

## ส่วนที่ 1

### การประกอบธุรกิจ

## นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

### 1. วิสัยทัศน์และเป้าหมายการดำเนินธุรกิจ

#### 1.1 วิสัยทัศน์

เป็นผู้นำการให้บริการสมาร์ทแพลตฟอร์มด้านอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม มุ่งมั่นพัฒนาและต่อยอดธุรกิจด้วยการทำงานโดยนำลูกค้าเป็นศูนย์กลาง เพื่อสร้างสรรค์ความเป็นเลิศด้านการบริการที่เข้าถึงความต้องการของโลกอุตสาหกรรมยุคใหม่อย่างครบวงจร ภายใต้การบริหารงานในกรอบธรรมาภิบาลที่ดี เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้เกี่ยวข้องในทุกภาคส่วนเป็นสำคัญ

#### 1.2 เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ

เป็นผู้นำการให้บริการสมาร์ทแพลตฟอร์มด้านอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม มุ่งเน้นการออกแบบและพัฒนาโรงงานและคลังสินค้ามาตรฐานระดับสากลที่ใช้เทคโนโลยีและนวัตกรรมสมัยใหม่ เพื่อตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าและทิศทางธุรกิจอุตสาหกรรมในยุคดิจิทัล ควบคู่ไปกับการให้บริการที่ทันสมัยครบวงจร โดยคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อสังคมและการพัฒนาอย่างยั่งยืน

### 2. การเปลี่ยนแปลงและการพัฒนาที่สำคัญ

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา มีเหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับบริษัท ดังนี้

- ในเดือนตุลาคม 2559 บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัดได้เข้าร่วมลงทุนในกิจการร่วมค้าร่วมกับ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้จัดตั้งบริษัทร่วมลงทุน ชื่อ บริษัท ทีพาร์ค บีเอฟทีแสด จำกัด เพื่อการพัฒนาคลังสินค้าให้เช่า และ/หรือขาย ในโครงการบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
- ในเดือนธันวาคม 2559 บริษัททำการเพิ่มทุนโดยการออกหุ้นสามัญ จำนวน 735 ล้านหุ้น เสนอขายให้แก่ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด (FPHT) เป็นการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด
- ในเดือนมกราคม 2560 บริษัทได้รับเงินจากการเพิ่มทุนเป็นเงิน 13,230 ล้านบาท ซึ่งหลังจากการเพิ่มทุนดังกล่าว FPHT มีสัดส่วนการถือหุ้น ร้อยละ 40.95 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท
- ในเดือนพฤษภาคม 2560 บริษัทได้รับการปรับอันดับเป็น “A” Stable จากบริษัท TRIS Rating จากความแข็งแกร่งทางการเงินจากการเพิ่มทุน และความมั่นคงของกระแสเงินสดจากการดำเนินธุรกิจ
- ในเดือนสิงหาคม 2560 บริษัทได้รับการรับรองเป็นสมาชิกแนวร่วมปฏิบัติ (Collective Action Coalition หรือ CAC) ของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต
- ในเดือนตุลาคม 2560 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย ชื่อ TICON International Pte. Ltd. ในประเทศสิงคโปร์ ซึ่งถือหุ้นโดยบริษัท ร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน และมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในกิจการในต่างประเทศ
- ในเดือนตุลาคม 2560 บริษัทได้รับการรับรองคุณภาพอาคาร คลังสินค้าที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมตามมาตรฐานของ LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) ในระดับ Gold Certified โดย U.S. Green Building Council (USGBC) ซึ่งเป็นองค์กรที่เป็นผู้นำในการกำหนด มาตรฐานอาคารสีเขียวในประเทศสหรัฐอเมริกา ทำให้บริษัทเป็นผู้นำด้านการพัฒนาอาคารคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้าที่มีคุณภาพมาตรฐาน ระดับสากล
- ในเดือนธันวาคม 2560 แพลตฟอร์มกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทั้ง 3 กองได้แก่ TFUND TLOGIS และTGROWTH เข้าสู่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน หรือ TREIT (TICON Freehold and Leasehold Real

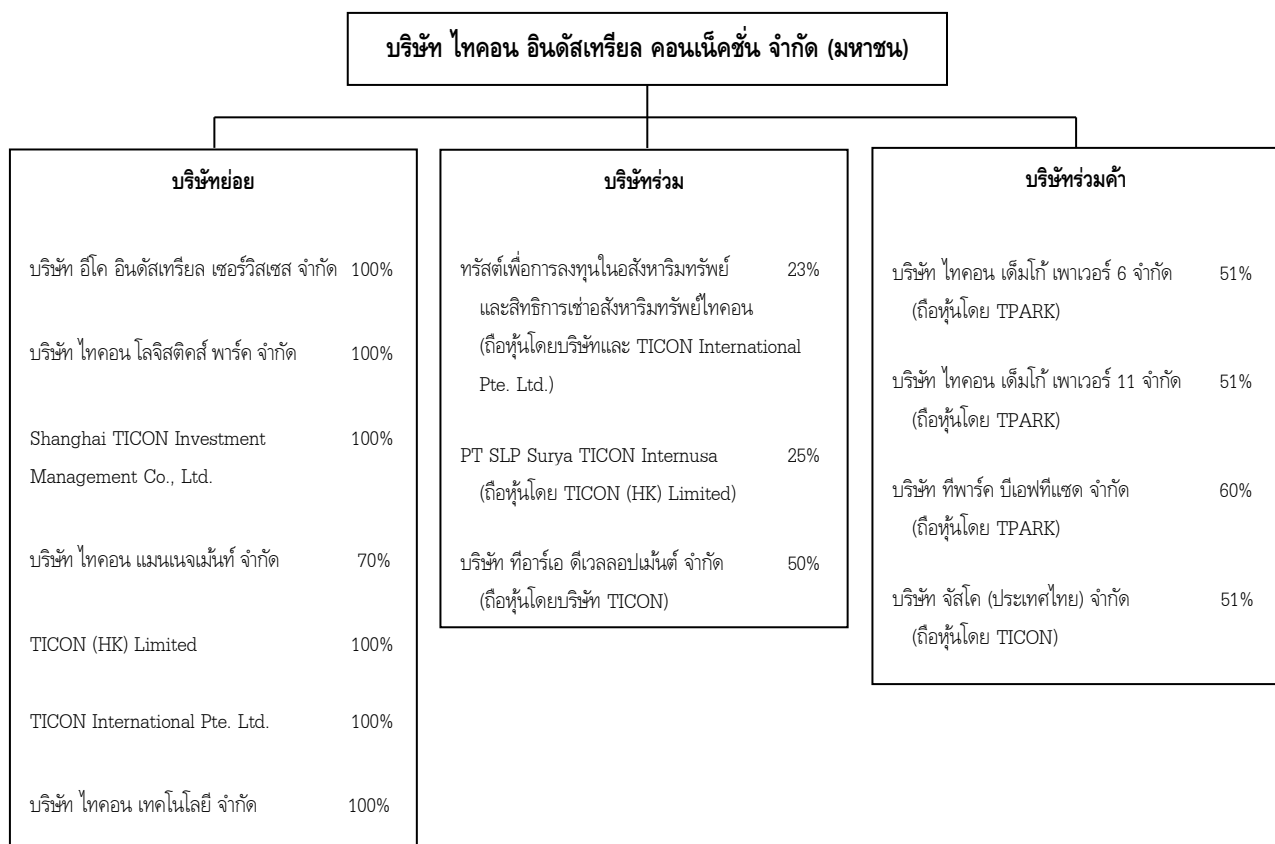
Estate Investment Trust) ที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด หรือ TMAN แล้วเสร็จ ทำให้กองทรัสต์ TREIT เป็นกองทรัสต์ทางด้านอสังหาริมทรัพย์ เพื่ออุตสาหกรรมที่มีมูลค่าใหญ่ที่สุดในประเทศกว่า 3.2 หมื่นล้านบาท

➢ ในเดือนเมษายน 2561 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย ชื่อบริษัท ไทคอน เทคโนโลยี จำกัด ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 ด้วยทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท โดยบริษัทย่อยดังกล่าวจะเข้าถือหุ้นร้อยละ 51 ร่วมกับ STTelemedia Global Data Centres (บริษัทในประเทศสิงคโปร์ ซึ่งประกอบธุรกิจเกี่ยวกับ Data Centre) ที่ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนและประกอบกิจการด้านศูนย์ข้อมูลและธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยีอื่นๆในประเทศไทย

➢ ในเดือนพฤษภาคม 2561 บริษัท เฟรเซอร์ส แอสเซตส์ จำกัด ได้เข้าซื้อหลักทรัพย์ของ บริษัทไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 26.10 ซึ่งเดิมถือโดย บริษัทสวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) พร้อมดำเนินการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ของกิจการ (Tender Offer) ส่งผลให้บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด และ บริษัท เฟรเซอร์ส แอสเซตส์ จำกัด มีสัดส่วนการถือหุ้นในไทคอนรวมร้อยละ 67.05 บริษัท เฟรเซอร์ส แอสเซตส์ จำกัด จึงได้ทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของไทคอน หลังจากการทำข้อเสนอซื้อของกลุ่มเฟรเซอร์ส มีสัดส่วนการถือหุ้นในไทคอนรวมร้อยละ 89.46

➢ ในเดือนสิงหาคม 2561 บริษัทได้เข้าทำสัญญาร่วมลงทุนกับ JustCo (Thailand 2) Pte. Ltd. (บริษัทในประเทศสิงคโปร์ซึ่งประกอบธุรกิจเกี่ยวกับ co-working office) โดยจัดตั้งบริษัทร่วมทุน บริษัท จัสโค (ประเทศไทย) จำกัด ด้วยทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท วัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจ co-working office ในประเทศไทย ซึ่งถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 51 และ JustCo (Thailand 2) Pte. Ltd. ถือหุ้นร้อยละ 49

### 3. โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ณ 30 กันยายน 2560



รายละเอียดของ**บริษัทย่อย**มีดังต่อไปนี้

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

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 EISCO มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 12.5 ล้านบาท โดยในปี 2546 EISCO ได้รับการรับรองคุณภาพมาตรฐาน ISO 9001 : 2000

(2) **บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด (TICON Logistics Park Company Limited: TPARK)** ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน TPARK จัดตั้งขึ้นในเดือนสิงหาคม 2548 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาลังสินค้าให้เช่า โดยปัจจุบัน TPARK ได้รับการส่งเสริมการลงทุนในการพัฒนาเขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอนวังน้อย (1 แห่ง) เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอนศรีราชา เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอนแหลมฉบัง ศูนย์คลังสินค้าอีสเทิร์นซีบอร์ด เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอนบางปะกง ศูนย์คลังสินค้าขอนแก่น และการพัฒนาลังสินค้าจำนวนหนึ่งในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี (บ่อวิน) ศูนย์คลังสินค้าบางพลี นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง และ สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จังหวัดพระนครศรีอยุธยาและจังหวัดปราจีนบุรี

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 TPARK มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 11,500 ล้านบาท โดยในปี 2552 TPARK ได้รับการรับรองคุณภาพมาตรฐาน ISO 9001 : 2008

(3) **Shanghai TICON Investment Management Company Limited** ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน จัดตั้งขึ้นในประเทศจีน ในเดือนกรกฎาคม 2553 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายธุรกิจเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศจีน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 Shanghai TICON Investment Management Company Limited มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 2.8 ล้านดอลลาร์สหรัฐ

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

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 TMAN มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 10 ล้านบาท

(5) **TICON (HK) Limited** ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน จัดตั้งขึ้นในประเทศฮ่องกง ในเดือนเมษายน 2558 โดยมีวัตถุประสงค์ในการลงทุนในกิจการในต่างประเทศ ซึ่งปัจจุบันมีการลงทุนในประเทศอินโดนีเซีย

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 TICON (HK) Limited มีทุนจดทะเบียน และทุนชำระแล้ว 16.13 ล้านดอลลาร์สหรัฐ

(6) **TICON International Pte. Ltd.** ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน จัดตั้งขึ้นในประเทศสิงคโปร์ ในเดือนตุลาคม 2560 โดยมีวัตถุประสงค์ในการลงทุนในกิจการในต่างประเทศ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 TICON International Pte. Ltd. มีทุนจดทะเบียน และทุนชำระแล้ว 238.45 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์

(7) **บริษัท ไทคอน เทคโนโลยี จำกัด (TICON Technology Company Limited)** ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน จัดตั้งขึ้นในเดือนเมษายน 2561 โดยมีวัตถุประสงค์ในการลงทุนและประกอบกิจการด้านศูนย์ข้อมูลและธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยีอื่น ๆ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 บริษัท ไทคอน เทคโนโลยี จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 1 ล้านบาท

นอกจากนี้ บริษัทมีการลงทุนใน**บริษัทรวม** โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

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

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

TREIT มีการระดมทุนครั้งแรกในปี 2557 และมีการเพิ่มทุน รวมทั้งทำการกู้ยืมเงินกู้ระยะยาวในปี 2558 เพื่อซื้อโรงงานและคลังสินค้าจาก TICON และ TPARK และลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าอาคารจาก TICON และ TPARK นอกจากนี้ ในช่วงเดือนธันวาคม ของปี 2560 TREIT ได้ดำเนินการรับโอนทรัพย์สินจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์ และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และในช่วงสิงหาคมของปี 2561 มีการกู้ยืมเงินเพื่อซื้อคลังสินค้าจาก TPARK และแปลงสภาพสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนโดยการเช่าจาก TICON และ TPARK เป็นการลงทุนโดยรับโอนกรรมสิทธิ์ ทำให้ปัจจุบัน TREIT มีโรงงานจำนวน 299 หลัง (พื้นที่รวม 750,485 ตารางเมตร) และคลังสินค้าจำนวน 217 ยูนิต (พื้นที่รวม 818,231 ตารางเมตร) ตามลำดับ ทั้งนี้ TICON และ TPARK มีได้มีข้อมูลพินในการซื้อโรงงานและคลังสินค้าคืนจาก TREIT

TICON และ TPARK ได้รับการว่าจ้างให้เป็นผู้บริหารโรงงาน และคลังสินค้าที่ขาย/ให้เช่าแก่ TREIT และได้รับค่าจ้างบริหารจาก TREIT

TREIT มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง ในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิหลังปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ ซึ่งกำไรสุทธิของกองทรัสต์ดังกล่าว เป็นกำไรที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 TREIT มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 10.5108 บาทต่อหน่วย

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีการลงทุนใน TREIT คิดเป็นร้อยละ 23 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่ออกทั้งหมด

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

**(2) PT SLP Surya TICON Internusa ("SLP")**

SLP เป็นบริษัทร่วมทุนในประเทศอินโดนีเซีย ซึ่งบริษัทได้ลงนามในสัญญาร่วมลงทุนในวันที่ 7 เมษายน 2558 เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาโรงงาน และคลังสินค้าเพื่อให้เช่า และ/หรือขายในประเทศอินโดนีเซีย

ปัจจุบัน SLP มีทุนจดทะเบียน 185.6 ล้านดอลลาร์สหรัฐ และทุนชำระแล้ว 46.4 ล้านดอลลาร์สหรัฐ โดย SLP ได้ดำเนินการพัฒนาโรงงาน และคลังสินค้าเพื่อให้เช่า และ/หรือขายในโครงการ Suryacipta Technopark ซึ่งปัจจุบันมีคลังสินค้าที่สร้างเสร็จและมีผู้เช่าแล้วจำนวน 34 ยูนิต พื้นที่ให้เช่ารวม 67,284 ตารางเมตร และอยู่ระหว่างการก่อสร้าง 5 ยูนิต พื้นที่ประมาณ 9,648 ตารางเมตร โดยทั้งนี้ มีการรับรู้รายได้จากการดำเนินงานของ SLP แล้ว

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 TICON (HK) Limited และ Mitsui & Co., Ltd. แต่ละบริษัทถือหุ้นร้อยละ 25 และ PT Surya Semesta Internusa Tbk ถือหุ้นร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของ SLP

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

ทีอาร์เอ เป็นบริษัทร่วมทุนบริษัท กับบริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) และบริษัท นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย จำกัด ซึ่งจดทะเบียนเมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2560 เพื่อประกอบกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 ทีอาร์เอ มีทุนจดทะเบียน 1.0 ล้านบาท และทุนชำระแล้ว 1.0 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 บริษัทถือหุ้นร้อยละ 50 และบริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) และบริษัท นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย จำกัด แต่ละบริษัทถือหุ้นร้อยละ 25 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของ ทีอาร์เอ

สำหรับการลงทุนใน**บริษัทร่วมค้า** มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

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

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 TICON DEMCO 6 มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 5 ล้านบาท

**(2) บริษัท ไทคอน เด็มโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด (TICON DEMCO Power 11 Company Limited: TICON DEMCO11)** ถือหุ้นโดย TPARK ร้อยละ 51 และถือหุ้นโดยบริษัท เด็มโก้ จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 49 ของทุนจดทะเบียน โดย TICON DEMCO 11 ดำเนินธุรกิจเช่นเดียวกับ TICON DEMCO 6 ซึ่งปัจจุบันได้ดำเนินการจำหน่ายกระแสไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์แล้ว

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 TICON DEMCO 11 มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 4 ล้านบาท

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

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 TPARK BFTZ มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 350 ล้านบาท

**(4) บริษัท จัสโค (ประเทศไทย) จำกัด (JustCo (Thailand) Co., Ltd.: JustCo)** ถือหุ้นโดยบริษัท 51 และถือหุ้นโดย บริษัท JustCo (Thailand 2) Pte. Ltd. ร้อยละ 49 JustCo จัดตั้งขึ้นในเดือนสิงหาคม 2561 เพื่อลงทุนและประกอบธุรกิจ co-working office และธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในประเทศไทย

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 JustCo มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 213,500,000 ล้านบาท

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

**ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นรายใหญ่**

ปัจจุบันกลุ่มเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทถือหุ้นรวมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมเท่ากับร้อยละ 89.46 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของบริษัท ซึ่งบริษัทและ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ มีกรรมการร่วมกันคือ นายปณต สิริวัฒนภักดี นายโชติพัฒน์ พิษานนท์ และนายอุเทน โลหิตพิทักษ์

ด้วยองค์ความรู้จากประสบการณ์และความชำนาญในการพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ครบวงจรของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด และ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท กอปรกับ ความชำนาญในธุรกิจให้เช่าโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าในประเทศที่บริษัทมีอยู่นั้น จะนำมาซึ่งโอกาสทางธุรกิจที่เปิดกว้าง ความหลากหลายของสินค้าและการให้บริการ และการเติบโตอย่างยั่งยืนของกิจการในอนาคต

## ลักษณะการประกอบธุรกิจ

## 1. ภาพรวมของธุรกิจ

บริษัทเป็นผู้พัฒนาและบริหารจัดการโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่า (Ready-Built Factory) และ อาคารคลังสินค้าให้เช่า (Ready-Built Warehouse) รวมถึงการพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าตามความต้องการเฉพาะของผู้เช่า (Built-to-Suit) ให้สอดคล้องกับกลยุทธ์ทรานส์ฟอร์มธุรกิจเพื่อเสริมสร้างความแข็งแกร่งและความสามารถในการแข่งขันได้ในระยะยาว ซึ่งบริษัทได้ประกาศยุทธศาสตร์ “การขับเคลื่อนองค์กรในทุกมิติ” (Total Dimension) ด้วยจุดมุ่งหมายเพื่อก้าวสู่การเป็น “ผู้นำการให้บริการสมาร์ตแพลตฟอร์ม ด้านอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม” โดยบริษัทมีแผนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์พร้อมนำเสนอสู่ชุมชนแบบครบวงจร ภายใต้แนวคิดการพัฒนาอย่างยั่งยืน พร้อมเดินทางสานความร่วมมือกับพันธมิตรเชิงกลยุทธ์ เพื่อผนึกศักยภาพผ่านเครือข่ายที่แข็งแกร่ง เพื่อสร้างแหล่งรายได้ใหม่ซึ่งจะเป็นมูลค่าเพิ่มจากธุรกิจหลัก พร้อมมุ่งมั่นขับเคลื่อนการเติบโตครั้งใหม่ ผ่านการต่อยอดสู่การเปิดตัวธุรกิจใหม่เข้ามาเสริมทัพเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าในโลกอุตสาหกรรม 4.0 โดยภาพรวมการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทประกอบด้วยสายธุรกิจ 3 กลุ่ม ดังต่อไปนี้

1. “กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม”
2. “กลุ่มเทคโนโลยี”
3. “กลุ่มสมาร์ตโซลูชัน”

## 2. โครงสร้างรายได้

ในรอบผลการดำเนินงาน 9 เดือน (มกราคม - กันยายน 2561) บริษัทมีรายได้มาจากการขายโรงงาน และ/หรือ คลังสินค้าให้แก่กองทรัสต์ รวมถึงการขายอาคารคลังสินค้าแบบ Built-to-Suit ให้กับลูกค้าซึ่งเป็นผู้ประกอบการ ทั้งนี้รายได้จากธุรกิจให้เช่า และบริหารโรงงาน คลังสินค้า และการให้บริการต่าง ๆ ยังคงเติบโต เนื่องจากมีอัตราการเช่า (Occupancy Rate) ที่สูงขึ้น

โครงสร้างรายได้	2559		2560		รอบระยะเวลาบัญชี 1 มกราคม – 30 กันยายน 2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	250.68	10.36	194.36	8.07	2,209.57	55.06
รายได้จากการให้เช่าและการบริการ	1,172.12	48.44	1,372.60	56.96	1,150.86	28.69
รายได้ค่าบริการจัดการจากบริษัทร่วม	201.12	8.31	239.15	9.92	226.90	5.65
รายได้อื่น ๆ	248.59	10.28	280.73	11.65	227.24	5.66
<b>รายได้ก่อนส่วนแบ่งกำไรและกำไรที่รับรู้เพิ่มเติม</b>	<b>1,872.51</b>	<b>77.39</b>	<b>2,086.84</b>	<b>86.60</b>	<b>3,814.56</b>	<b>95.06</b>
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสีย	252.22	10.42	275.42	11.40	195.56	4.87
กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	294.95	12.19	48.30	2.00	2.69	0.07
<b>รวม</b>	<b>2,419.68</b>	<b>100.00</b>	<b>2,410.56</b>	<b>100.00</b>	<b>4,012.82</b>	<b>100.00</b>



### 3. กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม

#### 3.1 ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัทดำเนินธุรกิจในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมแบบครบวงจร ปัจจุบันมีพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าภายใต้การบริหารจัดการรวมทั้งสิ้นกว่า 2.7 ล้านตารางเมตร บนทำเลที่ตั้งยุทธศาสตร์ ซึ่งโรงงานและคลังสินค้าของกลุ่มบริษัทไทคอนมีทั้งแบบพร้อมใช้ (Ready-Built) และสร้างตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) โดยตั้งเป้าที่จะเพิ่มการพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าตามความต้องการเฉพาะของผู้เช่า (Built-to-Suit) ให้มากขึ้น ซึ่งโรงงานและคลังสินค้าของบริษัท ตั้งอยู่ในทำเลนิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรม เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม และเขตอื่นๆ ที่มีศักยภาพในประเทศไทย

โรงงานของบริษัทและโรงงานที่อยู่ภายใต้การบริหารของบริษัท ตั้งอยู่ในนิคม/สวน/เขต/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม 16 ทำเล\* ดังต่อไปนี้

ที่ตั้ง	จังหวัด	จำนวนโรงงาน	
		สินทรัพย์ของไทคอน	สินทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์
นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	พระนครศรีอยุธยา	2	13
นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	พระนครศรีอยุธยา	8	36
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-อยุธยา	พระนครศรีอยุธยา	23	50
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี	ชลบุรี	19	94
นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง	ชลบุรี	30	-
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี	ชลบุรี	4	3
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง	ระยอง	13	30
นิคมอุตสาหกรรมบางปู	สมุทรปราการ	2	11
นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย	สมุทรปราการ	28	-
เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร	ปทุมธานี	8	17
นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง	กรุงเทพมหานคร	1	-
เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี	ปราจีนบุรี	7	-
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-ปราจีนบุรี	ปราจีนบุรี	8	-
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (3 แห่ง)	ชลบุรี	-	42

\*หมายเหตุ ไม่รวมพื้นที่รอการพัฒนา

และมีคลังสินค้าของบริษัทและคลังสินค้าที่อยู่ภายใต้การบริหารของบริษัท ตั้งอยู่ในพื้นที่ 24 ไร่\* ดังต่อไปนี้

ที่ตั้ง	จังหวัด	จำนวนคลังสินค้า	
		สินทรัพย์ของไทคอน	สินทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน บางนา	ฉะเชิงเทรา	21	82
ศูนย์คลังสินค้าแหลมฉบัง 1	ชลบุรี	-	21
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน แหลมฉบัง 2	ชลบุรี	29	15
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน วังน้อย (2 แห่ง)	พระนครศรีอยุธยา	21	17
ศูนย์คลังสินค้าอีสเทิร์นซีบอร์ด	ระยอง	12	4
ศูนย์คลังสินค้าอีสเทิร์นซีบอร์ด 1 และ 2	ชลบุรี	9	11
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน อีสเทิร์นซีบอร์ด 3	ชลบุรี	8	-
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน ศรีราชา	ชลบุรี	17	5
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี (บ่อวิน)	ชลบุรี	-	9
ศูนย์คลังสินค้าพานทอง	ชลบุรี	10	5
ศูนย์คลังสินค้าบางพลี (5 แห่ง)	สมุทรปราการ	18	38
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-ปราจีนบุรี	ปราจีนบุรี	8	1
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-อยุธยา	พระนครศรีอยุธยา	-	3
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี	ชลบุรี	-	7
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน ขอนแก่น	ขอนแก่น	12	-
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง	ระยอง	11	-
ศูนย์คลังสินค้าสมุทรสาคร	สมุทรสาคร	2	-
ศูนย์คลังสินค้าลำพูน	ลำพูน	9	-

\*หมายเหตุ ไม่รวมพื้นที่รอการพัฒนา

### 3.2 ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ

#### ก. ธุรกิจโรงงานพร้อมเช่า (Ready-Built Factory)

บริษัทได้จัดสร้างโรงงานสำเร็จรูปพร้อมเช่าที่มีคุณภาพระดับสากล เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ประกอบการ ที่เข้ามาตั้งฐานการผลิตในประเทศไทย โดยไม่ต้องการถือกรรมสิทธิ์ในโรงงาน เพื่อลดต้นทุนในการดำเนินการ และลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้น บริษัทได้เลือกสร้างโรงงานในทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพ และพัฒนาโรงงานที่มีรูปแบบมาตรฐานเหมาะสมสำหรับผู้ประกอบการหลากหลายอุตสาหกรรม นอกจากนี้ เนื่องจากกลุ่มผู้เช่าโรงงานของบริษัทมากกว่าร้อยละ 90 เป็นผู้ประกอบการชาวต่างชาติ บริษัทจึงได้เน้นการให้บริการให้ความช่วยเหลือในเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเริ่มต้นประกอบการผลิตในประเทศไทย

บริษัทเลือกทำเลที่ตั้งสำหรับการพัฒนาโรงงาน โดยพิจารณาจากความต้องการของลูกค้าในปัจจุบัน และการคาดการณ์ในอนาคต นอกจากนั้น ยังพิจารณาถึงเขตส่งเสริมการลงทุน ความสะดวกในการเดินทางไปยังท่าเรือ สนามบิน ระยะห่างจากกรุงเทพมหานคร ตลอดจนระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ได้มาตรฐานของทำเลที่ตั้งนั้น ๆ

บริษัทมีการพัฒนาโรงงานทั้งในเขตประกอบการเสรี และเขตทั่วไปตามความต้องการของลูกค้า ซึ่งจะแตกต่างกันในแต่ละทำเลที่ตั้ง ตัวอย่างเช่น ความต้องการโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ซึ่งอยู่ติดกับท่าเรือน้ำลึกที่สำคัญของประเทศไทย โดยส่วนใหญ่จะเป็นความต้องการของโรงงานในเขตประกอบการเสรี

โรงงานของบริษัทมีลักษณะเป็นอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยเพื่อใช้เป็นสำนักงาน ซึ่งพัฒนาในบริเวณพื้นที่ดินที่มีรั้วกันเป็นสัดส่วน พร้อมด้วยบ่อน้ำดื่ม พื้นที่จอดรถ และพื้นที่สำหรับขนถ่ายสินค้า ทั้งนี้ โรงงานที่บริษัทพัฒนาขึ้นเป็นแบบมาตรฐาน แต่สามารถดัดแปลงให้เหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าได้ ขนาดของโรงงานมีตั้งแต่ 550 ถึง 12,000 ตารางเมตร โรงงานของบริษัทที่สร้างในระยะหลังมีขนาดเล็กลง เนื่องจากปัจจุบันแนวโน้มความต้องการโรงงานขนาดเล็กของลูกค้ามีสูงขึ้น นอกจากนี้พื้นที่โรงงานสามารถรับน้ำหนักได้ตั้งแต่ 1 ถึง 3 ตันต่อตารางเมตร ตัวอาคารพัฒนาโดยใช้โครงสร้างหลังคาเหล็ก ซึ่งไม่ต้องมีเสารองรับหลังคาโรงงาน ทำให้ได้พื้นที่ใช้สอยสูงสุด

สัญญาเช่าระหว่างลูกค้ากับบริษัทเกือบทั้งหมดมีอายุสัญญา 3 ปี โดยเปิดโอกาสให้ลูกค้ามีทางเลือกในการต่อสัญญาเช่าได้ นอกจากนี้ บริษัทยังให้ทางเลือกแก่ลูกค้าในการเปลี่ยนไปเช่าโรงงานอื่นของบริษัทในทำเลที่ตั้งหรือขนาดที่แตกต่างไป ตลอดจนให้ทางเลือกแก่ลูกค้าในการซื้อโรงงาน

นอกจากนี้ บริษัทยังให้บริการสร้างโรงงานตามความต้องการเฉพาะของผู้เช่า (Built-to-Suit) ซึ่งสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้ดีขึ้นและเป็นผลดีต่อบริษัทในแง่การลงทุนกับผลตอบแทนระยะยาว เนื่องจากอายุสัญญาเช่าของโรงงานประเภทนี้จะยาวกว่าอายุสัญญาเช่าของโรงงานทั่วไปประมาณ 5-10 ปี

ณ สิ้นปี 2559 2560 และ ณ สิ้นเดือนกันยายน 2561 บริษัทมีโรงงานเช่า และโรงงานว่างพร้อมให้เช่า ดังนี้

	สิ้นปี 2559		สิ้นปี 2560		ณ สิ้นเดือน ก.ย. 2561	
	จำนวน โรงงาน	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน โรงงาน	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน โรงงาน	พื้นที่เช่า (ตรม.)
โรงงานที่มีสัญญาเช่า	76	170,655	80	183,630	89	209,005
โรงงานว่างพร้อมให้เช่า	79	215,275	73	194,450	59	168,615
มีสัญญาเช่าใหม่		13,850		16,700	5	18,180
<b>รวม</b>	<b>155</b>	<b>399,780</b>	<b>153</b>	<b>394,780</b>	<b>153</b>	<b>395,800</b>

อัตราการใช้โรงงาน (Occupancy rate) ของบริษัท ณ เดือนกันยายน 2561 อยู่ที่ร้อยละ 57 เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2560 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 51 เนื่องจากความต้องการพื้นที่โรงงานในเขตพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) ที่เพิ่มมากขึ้น โดยลูกค้าส่วนใหญ่เป็นนักลงทุนขนาดกลาง การเพิ่มขึ้นของพื้นที่เช่ามาจากกลุ่มลูกค้าอิเล็กทรอนิกส์ กลุ่มลูกค้าที่เป็นผู้ผลิตชิ้นส่วนรถยนต์ และสินค้าอุปโภคบริโภค

อัตราการใช้โรงงาน ณ สิ้นปี 2559 2560 และ ณ สิ้นเดือนกันยายน 2561 มีดังนี้

	ปี 2559	ปี 2560	ณ สิ้นเดือนก.ย. 2561
อัตราการใช้โรงงาน (ร้อยละ)	46	51	57

หมายเหตุ: อัตราการใช้รวมโรงงานที่มีสัญญาเช่าใหม่

ณ สิ้นเดือนกันยายน 2561 ลูกค้าที่เข้าโรงงานของบริษัทเป็นผู้ผลิตจากประเทศต่าง ๆ ในอุตสาหกรรมหลายประเภท ดังนี้

อุตสาหกรรม	ร้อยละ	ประเทศ/ภูมิภาค	ร้อยละ
ยานยนต์	34.3	ญี่ปุ่น	37.9
อิเล็กทรอนิกส์	28.9	ยุโรป	22.6
อาหารและเครื่องดื่ม	5.7	สิงคโปร์	11.7
ผู้ให้บริการโลจิสติกส์	5.2	จีน	9.2
ยาและเวชภัณฑ์	3.8	เยอรมัน	5.8
กระดาษและบรรจุภัณฑ์	3.5	ไทย	3.7
อุปกรณ์สำนักงาน	3.0	อื่น ๆ	9.1
สิ่งทอ	2.7		
อื่น ๆ	12.9		
รวม	100.0	รวม	100.0

หมายเหตุ : สัดส่วนข้างต้นคำนวณจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ณ เดือนกันยายน ปี 2561

## ข. ธุรกิจคลังสินค้าพร้อมเช่า (Ready-Built Warehouse)

บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เป็นผู้พัฒนาและบริหารอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปที่มีคุณภาพระดับสากลเพื่อให้เช่า โดยธุรกิจโลจิสติกส์นับเป็นกิจกรรมที่สำคัญในการกระจายสินค้า วัตถุดิบ ชิ้นส่วนอุปกรณ์ สินค้าสำเร็จรูป และผลิตภัณฑ์อื่น ๆ สู่ภูมิภาคต่าง ๆ ทั่วประเทศ และถือเป็นธุรกิจที่สำคัญต่อการพัฒนาประเทศให้เป็นศูนย์กลางประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน โดยปัจจุบันนี้ผู้ประกอบการตลอดจนผู้ให้บริการด้านโลจิสติกส์ส่วนใหญ่ ยังจำเป็นต้องใช้เงินจำนวนมากสำหรับการลงทุนในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ ระบบโลจิสติกส์ ยานพาหนะและอุปกรณ์ต่าง ๆ บริษัทจึงเล็งเห็นโอกาสของการพัฒนาคลังสินค้าที่มีคุณภาพ เพื่อให้ผู้ประกอบการเหล่านั้นเช่าแทนการลงทุนสร้างเพื่อเป็นเจ้าของตนเอง

คลังสินค้าของบริษัทตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นยุทธศาสตร์ที่สำคัญ เหมาะแก่การเป็นศูนย์กระจายสินค้าที่ดี อาคารคลังสินค้าสามารถรองรับการจัดการคลังสินค้าสมัยใหม่ การออกแบบตัวอาคารจะคำนึงถึงระยะห่างของช่วงเสา การรับน้ำหนักของพื้นอาคาร ความสูงของอาคาร จำนวนประตูสำหรับขนถ่ายสินค้า และอุปกรณ์ช่วยปรับระดับพื้นให้มีความลาดชันที่เหมาะสมกับความสูงของรถขนส่งสินค้า

สัญญาเช่าของบริษัทส่วนใหญ่มีอายุ 3 ปี โดยเปิดโอกาสให้ลูกค้าต่อสัญญาได้ อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าที่มีอายุเกิน 3 ปี มีสัดส่วนเพิ่มขึ้นจากลูกค้าที่เช่าคลังสินค้าที่มีรูปแบบเฉพาะ (Built-To-Suit) ซึ่งมีอายุสัญญาอยู่ที่ประมาณ 10 ปี และในอนาคตบริษัทจะนำเสนอสินค้านี้รูปแบบเฉพาะนี้มากขึ้น เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าให้มากยิ่งขึ้น ซึ่งจะส่งผลดีต่อการลงทุนระยะยาวของบริษัท นอกจากนี้ บริษัท ยังมีบริการซื้อคลังสินค้าจากลูกค้าเพื่อให้เช่ากลับคืน (Sale and Leaseback) อีกด้วย

ณ สิ้นปี 2559 2560 และ ณ สิ้นเดือนกันยายน 2561 บริษัทมีคลังสินค้าให้เช่าแก่ลูกค้า และคลังสินค้าน้ำว่างพร้อมให้เช่า ดังนี้

	สิ้นปี 2559		สิ้นปี 2560		ณ สิ้นเดือนก.ย. 2561	
	จำนวน คลังสินค้า	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน คลังสินค้า	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน คลังสินค้า	พื้นที่เช่า (ตรม.)
คลังสินค้าที่มีสัญญาเช่า	101	449,433	116	523,180	124	538,281
คลังสินค้าน้ำว่างพร้อมให้เช่า	80	194,230	100	259,100	61	188,493
มีสัญญาเช่าใหม่		38,904		34,340	2	4,540
รวม	181	682,567	216	816,620	187	731,314

อัตราการเช่าคลังสินค้า (Occupancy rate) ของบริษัท ณ เดือนกันยายน 2561 เท่ากับร้อยละ 74 เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2560 ที่ร้อยละ 68 เนื่องจากในปีที่ผ่านมาผู้เช่าคลังสินค้าเพิ่มมากขึ้นในเขตบางพลี และขอนแก่น สำหรับในปี 2561 นั้น บริษัทมีพื้นที่เช่าสุทธิ (net addition) เพิ่มขึ้นจากปี 2560 เท่ากับ 80,419 ตรม. โดยมีปัจจัยหลักมาจากลูกค้ากลุ่มโลจิสติกส์ที่มีการขยายตัวของธุรกิจอย่างมากในปีที่ผ่านมา รวมถึงกลุ่มผู้ผลิตชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ กลุ่มธุรกิจออนไลน์ และ กลุ่มอาหารและเครื่องดื่ม

อัตราการเช่าคลังสินค้า ณ สิ้นปี 2559 2560 และ ณ สิ้นเดือนกันยายน 2561 มีดังนี้

	ปี 2559	ปี 2560	ณ สิ้นเดือนก.ย. 2561
อัตราการเช่าคลังสินค้า (ร้อยละ)	72	68	74

หมายเหตุ: อัตราการเช่ารวมคลังสินค้าที่มีสัญญาเช่าใหม่

ณ สิ้นเดือนกันยายน 2561 ลูกค้าที่เช่าคลังสินค้าของบริษัทเป็นผู้ประกอบการจากประเทศต่าง ๆ ในอุตสาหกรรมหลายประเภท ดังนี้

อุตสาหกรรม	ร้อยละ	ประเทศ/ภูมิภาค	ร้อยละ
ผู้ให้บริการโลจิสติกส์	54.4	เยอรมัน	29.9
สินค้าอุปโภคบริโภค	14.3	ไทย	27.1
ยานยนต์	10.2	ญี่ปุ่น	9.9
อาหารและการเกษตร	6.1	อเมริกา	7.4
ยาและเวชภัณฑ์	5.4	จีน	6.0
วัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์	4.9	สวิตเซอร์แลนด์	4.2
พาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์	2.8	อิตาลี	4.1
ค้าปลีก	0.4	ฝรั่งเศส	4.0
อื่น ๆ	1.5	ออสเตรเลีย	2.9
		สิงคโปร์	1.8
		อื่น ๆ	2.7
รวม	100.0	รวม	100.0

หมายเหตุ: สัดส่วนข้างต้นคำนวณจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของบริษัท ณ เดือนกันยายน ปี 2561

#### ค. ธุรกิจอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit)

บริษัทได้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมที่มีการออกแบบตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) โดยมุ่งมั่นที่จะตอบสนองความต้องการใช้งานที่แตกต่างกันให้กับผู้ประกอบการในแต่ละประเภทกลุ่มอุตสาหกรรม ทั้งยังเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้งานอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าอย่างสูงสุด รวมถึงเป็นการลดต้นทุน และทำให้เกิดประสิทธิภาพในกระบวนการผลิตและการจัดเก็บสินค้าแก่ผู้ประกอบการ โดยไทคอนมีพื้นที่ในทำเลยุทธศาสตร์ที่สามารถรองรับการพัฒนาอาคารแบบ Built-to-Suit ทั้งในเขตนิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรม เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม และเขตอื่นๆ ที่มีศักยภาพในประเทศไทย ทั้งนี้อาคารแบบ Built-to-Suit จะเป็นสัญญาเช่าระยะยาวอายุสัญญาอยู่ระหว่าง 10-15 ปี ซึ่งจะส่งผลบวกกับอัตราการเช่า สามารถช่วยลดต้นทุนค่าใช้จ่ายการตลาดต่าง ๆ ได้ และทำให้บริษัทมีรายได้ที่แน่นอนในระยะยาว

ในปีที่ผ่านมาโครงการ Built-to-Suit ได้รับความสนใจเป็นอย่างดี ซึ่งไทคอนได้ส่งมอบอาคารรวมถึงให้เช่าอาคารแบบ Built-to-Suit ที่สร้างตามความต้องการเฉพาะบนพื้นที่ยุทธศาสตร์ให้กับลูกค้า นอกจากนี้ยังมีโครงการส่วนที่ยังอยู่ในแผนการพัฒนาอีกด้วย

### ง. ธุรกิจการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทมีนโยบายลงทุนในกองทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในสัดส่วนไม่น้อยกว่า ร้อยละ 20 ของหน่วยลงทุนทั้งหมด เพื่อผลตอบแทนในรูปแบบเงินปันผลสม่ำเสมอเป็นประจำทุกปี นอกจากนี้ บริษัทยังได้แต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกองทรัสต์ TREIT จึงทำให้บริษัทมีรายได้ประจำจากค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์อีกด้วย

### จ. ธุรกิจการบริหารและจัดการกองทรัสต์

บริษัทดำเนินธุรกิจบริหารและจัดการกองทรัสต์ TREIT ผ่านบริษัทย่อยได้แก่ บริษัท ไทคอน แมเนจเม้นท์ จำกัด หรือ TMAN ซึ่งบริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 70 โดยเมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2560 ไทคอนได้มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 กอง ได้แก่ TFUND TLOGIS และ TGROWTH เข้าสู่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน หรือ TREIT นอกจากนี้ในเดือนตุลาคม 2561 TREIT ยังได้ซื้อทรัพย์สินจากไทคอนอีก 79,106 ตารางเมตร ทำให้มูลค่าสินทรัพย์รวมสูงถึง 3.2 หมื่นล้านบาท ซึ่งในปัจจุบันเป็นกองทรัสต์อุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย โดย TMAN จะได้รับค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นรายได้ประจำทุกปี และจ่ายเป็นเงินปันผลกลับคืนมาให้กับบริษัท

### ฉ. การบริการอื่นๆ

#### • การดัดแปลงงานอาคารโรงงาน/คลังสินค้า

บริษัทมีทีมงานออกแบบ พัฒนา ตลอดจนรับบริหารโครงการ ทำให้บริษัทสามารถให้ความช่วยเหลือลูกค้าในการออกแบบ และดัดแปลงอาคารโรงงาน/คลังสินค้า เพื่อให้มีความเหมาะสมกับความต้องการเฉพาะของลูกค้าได้

#### • การจัดหาสาธารณูปโภค

บริษัทให้ความช่วยเหลือในการจัดหาระบบสาธารณูปโภค รวมถึงให้บริการระบบสาธารณูปโภคเพื่อให้พอเพียงต่อความต้องการของลูกค้า รวมถึงแนะนำให้เหมาะสมต่อความต้องการของลูกค้า

#### • การขออนุญาตกับหน่วยงานราชการ

บริษัทให้ความช่วยเหลือลูกค้า ในเรื่องการขอใบอนุญาตที่จำเป็นต่อการเริ่มดำเนินการบริษัท เช่น ใบอนุญาตประกอบกิจการ นอกจากนี้ บริษัทยังมีบริการให้ความช่วยเหลือลูกค้าในการขอ และต่อใบอนุญาตทำงานในราชอาณาจักรสำหรับพนักงานของลูกค้า ซึ่งเป็นคนต่างด้าว โดยบริการนี้ถือเป็นการบริการที่อำนวยความสะดวกครบวงจรให้กับลูกค้าต่างชาติ (One-Stop-Service)

#### • บริการอื่น ๆ

เนื่องจากบริษัทอยู่ในธุรกิจมานาน และมีสายสัมพันธ์อันดีกับกลุ่มลูกค้าหลาย ๆ รายในอุตสาหกรรม บริษัทจึงสามารถให้บริการและความช่วยเหลืออื่นๆ ตามความต้องการเฉพาะของลูกค้าเท่าที่จะสามารถกระทำได้ เช่น การแนะนำผู้จำหน่ายสินค้าและบุคลากรที่สำคัญให้แก่ลูกค้า

### 3.3 สิทธิและประโยชน์ของบริษัทและผู้ประกอบการจากเขตส่งเสริมการลงทุน

#### 1) สิทธิและประโยชน์จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนสำหรับธุรกิจโรงงานให้เช่า

โครงการพัฒนาอาคารโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าบางส่วนซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมบึงทอง นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-อยุธยา

สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-ปราจีนบุรี และเขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน โดยมีสิทธิประโยชน์สำหรับอาคารโรงงานอุตสาหกรรมที่ได้รับการอนุมัติการส่งเสริมดังนี้

- ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลมีกำหนดเวลาดังต่อไปนี้:
  - 8 ปีสำหรับโครงการในเขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง และสวนอุตสาหกรรมโรจนะ-ปราจีนบุรี
  - 7 ปีสำหรับโครงการในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-อยุธยา และนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี
  - 3 ปีสำหรับโครงการในนิคมอุตสาหกรรมเอเซีย

โดยในกรณีที่กิจการมีการขาดทุนในระหว่างนั้น จะสามารถนำผลขาดทุนประจำปีที่เกิดขึ้นในระหว่างเวลานั้น ไปหักออกจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นภายหลังระยะเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล โดยมีกำหนดเวลาไม่เกิน 5 ปีนับแต่วันพ้นกำหนดเวลานั้น

- ได้รับยกเว้น ไม่ต้องนำเงินปันผลจากกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตลอดระยะเวลาที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลนั้น
- ได้รับอนุญาต ให้นำคนต่างด้าวซึ่งเป็นช่างฝีมือหรือช่างชำนาญการ เข้ามาในราชอาณาจักรได้ตามจำนวนและกำหนดระยะเวลาที่กำหนดไว้ โดยให้ทำงานเฉพาะตำแหน่งหน้าที่ตามที่กำหนดไว้
- ได้รับอนุญาตให้นำหรือส่งเงินออกนอกราชอาณาจักรเป็นเงินตราต่างประเทศได้

## 2) สิทธิและประโยชน์จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนสำหรับธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า

เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอนวังน้อย 2 ศรีราชา แหลมฉบัง 2 อีสเทิร์นซีบอร์ด 3 บางปะกง และขอนแก่น และคลังสินค้าในนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี (บ่อวิน) อมตะซิตี้ ระยอง และอมตะซิตี้ ชลบุรี และโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน ได้รับการอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน โดยมีสิทธิประโยชน์สำหรับเขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์และอาคารคลังสินค้าที่ได้รับการอนุมัติการส่งเสริมดังนี้

- ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลมีกำหนดเวลาดังต่อไปนี้:
  - 8 ปี สำหรับเขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน วังน้อย 2 ศรีราชา แหลมฉบัง 2 อีสเทิร์นซีบอร์ด บางปะกง และขอนแก่น และศูนย์คลังสินค้าแหลมฉบัง อีสเทิร์นซีบอร์ด และขอนแก่น และคลังสินค้าในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง
  - 7 ปี สำหรับคลังสินค้าในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี และนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี
  - 3 ปี สำหรับคลังสินค้าในโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน

โดยในกรณีที่ประกอบกิจการขาดทุนในระหว่างนั้น จะสามารถนำผลขาดทุนประจำปีที่เกิดขึ้นในระหว่างเวลานั้น ไปหักออกจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นภายหลังระยะเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล โดยมีกำหนดเวลาไม่เกิน 5 ปี นับแต่วันพ้นกำหนดเวลานั้น

- ได้รับยกเว้น ไม่ต้องนำเงินปันผลจากกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตลอดระยะเวลาที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลนั้น
- ได้รับการยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรตามที่คณะกรรมการอนุมัติ

### 3) สิทธิและประโยชน์แก่ผู้ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรมของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.)

จากการที่บริษัทมีการประกอบธุรกิจการจัดสร้างโรงงานมาตรฐานในเขตนิคมอุตสาหกรรม ภายใต้การกำกับดูแลของกนอ. ผู้ประกอบการจึงพึงได้รับสิทธิประโยชน์ในเขตอุตสาหกรรมจากกนอ. ดังนี้

- สิทธิประโยชน์ด้านภาษีอากร (เขตประกอบการเสรี) ได้แก่ การได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมพิเศษอากรขาเข้า ภาษีมูลค่าเพิ่มและภาษีสรรพสามิต สำหรับเครื่องจักรอุปกรณ์ต่าง ๆ รวมทั้งวัตถุดิบที่ใช้ในการผลิต และได้รับการยกเว้นภาษีอากรสำหรับของส่งออกนอกอาณาจักร
- สิทธิประโยชน์ที่ไม่เกี่ยวกับภาษีอากร ได้แก่ ผู้ประกอบการจะได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมเพื่อประกอบกิจการ ได้รับอนุญาตให้คนต่างชาติซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญ และช่างฝีมือเข้ามาอยู่ในราชอาณาจักรตลอดระยะเวลาที่ได้รับอนุญาตพร้อมให้บริการขอวีซ่าและ work permit และสามารถส่งเงินออกนอกราชอาณาจักรเป็นเงินตราต่างประเทศได้ หากเงินจำนวนนั้นเป็นเงินทุนนำเข้าหรือเป็นเงินที่มีข้อผูกพันกับต่างประเทศ
- สิทธิประโยชน์อื่น ๆ ได้แก่ การยื่นขอใบอนุญาตที่จำเป็นสำหรับการประกอบการทั้งหมดจากกนอ. (โดยปกติต้องได้รับอนุมัติจากหลายหน่วยงานราชการ) เช่น ใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินเพื่อประกอบกิจการ ใบอนุญาตปลูกสร้างและ ใบอนุญาตประกอบกิจการอุตสาหกรรม รวมไปถึง การได้รับบริการสำหรับผู้ลงทุนในเรื่องคำแนะนำคำปรึกษาเอกสารต่าง ๆ

### 3.4 การตลาดและสถานะการแข่งขัน

#### ก. ธุรกิจโรงงานพร้อมเช่า (Ready-Built Factory)

ธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปพร้อมเช่าถือเป็นธุรกิจที่สำคัญต่อผู้ประกอบการชาวต่างชาติที่เข้ามาตั้งฐานการผลิตในประเทศไทย โดยเฉพาะผู้ประกอบการขนาดกลางและเล็ก (SMEs) ซึ่งอาจเลือกเช่าโรงงานเพื่อลดต้นทุนในการดำเนินการและเพื่อเพิ่มความรวดเร็วในการเริ่มการผลิต และลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนต่าง ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง หากการให้เช่าโรงงานนั้น มีบริการแบบครบวงจรเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ประกอบการ

การที่ประเทศไทยตั้งอยู่ในทำเลที่เชื่อมต่อประเทศอื่นในภูมิภาคซึ่งเปรียบเสมือนศูนย์กลางของ ภูมิภาค CLMV มีแรงงานที่มีทักษะ และมีระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ดีนั้น ได้ดึงดูดนักลงทุนจากต่างประเทศ โดยเฉพาะประเทศญี่ปุ่น ประเทศจีน และประเทศยุโรป ให้ใช้ประเทศไทยเป็นฐานการผลิต โดยนโยบายส่งเสริมการลงทุนต่างๆของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) และ โครงการระเบียงเศรษฐกิจภูมิภาคตะวันออก (EEC) ของรัฐบาลได้มีส่วนสนับสนุนการขยายตัวของพื้นที่อุตสาหกรรม และความต้องการของผู้ประกอบการต่างประเทศในประเทศไทยและพื้นที่เขต EEC มากยิ่งขึ้น

#### การตลาดและสถานะการแข่งขัน

ผู้พัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าแบ่งออกเป็น 3 ประเภท คือ

- ผู้พัฒนาโรงงานบนที่ดินอุตสาหกรรมที่ตนเองพัฒนาขึ้น ได้แก่ เจ้าของนิคมอุตสาหกรรม เช่น บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลด์ จำกัด และ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)
- ผู้พัฒนาโรงงานบนที่ดินอุตสาหกรรมที่ซื้อหรือเช่าจากเจ้าของที่ดินอุตสาหกรรมในทำเลที่ตั้งที่หลากหลาย เช่น บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)



- ผู้พัฒนาโรงงานรายย่อยอื่นๆในตลาด ซึ่งบริษัทไม่ถือว่าเป็นคู่แข่งโดยตรงเนื่องจากผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าขนาดเล็ก ที่มีความต้องการเช่าโรงงานด้วยต้นทุนที่ไม่สูงนัก

โดยถึงแม้ว่าการแข่งขันโดยรวมของธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปพร้อมเช่านั้นค่อนข้างสูง แต่อย่างไรก็ตามบริษัทเป็นผู้พัฒนาโรงงานให้เช่าที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย และมีความได้เปรียบในด้านของทำเลที่มีศักยภาพและหลากหลาย รวมถึงมีบริการที่ครบวงจรให้กับผู้ประกอบการซึ่งเป็นลูกค้า ให้ความช่วยเหลือในการติดต่อขอใบอนุญาตต่าง ๆ กับหน่วยงานราชการ และการขอรับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI

ลูกค้าเป้าหมายของบริษัทสำหรับธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปพร้อมเช่า คือ ผู้ผลิตชิ้นส่วนให้แก่ผู้ประกอบการขนาดใหญ่ ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในอุตสาหกรรมยานยนต์และอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ โดยความเสี่ยงในการเลิกเช่าเมื่อหมดสัญญาของลูกค้ากลุ่มโรงงานนั้นค่อนข้างต่ำ เนื่องจากลูกค้ามีการลงทุน และติดตั้งอุปกรณ์เครื่องจักร และสายการผลิตต่างๆเข้ากับโรงงาน ทำให้ความสามารถในการโยกย้ายเป็นไปได้ยาก โดยลูกค้าส่วนมากจะทำการต่อสัญญาเช่ากับบริษัทเมื่อสัญญาหมดอายุ เว้นเสียแต่จะเลิกการผลิตหรือมีความต้องการที่จะขยายพื้นที่การเช่า ซึ่งบริษัทจะเสนอทำเลและขนาดโรงงานอื่นๆ ตามความต้องการที่เปลี่ยนแปลงของลูกค้าได้ โดยบริษัทมีขนาดโรงงานและพื้นที่ในการให้เช่าที่หลากหลาย

นอกจากนี้ บริษัทยังมีบริการรับสร้างโรงงานแบบ Built-to-suit ซึ่งกลุ่มลูกค้าเป้าหมายจะเป็นกลุ่มลูกค้าในอุตสาหกรรมขนาดกลางถึงใหญ่ และมีระยะเวลาสัญญาเช่าที่ค่อนข้างยาว ทำให้บริษัทมีรายได้ที่แน่นอนในระยะยาวมากขึ้น

## ข. ธุรกิจคลังสินค้าพร้อมเช่า (Ready-Built Warehouse)

ธุรกิจคลังสินค้าให้เช่าเป็นธุรกิจที่สำคัญในการสนับสนุนธุรกิจโลจิสติกส์เพื่อการกระจายสินค้าของประเทศ โดยระบบการจัดการด้านโลจิสติกส์ที่มีประสิทธิภาพจะเป็นปัจจัยที่ส่งเสริมให้ผู้ประกอบการต่างประเทศใช้ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางการกระจายสินค้าระดับภูมิภาค และทำให้เกิดการลงทุนจากต่างประเทศเพิ่มขึ้น โดยในปัจจุบันคลังสินค้าให้เช่าจะกระจายอยู่ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล ศูนย์กระจายสินค้าในจังหวัดสำคัญของแต่ละภาคของประเทศ และในเขตท่าเรือแหลมฉบังและท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ

### การตลาดและสถานะการแข่งขัน

ผู้พัฒนาคลังสินค้าให้เช่าแบ่งได้เป็น 2 ประเภท คือ

- ผู้พัฒนาคลังสินค้าที่มีคุณภาพเพื่อขายและเช่า ได้แก่ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัท ดับบลิว เอชเอคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)
- ผู้พัฒนาคลังสินคารายย่อยอื่นๆ ซึ่งบริษัทไม่ถือว่าเป็นคู่แข่งโดยตรงเนื่องจากผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าขนาดเล็ก ที่มีความต้องการเช่าด้วยต้นทุนที่ไม่สูงนัก และรูปแบบโครงสร้างของอาคารอาจไม่ได้มาตรฐานการรับน้ำหนักระดับสากล

โดยสำหรับการแข่งขันกับคู่แข่งโดยตรงของบริษัทนั้น บริษัทมีความได้เปรียบจากทำเลที่ตั้งที่หลากหลายและมีศักยภาพ และยังมีที่ดินพร้อมสร้างเพื่อนำมาต่อ ยอดสำหรับลูกค้ากลุ่ม Built-to-suit

โดยกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัท ได้แก่

- ผู้ประกอบการธุรกิจขนส่งและบริหารคลังสินค้า (Logistics service providers) ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นบริษัทชั้นนำจากในประเทศและต่างประเทศ โดยบริษัทเหล่านี้มีความสามารถในการบริหารจัดการโดยใช้ระบบ software และระบบจัดการที่ทันสมัยและโดยทั่วไปจะไม่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แต่มีความต้องการเช่าคลังสินค้า
- ผู้ประกอบการประเภทศูนย์กระจายสินค้าด้วยระบบที่ทันสมัย (Distribution Center) และผู้ประกอบการศูนย์จัดหาจัดซื้อชิ้นส่วนและผลิตภัณฑ์ระหว่างประเทศ (International procurement office)
- ผู้ผลิตและผู้ค้าปลีกขนาดใหญ่ โดยลูกค้ากลุ่มนี้มีความต้องการที่จะจัดตั้งศูนย์กระจายสินค้า เพื่อจัดส่งสินค้าไปยังลูกค้า และผู้บริโภคทั้งในเขตกรุงเทพฯ และภูมิภาคต่าง ๆ
- กลุ่มบริษัทนำเข้าและส่งออก ซึ่งมีความต้องการใช้อาคารคลังสินค้าที่ตั้งอยู่ใกล้สนามบินและท่าเรือโดยเฉพาะอย่างยิ่งพื้นที่เขตปลอดอากร

- ผู้ประกอบการธุรกิจออนไลน์ และธุรกิจอีคอมเมิร์ซ ทั้งที่มาจากต่างประเทศและในประเทศ
- ผู้ประกอบการอื่นๆ ที่มีธุรกิจสนับสนุนการกระจายสินค้าและกิจการโลจิสติกส์ เช่น ผู้ให้บริการขนส่งสินค้าและบริการขนส่ง ผู้ให้บริการบรรจุสินค้าและถ่ายบรรจุสินค้า ผู้ให้บริการสร้างมูลค่าเพิ่ม (การตรวจสอบคุณภาพ การติดฉลาก การซ่อมแซม และการประกอบ/บรรจุสินค้า) รวมถึงผู้ให้บริการเช่าอุปกรณ์ขนถ่าย ผู้ให้บริการแรงงานชั่วคราวและยกสินค้า เป็นต้น

ทั้งนี้ บริษัทมีกลยุทธ์ส่งเสริมการตลาดที่สำคัญ ได้แก่ การติดต่อลูกค้ากลุ่มเป้าหมายโดยตรง และการติดต่อผ่านตัวกลางต่าง ๆ เช่น ติดต่อผู้ผลิตรายใหญ่เพื่อเสนอบริการให้เข้าโรงงาน/คลังสินค้าให้แก่ลูกค้าของผู้ผลิตเหล่านั้น การติดต่อผ่านหน่วยงานรัฐบาล สถานทูต สำนักงานการค้า สมาคมหอการค้า เจ้าของนิคมอุตสาหกรรม ตัวแทนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และตัวกลางอื่น ๆ นอกจากนี้ บริษัทยังมีการใช้สื่อทางการตลาดประเภทอื่นที่มีประสิทธิภาพตามความเหมาะสม ได้แก่ การเข้าร่วมงานสัมมนา งานแสดงสินค้า และการประชุมต่างๆที่เกี่ยวข้องทั้งภายใน และต่างประเทศ

### ภาวะอุตสาหกรรมโดยรวม

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

ในปี 2561 ภาวะอุตสาหกรรมโดยรวมของธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าเริ่มมีแนวโน้มที่ดีขึ้น จากการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐในเขต EEC ที่เป็นรูปธรรมมากขึ้น โดยรัฐบาลได้มีการวางแผนพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานในระหว่างปี 2017-2021 มูลค่าการลงทุนรวมราว 7.13 แสนล้านบาท ซึ่งคาดการณ์ว่าเม็ดเงินลงทุนของเอกชนทั้งไทยและต่างประเทศจะมีความชัดเจนมากขึ้นในช่วงปลายปี ทั้งนี้การขยายตัวของเศรษฐกิจไทย โดยเฉพาะภาคการส่งออกไปยังประเทศสหรัฐอเมริกา ยุโรป และจีน ปรับตัวดีขึ้น ในขณะเดียวกันการลงทุนของภาคเอกชนมีการขยายตัวไปในทิศทางเดียวกันกับภาคการส่งออกเพื่อเพิ่มกำลังการผลิตรองรับการส่งออกที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ธุรกิจโรงงานให้เช่านั้นในปี 2561 มีอุปทานลดลงเล็กน้อยร้อยละ 0.2 ในขณะที่มีอุปสงค์เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.9 เนื่องมาจากดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมที่มีการขยายตัวเพิ่มขึ้น โดยอุตสาหกรรมสำคัญที่ส่งผลบวกได้แก่ สินค้าในกลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.9 ยอดขายรถยนต์ภายในประเทศที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา และ กลุ่มสินค้าอิเล็กทรอนิกส์ขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.3 โดยเฉพาะอุปกรณ์ประกอบของเครื่องคอมพิวเตอร์และ Hard Disk Drive ตัวเลขสถิติการลงทุนจากต่างประเทศ (FDI) เพิ่มขึ้นร้อยละ [76.7] จากช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว

สำหรับธุรกิจคลังสินค้าให้เช่านั้น อุปสงค์และอุปทานยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่องในปี 2561 ที่ร้อยละ 16 และ ร้อยละ 15.3 ตามลำดับ สืบเนื่องมาจากความต้องการที่เพิ่มขึ้นของผู้ประกอบการ Third Party Logistics Provider หรือ 3PL โดยศูนย์วิจัยกสิกราคาว่าธุรกิจโลจิสติกส์จะเติบโตได้เป็นอย่างดีเนื่องจากกระแสการปรับเปลี่ยนสู่สังคมเศรษฐกิจแบบดิจิทัล และการขยายตัวของธุรกิจ E-Commerce ที่ทำให้มีความต้องการใช้คลังสินค้าเพิ่มมากขึ้น โดยคาดว่าคลังสินค้าน่าจะขยายตัวร้อยละ 5.3 - 7.0 ในปี 2561 ทั้งนี้แม้ว่าอุปทานของคลังสินค้าให้เช่าจะเพิ่มมากขึ้น อุปสงค์ของคลังสินค้าให้เช่ายังคงคาดว่าจะมีอย่างต่อเนื่อง เพราะผู้ประกอบการรวมทั้งบริษัทที่เชี่ยวชาญด้านโลจิสติกส์เหล่านี้ มีนโยบายไม่ต้องการลงทุนเพื่อเป็นเจ้าของคลังสินค้า และจะมุ่งหวังให้ผู้ให้บริการที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญด้านการพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าเป็นผู้ให้บริการดังกล่าว

**กลยุทธ์ทางธุรกิจโดยรวม****1) ตั้งเป้าเป็นผู้นำในการให้บริการสมาร์ทแพลตฟอร์มด้านอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมระดับสากล**

บริษัทเป็นผู้นำในการพัฒนาโรงงาน/คลังสินค้าให้เช่าประเภท Ready Built อันดับหนึ่งของประเทศไทย ซึ่งมีการพัฒนาและบริหารโรงงาน และ คลังสินค้าแล้วเสร็จมากกว่า 2.7 ล้านตารางเมตร โดยในอนาคตบริษัทยังจะคงการพัฒนาโครงการประเภท Ready-Built ในทำเลที่มีศักยภาพสูงและมีความต้องการของลูกค้า โดยบริษัทจะลดความเสี่ยงจากการหาผู้เช่าโดยมีมาตรการเปิดให้ผู้เช่าสามารถเช่าล่วงหน้า (Pre-lease) โครงการของบริษัทที่กำลังจะพัฒนาได้ บริษัทยังมีเป้าหมายที่จะเพิ่มสัดส่วนการพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าประเภท Built-to-Suit โดยจะนำองค์ความรู้และประสบการณ์ของบริษัทในเครือกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทมาปรับใช้ โดยการพัฒนาโครงการ Built-to-Suit จะมีการทำงานร่วมกันกับลูกค้าตั้งแต่วิธีการออกแบบเพื่อให้รองรับความต้องการเฉพาะของลูกค้า เทคโนโลยีและนวัตกรรมใหม่ๆ รวมทั้ง การพัฒนาอาคารสีเขียวตามมาตรฐานระดับโลก เช่น LEED และ EDGE โดยบริษัทได้มีการลงทุนร่วมกับเครือข่ายพันธมิตรทางธุรกิจ ที่จะนำเสนอบริการครบวงจรทั้งในด้านการจัดเก็บข้อมูล รวมถึงพื้นที่สำนักงานให้เช่าที่อยู่ในทำเล CBD เพื่อให้บริการกับลูกค้าที่อยู่ในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม

**2) บริหารสินทรัพย์อย่างเบ็ดเสร็จ (Asset Management Strategy)**

บริษัทมีความร่วมมือกับเครือกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท จัดตั้งทีมงานในการบริหารสินทรัพย์ของบริษัทอย่างเบ็ดเสร็จ โดยได้ทำการศึกษาโรงงานและคลังสินค้าทั้งหมดของบริษัท เพื่อพิจารณาการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์เหล่านั้น โดยสินทรัพย์บางอย่างอาจสามารถนำมาดัดแปลง ปรับเปลี่ยนโครงสร้าง หรือปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย เช่น การปรับเปลี่ยนคลังสินค้าให้เป็นโรงงานหรือเป็นโครงการ Built-to-Suit การปรับเปลี่ยนขนาดของอาคารให้เป็นไปตามความต้องการของตลาด หรือแม้แต่วางแผนร่วมกับพันธมิตรในการลงทุนและพัฒนาสินทรัพย์เหล่านั้นให้เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น รวมถึงการขายสินทรัพย์เหล่านั้นให้กับผู้ประกอบการรายอื่น หรือผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรม

ทั้งนี้ การบริหารสินทรัพย์ของบริษัทอย่างเบ็ดเสร็จ จะช่วยให้บริษัทใช้สินทรัพย์ปัจจุบันให้เกิดประโยชน์อย่างสูงสุด และยังสามารถนำรายได้ที่เพิ่มขึ้นมาเสริมสภาพคล่อง และนำมาลงทุนพัฒนาโครงการในธุรกิจของบริษัทอีกด้วย

**3) เพิ่มศักยภาพให้กับโรงงานและคลังสินค้า**

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

**4) ต่อยอดธุรกิจที่เกี่ยวข้อง**

บริษัทได้เล็งเห็นความสำคัญของการต่อยอดธุรกิจที่เกี่ยวข้องอื่นๆ โดยอยู่ในระหว่างการศึกษาด้านหุ่นยนต์และระบบอัตโนมัติ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ครบวงจรหรือโครงการมิกซ์ยูสโดยมีอสังหาริมทรัพย์อุตสาหกรรมเป็นตัวหลัก และการศึกษาเขตธุรกิจและเขตการค้าควบคู่กับศูนย์โลจิสติกส์ โดยบริษัทคาดว่าธุรกิจเหล่านี้จะสร้างแพลตฟอร์มในการต่อยอดและเพิ่มมูลค่าให้กับธุรกิจในปัจจุบัน

**5) การขยายฐานลูกค้าสู่ประเทศในกลุ่มอาเซียน**

บริษัทมีกลยุทธ์ที่จะขยายธุรกิจสู่ประเทศในกลุ่มอาเซียนนอกเหนือจากประเทศอินโดนีเซีย โดยเฉพาะในกลุ่มประเทศซีแอลเอ็มวี (CLMV) ซึ่งประเทศดังกล่าวนี้ยังมีศักยภาพสูง มีการเติบโตทางเศรษฐกิจสูงในขณะที่ยังต่ำกว่าประเทศไทย และยังมีความต้องการของอสังหาริมทรัพย์ประเภทอุตสาหกรรมทั้งในด้านโรงงานและคลังสินค้า โดยบริษัทสามารถให้บริการได้อย่างหลากหลายและมีผลิตภัณฑ์ที่ครบวงจร

### 3.5 การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

#### 1) การจัดหาที่ดิน

บริษัทเป็นผู้พัฒนาโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า และมีนโยบายการจัดหาที่ดินที่เหมาะสม อยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ สะดวกต่อการคมนาคมและมีความเป็นไปได้ที่จะได้รับสิทธิประโยชน์จาก BOI ทั้งนี้ราคาที่ดินของบริษัทจะต้องไม่สูงเกินไป และขนาดของที่ดินจะต้องเหมาะสมเพื่อให้สามารถพัฒนาโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ

#### ขั้นตอน/หลักเกณฑ์การจัดหาที่ดิน

- ทำเลที่ตั้งเหมาะสมอยู่ในทำเลยุทธศาสตร์ มีการคมนาคมสะดวก ตอบโจทย์ความต้องการของผู้เช่า และสามารถได้รับสิทธิประโยชน์จาก BOI
- ราคาที่ดินเหมาะสม ในการที่บริษัทจะสามารถสร้างผลตอบแทนจากค่าเช่าได้ และสามารถแข่งขันกับผู้เช่ารายอื่นๆในตลาดได้
- คำนึงถึงการรองรับการขยายโครงการหรือการปรับเปลี่ยนรูปแบบโครงการ ความสามารถในการตอบสนองความต้องการของผู้เช่ารายต่อไป

#### 2) ทีมงานพัฒนา/การออกแบบ และการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง

บริษัทพัฒนาโรงงาน/คลังสินค้าบนที่ดินที่มีศักยภาพ ด้วยทีมงานออกแบบและทีมงานพัฒนาโครงการที่มีประสบการณ์ โดยมีทั้งส่วนที่ดำเนินการโดยทีมงานภายในของบริษัทเอง ซึ่งช่วยให้เกิดความคล่องตัวในการบริหารงานพัฒนาและลดต้นทุนการพัฒนาของบริษัท รวมถึงมีทีมงานผู้ออกแบบและที่ปรึกษาโครงการที่จ้างมาโดยเฉพาะ ซึ่งช่วยให้งานที่ต้องการความชำนาญและเชี่ยวชาญพิเศษมีศักยภาพตรงกับวัตถุประสงค์ของบริษัทและลูกค้าได้ดียิ่งขึ้น ในส่วนของวัสดุที่สำคัญในการพัฒนาโรงงาน/คลังสินค้าของบริษัท ได้แก่ เหล็ก และคอนกรีต บริษัทสามารถสั่งซื้อวัสดุที่มีคุณภาพโดยตรงจากผู้ผลิตหลายราย ในคุณภาพและราคาที่เหมาะสมและใกล้เคียงกัน

สำหรับการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง บริษัทมีการกำหนดนโยบายการเลือกคู่ค้าที่เป็นรูปธรรม รวมถึงการกำหนดวิธีการปฏิบัติงาน การกำหนดคุณภาพของสินค้าและบริการ การสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับคู่ค้าและการปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างยุติธรรมและเท่าเทียม โปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้ นอกจากนี้บริษัทยังมีการพิจารณาจากราคากลาง เพื่อให้บริษัทได้รับสินค้าหรือบริการในราคาที่เหมาะสมอีกด้วย

#### ขั้นตอน/หลักเกณฑ์การคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง

- จัดทำ Approved Vendor List โดยรวบรวมข้อมูลผู้ค้าที่มีคุณสมบัติตรงตามความต้องการ แยกตามประเภทของสินค้าและบริการ พร้อมทั้งปรับปรุงข้อมูลจากผู้ค้าที่เข้ามาติดต่อซื้อขายกับบริษัท
- พิจารณาคู่ค้าที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เช่น มีประวัติหรือชื่อเสียงที่ดี ส่งมอบของที่มีคุณภาพ ครบถ้วน ตรงเวลา และมีความรู้ความเชี่ยวชาญในสินค้าหรือบริการนั้น มีความพร้อมทั้งด้านเครื่องมือ อุปกรณ์และกำลังคน มีผลงานในอดีตที่ดีเป็นที่ยอมรับ รวมถึงมีบริการหลังการขายที่ดี
- จัดให้มีคณะกรรมการประเมินเพื่อให้บริษัทได้รับผลประโยชน์สูงสุด โดยบริษัทจะพิจารณาร่วมกับราคากลางที่เหมาะสม
- การจัดซื้อจัดจ้างทุกครั้งต้องได้รับการอนุมัติจากผู้มีอำนาจทุกครั้ง
- มีกระบวนการในการตรวจสอบและประเมินว่า สินค้าที่จัดซื้อจัดจ้างเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนด
- มีเกณฑ์ในการประเมิน และคัดเลือกผู้ค้าที่ชัดเจนและโปร่งใส
- มีการเปิดโอกาสให้ผู้ค้ารายใหม่ๆ ได้เข้ามาเสนอสินค้าและบริการกับบริษัท

### 3.6 งานระหว่างการพัฒนา

ณ เดือนกันยายน 2561 บริษัทมีงานที่ยังไม่ส่งมอบซึ่งมีสัญญาเช่าแล้วแต่ยังอยู่ระหว่างการพัฒนา ดังนี้

นิคมอุตสาหกรรม / เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ / สวนอุตสาหกรรม / ศูนย์คลังสินค้า	จำนวนโรงงาน / อาคาร คลังสินค้า	พื้นที่ดิน (ไร่)	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง	0	0	1,700
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี	2	9.1	9,880
บางพลี 6	1	34.0	34,300
<b>รวม</b>	<b>3</b>	<b>43.1</b>	<b>45,880</b>

## 4. กลุ่มธุรกิจ “เทคโนโลยี”

### 4.1 ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

ประเทศไทยเป็นตลาดที่มีศักยภาพและมีความต้องการใช้งานบริการศูนย์ข้อมูล (ดาต้าเซ็นเตอร์) ซึ่งถือเป็นหนึ่งในเทคโนโลยีสำคัญที่ใช้ขับเคลื่อนเศรษฐกิจในยุคดิจิทัล ควบคู่ไปกับบรรดabenด์ คลาวด์ บิ๊กดาต้า และอินเทอร์เน็ต ออฟ ธิงส์ ซึ่งเป็นกลุ่มเทคโนโลยีขั้นสูงระดับความก้าวหน้าของประเทศต่าง ๆ ในการเปลี่ยนผ่านไปสู่ยุคดิจิทัล สอดคล้องกับวิสัยทัศน์ของประเทศไทยที่มุ่งสู่ดิจิทัลทรานส์ฟอร์เมชันและนโยบายไทยแลนด์ 4.0 ซึ่งภาครัฐได้วางแผนการพัฒนาด้านดิจิทัลอย่างครอบคลุมตั้งแต่ปี 2560-2564 โดยมีเป้าหมายเพื่อพัฒนาขีดความสามารถทางด้านดิจิทัลในภาคส่วนต่าง ๆ และการวางยุทธศาสตร์การลงทุนด้านไอซีที ซึ่งจะกลายเป็นกลไกสร้างเสริมและเร่งอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจให้มากยิ่งขึ้น

อย่างไรก็ตาม แม้โครงสร้างพื้นฐานด้านบรรดabenด์ของประเทศไทยจะมีศักยภาพในการแข่งขัน แต่ประเทศไทยยังต้องพัฒนาในแง่ของปัจจัยขับเคลื่อนทางเทคโนโลยีอื่น ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการใช้งานบิ๊กดาต้าซึ่งได้มาจากการจัดเก็บข้อมูลจำนวนมากจากแหล่งข้อมูลที่แตกต่างกัน พร้อมเข้าสู่กระบวนการวิเคราะห์ประมวลผลอย่างเป็นระบบและถูกต้อง และสามารถดึงข้อมูลที่มีประโยชน์มาใช้สนับสนุนการทำงานเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มได้จริง ถือเป็นความท้าทายของผู้ประกอบการในการบริหารจัดการข้อมูลให้มีประสิทธิภาพ จากปัจจัยดังกล่าว ส่งผลให้การพัฒนานี้ในขั้นต่อไป มีแนวโน้มมุ่งเน้นไปที่การพัฒนาโครงการดาต้าเซ็นเตอร์มากขึ้น ซึ่งเป็นการวางโครงสร้างพื้นฐานด้านไอทีที่มีบทบาทสำคัญต่อความสำเร็จของอุตสาหกรรมยุค 4.0 เพื่อให้การเชื่อมโยงการสื่อสารสามารถบูรณาการข้อมูลแบบเรียลไทม์และสร้างความโดดเด่นเหนือคู่แข่งทางธุรกิจได้ โดยในปี 2561 บริษัทฯได้รุกตลาดดาต้าเซ็นเตอร์ โดยประกาศความร่วมมือกับ “กลุ่มเอสที เทเลมีเดีย โกลบอล ดาต้า เซ็นเตอร์ (STT GDC)” ผู้ให้บริการดาต้าเซ็นเตอร์ชั้นนำจากสิงคโปร์ที่มีความเชี่ยวชาญและมีศักยภาพสูง พร้อมด้วยองค์ความรู้และประสบการณ์ในการให้บริการดาต้าเซ็นเตอร์ด้วยมาตรฐานระดับโลก เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าในอนาคต

### 4.2 ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ

การให้บริการดาต้าเซ็นเตอร์แบบ Co-location คือการบริการให้เช่าพื้นที่รับฝากเซิร์ฟเวอร์และอุปกรณ์คอมพิวเตอร์ฮาร์ดแวร์ เพื่อใช้เป็นศูนย์หลัก (Main Site) และศูนย์สำรอง (Back Up Site) แก่ผู้มาใช้บริการ เพื่อบริหารจัดการศูนย์ข้อมูลขององค์กร หรือเพื่อให้บริการศูนย์ข้อมูลแก่ลูกค้าภายนอกที่เป็นรายย่อย โดยมุ่งเน้นการให้บริการที่มีมาตรฐาน และมีความปลอดภัยในระดับสูง ซึ่งรวมถึงระบบจ่ายไฟฟ้าสำรองที่ทำให้เซิร์ฟเวอร์ทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพต่อเนื่องตลอด 24 ชั่วโมง ระบบควบคุมความเย็นและความชื้นที่จะควบคุมอุณหภูมิให้เหมาะสมกับ

อุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ต่างๆเพื่อให้อุปกรณ์ได้ทำงานอย่างมีประสิทธิภาพและยืดอายุการใช้งาน และระบบความปลอดภัยเพื่อปกป้องและดูแลความปลอดภัยของข้อมูลในระดับสูงสุด ทั้งนี้ การลงทุนพัฒนาด้านดาต้าเซ็นเตอร์ ต้องมีความเหมาะสมและสอดคล้องกันระหว่างทำเลที่ตั้งและระบบโครงสร้างพื้นฐานของโครงการ พร้อมทั้งทีมผู้พัฒนาที่เกี่ยวข้อง และระบบรักษาความปลอดภัยของศูนย์ข้อมูลที่เข้มงวด ในปัจจุบัน ดาต้าเซ็นเตอร์จะต้องสามารถรองรับและตอบสนองความต้องการของลูกค้า เพิ่มขีดความสามารถในการขยายการให้บริการ และที่สำคัญคือมีระบบรักษาความปลอดภัยของข้อมูล เพื่อตอบสนองความต้องการที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว

ดาต้าเซ็นเตอร์ ถือว่ามีบทบาทและความสำคัญกับการเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยีทั้งหมดในปัจจุบัน นอกจากจะเป็นศูนย์การจัดเก็บและขับเคลื่อนการทำงานของข้อมูลแล้ว ดาต้าเซ็นเตอร์ยังมีส่วนสำคัญที่จะช่วยขับเคลื่อนเสถียรภาพและความมั่นคงขององค์กร โดยในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ความก้าวหน้าของเทคโนโลยี ทำให้ดาต้าเซ็นเตอร์ได้รับการปรับปรุงให้ทันสมัยขึ้น โดยมีขนาดเล็กลง ประสิทธิภาพสูง และใช้งานได้ง่ายขึ้นเพื่อรองรับความต้องการของตลาดในยุคดิจิทัล

#### 4.3 การตลาดและสถานะการแข่งขัน

##### ภาวะอุตสาหกรรมโดยรวม

ปัจจุบันตลาดดาต้าเซ็นเตอร์ในประเทศไทยมีการใช้งานเติบโตต่อเนื่องเฉลี่ยปีละ 15-20% ผู้ให้บริการดาต้าเซ็นเตอร์ในประเทศไทยมีผู้ให้บริการรายใหญ่หลายราย จากกลุ่มเทเลคอมและ ISP โอเปอเรเตอร์ ไม่ว่าจะเป็น บมจ. แอดวานซ์ อินโฟร์ เซอร์วิส (เอไอเอส) บมจ. อินเทอร์เน็ต คอมมิวนิเคชั่น (ILINK) บมจ. ซีเอส ล็อกซอินโฟ (CSL) บมจ. อินเทอร์เน็ตประเทศไทย (INET) บริษัท เอ็นทีทีคอมมิวนิเคชั่นส์ จำกัด (NTT) บริษัท ทีซีที เทคโนโลยี จำกัด (TCC Tech) บมจ. ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (WHA) บริษัท ทรูไอทีซี จำกัด หรือจะเป็นดาต้าเซ็นเตอร์ที่เกิดจากที่หลายบริษัทร่วมลงทุนเช่น บริษัท ซุปเปอร์เนป (ประเทศไทย) จำกัด (SUPERNAP) ทั้งนี้จากพฤติกรรมการใช้ดาต้าเซ็นเตอร์ที่เติบโตสูงในองค์กรภาคธุรกิจจะสนับสนุนให้ผู้ให้บริการและโพรไวเดอร์เติบโตต่อเนื่อง โดยฐานลูกค้ากลุ่มไอซีทีหลัก ๆ คือ ผู้ให้บริการคลาวด์เซอร์วิส อินเทอร์เน็ต มีเดีย สถาบันการเงิน โทรคมนาคม ภาครัฐ และกลุ่มผู้ให้บริการโซลูชันด้านระบบไอทีให้กับองค์กรต่าง ๆ ทั้งนี้โดยภาพรวม การที่มีผู้ให้บริการจำนวนมากในตลาดย่อมเป็นเรื่องที่ดีต่อผู้ใช้และอุตสาหกรรมในระยะยาว เนื่องจากจะเกิดการแข่งขันในด้านราคา ด้านการบริการ รวมไปถึงด้านความรู้ความสามารถของบุคลากรในอุตสาหกรรม

##### กลยุทธ์ทางธุรกิจโดยรวม

บริษัทวางเป้าหมายผู้นำในการพัฒนาและบริหารจัดการดาต้าเซ็นเตอร์ที่ทันสมัยและรองรับความต้องการของลูกค้าได้สูงสุดในประเทศไทย โดยใช้เทคโนโลยีและความเชี่ยวชาญขั้นสูงจากกลุ่มเอสที เทเลมีเดีย โกลบอล ดาต้า เซ็นเตอร์ ซึ่งมีเสถียรภาพและความปลอดภัยได้มาตรฐานระดับสากล เพื่อรองรับความต้องการของผู้ประกอบการขนาดใหญ่ทั้งในประเทศและต่างประเทศ ส่งผลให้ บริษัทวางระบบการบริหารจัดการที่ทันสมัยได้มาตรฐาน มีพันธมิตรมีอาชีพดูแลพัฒนาระบบและโครงสร้างพื้นฐาน รวมถึงการใส่ใจกับการประหยัดพลังงาน เพื่อเสริมสร้างความมั่นใจต่อคุณภาพการให้บริการ ทั้งนี้บริษัทมีแนวทางการทำการตลาดล่วงหน้ากับพันธมิตรเพื่อเจาะลูกค้ารายใหญ่ทั้งในและต่างประเทศให้เข้ามาใช้บริการ ซึ่งลูกค้าที่มองหาดาต้าเซ็นเตอร์สเกลนี้ คือกลุ่มที่มีฐานข้อมูลจำนวนมาก ใช้คลาวด์คอมพิวติ้ง เช่น มหาวิทยาลัย โรงพยาบาล กลุ่มธุรกิจมีเดีย และสถาบันการเงินต่าง ๆ เป็นต้น ทั้งนี้ตลาดดาต้าเซ็นเตอร์ ถือเป็นธุรกิจที่น่าจับตามอง จากแนวโน้มองค์กรหลายแห่งที่ทรานส์ฟอร์มเริ่มแตกธุรกิจใหม่ที่ใช้เทคโนโลยีขับเคลื่อน หันมาให้ความสำคัญกับการพัฒนาระบบประมวลผล และบริหารจัดการข้อมูลผ่านศูนย์ข้อมูลอย่างมีประสิทธิภาพ โดยเฉพาะองค์กรที่มุ่งเน้นการพัฒนาเพื่อรองรับอุตสาหกรรมที่ต้องใช้เทคโนโลยีดิจิทัลขั้นสูงตามนโยบายของรัฐบาล

#### 4.4 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

สำหรับการทำธุรกิจดาต้าเซ็นเตอร์ของบริษัทร่วมทุนภายใต้กลุ่มบริษัทได้วางมาตรฐานรองรับการปฏิบัติการในระดับสูงสุด ที่มีเสถียรภาพในการเก็บรักษาข้อมูล และอุปกรณ์เซิร์ฟเวอร์ต่าง ๆ ภายใต้การจัดวางสภาวะแวดล้อมที่ปลอดภัย มีความยืดหยุ่นสูง สอดคล้องกับแนวปฏิบัติที่ดีที่สุดตามมาตรฐานของกลุ่มอุตสาหกรรม

จากความร่วมมือในการร่วมทุนระหว่าง บริษัทและกลุ่มเอสที เทเลมีเดีย โกลบอล ดาต้า เซ็นเตอร์ บริษัทร่วมทุนจึงมีบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถด้านการพัฒนาโครงการศูนย์ข้อมูล รวมถึงแหล่งเงินทุนและผู้ที่มีส่วนร่วมในการพัฒนาทั้งหมด สำหรับการสร้างอาคารดาต้าเซ็นเตอร์นั้น การติดตั้งโครงข่ายใยแก้วนำแสง ระบบไฟฟ้า ระบบรักษาความปลอดภัยและระบบพลังงานสำรอง ถือเป็นโครงสร้างพื้นฐานหลักในการพัฒนาโครงการ โดยบริษัทวางแผนการลงทุนสร้างโครงสร้างพื้นฐานที่มีความยืดหยุ่น เพื่อให้ทันกับการเปลี่ยนแปลงเวิร์กโหลดที่รวดเร็ว โดยโครงการดังกล่าวสามารถรองรับการให้บริการเอสเอ็มอีจนถึงองค์กรขนาดใหญ่ในการจัดการทรัพยากรได้สะดวก ซึ่งช่วยเพิ่มขีดความสามารถแข่งขันขององค์กรในการประมวลผล และเป็นการเพิ่มทางเลือกให้กับผู้ใช้ในประเทศและต่างประเทศที่สนใจการใช้บริการพื้นที่จัดเก็บข้อมูล ที่อำนวยความสะดวกในการสื่อสารเข้าถึงเจ้าหน้าที่ได้อย่างรวดเร็ว ซึ่งจะช่วยลดต้นทุนค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการข้อมูล และสามารถตอบโจทย์ความต้องการที่หลากหลายได้ครบวงจร

#### 4.5 งานระหว่างการพัฒนา

สำหรับโครงการพัฒนาดาต้าเซ็นเตอร์ บริษัทร่วมทุนได้ประมาณการงบลงทุนกว่า 7.3 พันล้านบาท บนพื้นที่ยุทธศาสตร์ขนาด 16 ไร่ในกรุงเทพฯ คาดว่าจะสามารถเริ่มเปิดให้บริการได้ในปี 2563 โดยมีแผนทยอยเปิดให้บริการเป็นเฟส ด้วยการวางระบบโครงสร้างพื้นฐานของดาต้าเซ็นเตอร์ที่ดี โครงการจึงสามารถขยายกำลังการให้บริการได้ตามความต้องการของตลาดที่เติบโตอย่างรวดเร็วในปัจจุบัน และในอนาคตคาดว่าจะมีการวางแผนลงทุนดาต้าเซ็นเตอร์แห่งใหม่เพิ่มเติมเพื่อรองรับความต้องการของตลาดอีกด้วย

นอกจากนี้ ทางบริษัทอยู่ระหว่างการดำเนินการขอรับสิทธิประโยชน์ส่งเสริมการลงทุน (BOI) จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน เพื่อประกอบกิจการเซตดาต้าเซ็นเตอร์ เพื่อพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานเทคโนโลยีสารสนเทศ ตามมาตราแห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน

### 5. กลุ่มธุรกิจ “สมาร์ทโซลูชัน”

#### 5.1 ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

สำหรับกลุ่มสมาร์ทโซลูชัน เป็นการลงทุนในธุรกิจแนวใหม่ที่ใช้เทคโนโลยีในการเชื่อมโยงและผสมผสานบริการที่หลากหลาย ผ่านการพัฒนา ร่วมกับพันธมิตรเชิงกลยุทธ์ เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มจากการแบ่งปันทรัพยากร ความรู้ความเชี่ยวชาญ เทคโนโลยี และฐานลูกค้าร่วมกัน ทั้งนี้ บริษัทได้เล็งเห็นการขยายตัวของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ประกอบการพัฒนาโครงการแบบผสมผสาน มีฟังก์ชันและองค์ประกอบที่เป็นเทคโนโลยีทันสมัยตอบรับไลฟ์สไตล์ผู้บริโภคยุคใหม่ มีแนวโน้มในการเติบโตที่ดี บริษัทจึงวางแผนต่อยอดและพัฒนาโซลูชันให้เกิดประโยชน์ผ่านเทคโนโลยีดิจิทัลโดยรุกตลาดเข้าจับมือร่วมทุนกับ “จัสท์โค” (JustCo) ผู้ให้บริการโคเวิร์คกิงสเปซระดับพรีเมียมที่ใหญ่ที่สุดในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ซึ่งมีความเชี่ยวชาญเรื่องการวิเคราะห์ข้อมูล เทคโนโลยีเกี่ยวกับสถานที่ทำงาน และการบริหารจัดการกลุ่มลูกค้าสมาชิก พร้อมฐานลูกค้าที่กว้างขวางในระดับภูมิภาค

#### 5.2 ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ

การประกอบธุรกิจโคเวิร์คกิงสเปซ หรือ การเปิดให้เช่าพื้นที่ทำงานร่วม ถือเป็นทางเลือกจากการทำเซอร์วิสอพฟิศแบบดั้งเดิมซึ่งเป็นธุรกิจที่จับกลุ่มลูกค้ารายเล็ก โดยมีข้อแตกต่างคือการให้ความสำคัญกับฟังก์ชัน และเทคโนโลยีในการออกแบบด้วยดีไซน์ที่ยืดหยุ่นคล่องตัว พร้อมจัดสรรสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน รองรับขนาดองค์กรที่หลากหลาย ทำให้ลูกค้าที่มาใช้บริการโคเวิร์คกิงสเปซ ไม่ต้องเช่าแบบกันห้องก็

ได้ สามารถเลือกเช่าแบบ “Hot Desk” ซึ่งเป็นโต๊ะทำงานกลางที่ใครก็สามารถมาใช้ได้ ซึ่งเหมาะสำหรับหน่วยงานที่ไม่ได้เข้าใช้สถานที่ตลอดเวลา ทำให้สามารถใช้พื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด หรือหากกรณีมีนัดประชุมก็สามารถเช่าเป็นห้องได้ อีกทั้งจุดเด่นของโคเวิร์คกิ้งสเปซคือ แนวคิดการสร้างสมดุลการทำงานกับการพักผ่อน ทำให้มีการจัดวางส่วนกลางที่รองรับการทำงานของคนรุ่นใหม่ด้วยวีรียูเอ็กซ์ เซอร์วิส มุมกาแฟ การตกแต่งดีไซน์ให้มีความทันสมัยรูปแบบเดิมของออฟฟิศทั่วไปอย่างชัดเจน โดยสร้างสภาพแวดล้อมที่เกื้อหนุนเสริมสร้างคอมมูนิตี้ที่สมาชิกสามารถมาพูดคุยสร้างปฏิสัมพันธ์ สร้างเน็ตเวิร์คกิ้งใหม่ ๆ เชื่อมโยงธุรกิจทุกรูปแบบเข้าด้วยกัน จัดกิจกรรมสัมมนา เวิร์คช็อป แลกเปลี่ยนวิธีการทำงาน และแนวความคิดเพื่อมองหาโอกาสต่อยอดธุรกิจให้ก้าวไกลไปกว่าเดิม พร้อมกับมีเครือข่ายหลายสาขาหลายทำเลเพื่อดึงดูดผู้เช่าด้วยอุปสรรคสามารถนั่งทำงานได้หลายที่ ซึ่งถือเป็นความได้เปรียบที่เหนือกว่าการเช่าเซอร์วิสออฟฟิศแบบเดิม

สำหรับความร่วมมือทางธุรกิจกับจัสโก้ นั้น ปัจจุบัน บริษัทได้เปิดให้บริการโคเวิร์คกิ้งสเปซสาขาแรกในกรุงเทพฯ เป็นทางการที่ อาคาร เอไอเอ สาทร ทาวเวอร์ โดยมีพื้นที่ให้บริการสองชั้น รวมขนาดพื้นที่ทั้งหมด 3,200 ตารางเมตร และสาขาที่สองที่ตึกแคปปิตอล ทาวเวอร์ ออลซีซั่นสเพลส บนพื้นที่ให้บริการขนาด 3,636 ตารางเมตร

### 5.3 การตลาดและสถานะการแข่งขัน

#### ภาวะอุตสาหกรรมโดยรวม

จากกระแสการเติบโตอย่างสูงของธุรกิจขนาดเล็กและสตาร์ทอัพใหม่ ๆ ทำให้เกิดความต้องการสถานที่ทำงานรูปแบบใหม่ที่มีความยืดหยุ่นสูง ส่งเสริมให้ทำงานร่วมกันอย่างมีประสิทธิภาพผ่านการใช้เทคโนโลยีสมัยใหม่ และสร้างคอมมูนิตี้ให้ผู้ประกอบการขยายผลทางธุรกิจ ส่งผลให้ผู้ให้บริการโคเวิร์คกิ้งสเปซหลายรายในตลาดปัจจุบัน อาทิ โกลฟิช (GlowFish) เดอะไฮฟ์ (The Hive) ฮับบา (Hubba) สเปซ (Spaces) เดอะเกรทรูม (The Great Room) รีจิส (Regus) ทั้งนี้พัฒนาการของตลาดยังอยู่ในระยะเริ่มต้น โดยมีภาพรวมอยู่ที่ขนาด 35,000-40,000 ตารางเมตรในปี 2560 และจะเติบโตในอัตราก้าวกระโดดภายในปี 2563

โดยภาพรวมคาดว่า ธุรกิจโคเวิร์คกิ้งสเปซจะเป็นองค์ประกอบที่สำคัญของตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ และมีศักยภาพในการขยายตัวได้อีกมากจากแนวโน้มคนทำงานในกลุ่มฟรีแลนซ์หรือทำงานอิสระที่มีสัดส่วนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง กลุ่มธุรกิจสตาร์ทอัพ ที่ต้องการมุมมองสร้างสรรค์งาน รวมถึงกลุ่มวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (เอสเอ็มอี) ซึ่งภาครัฐได้กำหนดมาตรการส่งเสริมเพื่อพัฒนาขีดความสามารถในการแข่งขันให้เพิ่มขึ้นพร้อมปรับตัวเข้าสู่ยุค 4.0 ขณะที่องค์กรธุรกิจขนาดใหญ่หลายแห่งก็ให้ความสนใจกับโคเวิร์คกิ้งสเปซ เพื่อสร้างพลังให้พนักงานด้วยบรรยากาศการทำงานที่สร้างสรรค์และร่วมมือกันมากขึ้น นอกจากนี้ยังสามารถลดค่าใช้จ่ายทางด้านอาคารสำนักงานจากการใช้พื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด คาดว่าภาพรวมการแข่งขันระหว่างผู้ให้บริการโคเวิร์คกิ้งสเปซจะทวีความเข้มข้น จากการที่มีการเปิดพื้นที่บริการมากขึ้นและขยายพื้นที่ให้เข้าใหม่ขนาดใหญ่ขึ้น พร้อมขยายธุรกิจเข้าไปในพื้นที่ที่เป็นทำเลทองและย่านไลฟ์สไตล์ที่โดดเด่นมากขึ้น

#### กลยุทธ์ทางธุรกิจโดยรวม

จากกระแสวัฒนธรรมแห่งการแบ่งปันภายใต้เทรนด์ใหม่ Sharing Economy เป็นที่นิยมอย่างแพร่หลาย ส่งผลให้เกิดความเปลี่ยนแปลงและการพัฒนาสินค้าและบริการในหลากหลายอุตสาหกรรมในปัจจุบัน บริษัทเชื่อว่ากลยุทธ์การลงทุนในโคเวิร์คกิ้งสเปซนั้นสอดคล้องกับเมกะเทรนด์ที่สามารถสร้างโอกาสในการเติบโตและต่อยอดธุรกิจให้กับกลุ่มบริษัทได้เป็นอย่างดี ด้วยการนำเสนอประสบการณ์ใหม่ให้กับกลุ่มคนทำงานรุ่นใหม่ นักท่องเที่ยวเชิงธุรกิจ และองค์กรธุรกิจทุกขนาดในประเทศไทยได้สัมผัสบรรยากาศการทำงานแบบใช้พื้นที่ร่วมกัน บนแนวคิดการออกแบบให้ชีวิตและการทำงานให้ไปด้วยกันมากขึ้น โดยแฝงความสนุกสนาน มีชีวิตชีวา มีปฏิสัมพันธ์กัน และกระตุ้นความคิดสร้างสรรค์ใหม่ ๆ โดยบริษัทวางแผนเชิงรุกในการขยายสาขาอย่างต่อเนื่องในพื้นที่พรีเมียมโลเคชัน เพื่อก้าวสู่ความเป็นผู้นำการให้บริการโคเวิร์คกิ้งสเปซในประเทศไทยและอาเซียน

ทั้งนี้ ความร่วมมือกับจัสโก้ นั้น ถือเป็นการเพิ่มเติมแพลตฟอร์มการให้บริการออฟฟิศแบบทันสมัยครบวงจร สำหรับลูกค้าปัจจุบันในกลุ่มองค์กรบริหารเพื่อการค้าอุตสาหกรรม อีกทั้งยังถือเป็นอีกก้าวหนึ่งที่สำคัญในการต่อยอดธุรกิจของไทคอน เพื่อมุ่งไปสู่แนวทาง การยึดลูกค้า



เป็นศูนย์กลาง (Customer-Centric) ในการวางระบบบริหารจัดการที่ตอบสนอง เข้าถึงและเสริมสร้างประสบการณ์ที่ดีให้กับลูกค้า ผ่านการใช้เทคโนโลยีด้านการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงลึก การพัฒนาแอปพลิเคชัน และโปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่สนับสนุนการทำงานและตอบโจทย์ผู้ประกอบการ เพื่อเสริมสร้างเครือข่ายทางธุรกิจให้กว้างขวางขึ้น

#### 5.4 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

โคเวิร์คกิ้งสเปซจัดเป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนสูง ต้องมีเครือข่ายหลายสาขา บนทำเลที่เป็นไพรรมิเลจชั้นเดินทางสะดวกเข้าถึงง่าย สำหรับสเกลพื้นที่ในการพัฒนาแต่ละสาขานั้นมีทั้งขนาดกลาง 1,000-3,000 ตารางเมตร และขนาดใหญ่ตั้งแต่ 3,000-8,000 ตารางเมตร ทุก ๆ สิ่งที่ใช้ในออฟฟิศจำเป็นต้องมีการบริหารจัดการที่ดี มีทีมงานซัพพอร์ตอยู่เบื้องหลังทั้งการแก้ปัญหา การบำรุงรักษา การอัปเดตแอปพลิเคชัน และโปรแกรมคอมพิวเตอร์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งผู้ประกอบการจะต้องวางแผนทางควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่ดี สำหรับรูปแบบการหารายได้ของโคเวิร์คกิ้งสเปซนั้น มาจากการเพิ่มจำนวนสมาชิกทั้งในกลุ่มลูกค้าองค์กร และกลุ่มลูกค้ารายย่อยทั่วไป ด้วยแพ็คเกจที่ยืดหยุ่นตามความต้องการใช้งานทั้งในส่วนสตูดิโอ หรือพื้นที่ Hot Desk พร้อมห้องประชุม พื้นที่จัดอีเวนต์ คาเฟ่ และมุมสนทนาการโดยสมาชิกมีความยืดหยุ่นสามารถทำสัญญาเช่ารายเดือน หรือสัญญาเช่าระยะยาว 1-3 ปี

#### 5.5 งานระหว่างการพัฒนา

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 สาขาติ๊กแคปปิตอล ทาวเวอร์ ได้เปิดให้บริการเฟส 1 พื้นที่โดยรวมประมาณ 1,800 ตารางเมตร ส่วนเฟส 2 กำลังอยู่ในช่วงก่อสร้างและตกแต่งภายใน ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2562 นอกจากนี้ บริษัทฯ อยู่ระหว่างการดำเนินการเพื่อเตรียมลงทุนเปิดสาขาแห่งที่ 3 ในโครงการสามย่านมิตรทาวน์ บนพื้นที่จำนวน 4 ชั้น รวม 8,000 ตารางเมตร ซึ่งถือเป็นสาขาที่ใหญ่ที่สุดในไทย มีกำหนดเปิดบริการพร้อมกันกับโครงการสามย่านมิตรทาวน์ก่อสร้างเสร็จภายในปลายปี 2562

## ปัจจัยความเสี่ยง

### 1. ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจโดยรวม

#### 1.1 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ การเมืองภายในประเทศ

ในภาวะที่บรรยากาศการลงทุนในประเทศไทยยังไม่มี ความชัดเจนอันเนื่องมาจากความไม่แน่นอนทางการเมือง ความต้องการโรงงานหรือคลังสินค้าให้เช่าก็อาจจะไม่ขยายตัวหรือขยายตัวในอัตราที่ต่ำกว่าปกติ อย่างไรก็ตาม บริษัทตระหนักรู้ในความเสี่ยงดังกล่าว และได้ดำเนินการเพื่อช่วยลดทอนผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับบริษัท อาทิเช่น ติดตามสถานการณ์ของลูกค้านำอย่างใกล้ชิด กระชับความสัมพันธ์กับลูกค้าปัจจุบันอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ และเร่งสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายใหม่ๆ นอกจากนี้บริษัทยังมีนโยบายควบคุมปริมาณการก่อสร้างอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าใหม่ให้เป็นไปตามความต้องการของตลาดในแต่ละช่วงเวลา เพื่อมิให้จำนวนของอาคารและพื้นที่ให้เช่าคงเหลือมากเกินไป

ทั้งนี้ บริษัทคาดว่ามาตรการพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) ของภาครัฐจะช่วยส่งเสริมภาวะการลงทุนทางตรงจากต่างประเทศในอนาคต รวมถึงช่วยเพิ่มปริมาณความต้องการโรงงานและคลังสินค้าในประเทศโดยรวมอีกด้วย

#### 1.2 ความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

บริษัทประกอบธุรกิจเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าในการอุตสาหกรรมซึ่งต้องใช้เงินลงทุนปริมาณสูงในการซื้อที่ดินและก่อสร้าง เงินลงทุนส่วนหนึ่งเป็นเงินกู้ยืมมาจากสถาบันการเงินและการออกหุ้นกู้โดยบริษัท ต้นทุนของเงินกู้ยืมเหล่านั้นก็คือดอกเบี้ยซึ่งผันผวนไปตามอัตราดอกเบี้ยในตลาดเงิน อย่างไรก็ตาม บริษัทมีเพียงหนี้สินและหุ้นกู้ที่อยู่ในสกุลเงินบาทเท่านั้น

ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยจะส่งผลกระทบต่อบริษัทมากที่สุดหากบริษัทมีภาระหนี้ที่ต้องชำระดอกเบี้ยในอัตราลอยตัว ในปีที่ผ่านมาบริษัทใช้กลยุทธ์ชำระคืนหนี้ที่เป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อช่วยลดภาระดอกเบี้ยซึ่งส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยเป็นแบบลอยตัว โดยมาใช้วิธีการออกหุ้นกู้ ซึ่งมีระยะเวลาครบกำหนดหลากหลายแตกต่างกัน หุ้นกู้ส่วนมากมีอัตราดอกเบี้ยเป็นแบบคงที่ เพื่อบริหารภาระดอกเบี้ยของบริษัทให้ได้ประสิทธิภาพสูงสุด และเป็นไปตามกรอบนโยบายการเงิน (Treasury Policy) ของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 บริษัทมีภาระหนี้คงเหลืออยู่ไม่มาก ซึ่งหมายความว่าความเสี่ยงของบริษัทจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ยได้ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

#### 1.3 ความเสี่ยงจากการลงทุนในโครงการในอนาคต

บริษัทมีความเสี่ยงจากการลงทุนในโครงการในอนาคตที่ไม่ประสบผลสำเร็จ ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อรายได้หรือกระทบความมั่นคงทางการเงินของบริษัทในระยะยาว ปัจจุบันบริษัทมีวิธีการบริหารความเสี่ยงนี้โดยเพิ่มการพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าตามความต้องการเฉพาะของผู้เช่า (Built-to-Suit) เพิ่มการพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าซึ่งได้มีการเช่าไว้ก่อน (Pre-lease) จำกัดขนาดของเงินลงทุนในแต่ละโครงการของบริษัทมิให้มากจนอาจสร้างความเสียหายให้กับโครงสร้างทางการเงินของบริษัทได้ในกรณีที่โครงการไม่ได้รับผลสำเร็จ นอกจากนี้บริษัทยังควบคุมสัดส่วนของเงินลงทุนที่ใช้พัฒนาอาคารแต่ละประเภทให้เป็นไปในทิศทางเดียวกันกับความต้องการของตลาด และควบคุมสัดส่วนของเงินลงทุนในแต่ละจังหวัดไม่ให้เกิดการกระจุกตัวในพื้นที่ใดพื้นที่หนึ่งอีกด้วย

### 2. ความเสี่ยงของธุรกิจพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์

#### 2.1 ความเสี่ยงจากสัญญาเช่าระยะสั้น

จากการที่สัญญาเช่าโรงงาน/คลังสินค้าของบริษัทส่วนใหญ่มีอายุ 3 ปี (โดยมีทางเลือกในการต่อสัญญา) จึงอาจทำให้นักลงทุนกังวลว่าบริษัทจะได้รับผลกระทบหากลูกค้าไม่ต่อสัญญาเช่า

อย่างไรก็ดี โดยทั่วไปเมื่อลูกค้าเริ่มทำการผลิตแล้วมักจะไม่นำย้ายออกจากโรงงานของบริษัท นอกจากนี้การที่บริษัทมีโรงงาน/คลังสินค้าให้เช่าในหลายทำเลที่ตั้ง อีกทั้งผู้เช่าก็เป็นผู้ประกอบการในธุรกิจที่หลากหลาย และมาจากหลายประเทศ จึงเป็นการกระจายความเสี่ยงของการยกเลิกสัญญาของผู้เช่า นอกจากนี้ โรงงาน/คลังสินค้าของบริษัทยังถูกออกแบบมาเป็นแบบมาตรฐาน และอยู่ในพื้นที่ที่ได้รับความนิยมจากผู้เช่า ดังนั้น หากมีการยกเลิกสัญญาของผู้เช่า บริษัทจะสามารถหาผู้เช่าใหม่ได้ไม่ยาก การที่บริษัทมีนโยบายควบคุมปริมาณการก่อสร้างอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าใหม่ให้สอดคล้องกับความต้องการของตลาด ทำให้บริษัทสามารถเสนอผู้เช่าเพื่อขยายอายุของสัญญาเช่าให้เกินกว่า 3 ปีได้อีกด้วย

## 2.2 ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่า

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 ลูกค้าที่เช่าโรงงานของบริษัทร้อยละ 38 เป็นผู้ประกอบการจากประเทศญี่ปุ่น โดยมีสัดส่วนร้อยละ 34 เป็นผู้ผลิตชิ้นส่วนยานยนต์ และร้อยละ 29 เป็นผู้ผลิตชิ้นส่วนในกลุ่มอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์/เครื่องใช้ไฟฟ้า ในขณะที่ลูกค้าที่เช่าคลังสินค้าของบริษัทร้อยละ 30 เป็นผู้ประกอบการจากประเทศเยอรมนี

โดยมีสัดส่วนร้อยละ 54 เป็นผู้ให้บริการโลจิสติกส์ ดังนั้นหากมีการลดลงของการลงทุนในอุตสาหกรรมดังกล่าว และมีการลดลงของการลงทุนจากประเทศญี่ปุ่นและจากประเทศเยอรมนี ก็อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของบริษัท

อย่างไรก็ตาม บริษัทเชื่อว่าผลกระทบดังกล่าวมีไม่มาก ถึงแม้ว่าลูกค้าของบริษัทในกลุ่มอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์/เครื่องใช้ไฟฟ้า จะย้ายออกไปทำการผลิตสินค้าในประเทศอื่น ๆ ที่มีอัตราค่าจ้างแรงงานต่ำกว่าของประเทศไทยและมีสิทธิประโยชน์ทางการค้าระหว่างประเทศที่ประเทศไทยไม่มี แต่ก็ไม่ได้ย้ายออกไปเสียทั้งหมดโดยย้ายเฉพาะสายการผลิตชิ้นส่วนที่มีการใช้แรงงานมากเท่านั้น รัฐบาลไทยมีนโยบายส่งเสริมการลงทุนจากต่างประเทศในอุตสาหกรรมที่มีการใช้เทคโนโลยีขั้นสูงในการผลิต ให้ผู้ประกอบการย้ายฐานเข้ามาผลิตสินค้าและบริการในประเทศไทย ซึ่งอุตสาหกรรมเหล่านั้นจะเข้ามาแทนที่อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์/เครื่องใช้ไฟฟ้าที่มีการใช้แรงงานในการผลิตมาก ทำให้มีความต้องการเช่าโรงงานต่อจากลูกค้าในกลุ่มอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์/เครื่องใช้ไฟฟ้า ที่ย้ายออกไป นอกจากนี้ กลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ยังเป็นอุตสาหกรรมที่มีแนวโน้มการเติบโตที่ดี จากการย้ายฐานการผลิตของผู้ผลิตรายใหญ่มายังประเทศไทย ส่งผลให้ความต้องการชิ้นส่วนยานยนต์มีโอกาสเติบโตได้อีก

นอกจากความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของกลุ่มอุตสาหกรรมที่เช่าโรงงานแล้ว ธุรกิจผู้ให้บริการโลจิสติกส์เป็นธุรกิจที่มีสัดส่วนการเช่าคลังสินค้าของบริษัทสูงที่สุด อย่างไรก็ดี บริษัทเชื่อว่าผลกระทบดังกล่าวจะมีไม่มากนัก เนื่องจากบริษัทในกลุ่มผู้ให้บริการโลจิสติกส์มีการให้บริการจัดเก็บ และ/หรือขนส่งสินค้าที่หลากหลายและไม่มีความเกี่ยวข้องกัน ตัวอย่างเช่น ชิ้นส่วนยานยนต์ เครื่องใช้ไฟฟ้า ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ สินค้าอุปโภค-บริโภค เอกสาร สินค้าเพื่อสุขภาพและความงาม สารเคมีต่างๆ เป็นต้น

สำหรับการลงทุนจากประเทศญี่ปุ่นนั้น ผู้ประกอบการจากประเทศญี่ปุ่นเป็นผู้ลงทุนอันดับหนึ่งในประเทศไทย จึงเป็นเหตุให้บริษัทซึ่งมีส่วนแบ่งการตลาดของโรงงานสำเร็จรูปสูงที่สุดและเป็นผู้ให้เช่าคลังสินค้ายักษ์ใหญ่ของประเทศมีลูกค้าเช่าโรงงานและคลังสินค้าจากประเทศญี่ปุ่นมากเป็นไปตามสัดส่วน บริษัทมีความเห็นว่าในภูมิภาคเอเชีย ประเทศไทยยังคงเป็นประเทศในลำดับต้นๆ ที่นักลงทุนมีความสนใจเข้ามาลงทุนจากความได้เปรียบในด้านต้นทุนการผลิต ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่าที่มาจากประเทศญี่ปุ่นจึงเป็นความเสี่ยงที่รับได้

นอกจากนั้น การที่โรงงานและคลังสินค้าของบริษัทมีลักษณะที่เป็นมาตรฐานเดียวกัน จึงสามารถรองรับความต้องการใช้ของผู้ประกอบการในทุกอุตสาหกรรมและทุกประเทศ

## 2.3 ความเสี่ยงจากการที่เรียกเก็บเงินตามสัญญาเช่าไม่ได้

บริษัทมีขั้นตอนป้องกันความเสี่ยงและมาตรการติดตามเรียกเก็บเงินจากผู้เช่า โดยกำหนดให้พนักงานในแผนกบัญชีมีหน้าที่รับผิดชอบติดตามในเบื้องต้น หลังจากนั้นหากไม่สามารถติดตามเรียกเก็บเงินค่าเช่าจากลูกค้าได้ แผนกบัญชีจะดำเนินการส่งจดหมายทวงถามไปยังลูกค้าเพื่อให้ลูกค้าทำการชำระค่าเช่าที่ค้างอยู่ หากลูกค้ายังไม่ชำระค่าเช่าให้กับบริษัท บริษัทจะมอบหมายให้แผนกกฎหมายดำเนินการทางคดีกับลูกค้าต่อไปโดยส่งจดหมายแจ้งให้ลูกค้ารับทราบด้วย แต่อย่างไรก็ตามที่ผ่านมามีการบริหารจัดการและคำนึงถึงความสัมพันธ์กับลูกค้าเป็นอย่างดี กอปรกับมีนโยบายในการคัดเลือกผู้เช่าที่มีคุณภาพ

#### 2.4 ความเสี่ยงจากการที่โรงงาน/คลังสินค้าบางส่วนที่ว่างอยู่จะไม่มีผู้เช่า

เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวได้อย่างต่อเนื่องตั้งแต่ต้นปี 2561 โดยมีแรงขับเคลื่อนจากอุปสงค์ทั้งในและนอกประเทศ เป็นผลจากการส่งออกสินค้าและการท่องเที่ยวที่ขยายตัวต่อเนื่องตามปริมาณการค้าโลกและเศรษฐกิจประเทศคู่ค้า รวมทั้งการบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนที่ขยายตัวดีขึ้น ด้านปริมาณการส่งออกก็มีการขยายตัวต่อเนื่องในหลายหมวดสินค้า โดยเฉพาะ ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ ชิ้นส่วนยานยนต์ และสินค้าเกษตรแปรรูป ซึ่งสอดคล้องกับทิศทางการเติบโตของปริมาณการค้าโลกและเศรษฐกิจประเทศคู่ค้า

การลงทุนภาคเอกชนมีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้นตามการขยายตัวของการส่งออกสินค้าและการบริโภคในภาคเอกชนซึ่งสะท้อนมาจาก (1) อัตราการใช้กำลังการผลิตที่เพิ่มขึ้นในหลายอุตสาหกรรม อาทิ ยานยนต์ อาหารและเครื่องดื่ม (2) ปริมาณการนำเข้าสินค้าทุนและเครื่องจักรที่เพิ่มมากขึ้น (3) ความต้องการสินเชื่อภาคธุรกิจที่สูงขึ้น (4) แผนการลงทุนของบริษัทขนาดใหญ่ที่ชัดเจนมากขึ้น (5) มาตรการช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยของภาครัฐ เช่น โครงการส่งเสริมวิสาหกิจชุมชนและโครงการปฏิรูปการเกษตร และ (6) มูลค่าการขอรับการส่งเสริมการลงทุนที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง กอปรกับโครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐ โครงการ EEC (Eastern Economic Corridor) และโครงการ PPP (public-private partnership) ที่มีความชัดเจนมากขึ้นซึ่งจะช่วยเพิ่มความเชื่อมั่นให้กับภาคธุรกิจและส่งเสริมบรรยากาศการลงทุน และอาจช่วยดึงดูดการลงทุนจากต่างประเทศเข้ามาที่ประเทศไทยมากขึ้น

จากการที่บริษัทมีโรงงาน/คลังสินค้าตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่หลากหลาย ทำให้บริษัทสามารถรองรับความต้องการของลูกค้าหลายประเภท ไม่ว่าจะเป็นลูกค้าที่ประกอบการในอุตสาหกรรมใด ผลิตภัณฑ์เพื่อทำตลาดภายในหรือต่างประเทศ ทั้งที่เป็นลูกค้าเดิมหรือที่เป็นลูกค้าใหม่ ดังนั้นบริษัทจะยังคงสามารถบริหารจัดการให้โรงงาน/คลังสินค้าบางส่วนที่ว่างอยู่ของบริษัทเป็นที่สนใจของผู้เช่าได้ต่อไป ซึ่งบริษัทมีพื้นที่โรงงาน/คลังสินค้าให้เช่าตลอดจนที่ดินเปล่ารอการพัฒนาในพื้นที่ EEC อยู่จำนวนหนึ่ง

#### 2.5 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้รับเหมาก่อสร้างน้อยราย

การว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างจำนวนน้อยรายให้ทำการก่อสร้างอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าให้กับบริษัทมีความเสี่ยง เนื่องจากหากผู้รับเหมาก่อสร้างรายหนึ่งรายใดที่รับงานเป็นจำนวนมากจากบริษัทเกิดประสบปัญหาซึ่งอาจทำให้การก่อสร้างเป็นไปโดยล่าช้ากว่าที่กำหนดหรือทำให้การก่อสร้างไม่แล้วเสร็จจะส่งผลกระทบต่อบริษัทได้

การก่อสร้างอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าในหลายกรณีจำเป็นต้องว่าจ้างผู้รับเหมาที่มีความรู้ มีประสบการณ์ และมีเทคโนโลยีเฉพาะเพื่อใช้ในการก่อสร้างอาคารที่มีคุณลักษณะพิเศษซึ่งแตกต่างไปจากอาคารหลังอื่นๆ ทำให้ผู้รับเหมาก่อสร้างบางรายได้รับการว่าจ้างให้ก่อสร้างอาคารในจำนวนที่มากกว่าผู้รับเหมาก่อสร้างรายอื่นๆ ซึ่งเป็นเรื่องที่สำคัญสำหรับธุรกิจของบริษัท อย่างไรก็ตาม บริษัทตระหนักดีถึงความเสี่ยงจากการที่ผู้รับเหมาก่อสร้างอาจประสบปัญหาอันจะมีผลกระทบต่อบริษัทได้ จึงได้กำหนดให้บริษัทต้องไม่ว่าจ้างให้ผู้รับเหมาก่อสร้างรายหนึ่งรายได้รับงานก่อสร้างมูลค่าสูง (ตั้งแต่ 200 ล้านบาทขึ้นไป) จากบริษัทจนมีมูลค่าของงานที่อยู่ในมือสูงเกินกว่าร้อยละ 50 ของมูลค่างานก่อสร้างที่ยังไม่แล้วเสร็จ (Work to Complete) ทั้งหมดของบริษัท

#### 2.6 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติและอุบัติเหตุ

ในปี 2554 บริษัทได้รับผลกระทบจากการเกิดอุทกภัยในพื้นที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และปทุมธานี โดยอาคารโรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่าที่อยู่ในพื้นที่ดังกล่าวได้รับความเสียหาย ส่งผลให้ผู้เช่าต้องหยุดการดำเนินธุรกิจ

และไม่สามารถชำระค่าเช่าให้แก่บริษัท รวมทั้งผู้เช่าได้มีการยกเลิกสัญญาเช่าเป็นจำนวนมากและต่อเนื่องกันมาหลังจากนั้นหลายปี ทั้งนี้เหตุอุทกภัยอาจทำให้นักลงทุนมีความกังวลว่าบริษัทมีความเสี่ยงที่จะเผชิญกับเหตุอุทกภัยได้อีกในอนาคต อันจะส่งผลให้บริษัทมีอาคารโรงงานว่างเป็นระยะเวลาหนึ่ง

บริษัทได้มีการทำประกันภัยคุ้มครองความเสียหายที่เกิดกับทรัพย์สิน รวมทั้งการประกันรายได้จากการดำเนินงานหยุดชะงัก (Business Interruption) เพื่อลดผลกระทบหากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวขึ้นอีก ซึ่งแม้บริษัทจะต้องชำระ

ค่าเบี้ยประกันภัยในอัตราที่สูงขึ้นจากเดิม แต่บริษัทสามารถเรียกเก็บค่าเบี้ยประกันภัยจากผู้เช่าที่เช่าโรงงานหรือคลังสินค้าของบริษัทได้ ซึ่งในปัจจุบันค่าเบี้ยประกันภัยดังกล่าวได้ปรับลดมาอยู่ในระดับปกติแล้ว นอกจากนี้ผู้พัฒนามิคมอุตสาหกรรมรวมทั้งเขตอุตสาหกรรม (Logistics Park) ของบริษัท ในพื้นที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และปทุมธานี ได้สร้างแนวคอนกรีตป้องกันน้ำเพิ่ม โดยแนวป้องกันน้ำดังกล่าวจะสามารถช่วยปกป้องทรัพย์สินที่อยู่ในพื้นที่ได้

### 3. ความเสี่ยงของธุรกิจลงทุน พัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์

#### 3.1 ความเสี่ยงจากการลงทุนในต่างประเทศ

ปัจจุบันบริษัทมีการลงทุนในต่างประเทศ ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงที่เกิดจากการผันผวนของเงินตราต่างประเทศ ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 เมื่อเปรียบเทียบสัดส่วนของเงินลงทุนที่เป็นสกุลเงินต่างประเทศกับสินทรัพย์รวมของบริษัทแล้ว ถือว่าอยู่ในระดับต่ำ คือประมาณ 1.3%

การลงทุนระยะยาวในต่างประเทศ บริษัทมีนโยบายการติดตามความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนอย่างต่อเนื่อง โดยประเมินเปรียบเทียบกับความคุ้มค่าของต้นทุนของการใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อป้องกันความเสี่ยงของอัตราแลกเปลี่ยน กับ แนวโน้มและทิศทางของอัตราแลกเปลี่ยนอย่างต่อเนื่อง เพื่อจะปิดความเสี่ยงจากความผันผวนของเงินตราต่างประเทศ

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

บริษัทรวมในประเทศอินโดนีเซียจะทำการก่อสร้างโรงงาน/คลังสินค้าพร้อมให้เช่าโดยเฉลี่ยปีละ 50,000 - 51,000 ตารางเมตร และจะชะลอการก่อสร้างหากมีโรงงาน/คลังสินค้าที่สร้างเสร็จพร้อมให้เช่ามากกว่าจำนวนที่ลูกค้าต้องการ ทั้งนี้เพื่อลดความเสี่ยงจากการไม่มีผู้เช่าโรงงาน/คลังสินค้าที่อยู่ในประเทศอินโดนีเซียอันเนื่องมาจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจของประเทศนั้น

สำหรับความเสี่ยงจากผู้ร่วมลงทุนในต่างประเทศ ปัจจุบันบริษัทควบคุมความเสี่ยงนี้โดยวิธีคัดเลือกผู้ร่วมลงทุนที่มีประสบการณ์ ความพร้อม ความน่าเชื่อถือ และมีจริยธรรมในการทำธุรกิจเป็นที่ยอมรับของตลาดที่บริษัทมีความสนใจต้องการจะเข้าไปลงทุน บริษัทยังมีกระบวนการคัดเลือกผู้ร่วมลงทุนในต่างประเทศที่ให้ความสำคัญกับความสัมพันธ์ระยะยาวด้วย ทั้งนี้เพื่อทำความรู้จัก ตระหนัก และเข้าใจในผู้ร่วมลงทุนแต่ละรายก่อนที่จะตกลงทำการลงทุนร่วมกัน

#### 3.2 ความเสี่ยงจากการทำธุรกิจแข่งขันกับกองทรัสต์

นอกจากบริษัทแล้วยังมีกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (หรือ TREIT) ที่ประกอบธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าเหมือนกันกับบริษัท นักลงทุนอาจเกิดความรู้สึกกังวลว่าจะมีการแข่งขันกันทางธุรกิจระหว่างบริษัทกับกองทรัสต์เพื่อช่วงชิงผู้เช่าและรายได้ค่าเช่า

บริษัทได้รับการว่าจ้างจากกองทรัสต์ฯ ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยมีหน้าที่ในการหาผู้เช่าใหม่ ตลอดจนให้บริการต่างๆ แก่ผู้เช่า ไม่ต่างจากที่บริษัทได้กระทำอยู่แล้วกับอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทเอง การที่บริษัทได้รับการว่าจ้างดังกล่าวจากกองทรัสต์ฯ เป็นการขยายขีดความสามารถในการแข่งขันให้กับบริษัทและกองทรัสต์ฯ จากปริมาณที่เพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทเป็นผู้บริหาร ซึ่งทำให้มีโอกาสเพิ่มขึ้นในทางธุรกิจ มากกว่าที่จะเป็นการสร้างการแข่งขันระหว่างกัน

### 3.3 ความเสี่ยงจากการลงทุนในธุรกิจใหม่

ในปี 2561 บริษัทได้จัดตั้ง บริษัท ไทยคอน เทคโนโลยี จำกัด (TICON Technology) เพื่อประกอบธุรกิจ Data Centre ให้บริการด้านการจัดเก็บข้อมูลที่ทันสมัย และปลอดภัย ในมาตรฐานระดับสากล รองรับความต้องการของผู้ประกอบการขนาดใหญ่ทั้งในประเทศและต่างประเทศ

บริษัท ไทยคอน เทคโนโลยี จำกัด ได้ร่วมทุนกับ เอสที เทเลมีเดีย โกลบอล ดาต้าเซ็นเตอร์ หรือเอสทีที จีดีซี (ST Telemedia Global Data Centres - STT GDC) พันธมิตรระดับโลกที่มีความเชี่ยวชาญในธุรกิจดาต้าเซ็นเตอร์จากประเทศสิงคโปร์ เพื่อธุรกิจดาต้าเซ็นเตอร์ในประเทศไทย บริษัทมีแผนการที่จะนำเอาเทคโนโลยี ความรู้ ความเชี่ยวชาญของทั้งสองบริษัทมาใช้พัฒนาดาต้าเซ็นเตอร์ขนาดใหญ่แห่งแรกบนพื้นที่ยุทธศาสตร์ใจกลางกรุงเทพมหานคร โดยคาดว่าจะพัฒนาและให้บริการได้ภายในปี 2563

นอกจากนี้บริษัทยังได้ลงทุนร่วมกับบริษัท JustCo (Thailand 2) Pte. Ltd. พันธมิตรจากประเทศสิงคโปร์ ผู้ให้บริการโคเวิร์กิงสเปซ (Co-working space) ระดับพรีเมียมอันดับหนึ่งในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ซึ่งจัดที่มีความเชี่ยวชาญ ทั้งด้านการวิเคราะห์ข้อมูล เทคโนโลยีเกี่ยวกับสถานที่ทำงาน และการบริหารจัดการกลุ่มลูกค้าสมาชิก การจัดตั้ง บริษัท จัสท์โค (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจ Co-working office ซึ่งปัจจุบันเปิดดำเนินการแล้ว 2 สาขาในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ โดยสาขาแรกตั้งอยู่ที่อาคาร เอไอเอ สาทร ทาวเวอร์ ถนนสาทรใต้ และสาขาที่สองอยู่ที่ อาคาร แคปปิตอลทาวเวอร์ ใน ออล ซีซั่นส์ เฟลส ถนนวิฑู หลังจากประสบความสำเร็จในการเปิดให้บริการทั้ง 2 สาขา บริษัทมีแผนจะเปิดสาขาเพิ่ม โดยมีเป้าหมายที่จะเปิดให้บริการในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2562

สำหรับความเสี่ยงจากการลงทุนในธุรกิจใหม่ ไม่ว่าจะเป็นการเป็นผู้เล่นรายใหม่ การแข่งขันจากผู้เล่นรายเดิมในตลาด ตลอดจนการเข้าใจถึงความต้องการของลูกค้าในสินค้าและบริการ ปัจจุบันบริษัทควบคุมความเสี่ยงเหล่านี้โดยวิธีวิเคราะห์อัตราการใช้ประโยชน์ของธุรกิจใหม่ โอกาสในการขยายธุรกิจของบริษัท รวมถึงวิธีคัดเลือกผู้ร่วมลงทุนที่มีประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญ ความพร้อม ความน่าเชื่อถือ และมีจริยธรรมในการทำธุรกิจเป็นที่ยอมรับของตลาดในระดับภูมิภาคเอเชีย หรือระดับโลก บริษัทยังมีกระบวนการคัดเลือกผู้ร่วมลงทุนจากต่างประเทศโดยให้ความสำคัญกับความสัมพันธ์ระยะยาวด้วย ทั้งนี้เพื่อทำความรู้จัก ตระหนัก และเข้าใจในผู้ร่วมลงทุนแต่ละรายก่อนที่จะตกลงทำการลงทุนร่วมกัน

## ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

## 1. ที่ดิน โรงงาน และคลังสินค้า

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 บริษัทมีทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ดังนี้

หน่วย : อาคาร

นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม / เขตอุตสาหกรรม	โรงงาน/คลังสินค้า ที่มีสัญญาเช่า	โรงงาน/คลังสินค้า สร้างเสร็จ พร้อมให้เช่า	โรงงาน/คลังสินค้า ที่อยู่ระหว่าง การพัฒนา	รวม	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)
<b>โรงงาน</b>					
นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	1	1	-	2	0.00
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร	15	4	-	19	1,193.37
นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง	29	1	-	30	138.25
นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	4	4	-	8	383.74
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้	5	8	-	13	562.64
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ - อยุธยา	7	16	-	23	874.09
นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง	1	-	-	1	12.98
นิคมอุตสาหกรรมบางปู	2	-	-	2	0.00
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี	1	3	-	4	207.21
เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี	1	6	-	7	375.77
เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร	6	2	-	8	90.76
นิคมอุตสาหกรรมเอเซีย	15	13	-	28	1,008.06
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ - ปราจีนบุรี	1	7	-	8	783.32
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง	-	-	-	-	56.34
ที่ดินระหว่างรอการพัฒนา	-	-	-	-	832.78
<b>รวมโรงงาน</b>	<b>88</b>	<b>65</b>	<b>-</b>	<b>153</b>	<b>6,519.31</b>

**หมายเหตุ :** บริษัทเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและโรงงาน/คลังสินค้าในนิคมอุตสาหกรรม/สวนอุตสาหกรรม/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม/เขตอุตสาหกรรม/เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ และศูนย์คลังสินค้า ตามที่กล่าวข้างต้น ยกเว้นที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง และศูนย์คลังสินค้าบางพลี 2

หน่วย: อาคาร

นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม / เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์/ศูนย์คลังสินค้า	โรงงาน/คลังสินค้า ที่มีสัญญาเช่า	โรงงาน/คลังสินค้า สร้างเสร็จ พร้อมให้เช่า	โรงงาน/คลังสินค้า ที่อยู่ระหว่าง การพัฒนา	รวม	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)
<b>คลังสินค้า</b>					
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน บางนา	20	1	-	21	2,505.42
ศูนย์คลังสินค้าแหลมฉบัง	-	-	-	-	48.56
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน แหลมฉบัง	10	19	-	29	2,003.94
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน วังน้อย 1	5	-	-	5	878.26
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน วังน้อย 2	5	11	-	16	2,373.26
ศูนย์คลังสินค้าอีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (A)	-	-	-	-	0.00
ศูนย์คลังสินค้าอีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (B)	10	2	-	12	142.93
ศูนย์คลังสินค้าอีสเทิร์นซีบอร์ด 2 (A)	7	2	-	9	325.63
ศูนย์คลังสินค้าอีสเทิร์นซีบอร์ด 3	2	6	-	8	777.57
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน ศรีราชา	1	16	-	17	803.29
ศูนย์คลังสินค้าพานทอง 1	4	6	-	10	603.33
ศูนย์คลังสินค้าบางพลี 1	-	-	-	-	1,163.26
ศูนย์คลังสินค้าบางพลี 2	10	-	-	10	1,570.43
ศูนย์คลังสินค้าบางพลี 3	-	-	-	-	908.06
ศูนย์คลังสินค้าบางพลี 4	5	-	-	5	1,153.50
ศูนย์คลังสินค้าบางพลี 5	3	-	-	3	413.16
ศูนย์คลังสินค้าบางพลี 6	-	-	1	1	1,130.13
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ - ปราจีนบุรี	8	-	-	8	86.14
ศูนย์คลังสินค้าขอนแก่น	12	-	-	12	435.91
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้	11	-	-	11	455.39
ศูนย์คลังสินค้าลำพูน	9	-	-	9	394.67
ศูนย์คลังสินค้าสมุทรสาคร	2	-	-	2	2,017.60
ที่ดินระหว่างรอการพัฒนา	-	-	-	-	2,328.68
<b>รวมคลังสินค้า</b>	<b>124</b>	<b>63</b>	<b>1</b>	<b>188</b>	<b>22,519.12</b>
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>212</b>	<b>128</b>	<b>1</b>	<b>341</b>	<b>29,038.48</b>

**หมายเหตุ :** บริษัทเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและโรงงาน/คลังสินค้าในนิคมอุตสาหกรรม/สวนอุตสาหกรรม/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม/เขตอุตสาหกรรม/เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ และศูนย์คลังสินค้า ตามที่กล่าวข้างต้น ยกเว้นที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง และศูนย์คลังสินค้าบางพลี 2

มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัท มีมูลค่ารวม 37,146 ล้านบาท ประเมินราคาโดยผู้ประเมินอิสระ โดยการประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าว จะใช้เกณฑ์ราคาตลาดสำหรับที่ดินรอการพัฒนาและ/หรือที่ดินอยู่ระหว่างการพัฒนา และใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สำหรับอาคารโรงงานและคลังสินค้าพร้อมให้เช่า/ขาย ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาอาคารโรงงาน และคลังสินค้านี้ดังกล่าว ประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน อัตราพื้นที่ว่าง และอัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า อย่างไรก็ตาม มูลค่ายุติธรรมดังกล่าว ไม่รวมงานระหว่างก่อสร้างซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 521 ล้านบาท



## 2. สินทรัพย์ถาวรอื่น ๆ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 บริษัทมีสินทรัพย์ถาวรอื่น ๆ ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

สินทรัพย์	มูลค่าทางบัญชีสุทธิ
เครื่องมือและเครื่องใช้	133.9
ที่ดิน อาคาร	96.1
เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และอุปกรณ์สำนักงาน	68.6
ยานพาหนะ	24.8
<b>รวม</b>	<b>323.4</b>
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(204.1)
<b>รวม</b>	<b>119.3</b>
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	55.6
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(29.4)
<b>รวม</b>	<b>26.2</b>

## 3. รายละเอียดของสัญญาเช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 บริษัทมีสัญญาเช่าที่ดินที่นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง เขตส่งออก ที่ดินบางส่วนบริเวณถนนบางนา-ตราด และที่ดินบางส่วนที่จังหวัดขอนแก่น ดังนี้

ลำดับ	คู่สัญญา	ระยะเวลา	ค่าเช่า
1	บริษัท (ผู้เช่า) กับ กนอ. (ผู้ให้เช่า)	30 ปี (13 ธันวาคม 2538 ถึง 12 ธันวาคม 2568)	5,684,924.85 บาทต่อปี
2	บริษัท (ผู้เช่า) กับ กนอ. (ผู้ให้เช่า)	30 ปี (14 พฤศจิกายน 2540 ถึง 13 พฤศจิกายน 2570)	797,307.27 บาทต่อปี
3	บริษัท (ผู้เช่า) กับ กนอ. (ผู้ให้เช่า)	30 ปี (18 สิงหาคม 2542 ถึง 17 สิงหาคม 2572)	2,437,649.36 บาทต่อปี
4	บริษัทย่อย (ผู้เช่า) กับ กนอ. (ผู้ให้เช่า)	17 ปี 6 เดือน 24 วัน (6 มิถุนายน 2544 ถึง 31 ธันวาคม 2561)	6,891,315.56 บาทต่อปี
5	บริษัท (ผู้เช่า) กับ กนอ. (ผู้ให้เช่า)	13 ปี 11 เดือน 25 วัน (25 มกราคม 2548 ถึง 31 ธันวาคม 2561)	912,379.54 บาทต่อปี
6	บริษัท (ผู้เช่า) กับ กนอ. (ผู้ให้เช่า)	12 ปี 8 เดือน 7 วัน (25 เมษายน 2549 ถึง 31 ธันวาคม 2561)	2,520,880.97 บาทต่อปี
7	บริษัทย่อย (ผู้เช่าช่วง) กับ นิติบุคคล (ผู้ให้เช่า)	26 ปี 4 เดือน 22 วัน (10 กรกฎาคม 2556 ถึง 30 พฤศจิกายน 2582)	28,517,293.00 บาทต่อปี
8	บริษัทย่อย (ผู้เช่า) กับ นิติบุคคล (ผู้ให้เช่า)	30 ปี (1 พฤษภาคม 2557 ถึง 30 เมษายน 2587)	7,083,333.00 บาทต่อปี

หมายเหตุ : รายละเอียดอื่น ๆ ในสัญญาเช่า ที่สำคัญ มีดังนี้

1. ผู้ให้เช่าปรับเปลี่ยนค่าเช่าได้ทุก ๆ ระยะเวลา 10 ปี ในอัตราร้อยละ 10 ของค่าเช่าเดิม สำหรับสัญญาที่ 1-3 ผู้ให้เช่าสามารถปรับเปลี่ยนค่าเช่าได้ทุก ๆ 5 ปี สำหรับสัญญาที่ 4-6 และ 8 และไม่มีการปรับเปลี่ยนค่าเช่าใด ๆ สำหรับสัญญาที่ 7
2. หากผู้เช่ามีความประสงค์จะต่ออายุสัญญาเช่า (สำหรับสัญญาที่ 1-6) ผู้เช่าจะต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 6 เดือนก่อนสัญญาเช่าจะสิ้นสุดเพื่อให้กนอ.พิจารณา
3. หากผู้เช่ามีความประสงค์จะต่ออายุสัญญาเช่า (สำหรับสัญญาที่ 7) ผู้เช่าจะต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 90 วันก่อนสัญญาเช่าจะสิ้นสุดเพื่อให้ผู้ให้เช่าช่วงพิจารณา
4. ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 สัญญาเช่าลำดับที่ 4-6 อยู่ระหว่างดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่า โดยมีระยะเวลาเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562

นอกจากนี้ บริษัทยังมีสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน ซึ่งสามารถดูรายละเอียดได้จากหัวข้อรายการระหว่างกัน

## 4. สินทรัพย์ถาวรที่ใช้ค่าประกัน

ณ 30 กันยายน 2561 บริษัทมีเงินกู้จากสถาบันการเงิน โดยใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างค้ำประกัน ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

สินทรัพย์เพื่อค้ำประกัน	วงเงิน	เงินกู้ ปัจจุบัน	วันที่ทำสัญญา
1. โฉนดเลขที่ 10450, 21749, 22679, 24726-7, 24729, 25001-2, 25512, 26813-4, 28627, 28917, 28939 และ 30404 ตั้งอยู่บนเขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน วังน้อย พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	859.20	0.00	23/04/2556 ถึง 19/05/2565
3. โฉนดเลขที่ 29476 และ 38798 ตั้งอยู่บนศูนย์คลังสินค้าอีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (B) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โฉนดที่ดินเลขที่ 68495, 173955-6, และ 177783 ตั้งอยู่บนศูนย์คลังสินค้าอีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (C) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง และโฉนดที่ดินเลขที่ 65884, 195061, 195063-4 และ 195066-7 ตั้งอยู่บนศูนย์คลังสินค้าอีสเทิร์นซีบอร์ด 2 (A)	1,043.16	0.00	03/04/2557 ถึง 30/06/2565
4. โฉนดเลขที่ 2694, 3195-7, 3389, 3403, 3830, 3832, 3834, 6131, 6224, 6338-40, 24395-7, 33524 และ 33533 ตั้งอยู่บนเขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน บางปะกง พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	2,713.80	0.00	03/04/2557 ถึง 31/12/2567
6. โฉนดเลขที่ 42073, 86484, 124812-5, 131865-6, 135934, และ 145006 ตั้งอยู่บนศูนย์คลังสินค้าสมุทรสาคร พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	2,000.00	760.50	27/08/2558 ถึง 30/09/2567
7. โฉนดเลขที่ 25232, 25661 และ 25665 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โฉนดเลขที่ 27354-5 ตั้งอยู่บนสวนอุตสาหกรรมโรจนะ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	200.00	-	(P/N วงเงินหมุนเวียน)
8. สัญญาเช่าเลขที่ 21/2538-นฉ. ณ วันที่ 13 ธันวาคม 2538 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	9.72	9.72	29/08/2544 (L/G)
9. สัญญาเช่าเลขที่ 9/2544-นฉ. ณ วันที่ 6 มิถุนายน 2544 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง พร้อมสิ่งปลูกสร้าง (กรรมสิทธิ์ของบริษัทย่อย)	5.59	5.59	22/11/2544 (L/G)
10. โฉนดเลขที่ 20169, 20171 และ 71624 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โฉนดเลขที่ 25831 และ 27493 ตั้งอยู่บนสวนอุตสาหกรรมโรจนะ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง และโฉนดเลขที่ 48375 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	95.00 25.00	14.40 -	18/06/2545 (P/N, L/C, T/R, L/G) 18/06/2545 (O/D)
11. โฉนดเลขที่ 40214 และ 48801 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	50.00	9.20	20/01/2548 (L/G)
12. สัญญาเช่าเลขที่ 14/2540 ณ วันที่ 14 พฤศจิกายน 2540 และ เลขที่ 8/2542 ณ วันที่ 18 สิงหาคม 2542 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	30.00	-	9/02/2549 (O/D)
<b>รวมเงินกู้</b>	<b>6,871.16</b>	<b>760.50</b>	
<b>รวมเงินกู้ และหนี้สินค้ำประกัน</b>	<b>7,031.47</b>	<b>799.41</b>	

## 5. นโยบายเงินลงทุนของบริษัท

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 บริษัทมีการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

บริษัท	ลักษณะธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว	ร้อยละการถือหุ้น	มูลค่าเงินลงทุน (ตามวิธีส่วนได้เสีย)	มูลค่าเงินลงทุนสุทธิ (ตามราคาทุน)
<b>บริษัทย่อย</b>					
บจก. อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเสส	ก่อสร้างโรงงานสำเร็จรูปเพื่อให้เช่า	12.5 ล้านบาท	100	-	12.5 ล้านบาท
บจก. ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค	ก่อสร้างคลังสินค้าเพื่อให้เช่า	11,500 ล้านบาท	100	-	11,515 ล้านบาท
Shanghai TICON Investment Management Co., Ltd.	บริหารการลงทุน	2.8 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ (85 ล้านบาท)	100	-	2.8 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ (85 ล้านบาท)
TICON (HK) Limited	ลงทุนในกิจการในต่างประเทศ	16.1 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ (575 ล้านบาท)	100	-	16.1 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ (575 ล้านบาท)
บจก. ไทคอน แมงเมจเม้นท์	ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	10 ล้านบาท	70	-	7 ล้านบาท
TICON International Pte. Ltd.	ลงทุนในกิจการในต่างประเทศ	238.5 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ (5,446 ล้านบาท)	100	-	238.5 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ (5,740 ล้านบาท)
บจก. ไทคอน เทคโนโลยี	ลงทุนและประกอบกิจการด้านศูนย์ข้อมูลและธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยี	1 ล้านบาท	100	-	1 ล้านบาท
<b>บริษัทร่วม</b>					
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการอุตสาหกรรม	25,174 ล้านบาท	23 <sup>1</sup>	3,525 ล้านบาท <sup>2</sup>	6,033.6 ล้านบาท
PT SLP Surya TICON Internusa	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โรงงานและคลังสินค้าโดยให้เช่า/ขาย	603.2 ล้านบาท (1,657 ล้านบาท)	25	355 ล้านบาท <sup>3</sup>	414.2 ล้านบาท
บจก. ทิอาร์เอ ดีเวลลอปเม้นท์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1 ล้านบาท	50	0.3 ล้านบาท	0.5 ล้านบาท
<b>บริษัทร่วมค้า</b>					
บริษัท ไทคอน เดิมโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัทย่อย)	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า	5 ล้านบาท	51	2.90 ล้านบาท	2.55 ล้านบาท
บริษัท ไทคอน เดิมโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัทย่อย)	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า	4 ล้านบาท	51	2.37 ล้านบาท	2.04 ล้านบาท
บริษัท ทีพาร์ค บีเอฟทีแสด จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัทย่อย)	ก่อสร้างโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า	350 ล้านบาท	60	211.18 ล้านบาท	210.00 ล้านบาท
บจก. จัสโค (ประเทศไทย)	ลงทุนและประกอบกิจการ Co-working office และธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องในประเทศไทย	214 ล้านบาท	51	110.9 ล้านบาท	108.9 ล้านบาท
<b>บริษัทที่เกี่ยวข้อง</b>					
บจก. บางกอกกลับ	ขายอาหารและเครื่องดื่ม	450 ล้านบาท	0.11	-	0.26 ล้านบาท <sup>4</sup>

หมายเหตุ : <sup>1</sup> ถือหุ้นโดยบริษัท และ TICON International Pte. Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทย่อย<sup>2</sup> ภายหลังหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,730 ล้านบาท ทั้งนี้ สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 TREIT มีกำไรสุทธิ 3,013 ล้านบาท<sup>3</sup> ทั้งนี้ สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 PT SLP Surya TICON Internusa มีกำไรสุทธิ 0.9 ล้านบาท<sup>4</sup> ภายหลังหักค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนจำนวน 0.74 ล้านบาท

บริษัทมีการควบคุมและการบริหารในบริษัทย่อยทั้งห้าบริษัทอย่างสมบูรณ์ ซึ่งยกเว้น บจก. ไทยคอน แมนเนจเม้นท์ นอกจากนี้ บริษัทได้มีการควบคุมและได้มีส่วนร่วมในการกำหนดนโยบายของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอนแต่อย่างใด (โปรดดูความเห็นของผู้บริหารในการลงทุนใน TREIT ในหัวข้อ “การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ”)

### ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 บริษัทไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

## ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

## บริษัท

ชื่อ	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน)
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาโรงงานสำเร็จรูปเพื่อวัตถุประสงค์ในการให้เช่า
เลขทะเบียนบริษัท	0107544000051 (บมจ. 666)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ห้อง 1308 ชั้น 13/1 อาคารสารคดีตึกยาวเวอร์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	โทรศัพท์ (662) 679-6565 โทรสาร (662) 287-3153
เว็บไซต์	www.ticon.co.th
อีเมล	ticon@ticon.co.th
ทุนจดทะเบียน	2,751,213,562 บาท (ณ วันที่ 30 กันยายน 2561)
ทุนชำระแล้ว	1,834,142,375 บาท (ณ วันที่ 30 กันยายน 2561)
มูลค่าที่ตราไว้	1 บาทต่อหุ้น

## บริษัทย่อย

## บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิส จำกัด

ประเภทธุรกิจ	พัฒนาโรงงานสำเร็จรูปเพื่อวัตถุประสงค์ในการให้เช่าในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง
ผู้ถือหุ้น	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 100
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	49/32 หมู่ที่ 5 นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ตำบลทุ่งสุขลา อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี 20230
โทรศัพท์	โทรศัพท์ (662) 679-6565 โทรสาร (662) 287-3153
ทุนจดทะเบียน	12,500,000 บาท (ณ วันที่ 30 กันยายน 2561)
ทุนชำระแล้ว	12,500,000 บาท (ณ วันที่ 30 กันยายน 2561)
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาทต่อหุ้น
สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	100

## บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด

ประเภทธุรกิจ	พัฒนาค้างสินค้าเพื่อวัตถุประสงค์ในการให้เช่า
ผู้ถือหุ้น	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 100
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ห้อง 1308 ชั้น 13/1 อาคารสารคดีตึกยาวเวอร์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	โทรศัพท์ (662) 679-6565 โทรสาร (662) 679-6567
เว็บไซต์	www.ticonlogistics.com
อีเมล	logistics@ticon.co.th
ทุนจดทะเบียน	11,500,000,000 บาท (ณ วันที่ 30 กันยายน 2561)

ทุนชำระแล้ว	11,500,000,000 บาท (ณ วันที่ 30 กันยายน 2561)
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาทต่อหุ้น
สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	100

**Shanghai TICON Investment Management Company Limited**

ประเภทธุรกิจ	บริหารการลงทุน
ผู้ถือหุ้น	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 100
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	Rm. A512, Building 4, No.3288, Jinhai Road, Pudong New Area, Shanghai, China
ทุนจดทะเบียน	2,800,000 ดอลลาร์สหรัฐ (ณ วันที่ 30 กันยายน 2561)
ทุนชำระแล้ว	2,800,000 ดอลลาร์สหรัฐ (ณ วันที่ 30 กันยายน 2561)
มูลค่าที่ตราไว้	-
สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	100

**บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด**

ประเภทธุรกิจ	ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ผู้ถือหุ้น	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 70
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ห้อง 1308 ชั้น 13/1 อาคารสารคดีตึกยาวเวอร์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ (662) 679-6565 โทรสาร (662) 287-3153
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท (ณ วันที่ 30 กันยายน 2561)
ทุนชำระแล้ว	10,000,000 บาท (ณ วันที่ 30 กันยายน 2561)
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาทต่อหุ้น
สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	70

**TICON (HK) Limited**

ประเภทธุรกิจ	ลงทุนในกิจการในต่างประเทศ
ผู้ถือหุ้น	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 100
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	Room 337, 3/F South China C.S. Building, 13-17 Wah Sing Street, Kwai Chung, N.T. Hong Kong
ทุนจดทะเบียน	16,130,000 ดอลลาร์สหรัฐ (ณ วันที่ 30 กันยายน 2561)
ทุนชำระแล้ว	16,130,000 ดอลลาร์สหรัฐ (ณ วันที่ 30 กันยายน 2561)
มูลค่าที่ตราไว้	1 ดอลลาร์สหรัฐต่อหุ้น
สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	100

**TICON International Pte. Ltd.**

ประเภทธุรกิจ	ลงทุนในกิจการในต่างประเทศ
ผู้ถือหุ้น	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 100
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	80 Robinson Road #02-00, Singapore 068898
ทุนจดทะเบียน	238,453,999 ดอลลาร์สิงคโปร์ (ณ วันที่ 30 กันยายน 2561)
ทุนชำระแล้ว	238,453,999 ดอลลาร์สิงคโปร์ (ณ วันที่ 30 กันยายน 2561)
มูลค่าที่ตราไว้	1 ดอลลาร์สิงคโปร์ต่อหุ้น
สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	100

**บริษัท ไทคอน เทคโนโลยี จำกัด**

ประเภทธุรกิจ	ลงทุนและประกอบกิจการด้านศูนย์ข้อมูลและธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยีอื่น ๆ
ผู้ถือหุ้น	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 100
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ห้อง 1308 ชั้น 13/1 อาคารสารคดีที่ดาวเวอร์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
ทุนจดทะเบียน	1,000,000 บาท (ณ วันที่ 30 กันยายน 2561)
ทุนชำระแล้ว	1,000,000 บาท (ณ วันที่ 30 กันยายน 2561)
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	100

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

ประเภทธุรกิจ	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์
ผู้ถือหุ้น	บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	59 หมู่ที่ 1 ตำบลสวนพริกไทย อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี 12000 โทรศัพท์ (662) 959-5811-5 โทรสาร (662) 959-5822
ทุนจดทะเบียน	5,000,000 บาท (ณ วันที่ 30 กันยายน 2561)
ทุนชำระแล้ว	5,000,000 บาท (ณ วันที่ 30 กันยายน 2561)
มูลค่าที่ตราไว้	100 บาทต่อหุ้น
สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	51

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

ประเภทธุรกิจ	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์
ผู้ถือหุ้น	บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	59 หมู่ที่ 1 ตำบลสวนพริกไทย อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี 12000



	โทรศัพท์ (662) 959-5811-5 โทรสาร (662) 959-5822
ทุนจดทะเบียน	4,000,000 บาท (ณ วันที่ 30 กันยายน 2561)
ทุนชำระแล้ว	4,000,000 บาท (ณ วันที่ 30 กันยายน 2561)
มูลค่าที่ตราไว้	100 บาทต่อหุ้น
สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	51

**บริษัท ทีพาร์ค บีเอฟทีแซด จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัทย่อย)**

ประเภทธุรกิจ	พัฒนาโรงงานและคลังสินค้าเพื่อวัตถุประสงค์ในการให้เช่า
ผู้ถือหุ้น	บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ห้อง 1308 ชั้น 13/1 อาคารสาทรซิตี้ทาวเวอร์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
	โทรศัพท์ (662) 679-6565 โทรสาร (662) 287-3153
ทุนจดทะเบียน	350,000,000 บาท (ณ วันที่ 30 กันยายน 2561)
ทุนชำระแล้ว	350,000,000 บาท (ณ วันที่ 30 กันยายน 2561)
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาทต่อหุ้น
สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	60

**บริษัท จัสโค (ประเทศไทย) จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท)**

ประเภทธุรกิจ	ลงทุนและประกอบธุรกิจ co-working office และธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในประเทศไทย
ผู้ถือหุ้น	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	11/1 อาคารเอ ไอ เอ สาททาวเวอร์ ชั้นที่ 9 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
	โทรศัพท์ (662) 055-8600 โทรสาร (662) 055-8601
ทุนจดทะเบียน	213,500,000 บาท (ณ วันที่ 30 กันยายน 2561)
ทุนชำระแล้ว	213,500,000 บาท (ณ วันที่ 30 กันยายน 2561)
มูลค่าที่ตราไว้	100 บาทต่อหุ้น
สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	51

**บริษัทร่วม****ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ไทคอน (ถือหุ้นโดยบริษัทและบริษัทย่อย)**

ประเภทธุรกิจ	ลงทุนในกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า ในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างที่เป็น คลังสินค้า โรงงาน และ/หรือ สำนักงาน
ผู้ถือหุ้น	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ TICON International Pte. Ltd.

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ห้อง 1308 ชั้น 13/1 อาคารสารคดีที่ดาวเวอร์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ (662) 679-6565 โทรสาร (662) 287-3153
ทุนจดทะเบียน	25,173,622,620 บาท (ณ วันที่ 30 กันยายน 2561)
ทุนชำระแล้ว	25,173,622,620 บาท (จำนวนเงินที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์) (ณ วันที่ 30 กันยายน 2561)
มูลค่าที่ตราไว้	9.5363 บาทต่อหุ้น (ณ วันที่ 30 กันยายน 2561)
สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	23

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

ประเภทธุรกิจ	พัฒนาโรงงานและคลังสินค้า เพื่อวัตถุประสงค์ในการให้เช่า
ผู้ถือหุ้น	TICON ( HK ) Limited
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	Setiabudi Atrium Unit 201 Lantai 2, J1. H.R. Rasuna Said, Kav. 62, Jakarta 12920, Indonesia
ทุนจดทะเบียน	2,412,800,000,000 รูเปียห์ (ณ วันที่ 30 กันยายน 2561)
ทุนชำระแล้ว	603,200,000,000 รูเปียห์ (ณ วันที่ 30 กันยายน 2561)
มูลค่าที่ตราไว้	13,000 รูเปียห์ ต่อหุ้น
สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	25

**บริษัท ทีอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นต์ จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท)**

ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ผู้ถือหุ้น	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ห้อง 1308 ชั้น 13/1 อาคารสารคดีที่ดาวเวอร์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ (662) 679-6565 โทรสาร (662) 287-3153
ทุนจดทะเบียน	1,000,000 บาท (ณ วันที่ 30 กันยายน 2561)
ทุนชำระแล้ว	1,000,000 บาท (ณ วันที่ 30 กันยายน 2561)
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาทต่อหุ้น
สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	50

**ผู้เกี่ยวข้องอื่น ๆ**

นายทะเบียนหลักทรัพย์	บริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด 62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ (662) 229-2800 โทรสาร (662) 359-1259
----------------------	---

ผู้สอบบัญชี

นางสาวปัทมวรรณ วัฒนกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9832  
บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด  
1 ถนน สาทร ใต้ ชั้น 50-51 เอ็มไพร์ทาวเวอร์ แขวงยานนาวา  
เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120  
โทรศัพท์ (662) 677-2000 โทรสาร (662) 677-2222