการยกเลิกสัญญาของผู้เช่า นอกจากนี้ โรงงาน/คลังสินค้าของบริษัทยังถูกออกแบบมาเป็นแบบมาตรฐาน และอยู่ในพื้นที่ที่ได้รับความนิยมจากผู้เช่า ดังนั้น หากมีการยกเลิกสัญญาของผู้เช่า บริษัทจะสามารถหาผู้เช่าใหม่ได้ไม่ยาก

### 2.2 ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ลูกค้าที่เช่าโรงงานของบริษัทร้อยละ 41 เป็นผู้ประกอบการจากประเทศญี่ปุ่น โดยมีสัดส่วนร้อยละ 32 เป็นผู้ผลิตชิ้นส่วนยานยนต์ และร้อยละ 29 เป็นผู้ผลิตชิ้นส่วนในกลุ่มอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์/เครื่องใช้ไฟฟ้า ในขณะที่ลูกค้าที่เช่าคลังสินค้าของบริษัทร้อยละ 44 เป็นผู้ประกอบการจากกลุ่มประเทศในภูมิภาคยุโรป โดยมีสัดส่วนร้อยละ 58 เป็นผู้ให้บริการโลจิสติกส์ ดังนั้นหากมีการลดลงของการลงทุนในอุตสาหกรรมดังกล่าว และมีการลดลงของการลงทุนจากประเทศญี่ปุ่นและจากประเทศในภูมิภาคยุโรป ก็อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของบริษัท

อย่างไรก็ตาม บริษัทเชื่อว่าผลกระทบดังกล่าวมีไม่มาก ถึงแม้ว่าลูกค้าของบริษัทในกลุ่มอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์/เครื่องใช้ไฟฟ้า จะย้ายออกไปทำการผลิตสินค้าในประเทศอื่น ๆ ที่มีอัตราค่าจ้างแรงงานต่ำกว่าของประเทศไทยและมีสิทธิประโยชน์ทางการค้าระหว่างประเทศที่ประเทศไทยไม่มี อย่างไรก็ตามไม่ได้ย้ายออกไปทั้งหมดโดยย้ายเฉพาะสายการผลิตชิ้นส่วนที่มีการใช้แรงงานมากเท่านั้น รัฐบาลไทยมีนโยบายส่งเสริมการลงทุนจากต่างประเทศในอุตสาหกรรมที่มีการใช้เทคโนโลยีขั้นสูงในการผลิตให้ผู้ประกอบการย้ายฐานเข้ามาผลิตสินค้าและบริการในประเทศไทย ซึ่งอุตสาหกรรมเหล่านี้น่าจะเข้ามาแทนที่อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์/เครื่องใช้ไฟฟ้า ที่มีการใช้แรงงานในการผลิตมาก ทำให้มีความต้องการเช่าโรงงานต่อจากลูกค้าในกลุ่มอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์/เครื่องใช้ไฟฟ้า ที่ย้ายออกไป นอกจากนี้ กลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ยังเป็นอุตสาหกรรมที่มีแนวโน้มการเติบโตที่ดีจากการย้ายฐานการผลิตของผู้ผลิตรายใหญ่มายังประเทศไทย ส่งผลให้ความต้องการชิ้นส่วนยานยนต์มีโอกาเติบโตได้อีก

นอกจากความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของกลุ่มอุตสาหกรรมที่เช่าโรงงานแล้ว ธุรกิจผู้ให้บริการโลจิสติกส์เป็นธุรกิจที่มีสัดส่วนการเช่าคลังสินค้าของบริษัทสูงที่สุด อย่างไรก็ตาม บริษัทเชื่อว่าผลกระทบดังกล่าวจะมีไม่มากนัก เนื่องจากบริษัทในกลุ่มผู้ให้บริการโลจิสติกส์มีการให้บริการจัดเก็บ และ/หรือขนส่งสินค้าที่หลากหลายและไม่มีความเกี่ยวข้องกัน ตัวอย่างเช่น ชิ้นส่วนยานยนต์ เครื่องใช้ไฟฟ้า ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ สินค้าอุปโภค-บริโภค เอกสาร สินค้าเพื่อสุขภาพและความงาม สารเคมีต่าง ๆ เป็นต้น

สำหรับการลงทุนจากประเทศญี่ปุ่นนั้น ผู้ประกอบการจากประเทศญี่ปุ่นเป็นผู้ลงทุนอันดับหนึ่งในประเทศไทย จึงเป็นเหตุให้บริษัทซึ่งมีส่วนแบ่งการตลาดของโรงงานสำเร็จรูปสูงที่สุดและเป็นผู้ให้เช่าคลังสินค้านำรายได้ใหญ่ของประเทศมีลูกค้าเช่าโรงงานและคลังสินค้าจากประเทศญี่ปุ่นมากเป็นไปตามสัดส่วน บริษัทมีความเห็นว่าเป็นภูมิภาคเอเชีย ประเทศไทยยังคงเป็นประเทศในลำดับต้น ๆ ที่นักลงทุนมีความสนใจเข้ามาลงทุนจากความได้เปรียบในด้านต้นทุนการผลิต ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่าที่มาจากประเทศญี่ปุ่นจึงเป็นความเสี่ยงที่รับได้

นอกจากนั้น การที่โรงงานและคลังสินค้าของบริษัทมีลักษณะที่เป็นมาตรฐานเดียวกัน จึงสามารถรองรับความต้องการใช้ของผู้ประกอบการในทุกอุตสาหกรรมและทุกประเทศ

### 2.3 ความเสี่ยงจากการที่เรียกเก็บเงินตามสัญญาเช่าไม่ได้

บริษัทมีขั้นตอนป้องกันความเสี่ยงและมาตรการติดตามเรียกเก็บเงินจากผู้เช่า โดยกำหนดให้พนักงานในแผนกบัญชีมีหน้าที่รับผิดชอบติดตามในเบื้องต้น หลังจากนั้นหากไม่สามารถติดตามเรียกเก็บเงินค่าเช่าจากลูกค้าได้ แผนกบัญชีจะดำเนินการส่งจดหมายทวงถามไปยังลูกค้าเพื่อให้ลูกค้าทำการชำระค่าเช่าที่ค้างอยู่ หากลูกค้ายังไม่ชำระค่าเช่าให้กับบริษัท บริษัทจะมอบหมายให้แผนกกฎหมายดำเนินการทางคดีกับลูกค้าต่อไปโดยส่งจดหมายแจ้งให้ลูกค้ารับทราบด้วย แต่อย่างไรก็ตามที่ผ่านมาบริษัทมีการบริหารจัดการและคำนึงความสัมพันธ์กับลูกค้าเป็นอย่างดี กอปรกับมีนโยบายในการคัดเลือกผู้เช่าที่มีคุณภาพ

### 2.4 ความเสี่ยงจากการที่โรงงาน/คลังสินค้าบางส่วนที่ว่างอยู่จะไม่มีผู้เช่า

ยอดจำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภคในประเทศเติบโตลดลงทุกปีตั้งแต่ปี 2555 ถึงปี 2560 สะท้อนให้เห็นว่าการบริโภคของคนไทยมีอัตราการขยายตัวน้อยลง การส่งออกที่ขยายตัวลดลงในช่วงเวลาเดียวกันก็เป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่ทำให้ผู้ประกอบการหลายรายตัดสินใจชะลอการลงทุนใหม่ในธุรกิจออกไปในช่วงเวลานี้ นักลงทุนอาจเกรงว่าจะส่งผลให้ปริมาณความต้องการโรงงาน/คลังสินค้าบางส่วนที่ว่างอยู่ของบริษัทมีผู้ให้ความสนใจน้อย

จากการที่บริษัทมีโรงงาน/คลังสินค้าตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่หลากหลาย ทำให้บริษัทสามารถรองรับความต้องการของลูกค้าหลากหลายประเภท ไม่ว่าจะเป็นลูกค้าที่ประกอบการในอุตสาหกรรมใด ผลผลิตสินค้าเพื่อทำตลาดภายในหรือต่างประเทศ ทั้งที่เป็นลูกค้าเดิมหรือที่เป็นลูกค้าใหม่ และลูกค้าที่ต้องการย้ายการผลิตจากพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบจากอุทกภัยในปี 2554 ดังนั้นบริษัทยังคงสามารถบริหารจัดการให้โรงงาน/คลังสินค้าบางส่วนที่ว่างอยู่ของบริษัทเป็นที่สนใจของผู้เช่าได้ต่อไป นอกจากนี้รัฐบาลได้ให้ความสำคัญเป็นอย่างมากต่อการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศภายใต้กรอบนโยบาย ประเทศไทย 4.0 ซึ่งจะดึงดูดนักลงทุนจากนานาประเทศให้เข้ามาลงทุนทำการผลิตสินค้า/บริการที่มีความทันสมัยในโรงงานและใช้คลังสินค้าที่อยู่ในพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (หรือ “EEC”) โดยบริษัทมีพื้นที่โรงงาน/คลังสินค้าให้เช่าตลอดจนที่ดินเปล่ารอการพัฒนาในพื้นที่ EEC อยู่จำนวนหนึ่ง

### 2.5 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้รับเหมาก่อสร้างน้อยราย

การว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างจำนวนน้อยรายให้ทำการก่อสร้างอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าให้กับบริษัทมีความเสี่ยง เนื่องจากหากผู้รับเหมาก่อสร้างรายหนึ่งรายใดที่รับงานเป็นจำนวนมากจากบริษัทเกิดประสบปัญหาซึ่งอาจทำให้การก่อสร้างเป็นไปโดยล่าช้ากว่าที่กำหนดหรือทำให้การก่อสร้างไม่แล้วเสร็จจะส่งผลกระทบต่อบริษัทได้

การก่อสร้างอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าในหลายกรณีจำเป็นต้องว่าจ้างผู้รับเหมาที่มีความรู้ มีประสบการณ์ และมีเทคโนโลยีเฉพาะเพื่อใช้ในการก่อสร้างอาคารที่มีคุณลักษณะพิเศษซึ่งแตกต่างไปจากอาคารหลังอื่น ๆ ทำให้ผู้รับเหมาก่อสร้างบางรายได้รับการว่าจ้างให้ก่อสร้างอาคารในจำนวนที่มากกว่าผู้รับเหมาก่อสร้างรายอื่น ๆ ซึ่งเป็นเรื่องที่สำคัญสำหรับธุรกิจของบริษัท อย่างไรก็ตามบริษัทตระหนักดีถึงความเสี่ยงจากการที่ผู้รับเหมาก่อสร้างอาจประสบปัญหาอันจะมีผลกระทบต่อบริษัทได้ จึงได้กำหนดให้บริษัทต้องไม่ว่าจ้างให้ผู้รับเหมาก่อสร้างรายหนึ่งรายใดรับงานก่อสร้างมูลค่าสูง (ตั้งแต่ 200 ล้านบาทขึ้นไป) จากบริษัทจนมีมูลค่าของงานที่อยู่ในมือสูงเกินกว่า 50% ของมูลค่างานก่อสร้างที่ยังไม่แล้วเสร็จ (Work to Complete) ทั้งหมดของบริษัท

### 2.6 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติและอุบัติเหตุ

ในปี 2554 บริษัทได้รับผลกระทบจากการเกิดอุทกภัยในพื้นที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และปทุมธานี โดยอาคารโรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่าที่อยู่ในพื้นที่ดังกล่าวได้รับความเสียหาย ส่งผลให้ผู้เช่าต้องหยุดการดำเนินธุรกิจ และไม่สามารถชำระค่าเช่าให้แก่บริษัท รวมทั้งผู้เช่าได้มีการยกเลิกสัญญาเช่าเป็นจำนวนมากและต่อเนื่องกันมาหลังจากนั้นหลายปี ทั้งนี้เหตุอุทกภัยอาจทำให้นักลงทุนมีความกังวลว่าบริษัทมีความเสี่ยงที่จะเผชิญกับเหตุอุทกภัยได้อีกในอนาคต อันจะส่งผลให้บริษัทมีอาคารโรงงานว่างเป็นระยะเวลาหนึ่ง

บริษัทได้มีการทำประกันภัยคุ้มครองความเสียหายที่เกิดกับทรัพย์สิน รวมทั้งการประกันรายได้จากกรณีธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) เพื่อลดผลกระทบหากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวขึ้นอีก ซึ่งแม้บริษัทจะต้องชำระค่าเบี้ยประกันภัยในอัตราที่สูงขึ้นจากเดิม แต่บริษัทสามารถเรียกเก็บค่าเบี้ยประกันภัยจากผู้เช่าที่เช่าโรงงานหรือคลังสินค้าของบริษัทได้ นอกจากนี้ผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรมรวมทั้งเขตอุตสาหกรรม (Logistics Park) ของบริษัท ในพื้นที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และปทุมธานี ได้สร้างแนวคอนกรีตป้องกันน้ำท่วม โดยแนวป้องกันน้ำดังกล่าวจะสามารถช่วยปกป้องทรัพย์สินที่อยู่ในพื้นที่ได้

### 3. ความเสี่ยงของธุรกิจลงทุน พัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์

#### 3.1 ความเสี่ยงจากการลงทุนในต่างประเทศ

ในปี 2558 บริษัททำการลงทุนในต่างประเทศโดยเข้าถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 25 ของบริษัทร่วม PT SLP Surya TICON Internusa ผ่านบริษัทย่อยในฮ่องกงซึ่งได้แก่ Ticon (HK) Limited เพื่อพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในประเทศอินโดนีเซีย การลงทุนดังกล่าวทำให้บริษัทมีสินทรัพย์ในสกุลเงินต่างประเทศ กิจกรรมร่วมค้าซึ่งจดทะเบียนในประเทศอินโดนีเซียมีทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 18 มกราคม 2561 คิดเป็นมูลค่า 2,412.8 ล้านบาท

กิจกรรมร่วมค้าของบริษัทในประเทศอินโดนีเซียจะทำการก่อสร้างโรงงาน/คลังสินค้าพร้อมให้เช่าโดยเฉลี่ยปีละ 50,000 - 51,000 ตารางเมตร และจะชะลอการก่อสร้างหากมีโรงงาน/คลังสินค้าที่สร้างเสร็จพร้อมให้เช่ามากกว่าจำนวนที่ลูกค้าต้องการ ทั้งนี้เพื่อลดความเสี่ยงจากการไม่ผู้เช่าโรงงาน/คลังสินค้าที่อยู่ในประเทศอินโดนีเซียอันเนื่องมาจากการชะลอตัวทางเศรษฐกิจของประเทศนั้น

สำหรับความเสี่ยงจากผู้ร่วมลงทุนในต่างประเทศ ปัจจุบันบริษัทควบคุมความเสี่ยงนี้โดยวิธีคัดเลือกผู้ร่วมลงทุนที่มีประสบการณ์ ความพร้อม ความน่าเชื่อถือ และมีจริยธรรมในการทำธุรกิจเป็นที่ยอมรับของตลาดที่บริษัทมีความสนใจต้องการจะเข้าไปลงทุน บริษัทยังมีกระบวนการคัดเลือกผู้ร่วมลงทุนในต่างประเทศที่ให้ความสำคัญกับความสัมพันธ์ระยะยาวด้วย ทั้งนี้เพื่อทำความรู้จัก ตระหนัก และเข้าใจในผู้ร่วมลงทุนแต่ละรายก่อนที่จะตกลงทำการลงทุนร่วมกัน

#### 3.2 ความเสี่ยงจากการทำธุรกิจแข่งขันกับกองทรัสต์

นอกจากบริษัทแล้วยังมีกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (หรือ TREIT) ที่ประกอบธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าเหมือนกันกับบริษัท นักลงทุนอาจเกิดความรู้สึกกังวลว่าจะมีการแข่งขันกันทางธุรกิจระหว่างบริษัทกับกองทรัสต์เพื่อช่วงชิงผู้เช่าและรายได้ค่าเช่า

บริษัทได้รับการว่าจ้างจากกองทรัสต์ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยมีหน้าที่ในการหาผู้เช่าใหม่ ตลอดจนให้บริการต่าง ๆ แก่ผู้เช่า ไม่ต่างจากที่บริษัทได้กระทำอยู่แล้วกับอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทเอง การที่บริษัทได้รับการว่าจ้างดังกล่าวจากกองทรัสต์ เป็นการขยายขีดความสามารถในการแข่งขันให้กับบริษัทและกองทรัสต์จากปริมาณที่เพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทเป็นผู้บริหาร ซึ่งทำให้มีโอกาสมากขึ้นในทางธุรกิจ มากกว่าที่จะเป็นการสร้างการแข่งขันระหว่างกัน

## ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

## 1. ที่ดิน โรงงาน และคลังสินค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ดังนี้

หน่วย : อาคาร

นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม / เขตอุตสาหกรรม	โรงงาน/คลังสินค้า ที่มีสัญญาเช่า	โรงงาน/คลังสินค้า สร้างเสร็จ พร้อมให้เช่า	โรงงาน/คลังสินค้า ที่อยู่ระหว่าง การพัฒนา	รวม	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)
<b>โรงงาน</b>					
นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	1	1	-	2	20.71
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร	15	4	-	19	1,743.93
นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง	29	1	-	30	145.22
นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	4	4	-	8	428.83
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้	6	7	-	13	574.93
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ - อยุธยา	7	16	-	23	923.89
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ - ระยอง	-	-	-	-	14.02
นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง	1	-	-	1	12.98
นิคมอุตสาหกรรมบางปู	2	-	-	2	44.05
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี	-	4	-	4	211.28
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง	-	-	-	-	877.90
เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี	2	5	-	7	382.33
เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร	6	2	-	8	235.48
นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย	16	12	-	28	1,021.67
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ - ปราจีนบุรี	1	7	-	8	789.32
<b>รวมโรงงาน</b>	<b>90</b>	<b>63</b>	<b>-</b>	<b>153</b>	<b>7,426.54</b>

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

หน่วย: อาคาร

นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม / เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์/ศูนย์คลังสินค้า	โรงงาน/คลังสินค้า ที่มีสัญญาเช่า	โรงงาน/คลังสินค้า สร้างเสร็จ พร้อมให้เช่า	โรงงาน/คลังสินค้า ที่อยู่ระหว่าง การพัฒนา	รวม	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)
<b>คลังสินค้า</b>					
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน บางนา	17	4	-	21	2,426.86
ศูนย์คลังสินค้าแหลมฉบัง	-	-	-	-	48.84
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน แหลมฉบัง	9	20	-	29	2,304.06
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน วังน้อย 1	5	4	-	9	871.41
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน วังน้อย 2	6	10	-	16	2,423.05
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน วังน้อย 3	-	-	-	-	74.30
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร	-	-	-	-	111.91
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน ลาดกระบัง	-	-	-	-	444.16
ศูนย์คลังสินค้าอีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (A)	-	1	-	1	97.63
ศูนย์คลังสินค้าอีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (B)	10	2	-	12	392.82
ศูนย์คลังสินค้าอีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (C)	-	-	-	-	144.64
ศูนย์คลังสินค้าอีสเทิร์นซีบอร์ด 2 (A)	5	4	-	9	332.67
ศูนย์คลังสินค้าอีสเทิร์นซีบอร์ด 2 (B)	-	-	-	-	114.64
ศูนย์คลังสินค้าอีสเทิร์นซีบอร์ด 3	-	8	-	8	807.03
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน ศรีราชา	1	16	-	17	832.36
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี (บ่อวิน)	9	-	-	9	246.78
ศูนย์คลังสินค้าพานทอง 1	3	7	-	10	628.58
ศูนย์คลังสินค้าพานทอง 2	-	-	-	-	162.93
ศูนย์คลังสินค้าพานทอง 3	-	-	-	-	204.21
ศูนย์คลังสินค้าบางพลี 1	-	-	-	-	1,171.43
ศูนย์คลังสินค้าบางพลี 2	8	2	-	10	1,614.11
ศูนย์คลังสินค้าบางพลี 3	14	1	-	15	1,463.28
ศูนย์คลังสินค้าบางพลี 4	5	-	-	5	1,171.62
ศูนย์คลังสินค้าบางพลี 5	2	1	-	3	409.20
ศูนย์คลังสินค้าบางพลี 6	-	-	-	-	791.55
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน บางปะกง	-	-	-	-	907.91
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ - ปราจีนบุรี	8	-	-	8	269.54
ศูนย์คลังสินค้าขอนแก่น	-	12	-	12	423.12
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้	11	-	-	11	468.69
ศูนย์คลังสินค้าสุราษฎร์ธานี	-	-	-	-	141.55
ศูนย์คลังสินค้าลำพูน	9	-	-	9	402.42
ศูนย์คลังสินค้าสมุทรสาคร	2	-	-	2	2,062.27
<b>รวมคลังสินค้า</b>	<b>124</b>	<b>92</b>	<b>-</b>	<b>216</b>	<b>23,965.57</b>
ที่ดินระหว่างรอการพัฒนา	-	-	-	-	134.07
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>214</b>	<b>155</b>	<b>-</b>	<b>369</b>	<b>31,526.18</b>

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

มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัท มีมูลค่ารวม 41,709 ล้านบาท ประเมินราคาโดยผู้ประเมินอิสระ โดยการประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าว จะใช้เกณฑ์ราคาตลาดสำหรับที่ดินรอการพัฒนาและ/หรือที่ดินอยู่ระหว่างการพัฒนา และใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สำหรับอาคารโรงงานและคลังสินค้าพร้อมให้เช่า/ขาย ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาอาคาร

โรงงาน และคลังสินค้าดังกล่าว ประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน อัตราพื้นที่ว่าง และอัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า อย่างไรก็ตาม มูลค่ายุติธรรมดังกล่าว ไม่รวมงานระหว่างก่อสร้างซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 521 ล้านบาท

## 2. สินทรัพย์ถาวรอื่น ๆ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีสินทรัพย์ถาวรอื่น ๆ ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

สินทรัพย์	มูลค่าทางบัญชีสุทธิ
เครื่องมือและเครื่องใช้	137.9
ที่ดิน อาคาร	117.1
เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และอุปกรณ์สำนักงาน	69.3
ยานพาหนะ	34.9
<b>รวม</b>	<b>359.2</b>
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(209.4)
<b>รวม</b>	<b>149.8</b>
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	39.5
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(28.3)
<b>รวม</b>	<b>11.2</b>

## 3. รายละเอียดของสัญญาเช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีสัญญาเช่าที่ดินที่นครอุตสาหกรรมแหลมฉบัง เขตส่งออก ที่ดินบางส่วนบริเวณถนนบางนา-ตราด และที่ดินบางส่วนที่จังหวัดขอนแก่น ดังนี้

ลำดับ	คู่สัญญา	ระยะเวลา	ค่าเช่า
1	บริษัท (ผู้เช่า) กับ กนอ. (ผู้ให้เช่า)	30 ปี (13 ธันวาคม 2538 ถึง 12 ธันวาคม 2568)	5,684,924.85 บาทต่อปี
2	บริษัท (ผู้เช่า) กับ กนอ. (ผู้ให้เช่า)	30 ปี (14 พฤศจิกายน 2540 ถึง 13 พฤศจิกายน 2570)	797,307.27 บาทต่อปี
3	บริษัท (ผู้เช่า) กับ กนอ. (ผู้ให้เช่า)	30 ปี (18 สิงหาคม 2542 ถึง 17 สิงหาคม 2572)	2,437,649.36 บาทต่อปี
4	บริษัทย่อย (ผู้เช่า) กับ กนอ. (ผู้ให้เช่า)	17 ปี 6 เดือน 24 วัน (6 มิถุนายน 2544 ถึง 31 ธันวาคม 2561)	7,439,018.90 บาทต่อปี
5	บริษัท (ผู้เช่า) กับ กนอ. (ผู้ให้เช่า)	13 ปี 11 เดือน 25 วัน (25 มกราคม 2548 ถึง 31 ธันวาคม 2561)	912,379.54 บาทต่อปี
6	บริษัท (ผู้เช่า) กับ กนอ. (ผู้ให้เช่า)	12 ปี 8 เดือน 7 วัน (25 เมษายน 2549 ถึง 31 ธันวาคม 2561)	2,520,880.97 บาทต่อปี
7	บริษัทย่อย (ผู้เช่าช่วง) กับ นิติบุคคล (ผู้ให้เช่า)	26 ปี 4 เดือน 22 วัน (10 กรกฎาคม 2556 ถึง 30 พฤศจิกายน 2582)	28,517,293.00 บาทต่อปี
8	บริษัทย่อย (ผู้เช่า) กับ บุคคล (ผู้ให้เช่า)	30 ปี (20 กุมภาพันธ์ 2556 ถึง 19 กุมภาพันธ์ 2586)	54,500.00 บาทต่อปี
9	บริษัทย่อย (ผู้เช่า) กับ นิติบุคคล (ผู้ให้เช่า)	30 ปี (1 พฤษภาคม 2557 ถึง 30 เมษายน 2587)	7,083,333.00 บาทต่อปี

หมายเหตุ : รายละเอียดอื่น ๆ ในสัญญาเช่า ที่สำคัญ มีดังนี้

1. ผู้ให้เช่าปรับเปลี่ยนค่าเช่าได้ทุก ๆ ระยะเวลา 10 ปี ในอัตราร้อยละ 10 ของค่าเช่าเดิม สำหรับสัญญาที่ 1-3 ผู้ให้เช่าสามารถปรับเปลี่ยนค่าเช่าได้ทุก ๆ 5 ปี สำหรับสัญญาที่ 4-6, และ 9 และไม่มีการปรับเปลี่ยนค่าเช่าใด ๆ สำหรับสัญญาที่ 7 และ 8
2. หากผู้เช่ามีความประสงค์ต่ออายุสัญญาเช่า (สำหรับสัญญาที่ 1-6) ผู้เช่าจะต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 6 เดือนก่อนสัญญาเช่าจะสิ้นสุดเพื่อให้กนอ.พิจารณา
3. หากผู้เช่ามีความประสงค์ต่ออายุสัญญาเช่า (สำหรับสัญญาที่ 7) ผู้เช่าจะต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 90 วันก่อนสัญญาเช่าจะสิ้นสุดเพื่อให้ผู้ให้เช่าช่วงพิจารณา
4. หากผู้เช่ามีความประสงค์ต่ออายุสัญญาเช่า (สำหรับสัญญาที่ 8) ผู้เช่าจะต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 90 วันก่อนสัญญาเช่าจะสิ้นสุดเพื่อให้ผู้ให้เช่าพิจารณา

นอกจากนี้ บริษัทยังมีสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน ซึ่งสามารถดูรายละเอียดได้จากหัวข้อรายการระหว่างกัน



## 4. สินทรัพย์ถาวรที่ใช้ค่าประกัน

ณ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีเงินกู้จากสถาบันการเงิน โดยใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างค้ำประกัน ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

สินทรัพย์เพื่อค้ำประกัน	วงเงิน	เงินกู้ปัจจุบัน	วันที่ทำสัญญา
1. โฉนดเลขที่ 52609-10 และ 52786-7 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โฉนดเลขที่ 72552, น.ส. 3ก. 1787-7 และ น.ส. 3ก. 1839-41 ตั้งอยู่บนเขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	400.00	0.00	22/11/2555 ถึง 25/11/2563
2. โฉนดเลขที่ 10450, 21749, 22679, 24726-7, 24729, 25001-2, 25512, 26813-4, 28627, 28917, 28939 และ 30404 ตั้งอยู่บนเขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน วังน้อย พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	859.20	0.00	23/04/2556 ถึง 19/05/2565
3. โฉนดเลขที่ 29476, 38796 และ 38798 ตั้งอยู่บนศูนย์คลังสินค้าอีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (B) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โฉนดที่ดินเลขที่ 68495, 173955-6, และ 177783 ตั้งอยู่บนศูนย์คลังสินค้าอีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (C) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โฉนดที่ดินเลขที่ 65884, 195061, 195063-4 และ 195066-7 ตั้งอยู่บนศูนย์คลังสินค้าอีสเทิร์นซีบอร์ด 2 (A) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง และโฉนดที่ดินเลขที่ 52846 และ 170117-8 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี (ปอวิน) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	1,498.91	0.00	03/04/2557 ถึง 31/05/2566
4. โฉนดเลขที่ 2694, 3195-7, 3389, 3403, 3830, 3832, 3834, 6131, 6224, 6338-40, 24395-7, 33524 และ 33533 ตั้งอยู่บนเขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน บางปะกง พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	2,713.80	0.00	03/04/2557 ถึง 31/05/2566
5. โฉนดเลขที่ 16687, 29676, 31702, 38793-5, 38799 และ 43530-1 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	850.00	0.00	29/11/2556 ถึง 28/11/2565
6. โฉนดเลขที่ 42073, 86484, 124812-5, 131865-6, 135934, และ 145006 ตั้งอยู่บนศูนย์คลังสินค้าสมุทรสาคร พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	2,000.00	0.00	27/08/2558 ถึง 30/09/2567
7. โฉนดเลขที่ 25232, 25661 และ 25665 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โฉนดเลขที่ 27354-5 ตั้งอยู่บนสวนอุตสาหกรรมโรจนะ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	200.00	-	(P/N วงเงินหมุนเวียน)
8. สัญญาเช่าเลขที่ 21/2538-น. ณ วันที่ 13 ธันวาคม 2538 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	9.72	9.72	29/08/2544 (L/G)
9. สัญญาเช่าเลขที่ 9/2544-น. ณ วันที่ 6 มิถุนายน 2544 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง พร้อมสิ่งปลูกสร้าง (กรรมสิทธิ์ของบริษัทย่อย)	11.18	11.18	22/11/2544 (L/G)
10. โฉนดเลขที่ 20169, 20171 และ 71624 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โฉนดเลขที่ 25831 และ 27493 ตั้งอยู่บนสวนอุตสาหกรรมโรจนะ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง และโฉนดเลขที่ 48375 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	95.00 25.00	14.40 -	18/06/2545 (P/N, L/C, T/R, L/G) 18/06/2545 (O/D)
11. โฉนดเลขที่ 40214 และ 48801 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	50.00	3.72	20/01/2548 (L/G)
12. สัญญาเช่าเลขที่ 14/2540 ณ วันที่ 14 พฤศจิกายน 2540 และ เลขที่ 8/2542 ณ วันที่ 18 สิงหาคม 2542 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	30.00	-	9/02/2549 (O/D)
<b>รวมเงินกู้</b>	<b>8,576.91</b>	<b>0.00</b>	
<b>รวมเงินกู้ และหนี้สินค้ำประกัน</b>	<b>8,742.81</b>	<b>39.02</b>	

## 5. นโยบายการลงทุนของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

บริษัท	ลักษณะธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว	ร้อยละการถือหุ้น	มูลค่าเงินลงทุน (ตามวิธีส่วนได้เสีย)	มูลค่าเงินลงทุนสุทธิ (ตามราคาทุน)
<b>บริษัทย่อย</b>					
บจก. อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเสส	ก่อสร้างโรงงานสำเร็จรูปเพื่อให้เช่า	12.5 ล้านบาท	100	-	12.5 ล้านบาท
บจก. ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค	ก่อสร้างคลังสินค้าเพื่อให้เช่า	11,500 ล้านบาท	100	-	11,515 ล้านบาท
Shanghai TICON Investment Management Co., Ltd.	บริหารการลงทุน	2.8 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ (85 ล้านบาท)	100	-	2.8 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ (85 ล้านบาท)
TICON (HK) Limited	ลงทุนในกิจการในต่างประเทศ	16.1 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ (575 ล้านบาท)	100	-	16.1 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ (575 ล้านบาท)
บจก. ไทคอน แมงเมงเม้นท์	ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	10 ล้านบาท	70	-	7 ล้านบาท
TICON International Pte. Ltd.	ลงทุนในกิจการในต่างประเทศ	225.9 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ (5,445 ล้านบาท)	100	-	225.9 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ (5,445 ล้านบาท)
<b>บริษัทร่วม</b>					
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับกิจการอุตสาหกรรม	25,423 ล้านบาท	22 <sup>1</sup>	3,242 ล้านบาท <sup>2</sup>	5,651 ล้านบาท
PT SLP Surya TICON Intermusa	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โรงงานและคลังสินค้าโดยให้เช่า/ขาย	603.2 ล้านบาท (1,657 ล้านบาท)	25	391 ล้านบาท <sup>3</sup>	414.2 ล้านบาท
บจก. ทิอาร์เอ ดีเวลลอปเม้นท์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1 ล้านบาท	50	0.5 ล้านบาท	0.5 ล้านบาท
<b>บริษัทร่วมค้า</b>					
บริษัท ไทคอน เดิมโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัทย่อย)	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า	5 ล้านบาท	51	2.74 ล้านบาท	2.55 ล้านบาท
บริษัท ไทคอน เดิมโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัทย่อย)	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า	4 ล้านบาท	51	2.22 ล้านบาท	2.04 ล้านบาท
บริษัท ทีพาร์ค บีเอฟทีแซด จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัทย่อย)	ก่อสร้างโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า	350 ล้านบาท	60	210.00 ล้านบาท	210.00 ล้านบาท
<b>บริษัทที่เกี่ยวข้อง</b>					
บจก. บางกอกกลับ	ขายอาหารและเครื่องดื่ม	450 ล้านบาท	0.11	-	0.26 ล้านบาท <sup>4</sup>

หมายเหตุ : <sup>1</sup> ถือหุ้นโดยบริษัท และ TICON International Pte. Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

<sup>2</sup> ภายหลังหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,630 ล้านบาท ทั้งนี้ สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 TREIT มีกำไรสุทธิ 227 ล้านบาท

<sup>3</sup> ทั้งนี้ สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 PT SLP Surya TICON Intermusa มีกำไรสุทธิ 7.9 ล้านบาท

<sup>4</sup> ภายหลังหักค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนจำนวน 0.74 ล้านบาท

บริษัทมีการควบคุมและการบริหารในบริษัทย่อยทั้งห้าบริษัทอย่างสมบูรณ์ ซึ่งยกเว้น บจก. ไทคอน แมงเมงเม้นท์ นอกจากนี้ บริษัทมิได้มีการควบคุมและมิได้มีส่วนร่วมในการกำหนดนโยบายของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอนแต่อย่างใด (โปรดดูความเห็นของผู้บริหารในการลงทุนใน TREIT ในหัวข้อ “การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ”)

### ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

## ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

## บริษัท

ชื่อ	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน)
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาโรงงานสำเร็จรูปเพื่อวัตถุประสงค์ในการให้เช่า
เลขทะเบียนบริษัท	0107544000051 (บมจ. 666)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ห้อง 1308 ชั้น 13/1 อาคารสาทรซิตี้ทาวเวอร์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
	โทรศัพท์ (662) 679-6565 โทรสาร (662) 287-3153
เว็บไซต์	www.ticon.co.th
อีเมล	ticon@ticon.co.th
ทุนจดทะเบียน	2,751,213,562 บาท (ณ วันที่ 5 มีนาคม 2561)
ทุนชำระแล้ว	1,834,142,375 บาท (ณ วันที่ 5 มีนาคม 2561)
มูลค่าที่ตราไว้	1 บาทต่อหุ้น

## บริษัทย่อย

## บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสেস จำกัด

ประเภทธุรกิจ	พัฒนาโรงงานสำเร็จรูปเพื่อวัตถุประสงค์ในการให้เช่าในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง
ผู้ถือหุ้น	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 100
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	49/32 หมู่ที่ 5 นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ตำบลทุ่งสุขลา อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี 20230
	โทรศัพท์ (662) 679-6565 โทรสาร (662) 287-3153
ทุนจดทะเบียน	12,500,000 บาท (ณ วันที่ 5 มีนาคม 2561)
ทุนชำระแล้ว	12,500,000 บาท (ณ วันที่ 5 มีนาคม 2561)
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาทต่อหุ้น

**บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด**

ประเภทธุรกิจ	พัฒนาลังสินค้าเพื่อวัตถุประสงค์ในการให้เช่า
ผู้ถือหุ้น	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 100
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ห้อง 1308 ชั้น 13/1 อาคารสารคดีตึกยาวเวอร์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
เว็บไซต์	โทรศัพท์ (662) 679-6565 โทรสาร (662) 287-3153
อีเมล	www.ticonlogistics.com
ทุนจดทะเบียน	logistics@ticon.co.th
ทุนชำระแล้ว	11,500,000,000 บาท (ณ วันที่ 5 มีนาคม 2561)
มูลค่าที่ตราไว้	11,500,000,000 บาท (ณ วันที่ 5 มีนาคม 2561)
	10 บาทต่อหุ้น

**Shanghai TICON Investment Management Company Limited**

ประเภทธุรกิจ	บริหารการลงทุน
ผู้ถือหุ้น	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 100
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	Rm. A512, Building 4, No.3288, Jinhai Road, Pudong New Area, Shanghai, China
ทุนจดทะเบียน	2,800,000 ดอลลาร์สหรัฐ (ณ วันที่ 5 มีนาคม 2561)
ทุนชำระแล้ว	2,800,000 ดอลลาร์สหรัฐ (ณ วันที่ 5 มีนาคม 2561)

**บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด**

ประเภทธุรกิจ	ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ผู้ถือหุ้น	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 70
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ห้อง 1308 ชั้น 13/1 อาคารสารคดีตึกยาวเวอร์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
	โทรศัพท์ (662) 679-6565 โทรสาร (662) 287-3153
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท (ณ วันที่ 5 มีนาคม 2561)
ทุนชำระแล้ว	10,000,000 บาท (ณ วันที่ 5 มีนาคม 2561)
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาทต่อหุ้น

**TICON (HK) Limited**

ประเภทธุรกิจ	ลงทุนในกิจการในต่างประเทศ
ผู้ถือหุ้น	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 100
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	Room 337, 3/F South China C.S. Building, 13-17 Wah Sing Street, Kwai Chung, N.T. Hong Kong
ทุนจดทะเบียน	16,130,000 ดอลลาร์สหรัฐฯ (ณ วันที่ 5 มีนาคม 2561)
ทุนชำระแล้ว	16,130,000 ดอลลาร์สหรัฐฯ (ณ วันที่ 5 มีนาคม 2561)

**TICON International Pte. Ltd.**

ประเภทธุรกิจ	ลงทุนในกิจการในต่างประเทศ
ผู้ถือหุ้น	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 100
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	438 Alexandra Road, #21-00 Alexandra Point, Singapore 119958
ทุนจดทะเบียน	225,882,999 ดอลลาร์สิงคโปร์ (ณ วันที่ 5 มีนาคม 2561)
ทุนชำระแล้ว	225,882,999 ดอลลาร์สิงคโปร์ (ณ วันที่ 5 มีนาคม 2561)

**บริษัทร่วมค้า****บริษัท ไทคอน เดิมโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัทย่อย)**

ประเภทธุรกิจ	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์
ผู้ถือหุ้น	บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 51
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	59 หมู่ที่ 1 ตำบลสวนพริกไทย อำเภอมะนัง จังหวัดน่าน 12000 โทรศัพท์ (662) 959-5811-5 โทรสาร (662) 959-5822
ทุนจดทะเบียน	5,000,000 บาท (ณ วันที่ 5 มีนาคม 2561)
ทุนชำระแล้ว	5,000,000 บาท (ณ วันที่ 5 มีนาคม 2561)
มูลค่าที่ตราไว้	100 บาทต่อหุ้น

**บริษัท ไทคอน เดิมโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัทย่อย)**

ประเภทธุรกิจ	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์
ผู้ถือหุ้น	บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 51
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	59 หมู่ที่ 1 ตำบลสวนพริกไทย อำเภอมะนัง จังหวัดน่าน 12000 โทรศัพท์ (662) 959-5811-5 โทรสาร (662) 959-5822
ทุนจดทะเบียน	4,000,000 บาท (ณ วันที่ 5 มีนาคม 2561)
ทุนชำระแล้ว	4,000,000 บาท (ณ วันที่ 5 มีนาคม 2561)
มูลค่าที่ตราไว้	100 บาทต่อหุ้น

**บริษัท ทีพาร์ค บีเอฟทีแชนด์ จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัทย่อย)**

ประเภทธุรกิจ	พัฒนาโรงงานและคลังสินค้าเพื่อวัตถุประสงค์ในการให้เช่า
ผู้ถือหุ้น	บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 60
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ห้อง 1308 ชั้น 13/1 อาคารสาทรซิตี้ทาวเวอร์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ (662) 679-6565 โทรสาร (662) 287-3153
ทุนจดทะเบียน	350,000,000 บาท (ณ วันที่ 5 มีนาคม 2561)
ทุนชำระแล้ว	350,000,000 บาท (ณ วันที่ 5 มีนาคม 2561)
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาทต่อหุ้น

**บริษัท ร่วม****ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (ถือหุ้นโดยบริษัทและบริษัทย่อย)**

ประเภทธุรกิจ	ลงทุนในกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นคลังสินค้า โรงงาน และ/หรือ สำนักงาน
ผู้ถือหุ้น	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ TICON International Pte. Ltd. ถือหุ้นร้อยละ 22
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ห้อง 1308 ชั้น 13/1 อาคารสาทรซิตี้ทาวเวอร์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ (662) 679-6565 โทรสาร (662) 287-3153
จำนวนเงินทุนจดทะเบียนและที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	25,423,451,777 บาท (ณ วันที่ 5 มีนาคม 2561)
มูลค่าที่ตราไว้	9.63 บาท (ณ วันที่ 5 มีนาคม 2561)

**PT SLP Surya Ticon Internusa (ถือหุ้นโดยบริษัทย่อย)**

ประเภทธุรกิจ	พัฒนาโรงงานและคลังสินค้าเพื่อวัตถุประสงค์ในการให้เช่า
ผู้ถือหุ้น	Ticon (HK) Limited ถือหุ้นร้อยละ 25
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	Setiabudi Atrium Unit 201 Lantai 2, J1. H.R. Rasuna Said, Kav. 62, Jakarta 12920, Indonesia
ทุนจดทะเบียน	2,412,800,000,000 รูเปีย (ณ วันที่ 5 มีนาคม 2561)
ทุนชำระแล้ว	603,200,000,000 รูเปีย (ณ วันที่ 5 มีนาคม 2561)

## บริษัท ทีอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ผู้ถือหุ้น	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 50
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ห้อง 1308 ชั้น 13/1 อาคารสาทรซิตี้ทาวเวอร์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ (662) 679-6565 โทรสาร (662) 287-3153
ทุนจดทะเบียน	1,000,000 บาท (ณ วันที่ 5 มีนาคม 2561)
ทุนชำระแล้ว	1,000,000 บาท (ณ วันที่ 5 มีนาคม 2561)
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาทต่อหุ้น

## ผู้เกี่ยวข้องอื่น ๆ

นายทะเบียนหลักทรัพย์	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด 62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ (662) 229-2800 โทรสาร (662) 359-1259
ผู้สอบบัญชี	นางสาวรสพร เดชอาคม ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5659 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ชั้น 33 อาคารเลครัชดา เลขที่ 193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ (662) 264-9090 โทรสาร (662) 264-0789
สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
ที่ปรึกษาทางกฎหมาย	- ไม่มี -