

ส่วนที่ 3

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

1. ความเห็นของผู้สอบบัญชี

ผู้สอบบัญชี

ปี 2559 ถึง 2560

นางสาวรสพร เดชอุดม

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5659

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

ปี 2561 (1 มกราคม 2561 ถึง 30 กันยายน 2561)

บทมวรรณ วัฒนกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 9832

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

รายงานผู้สอบบัญชีสำหรับปี 2559 ถึง 30 กันยายน 2561 ได้ให้ความเห็นว่า งบการเงินของบริษัทได้จัดทำขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

2. งบการเงิน

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย : บาท)

	งบรวม					
	ตรวจสอบ ณ 31 ธันวาคม				ตรวจสอบ	
	2559 ⁽¹⁾		2560 ⁽²⁾		ณ 30 กันยายน 2561 ⁽²⁾	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด	284,268,251	0.79	1,518,173,000	3.70	5,932,966,000	13.80
เงินลงทุนชั่วคราว	22,144,140	0.06	1,101,562,000	2.69	514,962,000	1.20
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	138,029,561	0.38	750,388,000	1.83	271,881,000	0.63
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	-	-	15,779,000	0.04	16,480,000	0.04
เงินปันผลค้างรับ	-	-	328,117,000	0.80	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	108,668,574	0.30	144,855,000	0.35	143,663,000	0.33
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	-	-	2,038,000	0.00	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	359,144,312	0.69	43,292,000	0.11	68,057,000	0.16
กลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	-	-	-	-	1,000,663,000	2.33
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	912,254,838	2.53	3,904,204,000	9.53	7,948,672,000	18.49
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	240,000	-	240,000	0.00	240,000	0.00
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ	121,170,552	0.34	145,069,000	0.35	169,073,000	0.39
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	-	-	295,152,000	0.72	283,087,000	0.66
เงินลงทุนในการร่วมค้า	4,840,475	0.01	215,002,000	0.52	327,321,000	0.76
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	2,915,233,379	8.08	3,633,607,000	8.87	3,879,917,000	9.02
เงินลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	256,500	-	257,000	0.00	257,000	0.00
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและพร้อมให้เช่า/ขาย	17,639,902,311	48.87	16,605,408,000	40.52	14,487,361,000	33.69
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า	13,607,243,626	37.70	14,920,772,000	36.41	14,551,072,000	33.84
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	180,561,960	0.50	149,818,000	0.37	119,312,000	0.28
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	3,526,299	0.01	11,165,000	0.03	26,191,000	0.06
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	-	-	182,383,000	0.45	197,395,000	0.46
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	-	-	242,451,000	0.59	343,076,000	0.80
ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า	684,192,061	1.90	653,400,000	1.59	628,950,000	1.46
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	23,306,253	0.06	23,386,000	0.06	37,149,000	0.09
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	35,180,473,416	97.47	37,078,110,000	90.47	35,050,401,000	81.51
รวมสินทรัพย์	36,092,728,254	100	40,982,314,000	100	42,999,073,000	100

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

(หน่วย : บาท)

	งบรวม					
	ตรวจสอบ ณ 31 ธันวาคม				ตรวจสอบ	
	2559 ⁽¹⁾		2560 ⁽²⁾		ณ 30 กันยายน 2561 ⁽²⁾	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้น	2,026,247,663	5.61	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	1,060,000,000	2.94	-	-	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	493,477,245	1.37	331,767,000	0.81	379,031,000	0.88
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4,473,011	0.01	1,628,000	0.00	235,000	0.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	291,266,000	0.81	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	254,227,294	0.70	-	-	126,749,000	0.29
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4,020,000,000	11.14	4,100,000,000	10.00	1,600,000,000	3.72
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	1,318,998	0.00	4,428,000	0.01	3,614,000	0.01
รายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้าถึงกำหนดภายในหนึ่งปี	-	-	50,196,000	0.12	55,803,000	0.13
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	-	-	-	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	139,968,102	0.39	408,163,000	1.00	138,501,000	0.32
หนี้สินที่รวมในกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	-	-	-	-	47,284,000	0.11
รวมหนี้สินหมุนเวียน	8,290,978,313	22.97	4,896,182,000	11.95	2,351,217,000	5.47
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	1,730,848	0.00	202,000	0.00	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	492,500,000	1.36	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น	778,163,458	2.16	-	-	633,747,000	1.47
หุ้นกู้	13,320,000,000	36.90	9,220,000,000	22.50	12,620,000,000	29.35
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	41,998,075	0.12	39,566,000	0.10	40,000,000	0.09
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	-	-	-	-	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	62,984,974	0.17	229,144,000	0.56	264,189,000	0.61
เงินมัดจำจากลูกค้า	367,945,470	1.02	400,374,000	0.98	364,587,000	0.85
รายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า	1,318,758,362	3.65	1,262,604,000	3.08	1,345,049,000	3.13
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	16,384,081,187	45.39	11,151,890,000	27.21	15,267,572,000	35.50
รวมหนี้สิน	24,675,059,500	68.37	16,048,072,000	39.16	17,618,789,000	40.97

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

(หน่วย : บาท)

	งบรวม					
	ตรวจสอบ ณ 31 ธันวาคม				ตรวจสอบ	
	2559 ⁽¹⁾		2560 ⁽²⁾		ณ 31 กันยายน 2561 ⁽²⁾	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน						
- ทุนสามัญ 2,751,213,562 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท						
(2560: ทุนสามัญ 2,751,213,562 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)						
(2559: ทุนสามัญ 1,834,142,375 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)						
(2558: ทุนสามัญ 1,115,941,811 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)	1,834,142,375	5.08	2,751,214,000	6.71	2,751,214,000	6.40
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	3.05	1,834,142,000	4.48	1,834,142,000	4.27
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	7,343,380,077	20.35	19,838,380,000	48.41	19,838,380,000	46.14
กำไรสะสม						
- จัดสรรแล้ว - สรรพตามกฎหมาย	126,374,017	0.35	273,738,000	0.67	275,121,000	0.64
- ยังไม่ได้จัดสรร	2,775,269,638	7.69	2,969,584,000	7.25	3,441,884,000	8.00
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	116,468,471	0.19	10,447,000	0.03	(23,201,000)	(0.05)
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	11,412,112,770	31.62	24,926,291,000	60.82	25,366,326,000	58.99
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	5,555,984	0.02	7,951,000	0.02	13,958,000	0.03
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	11,417,668,754	31.63	24,934,242,000	60.84	25,380,284,000	59.03
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	36,092,728,254	100	40,982,314,000	100	42,999,073,000	100

(1) ปี 2559 บริษัทบันทึกรายการภาษีเงินได้รอตัดบัญชี โดยนำยอดรวมของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีของทุกบริษัทภายในกลุ่มสุทธิกับยอดรวมของหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีของทุกบริษัทภายในกลุ่ม

(2) ปี 2560 และ 2561 บริษัทบันทึกรายการภาษีเงินได้รอตัดบัญชี โดยที่แต่ละบริษัทจะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี สุทธิกับหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี ส่งผลให้ในปีดังกล่าวนี้จะแสดงรายการทั้งสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุน

(หน่วย : บาท)

	งบรวม							
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				ตรวจสอบ			
	2559		2560		ณ 30 กันยายน 2560		ณ 30 กันยายน 2561	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
รายได้								
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	1,172,118,655	62.60	1,372,603,000	64.29	1,043,348,000	67.26	1,150,863,000	30.15
รายได้จากการให้บริการ	46,586,275	2.49	80,883,000	3.79	77,343,000	4.99	55,581,000	1.46
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	250,675,813	13.39	194,358,000	9.10	148,568,000	9.58	2,209,565,000	57.88
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	32,306,808	1.73	36,594,000	1.71	28,782,000	1.86	15,984,000	0.42
รายได้ค่าบริการจัดการจากบริษัทร่วม	201,121,219	10.74	239,153,000	11.20	146,327,000	9.43	226,897,000	5.94
ดอกเบี้ยรับ	6,766,462	0.36	103,246,000	4.84	69,383,000	4.47	60,286,000	1.58
ค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัย	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรที่รับรู้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์	294,951,979	15.75	48,302,000	2.26	-	-	2,693,000	0.07
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	103,623,088	5.53	5,029,000	0.24	-	-	-	-
รายได้อื่น	59,308,417	3.17	54,975,000	2.57	37,565,000	2.42	95,384,000	2.50
รวมรายได้	1,872,506,737	100	2,135,143,000	100	1,551,316,000	100	3,817,253,000	100
ต้นทุนและค่าใช้จ่าย								
ต้นทุนการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	332,557,436	17.76	409,829,000	19.19	317,411,000	20.46	343,530,000	9.00
ต้นทุนการให้บริการ	39,045,201	2.09	56,653,000	2.65	59,153,000	3.81	42,305,000	1.11
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	160,164,425	8.55	77,269,000	3.62	59,400,000	3.83	1,593,529,000	41.75
ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค	27,214,505	1.45	31,933,000	1.50	25,585,000	1.65	11,432,000	0.30
(โอนกลับ) ประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์	(59,325,829)	(3.17)	-	-	-	-	-	-
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	43,330,188	2.31	36,228,000	1.70	31,154,000	2.01	32,058,000	0.84
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	479,566,472	25.61	527,042,000	24.68	356,477,000	22.98	612,973,000	16.06
ค่าเสื่อมราคา	181,139,366	9.67	219,443,000	10.28	162,555,000	10.48	150,407,000	3.94
ค่าใช้จ่ายอื่น	19,778,661	1.06	3,892,000	0.18	-	-	-	-
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	1,223,470,425	65.34	1,362,289,000	63.80	1,011,735,000	65.22	2,786,234,000	72.99
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	252,389,096	13.48	275,416,000	12.90	173,578,000	11.19	195,564,000	5.12
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	-	-	-	-	-	-	(102,005,000)	(2.67)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล	1,196,377,387	63.89	1,048,270,000	49.10	713,159,000	45.97	1,124,578,000	29.46
(ค่าใช้จ่าย) ทางการเงิน	(811,957,686)	(43.36)	(570,914,000)	(26.74)	(445,458,000)	(28.71)	(414,952,000)	(10.87)
กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	384,419,701	20.53	477,356,000	22.36	267,701,000	17.26	709,626,000	18.59
ผลประโยชน์ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(106,319,774)	(5.68)	5,045,000	0.24	(20,956,000)	(1.35)	(41,962,000)	(1.10)
กำไรสุทธิ	278,099,927	14.85	482,401,000	22.59	246,745,000	15.91	667,664,000	17.49

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุน (ต่อ)

(หน่วย : บาท)

	งบรวม							
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				ตรวจสอบ			
	2559		2560		ณ 30 กันยายน 2560		ณ 30 กันยายน 2561	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัท	275,025,315	14.69	480,006,000	22.48	244,911,000	15.79	657,349,000	17.22
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อย	3,074,612	0.16	2,395,000	0.11	1,834,000	0.12	10,315,000	0.27
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.25		0.27		0.14		0.36	

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย : บาท)

	งบรวม							
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				ตรวจสอบ			
	2559		2560		ณ 30 กันยายน 2560		ณ 30 กันยายน 2561	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
กำไรสำหรับงวด	278,099,927	100.14	482,401,000	111.33	246,745,000	121.61	667,664,000	105.27
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :								
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ	2,681,572	0.97	(57,500,000)	(13.27)	(43,851,000)	(21.61)	(33,648,000)	(5.27)
กำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	(3,834,519)	(1.38)	10,504,000	2.42	-	-	-	-
หัก ผลกระทบของภาษีเงินได้	766,904	0.28	(2,101,000)	(0.48)	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	(386,043)	(0.14)	(49,097,000)	(11.33)	(43,851,000)	(21.61)	(33,648,000)	(5.27)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	277,713,884	100	433,304,000	100	202,894,000	100	634,016,000	100
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม								
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	274,639,272	98.89	430,909,000	99.45	201,060,000	99.10	623,701,000	98.37
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่สามารถควบคุมของบริษัทย่อย	3,074,612	1.11	2,395,000	0.55	1,834,000	0.90	10,315,000	1.63
	277,713,884	100	433,304,000	100	202,894,000	100	634,016,000	100

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

(หน่วย : บาท)

	งบรวม			
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		ตรวจสอบ	
	2559	2560	ณ 30 กันยายน 2560	ณ 30 กันยายน 2561
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	278,099,927	482,401,000	246,745,000	667,664,000
ปรับรายการที่กระทบกำไรเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
ภาษีเงินได้	106,319,774	(5,045,000)	20,956,000	41,962,000
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	436,122,337	530,674,000	409,714,000	406,877,000
ผลขาดทุนจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	2,548,000	-	20,195,000
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	15,197,137	910,000	1,007,000	-
หนี้สูญ	3,010,598	-	-	-
ตัดจำหน่ายภาษีหัก ณ ที่จ่าย	-	1,138,000	-	-
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	150,571,004	72,913,000	56,157,000	1,497,853,000
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่าย อาคาร และอุปกรณ์	(1,267,879)	(1,118,000)	(696,000)	(20,975,000)
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(103,623,088)	(5,029,000)	-	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทที่เลิกกิจการ	-	-	-	-
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินจากการเลิกกิจการบริษัทย่อย	-	-	-	-
(กำไร) ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	1,596,622	-	-	-
(กลับรายการ) ประเมินการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	7,716,965	8,186,000	6,140,000	1,582,000
รับรู้รายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า	(64,221,338)	(56,384,000)	(37,799,000)	(146,601,000)
รับรู้ค่าใช้จ่ายค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า	30,791,814	30,792,000	23,094,000	23,094,000
ประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์ (โอนกลับรายการ)	(59,325,829)	-	-	20,522,000
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า (สุทธิจากภาษี)	(252,389,096)	(275,416,000)	(173,578,000)	(195,564,000)
กำไรที่รับรู้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์	(294,951,979)	(48,302,000)	-	(2,693,000)
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	-	-	-	102,005,000
ดอกเบี้ยรับ	(6,766,462)	(103,246,000)	(69,383,000)	(60,286,000)
ต้นทุนทางการเงิน	807,355,536	570,914,000	445,458,000	414,952,000
ผลขาดทุนจากการตัดจำหน่ายภาษีหัก ณ ที่จ่าย	-	-	-	4,682,000
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	1,054,236,043	1,205,936,000	927,815,000	2,775,269,000
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	(101,485,960)	(5,026,000)	(7,857,000)	(35,429,000)
ลูกหนี้อื่น	-	(63,969,000)	(16,577,000)	(51,130,000)
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	-	(32,397,000)	-	11,364,000
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	(35,834,850)	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	4,235,805	102,395,000	115,216,000	(24,824,000)
ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า	-	-	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	124,576	(80,000)	207,000	(13,763,000)

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

(หน่วย : บาท)

	งบรวม			
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		ตรวจสอบ	
	2559	2560	ณ 30 กันยายน 2560	ณ 30 กันยายน 2561
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้า	-	231,000	5,998,000	746,000
เจ้าหนี้อื่น	18,530,609	28,577,000	(9,010,000)	73,608,000
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	6,234,697	318,621,000	209,161,000	(293,878,000)
ประมาณการหนี้สิน	(63,387,623)	-	-	(2,586,000)
เงินมัดจำจากลูกค้า	64,961,263	32,429,000	14,733,000	11,497,000
รายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า	-	-	-	234,653,000
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงิน	-	(704,000)	(750,000)	4,926,000
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(1,758,200)	(114,000)	(114,000)	(1,148,000)
เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	945,856,360	1,585,899,000	1,238,822,000	2,689,305,000
รับดอกเบี้ย	6,119,375	-	-	-
จ่ายดอกเบี้ย	(814,634,263)	-	-	-
จ่ายภาษีเงินได้	(50,198,822)	(64,158,032)	(49,092,000)	(126,012,000)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	87,142,650	1,521,741,000	1,189,730,000	2,563,293,000
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินลงทุนชั่วคราวลดลง (เพิ่มขึ้น)	39,060	(1,079,418,000)	(2,304,390,000)	586,600,000
เงินลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มขึ้น	(33,698,244)	(1,734,716,000)	(1,091,173,000)	(437,166,000)
เงินลงทุนในการร่วมค้าเพิ่มขึ้น	(599,990)	(209,400,000)	(209,400,000)	(108,885,000)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	1,013,520,985	75,528,000	-	-
เงินสดรับจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุน	-	1,923,000	-	599,251,000
เงินสดรับจากการคืนทุนจากบริษัทย่อยที่เลิกกิจการ	-	-	-	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันลดลง (เพิ่มขึ้น)	57,190,970	-	-	-
เงินสดรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	20,400,000	2,400,000	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(110,265,196)	(71,860,000)	(71,860,000)	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและพร้อมให้เช่า/ขาย	(1,865,817,357)	(1,256,811,000)	(1,029,341,000)	(428,522,000)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(11,584,374)	(11,593,000)	(10,280,000)	(5,452,000)
เงินสดจ่ายเงินมัดจำค่าที่ดิน	-	-	(6,000,000)	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(1,309,033)	(8,428,000)	(107,000)	(16,084,000)
รับเงินปันผลจากบริษัทร่วม	323,866,663	353,723,000	225,263,000	526,350,000
เงินสดรับจากการขายอาคารและอุปกรณ์	2,423,577	1,394,000	971,000	53,664,000
ดอกเบี้ยรับ	-	101,227,000	56,326,000	56,817,000
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(626,232,939)	(3,818,031,000)	(4,437,591,000)	826,573,000

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

(หน่วย : บาท)

	งบรวม			
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		ตรวจสอบ	
	2559	2560	ณ 30 กันยายน 2560	ณ 30 กันยายน 2561
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินกู้ยืมระยะสั้น (ลดลง) เพิ่มขึ้น	(10,000,000)	(2,030,000,000)	(2,030,000,000)	-
เงินสตรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	1,060,000,000	-	-	-
เงินสตรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	106,986,000	-	-	-
เงินสตรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	430,000,000	-	-	760,496,000
เงินสตรับจากหุ้นกู้	2,400,000,000	-	-	5,000,000,000
เงินสลดายเพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(1,060,000,000)	(1,060,000,000)	-
เงินสลดายเพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(71,600,000)	(783,766,000)	(783,766,000)	-
เงินสลดายเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(424,489,358)	(1,032,391,000)	(1,032,391,000)	-
เงินสลดายเพื่อชำระคืนหุ้นกู้	(3,250,000,000)	(4,020,000,000)	(4,020,000,000)	(4,100,000,000)
เงินสตรับจากออกหุ้นทุน	-	13,230,000,000	13,230,000,000	-
เงินปันผลจ่ายให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	(549,650,270)	(146,740,000)	(146,740,000)	(187,974,000)
ดอกเบี้ยจ่าย	-	(626,908,000)	(505,061,000)	(447,595,000)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(308,753,628)	3,530,195,000	3,652,042,000	1,024,927,000
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินลดลง	(1,777,672)	-	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(849,621,589)	1,233,905,000	404,181,000	4,414,793,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	1,133,889,840	284,268,000	284,268,000	1,518,173,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	284,268,251	1,518,173,000	688,449,000	5,932,966,000

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

(หน่วย : บาท)

	งบรวม			
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		ตรวจสอบ	
	2559	2560	ณ 30 กันยายน 2560	ณ 30 กันยายน 2561
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
ข้อมูลงบกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
เงินสดจ่ายระหว่างปี				
ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนของสินทรัพย์	20,542,895	-	-	-
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์อสังหาริมทรัพย์	150,571,004	-	-	-
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	-	11,590,000	6,490,000
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและ	-	-	-	-
สินทรัพย์พร้อมให้เช่า/ขายและ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า	-	-	-	-
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ	230,307,866	95,402,000	112,576,000	98,500,000
เงินมัดจำที่ดินที่บันทึกเป็นต้นทุนของสินทรัพย์	-	-	-	-
โอนลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระเป็นกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายที่จัดประเภท	-	-	-	197,000
เป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	-	-	-	-
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือ	-	-	-	1,000,466,000
ไว้เพื่อขาย	-	-	-	-
โอนเงินมัดจำจากลูกค้าเป็นหนี้สินที่รวมในกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่	-	-	-	47,284,000
ถือไว้เพื่อขาย	-	-	-	-
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	278,533,000	-	-
เงินปันผลค้างรับ	-	-	-	-
โอนหน่วยลงทุนในบริษัทร่วมเพื่อชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-
โอนลูกหนี้อื่นเพื่อชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-
มูลค่าหน่วยลงทุนจากการลดทุนค้างรับ	-	544,334,000	-	-
โอนค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	1,414,000

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย
อัตราส่วนทางการเงิน

		ตรวจสอบ ณ 31 ธันวาคม			ตรวจสอบ
		2558	2559	2560	ณ 30 กันยายน 2561
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)					
1	อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.24	0.11	0.80	3.38
2	อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.19	0.05	0.69	2.86
3	อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	0.63	0.01	0.63	0.58 ⁽¹⁾
4	อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	23.48	21.54	23.06	36.65 ⁽¹⁾
5	ระยะเวลากักเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	15.33	16.71	15.61	17.46 ⁽¹⁾
6	อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า)	1.41	1.87	3.42	11.58 ⁽¹⁾
7	ระยะเวลารับชำระหนี้ (วัน)	255	193	105	55.27 ⁽¹⁾
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)					
8	อัตรากำไรขั้นต้น (%) - รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	38.38	65.37	68.91	42.97
	- ไม่รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	70.78	71.63	70.14	70.15
9	อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	20.39	20.06	18.96	18.69
10	อัตรากำไรอื่น (%)	3.58	2.11	2.46	N.A.
11	อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร (%)	362.36	30.54	512.11	408.21
12	อัตรากำไรสุทธิ (%)	15.86	14.69	22.48	17.22
13	อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	6.65	2.38	2.64	3.49 ⁽¹⁾
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)					
14	อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	2.28	0.76	1.25	3.57 ⁽¹⁾
15	อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	4.63	2.31	3.20	4.59 ⁽¹⁾
16	อัตรารวมหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.14	0.05	0.06	0.12 ⁽¹⁾
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)					
17	อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.10	2.16	0.64	0.69
18	อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.88	1.95	0.53	0.59
19	อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	2.35	1.47	1.83	2.93
20	อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (cash basis) (เท่า)	1.02	0.18	0.33	0.64
21	อัตรากำไรเงินปันผล (%)	71.39	53.35	38.21	75.34

หมายเหตุ : อัตรากำไรขั้นต้น อัตรากำไรจากการดำเนินงาน และอัตราเงินสดต่อการทำกำไร คำนวณบนฐานรายได้หลักของบริษัทซึ่งได้แก่ รายได้ค่าเช่ารับและบริการ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้า และรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทร่วมเท่านั้น

⁽¹⁾ ปรับเป็นอัตราส่วนแสดงผลทั้งปี (Annualised)

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

กลุ่มบริษัทได้เปลี่ยนรอบระยะเวลาบัญชีของกลุ่มบริษัทจากเดิมคือวันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี เป็นวันที่ 1 ตุลาคม ถึงวันที่ 30 กันยายนของปีถัดไป โดยเริ่มตั้งแต่งวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 เป็นต้นไป ดังนั้นงบการเงินสำหรับงวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 จึงได้จัดทำขึ้นตามวันสิ้นสุดของรอบระยะเวลาบัญชีใหม่เป็นครั้งแรก โดยเป็นงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561

เพื่อประโยชน์ต่อผู้ใช้งบการเงินในการวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลทางการเงิน รวมถึงการอธิบายสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้อย่างเหมาะสม จึงได้เปรียบเทียบผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 กับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยผู้ใช้งบการเงินสามารถดูรายละเอียดได้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 41 เรื่องข้อมูลเพิ่มเติม

1. ผลการดำเนินงาน

1.1 รายได้

1.1.1 รายได้จากการให้เช่าและค่าบริการ

ในรอบระยะเวลาตั้งแต่ 1 มกราคม ถึง 30 กันยายนของปี 2560 และ 2561 รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ มีจำนวน 1,043.3 ล้านบาท และ 1,150.9 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.3 ขณะที่ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ มีจำนวน 317.4 ล้านบาท และ 343.5 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นกำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและบริการเท่ากับ ร้อยละ 69.6 และร้อยละ 70.1 ตามลำดับ

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการในรอบ 9 เดือนของปี 2561 เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.3 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ให้เช่าใหม่สุทธิของผู้เช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้า โดยพื้นที่เช่าเฉลี่ยของโรงงานและคลังสินค้าเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.9

1.1.2 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์/ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2560 บริษัทไม่มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND TLOGIS TGROWTH และ TREIT เนื่องจากบริษัทได้รับเงินทุนจากการเพิ่มทุนเมื่อต้นปี 2560 เป็นจำนวนเพียงพอสำหรับรองรับการขายธุรกิจ อย่างไรก็ตามสำหรับรอบเวลา 9 เดือนของปี 2561 บริษัทมีการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TREIT มูลค่ารวม 1,693 ล้านบาท โดยสามารถรับรู้เป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุน จำนวน 1,569.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 41.1 เมื่อเทียบกับรายได้รวมทั้งหมด และส่วนที่เหลือบันทึกอยู่ในรายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า ในงบแสดงฐานะทางการเงิน ทั้งนี้การขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TREIT ในปี 2561 นี้ เป็นไปตามเงื่อนไขการแปลงสภาพกองทุนรวม (TFUND, TLOGIS, และ TGROWTH) เป็น TREIT

การขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TREIT ด้วยวิธีขายขาดในกรรมสิทธิ์ของที่ดินและอาคารโรงงาน/คลังสินค้า บริษัทบันทึกการขายทรัพย์สินดังกล่าวเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนได้ทั้งจำนวน ในขณะที่การให้เช่าที่ดินพร้อมการขาย/ให้เช่าอาคารโรงงาน/คลังสินค้า บริษัทบันทึกการให้เช่าที่ดินเป็นค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้าในงบแสดงฐานะการเงินทั้งจำนวน ซึ่งจะทยอยรับรู้รายได้ค่าเช่าตามอายุสัญญาเช่าที่ดิน และบันทึกการขายขาดในกรรมสิทธิ์และการให้เช่าอาคารโรงงาน/คลังสินค้า เป็นรายได้จากการขายในงบกำไรขาดทุนทั้งจำนวน ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2557) ที่ถือว่า การให้เช่าอาคารระยะยาวเป็นการขายตามสัญญาเช่าการเงิน

1.1.3 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือกิจการอื่น

นอกจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนรวม/ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แล้ว บริษัทยังมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้าที่เป็นผู้เช่า รวมถึงบุคคล/กิจการอื่นตามโอกาสที่เหมาะสม โดยในรอบระยะเวลาตั้งแต่ 1 มกราคม ถึง 30

กันยายนของปี 2560 และ 2561 บริษัทมีการขายที่ดินและอาคารโรงงานให้แก่บุคคลหรือกิจการอื่นเท่ากับ 148.6 ล้านบาท และ 640.4 ล้านบาท ตามลำดับ

อย่างไรก็ตาม รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้าเป็นรายได้ที่มีได้เกิดขึ้นอย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความต้องการของลูกค้าในการใช้สิทธิซื้ออสังหาริมทรัพย์ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่าเป็นสำคัญ นอกจากนั้น กำไรขั้นต้นของการขายอสังหาริมทรัพย์แต่ละอสังหาริมทรัพย์มีความแตกต่างกัน ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น อายุ ขนาด ลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่ขาย ขณะที่การขายที่ดินเปล่า มิได้เกิดขึ้นอย่างสม่ำเสมอ โดยขึ้นอยู่กับโอกาสที่เหมาะสม และกำไรขั้นต้นของการขาย

1.1.4 รายได้ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทร่วม (TREIT SLP และ ทีอาร์เอ) และบริษัทร่วมค้า (TPARK BFTZ และ JustCo)

- 1) ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน TREIT SLP ทีอาร์เอ TPARK BFTZ และ JustCo

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน TREIT SLP ทีอาร์เอ TPARK BFTZ และ JustCo ขึ้นอยู่กับสัดส่วนการลงทุนของบริษัท และกำไรของบริษัทร่วม และบริษัทร่วมค้า

ในรอบระยะเวลาตั้งแต่ 1 มกราคม ถึง 30 กันยายนของปี 2560 และ 2561 บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและบริษัทร่วมค้าจำนวน 173.6 ล้านบาท และ 195.6 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.7 หรือเพิ่มขึ้นจำนวน 22.0 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผลจากการที่ TREIT มีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นจากการที่มีอัตราการให้เช่าของโรงงาน/คลังสินค้าที่สูงขึ้น และบริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นใน TREIT ที่เพิ่มมากขึ้น

- 2) รายได้ค่าบริการจัดการจากบริษัทร่วม

ในรอบระยะเวลาตั้งแต่ 1 มกราคม ถึง 30 กันยายนของปี 2560 และ 2561 ที่ผ่านมา บริษัทมีรายได้จากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้จัดการกองทรัสต์จำนวน 146.3 ล้านบาทและ 226.9 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น 80.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 55.1 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของค่าบริการจัดการ TREIT (REIT Management Income) จากการแปลงสภาพกองทุน TFUND TLOGIS และ TGROWTH เป็น TREIT ในช่วงเดือนธันวาคม 2560 ทำให้บริษัทรับรู้รายได้ค่าบริการจัดการเพิ่มขึ้นจากทรัพย์สินที่บริหารที่เพิ่มขึ้น และค่านายหน้าจากการจัดหาผู้เช่าให้แก่ TREIT

- 3) กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวม/ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

บริษัทจะสามารถรับรู้กำไรเพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TREIT เมื่อ TREIT มีการขายสินทรัพย์ที่ซื้อจากบริษัทให้แก่บุคคล/กิจการอื่น หรือเมื่อบริษัทลดสัดส่วนการลงทุนใน TREIT

ในรอบระยะเวลาตั้งแต่ 1 มกราคม ถึง 30 กันยายน 2561 บริษัทมีกำไรที่รับรู้เพิ่มเติมดังกล่าวจำนวน 2.7 ล้านบาท ซึ่งเกิดขึ้นจากการที่ TREIT มีการขายที่ดินและอาคารโรงงานให้แก่บุคคลอื่น ในขณะที่รอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนไม่มีการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TREIT และไม่มีการลดสัดส่วนการลงทุน บริษัทจึงไม่มีการรับรู้กำไรเพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TREIT

1.1.5 รายได้อื่น ๆ

นอกจากรายได้ที่กล่าวข้างต้น บริษัทยังมีรายได้ประเภทอื่นอีก ซึ่งประกอบด้วย

- 1) รายได้จากการให้บริการ

รายได้ดังกล่าวเกิดจากการที่บริษัทได้รับว่าจ้างจากลูกค้าที่เช่าโรงงานและคลังสินค้าของบริษัทให้ทำการต่อเติม/ดัดแปลงโรงงานและคลังสินค้าที่เช่าอยู่ ซึ่งปกติบริษัทมีรายได้จากงานรับเหมาก่อสร้างจำนวนน้อยเมื่อเทียบกับรายได้รวม

- 2) รายได้ค่าสาธารณูปโภค

รายได้ค่าสาธารณูปโภคเกิดจากการที่บริษัทเป็นผู้จัดหาสาธารณูปโภคให้แก่ลูกค้าที่เช่าโรงงานและคลังสินค้า

ในรอบระยะเวลาตั้งแต่ 1 มกราคม ถึง 30 กันยายนของปี 2560 และ 2561 บริษัทมีรายได้ค่าสาธารณูปโภค จำนวน 28.8 ล้านบาท และ 16.0 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งลดลง 12.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 44.5 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่ บริษัทมีการโอนมิเตอร์น้ำ และไฟฟ้า บางส่วนให้ผู้เช่าเป็นผู้จ่ายชำระเอง

3) รายได้อื่น

รายได้อื่น ส่วนใหญ่เกิดจากรายได้ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินที่เก็บจากผู้เช่ารายย่อยจำนวน 51.8 ล้านบาท และ กำไรจากการขายสำนักงานของบริษัทย่อยในเชียงใหม่จำนวน 21.0 ล้านบาท

ในรอบระยะเวลาตั้งแต่ 1 มกราคม ถึง 30 กันยายนของปี 2560 และ 2561 บริษัทมีรายได้อื่นจำนวน 37.6 ล้านบาท และ 95.4 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น 57.8 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการเปลี่ยนวิธีการบันทึกบัญชีของรายได้ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินและจากการที่บริษัทมีกำไรจากการขายสำนักงานของบริษัทย่อยในเชียงใหม่

1.2 ค่าใช้จ่าย

1.2.1 ค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่ายและบริหาร

ในรอบระยะเวลาตั้งแต่ 1 มกราคม ถึง 30 กันยายน ของปี 2560 และ 2561 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่ายและบริหารจำนวน 550.2 ล้านบาท และ 795.4 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 44.6

ทั้งนี้ องค์ประกอบหลักของค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่ายและบริหาร ได้แก่ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าเสื่อมราคาของโรงงาน/คลังสินค้าที่สร้างเสร็จแต่ยังไม่มีผู้เช่า โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนรวมกันประมาณร้อยละ 61.3 และร้อยละ 53.4 ของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร สำหรับปี 2560 และ 2561 ตามลำดับ

ในรอบ 9 เดือนของปี 2561 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่ายและบริหารเท่ากับ 795.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันปีก่อนหน้าจำนวน 245.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 44.6 เนื่องจากการเติบโตที่มากขึ้นของบริษัททำให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานเพิ่มขึ้นจำนวน 98.6 ล้านบาท จากช่วงเวลาเดียวกันปีก่อนหน้า นอกจากนั้นยังมีค่าใช้จ่ายภาษีโรงเรือนและที่ดินเพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนวิธีการบันทึกบัญชี อย่างไรก็ตามค่าเสื่อมราคาของโรงงาน/คลังสินค้าที่สร้างเสร็จแต่ไม่มีผู้เช่ามีจำนวนลดลงเนื่องจากบริษัทมีผู้เช่าเพิ่มมากขึ้น

1.2.2 ต้นทุนทางการเงิน

ในรอบระยะเวลาตั้งแต่ 1 มกราคม ถึง 30 กันยายน ของปี 2560 และ 2561 ต้นทุนทางการเงินมีจำนวน 445.5 ล้านบาท และ 415.0 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นการลดลงร้อยละ 6.9 เนื่องจากในรอบ 9 เดือนของปี 2561 บริษัทได้ชำระคืนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระคืน โดยใช้เงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนในช่วงต้นปี 2560

1.2.3 กำไรที่ยังไม่เกิดจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม

ในรอบระยะเวลาตั้งแต่ 1 มกราคม ถึง 30 กันยายน ของปี 2561 บริษัทมีกำไรที่ยังไม่เกิดจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม โดยคำนวณตามสัดส่วนที่บริษัทถือหน่วยใน TREIT จำนวน 102.0 ล้านบาทซึ่งแสดงเป็นส่วนหักจากกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TREIT ในงบกำไรขาดทุน ในขณะที่ไม่มีรายการดังกล่าวในช่วงเวลาเดียวกันของรอบปีก่อนหน้าเนื่องจากไม่มีการขายทรัพย์สินให้ TREIT

1.3 กำไร

1.3.1 กำไรขั้นต้น

ในรอบระยะเวลาตั้งแต่ 1 มกราคม ถึง 30 กันยายน ของปี 2560 และ 2561 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการให้เช่าโรงงาน/คลังสินค้า เท่ากับร้อยละ 69.6 และร้อยละ 70.2 ตามลำดับ ซึ่งใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า

ในขณะที่รอบระยะเวลาตั้งแต่ 1 มกราคม ถึง 30 กันยายน ของปี 2560 และ 2561 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับร้อยละ 60.0 และร้อยละ 27.9 ตามลำดับ คิดเป็นการลดลงร้อยละ 32.1 ซึ่งมีสาเหตุหลักเนื่องจากในปี 2561 ส่วนหนึ่งของการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TREIT เป็นรายการขายทรัพย์สินแบบสิทธิการเช่า ไม่ใช้การขายกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ นอกจากนี้การขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือกิจการอื่นในรอบ 9 เดือนของปี 2561 ส่วนหนึ่งเป็นการขายที่ดินเปล่า

1.3.2 กำไรสุทธิ

ในรอบระยะเวลาตั้งแต่ 1 มกราคม ถึง 30 กันยายน ของปี 2560 และ 2561 บริษัทมีกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ ซึ่งคิดตามวิธีส่วนได้เสีย และแสดงอยู่ในงบการเงินรวม เท่ากับ 244.9 ล้านบาท และ 657.3 ล้านบาทตามลำดับ และกำไรสุทธิต่อหุ้นเท่ากับ 0.14 และ 0.36 บาทตามลำดับ

การเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิดังกล่าวมีสาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทมีกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น มีรายได้จากการให้เช่าและบริการเพิ่มมากขึ้น นอกจากนี้บริษัทยังมีรายได้ค่าบริการจัดการจากบริษัทร่วมเพิ่มขึ้น จากการแปลงสภาพกองทุน TFUND TLOGIS และ TGROWTH เป็น TREIT ในช่วงเดือนธันวาคม 2560 ดังที่ได้กล่าวมาแล้ว

2. ฐานะทางการเงิน

2.1 สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 บริษัทมีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 42,999.1 ล้านบาท ซึ่งร้อยละ 67.5 ของสินทรัพย์รวมเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ร้อยละ 20.4 ของสินทรัพย์รวมคือเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และร้อยละ 9.8 ของสินทรัพย์รวมเป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วม และบริษัทร่วมค้า

สินทรัพย์รวมของบริษัทเพิ่มขึ้นจากปี 2560 ประมาณ 2,016.8 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.9 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

2.1.1 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ประกอบด้วย อสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา/พร้อมให้เช่า/ให้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ วันที่ 30 กันยายน 2561 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมจำนวน 31,526.2 ล้านบาท และ 29,038.4 ล้านบาทตามลำดับ

ณ สิ้นงวดบัญชี 2561 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลงจาก 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 2,487.7 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 7.9 สาเหตุหลักเนื่องจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TREIT และบุคคลหรือกิจการอื่น ในรอบ 9 เดือนของปี 2561 และการบันทึกรายการสินทรัพย์ที่รอการขายอีกจำนวนหนึ่งไว้ในหมวดสินทรัพย์หมุนเวียน

2.1.2 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 บริษัทมีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ จำนวน 119.3 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2560 จำนวน 30.5 ล้านบาท หรือลดลงเป็นร้อยละ 20.4 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการจำหน่ายอาคารสำนักงานที่เชียงใหม่

2.1.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนชั่วคราว

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนชั่วคราวจำนวน 6,447.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2560 จำนวน 3,828.2 ล้านบาท โดยเงินลงทุนชั่วคราวประกอบด้วย เงินฝากประจำกับธนาคารพาณิชย์ และใบรับฝากเงินที่มีอายุระหว่าง 3 ถึง 12 เดือน ซึ่งเป็นการลงทุนที่มีความเสี่ยงต่ำ และถือเป็นทางเลือกทางหนึ่งในการบริหารเงินของบริษัทที่ให้ผลตอบแทนจากการลงทุนในอัตราที่สูงกว่าการฝากเงินประเภทออมทรัพย์กับธนาคารพาณิชย์ ทั้งนี้เงินสด และเงินลงทุนชั่วคราวดังกล่าวคาดว่าจะถูกนำมาใช้ในการลงทุนในต้นปี 2562

2.1.4 ลูกหนี้การค้า-สุทธิ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 ลูกหนี้การค้า-สุทธิ จำนวน 72.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2560 จำนวน 11.2 ล้านบาท ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ จำนวน 8.8 ล้านบาท

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

2.1.5 ลูกหนี้อื่น

ณ สิ้นงวดปี 2560 บริษัทมีการบันทึกรายการเงินลดทุนค้างรับจากการแปลงสภาพกองทุน TFUND TLOGIS และ TGROWTH เป็น TREIT ในช่วงเดือนธันวาคม 2560 จำนวน 544 ล้านบาท ซึ่งรายการดังกล่าวถูกบันทึกบัญชีในรายการลูกหนี้อื่น เงินจำนวนดังกล่าวนี้บริษัทได้รับจริงในเดือนมกราคม 2561 ในขณะที่รอบสิ้นงวดบัญชี 2561 ไม่มีรายการเงินลดทุนจากการแปลงสภาพกองทุน

2.1.6 เงินปันผลค้างรับ

ณ สิ้นงวดปี 2560 บริษัทมีการบันทึกรายการเงินปันผลค้างรับจากการแปลงสภาพกองทุน TFUND TLOGIS และ TGROWTH เป็น TREIT ในช่วงเดือนธันวาคม 2560 จำนวน 328.1 ล้านบาท ซึ่งเงินปันผลดังกล่าวบริษัทได้รับจริงในเดือนมกราคม 2561 ในขณะที่รอบสิ้นงวดบัญชี 2561 ไม่มีรายการดังกล่าว

2.1.7 กลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 บริษัทมีการบันทึกบัญชีข้อสังหาริมทรัพย์ส่วนที่จะขายแก่ TREIT ภายในเดือนธันวาคม 2561 จำนวน 1,000.7 ล้านบาท ไว้ในหมวดของสินทรัพย์หมุนเวียน ในขณะที่ไม่มีรายการดังกล่าวในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า

2.1.8 เงินลงทุนในบริษัทย่อย/ร่วม/ร่วมค้า

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทร่วมค้า และบริษัทที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

บริษัท	ความสัมพันธ์กับบริษัท	สัดส่วนร้อยละ (ของทุนชำระแล้ว)	เงินลงทุน (คำนวณตามวิธีราคาทุน)	สัดส่วนร้อยละ (ของสินทรัพย์รวมของบริษัท)	เงินลงทุน (คำนวณตามวิธีส่วนได้เสีย)	สัดส่วนร้อยละ (ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย)	เงินลงทุน (หลังหักค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน)
1. กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม							
1.1 บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส จำกัด	บริษัทย่อย	99.99%	12.50	0.03%	-	-	-
1.2 บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	บริษัทย่อย	99.99%	11,515.00	27.15%	-	-	-
1.3 Shanghai TICON Investment Management Co., Ltd	บริษัทย่อย	100.00%	65.39	0.15%	-	-	-
1.4 บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	69.99%	7.00	0.02%	-	-	-
1.5 TICON (HK) Ltd.	บริษัทย่อย	100.00%	575.08	1.36%	-	-	-
1.6 TICON International Pte. Ltd.	บริษัทย่อย	100.00%	5,740.49	13.53%	-	-	-
1.7 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	บริษัทร่วม	23.43%	6,033.61	14.23%	3,524.94	8.20%	-
1.8 PT SLP Surya TICON Internusa	บริษัทร่วม	25.00%	414.16	0.98%	354.65	0.82%	-
1.9 ท็อร่าเอ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทร่วม	50.00%	0.50	0.001%	0.32	0.0007%	-
1.10 บริษัท ไทคอน เดิมโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด	บริษัทร่วมค้า	51.00%	2.55	0.01%	2.90	0.01%	-
1.11 บริษัท ไทคอน เดิมโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด	บริษัทร่วมค้า	51.00%	2.04	0.005%	2.37	0.01%	-
1.12 บริษัท ทีพาร์ค บีเอฟทีแซด จำกัด	บริษัทร่วมค้า	59.99%	210.00	0.50%	211.18	0.49%	-
2. กลุ่มค้าปลีก เซ็นเตอร์							
2.1 บริษัท ไทคอน เทคโนโลยี จำกัด	บริษัทย่อย	99.99%	1.00	0.002%	-	-	-
3. กลุ่มสมาร์ทโซลูชั่น							
3.1 บริษัท จัสโค (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัทร่วมค้า	51.00%	108.89	0.26%	110.87	0.26%	-
4. กลุ่มอื่น ๆ							
4.1 บริษัท บางกอกกล๊าส จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้อง	0.11%	-	-	-	-	0.26

2.1.9 ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 บริษัทมีค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้าจำนวน 629.0 ล้านบาท ลดลง 24.5 ล้านบาท จากสิ้นปี 2560 ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้าเป็นรายการที่เกิดจากการเช่าที่ดินระยะยาว เพื่อพัฒนาคลังสินค้า ทั้งนี้รายการดังกล่าวจะถูกทยอยรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนตลอดอายุสัญญาเช่า

2.1.10 สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 บริษัทมีทรัพย์สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจำนวน 197.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15.0 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของกำไรที่ยังไม่เกิดจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TREIT ในเดือนสิงหาคม 2561

2.2 หนี้สิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 บริษัทมีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 17,618.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,570.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.8 จากสิ้นปี 2560

หนี้สินรวมของบริษัทมีเงินกู้ยืมเป็นส่วนประกอบหลัก คิดเป็นร้อยละ 85.0 ของหนี้สินรวม การเพิ่มขึ้นของหนี้สินรวมเกิดจากรายการที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

2.2.1 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมทั้งหมดของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 มีจำนวน 14,980.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,660.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.5 เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นงวดบัญชี 2560 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของหุ้นกู้ในต้นปี 2561 เนื่องจากบริษัทมีแผนการลงทุนเพิ่มเติมในอนาคตอย่างมาก และอัตราดอกเบี้ยในช่วงเวลาดังกล่าวเหมาะสมในการออกหุ้นกู้

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 ยอดคงค้างของหุ้นกู้ มีจำนวน 14,220 ล้านบาท ซึ่งหุ้นกู้ทั้งหมดที่ออกมีอายุระหว่าง 3 ถึง 10 ปี

บริษัทมีการตกลงในเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินบางแห่งและผู้ถือหุ้นกู้ที่สำคัญคือ การดำรงอัตราส่วนหนี้สิน/หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ในอัตราไม่เกิน 2.5-3.0 เท่า ซึ่งที่ผ่านมาบริษัทไม่เคยผิดเงื่อนไขของการกู้ยืมที่สำคัญดังกล่าว

2.2.2 เจ้าหนี้การค้า

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 บริษัทมียอดเจ้าหนี้การค้าจำนวน 99.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 5.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.8 ซึ่งเกือบทั้งจำนวนของเจ้าหนี้การค้าเป็นเจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง

2.2.3 ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 บริษัทมียอดภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายจำนวน 3.6 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2560 จำนวน 0.8 ล้านบาท เนื่องจากบริษัททยอยมีกำไรสุทธิลดลงเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา จึงทำให้มีภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ต้องชำระลดลง

2.2.4 ประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 บริษัทมียอดประมาณการหนี้สินจำนวน 24.2 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการประกันรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TREIT ในเดือนสิงหาคม 2561

2.2.5 ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 บริษัทมีประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน ซึ่งเป็นการประมาณการภาระของบริษัทในการจ่ายเงินชดเชยให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงาน จำนวน 40.0 ล้านบาท

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

2.2.6 รายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 บริษัทมีรายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า จำนวน 1,400.9 ล้านบาท จากการให้เช่าที่ดินแก่ TGROWTH และ TREIT ในปี 2556 และ 2561 เป็นระยะเวลา 28-30 ปี โดยบริษัทจะทยอยรับรู้รายได้ในงบกำไรขาดทุน ตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

2.2.7 หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 บริษัทมีหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจำนวน 264.2 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2560 จำนวน 35.0 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากผลต่างในการคำนวณภาษีเงินได้ของการรับรู้รายการที่แตกต่างกันระหว่างทางบัญชีและทางภาษี สำหรับการให้เข้าอาคารแก่ TREIT ในเดือนสิงหาคม 2561

2.3 ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 25,380.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2560 จำนวน 446.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.8 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสมของบริษัท

2.4 ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทคือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างเงินทุนที่เหมาะสม เพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัท และเพิ่มมูลค่าหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้น

ในอดีตที่ผ่านมา บริษัทมีแหล่งเงินทุนหลักเพื่อใช้ในการขยายธุรกิจการสร้างโรงงาน และคลังสินค้า คือ เงินทุนจากการดำเนินงาน เงินเพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้น และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน อย่างไรก็ตาม ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา ธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าให้เข้ามีการขยายตัวอย่างมาก บริษัทได้มีส่วนร่วมในการจัดตั้ง TFUND ในปี 2548 TLOGIS ในปี 2552 TGROWTH ในปี 2556 และ TREIT ในปี 2557 เพื่อเป็นการเพิ่มช่องทางระดมทุนของบริษัท ซึ่งทำให้บริษัทลดการพึ่งพาการจัดหาเงินทุน จากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และการเพิ่มทุนซึ่งมีค่าใช้จ่ายที่มากกว่า ทั้งนี้ในเดือนธันวาคม 2560 TFUND TLOGIS และ TGROWTH ได้ถูกแปลงสภาพเป็น TREIT แล้ว

นอกจากแหล่งเงินทุนดังกล่าว บริษัทยังมีการออกหุ้นกู้อายุ 3-10 ปี ซึ่งถือเป็นแหล่งเงินทุนที่สำคัญอีกแหล่งหนึ่งของบริษัทที่มีต้นทุนต่ำกว่าการกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงิน

2.5 สภาพคล่อง

ในรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึง 30 กันยายน 2561 บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 3,107.6 ล้านบาท มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุน 282.2 ล้านบาท และมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมการจัดหาเงิน 1,024.9 ล้านบาท

จากข้อมูลการได้มาและใช้ไปของกระแสเงินสดตามที่กล่าวข้างต้น จะพบว่าบริษัทมีสภาพคล่องทางการเงินสำหรับการดำเนินการธุรกิจเพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปี 2560 (ปรับปรุงใหม่) (การคำนวณอัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) ไม่สามารถอธิบายสภาพคล่องของบริษัทได้ เนื่องจากบริษัทไม่มีการบันทึกรายการสินค้าคงเหลือในสินทรัพย์หมุนเวียน ทั้งนี้ ลักษณะสินทรัพย์ของบริษัทส่วนใหญ่เป็นที่ดินและโรงงาน ซึ่งจะไม่บันทึกเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนของบริษัท ในขณะที่รายการเจ้าหนี้การค้าที่ดิน และค่าก่อสร้างจะถูกบันทึกเป็นหนี้สินหมุนเวียน จึงทำให้อัตราส่วนสินทรัพย์หมุนเวียนต่อหนี้สินหมุนเวียนมีค่าต่ำ)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งคำนวณจาก

(เงินกู้ยืม+หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน)

ส่วนของผู้ถือหุ้น

เท่ากับ 0.59 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2560 ซึ่งเท่ากับ 0.53 เท่า และมีอัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นสุทธิ เท่ากับ 0.34 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2560 ซึ่งเท่ากับ 0.43 เท่า เนื่องจากในช่วงต้นปี 2561 บริษัทออกหุ้นกู้เพิ่มเติมในช่วงต้นปี 2561 เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยมีความเหมาะสมในการออกหุ้นกู้เวลาดังกล่าว ในขณะที่เดียวกันบริษัทมีการชำระหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอน โดยเงินกู้ยืมทั้งหมดได้ถูกนำมาใช้ประโยชน์ในการขยายกิจการ อย่างไรก็ตามปัจจุบันอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ยังอยู่ในระดับต่ำ ซึ่งถือเป็นโอกาสในการดำเนินธุรกิจสำหรับการเติบโตได้ในอนาคต

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย ซึ่งคำนวณจาก

(กำไรสุทธิ+ดอกเบี้ยจ่าย+ภาษีเงินได้นิติบุคคล+กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทร่วม)

ดอกเบี้ยจ่าย

เท่ากับ 2.93 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2560 ซึ่งเท่ากับ 1.83 เท่า เนื่องจากบริษัทมีกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TREIT ในปี 2561 ซึ่งแสดงได้ถึงความสามารถในการชำระดอกเบี้ยของบริษัทที่ดีขึ้น ซึ่งที่ผ่านมาบริษัทไม่เคยประสบปัญหาในการชำระดอกเบี้ย

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน ซึ่งคำนวณจาก

(เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน+ดอกเบี้ยจ่าย)

(จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้+เงินปันผล+ดอกเบี้ยจ่าย)

เท่ากับ 0.75 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2560 ซึ่งเท่ากับ 0.2 เท่า เนื่องจากบริษัทมีกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TREIT ในปี 2561 แสดงถึงความสามารถในการชำระภาระผูกพันของบริษัทที่ดีขึ้น

3. แนวโน้มในอนาคต

ทิศทางการขยายตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย สอดคล้องกับอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศ ซึ่งภาพรวมในปีนี้มีจีดีพีมีแนวโน้มเติบโตได้ดี โดยมีปัจจัยการฟื้นตัวจากตลาดโลก ขณะที่การลงทุนในภูมิภาคเอเชียมีปริมาณที่มากขึ้น ส่งผลต่อเนื่องถึงประเทศไทยที่คาดว่าทั้งปีจะขยายตัวได้ตามคาดการณ์ เนื่องจากดอกเบี้ยยังทรงตัวอยู่ในระดับต่ำ และการส่งออกเติบโตดีขึ้น ขณะที่แนวโน้มในปีหน้ามีปัจจัยบวกจากภาครัฐในด้านความคืบหน้าการลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน ซึ่งเป็นแรงขับเคลื่อนเศรษฐกิจภายในประเทศที่ต่อเนื่อง โดยเฉพาอย่างยิ่งความชัดเจนในโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (อีอีซี) ภายหลังพ.ร.บ. เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 มีผลบังคับใช้ ร่วมกับนโยบายภาครัฐที่ผลักดันส่งเสริมการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (Foreign Direct Investment, FDI) จะเป็นสิ่งที่ช่วยเพิ่มความเชื่อมั่นและดึงดูดการลงทุนให้เพิ่มมากขึ้น บริษัทฯ คาดว่า ปัจจัยบวกทางเศรษฐกิจเหล่านี้จะส่งผลให้ความต้องการใช้โรงงานอุตสาหกรรม และคลังสินค้าปรับตัวสูงขึ้น ควบคู่กับระบบเศรษฐกิจดิจิทัลที่จะเข้ามาผลักดันให้ภาคอุตสาหกรรมซึ่งเป็นจุดแข็งของประเทศ ปรับตัวไปสู่วัฏจักรใหม่ของการเติบโตในอนาคตด้วยเช่นกัน

ในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้เตรียมความพร้อมรองรับการเปลี่ยนผ่านเข้าสู่ภูมิทัศน์อุตสาหกรรมยุค 4.0 ผ่านการวางแผนลงทุนเสริมศักยภาพธุรกิจใหม่ด้วยเทคโนโลยีที่เป็นไปตามทิศทางตลาดโลก พร้อมกำหนดแผนกลยุทธ์ (Road Map) เพื่อก้าวไปสู่ความเป็นผู้นำในธุรกิจให้บริการ “สมาร์ทแพลตฟอร์มด้านอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม” ร่วมกับยุทธศาสตร์การขับเคลื่อนองค์กรในทุกมิติ (Total Dimension) เพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันรอบด้าน อาทิ มุ่งเน้นการให้ความสำคัญกับลูกค้า การปรับปรุงสินค้าและบริการให้ครบวงจรตอบสนองความต้องการที่เปลี่ยนแปลงไป การส่งเสริมและนวัตกรรมการใหม่ๆ มาปรับใช้กับธุรกิจ การนำมาตรฐานและกระบวนการทำงานตามหลักสากลมาปรับใช้ เพื่อให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดการณ์ว่า การเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศไทยปี 2562 จะมีแนวโน้มขยายตัวอย่างต่อเนื่อง และบริษัทฯ พร้อมลงทุนเพื่อขยายงานในโครงการต่าง ๆ ทั้งภายในประเทศและต่างประเทศในกลุ่มอาเซียนและ CLMV โดยบริษัทฯ มีสถานะทางการเงินที่ดีและมีช่องทางการบริหารการเงินครบวงจร จากการที่มีกองทรัสต์ TREIT เป็นหนึ่งในกลยุทธ์ในการสร้างเครื่องมือทางการเงินสำหรับระดมทุนเพื่อการขยายงานและลงทุนต่าง ๆ ในระยะยาว โดยบริษัทฯ มีความมุ่งมั่นที่จะส่งเสริมให้กองทรัสต์ TREIT สามารถจัดหาและลงทุนในสินทรัพย์ที่มีคุณภาพ เพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดีให้กับผู้ถือหุ้นอย่างต่อเนื่อง สามารถดึงดูดความสนใจจากนักลงทุน ทั้งในประเทศและจากต่างประเทศ

สำหรับทิศทางการดำเนินงานต่อจากนี้ บริษัทฯ จะมุ่งเน้นการต่อยอดธุรกิจบนแพลตฟอร์มแบบผสมผสาน (Integrated Platform) ผ่านความร่วมมือกับพันธมิตรเชิงกลยุทธ์ เพื่อผนึกศักยภาพผ่านเครือข่ายที่แข็งแกร่ง เพื่อสร้างแหล่งรายได้ใหม่ซึ่งจะเป็นมูลค่าเพิ่มจากธุรกิจหลัก คือ “อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม (Industrial Property)” ที่ได้วางแนวทางสำคัญในการบูรณาการเทคโนโลยีสมัยใหม่ มาพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและพื้นที่ให้บริการในทำเลยุทธศาสตร์ ให้สามารถรองรับกลุ่มอุตสาหกรรม New S-Curve และมุ่งเน้นการปรับสินค้าและบริการให้มีความหลากหลายขึ้น มีฟังก์ชันและองค์ประกอบที่เป็นเทคโนโลยีทันสมัย ผ่านการลงทุนขยายขอบข่ายธุรกิจใน “กลุ่มดาต้าเซ็นเตอร์” (Data Centre) และ “กลุ่มสมาร์ทโซลูชัน” (Smart Solution) เพื่อสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืน โดยมีแนวทางในการเสริมศักยภาพทั้ง 3 กลุ่มธุรกิจดังนี้

- กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม (Industrial Property) ใช้กลยุทธ์เพื่อปรับรูปแบบอาคารเดิมเพิ่มประสิทธิภาพการใช้งานของอาคารที่มีอยู่ให้เหมาะสมกับความต้องการของลูกค้ามากขึ้น (Asset Enhancement Initiatives: AEIs) พร้อมนำเทคโนโลยีสมัยใหม่ อาทิ ระบบอัตโนมัติ (Automation) ระบบคลังสินค้าและโรงงานอัจฉริยะ (Smart Logistics and Smart Factory) มาประยุกต์ใช้เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับลูกค้า ภายใต้แนวคิดการพัฒนายั่งยืนเพื่อมุ่งสู่การเป็นอุตสาหกรรมสีเขียว
- กลุ่มดาต้าเซ็นเตอร์ (Data Centre) ภายใต้ความร่วมมือกับ “กลุ่มเอสที เทเลมีเดีย โกลบอล ดาต้า เซ็นเตอร์ (STT GDC)” ผู้ให้บริการดาต้าเซ็นเตอร์ชั้นนำจากสิงคโปร์ที่มีศักยภาพสูงด้วยองค์ความรู้ และประสบการณ์ในการให้บริการด้วยมาตรฐานระดับโลก บริษัทฯ

วางแผนสร้างดาต้าเซ็นเตอร์ขนาดใหญ่แห่งแรกบนพื้นที่ยุทธศาสตร์ใจกลางกรุงเทพ ด้วยการให้บริการที่มีเสถียรภาพความปลอดภัยใช้เทคโนโลยีขั้นสูงตามมาตรฐานสากล เพื่อรองรับความต้องการของผู้ประกอบการขนาดใหญ่ทั้งในประเทศและต่างประเทศ

- กลุ่มสมาร์ทโซลูชั่น (Smart Solution) เป็นการสร้างโมเดลธุรกิจใหม่ตามแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงจากกระแส Digital Disruption ซึ่งจะช่วยสนับสนุนเป้าหมายของไทคอนในการนำเสนอโซลูชั่นที่ครบวงจรมากยิ่งขึ้น ภายใต้ความร่วมมือกับ “จัสทีโค (JustCo)” ผู้ให้บริการโคเวิร์คกิ้งสเปซระดับพรีเมียมที่ใหญ่ที่สุดในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ โดยได้เริ่มเปิดสาขาแรกในกรุงเทพฯ ที่ตึกเอไอเอ สาทร ทาวเวอร์ และสาขาที่สองที่ตึกแคปปิตอล ทาวเวอร์ ออล ซีซั่นส์ เฟลส และยังมีแผนในการขยายสาขาเพิ่มเติมในอีกหลายพื้นที่