

## ส่วนที่ 3

### ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

## ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

### 1. ความเห็นของผู้สอบบัญชี

ผู้สอบบัญชี

ปี 2558 ถึง ปัจจุบัน

นางสาวรสพร เดชอุดม

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 5659

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

### สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

รายงานผู้สอบบัญชีสำหรับปี 2558 ถึง 2560 ได้ให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของบริษัทได้จัดทำขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

2. งบการเงิน

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย : บาท)

	งบรวม					
	ตรวจสอบ ณ 31 ธันวาคม					
	2558		2559		2560	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
<b>สินทรัพย์</b>						
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>						
เงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด	1,133,889,840	3.12	284,268,251	0.79	1,518,173,007	3.72
เงินลงทุนชั่วคราว	22,183,200	0.06	22,144,140	0.06	1,101,562,350	2.70
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	94,959,070	0.26	138,029,561	0.38	724,725,463	1.78
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระในปี	-	-	-	-	15,779,150	0.04
เงินปันผลค้างรับ	-	-	-	-	328,117,018	0.80
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	108,668,574	0.30	144,855,166	0.36
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	73,932,586	0.20	109,767,436	0.30	8,602,623	0.02
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	-	-	-	-	244,488,541	0.60
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	217,050,172	0.60	249,376,876	0.69	60,351,833	0.15
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,542,014,868	4.25	912,254,838	2.53	4,146,655,151	10.16
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>						
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	57,430,970	0.16	240,000	-	240,000	0.00
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ	80,315,732	0.22	121,170,552	0.34	145,068,730	0.36
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	295,151,544	0.72
เงินลงทุนในการร่วมค้า	4,068,278	0.01	4,840,475	0.01	215,001,800	0.53
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	3,574,453,894	9.85	2,915,233,379	8.08	3,633,606,966	8.91
เงินลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	256,500	-	256,500	-	256,500	0.00
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและพร้อมให้เช่า/ขาย	20,305,645,310	55.95	17,639,902,311	48.87	16,605,408,463	40.70
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า	9,769,269,931	26.92	13,607,243,626	37.70	14,920,772,193	36.57
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	183,226,195	0.50	180,561,960	0.50	149,818,143	0.37
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	3,759,395	0.01	3,526,299	0.01	11,165,123	0.03
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	28,296,844	0.08	-	-	-	-
เงินมัดจำค่าที่ดิน	-	-	-	-	-	-
ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า	714,983,875	1.97	684,192,061	1.90	653,400,248	1.60
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	23,430,829	0.06	23,306,253	0.06	23,386,153	0.06
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	34,745,137,753	95.73	35,180,473,416	97.47	36,653,275,863	89.84
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>36,287,152,621</b>	<b>100</b>	<b>36,092,728,254</b>	<b>100</b>	<b>40,799,931,014</b>	<b>100</b>

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

(หน่วย : บาท)

	งบรวม					
	ตรวจสอบ ณ 31 ธันวาคม					
	2558		2559		2560	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>						
เงินกู้ยืมระยะสั้น	2,033,393,223	5.6	2,026,247,663	5.61	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	1,060,000,000	2.94	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	606,336,905	1.67	493,477,245	1.37	331,766,646	0.81
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,149,769	0.00	4,473,011	0.01	1,628,034	0.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	71,600,000	0.20	291,266,000	0.81	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	304,899,175	0.84	254,227,294	0.70	-	-
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,250,000,000	8.96	4,020,000,000	11.14	4,100,000,000	10.05
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	684,258	0.00	1,318,998	0.00	4,428,813	0.01
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	76,327,864	0.21	-	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	134,226,163	0.37	139,968,102	0.39	458,358,926	1.12
รวมหนี้สินหมุนเวียน	6,478,617,357	17.85	8,290,978,313	22.97	4,896,182,419	12.00
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>						
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	2,910,640	0.01	1,730,848	0.00	201,693	0.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	676,780,000	1.87	492,500,000	1.36	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น	721,980,935	1.99	778,163,458	2.16	-	-
หุ้นกู้	14,940,000,000	41.17	13,320,000,000	36.9	9,220,000,000	22.60
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	32,204,791	0.09	41,998,075	0.12	39,565,519	0.10
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	59,690,523	0.16	-	-	-	-
ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	-	-	62,984,974	0.17	46,761,426	0.11
เงินมัดจำจากลูกค้า	302,984,207	0.83	367,945,470	1.02	400,374,005	0.98
รายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า	1,382,486,942	3.81	1,318,758,362	3.65	1,262,603,912	3.09
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	18,119,038,038	49.93	16,384,081,187	45.39	10,969,506,555	26.89
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>24,597,655,395</b>	<b>67.79</b>	<b>24,675,059,500</b>	<b>68.37</b>	<b>15,865,688,974</b>	<b>38.89</b>

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

(หน่วย : บาท)

	งบรวม					
	ตรวจสอบ ณ 31 ธันวาคม					
	2558		2559		2560	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน						
- ทุนสามัญ 2,751,213,562 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท						
(2559: ทุนสามัญ 2,751,213,562 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)						
(2558: ทุนสามัญ 1,115,941,811 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)	1,115,941,811	3.08	1,834,142,375	5.08	2,751,213,562	6.74
ทุนที่ออกและชำระแล้ว						
- ทุนสามัญ 1,834,142,375 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท						
(2559: ทุนสามัญ 1,099,142,375 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)						
(2558: ทุนสามัญ 1,099,142,375 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)	1,099,142,375	3.03	1,099,142,375	3.05	1,834,142,375	4.50
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	7,343,380,077	20.24	7,343,380,077	20.35	19,838,380,077	48.62
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย	-	-	48,521,808	0.13	48,521,808	0.12
กำไรสะสม						
- จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	126,374,017	0.35	126,374,017	0.35	273,737,803	0.67
- ยังไม่ได้จัดสรร	3,052,854,276	8.41	2,775,269,638	7.69	2,969,584,460	7.28
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	65,265,091	0.18	67,946,663	0.19	(38,075,535)	(0.09)
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	11,687,015,836	32.21	11,412,112,770	31.62	24,926,290,988	61.09
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	2,481,390	0.01	5,555,984	0.02	7,951,052	0.02
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>11,689,497,226</b>	<b>32.21</b>	<b>11,417,668,754</b>	<b>31.63</b>	<b>24,934,242,040</b>	<b>61.11</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>36,287,152,621</b>	<b>100</b>	<b>36,092,728,254</b>	<b>100</b>	<b>40,799,931,014</b>	<b>100</b>

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุน

(หน่วย : บาท)

	งบรวม					
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2558		2559		2560	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
รายได้						
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	1,048,547,425	21.60	1,172,118,655	62.60	1,372,602,634	65.77
รายได้จากการให้บริการ	30,157,752	0.62	46,586,275	2.49	80,883,319	3.88
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บุคคลหรือกิจการอื่น	308,267,100	6.35	250,675,813	13.39	194,357,500	9.31
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	3,037,338,766	62.57	-	-	-	-
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	35,624,500	0.73	32,306,808	1.73	36,594,319	1.75
รายได้ค่าบริการจัดการจากบริษัทร่วม	204,123,010	4.21	201,121,219	10.74	239,152,571	11.46
ดอกเบี้ยรับ	6,521,222	0.13	6,766,462	0.36	102,947,478	4.93
ค่าสินไหมทดแทนรับจากการประกันภัย	-	-	-	-	-	-
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	126,299,966	2.60	103,623,088	5.53	5,028,620	0.24
รายได้อื่น	57,050,387	1.18	59,308,417	3.17	55,274,056	2.65
รวมรายได้	4,853,930,128	100	1,872,506,737	100	2,086,840,497	100
ต้นทุนและค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	306,394,792	6.31	332,557,436	17.76	409,828,582	19.64
ต้นทุนการให้บริการ	22,955,582	0.47	39,045,201	2.09	56,653,440	2.71
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ให้บุคคลหรือกิจการอื่น	200,077,298	4.12	160,164,425	8.55	77,268,984	3.70
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	2,201,338,560	45.35	-	-	-	-
ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค	29,089,888	0.60	27,214,505	1.45	31,932,822	1.53
(โอนกลับ) ประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์	33,316,822	0.69	(59,325,829)	(3.17)	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย	36,437,352	0.75	43,330,188	2.31	36,228,163	1.74
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	435,853,810	8.98	479,566,472	25.61	527,041,923	25.26
ค่าเสื่อมราคา	284,594,909	5.86	181,139,366	9.67	219,442,985	10.52
ค่าใช้จ่ายอื่น	9,693,406	0.20	19,778,661	1.06	3,892,333	0.19
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	3,559,752,419	73.34	1,223,470,425	65.34	1,362,289,232	65.28
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม ค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล	1,294,177,709	26.66	649,036,312	34.66	724,551,265	34.72
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	248,467,200	5.12	252,216,889	13.47	274,654,398	13.16
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(136,303)	(0.00)	172,207	0.01	761,325	0.04
กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	246,687,892	5.08	294,951,979	15.75	48,302,411	2.31
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	(166,262,378)	(3.43)	-	-	-	-
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล	1,622,934,120	33.43	1,196,377,387	63.89	1,048,269,399	50.23
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(762,212,682)	(15.70)	(811,957,686)	(43.36)	(570,913,750)	(27.36)
กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	860,721,438	17.73	384,419,701	20.53	477,355,649	22.87
ผลประโยชน์ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(89,762,276)	(1.85)	(106,319,774)	(5.68)	5,045,467	0.24
กำไรสุทธิ	770,959,162	15.88	278,099,927	14.85	482,401,116	23.12

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุน (ต่อ)

(หน่วย : บาท)

	งบรวม					
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2558		2559		2560	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัท	769,741,292	15.86	275,025,315	14.69	480,006,021	23.00
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อย	1,217,870	0.02	3,074,612	0.16	2,395,095	0.11
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.70		0.25		0.27	

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย : บาท)

	งบรวม					
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2558		2559		2560	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
กำไรสำหรับปี	770,959,162	99.68	278,099,927	100.14	482,401,116	111.33
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :						
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ	1,651,151	0.21	2,681,572	0.97	(57,500,390)	(13.27)
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย						
สำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงาน	1,000,559	0.13	(3,834,519)	(1.38)	10,504,731	2.42
หัก ผลกระทบของภาษีเงินได้	(200,112)	(0.02)	766,904	0.28	(2,100,946)	(0.48)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	2,451,598	0.32	(386,043)	(0.14)	(49,096,605)	(11.33)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	773,410,760	100	277,713,884	100	433,304,511	100
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	772,192,890	99.84	274,639,272	98.89	430,909,416	99.45
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	1,217,870	0.16	3,074,612	1.11	2,395,095	0.55
	773,410,760	100	277,713,884	100	433,304,511	100



บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

(หน่วย : บาท)

	งบรวม		
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2558	2559	2560
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี	860,721,438	384,419,701	477,355,649
รายการปรับกระทบยอดกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ(จ่าย) จากการดำเนินงาน			
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	522,574,498	436,122,337	530,673,785
ค่าเผื่อการด้อยค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	2,548,424
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	-	151,971,137	910,263
หนี้สูญ	-	3,010,598	-
ตัดจำหน่ายภาษีหัก ณ ที่จ่าย	-	-	1,138,324
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	2,280,414,365	150,571,004	351,445,924
ขาดทุน (กำไร) จากการขาย/ตัดจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	8,767,850	(1,267,879)	(1,117,557)
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(126,299,966)	(103,623,088)	(5,028,620)
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทที่เลิกกิจการ	5,150,496	-	-
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินจากการเลิกกิจการบริษัทย่อย	(12,722,177)	-	-
(กำไร) ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	(3,385)	1,596,622	-
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	5,917,882	7,716,965	8,186,475
รับรู้รายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า	(42,916,662)	(64,221,338)	(56,384,179)
รับรู้ค่าใช้จ่ายค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า	31,856,930	30,791,814	30,791,813
ประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์ (โอนกลับรายการ)	33,316,822	(59,325,829)	-
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(248,467,200)	(252,216,889)	(274,654,398)
ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	136,303	(172,207)	(761,325)
กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	(246,687,892)	(294,951,979)	(48,302,411)
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	166,262,378	-	-
ดอกเบี้ยรับ	(6,521,222)	(6,766,462)	(103,246,550)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	751,327,944	807,355,536	570,580,587
<b>กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน</b>	<b>3,982,828,402</b>	<b>1,054,236,043</b>	<b>1,484,136,204</b>
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(38,522,116)	(101,485,960)	(65,151,154)
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	-	-	(310,930,694)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	96,468,113	(35,834,850)	101,164,813
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(11,501,452)	4,235,805	(2,613,001)
ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า	(68,055,844)	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(543,910)	124,576	(79,900)

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

(หน่วย : บาท)

	งบรวม		
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2558	2559	2560
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้อื่น	(28,778,732)	18,530,609	28,808,031
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(13,241,417)	6,234,697	318,620,553
ประมาณการหนี้สิน	(39,388,346)	(63,387,623)	-
เงินมัดจำจากลูกค้า	19,265,633	64,961,263	32,428,535
รายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า	247,921,234	-	-
จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	(1,117,072)	(1,758,200)	(114,300)
<b>เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>4,145,334,493</b>	<b>945,856,360</b>	<b>1,586,269,087</b>
รับดอกเบี้ย	6,514,367	6,119,375	101,227,691
จ่ายดอกเบี้ย	(721,660,943)	(814,634,263)	(626,574,897)
จ่ายภาษีเงินได้	(182,923,079)	(50,198,822)	(64,158,032)
<b>เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>3,247,264,838</b>	<b>87,142,650</b>	<b>996,763,849</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>			
เงินลงทุนชั่วคราวลดลง (เพิ่มขึ้น)	103,001,396	39,060	(1,079,418,210)
เงินลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มขึ้น	(1,136,478,852)	(33,698,244)	(1,734,716,203)
เงินลงทุนในการร่วมค้าเพิ่มขึ้น	-	(599,990)	(209,400,000)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	955,472,500	1,013,520,985	75,528,340
เงินสดรับจากการขายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุน	15,786,399	-	1,923,003
เงินสดรับจากการคืนทุนจากบริษัทย่อยที่เลิกกิจการ	7,571,681	-	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันลดลง (เพิ่มขึ้น)	13,191,530	57,190,970	-
เงินรับคืนให้กู้ยืมระยะสั้น	-	-	20,400,000
เงินสดจ่ายให้กู้ยืมระยะสั้น	-	(110,265,196)	(71,860,000)
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาสินทรัพย์พร้อมให้เช่า/ขาย	(6,924,837,057)	(1,865,817,357)	(1,256,811,263)
เงินสดจ่ายซื้ออุปกรณ์	(13,519,342)	(11,584,374)	(11,592,887)
เงินสดจ่ายเงินมัดจำค่าที่ดิน	(73,914,283)	-	-
เงินสดจ่ายซื้อโปรแกรมคอมพิวเตอร์	(177,849)	(1,309,033)	(8,427,769)
รับเงินปันผลจากบริษัทร่วม	376,942,736	323,866,663	353,722,690
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์	4,522,573	2,423,577	1,393,170
<b>เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน</b>	<b>(6,672,438,568)</b>	<b>(626,232,939)</b>	<b>(3,919,259,129)</b>

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

(หน่วย : บาท)

	งบรวม		
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2558	2559	2560
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินกู้ยืมระยะสั้น (ลดลง) เพิ่มขึ้น	1,380,000,000	(10,000,000)	(2,030,000,000)
เงินสตรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	1,060,000,000	-
เงินสตรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	106,986,000	-
เงินสตรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	488,721,977	430,000,000	-
เงินสตรับจากหุ้นกู้	5,550,000,000	2,400,000,000	-
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(1,060,000,000)
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	(71,600,000)	(783,766,000)
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(469,224,983)	(424,489,358)	(1,032,390,752)
ชำระคืนหุ้นกู้	(2,170,000,000)	(3,250,000,000)	(4,020,000,000)
เงินสตรับจากการเพิ่มทุน	-	-	13,230,000,000
เงินปันผลจ่าย	(549,378,422)	(549,650,270)	(146,740,247)
<b>เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>4,230,118,572</b>	<b>(308,753,628)</b>	<b>4,157,103,001</b>
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินลดลง	(5,634,983)	(1,777,672)	(702,965)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	799,309,859	(849,621,589)	1,233,904,756
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	334,579,981	1,133,889,840	284,268,251
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี</b>	<b>1,133,889,840</b>	<b>284,268,251</b>	<b>1,518,173,007</b>
<b>ข้อมูลงบกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม</b>			
เงินสดจ่ายระหว่างปี			
ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนของสินทรัพย์	60,842,762	20,542,895	13,925,699
รายการที่ไม่ใช่เงินสด			
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและสินทรัพย์พร้อมให้เช่า/ขายและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เข้าเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	2,280,414,365	150,571,004	351,445,924
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและสินทรัพย์พร้อมให้เช่า/ขายและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เข้าไปเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	-	-
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและสินทรัพย์พร้อมให้เช่า/ขายและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า	1,330,557,783	-	-
รายการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ	349,288,052	230,307,866	95,401,769
เงินมัดจำค่าที่ดินที่บันทึกเป็นต้นทุนของสินทรัพย์	535,656,058	-	-

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

อัตราส่วนทางการเงิน

		ตรวจสอบ ณ 31 ธันวาคม		
		2558	2559	2560
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)</b>				
1	อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.24	0.11	0.85
2	อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.19	0.05	0.68
3	อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	0.63	0.01	0.15
4	อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	23.48	21.54	23.06
5	ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	15.33	16.71	15.61
6	อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	N.A.	N.A.	N.A.
7	ระยะเวลายาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	N.A.	N.A.	N.A.
8	อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า)	1.41	1.87	3.42
9	ระยะเวลารับชำระหนี้ (วัน)	255	193	105
10	Cash Cycle (วัน)	N.A.	N.A.	N.A.
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)</b>				
11	อัตรากำไรขั้นต้น (%) - รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	38.38	65.37	68.91
	- ไม่รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	70.78	71.63	70.14
12	อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	20.39	20.06	18.96
13	อัตรากำไรอื่น (%)	3.58	2.11	2.46
14	อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร (%)	362.36	30.54	335.44
15	อัตรากำไรสุทธิ (%)	15.86	14.69	23.00
16	อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	6.65	2.38	2.64
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)</b>				
17	อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	2.28	0.76	1.25
18	อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	4.63	2.31	3.20
19	อัตราหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.14	0.05	0.05
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)</b>				
20	อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.10	2.16	0.64
21	อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.88	1.95	0.53
22	อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	2.35	1.47	1.83
23	อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (cash basis) (เท่า)	1.02	0.18	0.25
24	อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	71.39	53.35	38.21

หมายเหตุ : อัตรากำไรขั้นต้น อัตรากำไรจากการดำเนินงาน และอัตราเงินสดต่อการทำกำไร คำนวณบนฐานรายได้หลักของบริษัทซึ่งได้แก่ รายได้ค่าเช่ารับและบริการ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้า และรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทร่วมเท่านั้น

## การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

### 1. ผลการดำเนินงาน

#### 1.1 รายได้

บริษัทมีธุรกิจหลักคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมโดยการสร้างโรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่า และขาย เมื่อมีโอกาสเหมาะสมซึ่งในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีรายได้จากการให้เช่าและค่าบริการคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 21.6 ร้อยละ 62.6 และ ร้อยละ 65.8 เมื่อเทียบกับรายได้รวมตามลำดับ นอกจากนี้ ในช่วงหลายปีที่ผ่านมาบริษัทยังมีรายได้ในการขายโรงงาน/คลังสินค้าให้แก่ TFUND TGROWTH และ TREIT โดยในปี 2558 บริษัทมีรายได้ดังกล่าวเป็นสัดส่วนที่สูงที่สุดเมื่อเทียบกับรายได้รวม คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 62.6 การขายโรงงาน/คลังสินค้าให้แก่กองทุนและทรัสต์ดังกล่าว มีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินมาใช้ในการขยายธุรกิจของบริษัทในแต่ละปี แต่ทั้งนี้ ในปี 2559 และปี 2560 บริษัทไม่มีรายได้ดังกล่าว เนื่องจากในปี 2559 การเสนอขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TREIT ต้องถูกยกเลิกตามเงื่อนไข ภายใต้สัญญาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนที่ลงนามระหว่างบริษัท และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด (FPHT) เมื่อเดือน ตุลาคม 2559 ที่ผ่านมา และทำให้ในปี 2560 ไม่มีรายได้ดังกล่าว เนื่องจากบริษัทได้รับเงินทุนจากการขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ FPHT ซึ่งเป็นจำนวน ที่พอเพียงสำหรับรองรับการขยายธุรกิจ

ทั้งนี้ ในบางช่วงเวลาบริษัทมีรายได้จากการขายโรงงานให้แก่ลูกค้าที่สามารถใช้สิทธิในการซื้อโรงงาน ตามเงื่อนไขที่ได้รับไว้ใน สัญญาเช่า อย่างไรก็ตาม บริษัทไม่สามารถคาดการณ์รายได้ดังกล่าวได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความต้องการของลูกค้าเป็นหลัก

สำหรับรายได้จากการลงทุนใน TFUND TLOGIS TGROWTH (ซึ่งปัจจุบัน TFUND TLOGIS และ TGROWTH ได้แปลงสภาพเป็น TREIT แล้ว ในช่วงเดือนธันวาคม ปี 2560) และ TREIT ประกอบด้วย ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุน รายได้ค่าบริการจัดการ อสังหาริมทรัพย์ กำไรจากการขายหน่วยลงทุน และกำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุน/ทรัสต์

นอกจากนี้ บริษัทมีรายได้จากงานรับเหมาก่อสร้าง และรายได้ค่าสาธารณูปโภค ซึ่งโดยปกติจะเป็นสัดส่วนน้อยเมื่อเทียบกับ รายได้รวม

#### 1.1.1 รายได้จากการให้เช่าและค่าบริการ

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ มีจำนวน 1,048.5 ล้านบาท 1,172.1 ล้านบาท และ 1,372.6 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.5 เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.8 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.1 ตามลำดับ ขณะที่ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ มีจำนวน 304.6 ล้านบาท 332.6 ล้านบาทและ 409.8 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นกำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและบริการเท่ากับ ร้อยละ 70.8 ร้อยละ 71.6 และร้อยละ 70.1 ตามลำดับ

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการในปี 2558 เพิ่มขึ้น เนื่องจากความต้องการเช่าคลังสินค้าของบริษัทมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นจาก ปีก่อนหน้า โดยเฉพาะธุรกิจโลจิสติกส์ ส่งผลให้บริษัทมีพื้นที่ให้เช่าใหม่ของคลังสินค้าสุทธิเพิ่มขึ้น ซึ่งพื้นที่ให้เช่าใหม่ส่วนใหญ่เป็นคลังสินค้าที่ สร้างตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-suit)

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการในปี 2559 เพิ่มขึ้น เนื่องจากความต้องการเช่าคลังสินค้าของบริษัทมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นจาก ปีก่อนหน้าโดยเฉพาะธุรกิจโลจิสติกส์ ส่งผลให้บริษัทมีพื้นที่ให้เช่าใหม่ของคลังสินค้าสุทธิเพิ่มขึ้น ซึ่งพื้นที่ให้เช่าใหม่ส่วนใหญ่เป็นคลังสินค้าที่สร้าง ตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-suit)

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการในปี 2560 เพิ่มขึ้น 200.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.1 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องจากการเพิ่มขึ้นพื้นที่ให้เช่าใหม่ของลูกค้าอาคารโรงงานและคลังสินค้า โดยเฉพาะพื้นที่ที่เช่าใหม่ของลูกค้าอาคารคลังสินค้าที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 22

### 1.1.2 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์/ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ปี 2558 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND TGROWTH และ TREIT มูลค่า 3,037.3 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 31.9 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

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

ทั้งนี้ ในปี 2560 บริษัทไม่มีรายได้ดังกล่าว

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

การขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TFUND นั้นเป็นการขายขาดในกรรมสิทธิ์ของทั้งที่ดินและอาคารโรงงาน บริษัทจึงบันทึกรายการขายสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนได้ทั้งจำนวน ในขณะที่การขาย/ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TGROWTH และ TREIT เป็นการขาย/ให้เช่าที่ดิน พร้อมการขาย/ให้เช่าอาคารโรงงาน/คลังสินค้า โดยบริษัทบันทึกการให้เช่าที่ดินเป็นรายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้าในงบแสดงฐานะการเงินทั้งจำนวน ซึ่งจะทยอยรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าตามอายุสัญญาเช่าที่ดิน และบันทึกการขายขาดในกรรมสิทธิ์ และการให้เช่าอาคารโรงงาน/คลังสินค้า เป็นรายได้จากการขายในงบกำไรขาดทุนทั้งจำนวน ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2557) ที่ถือว่าทำให้เช่าอาคารระยะยาวเป็นการขายตามสัญญาเช่าการเงิน

อย่างไรก็ตาม การขายโรงงาน/คลังสินค้าให้กองทุนรวม/ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ในแต่ละปีจะมากหรือน้อยขึ้นอยู่กับความต้องการใช้เงินเพื่อขยายธุรกิจของบริษัท

### 1.1.3 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือกิจการอื่น

นอกจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนรวม/ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แล้ว บริษัทยังมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้าที่เป็นผู้เช่า รวมถึงบุคคล/กิจการอื่นตามโอกาสที่เหมาะสม โดยในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาบริษัทมีการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือกิจการอื่นเท่ากับ 308.3 ล้านบาท 250.7 ล้านบาท และ 194.4 ล้านบาทตามลำดับ

ในปี 2558 บริษัทมีการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือกิจการอื่น ประกอบด้วยการขายที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน มูลค่า 48.2 ล้านบาท และขายที่ดินเปล่ามูลค่า 260.1 ล้านบาท

ในปี 2559 บริษัทมีการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือกิจการอื่น ประกอบด้วยการขายที่ดินเปล่ามูลค่า 250.7 ล้านบาท

ในปี 2560 บริษัทมีการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือกิจการอื่น ประกอบด้วยการขายที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน มูลค่า 176.6 ล้านบาท และขายที่ดินเปล่ามูลค่า 17.8 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม รายได้จากการขายโรงงานให้แก่ลูกค้าเป็นรายได้ที่มีได้เกิดขึ้นอย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของลูกค้าในการใช้สิทธิซื้อโรงงานตามเงื่อนไขสัญญาเช่าเป็นสำคัญ นอกจากนั้น กำไรขั้นต้นของการขายโรงงานแต่ละโรงงานมีความแตกต่างกัน ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น อายุ ขนาด ลักษณะของโรงงาน รวมทั้งทำเลที่ตั้งของโรงงานที่ขาย ขณะที่การขายที่ดินเปล่า มีได้เกิดขึ้นอย่างสม่ำเสมอ โดยขึ้นอยู่กับโอกาสที่เหมาะสม และกำไรขั้นต้นของการขาย

### 1.1.4 รายได้ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทร่วม (TREIT SLP และ ทิอาร์เอ)

#### 1) ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน TREIT SLP และ ทิอาร์เอ

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน TREIT SLP และ ทิอาร์เอ ขึ้นอยู่กับสัดส่วนการลงทุนของบริษัท และกำไรของ TREIT SLP และ ทิอาร์เอ

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมจำนวน 248.5 ล้านบาท 252.2 ล้านบาท และ 274.7 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.0 ต่อปี ลดลงร้อยละ 1.5 ต่อปี และเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.9 ต่อปีตามลำดับ

ในปี 2558 บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมลดลงจากปี 2557 เนื่องจากสัดส่วนการลงทุน และ ผลประกอบการใน 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 จาก ผลประกอบการที่ดีขึ้นของ TFUND และ TREIT นอกจากส่วนแบ่งกำไรจากกองทุนรวม/ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ข้างต้นแล้ว บริษัทได้รับส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน SLP จากการเข้าร่วมลงทุนในโครงการโรงงาน และคลังสินค้าเพื่อให้เช่า/หรือขายในประเทศอินโดนีเซีย เป็นจำนวน 1.9 ล้านบาท

ในปี 2560 บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 22.5 ล้านบาท จากการที่ บริษัทรับรู้กำไรจากการโอนเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้กองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพในช่วงเดือนธันวาคม ปี 2560 นอกจากนี้ บริษัท ได้รับส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน SLP จากการเข้าร่วมลงทุนในโครงการโรงงาน และคลังสินค้าเพื่อให้เช่า/หรือขายในประเทศอินโดนีเซีย เป็นจำนวน 1.7 ล้านบาท

#### 2) รายได้จากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทขายให้แก่กองทุนรวม/ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีรายได้จากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 204.1 ล้านบาท 201.1 ล้านบาท และ 239.2 ล้านบาท ตามลำดับ

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

ในปี 2560 บริษัทมีรายได้จากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 239.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 18.9 โดยมีสาเหตุหลักจากการบันทึกบัญชีรายได้ย้อนหลังสำหรับค่านายหน้าในการหาผู้เช่ารายย่อยให้แก่ TFUND TLOGIS TGROWTH และ TREIT รวมทั้งมีรายได้จากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ TLOGIS เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า จากการเปลี่ยนวิธีคำนวณค่าบริการอสังหาริมทรัพย์ ของรายได้จากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ TLOGIS

#### 3) กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีการขายเงินลงทุนบางส่วนใน TFUND TLOGIS TGROWTH และ TREIT เพื่อการบริหารกระแสเงินสดของบริษัท ทำให้บริษัทมีกำไรจากการขายเงินลงทุนดังกล่าว จำนวน 126.30 ล้านบาท 103.6 ล้านบาท และ 5.0 ล้านบาท ตามลำดับ

4) กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวม/ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

บริษัทจะสามารถรับรู้กำไรเพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TFUND TLOGIS TGROWTH และ TREIT เมื่อกองทุนรวม/ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ มีการขายสินทรัพย์ที่ซื้อจากบริษัทให้แก่บุคคล/กิจการอื่น หรือเมื่อบริษัท ลดสัดส่วนการลงทุนในกองทุนดังกล่าว

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีกำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND TLOGIS TGROWTH และ TREIT จำนวน 246.7 ล้านบาท 295.0 ล้านบาท และ 48.3 ล้านบาทตามลำดับ

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

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

ในปี 2560 บริษัทมีกำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจำนวน 48.3 ล้านบาท เกิดขึ้นจากการที่ TFUND และ TGROWTH มีการขายที่ดินและโรงงานให้แก่บุคคลอื่น และสัดส่วนที่ลดลงของการลงทุนใน TGROWTH ภายหลังจากการแปลงสภาพของ TGROWTH เป็น TREIT ในช่วงเดือนธันวาคม

### 1.1.5 รายได้อื่น ๆ

นอกจากรายได้ที่กล่าวข้างต้น บริษัทยังมีรายได้ประเภทอื่นอีก ซึ่งประกอบด้วย

1) รายได้จากค่าบริการ

รายได้ดังกล่าวเกิดจากการที่บริษัทได้รับว่าจ้างจากลูกค้าที่เข้าโรงงานและคลังสินค้าของบริษัทให้ทำการต่อเติม/ดัดแปลงโรงงานและคลังสินค้าที่เช่าอยู่ ซึ่งปกติบริษัทมีรายได้จากงานรับเหมาก่อสร้างจำนวนน้อยเมื่อเทียบกับรายได้รวม รายได้ดังกล่าวเกิดจากการที่ผู้เช่าจ้างบริษัทให้ทำการซ่อมแซม ต่อเติมอาคาร ตามการใช้งานปกติของผู้เช่า

2) รายได้ค่าสาธารณูปโภค

รายได้ค่าสาธารณูปโภคเกิดจากการที่บริษัทเป็นผู้จัดหาสาธารณูปโภคให้แก่ลูกค้าที่เข้าโรงงานและคลังสินค้า

## 1.2 ค่าใช้จ่าย

### 1.2.1 ประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์

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 ถูกแสดงในกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัท รวมตามสัดส่วนการลงทุนใน TREIT (ร้อยละ 19.6) และในระหว่างปี 2558 บริษัทมีการโอนกลับรายการประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 8.1 ล้านบาท จากการที่ภาระผูกพันในการชดเชยส่วนต่างกรณี Option to buy ของบริษัทลดลง ซึ่งเป็นผลมาจากการที่ผู้เช่าโรงงานยกเลิกสัญญาเช่าในระหว่างปี



ในปี 2559 บริษัทมีการโอนกลับประมาณการหนี้สินที่เคยบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 59.33 ล้านบาท ซึ่งโดยส่วนใหญ่เกิดจากการสิ้นสุดของสัญญาที่ให้สิทธิ Option to buy ที่เป็นเจ้าของโดย TREIT

ในปี 2560 บริษัทไม่มีการบันทึกรายการประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์

### 1.2.2 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารมีจำนวน 756.9 ล้านบาท 704.0 ล้านบาท และ 782.7 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.6 ลดลงร้อยละ 7.0 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.2 ต่อปี ตามลำดับ

ทั้งนี้ องค์ประกอบหลักของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ได้แก่ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานและค่าเสื่อมราคาของโรงงาน/คลังสินค้าที่สร้างเสร็จแต่ยังไม่มีผู้เช่า โดยในปี 2560 ค่าใช้จ่ายดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนรวมกันประมาณร้อยละ 61.9 ของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

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

ปี 2560 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 782.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 78.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.2 เนื่องจากมีค่าเสื่อมราคาของคลังสินค้าที่ว่างเพิ่มขึ้นจากการก่อสร้างระหว่างปี และมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับพนักงานเพิ่มขึ้น

### 1.2.3 ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ค่าใช้จ่ายทางการเงินมีจำนวน 762.2 ล้านบาท 812.0 ล้านบาท และ 570.9 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.6 ร้อยละ 6.5 และลดลงร้อยละ 29.7 ต่อปี ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้นมากในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา เนื่องจากในปี 2558 และ 2559 บริษัทมีการกู้ยืมเงินเป็นจำนวนมากเพื่อใช้ในการขยายธุรกิจโรงงาน/คลังสินค้าให้เข้าในประเทศไทย และบริษัทยังมีการใช้เงินทุนเพื่อเข้าร่วมทุนกับคู่ค้าจากต่างประเทศ ในการขยายธุรกิจโรงงาน/คลังสินค้าให้เข้าในประเทศแถบอาเซียนมากขึ้น ในขณะที่ปี 2560 ค่าใช้จ่ายทางการเงินลดลง เนื่องจากบริษัทได้ชำระคืนเงินกู้ระยะสั้นและระยะยาว รวมทั้งการชำระคืนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระคืน โดยใช้เงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนในช่วงต้นปี 2560

## 1.3 กำไร

### 1.3.1 กำไรขั้นต้น

บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินธุรกิจ (จากการให้เช่าและจากการขายโรงงาน/คลังสินค้า) ในรอบ 3 ปีที่ผ่านมา เท่ากับร้อยละ 38.4 ร้อยละ 65.4 และร้อยละ 68.9 ตามลำดับ

ในปี 2558 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินธุรกิจเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเล็กน้อย เนื่องจากบริษัทมีกำไรจากการขายที่ดินเปล่าให้แก่บุคคลอื่น ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นสูง ในขณะที่ปีก่อนไม่มีกำไรดังกล่าว อย่างไรก็ตาม อัตรากำไรขั้นต้นจากการให้เช่า และขายสินทรัพย์ลดลงจากปี 2557 เนื่องจากบริษัทมีรายได้ค่าเช่าจากคลังสินค้าเป็นสัดส่วนที่สูงกว่ารายได้ค่าเช่าจากอาคารโรงงาน และมีการขาย/ให้เช่า

อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นคลังสินค้าในสัดส่วนที่สูงกว่าอาคารโรงงาน ซึ่งรายได้ค่าเช่า และรายได้จากการขายคลังสินค้ามีอัตรากำไรขั้นต้นต่ำกว่าอาคารโรงงาน เนื่องจากมีต้นทุนก่อสร้างคลังสินค้าสูงกว่าอาคารโรงงาน

ในปี 2559 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินธุรกิจร้อยละ 65.4 โดยเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวนมาก เนื่องจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุน/ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายค่อนข้างต่ำ

ในปี 2560 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินธุรกิจร้อยละ 68.9 ซึ่งอยู่ในระดับที่เพิ่มขึ้นจากกับปีก่อนหน้า เนื่องจากการมีกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือกิจการอื่น ซึ่งเป็นการขายที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นมากกว่าการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือกิจการอื่น ที่เป็นการขายที่ดินเปล่าทั้งหมด ในปี 2559

### 1.3.2 กำไรสุทธิ

บริษัทมีกำไรสุทธิซึ่งคิดตามวิธีส่วนได้เสีย และแสดงอยู่ในงบการเงินรวมในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา เท่ากับ 769.7 ล้านบาท 275.0 ล้านบาท และ 480.0 ล้านบาทตามลำดับ และกำไรสุทธิต่อหุ้นเท่ากับ 0.70 บาท 0.25 บาท และ 0.27 บาทตามลำดับ

ในปี 2558 บริษัทมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเล็กน้อย หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.1 บริษัทมีอัตรากำไรจากการดำเนินงานใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า และมีกำไรจากการขายเงินลงทุนใน TFUND TLOGIS และTGROWTH เป็นจำนวนมากในระหว่างปี รวมทั้งมีรายได้จากการบริหารจัดการบริษัทร่วมเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ บริษัทสามารถบริหารจัดการค่าใช้จ่ายได้ดีขึ้น จึงทำให้ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารลดลง

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

ในปี 2560 บริษัทมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 205.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 74.6 เนื่องจากการขายอสังหาริมทรัพย์ได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้นร้อยละ 17 เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา เนื่องจากบริษัทสามารถให้เช่าโรงงาน/คลังสินค้าได้เพิ่มขึ้น โดยมีพื้นที่เช่าเฉลี่ยของโรงงานและคลังสินค้าเพิ่มขึ้นร้อยละ 8 และ 29 ตามลำดับ รวมทั้งมีกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 36 เป็นร้อยละ 60 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องจากในปี 2560 มีการขายที่ดินพร้อมอาคาร ซึ่งกำไรขั้นต้นมากกว่าการขายเฉพาะที่ดินเปล่าในปี 2559 และมีรายได้ค่าบริหารจัดการจากบริษัทร่วมเพิ่มขึ้นจำนวน 38 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 19 โดยมีสาเหตุมาจากการบันทึกรับรู้รายได้ค่านายหน้าจากการจัดหาผู้เช่ารายย่อยให้แก่ TFUND TLOGIS TGROWTH และ TREIT ย้อนหลัง และมีการเปลี่ยนแปลงวิธีการคิดรายได้ค่าบริหารจัดการจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์ นอกจากนี้ บริษัทมีรายได้ดอกเบี้ยรับเพิ่มขึ้น 97 ล้านบาท เกิดจากการฝากเงินสดคงเหลือที่ได้รับจากการเพิ่มทุน 73 ล้านบาท และการปรับปรุงรายการรับรู้รายได้ย้อนหลังของคลังสินค้า จากเดิมที่บันทึกเป็นรายการรายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้องเป็นรายการดอกเบี้ยรับจากสัญญาเช่าซื้อจำนวน 26 ล้านบาท

## 2. ฐานะทางการเงิน

### 2.1 สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 40,799.9 ล้านบาท ซึ่งร้อยละ 77.3 ของสินทรัพย์รวมเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และร้อยละ 8.9 เป็นเงินลงทุนใน TREIT SLP และ ทิวาร์เอ

สินทรัพย์รวมของบริษัทเพิ่มขึ้นจากปี 2559 ประมาณ 4,707.2 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.0 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เงินปันผลค้างรับ ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน และเงินลงทุนในบริษัทร่วม

### 2.1.1 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ประกอบด้วย อสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา/พร้อมให้เช่า/ให้เช่า ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมจำนวน 30,074.9 ล้านบาท 31,247.1 ล้านบาท และ 31,526.2 ล้านบาทตามลำดับ

การเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (สุทธิจากส่วนที่ขายให้แก่ TFUND TLOGIS TGROWTH และ TREIT) ในปี 2557 ร้อยละ 38.5 ในปี 2558 ร้อยละ 25.8 ในปี 2559 ร้อยละ 3.9 และในปี 2560 ร้อยละ 0.8 สะท้อนให้เห็นถึงการขยายธุรกิจของบริษัทผ่านการลงทุนในที่ดินและการพัฒนาโรงงาน/คลังสินค้า เป็นจำนวนมากโดยเฉพาะในปี 2557 และในปี 2558 การเพิ่มขึ้นส่วนหนึ่งเกิดจากการเปลี่ยนแปลงการบันทึกบัญชีของพื้นที่ส่วนกลางของโครงการต่าง ๆ ของบริษัท จากหมวดที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ มาบันทึกเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

### 2.1.2 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ จำนวน 149.8 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2559 จำนวน 30.8 ล้านบาท หรือลดลงเป็นร้อยละ 17.1

### 2.1.3 เงินลงทุนชั่วคราว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีเงินลงทุนชั่วคราวจำนวน 1,101.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2559 จำนวน 1,079.4 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินฝากประจำกับธนาคารพาณิชย์ และใบรับฝากเงิน ซึ่งเป็นการลงทุนที่มีความเสี่ยงต่ำ และถือเป็นทางเลือกทางหนึ่งในการบริหารเงินของบริษัทที่ให้ผลตอบแทนจากการลงทุนในอัตราที่สูงกว่าการฝากเงินประเภทออมทรัพย์กับธนาคารพาณิชย์

### 2.1.4 ลูกหนี้การค้า-สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ลูกหนี้การค้า-สุทธิ จำนวน 61.6 ล้านบาท ประกอบด้วย ลูกหนี้ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน จำนวน 31.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 50.8 ของลูกหนี้การค้า-สุทธิ และลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ จำนวน 29.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 48.5 ของลูกหนี้การค้า-สุทธิ

อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการเก็บค่ามัดจำการเช่าโรงงาน/คลังสินค้า เป็นจำนวน 3-6 เท่าของค่าเช่าและค่าบริการรายเดือนที่บริษัทได้รับจากผู้เช่า เพื่อบรรเทาความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดนัด/ผิดสัญญาของผู้เช่า

### 2.1.5 เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง จำนวน 8.6 ล้านบาท ลดลง 101.2 ล้านบาท จากสิ้นปี 2559 โดยเป็นเงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้รับเหมาเพื่อก่อสร้างอาคารคลังสินค้าให้เช่า

### 2.1.6 เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมียอดเงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันจำนวน 0.2 ล้านบาท เพื่อเป็นหลักประกันสำหรับวงเงินเลตเตอร์ออฟเครดิต และทรัสต์รีซีส์ พร้อมวงเงินสำหรับจองอัตราแลกเปลี่ยน และหนังสือค้ำประกันที่ธนาคารออกให้แก่หน่วยงานรัฐ รัฐวิสาหกิจ

### 2.1.7 เงินลงทุนในบริษัทย่อย/ร่วม/ร่วมค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทร่วมค้า และบริษัทที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

- 1) บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสেস จำกัด (บริษัทย่อย) ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้วของบริษัทย่อย ทั้งนี้ เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 12.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.1 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท
- 2) บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด (บริษัทย่อย) ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้วของบริษัทย่อย เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 11,515.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 27.7 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท
- 3) Shanghai TICON Investment Management Co., Ltd. (บริษัทย่อย) ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้วของบริษัทย่อย เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 85.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.2 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท
- 4) บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) ในสัดส่วนร้อยละ 70 ของทุนชำระแล้วของบริษัทย่อย เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 7.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.02 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท
- 5) TICON (HK) Ltd. (บริษัทย่อย) ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้วของบริษัทย่อย เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 575.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.4 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท
- 6) TICON International Pte. Ltd. (บริษัทย่อย) ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้วของบริษัทย่อย เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 5,445.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.1 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท
- 7) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (บริษัทร่วม) ถือโดยบริษัทและบริษัทย่อยในสัดส่วนร้อยละ 21.9 ของทุนชำระแล้วของ TREIT เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีส่วนได้เสียเท่ากับ 3,241.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.9 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย คำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 5,651.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.6 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท
- 8) PT SLP Surya TICON Internusa (บริษัทร่วม) ถือหุ้นโดยบริษัทย่อย ในสัดส่วนร้อยละ 25.00 ของทุนชำระแล้วของ SLP เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีส่วนได้เสียเท่ากับ 391.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.0 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย คำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 414.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.0 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท
- 9) ทิอาร์เอ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทร่วม) ถือหุ้นโดยบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 50.00 ของทุนชำระแล้วของ เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีส่วนได้เสียเท่ากับ 0.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.001 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย คำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 0.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.001 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท
- 10) บริษัท ไทคอน เดิมโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด (บริษัทร่วมค้า) ถือหุ้นโดยบริษัทย่อยในสัดส่วนร้อยละ 51 ของทุนชำระแล้วของบริษัทร่วมค้า เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีส่วนได้เสียเท่ากับ 2.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.01 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย คำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 2.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.01 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท
- 11) บริษัท ไทคอน เดิมโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด (บริษัทร่วมค้า) ถือหุ้นโดยบริษัทย่อยในสัดส่วนร้อยละ 51 ของทุนชำระแล้วของบริษัทร่วมค้า เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีส่วนได้เสียเท่ากับ 2.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.01 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย คำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 2.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.01 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท
- 12) บริษัท ทีพาร์ค บีเอฟทีแซด จำกัด (บริษัทร่วมค้า) ถือหุ้นโดยบริษัทย่อยในสัดส่วนร้อยละ 60 ของทุนชำระแล้วของบริษัทร่วมค้า เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีส่วนได้เสียเท่ากับ 210.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.5 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย คำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 210.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.5 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท

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

### 2.1.8 ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้าจำนวน 653.4 ล้านบาท ลดลง 30.8 ล้านบาท จากสิ้นปี 2559 ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้าเป็นรายการที่เกิดจากการเช่าที่ดินระยะยาว เพื่อพัฒนาคลังสินค้า ทั้งนี้รายการดังกล่าวจะถูกทยอยรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนตลอดอายุสัญญาเช่า

## 2.2 หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 15,865.7 ล้านบาท ลดลงจำนวน 8,809.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 35.7 จากสิ้นปี 2559

หนี้สินรวมของบริษัทมีเงินกู้ยืมเป็นส่วนประกอบหลัก คิดเป็นร้อยละ 85.9 ของหนี้สินรวม การเพิ่มขึ้นของหนี้สินรวมเกิดจากรายการที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

### 2.2.1 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมทั้งหมดของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีจำนวน 13,320.0 ล้านบาท ลดลงจำนวน 8,922.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 40.1 เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2559 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของเงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาว รวมทั้งหุ้นกู้

เงินกู้ยืมของบริษัทประกอบด้วย หุ้นกู้ทั้งจำนวน ทั้งนี้ ในช่วงก่อนปี 2560 เงินกู้ยืมของบริษัทจะประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาว และหุ้นกู้ แต่เนื่องจากในเดือนมกราคม 2560 บริษัทได้รับเงินจากการขายหุ้นเพิ่มทุน ซึ่งบริษัทได้นำเงินบางส่วนชำระคืนเงินกู้เงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาว รวมทั้งชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอน ทำให้เงินกู้ยืมของบริษัทคงเหลือเฉพาะหุ้นกู้

ในการพัฒนาโรงงาน/คลังสินค้าของบริษัท ซึ่งถือว่าเป็นการลงทุนระยะยาวนั้น บริษัทจะใช้เงินจากแหล่งเงินกู้ยืมระยะยาว หุ้นกู้ และเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัท ในส่วนของเงินกู้ระยะสั้นนั้น บริษัทจะใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง สำหรับจ่ายชำระค่าที่ดินในช่วงก่อนที่บริษัทจะได้รับอนุมัติวงเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน อย่างไรก็ตาม การกู้ยืมระยะสั้นเป็นจำนวนมากในบางช่วงเวลา เป็นการบริหารกระแสเงินสดของบริษัท ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้มีการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอ ให้สัดส่วนของเงินกู้ระยะสั้นต่อเงินกู้รวมของบริษัทอยู่ในอัตราที่เหมาะสม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ยอดคงค้างของหุ้นกู้ มีจำนวน 13,320.0 ล้านบาท ซึ่งหุ้นกู้ทั้งหมดที่ออกมีอายุระหว่าง 3 ถึง 10 ปี

บริษัทมีการตกลงในเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินบางแห่งและผู้ถือหุ้นกู้ที่สำคัญคือ การดำรงอัตราส่วนหนี้สิน/หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ในอัตราไม่เกิน 2.5-3.0 เท่า ซึ่งที่ผ่านมาบริษัทไม่เคยผิดเงื่อนไขของการกู้ยืมที่สำคัญดังกล่าว

### 2.2.2 เจ้าหนี้การค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมียอดเจ้าหนี้การค้าจำนวน 93.6 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 130.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 58.3 ซึ่งเกือบทั้งจำนวนของเจ้าหนี้การค้าเป็นเจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง

### 2.2.3 ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมียอดภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายจำนวน 4.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2559 จำนวน 3.1 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา จึงทำให้มีภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ต้องชำระเพิ่มขึ้น

### 2.2.4 ประมาณการหนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทไม่มียอดประมาณการหนี้สินดังกล่าว

### 2.2.5 สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีจำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ซึ่งเป็นการประมาณการภาระของบริษัทในการจ่ายเงินชดเชยให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงาน จำนวน 39.6 ล้านบาท

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

### 2.2.6 รายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีรายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า จำนวน 1,262.6 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากในปี 2557 และ 2558 มีการให้เช่าที่ดินแก่ TREIT เป็นระยะเวลา 28-30 ปี โดยบริษัทจะทยอยรับรู้เป็นรายได้จากการให้เช่าในงบกำไรขาดทุน ตามวิธีเส้นตรง ตลอดอายุสัญญาเช่า

### 2.2.7 หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจำนวน 46.70 ล้านบาท ซึ่งเป็นยอดสุทธิจากสินทรัพย์ ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีส่วนใหญ่เป็นการรับรู้รายได้จากการขายอาคารตามสัญญาเช่าการเงินให้ TGROWTH และ TREIT และการเปลี่ยนแปลงประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์

## 2.3 ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 24,934.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2559 จำนวน 13,516.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 118.4 เนื่องจากการเพิ่มทุนในช่วงต้นปี 2560

## 2.4 ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทคือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างเงินทุนที่เหมาะสม เพื่อสนับสนุนการดำเนินงาน ธุรกิจของบริษัท และเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น

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

นอกจากแหล่งเงินทุนดังกล่าว บริษัทยังมีการออกหุ้นกู้อายุ 3-10 ปี ซึ่งถือเป็นแหล่งเงินทุนที่สำคัญอีกแหล่งหนึ่งของบริษัทที่มีต้นทุนต่ำกว่าการกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงิน

## 2.5 สภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 996.8 ล้านบาท มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุน 3,913.3 ล้านบาท และมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการจัดหาเงิน 4,157.1 ล้านบาท

จากข้อมูลการได้มาและใช้ไปของกระแสเงินสดตามที่กล่าวข้างต้น จะพบว่าบริษัทมีสภาพคล่องทางการเงินสำหรับการดำเนินการธุรกิจเพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 (การคำนวณอัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) ไม่สามารถอธิบายสภาพคล่องของบริษัทได้ เนื่องจากบริษัทไม่มีการบันทึกการสินค้าย่อยในสินทรัพย์หมุนเวียน ทั้งนี้ ลักษณะสินทรัพย์ของบริษัทส่วนใหญ่เป็นที่ดินและโรงงาน ซึ่งจะไม่บันทึกเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนของบริษัท ในขณะที่รายการเจ้าหนี้การค้าที่ดิน และค่าก่อสร้างจะถูกบันทึกเป็นหนี้สินหมุนเวียน จึงทำให้อัตราส่วนสินทรัพย์หมุนเวียนต่อหนี้สินหมุนเวียนมีค่าต่ำ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งคำนวณจาก

(เงินกู้ยืม+หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน)

ส่วนของผู้ถือหุ้น

เท่ากับ 0.53 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2559 ซึ่งเท่ากับ 1.95 เท่า เนื่องจากในช่วงต้นปี 2560 บริษัทได้รับเงินจากการเพิ่มทุนและได้นำเงินบางส่วนชำระคืนเงินกู้ และหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอน การที่อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น อยู่ในระดับต่ำ ถือเป็นโอกาสในการดำเนินธุรกิจสำหรับการเติบโตในอนาคต โดยเฉพาะอย่างยิ่งสำหรับฐานะเงินทุนของบริษัทซึ่งมีจำนวนเพิ่มขึ้นมากเมื่อเทียบกับช่วงหลายปีที่ผ่านมา

อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย คำนวณจาก

(กำไรสุทธิ+ดอกเบี้ยจ่าย+ภาษีเงินได้นิติบุคคล+กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทร่วม)

ดอกเบี้ยจ่าย

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเท่ากับ 1.83 เท่า แสดงได้ถึงความสามารถในการชำระดอกเบี้ยของบริษัท ซึ่งที่ผ่านมาบริษัทไม่เคยประสบปัญหาในการชำระดอกเบี้ย

อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน คำนวณจาก

(เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน+ดอกเบี้ยจ่าย)

(จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้+เงินปันผล+ดอกเบี้ยจ่าย)

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพันเท่ากับ 0.2 เท่า แสดงถึงความสามารถในการชำระภาระผูกพันของบริษัท

### 3. แนวโน้มในอนาคต

สำหรับการดำเนินการในระหว่างปี 2560 บริษัทให้ความสำคัญในการพัฒนาบุคลากรและปรับปรุงระเบียบปฏิบัติงานให้เป็นไปตามมาตรฐานสากล พร้อมกับปรับโครงสร้างองค์กรให้สอดคล้องกับแผนและขอบข่ายการทำงานที่ปรับเปลี่ยนไปในอนาคต เพื่อวางรากฐานให้บริษัท ก้าวไปสู่การเป็นบริษัทชั้นนำในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าในระดับสากลต่อไป ทั้งนี้ บริษัท คาดการณ์ว่า การเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศไทยปี 2561 และแนวโน้มการขยายตัวด้านการลงทุนทั้งภาคอุตสาหกรรมและการค้าตามบริเวณระเบียงเขตเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor) หรือ EEC ประกอบกับทิศทางธุรกิจและการตลาดของผู้บริโภคยุคดิจิทัล จะเป็นปัจจัยขับเคลื่อนความต้องการเช่าโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าประเภท Built to Suit มากยิ่งขึ้น และบริษัทฯ เชื่อมั่นว่าศักยภาพและความพร้อมในการลงทุนเพื่อขยายงานอย่างต่อเนื่องทั้งภายในประเทศและต่างประเทศ โดยเฉพาะกลุ่มประเทศ CLMV ของบริษัท ประกอบปัจจัยสนับสนุนจากภายนอกตามที่กล่าวข้างต้น จะทำให้ธุรกิจของบริษัทเติบโตได้อย่างยั่งยืนต่อไป