

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1)

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2549

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน)  
TICON INDUSTRIAL CONNECTION PUBLIC COMPANY LIMITED

## สารบัญ

|                                                                               | หน้า |
|-------------------------------------------------------------------------------|------|
| ส่วนที่ 1                                                                     |      |
| ข้อมูลสรุป (Executive summary)                                                | 1    |
| ส่วนที่ 2                                                                     |      |
| บริษัทที่ออกหลักทรัพย์                                                        | 5    |
| ปัจจัยความเสี่ยง                                                              | 7    |
| 1.1 ความเสี่ยงที่เกิดจากการประกอบธุรกิจ                                       | 7    |
| 1.2 ความเสี่ยงจาก Dilution Effect จากการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ           | 7    |
| 1.3 ความเสี่ยงจากการปรับราคาการใช้สิทธิและอัตราการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ | 8    |
| ลักษณะการประกอบธุรกิจ                                                         | 9    |
| 2.1 ประวัติความเป็นมา                                                         | 9    |
| 2.2 ภาพรวมของธุรกิจ                                                           | 10   |
| 2.3 โครงสร้างรายได้                                                           | 11   |
| 2.4 เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ                                                   | 12   |
| การประกอบธุรกิจของแต่ละสายผลิตภัณฑ์                                           | 15   |
| 3.1 ผลิตภัณฑ์และบริการ                                                        | 15   |
| 3.2 ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน                                               | 20   |
| 3.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ                                               | 24   |
| 3.4 งานระหว่างก่อสร้าง                                                        | 26   |
| การวิจัยและพัฒนา                                                              | 27   |
| ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ                                              | 28   |
| 5.1 ที่ดินและโรงงานและคลังสินค้าเพื่อขาย/ให้เช่า                              | 28   |
| 5.2 สิทธิบัตรอื่นๆ                                                            | 29   |
| 5.3 รายละเอียดของสัญญาเช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน                              | 30   |
| 5.4 สิทธิบัตรที่ใช้ร่วมกัน                                                    | 31   |
| 5.5 นโยบายเงินลงทุนของบริษัท                                                  | 32   |
| โครงการในอนาคต                                                                | 34   |
| ข้อพิพาททางกฎหมาย                                                             | 35   |
| โครงสร้างเงินทุน                                                              | 36   |
| 8.1 หลักทรัพย์ของบริษัท                                                       | 36   |
| 8.2 โครงสร้างผู้ถือหุ้น                                                       | 37   |
| 8.3 นโยบายการจ่ายเงินปันผล                                                    | 38   |
| การจัดการ                                                                     | 39   |
| 9.1 โครงสร้างการจัดการ                                                        | 39   |
| 9.2 ค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร                                           | 46   |
| 9.3 การกำกับดูแลกิจการ                                                        | 47   |
| 9.4 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน                                            | 51   |
| 9.5 พนักงาน                                                                   | 51   |

## สารบัญ (ต่อ)

|                                                        | หน้า                                                         |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| การควบคุมภายใน                                         | 53                                                           |
| รายการระหว่างกัน                                       | 54                                                           |
| 11.1 รายละเอียดของรายการระหว่างกัน                     | 54                                                           |
| 11.2 ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล                       | 56                                                           |
| 11.3 มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน | 56                                                           |
| 11.4 นโยบายหรือแนวโน้มนำการทำรายการระหว่างกันในอนาคต   | 57                                                           |
| ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน                           | 58                                                           |
| 12.1 ความเห็นของผู้สอบบัญชี                            | 58                                                           |
| 12.2 งบการเงิน                                         | 59                                                           |
| 12.3 คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ              | 64                                                           |
| ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง                                | 72                                                           |
| ส่วนที่ 3      การรับรองความถูกต้องของข้อมูล           | 73                                                           |
| <u>เอกสารแนบ</u>                                       |                                                              |
| เอกสารแนบ 1                                            | รายละเอียดผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทและบริษัทย่อย |
| เอกสารแนบ 2                                            | รายชื่อกรรมการของบริษัทย่อย                                  |
| เอกสารแนบ 3                                            | อื่น ๆ                                                       |

## ส่วนที่ 1

ข้อมูลสรุป

## ส่วนที่ 1

## ข้อมูลสรุป

## ภาพรวมของบริษัท

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยประกอบธุรกิจการจัดสร้างโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้า เพื่อให้เช่าและ/หรือเพื่อขายเมื่อมีโอกาสเหมาะสม พร้อมกับการให้บริการช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกในการเริ่มต้นประกอบการแก่ผู้ประกอบการที่สนใจเข้ามาทำธุรกิจในประเทศไทย โรงงานและคลังสินค้าของบริษัทและบริษัทย่อยตั้งอยู่ในทำเลที่ไม่ไกลจากกรุงเทพฯ กล่าวคือ บริษัทมีโรงงานตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค สวนอุตสาหกรรมโรจนะ นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง นิคมอุตสาหกรรมชลบุรี (บ่อวิน) นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ นิคมอุตสาหกรรมบางปู นิคมอุตสาหกรรมนวนคร นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง และนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด และมีคลังสินค้าตั้งอยู่ในเขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน (TICON Logistics Park) และในศูนย์การขนส่งและคลังสินค้าบริเวณถนนสายกรุงเทพฯ-ชลบุรี (มอเตอร์เวย์) แยกหนองขาม (Laemchabang Logistics Center)

บริษัทมีบริษัทย่อย 2 บริษัท คือ บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสেস จำกัด และบริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ซึ่งบริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.99 และ 95.00 ของทุนจดทะเบียนของบริษัทย่อย ตามลำดับ โดยบริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสেস จำกัด ประกอบธุรกิจสร้างโรงงานให้เช่าในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ส่วนบริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ซึ่งเริ่มเปิดดำเนินการในปี 2548 ประกอบธุรกิจสร้างคลังสินค้าเพื่อให้เช่า/ขาย

นอกจากบริษัทย่อยดังกล่าวข้างต้นแล้ว บริษัทยังมีการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (TICON Property Fund : TFUND) ซึ่งเป็นบริษัทร่วม โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 บริษัทมีการลงทุนในกองทุนดังกล่าวในสัดส่วนร้อยละ 30.75

ในอดีตที่ผ่านมา บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ส่วนใหญ่มาจากค่าเช่ารับและค่าบริการ โดยมีสัดส่วนโดยเฉลี่ยประมาณร้อยละ 72 ของรายได้รวม อย่างไรก็ดีนับตั้งแต่ไตรมาสที่ 2/2548 เป็นต้นไป โครงสร้างรายได้ของบริษัทได้เปลี่ยนไปจากการที่บริษัทมีการขายโรงงานให้ TFUND ในไตรมาสที่ 2/2548 และ 2/2549 (และมีนโยบายที่จะเสนอขายโรงงานให้แก่ TFUND อย่างต่อเนื่อง เพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนหนึ่งของบริษัท) กล่าวคือ รายได้จากการขายโรงงานให้ TFUND จะเป็นสัดส่วนที่สูงมากเมื่อเทียบกับรายได้รวมของบริษัทและบริษัทย่อยในช่วงเวลาที่เกิดรายการขายดังกล่าว เนื่องจากการขายโรงงานให้แก่ TFUND ในแต่ละคราวจะเป็นการขายจำนวนหลายโรงงาน และนอกจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND และรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ ซึ่งมีสัดส่วนสูงสุดและรองลงมาเมื่อเทียบกับรายได้รวมตามลำดับแล้ว บริษัทยังมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อทั่วไปหรือผู้เช่าที่ใช้สิทธิซื้อโรงงานตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่า

ในปี 2549 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายโรงงานให้แก่ TFUND 1,982 ล้านบาท รายได้ค่าเช่ารับและค่าบริการ 628.0 ล้านบาท มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้เช่า/ผู้ซื้อทั่วไป 259.7 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิ 869.2 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทและบริษัทย่อยมีแผนที่จะเสนอขายโรงงานมูลค่าประมาณ 2,000 ล้านบาทให้แก่ TFUND เป็นครั้งที่ 3 ในไตรมาส 3/2550 เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนในการขยายธุรกิจของบริษัท

ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2549 บริษัทและบริษัทย่อยมีโรงงานที่ให้เช่าและรับรู้อยู่แล้วจำนวน 147 โรงงาน บนพื้นที่ดิน 508.2696 ไร่ คิดเป็นพื้นที่เช่า 344,943 ตารางเมตร มีโรงงานที่มีสัญญาเช่าแต่ยังไม่ถึงกำหนดครบรู้อยู่ได้จำนวน 21 โรงงาน มีโรงงานว่างพร้อมให้เช่าจำนวน 19 โรงงาน โรงงานที่อยู่ระหว่างก่อสร้างจำนวน 47 โรงงาน และมีโรงงานที่อยู่ระหว่างการเตรียมการก่อสร้างจำนวน 28 โรงงาน

บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิในรอบ 3 ปีที่ผ่านมา เท่ากับ 291.0 ล้านบาท 680.3 ล้านบาท และ 869.2 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราเพิ่มโดยเฉลี่ยในช่วงปี 2547 ถึง 2549 เท่ากับร้อยละ 67.2 ต่อปี

บริษัทมีการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโรงงานเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง เพื่อรองรับความต้องการเช่าโรงงานที่มีเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง แม้ในช่วงเศรษฐกิจซบเซา ความต้องการเช่าโรงงานกลับเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากผู้ประกอบการไม่ต้องการเสี่ยงต่อการเป็นเจ้าของสินทรัพย์ในช่วงเวลาที่เกิดความไม่แน่นอนในอุปสงค์ของสินค้าและบริการของตน รวมถึงความไม่เสถียรภาพของอัตราแลกเปลี่ยนด้วย อย่างไรก็ตาม ในช่วงเวลาที่เศรษฐกิจขยายตัว มีการลงทุนเพิ่มมากขึ้น บริษัทก็จะได้รับประโยชน์จากความต้องการโรงงานเพื่อใช้ในการผลิตมากขึ้นตามไปด้วย

นอกจากโรงงานมาตรฐานที่บริษัทและบริษัทย่อยสร้างเพื่อให้เช่าดังกล่าวข้างต้นแล้ว บริษัทยังมีคลังสินค้าคุณภาพมาตรฐานสากล พร้อมให้เช่าจำนวน 4 หลัง และคลังสินค้าที่อยู่ระหว่างการเตรียมการก่อสร้างจำนวน 2 หลัง ซึ่งตั้งอยู่บริเวณถนนสายกรุงเทพฯ ชลบุรี แยกหนองขาม อีกทั้งยังมีการพัฒนาคลังสินค้าในเขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน (TICON Logistics park) บริเวณถนนบางนา-ตราด กม.39 ดังที่กล่าวมาแล้ว ซึ่งอยู่ภายใต้การจัดการของบริษัทย่อย คือ บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด

ในเดือนพฤศจิกายน 2549 บริษัทได้ดำเนินการขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลเป็นการเฉพาะเจาะจงจำนวน 107,000,000 หุ้น ราคาหุ้นละ 19 บาท บริษัทได้รับเงินจากการเสนอขายรวมทั้งสิ้น 2,033,000,000 บาท (ก่อนหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย) การเสนอขายหุ้นดังกล่าวทำให้บริษัทมีทุนชำระแล้วเพิ่มขึ้นเป็น 645,411,928 บาท และมีได้ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ

### ปัจจัยความเสี่ยง

จากการที่ธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อย คือ การสร้างโรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่า โดยที่สัญญาเช่าส่วนใหญ่มีอายุ 3 ปี บริษัทจึงอาจได้รับผลกระทบจากการที่ลูกค้ายกเลิกสัญญาเช่าหรือไม่ต่อสัญญาเมื่อสัญญาเช่าหมดอายุลง อย่างไรก็ตาม จากอดีตที่ผ่านมาจนถึงปัจจุบัน บริษัทพบว่าการยกเลิกสัญญาเช่าหรือไม่ต่อสัญญาเช่ามีน้อยมาก บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราการเช่าโรงงาน (Occupancy rate) โดยเฉลี่ยในแต่ละปีอยู่ที่ร้อยละ 85-90 มาโดยตลอด โดยโรงงานที่ว่างอยู่ส่วนใหญ่เป็นโรงงานใหม่ที่เพิ่งก่อสร้างเสร็จพร้อมให้เช่าซึ่งจะมีเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง และส่วนน้อยมากเป็นโรงงานว่างที่ลูกค้าคืนหรือไม่ต่อสัญญาเช่า

ในเดือนมิถุนายน 2545 บริษัทได้มีการออกใบสำคัญแสดงสิทธิเพื่อซื้อหุ้นสามัญของบริษัท (TICON-W1) จำนวน 22.5 ล้านหน่วย และในเดือนกุมภาพันธ์ 2549 บริษัทได้มีการออกใบสำคัญแสดงสิทธิเพื่อซื้อหุ้นสามัญของบริษัท (TICON-W2) อีกจำนวน 25.618 ล้านหน่วย ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 ยังคงเหลือใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W1 และ TICON-W2 ที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิจำนวนทั้งสิ้น 21,125 หน่วย และ 24,481,300 หน่วย ตามลำดับ ในการนี้หากผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิส่วนที่เหลือได้ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทเพิ่มจำนวน ผู้ลงทุนที่ซื้อหุ้นสามัญของบริษัทก็อาจได้รับผลกระทบจาก dilution effect ทั้งในเรื่องราคาหุ้นในตลาดที่อาจปรับตัวลดลง และสัดส่วนการถือหุ้นที่ลดลง อย่างไรก็ตาม การใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมดที่เหลืออยู่ดังกล่าวข้างต้นนั้น ก่อให้เกิดผลกระทบดังกล่าวร้อยละ 3.77

การปรับราคาการใช้สิทธิและอัตราการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิที่ระบุในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหลักทรัพย์ของบริษัทในเดือนมิถุนายน 2545 และหนังสือชี้ชวนเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่กรรมการและพนักงานที่ได้รับการคัดเลือกของบริษัทในเดือนกุมภาพันธ์ 2549 ในกรณีที่บริษัทมีการเสนอขายหลักทรัพย์ออกใหม่ที่ใช้สิทธิในการซื้อหรือแปลงสภาพเพื่อซื้อหุ้นสามัญ ต่อผู้ถือหุ้นเดิมและ/หรือต่อประชาชนทั่วไปในอนาคต วิธีการปรับสิทธิดังกล่าวอาจไม่สามารถชดเชยสิทธิประโยชน์ของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิได้อย่างครบถ้วน เนื่องจากสูตรการคำนวณการปรับสิทธิคำนึงถึงเพียงราคาหลักทรัพย์แปลงสภาพที่ออกใหม่ ณ วันปรับสิทธิเท่านั้น มิได้คำนึงถึงมูลค่าตามเวลาของหลักทรัพย์แปลงสภาพแต่อย่างใด

## นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทมีนโยบายจ่ายเงินปันผลไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิ อย่างไรก็ตาม การพิจารณาจ่ายเงินปันผลจะขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงาน ฐานะการเงิน และปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัท

## ส่วนที่ 2

บริษัทที่ออกหลักทรัพย์

**ส่วนที่ 2**  
**บริษัทที่ออกหลักทรัพย์**

**บริษัท**

|                     |                                                                                                                                                              |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ชื่อ                | บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน)                                                                                                           |
| ประเภทธุรกิจ        | ก่อสร้างโรงงานมาตรฐานเพื่อวัตถุประสงค์ในการให้เช่า และ/หรือเพื่อการขาย                                                                                       |
| เลขทะเบียนบริษัท    | 0107544000051 (บมจ. 666)                                                                                                                                     |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ | ห้อง 1308 ชั้น 13/1 อาคารสารคดีตึกยาวเวอร์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120<br>โทรศัพท์ (662) 679-6565 โทรสาร (662) 287-3153 |
| เว็บไซต์            | <a href="http://www.rent-a-factory.com">http://www.rent-a-factory.com</a> , <a href="http://www.ticon.co.th">http://www.ticon.co.th</a>                      |
| อีเมล               | <a href="mailto:ticon@ticon.co.th">ticon@ticon.co.th</a>                                                                                                     |
| ทุนจดทะเบียน        | 673,618,000 บาท (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2550)                                                                                                                     |
| ทุนชำระแล้ว         | 646,141,016 บาท (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2550)                                                                                                                     |
| มูลค่าที่ตราไว้     | 1 บาทต่อหุ้น                                                                                                                                                 |

**บริษัทย่อย****บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสেস จำกัด**

|                     |                                                                                                                                       |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ประเภทธุรกิจ        | ประกอบธุรกิจประเภทเดียวกับบริษัท                                                                                                      |
| ผู้ถือหุ้น          | บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 99.99                                                                |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ | 49/32 หมู่ที่ 5 นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ตำบลทุ่งสุขลา อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี 20230<br>โทรศัพท์ (662) 679-6565 โทรสาร (662) 287-3153 |
| ทุนจดทะเบียน        | 50,000,000 บาท (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2550)                                                                                               |
| ทุนชำระแล้ว         | 50,000,000 บาท (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2550)                                                                                               |
| มูลค่าที่ตราไว้     | 10 บาทต่อหุ้น                                                                                                                         |

**บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด**

|                     |                                                                                                                                                              |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ประเภทธุรกิจ        | พัฒนาคลังสินค้าเพื่อวัตถุประสงค์ในการให้เช่า และ/หรือเพื่อการขาย                                                                                             |
| ผู้ถือหุ้น          | บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 95.00                                                                                       |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ | ห้อง 1308 ชั้น 13/1 อาคารสารคดีตึกยาวเวอร์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120<br>โทรศัพท์ (662) 679-6565 โทรสาร (662) 287-3153 |
| เว็บไซต์            | <a href="http://www.ticonlogistics.com">http://www.ticonlogistics.com</a>                                                                                    |
| อีเมล               | <a href="mailto:logistics@ticon.co.th">logistics@ticon.co.th</a>                                                                                             |
| ทุนจดทะเบียน        | 1,000,000,000 บาท (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2550)                                                                                                                   |
| ทุนชำระแล้ว         | 750,000,000 บาท (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2550)                                                                                                                     |
| มูลค่าที่ตราไว้     | 10 บาทต่อหุ้น                                                                                                                                                |

## ปัจจัยความเสี่ยง

## 1. ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจ

เนื่องจากธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อย คือ การสร้างโรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่า โดยที่สัญญาเช่าส่วนใหญ่จะมีอายุ 3 ปี (โดยมีทางเลือกในการต่ออายุสัญญาได้) บริษัทจึงอาจได้รับผลกระทบจากการที่ลูกค้ายกเลิกสัญญาเช่าหรือไม่ต่อสัญญาเมื่อสัญญาเช่าหมดอายุลง

อย่างไรก็ดี ในช่วง 17 ปีที่ผ่านมาบริษัทได้จัดตั้งบริษัทจนกระทั่งถึงปัจจุบัน ซึ่งเป็นช่วงที่ภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยและภาวะเศรษฐกิจโลกมีความผันผวนอยู่ตลอดเวลา บริษัทพบว่าอัตราการยกเลิกสัญญาเช่า/ไม่ต่อสัญญาเช่ามีน้อยมาก บริษัทและบริษัทย่อยสามารถรักษาอัตราการเช่า (Occupancy rate) โดยเฉลี่ยในแต่ละปีได้ในระดับร้อยละ 85-90 ทั้งนี้ เหตุผลหลัก 2 ประการที่ลูกค้าคืนโรงงาน คือ การที่ธุรกิจของลูกค้าไม่ประสบความสำเร็จ ซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยจะนำโรงงานนั้นให้ลูกค้ารายใหม่เช่าแทนได้โดยเฉลี่ยภายในระยะเวลา 1-2 เดือน หรืออีกสาเหตุหนึ่ง คือ การที่ลูกค้าประสบความสำเร็จในการดำเนินธุรกิจอย่างมาก ทำให้มีความต้องการขยายกิจการ ซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยจะเสนอให้ลูกค้าเช่าโรงงานเพิ่มหรือเสนอให้ลูกค้าเช่าโรงงานที่มีขนาดใหญ่ขึ้นแทนโรงงานเดิม อย่างไรก็ตาม ในภาวะปกติลูกค้าส่วนใหญ่จะยังคงเช่าและต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อครบกำหนด ซึ่งจากเหตุผลดังกล่าวข้างต้นแสดงให้เห็นว่า อายุของสัญญาเช่ามิได้เป็นปัจจัยเสี่ยงสำหรับการดำเนินธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย

จากเหตุผลดังกล่าวข้างต้น จึงอาจกล่าวได้ว่าโอกาสที่บริษัทและบริษัทย่อยจะประสบกับปัญหาสภาพคล่องทางการเงินนั้นมีน้อยมาก เนื่องจากรายได้หลักของบริษัทและบริษัทย่อยมาจากค่าเช่าโรงงานซึ่งมีเสถียรภาพและมีการเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ ที่ผ่านมามีบริษัทและบริษัทย่อยไม่เคยประสบปัญหาขาดสภาพคล่องทางการเงิน บริษัทและบริษัทย่อยสามารถชำระดอกเบี้ยและคืนเงินต้นให้แก่สถาบันการเงินภายในกำหนดเวลา อีกทั้งมีสภาพคล่องส่วนเกินเหลือเพื่อใช้เป็นส่วนหนึ่งของเงินทุนเพื่อขยายกิจการของบริษัทด้วย

## 2. ความเสี่ยงจาก Dilution Effect จากการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ

ในเดือนมิถุนายน 2545 บริษัทได้มีการออกใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W1 รวมทั้งสิ้น 22.5 ล้านหน่วยให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม ผู้จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน และการรวมการและพนักงานที่ได้รับการคัดเลือก (อัตราแปลงสภาพ 1 ใบสำคัญแสดงสิทธิต่อ 5.21618 หุ้นสามัญ ที่ราคาหุ้นละ 1 บาท) ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 ยังคงเหลือใบสำคัญแสดงสิทธิที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิจำนวนทั้งสิ้น 21,125 หน่วย

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2549 บริษัทได้มีการออกใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W2 จำนวน 25.618 ล้านหน่วย ให้แก่กรรมการและพนักงานที่ได้รับการคัดเลือกของบริษัท (อัตราแปลงสภาพ 1 ใบสำคัญแสดงสิทธิต่อ 1.02964 หุ้นสามัญ ที่ราคาหุ้นละ 8.790 บาท) ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 ยังคงเหลือใบสำคัญแสดงสิทธิที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิจำนวนทั้งสิ้น 24,481,300 หน่วย

ในการนี้ หากผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิส่วนที่เหลือดังกล่าวได้ทำการใช้สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญของบริษัทเพิ่มจำนวน ผู้ลงทุนที่ซื้อหุ้นสามัญของบริษัทอาจได้รับผลกระทบจาก Dilution Effect ทั้งในเรื่องของราคาหุ้นในตลาดที่อาจปรับตัวลดลง และสัดส่วนการถือหุ้นที่ลดลงดังต่อไปนี้

## ก่อนการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิเต็มจำนวน (ณ 6 มีนาคม 2550)

|                                                                  |             |      |
|------------------------------------------------------------------|-------------|------|
| จำนวนหุ้นสามัญที่เรียกชำระแล้ว                                   | 646,141,016 | หุ้น |
| สัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นก่อนการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ | 100         | %    |

## หลังการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิเต็มจำนวน

|                                                                     |             |      |
|---------------------------------------------------------------------|-------------|------|
| จำนวนหุ้นสามัญที่เรียกชำระแล้ว                                      | 671,458,132 | หุ้น |
| สัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นภายหลังการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ | 96.23       | %    |
| สัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นที่ลดลง                               | 3.77        | %    |

### 3. ความเสี่ยงจากการปรับราคาการใช้สิทธิและอัตราการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ

การปรับราคาการใช้สิทธิและอัตราการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W1 และ TICON-W2 ตามเงื่อนไขการปรับสิทธิที่ระบุในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหลักทรัพย์ของบริษัท ในกรณีที่บริษัทมีการเสนอขายหลักทรัพย์ออกใหม่ที่ใช้สิทธิในการซื้อหรือแปลงสภาพเพื่อซื้อหุ้นสามัญต่อผู้ถือหุ้นเดิมและ/หรือต่อประชาชนทั่วไปในอนาคต วิธีการปรับสิทธิดังกล่าวอาจไม่สามารถชดเชยสิทธิประโยชน์ของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิได้อย่างครบถ้วน เนื่องจากสูตรการคำนวณการปรับสิทธิคำนึงถึงเพียงราคาหลักทรัพย์แปลงสภาพที่ออกใหม่ ณ วันปรับสิทธิเท่านั้น มิได้คำนึงถึงมูลค่าตามเวลาของหลักทรัพย์แปลงสภาพแต่อย่างใด

### ลักษณะการประกอบธุรกิจ

#### 1. ประวัติความเป็นมา

บริษัทจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทและเริ่มดำเนินธุรกิจในปี 2533 ด้วยทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท ในชื่อ “บริษัท ไทยคอนเนคชั่น จำกัด” โดยกลุ่มผู้ก่อตั้ง คือ กลุ่มซีทีเรียลตี้ และกลุ่ม H&Q Asia Pacific โดยในเวลาต่อมาบริษัทได้เปลี่ยนชื่อเป็น “บริษัท ไทย อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด” และ “บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน)” ตามลำดับ

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา มีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญเกี่ยวกับบริษัท ดังนี้

- ในเดือนมกราคม 2547 บริษัทได้ออกหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนจำนวน 50 ล้านหุ้น เสนอขายให้แก่กองทุนเพื่อการร่วมลงทุน (Thailand Equity Fund) โดยในเดือนกุมภาพันธ์ 2547 กองทุนเพื่อการร่วมลงทุนได้เข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่งของบริษัท ในการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทดังกล่าว ส่งผลให้ในปัจจุบัน กลุ่มซีทีเรียลตี้ บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) นายไวยัง ควน และกองทุนเพื่อการร่วมลงทุน เป็นผู้กำหนดทิศทางหลักของบริษัท
- ในเดือนเมษายน 2548 บริษัทได้ออขายโรงงาน 39 โรงงาน รวมมูลค่า 1,730 ล้านบาทให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน โดยบริษัทเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทุนดังกล่าว
- ในเดือนพฤษภาคม 2548 บริษัทได้รับคัดเลือกเป็นบริษัทในกลุ่มที่ใช้ในการคำนวณดัชนี “SET 100” ซึ่งจัดทำโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- ในเดือนสิงหาคม 2548 บริษัทได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทย่อยอีก 1 บริษัท คือ บริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด เพื่อวัตถุประสงค์ในการพัฒนาค้างสินค้าให้เช่าและ/หรือเพื่อขาย
- ในเดือนกันยายน 2548 บริษัทได้รับเลือกเป็น “Thailand Developer of the Year 2005” ซึ่งเป็นรางวัลสำหรับผู้ประกอบการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ประจำปี 2548 ที่สำรวจโดยนิตยสาร Euromoney
- ในเดือนพฤศจิกายน 2548 บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดอันดับความน่าเชื่อถือของบริษัท ในระดับ “A” คงที่
- ในเดือนกุมภาพันธ์ 2549 บริษัทได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่กรรมการ/พนักงาน จำนวนรวม 25.618 ล้านหน่วย
- ในเดือนเมษายน 2549 บริษัทได้ออขายโรงงาน 44 โรงงาน รวมมูลค่า 1,982 ล้านบาทให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน โดยบริษัทเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทุนดังกล่าว
- ในเดือนพฤษภาคม 2549 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีหลักประกันจำนวนรวม 1,500 ล้านบาท เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน
- ในเดือนมิถุนายน 2549 บริษัทได้ขายเงินลงทุนในบริษัทไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด จำนวน 5 ล้านหุ้นหรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5 ของทุนจดทะเบียนให้แก่บริษัท พลัส จำกัด ในราคารวม 38.1 ล้านบาท
- ในเดือนพฤศจิกายน 2549 บริษัทได้ดำเนินการขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลเป็นการเฉพาะเจาะจงจำนวน 107,000,000 หุ้น ราคาหุ้นละ 19 บาท โดยบริษัทได้รับเงินจากการเสนอขายรวมทั้งสิ้น 2,033 ล้านบาท (ก่อนหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง)

## 2. ภาพรวมของธุรกิจ

บริษัทและบริษัทย่อยประกอบธุรกิจเป็นผู้ก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมมาตรฐานและคลังสินค้าให้เช่า/ขายในนิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม และท่าเรือที่มีศักยภาพในประเทศไทย โดยโรงงานของบริษัทตั้งอยู่ในนิคม/สวนอุตสาหกรรม ดังต่อไปนี้

- ◆ นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
- ◆ นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
- ◆ สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
- ◆ นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร จังหวัดชลบุรี
- ◆ นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง จังหวัดชลบุรี
- ◆ นิคมอุตสาหกรรมชลบุรี (บ่อวิน) จังหวัดชลบุรี
- ◆ นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง จังหวัดชลบุรี
- ◆ นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จังหวัดระยอง
- ◆ นิคมอุตสาหกรรมบางปู จังหวัดสมุทรปราการ
- ◆ เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร จังหวัดปทุมธานี
- ◆ นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง จังหวัดกรุงเทพมหานคร
- ◆ นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด จังหวัดระยอง

โดยนิคมอุตสาหกรรมบางปู เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร และนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง ตั้งอยู่ในเขตส่งเสริมการลงทุนที่ 1 นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค สวนอุตสาหกรรมโรจนะ นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร นิคมอุตสาหกรรมบ่อวิน และนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ตั้งอยู่ในเขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2 สำหรับนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ และนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด ซึ่งตั้งอยู่ในเขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2 นั้นจะได้รับสิทธิประโยชน์เหมือนเขตส่งเสริมการลงทุนที่ 3 ในกรณีที่นักลงทุนยื่นขออนุญาตจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2548 จนถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2552 โดยหลังจากนั้นจะถือว่าอยู่ในเขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2

คลังสินค้าของบริษัทตั้งอยู่ในพื้นที่ดังต่อไปนี้

- ◆ เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน (TICON Logistics Park) ถนนบางนา-ตราด กม.39 จังหวัดฉะเชิงเทรา
- ◆ ศูนย์คลังสินค้าแหลมฉบัง (Laemchabang Logistics Center) ถนนสายกรุงเทพฯ-ชลบุรี แยกหนองขาม จังหวัดชลบุรี

เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอนอยู่ในระหว่างการพิจารณา ของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) เพื่อให้การส่งเสริมเป็นเขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ (โดยผู้ประกอบการในเขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ จะได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นเวลา 8 ปี)

ศูนย์คลังสินค้าแหลมฉบัง (Laemchabang Logistics Center) ตั้งอยู่ในเขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2

บริษัทและบริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสেস จำกัด เป็นผู้จัดสร้างโรงงานให้เช่า ส่วนคลังสินค้าให้เช่าดำเนินการโดยบริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยอีกบริษัทหนึ่ง ทั้งนี้ รายละเอียดของ**บริษัทย่อย**มีดังต่อไปนี้

1. **บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสেস จำกัด** ซึ่งบริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน โดยบริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสেস จำกัด ดำเนินธุรกิจเช่นเดียวกับบริษัท และถูกจัดตั้งขึ้นเพื่อขอรับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนในโครงการก่อสร้างโรงงานมาตรฐานในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ซึ่งเป็นโครงการที่มีรูปแบบเช่นเดียวกับโครงการของบริษัท โดยเริ่มดำเนินการในเดือนเมษายน 2544 และได้รับอนุมัติให้ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเมื่อเดือนสิงหาคม 2544 ทั้งนี้ ณ วันที่ 6 มีนาคม 2550 บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสেস จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 50 ล้านบาท แบ่งออกเป็น 5 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยในปี 2546 บริษัท อีโคฯ ได้รับการรับรองคุณภาพมาตรฐาน ISO 9001 : 2000

2. บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ซึ่งบริษัทถือหุ้นร้อยละ 95 ของทุนจดทะเบียน จัดตั้งขึ้นในเดือนสิงหาคม 2548 เพื่อวัตถุประสงค์ในการพัฒนาอาคารคลังสินค้าให้เช่า/ขาย ทั้งนี้ ณ วันที่ 6 มีนาคม 2550 บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด มีทุนจดทะเบียน 1,000 ล้านบาท และทุนชำระแล้ว 750 ล้านบาท โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท

ปัจจุบันบริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด มีอาคารคลังสินค้าพร้อมให้เช่าจำนวน 4 อาคารตั้งอยู่ที่ศูนย์คลังสินค้าแหลมฉบัง (Laemchabang Logistics Center) บริเวณถนนสายกรุงเทพฯ-ชลบุรี แยกหนองขาม จังหวัดชลบุรี และอยู่ในระหว่างการพัฒนาคลังสินค้าในเขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน (TICON Logistics Park) บนพื้นที่ 450.6775 ไร่บริเวณถนนบางนา-ตราด กม. 39 จังหวัดฉะเชิงเทรา ซึ่งอาคารคลังสินค้าหลังแรกจะสร้างเสร็จและพร้อมให้เช่าในไตรมาส 1/2550

นอกจากบริษัทย่อยดังกล่าวข้างต้นแล้ว บริษัทยังมีการลงทุนใน**บริษัทร่วม** ได้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

#### กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (TICON Property Fund : TFUND)

TFUND จัดตั้งขึ้นในเดือนเมษายน 2548 เพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับกิจการอุตสาหกรรม (Industrial Properties) โดยอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่จำเป็นต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยเป็นเจ้าของ TFUND เป็นกองทุนที่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้จัดการกองทุน และบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน

ปัจจุบัน TFUND มีจำนวนเงินทุน 3,800 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหน่วยลงทุนจำนวน 380 ล้านหน่วย ราคาตามมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10 บาท การลงทุนครั้งแรกของ TFUND เป็นการลงทุนซื้อโรงงานที่มีผู้เช่าแล้วจำนวน 39 โรงงานของบริษัทในปี 2548 มูลค่ารวมทั้งสิ้น 1,730 ล้านบาท และในปี 2549 TFUND ได้ดำเนินการเพิ่มทุนเพื่อซื้อโรงงานที่มีผู้เช่าแล้วจากบริษัทอีกจำนวน 44 โรงงาน มูลค่ารวมทั้งสิ้น 1,982 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทได้มีข้อผูกพันที่จะต้องซื้อโรงงานทั้ง 83 โรงงานคืนจาก TFUND

บริษัทได้รับการว่าจ้างให้เป็นผู้บริหารโรงงานจำนวน 83 โรงงานดังกล่าว และได้รับค่าจ้างบริหาร คิดเป็นประมาณร้อยละ 0.9 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของ TFUND ต่อปี

TFUND มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง ในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิของกองทุน ซึ่งกำไรสุทธิของกองทุนดังกล่าวเป็นกำไรที่ได้รับการยกเว้นภาษี ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 TFUND มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 10,782 ล้านบาทต่อหน่วย

ณ สิ้นเดือนกุมภาพันธ์ 2550 บริษัทมีการลงทุนใน TFUND คิดเป็นร้อยละ 34.89 ของเงินทุนของกองทุน การขายโรงงานให้แก่ TFUND ถือเป็นช่องทางการระดมทุนของบริษัททางหนึ่ง เพื่อนำเงินที่ได้มาใช้จ่ายกิจการของบริษัท ทั้งนี้ นอกจากแหล่งเงินทุนจากผลการดำเนินงานของบริษัท และแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน บริษัทมีแผนที่จะระดมเงินทุนผ่าน TFUND อย่างต่อเนื่อง ซึ่งการกระทำดังกล่าวจะช่วยให้บริษัทมีทางเลือกในการบริหารโครงสร้างเงินทุนได้อย่างเหมาะสม ทั้งนี้จำนวนโรงงานที่ขายให้แก่ TFUND จะมีจำนวนน้อยกว่าโรงงานให้เช่าที่บริษัทสร้างขึ้นใหม่และมีผู้เช่าในแต่ละปี

บริษัทมีเงินลงทุนใน**บริษัทที่เกี่ยวข้อง** คือ บริษัท บางกอกคลับ จำกัด จำนวนเพียงร้อยละ 0.22 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท บางกอกคลับ จำกัด เพื่อวัตถุประสงค์ในการให้บริการของบริษัทดังกล่าว

#### 3. โครงสร้างรายได้

ในอดีตที่ผ่านมาธุรกิจของบริษัท/บริษัทย่อยเน้นการให้เช่าโรงงานซึ่งทำให้บริษัท/บริษัทย่อยมีรายได้ส่วนใหญ่มาจากค่าเช่ารับและค่าบริการ อย่างไรก็ตามนับตั้งแต่ปี 2548 เป็นต้นมา โครงสร้างรายได้ของบริษัทได้เปลี่ยนแปลงไป จากการที่บริษัทมีการขายโรงงานจำนวนมากให้

TFUND ในแต่ละปี กล่าวคือ รายได้จากการขายโรงงานให้ TFUND จะมีสัดส่วนสูงที่สุดเมื่อเทียบกับรายได้รวมของบริษัทและบริษัทย่อย เนื่องจากการขายโรงงานให้ TFUND ในแต่ละคราวจะเป็นการขายจำนวนหลายโรงงานซึ่งการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างรายได้ดังกล่าว ทำให้รายได้ค่าเช่ารับและบริการเมื่อเทียบกับรายได้รวมมีสัดส่วนสูงเป็นลำดับสอง อย่างไรก็ตาม รายได้ค่าเช่ารับและบริการยังคงเป็นรายได้หลักที่สำคัญของบริษัทต่อไป เนื่องจากเป็นธุรกิจหลักของบริษัทและมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง

นอกจากรายได้จากค่าเช่ารับและรายได้จากการขายโรงงานให้ TFUND ตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว บริษัทยังมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อทั่วไปหรือผู้เช่าที่ใช้สิทธิซื้อโรงงานตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่า ทั้งนี้รายได้จากการขายโรงงานให้แก่ลูกค้าในแต่ละปีมีจำนวนที่ไม่แน่นอน ขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของลูกค้าเป็นสำคัญ

รายได้จากงานรับเหมาก่อสร้าง รายได้ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TFUND และส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน TFUND ตามวิธีส่วนได้เสีย เป็นรายได้ส่วนน้อยเมื่อเทียบกับรายได้รวมของบริษัท

ในปี 2549 บริษัทมีรายได้จากกำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND

| โครงสร้างรายได้                                         | 2547    |        | 2548     |        | 2549     |        |
|---------------------------------------------------------|---------|--------|----------|--------|----------|--------|
|                                                         | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท  | ร้อยละ | ล้านบาท  | ร้อยละ |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND                 | -       | -      | 1,730.00 | 68.54  | 1,982.00 | 63.73  |
| รายได้จากการเช่าและการบริการ                            | 521.72  | 61.10  | 591.36   | 23.43  | 627.98   | 20.19  |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้เช่า                | 202.28  | 23.69  | 108.65   | 4.30   | 259.71   | 8.35   |
| รายได้จากงานรับเหมาก่อสร้าง                             | 115.14  | 13.48  | 27.42    | 1.09   | 41.81    | 1.34   |
| รายได้ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TFUND              | -       | -      | 22.37    | 0.89   | 36.60    | 1.18   |
| ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน TFUND ตามวิธีส่วนได้เสีย     | -       | -      | 25.60    | 1.01   | 45.44    | 1.46   |
| กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND | -       | -      | -        | -      | 82.06    | 2.64   |
| รายได้อื่นๆ                                             | 14.77   | 1.73   | 18.74    | 0.74   | 34.65    | 1.11   |
| รวม                                                     | 853.91  | 100.00 | 2,524.14 | 100.00 | 3,110.25 | 100.00 |

โปรดดูการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของโครงสร้างรายได้เพิ่มเติมในหัวข้อ “คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ”

#### 4. เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ

เป้าหมายการดำเนินธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย คือ การรักษาตำแหน่งการเป็นผู้นำด้านการก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมมาตรฐานและอาคารคลังสินค้าเพื่อให้เช่าที่มีคุณภาพระดับมาตรฐานสากลควบคู่ไปกับการให้บริการครบวงจร โดยคำนึงถึงความต้องการของลูกค้าเป็นสำคัญ

#### สิทธิและประโยชน์ที่บริษัทและบริษัทย่อยได้รับ

##### ก. สิทธิและประโยชน์จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

➢ บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสেস จำกัด (บริษัทย่อย) ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนตามบัตรส่งเสริมเลขที่ 1720(1)/2544 ลงวันที่ 15 พฤศจิกายน 2544 ในกิจการพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมเพื่อให้เช่าจำนวน 10 โรงงานในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ดังมีรายละเอียดที่สำคัญของสิทธิและประโยชน์ ดังนี้

1. ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมมีกำหนดเวลา 8 ปี นับตั้งแต่วันเริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการนั้น (จากวันที่ 20 ธันวาคม 2544 ถึงวันที่ 19 ธันวาคม 2552) ในกรณีที่ประกอบกิจการขาดทุนในระหว่างเวลาที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ผู้ได้รับการส่งเสริมจะได้รับอนุญาตให้นำผลขาดทุนประจำปีที่เกิดขึ้นในระหว่างเวลานั้นไปหักออกจากกำไรสุทธิที่

เกิดขึ้นภายหลังระยะเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลมีกำหนดเวลาไม่เกิน 5 ปี นับแต่วันพ้นกำหนดเวลานั้น (นับจากวันที่ 20 ธันวาคม 2552 ถึง วันที่ 19 ธันวาคม 2557) โดยจะเลือกหักจากกำไรสุทธิของปีใดปีหนึ่งหรือหลายปีก็ได้

2. ได้รับยกเว้นไม่ต้องนำเงินปันผลจากกิจการที่ได้รับการส่งเสริมซึ่งได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ ตลอดระยะเวลาที่ผู้ได้รับการส่งเสริมได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลนั้น
  3. ได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้รับจากการลงทุนในอัตราร้อยละ 50 ของอัตรากปกติ มีกำหนด 5 ปี นับจากวันที่พ้นกำหนดระยะเวลาตามข้อ 1 (นับจากวันที่ 20 ธันวาคม 2552 ถึง วันที่ 19 ธันวาคม 2557)
  4. ได้รับอนุญาตให้หักค่าขนส่ง ค่าไฟฟ้า และค่าประปาสองเท่าของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นระยะเวลา 10 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการนั้น (นับจากวันที่ 20 ธันวาคม 2544 ถึง วันที่ 19 ธันวาคม 2554)
  5. ได้รับอนุญาตให้หักเงินลงทุนในการติดตั้งหรือก่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกร้อยละ 25 ของเงินลงทุน นอกเหนือไปจากการหักค่าเสื่อมราคาตามปกติ
  6. ได้รับอนุญาตให้นำหรือส่งเงินนอกนอกราชอาณาจักรเป็นเงินตราต่างประเทศได้
- โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังนี้

1. จะต้องประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง จังหวัดชลบุรี
  2. จะต้องดำเนินการให้ได้รับใบรับรองระบบคุณภาพตามมาตรฐาน ISO 9000 หรือมาตรฐานสากลอื่นที่เทียบเท่าภายใน 2 ปี นับแต่วันเปิดดำเนินการ (ภายในวันที่ 15 พฤษภาคม 2549)
- บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด อยู่ในระหว่างการพิจารณาให้การส่งเสริมการลงทุนในเขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน โดยคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน โดยหากได้รับการอนุมัติบริษัทจะได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นเวลา 8 ปี

#### ข. สิทธิและประโยชน์ในเขตอุตสาหกรรมของ กนอ.

จากการที่บริษัทและบริษัทย่อยมีการประกอบธุรกิจการจัดสร้างโรงงานมาตรฐานในเขตนิคมอุตสาหกรรม ภายใต้การดำเนินงานของ กนอ. อยู่ในปัจจุบัน บริษัทและบริษัทย่อยจึงพึงได้รับสิทธิประโยชน์ในเขตอุตสาหกรรมจาก กนอ. ดังนี้

1. สิทธิประโยชน์ด้านภาษีอากร (เฉพาะเขตอุตสาหกรรมส่งออก) ที่สำคัญ ได้แก่ ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมพิเศษอากรขาเข้า ภาษีมูลค่าเพิ่ม และภาษีสรรพสามิต สำหรับเครื่องจักร อุปกรณ์ต่าง ๆ รวมทั้งวัตถุดิบที่ใช้ในการผลิต และได้รับยกเว้นภาษีอากรสำหรับของส่งออกไปนอกราชอาณาจักร
2. สิทธิประโยชน์ที่ไม่เกี่ยวกับภาษีอากร ที่สำคัญได้แก่ ผู้ประกอบการจะได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมเพื่อประกอบกิจการ ได้รับอนุญาตให้นำคนต่างด้าวซึ่งเป็นช่างฝีมือเข้ามาอยู่ในราชอาณาจักรตลอดระยะเวลาที่ได้รับอนุญาต และสามารถส่งเงินออกนอกราชอาณาจักรเป็นเงินตราต่างประเทศได้ หากเงินจำนวนนั้นเป็นเงินทุนนำเข้าหรือเป็นเงินที่มีข้อผูกพันกับต่างประเทศ
3. สิทธิประโยชน์อื่น ๆ

3.1 สามารถยื่นขอใบอนุญาตที่จำเป็นสำหรับการประกอบกิจการทั้งหมด (ได้แก่ ใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินเพื่อประกอบกิจการ ใบอนุญาตปลูกสร้าง และใบอนุญาตประกอบอุตสาหกรรม) ได้จาก กนอ. (โดยปกติต้องได้รับอนุมัติจากหลายหน่วยงานราชการ) ซึ่งนับเป็นความสะดวกอย่างยิ่งในการดำเนินการ

3.2 ได้รับบริการสำหรับผู้ลงทุนในเรื่องคำแนะนำ ค่าปรึกษา เอกสารต่าง ๆ

**ค. สิทธิประโยชน์จากการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย**

1. บริษัทได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิจากอัตราปกติร้อยละ 30 เป็นร้อยละ 25 เป็นเวลา 5 ปี นับตั้งแต่ปี 2546 เนื่องจากการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในปี 2545

2. บริษัทได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับเงินปันผลรับจากการลงทุนใน TFUND ซึ่งเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หากบริษัทถือหน่วยลงทุน TFUND ตลอดช่วงเวลา 3 เดือนก่อนและหลังการจ่ายเงินปันผลของ TFUND

**ง. สิทธิประโยชน์จากกรมศุลกากร**

บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ได้รับการอนุมัติจากกรมศุลกากรในเดือนมกราคม 2550 ให้จัดตั้งเขตปลอดอากรชื่อ “เขตปลอดอากรไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค” เพื่อพัฒนาอาคารคลังสินค้าสำหรับเป็นศูนย์กลางการกระจายสินค้าในเขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน โดยมีสิทธิประโยชน์ด้านภาษีอากรที่สำคัญ คือ การได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมพิเศษอากรขาเข้า ภาษีมูลค่าเพิ่ม และภาษีสรรพสามิต สำหรับเครื่องจักร อุปกรณ์ต่าง ๆ รวมทั้งวัตถุดิบที่ใช้ในการผลิต และได้รับยกเว้นภาษีอากรสำหรับของส่งออกป้อนราชอาณาจักร

## การประกอบธุรกิจของแต่ละสายผลิตภัณฑ์

### 1. ผลิตภัณฑ์และบริการ

ผลิตภัณฑ์และบริการของบริษัทและบริษัทย่อย คือ โรงงานอุตสาหกรรมมาตรฐานและอาคารคลังสินค้าเพื่อให้เช่า/ขายพร้อมด้วยบริการที่เกี่ยวข้อง เพื่ออำนวยความสะดวกให้ลูกค้าสามารถเริ่มประกอบการได้อย่างสะดวกและรวดเร็ว ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยก่อสร้างโรงงาน/คลังสินค้าบนที่ดินที่ซื้อจากผู้พัฒนาที่ดิน/สวนอุตสาหกรรม ยกเว้นที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังซึ่งเป็นที่ดินที่บริษัทเช่าจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) (ที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังเป็นที่ซึ่งจัดสรรไว้เพื่อให้เช่าระยะยาวเท่านั้น) บริษัทจะซื้อที่ดินเมื่อต้องการสร้างโรงงานในระยะเวลาอันใกล้เท่านั้น และไม่มีนโยบายซื้อที่ดินเพื่อการเก็งกำไร หรือเพื่อเก็บไว้รอสร้างโรงงานในระยะยาว

#### 1.1 ผลิตภัณฑ์

##### ก. โรงงานมาตรฐาน

บริษัทและบริษัท อีโคโน อินดัสเทรียล เซอร์วิสেস จำกัด ได้จัดสร้างโรงงานมาตรฐานที่มีคุณภาพระดับสากลเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ประกอบการที่เข้ามาตั้งฐานการผลิตในประเทศไทยโดยไม่ต้องเป็นเจ้าของโรงงาน หรือไม่ต้องการถือกรรมสิทธิ์ในโรงงานเพื่อลดต้นทุนในการดำเนินการ และลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งภายในระยะเวลาไม่นาน บริษัทได้ปรับปรุงรูปแบบของโรงงานมาตรฐานให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้ประกอบการชาวต่างชาติที่ต้องการตั้งฐานการผลิตในประเทศไทย โดยบริษัทได้เลือกทำเลที่ตั้ง และออกแบบขนาดโรงงานให้เหมาะสมกับความต้องการของลูกค้า นอกจากนี้ ด้วยความเข้าใจในความต้องการของผู้ประกอบการชาวต่างชาติ บริษัทจึงได้เพิ่มการให้บริการให้ความช่วยเหลือในเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการตั้งฐานการผลิตในประเทศไทย ดังที่จะกล่าวต่อไป

บริษัทเลือกทำเลที่ตั้งของที่ดินอุตสาหกรรมเพื่อการพัฒนาโรงงานโดยพิจารณาจากความต้องการของลูกค้าในปัจจุบันและที่คาดการณ์ไว้ในอนาคต นอกจากนั้น ยังพิจารณาจากเขตส่งเสริมการลงทุนของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน และความสะดวกในการเดินทางไปยังท่าเรือ สนามบิน ระยะทางจากกรุงเทพมหานคร การพิจารณาถึงความต้องการของลูกค้า ตลอดจนการคำนึงถึงการลงทุนของบริษัท บริษัทเลือกพัฒนาโรงงานในนิคม/สวน/เขตอุตสาหกรรมที่บริษัทเห็นว่า มีระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ได้มาตรฐาน ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี และมีเงื่อนไขที่เหมาะสมกับความต้องการของลูกค้า

บริษัทอาจพัฒนาโรงงานในเขตส่งออกหรือเขตทั่วไป ขึ้นอยู่กับความต้องการของลูกค้า ซึ่งก็จะขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งเช่นกัน ตัวอย่างเช่น ความต้องการโรงงานในเขตนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังซึ่งอยู่ติดกับท่าเรือน้ำลึกที่สำคัญของประเทศไทยนั้น โดยส่วนใหญ่จะเป็นความต้องการโรงงานในเขตส่งออก

โรงงานของบริษัทและบริษัทย่อยมีลักษณะเป็นอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยเพื่อใช้เป็นสำนักงาน ซึ่งก่อสร้างในบริเวณพื้นที่ดินที่มีรั้วกันเป็นสัดส่วน พร้อมด้วยบ่อมียาม พื้นที่จอดรถ และพื้นที่สำหรับขนถ่ายสินค้า ทั้งนี้ โรงงานที่บริษัทและบริษัทย่อยพัฒนาขึ้นมีรูปแบบเป็นมาตรฐาน แต่สามารถดัดแปลงให้เหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าได้ ขนาดของโรงงานมีตั้งแต่ 1,000 ถึง 11,700 ตารางเมตร ซึ่งโดยส่วนใหญ่มีขนาดประมาณ 2,000 ถึง 2,500 ตารางเมตร พื้นโรงงานสามารถรับน้ำหนักได้ตั้งแต่ 1 ถึง 3 ตันต่อตารางเมตร ตัวอาคารก่อสร้างโดยใช้โครงสร้างหลังคาเหล็ก ซึ่งไม่ต้องมีเสาเพื่อรองรับหลังคาโรงงาน ทำให้ได้พื้นที่ใช้สอยสูงสุด

นอกจากโรงงานมาตรฐานแล้ว บริษัทยังให้บริการสร้างโรงงานตามแบบที่ลูกค้าต้องการ ซึ่งโดยทั่วไปจะมีขนาดใหญ่กว่าโรงงานมาตรฐานของบริษัท

บริษัทมีการก่อสร้างโรงงานมาตรฐานเพื่อสนองต่อความต้องการโรงงานให้เช่าซึ่งเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ดังจะเห็นได้จากจำนวนโรงงานที่บริษัท/บริษัทย่อยให้เช่าแก่ลูกค้าและรับรู้รายได้แล้วในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา มีดังนี้

| นิคมอุตสาหกรรม /<br>สวนอุตสาหกรรม /<br>เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม | สิ้นปี 2547     |                     |                       | สิ้นปี 2548*    |                     |                       | สิ้นปี 2549**   |                     |                       |
|--------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------|-----------------------|-----------------|---------------------|-----------------------|-----------------|---------------------|-----------------------|
|                                                              | จำนวน<br>โรงงาน | พื้นที่ดิน<br>(ไร่) | พื้นที่เช่า<br>(ตรม.) | จำนวน<br>โรงงาน | พื้นที่ดิน<br>(ไร่) | พื้นที่เช่า<br>(ตรม.) | จำนวน<br>โรงงาน | พื้นที่ดิน<br>(ไร่) | พื้นที่เช่า<br>(ตรม.) |
| บางปะอิน                                                     | 20              | 55.2367             | 35,550                | 18              | 48.3047             | 32,550                | 9               | 25.6373             | 15,875                |
| อมตะนคร                                                      | 38              | 123.0825            | 81,450                | 26              | 75.0064             | 51,175                | 20              | 76.7890             | 43,950                |
| แหลมฉบัง - บริษัท                                            | 20              | 56.5806             | 51,150                | 22              | 55.5750             | 54,505                | 21              | 56.2063             | 54,755                |
| - บริษัทย่อย                                                 | 10              | 33.8730             | 23,350                | 10              | 33.8730             | 23,350                | 6               | 21.3672             | 14,950                |
| ไฮเทค                                                        | 20              | 81.5284             | 46,088                | 25              | 95.5255             | 62,763                | 22              | 89.5155             | 55,388                |
| อมตะซิตี้                                                    | 12              | 40.0024             | 25,675                | 13              | 45.8711             | 28,475                | 11              | 39.2650             | 22,875                |
| โรจนะ                                                        | 16              | 52.7100             | 33,800                | 18              | 54.8180             | 47,007                | 27              | 101.0325            | 67,675                |
| บางปู                                                        | 4               | 10.2000             | 7,325                 | 5               | 15.4000             | 10,475                | 6               | 20.5467             | 15,875                |
| ลาดกระบัง                                                    | -               | -                   | -                     | 1               | 2.0000              | 1,300                 | 1               | 2.0000              | 1,300                 |
| ปิ่นทอง                                                      | -               | -                   | -                     | 7               | 31.4408             | 15,975                | 13              | 36.1253             | 25,625                |
| นวนคร                                                        | -               | -                   | -                     | 1               | 3.3775              | 1,750                 | 11              | 39.7888             | 26,675                |
| รวม                                                          | 140             | 453.2136            | 304,388               | 146             | 461.1920            | 329,325               | 147             | 508.2696            | 344,943               |

หมายเหตุ : 1 ไร่ = 1,600 ตารางเมตร = 0.4 เอเคอร์

\*ภายหลังการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 39 โรงงาน พื้นที่เช่ารวม 89,900 ตารางเมตร พื้นที่ดินรวม 137.4088 ไร่ ให้แก่ TFUND ในเดือนเมษายน 2548

\*\*ภายหลังการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 44 โรงงาน พื้นที่เช่ารวม 100,407 ตารางเมตร พื้นที่ดินรวม 146.1824 ไร่ ให้แก่ TFUND ในเดือนเมษายน 2549

นอกจากโรงงานจำนวน 147 โรงงาน ซึ่งบริษัท/บริษัทย่อย ให้เช่าและรับรู้รายได้ตามสัญญาเช่าดังที่กล่าวมาแล้ว ณ สิ้นปี 2549 บริษัทยังมีโรงงานอีก 21 โรงงานที่มีสัญญาเช่าแล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดรับรู้รายได้ ดังต่อไปนี้

| นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม /<br>เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม | จำนวนโรงงาน<br>(โรง) | พื้นที่ดิน<br>(ไร่) | พื้นที่เช่า<br>(ตารางเมตร) | มูลค่าตามบัญชี<br>(ล้านบาท) |
|-----------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|----------------------------|-----------------------------|
| อมตะนคร                                                   | 6                    | 42.1787             | 28,325                     | 214.75                      |
| ไฮเทค                                                     | 1                    | 4.3550              | 2,550                      | 35.92                       |
| โรจนะ                                                     | 8                    | 41.5510             | 32,400                     | 279.81                      |
| ปิ่นทอง                                                   | 1                    | 3.1874              | 3,325                      | 25.57                       |
| นวนคร                                                     | 5                    | 17.4725             | 10,625                     | 82.42                       |
| รวม                                                       | 21                   | 108.7446            | 77,225                     | 638.47                      |

ทั้งนี้ บริษัทจะรับรู้รายได้จากโรงงานทั้ง 21 โรงงานดังกล่าว ในไตรมาส 1/2550 จำนวน 10 โรงงาน พื้นที่เช่า 41,575 ตารางเมตร ไตรมาส 2/2550 จำนวน 3 โรงงาน พื้นที่เช่า 8,100 ตารางเมตร ไตรมาส 3/2550 จำนวน 3 โรงงาน พื้นที่เช่า 12,650 ตารางเมตร และไตรมาส 4/2550 จำนวน 5 โรงงาน พื้นที่เช่า 14,900 ตารางเมตร

และเพื่อให้มีโรงงานรองรับความต้องการของลูกค้าได้ในทันที บริษัทจึงจำเป็นต้องมีโรงงานที่สร้างเสร็จเตรียมพร้อมไว้ให้เช่า โดย ณ สิ้นปี 2549 มีโรงงานที่สร้างเสร็จพร้อมให้เช่าจำนวน 19 โรงงาน ดังนี้

| นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม /<br>เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม | จำนวนโรงงาน<br>(โรง) | พื้นที่ดิน<br>(ไร่) | พื้นที่เช่า<br>(ตารางเมตร) | มูลค่าตามบัญชี<br>(ล้านบาท) |
|-----------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|----------------------------|-----------------------------|
| แหลมฉบัง - บริษัทย่อย                                     | 4                    | 12.0056             | 8,400                      | 46.12                       |
| ไฮเทค                                                     | 1                    | 3.7875              | 2,750                      | 34.97                       |
| อมตะซิตี้                                                 | 2                    | 6.7330              | 4,875                      | 38.09                       |
| โรจนะ                                                     | 1                    | 5.0843              | 3,500                      | 32.96                       |
| บางปู                                                     | 4                    | 19.1396             | 12,750                     | 150.04                      |
| ปิ่นทอง                                                   | 5                    | 9.4156              | 7,900                      | 63.88                       |
| นวนคร                                                     | 1                    | 3.7500              | 2,375                      | 31.22                       |
| อีสเทิร์นซีบอร์ด                                          | 1                    | 4.1225              | 3,760                      | 37.37                       |
| <b>รวม</b>                                                | <b>19</b>            | <b>64.0381</b>      | <b>46,310</b>              | <b>434.65</b>               |

ณ สิ้นปี 2549 บริษัทยังมีโรงงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างที่ยังไม่มีสัญญากับลูกค้าอีก 75 โรงงาน ซึ่งประกอบด้วย โรงงานที่เริ่มงานก่อสร้างแล้วจำนวน 47 โรงงาน และโรงงานที่อยู่ในแผนงานการก่อสร้าง 28 โรงงาน ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

โรงงานที่เริ่มงานก่อสร้างแล้วประกอบด้วย

| นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม /<br>เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม | จำนวนโรงงาน<br>(โรง) | พื้นที่ดิน<br>(ไร่) | พื้นที่เช่า<br>(ตารางเมตร) | มูลค่าตามบัญชี<br>(ล้านบาท) |
|-----------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|----------------------------|-----------------------------|
| อมตะนคร                                                   | 11                   | 50.1796             | 31,875                     | 191.62                      |
| ไฮเทค                                                     | 4                    | 15.1000             | 10,250                     | 88.71                       |
| โรจนะ                                                     | 17                   | 67.6972             | 46,250                     | 254.27                      |
| บางปู                                                     | 3                    | 9.1375              | 6,250                      | 53.66                       |
| ปิ่นทอง                                                   | 3                    | 10.8380             | 8,550                      | 61.01                       |
| นวนคร                                                     | 9                    | 37.0475             | 22,700                     | 211.45                      |
| <b>รวม</b>                                                | <b>47</b>            | <b>189.9998</b>     | <b>125,875</b>             | <b>860.72</b>               |

โรงงานที่อยู่ในแผนงานการก่อสร้างประกอบด้วย

| นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม /<br>เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม | จำนวนโรงงาน<br>(โรง) | พื้นที่ดิน<br>(ไร่) | พื้นที่เช่า<br>(ตารางเมตร) | มูลค่าตามบัญชี<br>(ล้านบาท) |
|-----------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|----------------------------|-----------------------------|
| อมตะนคร                                                   | 6                    | 9.2250              | 7,700                      | 9.08                        |
| แหลมฉบัง - บริษัท                                         | 4                    | 15.6000             | 11,175                     | 3.35                        |
| บางปู                                                     | 3                    | 13.3475             | 9,200                      | 66.09                       |
| นวนคร                                                     | 2                    | 10.7476             | 7,500                      | 37.09                       |
| บ่อวิน                                                    | 13                   | 61.3000             | 27,750                     | 71.43                       |
| <b>รวม</b>                                                | <b>28</b>            | <b>110.2201</b>     | <b>63,325</b>              | <b>187.04</b>               |

โรงงาน 28 โรงงานตามตารางข้างต้นนั้น เป็นโรงงานที่อยู่ในแผนงานที่จะก่อสร้างบนที่ดินของบริษัทที่กำลังจัดเตรียมหรือจัดเตรียมไว้ พร้อมที่จะก่อสร้างโรงงานตามแผนที่ได้กำหนดไว้แล้ว

เพื่อสนองความต้องการของลูกค้า นอกจากการให้ทางเลือกในการต่อสัญญาเช่าแล้ว บริษัท/บริษัทย่อยยังให้ทางเลือกแก่ลูกค้าในการเปลี่ยนโรงงาน/คลังสินค้าได้ตามขนาดที่ต้องการ การเปลี่ยนโรงงาน/คลังสินค้าที่อยู่ในทำเลที่ตั้งที่แตกต่างกันไป ตลอดจนให้ทางเลือกแก่ลูกค้าในการซื้อโรงงาน/คลังสินค้า โดยกำหนดหลักการในการคำนวณราคาซื้อขายไว้อย่างชัดเจน ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 จากจำนวนสัญญาเช่าทั้งสิ้น 168 สัญญา มีสัญญาประเภทมีทางเลือกในการซื้อโรงงานจำนวน 62 สัญญา

สัญญาการให้เช่าโรงงานระหว่างลูกค้ากับบริษัท/บริษัทย่อยโดยส่วนใหญ่ประกอบด้วย 2 สัญญา คือ สัญญาเช่า (Lease agreement) และสัญญาบริการ (Service agreement) ซึ่งทั้งสองสัญญาจะมีวันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดสัญญาเหมือนกัน โดยสัญญาเช่าจะเป็นสัญญาเช่าที่ดินและอาคารโรงงานที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น ส่วนสัญญาบริการจะระบุถึงบริการที่บริษัท/บริษัทย่อยจัดหาให้แก่ลูกค้าอันเกี่ยวข้องกับเฉพาะทรัพย์สินในส่วนที่ระบุในสัญญาเช่า อันได้แก่ การให้บริการดูแลรักษาโรงงาน การซ่อมแซมโรงงานให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมใช้งาน ตลอดจนอายุของสัญญา (ยกเว้นความเสียหายอันเกิดจากการกระทำของลูกค้า) ทั้งนี้ ลูกค้าจะต้องชำระค่าเช่า และค่าบริการตามอัตราที่กำหนดในสัญญาเป็นประจำทุกเดือน

สัญญาเช่าและสัญญาบริการระหว่างลูกค้ากับบริษัท/บริษัทย่อยที่เป็นการเช่าเพื่อการผลิตและเพื่อเป็นคลังสินค้าระยะยาวเกือบทั้งหมดมีอายุสัญญา 3 ปี โดยมีทางเลือกในการต่อสัญญาภายใต้เงื่อนไขเดิม (ยกเว้นในส่วนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการซึ่งจะมีการพิจารณาปรับเปลี่ยนให้เหมาะสมกับต้นทุนการดำเนินงานของบริษัท รวมทั้งการเจรจาต่อรองในแต่ละกรณี) ทั้งนี้ ลูกค้าส่วนใหญ่ของบริษัทจะต่อสัญญาเมื่อสัญญาหมดอายุลง ณ สิ้นปี 2549 บริษัท/บริษัทย่อยมีสัญญาเช่าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี จำนวน 1 สัญญา และสัญญาเช่าที่มีอายุน้อยกว่า 3 ปี จำนวน 16 สัญญา

บริษัท/บริษัทย่อยกำหนดให้ลูกค้าต้องชำระเงินมัดจำให้แก่บริษัท/บริษัทย่อยเป็นเงินสดจำนวนไม่เกิน 6 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการตามแต่ละตกลงกัน โดยเมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการหมดอายุลงและไม่มีการต่อสัญญา บริษัทจะคืนเงินมัดจำดังกล่าว (โดยไม่มีดอกเบี้ย) หลังหักค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (ถ้ามี) ให้แก่ลูกค้า

ณ สิ้นปี 2549 ลูกค้าที่เช่าโรงงานมาตรฐานเป็นผู้ผลิตชิ้นส่วนจากประเทศต่าง ๆ ในอุตสาหกรรมหลายประเภท ดังนี้

| อุตสาหกรรม                                         | ร้อยละ | ประเทศ                                   | ร้อยละ |
|----------------------------------------------------|--------|------------------------------------------|--------|
| 1. อิเล็กทรอนิกส์ และเครื่องใช้ไฟฟ้า               | 49.68  | 1. ญี่ปุ่น                               | 45.14  |
| 2. ยานยนต์                                         | 16.01  | 2. สิงคโปร์                              | 13.28  |
| 3. ขนส่ง และคลังสินค้า                             | 8.57   | 3. ยุโรป                                 | 11.28  |
| 4. เสื้อผ้า                                        | 5.29   | 4. แคนาดา                                | 8.00   |
| 5. อื่น ๆ (เช่น อาหาร บรรจุกัมมันต์ เคมีภัณฑ์ ฯลฯ) | 20.45  | 5. อื่น ๆ (เช่น อเมริกา ไทย ไต้หวัน ฯลฯ) | 22.30  |
|                                                    | 100.00 |                                          | 100.00 |

หมายเหตุ : สัดส่วนข้างต้นคำนวณจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของบริษัทและบริษัทย่อยในปี 2549

## ข. คลังสินค้าคุณภาพสูง

บริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย เป็นผู้พัฒนาอาคารคลังสินค้าคุณภาพมาตรฐานสากลเพื่อให้เช่าแก่ผู้ประกอบการในภาคอุตสาหกรรมโลจิสติกส์

คลังสินค้าของบริษัทตั้งอยู่บริเวณถนนสายกรุงเทพฯ-ชลบุรี แยกหนองขาม และบริเวณถนนบางนา-ตราด กม.39 ซึ่งนับว่าเป็นทำเลที่ตั้งที่ดี อยู่ใกล้ท่าเรือและสนามบิน โดยเฉพาะอย่างยิ่งเขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทยคอน ซึ่งเป็นพื้นที่ที่พัฒนาขึ้นเป็นเขตอุตสาหกรรมด้านโลจิสติกส์ (Logistics Park) ให้เป็นศูนย์รวมกลุ่มกิจกรรมด้านโลจิสติกส์หลาย ๆ ประเภทที่เกื้อหนุนซึ่งกันและกันไว้ในอาณาบริเวณเดียวกัน อันจะก่อให้เกิดการประหยัดต่อขนาด (Economy of scale) จากการก่อสร้างอาคารจำนวนมาก นอกจากนั้น ยังก่อให้เกิดประสิทธิภาพจากการใช้ถนนและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ที่ถูกออกแบบมาให้เหมาะสมกับการใช้งานด้านโลจิสติกส์ร่วมกันภายในเขตอุตสาหกรรมและการประหยัดต้นทุนการขนส่งจากการส่งสินค้าร่วมกันของผู้ประกอบการในเขตอุตสาหกรรมด้านโลจิสติกส์ (Consolidation to full truck load)

การพัฒนาเขตอุตสาหกรรมด้านโลจิสติกส์เพื่อให้เช่าจะช่วยอำนวยความสะดวกในการจัดหาพื้นที่ที่สอดคล้องกับความต้องการของบริษัทผู้ประกอบการขนส่งและคลังสินค้า และให้ความยืดหยุ่นแก่ผู้ประกอบการในการเพิ่ม/ลดพื้นที่ อันจะช่วยลดความเสี่ยงและต้นทุนได้

คลังสินค้าคุณภาพสูงของบริษัทออกแบบให้สามารถรองรับการจัดการคลังสินค้าสมัยใหม่ มีความสูงจากพื้นถึงหัวเสา (Clear Operation Height) ประมาณ 10 เมตร ระยะห่างจากเสา (Span) ประมาณ 18 เมตร พื้นคลังสินค้าถูกยกจากพื้นให้สูงจากระดับพื้นประมาณ 1.20-1.40 เมตร และมีอุปกรณ์ช่วยปรับระดับพื้นโรงงานให้มีความลาดชันที่เหมาะสมกับความสูงของรถขนส่งสินค้า (Dock Levelers) พื้นโรงงานสามารถรับน้ำหนักได้ตั้งแต่ 3 ถึง 5 ตันต่อตารางเมตร

ณ สิ้นปี 2549 ยังไม่มีคลังสินค้าที่มีสัญญาเช่า แต่มีคลังสินค้าที่พร้อมให้เช่า และอยู่ระหว่างการพัฒนาดังนี้

คลังสินค้าพร้อมให้เช่า

|                         | จำนวนคลังสินค้า<br>(หลัง) | พื้นที่ดิน<br>(ไร่) | พื้นที่เช่า<br>(ตารางเมตร) | มูลค่าตามบัญชี<br>(ล้านบาท) |
|-------------------------|---------------------------|---------------------|----------------------------|-----------------------------|
| ศูนย์คลังสินค้าแหลมฉบัง | 4                         | 25.5565             | 21,240                     | 238.78                      |

คลังสินค้าที่เริ่มก่อสร้างแล้ว

|                               | จำนวนคลังสินค้า<br>(หลัง) | พื้นที่ดิน<br>(ไร่) | พื้นที่เช่า<br>(ตารางเมตร) | มูลค่าตามบัญชี<br>(ล้านบาท) |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------|----------------------------|-----------------------------|
| เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทยคอน | 6                         | 54.4616             | 27,100                     | 305.36                      |

คลังสินค้าที่อยู่ในแผนการก่อสร้าง

|                         | จำนวนคลังสินค้า<br>(หลัง) | พื้นที่ดิน<br>(ไร่) | พื้นที่เช่า<br>(ตารางเมตร) | มูลค่าตามบัญชี<br>(ล้านบาท) |
|-------------------------|---------------------------|---------------------|----------------------------|-----------------------------|
| ศูนย์คลังสินค้าแหลมฉบัง | 2                         | 12.0323             | 10,548                     | 19.08                       |

## 1.2 บริการ

บริการที่บริษัทและบริษัทย่อยเสนอให้ลูกค้า ได้แก่

### ➢ การดัดแปลงอาคารโรงงาน

การที่บริษัทมีทีมงานออกแบบ ก่อสร้าง ตลอดจนการบริหารโครงการด้วยตนเอง ทำให้บริษัทและบริษัทย่อยสามารถให้ความช่วยเหลือลูกค้าในการออกแบบ และดัดแปลงอาคารโรงงานมาตรฐานให้มีความเหมาะสมกับความต้องการเฉพาะของลูกค้าได้

### ➢ การจัดหาสาธารณูปโภค

บริษัทและบริษัทย่อยให้ความช่วยเหลือในการจัดหาระบบสาธารณูปโภคที่เพียงพอกับความต้องการของลูกค้า

### ➢ การขออนุญาตกับหน่วยงานราชการ

บริษัทและบริษัทย่อยให้ความช่วยเหลือลูกค้าเพื่อให้ได้รับใบอนุญาตที่จำเป็นต่อการเริ่มดำเนินการในเวลาอันรวดเร็ว เช่น ใบอนุญาตประกอบการ นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยยังมีบริการให้ความช่วยเหลือลูกค้าในการขอและต่อใบอนุญาตทำงานในราชอาณาจักรสำหรับพนักงานของลูกค้าซึ่งเป็นคนต่างด้าว

## ➢ บริการอื่น ๆ

นอกจากที่กล่าวข้างต้น บริษัทและบริษัทย่อยจะให้ความช่วยเหลือแก่ลูกค้าในเรื่องต่าง ๆ ตามความต้องการเฉพาะของลูกค้าเท่าที่จะสามารถกระทำได้ เช่น การแนะนำผู้จำหน่ายสินค้าและบริการ รวมทั้งการแนะนำบุคลากรที่สำคัญให้แก่ลูกค้า

## 2. ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

### 2.1 แนวคิดของโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าพร้อมบริการ

#### ก. โรงงานมาตรฐานให้เช่า

การพัฒนาอุตสาหกรรมโดยทั่วไปจะเริ่มต้นจากการพัฒนาที่ดินอุตสาหกรรม การจัดสร้างโครงสร้างพื้นฐานในที่ดินอุตสาหกรรม และการขายที่ดินให้แก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมเพื่อก่อสร้างโรงงานผลิตสินค้า อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมอาจเลือกเป็นเจ้าของโรงงานเองหรืออาจเลือกเช่าโรงงานเพื่อผลิตสินค้า โดยเฉพาะอย่างยิ่งหากการให้เช่าโรงงานมีบริการแบบครบวงจร เพื่ออำนวยความสะดวกในการประกอบการให้แก่ผู้ประกอบการ ทั้งนี้ ในอดีตที่ผ่านมาจนถึงปัจจุบันมีผู้ประกอบการอุตสาหกรรมชาวต่างชาติจำนวนมากที่เข้ามาตั้งฐานการผลิตในประเทศไทยโดยไม่ต้องเป็นเจ้าของโรงงาน หรือไม่ต้องการถือกรรมสิทธิ์ในโรงงาน เพื่อลดต้นทุนในการดำเนินการ และลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้น

#### ข. คลังสินค้าคุณภาพสูงให้เช่า

ปัจจุบันต้นทุนจัดการด้านโลจิสติกส์ของประเทศไทยคิดเป็นสัดส่วนที่สูงเมื่อเทียบกับประเทศอื่น ๆ ในโลก ซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการแข่งขันของผู้ประกอบการในประเทศไทย การพัฒนาการจัดการด้านโลจิสติกส์ให้มีประสิทธิภาพจะทำให้ต้นทุนสินค้าลดลง และยกระดับคุณภาพการบริการ อันจะช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันด้านการส่งออกของประเทศไทยได้มากขึ้น และยังช่วยให้สินค้าอุปโภคบริโภคของตลาดภายในประเทศมีราคาลดลง นอกจากนี้ ระบบการจัดการด้านโลจิสติกส์ของประเทศไทยที่มีประสิทธิภาพจะเป็นปัจจัยที่ส่งเสริมให้มีการลงทุนทางตรงจากต่างประเทศเพิ่มขึ้น

คลังสินค้าถือเป็นองค์ประกอบหนึ่งที่สำคัญของระบบโลจิสติกส์ คลังสินค้าที่ได้มาตรฐานต้องช่วยเสริมประสิทธิภาพการจัดเก็บ และต้องอยู่ในทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม

### 2.2 อู่พาทัน

#### ➢ โรงงานมาตรฐานให้เช่า

ผู้พัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมเพื่อขาย/ให้เช่า แบ่งออกเป็น 2 ประเภท ดังนี้

1. ผู้ประกอบการที่สร้างโรงงานบนที่ดินอุตสาหกรรมที่ตนเองพัฒนาขึ้น
2. ผู้ประกอบการที่สร้างโรงงานบนที่ดินอุตสาหกรรมที่ซื้อ/เช่าจากผู้พัฒนาที่ดินอุตสาหกรรม เช่น บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส จำกัด ซึ่งสร้างโรงงานมาตรฐานเพื่อให้เช่าบนที่ดินที่ซื้อจากผู้พัฒนาที่ดินอุตสาหกรรมในทำเลที่ตั้งที่หลากหลาย

#### ➢ คลังสินค้าคุณภาพสูงให้เช่า

ปัจจุบันมีผู้ให้บริการคลังสินค้าให้เช่ากระจายอยู่ในเขตกรุงเทพฯ รอบนอก และปริมณฑล โดยอาคารคลังสินค้าส่วนใหญ่จะตั้งอยู่บริเวณถนนสายเอเชีย ถนนบางนาตราด และถนนพระราม 2 คลังสินค้าดังกล่าวมีคุณภาพต่ำ เช่น พื้นอาคารรับน้ำหนักได้น้อย มีรูปแบบอาคารที่ไม่สะดวกต่อการขนถ่าย พื้นที่จัดเก็บไม่เหมาะสม ทำให้จัดเก็บสินค้าได้น้อย ค้นหาสินค้าได้ยาก ซึ่งส่งผลให้เกิดการขนย้ายที่ไม่จำเป็นมากเกินไป คลังสินค้าดังกล่าวไม่มีระบบสาธารณูปโภคที่สามารถตอบสนองความต้องการของธุรกิจขนส่งและคลังสินค้าได้ เช่น ระบบระบายน้ำที่ดี ระบบถนนที่สามารถรองรับรถบรรทุกขนาดใหญ่ นอกจากนี้ อาคารคลังสินค้าส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในเขตชุมชนและเขตที่อยู่อาศัยซึ่ง

ไม่อยู่ในเขตผังเมืองสำหรับที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ทำให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ตามมา เช่น ปัญหาวจร อุบัติเหตุ ความเสียหายของผิวจราจร รวมทั้งมลภาวะทางอากาศและทางเสียง

## 2.3 อุปสงค์

### ➢ โรงงานมาตรฐานให้เช่า

ประเทศไทยเป็นประเทศที่อยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดีสำหรับการลงทุนและเป็นศูนย์กลางการขนส่ง เนื่องจากตั้งอยู่ในศูนย์กลางของทวีปเอเชีย นอกจากนั้น ประเทศไทยยังมีแรงงานที่มีทักษะ และมีระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ดี นอกจากนั้น การที่ผู้ประกอบการรายใหญ่ของอุตสาหกรรมยานยนต์และอิเล็กทรอนิกส์เข้ามาตั้งฐานการผลิตในประเทศไทย ก็ช่วยทำให้ผู้ผลิตชิ้นส่วนสำหรับอุตสาหกรรมดังกล่าวเข้ามาทำการผลิตในประเทศเพิ่มมากขึ้น

การลงทุนในประเทศไทยยังคงมีแนวโน้มของการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ซึ่งส่งผลให้ความต้องการโรงงานอุตสาหกรรมมีเพิ่มมากขึ้น ความต้องการโรงงานอุตสาหกรรมเพื่อเช่าเป็นทางเลือกหนึ่งของผู้ประกอบการอุตสาหกรรมจากต่างประเทศที่มีค่านิยมที่ไม่ต้องการเป็นเจ้าของโรงงาน หรือไม่ต้องการถือกรรมสิทธิ์ในโรงงานเพื่อลดต้นทุนในการดำเนินการ และลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงที่มีความไม่แน่นอนของสถานการณ์ต่าง ๆ ที่มีอิทธิพลต่อบรรยากาศการลงทุน นอกจากนั้น การที่วงจรชีวิตของผลิตภัณฑ์มีแนวโน้มสั้นลง และการให้ความสำคัญกับตัวเลขผลตอบแทนจากการลงทุน ก็เป็นปัจจัยที่ช่วยเสริมให้ผู้ประกอบการมีความต้องการโรงงานเพื่อเช่า

### ➢ คลังสินค้าคุณภาพสูงให้เช่า

บริษัทผู้ประกอบการจัดการด้านโลจิสติกส์จัดว่าเป็นผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านที่มีจำนวนเพิ่มขึ้น และมีความสำคัญมากขึ้น เนื่องจากผู้ผลิตสินค้าและผู้ค้าส่งมีแนวโน้มที่จะใช้บริการจากผู้ให้บริการด้านโลจิสติกส์เพิ่มมากขึ้น แทนการมีหน่วยงานภายในเพื่อดำเนินการในเรื่องดังกล่าวเอง

อย่างไรก็ดี บริษัทผู้เชี่ยวชาญด้านโลจิสติกส์เหล่านี้ ส่วนใหญ่มีนโยบายไม่ต้องการลงทุนเพื่อเป็นเจ้าของในอสังหาริมทรัพย์ เช่น คลังสินค้า เป็นจำนวนมาก ๆ เนื่องจากเห็นว่าการหาผลกำไรจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มิใช่กิจกรรมหลักของกิจการ และต้องการจำกัดการลงทุนเฉพาะสำหรับยานพาหนะ อุปกรณ์ ระบบสารสนเทศต่าง ๆ รวมทั้งการพัฒนาบุคลากรที่เกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจ อันเป็นสินทรัพย์หลักที่จำเป็นต่อกิจการ และการรักษาความสามารถในการแข่งขันของกิจการเท่านั้น นอกจากนี้ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ก่อให้เกิดต้นทุนคงที่จำนวนมากเป็นระยะเวลานาน เป็นการเพิ่มความเสี่ยงของกิจการในกรณีที่ลูกค้ายกเลิกสัญญา อีกทั้งบริษัทเหล่านี้ยังไม่ชำนาญในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้วยตนเองเนื่องจากมิใช่ธุรกิจหลัก เมื่อเป็นเช่นนี้ ภาคอุตสาหกรรมด้านโลจิสติกส์โดยรวมจึงมุ่งหวังให้ภาคธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้พัฒนาพื้นที่สำหรับกิจการขนส่งและคลังสินค้าเพื่อให้เช่า

กลุ่มผู้ต้องการใช้อาคารคลังสินค้า ได้แก่

1. ธุรกิจขนส่งและบริหารคลังสินค้า (Logistics service providers) ซึ่งโดยส่วนใหญ่จะเป็นบริษัทชั้นนำจากในประเทศและต่างประเทศ บริษัทเหล่านี้จะมีความสามารถในการบริหารจัดการโดยใช้ระบบ software และระบบจัดการที่ทันสมัย และโดยทั่วไปบริษัทในธุรกิจขนส่งและบริหารคลังสินค้าจะไม่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แต่มีความต้องการเช่าคลังสินค้า

2. ผู้ประกอบการประเภทศูนย์กระจายสินค้าระหว่างประเทศด้วยระบบที่ทันสมัย (International distribution center) กิจการศูนย์จัดหาจัดซื้อชิ้นส่วนและผลิตภัณฑ์ระหว่างประเทศ (International procurement office) และกิจการศูนย์กระจายสินค้าด้วยระบบที่ทันสมัย (Distribution center)

3. ผู้ผลิตและผู้ค้าปลีกขนาดใหญ่ โดยกลุ่มนี้มีความต้องการที่จะจัดตั้งศูนย์กระจายสินค้าเพื่อจัดส่งสินค้าไปยังลูกค้าและผู้บริโภคทั้งในเขตกรุงเทพฯ และภูมิภาคต่าง ๆ

4. กลุ่มบริษัทนำเข้าและส่งออก ซึ่งจะมีความสนใจในอาคารคลังสินค้าที่ตั้งอยู่ใกล้สนามบินและท่าเรือ โดยเฉพาะอย่างยิ่งพื้นที่เขตปลอดอากร

5. ธุรกิจโลจิสติกส์สนับสนุนการกระจายสินค้าและกิจการอื่น ๆ เช่น ผู้ให้บริการขนส่งสินค้าและบริการขนส่ง ผู้ให้บริการบรรจุสินค้าและถ่ายบรรจุสินค้า ผู้ให้บริการสร้างมูลค่าเพิ่ม (การตรวจสอบคุณภาพ การติดฉลาก การซ่อมแซม และการประกอบ/บรรจุสินค้า) รวมถึงผู้ให้บริการเช่าอุปกรณ์ขนถ่าย ผู้ให้บริการแรงงานชั่วคราวและยกขนสินค้า เป็นต้น

## 2.4 สถานะการแข่งขัน

### ➢ โรงงานมาตรฐานให้เช่า

ตลาดโรงงานมาตรฐานให้เช่าในปัจจุบันถือว่ามีการแข่งขันไม่สูงนัก ปัจจุบันมีบริษัทที่จัดสร้างโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าที่มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายใกล้เคียงกันกับบริษัท ได้แก่ บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และ บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลด์ จำกัด

อย่างไรก็ตาม บริษัทที่ทำธุรกิจพัฒนาโรงงานให้เช่าเป็นธุรกิจหลัก มีเพียงบริษัทและบริษัทย่อยเท่านั้น ซึ่งมีความได้เปรียบเมื่อเปรียบเทียบกับบริษัทอื่น ๆ กล่าวคือ บริษัทและบริษัทย่อยให้ความสำคัญกับธุรกิจการสร้างโรงงานเพื่อให้เช่าในทำเลที่ตั้งที่หลากหลาย และมีบริการที่ช่วยอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้า (ทั้งในด้านการติดต่อขอใบอนุญาตต่าง ๆ กับหน่วยงานราชการที่ช่วยให้ลูกค้าซึ่งส่วนใหญ่เป็นชาวต่างชาติ สามารถเริ่มดำเนินงานได้ในระยะเวลาอันสั้น การขอรับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน รวมทั้งบริการหลังการขายที่ให้การดูแลอย่างใกล้ชิดและรวดเร็ว) นอกจากนี้ ยังมีความได้เปรียบจากการประหยัดต่อขนาด (Economies of scale) อีกด้วย

### ➢ คลังสินค้ามาตรฐานสูงให้เช่า

ปัจจุบันผู้ให้บริการอาคารคลังสินค้าคุณภาพสูงซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสมมีอยู่น้อยราย อาคารคลังสินค้าให้เช่าในปัจจุบันส่วนใหญ่มีคุณภาพต่ำและตั้งอยู่ในทำเลที่ไม่ดีดังที่กล่าวมาแล้ว

บริษัทมีความได้เปรียบกว่าผู้ให้บริการอาคารคลังสินคารายอื่น ๆ เนื่องจากโครงการของบริษัทตั้งอยู่ในทำเลที่ดี นอกจากนี้ อาคารคลังสินค้าและระบบสาธารณูปโภคของโครงการมีคุณภาพสูงและได้มาตรฐานสากล

## 2.5 กลยุทธ์การแข่งขัน

### ➢ ตำแหน่งทางการตลาด

บริษัทและบริษัท อีโคโนมิกส์เทรียล เซอร์วิสেস จำกัด มีส่วนแบ่งในตลาดการให้เช่าโรงงานอุตสาหกรรมมาตรฐานส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทและบริษัท อีโคโนมิกส์เทรียล เซอร์วิสেস จำกัดเอง ร้อยละ 50 และส่วนที่บริหารให้แก่ TFUND ร้อยละ 20 รวมเป็นส่วนแบ่งการตลาดร้อยละ 70 ตามการสำรวจของบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ณ สิ้นไตรมาส 3/2548

บริษัทได้กำหนดตำแหน่งทางการตลาดในการเป็นผู้สร้างโรงงานให้เช่ารายใหญ่ในประเทศไทย บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะรักษาและพัฒนาตำแหน่งทางการตลาดให้ดียิ่งขึ้นด้วยการเพิ่มขนาดธุรกิจขยายฐานลูกค้า และรักษาคุณภาพของการให้บริการที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้าซึ่งจะส่งผลให้บริษัทมีความได้เปรียบจากการประหยัดต่อขนาด ได้ผลตอบแทนที่เพิ่มมากขึ้น และส่งเสริมตำแหน่งทางการตลาดของบริษัทให้ดียิ่งขึ้นในที่สุด

สำหรับอาคารคลังสินค้านั้น บริษัทมีความตั้งใจที่จะให้บริษัทมีตำแหน่งทางการตลาดในการเป็นผู้สร้างอาคารคลังสินค้ามาตรฐานสูงที่มีส่วนแบ่งทางการตลาดมากที่สุดเช่นเดียวกับตำแหน่งทางการตลาดของโรงงานมาตรฐานให้เช่า

### ➢ กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ลูกค้าเป้าหมายของโรงงานมาตรฐาน คือ ผู้ผลิตชิ้นส่วนป้อนให้แก่ผู้ประกอบการขนาดใหญ่ มีผู้ผลิตสินค้าขั้นสุดท้ายขนาดใหญ่ที่ต้องการมีโรงงานเป็นของตนเอง เนื่องจากโรงงานที่ผู้ผลิตสินค้าขั้นสุดท้ายใช้ผลิตสินค้าจะมีขนาดใหญ่และมีลักษณะเฉพาะเพื่อรองรับการผลิตในระยะยาว

สำหรับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่เข้าอาคารคลังสินค้าของบริษัทได้แก่กลุ่มผู้ประกอบการตามที่ได้กล่าวไว้ในหัวข้อ “อุปสงค์ของอาคารคลังสินค้าให้เช่า”

### ➢ กลยุทธ์ด้านราคา

ค่าเช่าโรงงาน และคลังสินค้าของบริษัทและบริษัทย่อยถูกกำหนดจากต้นทุนการก่อสร้างเป็นหลัก อย่างไรก็ตาม ในการกำหนดค่าเช่า บริษัทยังได้คำนึงถึงราคาเช่าโรงงานและคลังสินค้าที่คู่แข่งกันคิดจากลูกค้าด้วย โดยบริษัทได้มีการตรวจสอบสภาวะตลาดอยู่เสมอ เพื่อให้แน่ใจว่าค่าเช่าโรงงานและคลังสินค้าของบริษัทอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้

### ➢ กลยุทธ์ด้านการส่งเสริมการตลาด

กิจกรรมการส่งเสริมการตลาดที่สำคัญ ได้แก่ การติดต่อลูกค้าเป้าหมายเองโดยตรง และการติดต่อผ่านตัวกลางต่าง ๆ เช่น ติดต่อผู้ผลิตรายใหญ่เพื่อเสนอบริการให้เช่าโรงงาน/คลังสินค้าให้แก่ลูกค้าของผู้ผลิตเหล่านั้น การติดต่อผ่านหน่วยงานรัฐบาล สถานทูต สำนักงานการค้า สมาคมหอการค้า เจ้าของนิคมอุตสาหกรรม ตัวแทนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และตัวกลางอื่น ๆ

บริษัทมีการพัฒนาสื่อเพื่อส่งเสริมการตลาด อันได้แก่ สิ่งพิมพ์เอกสารเชิญชวน การโฆษณาในหนังสือต่าง ๆ อินเทอร์เน็ตเว็บไซต์ แผ่นป้ายโฆษณาที่ติดตั้งบริเวณหน้าโรงงาน แผ่นป้ายโฆษณาขนาดใหญ่ข้างทางด่วน และการส่งจดหมายทางไปรษณีย์

นอกจากนี้ยังมีการใช้สื่อทางการตลาดประเภทอื่นที่มีประสิทธิภาพตามความเหมาะสม ได้แก่ การเข้าร่วมงานสัมมนา งานแสดงสินค้า และการประชุมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งภายในและต่างประเทศ

ทั้งนี้ ในปี 2549 ลูกค้าของบริษัทและบริษัทย่อยมาจากการแนะนำของตัวแทนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 54 เจ้าของนิคมอุตสาหกรรมร้อยละ 18 การแนะนำโดยลูกค้าเดิมของบริษัทร้อยละ 9 จากเว็บไซต์ของบริษัทร้อยละ 5 และจากแหล่งอื่น ๆ อีก ร้อยละ 14

## 2.6 แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรมและสภาพการแข่งขันในอนาคต

### 1. โรงงานมาตรฐานให้เช่า

ตลอดเวลา 17 ปีที่ผ่านมาจนถึงปัจจุบัน อุปสงค์หรือความต้องการของโรงงานให้เช่ามีมากกว่าอุปทาน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงภาวะเศรษฐกิจซบเซา ผู้ประกอบการจะหันมาเช่าโรงงานมากกว่าที่จะใช้เงินเพื่อลงทุนสร้างหรือซื้อโรงงาน

ปัจจุบันผู้ผลิตที่เข้ามาดำเนินการผลิตในประเทศไทยได้ให้ความสนใจในการเช่าโรงงานเพิ่มมากขึ้น ซึ่งโดยส่วนใหญ่บริษัทเหล่านี้จะอยู่ในอุตสาหกรรมสนับสนุน (Supporting industries) และมีขนาดเล็กกว่าผู้ผลิตในอุตสาหกรรมหลัก จึงมีแนวโน้มที่จะเลือกเช่าโรงงานแทนการลงทุนสร้างโรงงานของตนเอง นอกจากนี้ ความไม่แน่นอนและความเสี่ยงต่าง ๆ ที่เพิ่มขึ้นในโลกปัจจุบันได้ส่งผลให้ผู้ประกอบการหันมาสนใจการเช่ามากขึ้น และมีแนวโน้มว่าความต้องการโรงงานให้เช่าจะยังคงเป็นเช่นนี้ต่อไปในอนาคต ทั้งนี้ แม้ว่าอาจจะไม่สามารถประมาณการการเพิ่มขึ้นของโรงงานที่คู่แข่งกันจะสร้างขึ้นในอนาคต แต่อาจกล่าวได้ว่า การเพิ่มขึ้นของโรงงานให้เช่าดังกล่าวจะยังคงไม่เพียงพอต่อความต้องการของตลาด

### 2. คลังสินค้าคุณภาพสูงให้เช่า

เช่นเดียวกันกับความต้องการเช่าโรงงาน ผู้ประกอบการและผู้ให้บริการด้านโลจิสติกส์มีแนวโน้มที่ไม่ต้องการลงทุนเพื่อเป็นเจ้าของอาคารคลังสินค้า เนื่องจากผลกำไรจากการลงทุนในอาคารคลังสินค้ามีใช้กิจกรรมหลักของกิจการ และต้องการจำกัดการลงทุน

เฉพาะสำหรับสินทรัพย์ที่จำเป็นต่อการรักษาความสามารถในการแข่งขัน จากเหตุผลที่กล่าวนี้ จึงมีแนวโน้มว่าความต้องการเช่าอาคารคลังสินค้าจะมีมากขึ้นในอนาคต

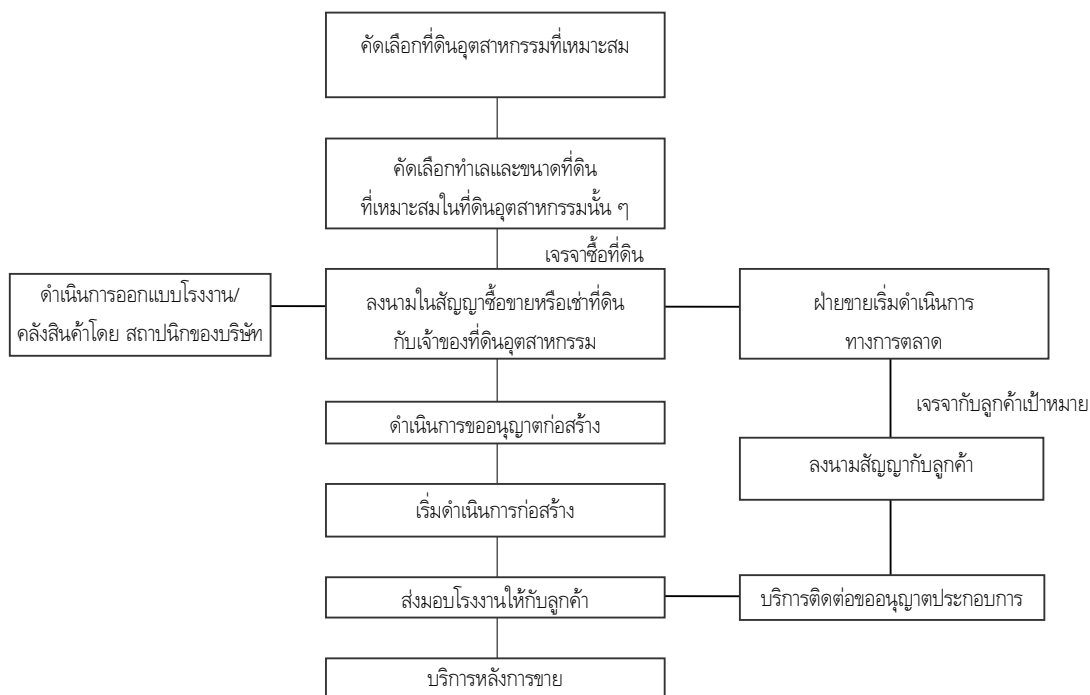
อย่างไรก็ตาม คลังสินค้าที่ได้มาตรฐานสากลและอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดีน่าจะมีการเพิ่มที่น้อยกว่าคลังสินค้าคุณภาพต่ำ เนื่องจากต้นทุนในการก่อสร้างที่สูง ซึ่งเป็นอุปสรรคสำหรับผู้ประกอบการรายย่อยในการเข้าสู่ธุรกิจการสร้างคลังสินค้ามาตรฐานสูง

### การแข่งขันของโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า

สภาวะการแข่งขันของตลาดโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในปัจจุบันนับว่ายังไม่รุนแรง ทั้งนี้ ผู้ประกอบการรายใหม่ที่จะเข้าสู่ธุรกิจนี้จะต้องใช้เงินทุนสูง และใช้เวลานานในการที่จะพัฒนาโครงการและบริการที่ครบวงจร อีกทั้งเป็นการยากที่จะพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าให้มีความได้เปรียบทั้งในแง่ของปริมาณและการกระจายตัวของทำเลที่ตั้ง

## 3. การจัดหาที่ดินหรือบริการ

### 3.1 ขั้นตอนการจัดหาที่ดินและการดำเนินงานก่อสร้างโรงงาน/คลังสินค้า



**1. เลือกที่ดินอุตสาหกรรมที่เหมาะสม** บริษัท/บริษัทย่อยจะคัดเลือกที่ดินอุตสาหกรรมที่มีความเหมาะสม โดยคำนึงถึงทำเลที่ตั้ง มาตรฐานการจัดการของที่ดินอุตสาหกรรมนั้น ๆ ตลอดจนความต้องการของลูกค้าเป็นสำคัญ

**2. เลือกตำแหน่งและขนาดที่ดินที่เหมาะสม** หลังจากตัดสินใจเลือกทำเลของที่ดินอุตสาหกรรมได้แล้ว บริษัท/บริษัทย่อยจะพิจารณาเลือกแปลงที่ดินที่อยู่ในตำแหน่งที่ดี มีขนาดและรูปร่างที่เหมาะสมกับการตัดแบ่งเพื่อก่อสร้างโรงงาน/คลังสินค้าให้ได้พื้นที่ใช้สอยมากที่สุด โดยจะเจรจาทอรองราคากับเจ้าของที่ดินอุตสาหกรรม ในขณะเดียวกันบริษัท/บริษัทย่อยจะติดต่อกับสถาบันการเงินเพื่อขออนุมัติเงินกู้เพื่อใช้ในการซื้อที่ดินและก่อสร้างโรงงาน/คลังสินค้า

**3. ลงนามในสัญญาซื้อขายหรือเช่าที่ดิน** บริษัท/บริษัทย่อยจะลงนามในสัญญาซื้อขายหรือเช่าที่ดินกับเจ้าของที่ดินภายหลังการตัดสินใจเลือกและการต่อรองราคาล่าสุดแล้ว

**4. ออกแบบโรงงาน** สถาปนิกของบริษัทจะเริ่มดำเนินการออกแบบโรงงาน/คลังสินค้า

5. **ติดต่อกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย** พร้อม ๆ กับการออกแบบโรงงาน/คลังสินค้า บริษัท/บริษัทย่อยจะทำการติดต่อกลุ่มลูกค้าเป้าหมายผ่านช่องทางทางการจำหน่ายที่กล่าวข้างต้น

6. **ยื่นคำขออนุญาตการก่อสร้าง** บริษัท/บริษัทย่อยจะดำเนินการขออนุญาตก่อสร้างกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

7. **เริ่มดำเนินการก่อสร้าง** เมื่อได้รับใบอนุญาตก่อสร้างเรียบร้อยแล้ว บริษัท/บริษัทย่อยจะเริ่มดำเนินการก่อสร้าง โดยใช้ทีมงานก่อสร้างของบริษัทเป็นหลัก ยกเว้นในส่วนของการระบบไฟฟ้าแสงสว่าง ประปา และระบบสุขาภิบาล โรงงาน/คลังสินค้าหนึ่งหลังจะใช้เวลาในการก่อสร้างประมาณ 6 เดือน อย่างไรก็ตาม บริษัทอาจพิจารณาจ้างเหมาผู้รับเหมาภายนอกในกรณีที่บริษัทมีงานล้นมือ และภายหลังจากก่อสร้างแล้วเสร็จ บริษัทจะดำเนินการขอรับใบรับรองการก่อสร้างจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

8. **ลงนามในสัญญาเช่ากับลูกค้า** ภายหลังจากที่ได้ตกลงเงื่อนไขการเช่ากับลูกค้าแล้วเสร็จ บริษัท/บริษัทย่อยและลูกค้าจะลงนามในสัญญาเช่าและสัญญาการให้บริการ โดยบริษัท/บริษัทย่อยจะเก็บเงินมัดจำไม่เกิน 6 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการ และภายหลังจากลงนามในสัญญากับลูกค้าแล้ว บริษัท/บริษัทย่อยจะดำเนินการเพื่อให้ลูกค้าได้รับใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินเพื่อประกอบกิจการต่อไปได้

9. **ส่งมอบโรงงาน/คลังสินค้าแก่ลูกค้า** ภายหลังจากลงนามในสัญญาเช่าเรียบร้อยแล้ว บริษัท/บริษัทย่อยจะทำการส่งมอบโรงงาน/คลังสินค้าให้แก่ลูกค้าในสภาพที่พร้อมสำหรับการติดตั้งเครื่องจักร พร้อมทั้งช่วยประสานงานกับหน่วยงานต่าง ๆ ในการติดตั้งระบบสาธารณูปโภค

10. **ขั้นตอนการแจ้งเริ่มประกอบอุตสาหกรรม** ภายหลังจากติดตั้งเครื่องจักรแล้วเสร็จ บริษัท/บริษัทย่อยจะให้ความช่วยเหลือลูกค้าในการติดต่อกับหน่วยงานรัฐบาลในการขออนุญาตประกอบการ เพื่อยื่นคำขอแจ้งการเริ่มประกอบอุตสาหกรรมต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้องดังกล่าวจะพิจารณาออกใบแจ้งการประกอบอุตสาหกรรมแก่ลูกค้าต่อไป

11. **การให้บริการหลังการขาย** บริษัท/บริษัทย่อยจัดให้มีหน่วยงานบริการซ่อมบำรุงให้กับลูกค้า พร้อมทั้งช่วยเหลือในการต่ออายุใบอนุญาตต่าง ๆ เพื่ออำนวยความสะดวกในการดำเนินงาน

### 3.2 วัตถุดิบและผู้จำหน่ายวัตถุดิบ

วัตถุดิบหลักในการก่อสร้างโรงงาน/คลังสินค้าของบริษัท/บริษัทย่อย ได้แก่ ที่ดิน และวัสดุก่อสร้าง โดยในส่วนของที่ดิน บริษัทจะซื้อที่ดินจากผู้พัฒนา/สวนอุตสาหกรรมที่มีโครงสร้างพื้นฐานที่เป็นระบบ หรือที่ดินนอกนิคม/สวนอุตสาหกรรมที่อยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ โดยบริษัทมีนโยบายซื้อที่ดินเพื่อเป็นสินทรัพย์ของบริษัท ทั้งนี้ ที่ดินอุตสาหกรรมที่มีคุณภาพตามที่ต้องการยังคงมีเพียงพอต่อการขยายธุรกิจของบริษัท/บริษัทย่อยในปัจจุบัน และในอนาคต

วัสดุก่อสร้างที่สำคัญในการก่อสร้างโรงงาน/คลังสินค้าของบริษัท/บริษัทย่อย ได้แก่ เหล็ก และคอนกรีต คิดเป็นประมาณร้อยละ 68 ของต้นทุนวัตถุดิบในการก่อสร้างโรงงานแต่ละโรงงาน ทั้งนี้ บริษัทสามารถสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างต่าง ๆ ได้จากผู้ผลิตหลายรายด้วยคุณภาพและราคาที่ใกล้เคียงกัน

### 3.3 ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัท/บริษัทย่อยมีนโยบายก่อสร้างโรงงานในเขตที่ดินอุตสาหกรรมซึ่งมีการจัดการที่ดี และมีการควบคุมการดำเนินงานอย่างเคร่งครัด ซึ่งรวมถึงกระบวนการควบคุมการประกอบอุตสาหกรรมที่มีผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมโดยรวมอย่างเข้มงวด โดยก่อนที่ผู้เช่าจะเริ่มดำเนินการต่าง ๆ ได้ต้องผ่านการตรวจสอบและได้รับอนุญาตเริ่มประกอบกิจการจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง หากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องพบว่าการประกอบกิจการของผู้เช่าจะทำให้เกิดอันตรายหรือมีภาวะมลพิษ ก็จะไม่อนุญาตให้เริ่มประกอบกิจการจนกว่าผู้เช่าจะสามารถแสดงให้เห็นได้ว่ามีวิธีการกำจัดมลพิษและรักษาสภาพแวดล้อมอย่างปลอดภัย

นอกจากนี้ ในสัญญาเช่าระหว่างบริษัท/บริษัทย่อยและลูกค้าได้กำหนดเงื่อนไขการเช่าที่ชัดเจนว่า ผู้เช่าต้องปฏิบัติตามข้อบังคับที่เกี่ยวข้องในเรื่องการรักษาสภาพแวดล้อมอย่างเคร่งครัด ด้วยเหตุนี้บริษัท/บริษัทย่อยจึงไม่เคยมีปัญหา ไม่เคยละเมิด ไม่เคยฝ่าฝืนกฎหมายที่เกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม และไม่เคยเป็นต้นเหตุของปัญหาสิ่งแวดล้อมใด ๆ

สำหรับอาคารคลังสินค้าของบริษัทย่อยนั้น เนื่องจากลักษณะของการใช้งานอาคารคลังสินค้า ถ้าเป็นเพียงการใช้เพื่อจัดเก็บสินค้า หรือเพื่อการบรรจุภัณฑ์อย่างง่าย จึงไม่ก่อให้เกิดปัญหาสิ่งแวดล้อมใดๆ

#### 4. งานระหว่างก่อสร้าง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 บริษัทและบริษัทย่อยมีงานที่ยังไม่ส่งมอบซึ่งมีสัญญาเช่าแล้วแต่ยังอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ดังนี้

| นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม /<br>เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม | จำนวนโรงงาน /<br>อาคารคลังสินค้า | พื้นที่ดิน<br>(ไร่) | พื้นที่เช่า<br>(ตารางเมตร) | ประมาณเงินลงทุน<br>(ล้านบาท) |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------|----------------------------|------------------------------|
| นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร                                     | 5                                | 39.3287             | 26,050                     | 336.66                       |
| สวนอุตสาหกรรมโรจนะ                                        | 4                                | 24.3910             | 21,000                     | 272.79                       |
| เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร                                | 4                                | 13.6475             | 8,250                      | 117.25                       |
| รวม                                                       | 13                               | 77.3672             | 55,300                     | 726.70                       |

### การวิจัยและพัฒนา

บริษัทมีการพัฒนาปรับปรุงการออกแบบโรงงาน วิธีการก่อสร้าง และวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างโรงงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าและพัฒนาการของวัตถุดิบในการก่อสร้างที่เปลี่ยนแปลงไปนอกจากนั้นเพื่อเป็นการเตรียมความพร้อมในการปรับขนาดของโรงงานให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้า บริษัทจึงได้ปรับปรุงระบบฐานข้อมูลลูกค้าเป้าหมาย ตลอดจนข้อมูลนายหน้า/ตัวแทนซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์ในการทำการตลาดให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

บริษัทได้ให้มีการปรับปรุงแผนการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าได้วัตถุดิบที่มีคุณภาพในราคาต้นทุนที่เหมาะสม เป็นผลให้บริษัทสามารถแข่งขันกับคู่แข่งในธุรกิจได้ และในขณะเดียวกันก็สามารถรักษาคุณภาพการก่อสร้างโรงงานให้อยู่ในระดับมาตรฐานสากลได้

## ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

## 1. ที่ดิน และโรงงานและคลังสินค้าเพื่อขาย/ให้เช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 บริษัทและบริษัทย่อยมีทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ดังนี้

| นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม /<br>เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม | โรงงาน/คลังสินค้า<br>ที่มี<br>สัญญาเช่าและ<br>รับรู้รายได้แล้ว | โรงงาน/คลังสินค้า<br>ที่มี<br>สัญญาเช่าแต่ยัง<br>ไม่รับรู้รายได้ | โรงงาน/คลังสินค้า<br>สร้างเสร็จ<br>พร้อมให้เช่า | โรงงาน/คลังสินค้า<br>ที่อยู่<br>ระหว่าง<br>การพัฒนา | โรงงาน/คลังสินค้า<br>ที่อยู่<br>ในแผนงาน<br>การก่อสร้าง | รวม |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----|
| นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน                                    | 9                                                              | -                                                                | -                                               | -                                                   | -                                                       | 9   |
| นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร                                     | 20                                                             | 6                                                                | -                                               | 11                                                  | 6                                                       | 43  |
| นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง - บริษัท                           | 21                                                             | -                                                                | -                                               | -                                                   | 4                                                       | 25  |
| - บริษัทย่อย                                              | 6                                                              | -                                                                | 4                                               | -                                                   | -                                                       | 10  |
| นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค                                       | 22                                                             | 1                                                                | 1                                               | 4                                                   | -                                                       | 28  |
| นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้                                   | 11                                                             | -                                                                | 2                                               | -                                                   | -                                                       | 13  |
| สวนอุตสาหกรรมโรจนะ                                        | 27                                                             | 8                                                                | 1                                               | 17                                                  | -                                                       | 53  |
| นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง                                   | 1                                                              | -                                                                | -                                               | -                                                   | -                                                       | 1   |
| นิคมอุตสาหกรรมบางปู                                       | 6                                                              | -                                                                | 4                                               | 3                                                   | 3                                                       | 16  |
| นิคมอุตสาหกรรมบ่อวิน                                      | -                                                              | -                                                                | -                                               | -                                                   | 13                                                      | 13  |
| นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง                                     | 13                                                             | 1                                                                | 5                                               | 3                                                   | -                                                       | 22  |
| เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร                                | 11                                                             | 5                                                                | 1                                               | 9                                                   | 2                                                       | 28  |
| นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด                            | -                                                              | -                                                                | 1                                               | -                                                   | -                                                       | 1   |
| เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน                              | -                                                              | -                                                                | -                                               | 6                                                   | -                                                       | 6   |
| ศูนย์คลังสินค้าแหลมฉบัง                                   | -                                                              | -                                                                | 4                                               | -                                                   | 2                                                       | 6   |
| รวม                                                       | 147                                                            | 21                                                               | 23                                              | 53                                                  | 30                                                      | 274 |

หมายเหตุ : บริษัทและบริษัทย่อยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและโรงงาน/คลังสินค้าในนิคม/สวนอุตสาหกรรม/เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน/ศูนย์คลังสินค้าแหลมฉบัง ตามที่กล่าวข้างต้น ยกเว้นที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ซึ่งเป็นการเช่าระยะยาว

มูลค่าตามบัญชีและมูลค่าประเมินของที่ดินพร้อมโรงงาน/คลังสินค้าทั้งหมดของบริษัทและบริษัทย่อย (กรรมสิทธิ์ของบริษัท ยกเว้นที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 มีดังต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

| นิคมอุตสาหกรรม / ส่วนอุตสาหกรรม/<br>เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม | มูลค่าตามบัญชี | มูลค่าประเมิน<br>วิธีคิดจากรายได้* | มูลค่าประเมิน<br>วิธีต้นทุนทดแทน* |
|-----------------------------------------------------------|----------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน                                    | 100.85         | 415.51                             | 243.52                            |
| นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร                                     | 919.05         | 1,222.97                           | 1,006.28                          |
| นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง** - บริษัท                         | 223.58         | 770.50                             | 390.53                            |
| - บริษัทย่อย                                              | 111.01         | 122.15                             | 134.19                            |
| นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค                                       | 758.27         | 923.15                             | 835.57                            |
| นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้                                   | 236.14         | 121.74                             | 281.07                            |
| สวนอุตสาหกรรมโรจนะ                                        | 1,439.57       | 1,456.83                           | 1,456.83                          |
| นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง                                   | 19.13          | 19.59                              | 19.59                             |
| นิคมอุตสาหกรรมบางปู                                       | 485.82         | 495.53                             | 495.53                            |
| นิคมอุตสาหกรรมบ่อวิน                                      | 77.48          | 77.48                              | 77.48                             |
| นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง                                     | 435.88         | 439.44                             | 439.44                            |
| เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร                                | 703.78         | 704.40                             | 704.40                            |
| นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด                            | 37.37          | 37.37                              | 37.37                             |
| เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน                              | 1,486.67       | 1,486.67                           | 1,486.67                          |
| ศูนย์คลังสินค้าแหลมฉบัง                                   | 275.88         | 275.88                             | 275.88                            |
| รวม                                                       | 7,310.48       | 8,569.21                           | 7,884.35                          |

ที่มา : รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท โดยบริษัท อเมริกัน แอ็พเรซัล (ประเทศไทย) จำกัด ณ วันที่ 30 กันยายน 2544

หมายเหตุ : \*มูลค่าประเมินทรัพย์สินที่จัดทำโดยบริษัท อเมริกัน แอ็พเรซัล (ประเทศไทย) จำกัด ถูกปรับโดยเพิ่มมูลค่าที่ดินและมูลค่างานก่อสร้างที่เกิดขึ้นระหว่าง 1 ตุลาคม 2544 ถึง 31 ธันวาคม 2549 ซึ่งการที่มูลค่าประเมินวิธีคิดจากรายได้ของโครงการในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าประเมินวิธีต้นทุนทดแทน เนื่องจากเมื่อกันยายน 2544 ผู้ประเมินคิดราคาประเมินวิธีรายได้จากโรงงานที่มีรายได้ค่าเช่าแล้วเท่านั้น ในขณะที่คิดราคาประเมินวิธีต้นทุนทดแทนจากโรงงานทั้งหมดที่อยู่ในแผนงานก่อสร้างของโครงการ ซึ่งขณะนั้นโครงการในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ซึ่งเป็นโครงการใหม่ยังไม่เริ่มโรงงานที่มีค่าเช่าแล้วจึงไม่มีราคาประเมินที่คำนวณด้วยวิธีรายได้ ทำให้เมื่อมีการปรับเพิ่มมูลค่าระหว่าง 1 ตุลาคม 2544 ถึง 31 ธันวาคม 2549 แล้วมีมูลค่าต่ำกว่าวิธีต้นทุนทดแทน สำหรับบางทำเลที่มูลค่าประเมินตามวิธีคิดจากรายได้เท่ากับมูลค่าประเมินตามวิธีต้นทุนทดแทน เป็นทำเลที่ไม่ได้มีการประเมินโดยบริษัท อเมริกัน แอ็พเรซัล (ประเทศไทย) จำกัด เมื่อปี 2544 บริษัทจึงใช้มูลค่าตามบัญชีที่เกิดขึ้นจริง

\*\* ไม่รวมที่ดิน เนื่องจาก บริษัทและบริษัทย่อยเช่าที่ดินจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

2. สินทรัพย์ถาวรอื่น ๆ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ถาวรอื่น ๆ ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

| สินทรัพย์                                | มูลค่าทางบัญชีสุทธิ |
|------------------------------------------|---------------------|
| เครื่องมือและเครื่องใช้                  | 30.9                |
| เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และอุปกรณ์สำนักงาน | 20.5                |
| ยานพาหนะ                                 | 8.3                 |
| รวม                                      | 59.7                |
| หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม                    | (28.2)              |
| รวม                                      | 31.5                |

## 3. รายละเอียดของสัญญาเช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 บริษัทและบริษัทย่อยมีสัญญาเช่าที่ดินที่นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง เขตส่งออก ดังนี้

| ลำดับ | คู่สัญญา                                      | ระยะเวลา                                                   | ค่าเช่า                                                                    |
|-------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| 1     | บริษัท (ผู้เช่า) กับ<br>กนอ. (ผู้ให้เช่า)     | 30 ปี (13 ธันวาคม 2538 ถึง 12 ธันวาคม 2568)                | 4,698,285 บาทต่อปี บนพื้นที่ 31-1-28.76 ไร่<br>(150,000 บาทต่อไร่ต่อปี)    |
| 2     | บริษัท (ผู้เช่า) กับ<br>กนอ. (ผู้ให้เช่า)     | 30 ปี (14 พฤศจิกายน 2540 ถึง 13 พฤศจิกายน 2570)            | 1,315,149 บาทต่อปี บนพื้นที่ 7-3-88.24 ไร่<br>(165,000 บาทต่อไร่ต่อปี)     |
| 3     | บริษัท (ผู้เช่า) กับ<br>กนอ. (ผู้ให้เช่า)     | 30 ปี (18 สิงหาคม 2542 ถึง 17 สิงหาคม 2572)                | 3,578,515.87 บาทต่อปี บนพื้นที่ 21-2-75.19 ไร่<br>(165,000 บาทต่อไร่ต่อปี) |
| 4     | บริษัทย่อย (ผู้เช่า) กับ<br>กนอ. (ผู้ให้เช่า) | 17 ปี 6 เดือน 25 วัน (6 มิถุนายน 2544 ถึง 31 ธันวาคม 2561) | 5,589,045 บาทต่อปี บนพื้นที่ 33-3-49.20 ไร่<br>(165,000 บาทต่อไร่ต่อปี)    |
| 5     | บริษัท (ผู้เช่า) กับ<br>กนอ. (ผู้ให้เช่า)     | 13 ปี 11 เดือน 6 วัน (25 มกราคม 2548 ถึง 31 ธันวาคม 2561)  | 1,446,00.06 บาทต่อปี บนพื้นที่ 7-3-88.10 ไร่<br>(181,500 บาทต่อไร่ต่อปี)   |
| 6     | บริษัท (ผู้เช่า) กับ<br>กนอ. (ผู้ให้เช่า)     | 12 ปี 8 เดือน 6 วัน (25 เมษายน 2549 ถึง 31 ธันวาคม 2561)   | 2,832,371.03 บาทต่อปี บนพื้นที่ 15-2-42.14 ไร่<br>(181,500 บาทต่อไร่ต่อปี) |

**หมายเหตุ :** 1. ที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังไม่สามารถขายได้ เนื่องจากการได้ที่ดินมาจากการเวนคืนและการเช่าเพื่อประโยชน์ในการประกอบการนิคมอุตสาหกรรม ดังนั้น บริษัทและบริษัทย่อยจึงทำการเช่าที่ดินดังกล่าวจาก กนอ.

## 2. รายละเอียดอื่น ๆ ในสัญญาเช่า ที่สำคัญ มีดังนี้

- 2.1 สัญญาที่ 1-4 ผู้เช่าได้วางหลักประกันไว้ คือ หนังสือค้ำประกันของธนาคารมูลค่าเท่ากับจำนวนเงินค่าเช่า 1 ปี ยกเว้นสัญญาที่ 5-6 ผู้เช่าได้วางหลักประกันไว้ คือ เงินสดเท่ากับจำนวนค่าเช่า 1 ปี และ หนังสือค้ำประกันของธนาคารเท่ากับจำนวนค่าเช่า 1 ปี ซึ่งเงินสด สามารถเปลี่ยนเป็นหนังสือค้ำประกันของธนาคารเมื่อครบกำหนด 5 ปี และหนังสือค้ำประกันของธนาคารมูลค่าเท่ากับจำนวนเงินค่าเช่า 1 ปี
- 2.2 ผู้ให้เช่าปรับเปลี่ยนค่าเช่าได้ทุก ๆ ระยะเวลา 10 ปี ในอัตราร้อยละ 10 ของค่าเช่าเดิม ในสัญญาที่ 1-3 ยกเว้นสัญญาที่ 4-6 ซึ่งผู้ให้เช่าสามารถปรับเปลี่ยนค่าเช่าได้ทุก ๆ 5 ปี
- 2.3 อัตราค่าปรับจ่ายชำระล่าช้า ร้อยละ 18 ต่อปี ของยอดที่ค้างชำระ
- 2.4 หากผู้เช่ามีความประสงค์จะต่ออายุสัญญาเช่า ผู้เช่าจะต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 6 เดือน ก่อนสัญญาเช่าจะสิ้นสุดเพื่อให้กนอ. พิจารณา

นอกจากนี้ บริษัทยังมีสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน ซึ่งสามารถดูรายละเอียดได้จากหัวข้อรายการที่เกี่ยวข้องกัน

## 4. สินทรัพย์ถาวรที่ใช้ค่าประกัน

ณ 31 ธันวาคม 2549 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินกู้จากสถาบันการเงิน โดยใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างค้ำประกัน ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

| สินทรัพย์เพื่อค้ำประกัน                                                                                                                                                                                                                          | วงเงิน | เงินกู้ปัจจุบัน | วันที่ทำสัญญา                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------|-------------------------------|
| 1. สัญญาเช่าเลขที่ 21/2538-นค. ณ วันที่ 13 ธันวาคม 2538 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง พร้อมสิ่งปลูกสร้าง <sup>/1</sup>                                                                                                                        | 11.01  | 11.01           | 29/08/2544 (L/G)              |
| 2. สัญญาเช่าเลขที่ 14/2540 ณ วันที่ 14 พฤศจิกายน 2540 และ เลขที่ 8/2542 ณ วันที่ 18 สิงหาคม 2542 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง พร้อมสิ่งปลูกสร้าง <sup>/1</sup>                                                                               | 80.00  | 8.00            | 17/01/2543 ถึง 16/01/2550     |
|                                                                                                                                                                                                                                                  | 20.00  | -               | 9/02/2549 (O/D)               |
| 3. โฉนดเลขที่ 33603 และ 40214-5 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง                                                                                                                                                              | 130.00 | 49.00           | 4/09/2546 ถึง 3/09/2551       |
| 4. โฉนดเลขที่ 53858-60 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร พร้อมสิ่งปลูกสร้าง                                                                                                                                                                        | 34.50  | -               | (P/N วงเงินหมุนเวียน)         |
| 5. โฉนดเลขที่ 48778 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง <sup>/2</sup>                                                                                                                                                            | 55.00  | 31.87           | 8/04/2546 (L/C, T/R)          |
|                                                                                                                                                                                                                                                  | 20.00  | 14.47           | 3/01/2546 (L/C, T/R, P/N,L/G) |
|                                                                                                                                                                                                                                                  | 25.00  | -               | 18/06/2545 (O/D)              |
| 6. โฉนดเลขที่ 49559 และ 57261 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค พร้อมสิ่งปลูกสร้าง <sup>/3</sup>                                                                                                                                                     | 25.00  | 5.70            | 1/08/2544 ถึง 30/6/2551       |
|                                                                                                                                                                                                                                                  | 20.00  | 18.13           | 1/08/2544 (L/G)               |
| 7. โฉนดเลขที่ 48778 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง (กรรมสิทธิ์ของบริษัท) <sup>/4</sup><br>สัญญาเช่าเลขที่ 9/2544-นค. ณ วันที่ 6 มิถุนายน 2544 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง พร้อมสิ่งปลูกสร้าง (กรรมสิทธิ์ของบริษัทย่อย) | 142.20 | 4.33            | 22/11/2544 ถึง 30/06/2550     |
|                                                                                                                                                                                                                                                  | 5.59   | 5.59            | 22/11/2544 (L/G)              |
| 8. โฉนดเลขที่ 21160 ตั้งอยู่บนสวนอุตสาหกรรมโรจนะ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง                                                                                                                                                                              | 63.00  | 12.78           | 23/09/2545 ถึง 30/03/2554     |
| 9. โฉนดเลขที่ 20167-71 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค พร้อมสิ่งปลูกสร้าง                                                                                                                                                                          | 220.00 | 32.03           | 7/01/2546 ถึง 30/06/2550      |
| 10. โฉนดเลขที่ 120647 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร พร้อมสิ่งปลูกสร้าง                                                                                                                                                                         | 127.91 | 14.41           | 16/10/2546 ถึง 28/02/2550     |
| 11. โฉนดเลขที่ 6002, 6008 และ 6009 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร พร้อมสิ่งปลูกสร้าง                                                                                                                                                            | 100.00 | 27.50           | 6/08/2546 ถึง 30/06/2551      |
| 12. โฉนดเลขที่ 25823 และ 26064-6 ตั้งอยู่บนสวนอุตสาหกรรมโรจนะ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง                                                                                                                                                                 | 180.00 | 54.10           | 2/12/2546 ถึง 28/02/2555      |
| 13. โฉนดเลขที่ 9936, 288250-4 และ 288256 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมบางปู พร้อมสิ่งปลูกสร้าง                                                                                                                                                        | 120.00 | 82.10           | 2/02/2547 ถึง 30/01/2554      |
|                                                                                                                                                                                                                                                  | 25.00  | -               | 30/01/2547 (L/C, T/R)         |
|                                                                                                                                                                                                                                                  | 10.00  | -               | 30/01/2547 (O/D)              |
| 14. โฉนดเลขที่ 7322, 9890-1, 9894, 9988-9, 9994 และ 14726-7 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง                                                                                                                                 | 160.00 | 79.40           | 4/03/2547 ถึง 31/03/2557      |
| 15. โฉนดเลขที่ 122533, 122538-9, 122541-2 และ 122544 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร พร้อมสิ่งปลูกสร้าง                                                                                                                                          | 195.00 | 67.00           | 23/09/2547 ถึง 31/03/2555     |
| 16. โฉนดเลขที่ 64247-8, 64255-6, 104491-2, 115908-9, 115921-5 และ 116367<br>ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมบึงทอง พร้อมสิ่งปลูกสร้าง                                                                                                                    | 350.00 | 220.47          | 20/01/2548 ถึง 28/02/2556     |
|                                                                                                                                                                                                                                                  | 30.00  | 5.21            | 20/01/2548 (L/C, T/R)         |
|                                                                                                                                                                                                                                                  | 20.00  | -               | 20/01/2548 (L/G)              |
|                                                                                                                                                                                                                                                  | 10.00  | -               | 20/01/2548 (O/D)              |
| 17. โฉนดเลขที่ 4942, 53532-3, 56720 และ 57262-4 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค พร้อมสิ่งปลูกสร้าง                                                                                                                                                 | 190.00 | 160.42          | 5/04/2548 ถึง 31/12/2554      |
| 18. โฉนดเลขที่ 130030-7 และ 138714 ตั้งอยู่บนเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร พร้อมสิ่งปลูกสร้าง                                                                                                                                                       | 174.00 | 133.78          | 2/06/2548 ถึง 30/06/2556      |
| 19. โฉนดเลขที่ 53176 และ 122531 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร พร้อมสิ่งปลูกสร้าง<br>และโฉนดเลขที่ 288257 และ 288259-60 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมบางปู พร้อมสิ่งปลูกสร้าง                                                                        | 144.50 | 53.55           | 31/05/2548 ถึง 28/06/2554     |
| 20. โฉนดเลขที่ 108456, 99577 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร พร้อมสิ่งปลูกสร้าง<br>และโฉนดเลขที่ 6818 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์น ซิบอร์ด พร้อมสิ่งปลูกสร้าง                                                                               | 150.00 | -               | (P/N วงเงินหมุนเวียน)         |
| 21. โฉนดเลขที่ 25831-2, 26520-1 และ 26827-32 ตั้งอยู่บนสวนอุตสาหกรรมโรจนะ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง                                                                                                                                                     | 286.00 | 140.88          | 26/08/2548 ถึง 25/07/2555     |

หน่วย : ล้านบาท

| สินทรัพย์เพื่อค้ำประกัน                                                                                                                                                                                                              | วงเงิน          | เงินกู้ปัจจุบัน | วันที่ทำสัญญา                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------------------------------------|
| 22. โฉนดที่ดินเลขที่ 48912, 87777 และ 130484-5 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โฉนดที่ดินเลขที่ 27493 ตั้งอยู่บนสวนอุตสาหกรรมโรจนะ และโฉนดที่ดินเลขที่ 48375 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง พร้อมสิ่งปลูกสร้าง | 106.00          | -               | (P/N วงเงินหมุนเวียน)                         |
| 23. โฉนดที่ดินเลขที่ 858, 887-8, 1225, 4681, 27880, 27882-3 และ 28337-9 ตั้งอยู่บนถนนบางนา-ตราด กม.39 พร้อมสิ่งปลูกสร้าง                                                                                                             | 2,655.00        | 849.00          | 15/11/2548 ถึง 28/02/2559                     |
| 24. โฉนดที่ดินเลขที่ 20998, 27701-4, 27351, 27353-5 และ 27737 ตั้งอยู่บนสวนอุตสาหกรรมโรจนะ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง และโฉนดที่ดินเลขที่ 58255-8 ตั้งอยู่บนเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร พร้อมสิ่งปลูกสร้าง                                    | 265.00          | 227.20          | 24/02/2549 ถึง 28/02/2557                     |
| 25. โฉนดที่ดินเลขที่ 9956, 16540 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง และโฉนดที่ดินเลขที่ 90769, 98630 และ 268613 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมบางปู พร้อมสิ่งปลูกสร้าง                                                   | 271.56          | -               | 17/03/2549 ถึง 16/03/2556                     |
| 26. โฉนดที่ดินเลขที่ 130038-46 และ 130056 ตั้งอยู่บนเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร พร้อมสิ่งปลูกสร้าง                                                                                                                                    | 216.00          | 84.40           | 17/03/2549 ถึง 29/03/2556                     |
| 27. โฉนดที่ดินเลขที่ 14583-4, 27494-7 และ 28472 ตั้งอยู่บนสวนอุตสาหกรรมโรจนะ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง                                                                                                                                      | 188.00          | 56.00           | 17/03/2549 ถึง 30/03/2556                     |
| 28. โฉนดที่ดินเลขที่ 104395 และ 112194-5 ตั้งอยู่บริเวณศูนย์คลังสินค้าแหลมฉบัง พร้อมสิ่งปลูกสร้าง                                                                                                                                    | 276.00<br>4.00  | -<br>-          | 10/05/2549 ถึง 09/05/2557<br>10/05/2549 (L/G) |
| <b>รวมเงินกู้</b>                                                                                                                                                                                                                    | <b>6,559.17</b> | <b>2,362.05</b> |                                               |
| <b>รวมเงินกู้ และหนี้ลือค้ำประกัน</b>                                                                                                                                                                                                | <b>7,105.27</b> | <b>2,448.33</b> |                                               |

หมายเหตุ : <sup>1/</sup> บริษัทได้รับวงเงินหนี้ลือค้ำประกันเป็นจำนวนเงิน 11.01 ล้านบาท และได้ใช้เป็นจำนวนเงิน 11.01 ล้านบาท

<sup>2/</sup> บริษัทได้รับวงเงินหนี้ลือค้ำประกันร่วมกับวงเงินตัวสัญญาใช้เงิน และเลตเตอร์ออฟเครดิต และทรัสต์รีซีท และได้รับวงเงินบริหารเงินตราจำนวน 46.65 ล้านบาท เพื่อรองรับความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ซึ่งมีภาระหนี้ 757,935.83 ดอลลาร์สหรัฐ ทั้งนี้ บริษัทได้ทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าเพื่อป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนของภาระหนี้ดังกล่าวทั้งจำนวน

<sup>3/</sup> บริษัทได้รับวงเงินหนี้ลือค้ำประกันเป็นจำนวนเงิน 20.00 ล้านบาท และได้ใช้เป็นจำนวนเงิน 18.13 ล้านบาท

<sup>4/</sup> บริษัทย่อยได้รับวงเงินหนี้ลือค้ำประกันเป็นจำนวนเงิน 5.59 ล้านบาท และได้ใช้เป็นจำนวนเงิน 5.59 ล้านบาท

## 5. นโยบายเงินลงทุนของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 บริษัทมีการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

| บริษัท                                | ลักษณะธุรกิจ                                        | ทุนชำระแล้ว   | ร้อยละการถือหุ้น | มูลค่าเงินลงทุน (ตามวิธีส่วนได้เสีย) |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------|------------------|--------------------------------------|
| <b>บริษัทย่อย</b>                     |                                                     |               |                  |                                      |
| บจก. อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส    | ก่อสร้างโรงงานมาตรฐานเพื่อเช่า/ขาย                  | 50 ล้านบาท    | 99.99            | 106.22 ล้านบาท <sup>1/</sup>         |
| บจก. ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค           | พัฒนาสวนการขนส่งและคลังสินค้าเพื่อเช่า/ขาย          | 750 ล้านบาท   | 95.00            | 650.22 ล้านบาท <sup>2/</sup>         |
| <b>บริษัทร่วม</b>                     |                                                     |               |                  |                                      |
| กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (TFUND) | ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการอุตสาหกรรม | 3,800 ล้านบาท | 30.75            | 703.07 ล้านบาท <sup>3/</sup>         |
| <b>บริษัทที่เกี่ยวข้อง</b>            |                                                     |               |                  |                                      |
| บจก. บางกอกคลับ                       | ขายอาหารและเครื่องดื่ม                              | 450 ล้านบาท   | 0.22             | 0.44 ล้านบาท <sup>4/</sup>           |

หมายเหตุ : <sup>1/</sup> ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส จำกัด มีกำไรสุทธิ 26.20 ล้านบาท

<sup>2/</sup> ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด มีผลขาดทุนสุทธิ 49.39 ล้านบาท

<sup>3/</sup> ภายหลังหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 438.27 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 TFUND มีกำไรสุทธิ 258.79 ล้านบาท

<sup>4/</sup> ภายหลังหักค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนจำนวน 0.56 ล้านบาท

เนื่องจากบริษัทเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท อีโคโนมิคส์เทรียล เซอร์วิสেস จำกัด และบริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ร้อยละ 99.99 และร้อยละ 95.00 ตามลำดับ บริษัทจึงมีการควบคุมและการบริหารในทั้งสองบริษัทอย่างสมบูรณ์ อย่างไรก็ดี สำหรับการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอนนั้น ณ 31 ธันวาคม 2549 บริษัทมีการลงทุนในกองทุนดังกล่าวในสัดส่วนร้อยละ 30.75 ของขนาดเงินทุนของกองทุน รวมมูลค่าเงินลงทุนตามวิธีราคาทุนทั้งสิ้น 1,165.26 ล้านบาท และมูลค่าเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย (ซึ่งหักด้วยกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ TFUND) 703.07 ล้านบาท โดย ณ 31 ธันวาคม 2549 กองทุนรวมดังกล่าวมีขนาดของเงินทุน 3,800 ล้านบาท และเป็นกองทุนที่ลงทุนในโรงงาน 81 โรงงานของบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้ บริษัทได้รับเลือกให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวนี้ด้วย (โปรดดูความเห็นของผู้บริหารในการลงทุนในTFUNDในหัวข้อ “คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ”)

บริษัทได้มีการควบคุมและมีได้มีส่วนร่วมในการกำหนดนโยบายของ TFUND แต่อย่างใด

### โครงการในอนาคต

นอกจากโรงงานมาตรฐานจำนวน 19 โรงงานที่ยังคงอยู่ในระหว่างก่อสร้าง และมีแผนที่จะก่อสร้างบนพื้นที่ที่บริษัทจัดเตรียมแล้วจำนวน 28 โรงงานนั้น บริษัทยังมีแผนการซื้อที่ดินเพื่อสร้างโรงงานมาตรฐานเพิ่มขึ้นอีกเพื่อตอบสนองต่อความต้องการอาคารโรงงานของผู้ประกอบการที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในอนาคต นอกจากนี้ บริษัทจะมีการพัฒนาอาคารคลังสินค้าในเขตอุตสาหกรรมไทคอนโลจิสติกส์เพิ่มขึ้นโดยจำนวนคลังสินค้าที่จะพัฒนาจะขึ้นอยู่กับความต้องการอาคารคลังสินค้าเป็นสำคัญ

การขยายการให้บริการไปยังการพัฒนาโรงงานที่มีรูปแบบตามความต้องการของลูกค้า และการซื้อโรงงานจากผู้ประกอบการแล้วให้เช่ากลับคืน (Sale and leaseback) เป็นการให้บริการอีกรูปแบบหนึ่งที่บริษัทมีความพร้อมในการให้บริการ เนื่องจากเป็นรูปแบบของธุรกิจที่ใกล้เคียง และเกี่ยวข้องกับธุรกิจปัจจุบันของบริษัท

บริษัทมีแผนที่จะเสนอขายโรงงานให้แก่ TFUND อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อนำเงินที่ได้จากการขายมาเป็นเงินทุนในการขยายกิจการของบริษัทนอกเหนือจากเงินกู้ยืมและเงินจากผลการดำเนินงานของบริษัท โดยบริษัทคาดว่าจะเสนอขายโรงงานให้แก่ TFUND ครั้งที่ 3 ในไตรมาสที่ 3-4/2550 มูลค่ารวมประมาณ 2,000 ล้านบาท

ข้อพิพาททางกฎหมาย

บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีข้อพิพาททางกฎหมาย หรืออยู่ระหว่างคดีความใด ๆ

## โครงสร้างเงินทุน

### 1. หลักทรัพย์ของบริษัท

ณ วันที่ 6 มีนาคม 2550 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 673,618,000 บาท ซึ่งออกและเรียกชำระเต็มมูลค่าแล้ว 646,141,016 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

นอกจากหลักทรัพย์ดังกล่าวข้างต้นแล้วบริษัทยังมีการออกหลักทรัพย์อื่น ดังต่อไปนี้

#### 1) ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท (TICON-W1)

บริษัทได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท (TICON-W1) ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม/ผู้จองซื้อหุ้นเพิ่มทุน/กรรมการและพนักงาน จำนวนรวมทั้งสิ้น 22.5 ล้านหน่วย เมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2545 ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 บริษัทมีพันธะผูกพันในการออกหุ้นสามัญในอนาคตเพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวจำนวน 110,191 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.02 ของทุนที่ชำระแล้ว

ใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวมีอายุ 5 ปีนับจากวันออกใบสำคัญแสดงสิทธิ กำหนดให้ใช้สิทธิได้ในวันทำการสุดท้ายของทุกไตรมาส โดยวันใช้สิทธิครั้งสุดท้ายคือวันที่ 3 มิถุนายน 2550 ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทในอัตราใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยมีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 5.21618 หุ้น ที่ราคา 1 บาทต่อหุ้น

#### 2) ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท (TICON-W2)

บริษัทได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท (TICON-W2) ให้แก่กรรมการและพนักงานจำนวนรวมทั้งสิ้น 25.618 ล้านหน่วย เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2549 ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 บริษัทมีพันธะผูกพันในการออกหุ้นสามัญในอนาคตเพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวจำนวน 24,481,300 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 3.79 ของทุนที่ชำระแล้ว

ใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวมีอายุ 4 ปีนับจากวันออกใบสำคัญแสดงสิทธิ กำหนดให้ใช้สิทธิได้ในวันทำการสุดท้ายของทุกไตรมาส โดยวันใช้สิทธิครั้งสุดท้ายคือวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2553 ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทในอัตราใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยมีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1.02964 หุ้น ที่ราคา 8.790 บาทต่อหุ้น

#### ข้อตกลงของผู้ถือหุ้น

ข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นซึ่งจัดทำขึ้นในวันที่ 17 ธันวาคม 2546 ระหว่างกองทุนเพื่อการร่วมลงทุน (“กองทุน”) นายไวยู เสง ควน นายชาติ โสภณพนิช และนายดิเรก วินชิบุตร มีสาระสำคัญ ดังนี้

(1) ตราบเท่าที่กองทุนฯ ยังคงถือหุ้นในบริษัทไม่น้อยกว่า 25 ล้านหุ้น กองทุนฯ จะเสนอตัวแทนอย่างน้อย 1 คน เป็นกรรมการของบริษัท โดยนายชาติ โสภณพนิช นายดิเรก วินชิบุตร และนายไวยู เสง ควน จะพยายามอย่างดีที่สุดเพื่อให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่อันได้แก่ บริษัท ชิตี วิลล่า จำกัด กองทุนรวมสหราชชิตีทาวเวอร์ บริษัท ริเวอร์ไซด์ การ์เด็น มารีน่า จำกัด บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) ลงมติแต่งตั้งตัวแทนจากกองทุนฯ เป็นกรรมการบริษัท

(2) หากกองทุนฯ คัดค้านข้อเสนอของบริษัทในการออกหลักทรัพย์ใด ๆ ที่ให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นเข้าซื้อหลักทรัพย์นั้นตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) นายชาติ โสภณพนิช นายดิเรก วินชิบุตร และนายไวยู เสง ควน จะคัดค้านข้อเสนอดังกล่าว รวมทั้งจะพยายามอย่างดีที่สุดเพื่อให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่อันได้แก่ บริษัท ชิตี วิลล่า จำกัด กองทุนรวมสหราชชิตีทาวเวอร์ บริษัท ริเวอร์ไซด์ การ์เด็น มารีน่า จำกัด บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) คัดค้านตามข้อเสนอดังกล่าวด้วย เว้นเสียแต่ว่าการออกหลักทรัพย์ดังกล่าวนั้นเป็นการออกให้โดยไม่คิดมูลค่า

(3) ตราบเท่าที่กองทุนฯ ยังคงเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทไม่น้อยกว่า 25 ล้านหุ้น นายไวยู เสง ควน จะถือหุ้นในบริษัทไม่น้อยกว่า 20 ล้านหุ้น (โดยเป็นหุ้นที่ปลอดภาระ) และไม่ลาออกจากการเป็นกรรมการผู้จัดการของบริษัท ในช่วงเวลาไม่น้อยกว่า 3 ปี นับจากวันลงนามในข้อตกลงนี้

(4) ตารางเท่าที่กองทุนฯ ยังคงเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทไม่น้อยกว่า 25 ล้านหุ้น นายชาลี โสภณพนิช จะถือหุ้นในบริษัททั้งทางตรงและทางอ้อมในนามของบริษัท ซีดี วิลล่า จำกัด กองทุนรวมสารคดีทาวเวอร์ บริษัท ริเวอร์ไซด์ การ์เด้น มารีน่า จำกัด ไม่น้อยกว่า 20 ล้านหุ้น

## 2. โครงสร้างผู้ถือหุ้น

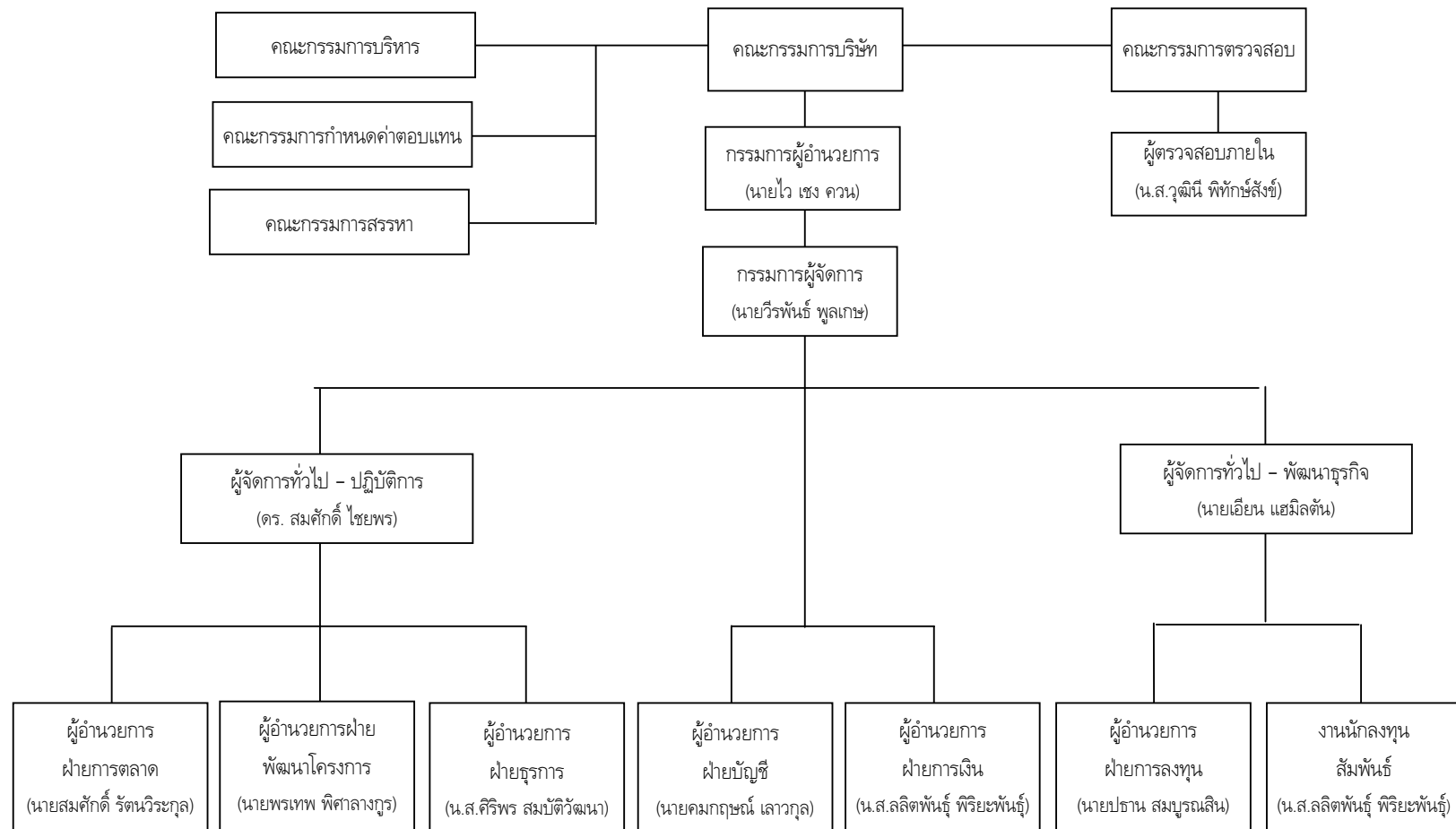
| รายชื่อผู้ถือหุ้น                                                        | ณ วันที่ 6 มีนาคม 2550 |               |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------|
|                                                                          | จำนวนหุ้น              | ร้อยละ        |
| <b>1. กลุ่มสวนอุตสาหกรรมโรจนะ</b>                                        |                        |               |
| บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน)                                  | 105,479,892            | 16.32         |
|                                                                          | <b>105,479,892</b>     | <b>16.32</b>  |
| <b>2. กลุ่มซีดีเรียลตี้</b>                                              |                        |               |
| บริษัท ซีดี วิลล่า จำกัด                                                 | 28,569,000             | 4.42          |
| บริษัท หลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด (มหาชน)                              | 5,600,050              | 0.87          |
| บริษัท กรุงเทพประกันภัย จำกัด (มหาชน)                                    | 3,661,900              | 0.57          |
| บริษัท ซีดี เรียลตี้ จำกัด                                               | 1,913,100              | 0.30          |
| บริษัท ริเวอร์ไซด์ การ์เด้นท์ มารีน่า จำกัด                              | 15,600                 | 0.002         |
| นางสิริญา โสภณพนิช                                                       | 2,158,000              | 0.33          |
| นายชาลี โสภณพนิช                                                         | 450,000                | 0.07          |
|                                                                          | <b>42,367,650</b>      | <b>6.56</b>   |
| <b>3. กรรมการ/ผู้บริหาร/ผู้ที่เกี่ยวข้อง</b>                             |                        |               |
| นายไฉ เชง ควน (กรรมการผู้อำนวยการ) และคู่สมรส                            | 51,140,000             | 7.91          |
| นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เรนท์ (กรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ)             | 458,589                | 0.07          |
| นายตรีขวัญ บุญนา (กรรมการ) และคู่สมรส                                    | 1,218,300              | 0.19          |
| นายวิรพันธ์ พูลเกษ (กรรมการผู้จัดการ) และคู่สมรส                         | 3,303,700              | 0.51          |
| นายสมศักดิ์ ไชยพร (ผู้จัดการทั่วไป - ปฏิบัติการ)                         | 1,226,000              | 0.19          |
| นายพรเทพ พิศกลางกูร (ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาโครงการ)                        | 1,730,860              | 0.27          |
| นางสาวศิริพร สมบัติวัฒนา (ผู้อำนวยการฝ่ายธุรการ)                         | 1,500,000              | 0.23          |
| นายสมศักดิ์ รัตนวิระกุล (ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด)                         | 2,055                  | 0.00          |
| นายเอียน แฮมิลตัน (ผู้จัดการทั่วไป - พัฒนาธุรกิจ)                        | 516,127                | 0.08          |
| นางสาวลลิตพันธุ์ พริยะพันธุ์ (ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน และเลขานุการบริษัท) | 283,000                | 0.04          |
| นายคมกฤษณ์ เลาวกุล (ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี)                                | -                      | 0.00          |
| นายปธาน สมบูรณ์สิน (ผู้อำนวยการฝ่ายการลงทุน)                             | 77,700                 | 0.01          |
|                                                                          | <b>61,456,331</b>      | <b>9.51</b>   |
| <b>4. กองทุนเพื่อการร่วมลงทุน</b>                                        | <b>39,500,000</b>      | <b>6.11</b>   |
| <b>5. Albouys Nominees Ltd.</b>                                          | <b>57,426,600</b>      | <b>8.89</b>   |
| <b>6. HSBC (Singapore) Nominees PTE Ltd.</b>                             | <b>49,528,100</b>      | <b>7.67</b>   |
| <b>7. Littledown Nominees Ltd.</b>                                       | <b>41,951,000</b>      | <b>6.49</b>   |
| <b>8. State Street Bank And Trust Company</b>                            | <b>35,391,100</b>      | <b>5.48</b>   |
| <b>9. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด</b>                                   | <b>34,064,731</b>      | <b>5.27</b>   |
| <b>10. Somers (U.K.) Limited</b>                                         | <b>25,000,000</b>      | <b>3.87</b>   |
| อื่น ๆ                                                                   | 153,975,612            | 23.83         |
| <b>รวม</b>                                                               | <b>646,141,016</b>     | <b>100.00</b> |

### 3. นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทมีนโยบายจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษี โดยบริษัทจะพิจารณาจ่ายเงินปันผลโดยคำนึงถึงผลการดำเนินงาน ฐานะการเงิน และปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัท ทั้งนี้ ในปัจจุบันไม่มีสัญญาผูกมัดเงินระหว่างบริษัทกับผู้ถือหุ้นใดๆ ที่มีข้อกำหนดของอัตราการจ่ายเงินปันผลของบริษัท

## การจัดการ

## 1. โครงสร้างการจัดการ



บริษัทมีคณะกรรมการบริษัท 1 ชุด และคณะกรรมการ 4 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน และคณะกรรมการสรรหา

### 1.1 คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทในปัจจุบัน ประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ 9 ท่าน ดังนี้

|                                 |               |
|---------------------------------|---------------|
| 1. นายชาลี โสภณพนิช             | ประธานกรรมการ |
| 2. นายดิเรก วินิชบุตร           | กรรมการ       |
| 3. นายจิระพงษ์ วินิชบุตร        | กรรมการ       |
| 4. นายไฉ่ เสง ควน               | กรรมการ       |
| 5. นายพจน์ วิเทศยนตรกิจ         | กรรมการ       |
| 6. นายวีรพันธ์ พูลเกษ           | กรรมการ       |
| 7. นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เร็นท์ | กรรมการ       |
| 8. นายชัชวาลย์ เจียรนวนนท์      | กรรมการ       |
| 9. นายตรีชัญญ์ บุญนาค           | กรรมการ       |

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัทประกอบด้วยนายชาลี โสภณพนิช นายดิเรก วินิชบุตร นายจิระพงษ์ วินิชบุตร นายวีรพันธ์ พูลเกษ และนายไฉ่ เสง ควน โดยกรรมการสองในห้าท่านนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันพร้อมประทับตราสำคัญของบริษัท

ทั้งนี้ นายชาลี โสภณพนิช เป็นตัวแทนของกลุ่มซีดีเรลตี้ นายดิเรก วินิชบุตร และนายจิระพงษ์ วินิชบุตร เป็นตัวแทนของกลุ่มโจนเซ และนายพจน์ วิเทศยนตรกิจ เป็นตัวแทนของกองทุนเพื่อการร่วมลงทุน

#### หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

นอกเหนือจากการปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามข้อบังคับของบริษัทแล้ว คณะกรรมการของบริษัทยังต้องมีหน้าที่และความรับผิดชอบที่สำคัญ ดังนี้

- กำหนดนโยบาย กลยุทธ์ และเป้าหมายการดำเนินงานธุรกิจของบริษัทในแต่ละปี
- ติดตามผลการดำเนินงานของฝ่ายบริหารในทุก ๆ สัปดาห์ประมาณว่าเป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้หรือไม่ เพื่อประโยชน์สูงสุดในการปฏิบัติงาน และการกำหนดเป้าหมายที่เหมาะสมสำหรับปีต่อไป
- กำกับดูแลให้รายงานทางการเงินของบริษัทมีข้อมูลทางบัญชีที่ถูกต้อง ครบถ้วน เป็นจริง และสมเหตุสมผล ปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป ใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอ
- รับผิดชอบในการเพิ่มความมั่นคงสูงสุดให้แก่ผู้ถือหุ้น และดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลทางการเงิน และข้อมูลทั่วไปต่อผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปอย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา โปร่งใส และเป็นไปตามกฎเกณฑ์และกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทุกครั้งเท่าที่เป็นไปได้ และให้ความเห็นต่อวาระการประชุมที่เสนอให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ
- ดูแลให้มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสม รวมทั้งติดตามอย่างสม่ำเสมอ
- ดูแลให้มีมาตรการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม และติดตามอย่างสม่ำเสมอ
- กำหนดอำนาจทางการเงินของกรรมการ และผู้บริหาร
- พิจารณาและรับทราบถึงรายการเกี่ยวโยงกันที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทอย่างรอบคอบ และปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎข้อบังคับและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- แจ้งให้คณะกรรมการบริษัททราบโดยทันทีหากมีส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมในรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัท และกรรมการท่านนั้นจะออกเสียงในการพิจารณาเรื่องดังกล่าว
- มีการประเมินผลการดำเนินงานของตนเองทุกปี

12. รับผิดชอบต่อกิจกรรมทุกอย่างของบริษัท

**การแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัท**

การแต่งตั้งกรรมการบริษัทเป็นไปตามข้อบังคับของบริษัท และพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด โดยคณะกรรมการสรรหาของบริษัทจะเป็นผู้เสนอชื่อบุคคลเข้าเป็นกรรมการต่อคณะกรรมการและผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาตามลำดับ ทั้งนี้ ข้อบังคับของบริษัทกำหนดให้การแต่งตั้งกรรมการบริษัทเป็นไปโดยสอดคล้องกับพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด ดังนี้

1. ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติม หรือแทนกรรมการที่ต้องออกตามวาระ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการ ดังต่อไปนี้
  - ก. ผู้ถือหุ้นหนึ่งคนมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหุ้น
  - ข. ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะต้องใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตาม (ก) เลือกบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้
  - ค. บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่ากับจำนวนกรรมการที่จะมีในการเลือกตั้งครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากับเกินจำนวนกรรมการที่จะมีได้ในการเลือกตั้งครั้งนั้น ให้ประธานในที่ประชุมเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด
2. คณะกรรมการเป็นผู้เลือกบุคคลเข้าเป็นกรรมการแทนตำแหน่งกรรมการที่ว่างลงเพราะสาเหตุอื่นใด นอกจากถึงคราวออกตามวาระ

**การครบวาระของคณะกรรมการบริษัท**

ตามข้อบังคับของบริษัท และพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด ได้กำหนดไว้ว่าในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้งให้กรรมการออกจากตำแหน่งอย่างน้อยหนึ่งในสาม ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกไม่ตรงกับอัตราส่วนหนึ่งในสามส่วน ให้จัดให้กรรมการออกในจำนวนที่ใกล้เคียงที่สุดกับอัตราส่วนหนึ่งในสาม

กรรมการที่ออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังการแปลงสภาพจากบริษัทจำกัดเป็นบริษัทมหาชนจำกัดนั้นให้ใช้วิธีจับสลากว่าผู้ใดจะออก ส่วนในปีต่อ ๆ ไปให้ผู้ที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง โดยกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งแล้วอาจได้รับเลือกตั้งใหม่ได้

**ค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัท**

ค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยค่าเบี้ยประชุม (ท่านละ 10,000 บาท ต่อการประชุม 1 ครั้ง ยกเว้นประธานกรรมการจะได้รับค่าเบี้ยประชุม 20,000 บาท ต่อการประชุม 1 ครั้ง) และโบนัส (ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของบริษัท) โดยค่าตอบแทนรวมจะไม่เกิน 5,000,000 บาทต่อปี

**1.2 คณะกรรมการบริหาร**

คณะกรรมการบริหารในปัจจุบัน ประกอบด้วยสมาชิก 5 ท่าน ดังนี้

- |                          |                                           |
|--------------------------|-------------------------------------------|
| 1. นายไฉ เชง ควน         | ประธานกรรมการบริหาร                       |
| 2. นายวีรพันธ์ พูลเกษ    | รองประธานกรรมการบริหาร                    |
| 3. นายชาติ โสภณพนิช      | กรรมการบริหาร                             |
| 4. นายจิระพงษ์ วินิชบุตร | กรรมการบริหาร                             |
| 5. ดร. สมศักดิ์ ไชยพร    | กรรมการบริหารและเลขานุการคณะกรรมการบริหาร |

**หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร**

1. พิจารณานโยบายการดำเนินการซื้อ ขาย ที่ดินและ/หรือ สิ่งปลูกสร้าง

2. พิจารณานุมัติการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและ/หรือ สิ่งปลูกสร้าง
3. พิจารณานุมัติการจดทะเบียนและการปลดจำนองหลักประกัน
4. พิจารณานุมัติการรังวัดขอบเขตและการแบ่งแยกที่ดิน

#### การแต่งตั้งคณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารของบริษัทแต่งตั้งโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท โดยการเสนอชื่อจากคณะกรรมการสรรหา

#### การครบวาระของคณะกรรมการบริหาร

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 7/2547 ได้มีมติให้กรรมการบริหารมีวาระการดำรงตำแหน่งเช่นเดียวกับคณะกรรมการบริษัท กล่าวคือ ในแต่ละปีให้กรรมการบริหารออกจากตำแหน่งอย่างน้อยหนึ่งในสาม ถ้าจำนวนที่จะแบ่งออกไม่ตรงกับอัตราส่วนหนึ่งในสามส่วน ให้จัดให้กรรมการบริหารออกในจำนวนที่ใกล้เคียงที่สุดกับอัตราส่วนหนึ่งในสาม โดยให้กรรมการบริหารที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง โดยกรรมการบริหารที่พ้นจากตำแหน่งแล้วอาจได้รับเลือกตั้งใหม่ได้

#### คำตอบแทนคณะกรรมการบริหาร

- ไม่มี -

### 1.3 คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบในปัจจุบันประกอบด้วยกรรมการ 3 ท่าน ดังนี้

- |                                |                      |
|--------------------------------|----------------------|
| 1. นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เรนท์ | ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 2. นายชัชวาลย์ เจียรนนท์       | กรรมการตรวจสอบ       |
| 3. นายตรีชวิฏ์ บุญาค           | กรรมการตรวจสอบ       |

#### หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ
2. สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่เพียงพอ และมีประสิทธิผล
3. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามพรบ.หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอคำตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัท
5. ดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทในกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้มีความถูกต้องและครบถ้วน เป็นไปตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง
6. จัดทำรายงานกิจกรรมของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท
7. รับผิดชอบต่อคณะกรรมการบริษัทในกิจกรรมที่ได้รับมอบหมาย
8. พิจารณาให้ความเห็นเกี่ยวกับแผนงาน และผลการปฏิบัติงานของฝ่ายตรวจสอบภายใน

#### หลักเกณฑ์การคัดเลือกและการสรรหากรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการสรรหาจะเป็นผู้เสนอชื่อบุคคลเข้าเป็นกรรมการตรวจสอบต่อคณะกรรมการบริษัท และที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทจะเป็นผู้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ โดยพิจารณาให้มีคุณสมบัติครบตามเกณฑ์ กล่าวคือ ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 5 ของทุนชำระแล้วของบริษัท ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงานในบริษัท ไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน หรือที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำจากบริษัท ไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมในบริษัท ไม่เป็นผู้เกี่ยวข้องกับผู้บริหารหรือผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท และมีความรู้และประสบการณ์ที่จะทำหน้าที่สอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงิน

#### การครบวาระของคณะกรรมการตรวจสอบ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 13/2545 ได้มีมติให้กรรมการตรวจสอบมีวาระการดำรงตำแหน่งเช่นเดียวกับคณะกรรมการบริษัท กล่าวคือ ให้กรรมการตรวจสอบออกจากตำแหน่งอย่างน้อยหนึ่งในสาม ถ้าจำนวนที่จะแบ่งออกไม่ตรงกับอัตราส่วนหนึ่งในสาม ให้จัดให้กรรมการตรวจสอบออกในจำนวนที่ใกล้เคียงที่สุดกับอัตราส่วนดังกล่าว โดยให้ผู้อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง และกรรมการตรวจสอบที่พ้นจากตำแหน่งแล้วอาจได้รับเลือกตั้งใหม่ได้

#### ค่าตอบแทนคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบจะได้รับค่าเบี้ยประชุมท่านละ 10,000 บาทต่อการประชุม 1 ครั้ง

#### 1.4 คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน

คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนของบริษัทในปัจจุบัน ประกอบด้วยกรรมการ 4 ท่าน ดังนี้

- |                                |                             |
|--------------------------------|-----------------------------|
| 1. นายชาลี โสภณพนิช            | ประธานกรรมการกำหนดค่าตอบแทน |
| 2. นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เรนท์ | กรรมการ                     |
| 3. นายจิระพงษ์ วินิชบุตร       | กรรมการ                     |
| 4. นายพจน์ วิเทศยนตรกิจ        | กรรมการ                     |

#### หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน

1. เสนอนโยบาย และหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทน ค่าเบี้ยประชุม โบนัส สวัสดิการ และผลประโยชน์ตอบแทนอื่น ๆ ทั้งที่เป็นตัวเงินและมีใช้ตัวเงินที่จ่ายให้แก่คณะกรรมการ และคณะกรรมการของบริษัท โดยได้คำนึงถึงค่าตอบแทนที่ปฏิบัติอยู่ในอุตสาหกรรม ทั้งนี้ คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนจะได้นำเสนอต่อคณะกรรมการเพื่อเสนอให้ผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติค่าตอบแทนดังกล่าว

2. พิจารณากำหนดสวัสดิการ และผลประโยชน์ตอบแทนอื่น ๆ ทั้งที่เป็นตัวเงินและมีใช้ตัวเงินให้แก่พนักงานของบริษัท

#### การแต่งตั้งคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน

คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนแต่งตั้งโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้น หรือที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท โดยการเสนอชื่อจากคณะกรรมการสรรหา ทั้งนี้ กรรมการกำหนดค่าตอบแทนจะต้องเป็นกรรมการบริษัท

#### การครบวาระของคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2547 ได้มีมติเกี่ยวกับวาระการดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน โดยในแต่ละปีให้กรรมการกำหนดค่าตอบแทนออกจากตำแหน่งอย่างน้อยหนึ่งในสาม ถ้าจำนวนกรรมการที่แบ่งออกไม่ตรงกับอัตราส่วนหนึ่งในสาม ให้จัดให้กรรมการกำหนดค่าตอบแทนออกในจำนวนที่ใกล้เคียงที่สุดกับอัตราส่วนหนึ่งในสาม โดยให้กรรมการกำหนดค่าตอบแทนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง โดยกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งแล้วอาจได้รับเลือกตั้งใหม่ได้

#### ค่าตอบแทนคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน

- ไม่มี -

#### 1.5 คณะกรรมการสรรหา

คณะกรรมการสรรหาของบริษัทประกอบด้วยกรรมการ 4 ท่าน ดังนี้

- |                                |                       |
|--------------------------------|-----------------------|
| 1. นายชาลี โสภณพนิช            | ประธานกรรมการสรรหา    |
| 2. นายจิระพงษ์ วินิชบุตร       | รองประธานกรรมการสรรหา |
| 3. นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เรนท์ | กรรมการสรรหา          |

4. นายตรีชัย บุญาค กรรมการสรรหา

**หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหา**

1. กำหนดหลักเกณฑ์ และวิธีการสรรหากรรมการบริษัท และอนุกรรมการ รวมทั้ง กรรมการผู้อำนวยการ และกรรมการผู้จัดการ บริษัท เพื่อความโปร่งใสในการสรรหาผู้ที่จะมาดำรงตำแหน่งดังกล่าว
2. เสนอชื่อกรรมการ/อนุกรรมการ เพื่อให้คณะกรรมการ/ผู้ถือหุ้นแต่งตั้ง
3. คัดเลือกผู้สมัครเพื่อแต่งตั้งเป็นกรรมการผู้อำนวยการและกรรมการผู้จัดการบริษัท

**การแต่งตั้งคณะกรรมการสรรหา**

คณะกรรมการสรรหาแต่งตั้งโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

**คำตอบแทนคณะกรรมการสรรหา**

- ไม่มี -

**1.6 ผู้บริหาร**

รายชื่อผู้บริหารของบริษัทมีดังนี้

- |                                 |                                          |
|---------------------------------|------------------------------------------|
| 1. นายไฉ เชง ควน                | กรรมการผู้อำนวยการ                       |
| 2. นายวีรพันธ์ พูลเกษ           | กรรมการผู้จัดการ                         |
| 3. ดร. สมศักดิ์ ไชยพร           | ผู้จัดการทั่วไป - ปฏิบัติการ             |
| 4. นายเอียน แฮมิลตัน            | ผู้จัดการทั่วไป - พัฒนาธุรกิจ            |
| 5. นายพรเทพ พิศกลางกูร          | ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาโครงการ              |
| 6. นายสมศักดิ์ รัตนวิระกุล      | ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด                   |
| 7. นายปธาน สมบูรณ์สิน           | ผู้อำนวยการฝ่ายการลงทุน                  |
| 8. นางสาวศิริพร สมบัติวัฒนา     | ผู้อำนวยการฝ่ายธุรการ                    |
| 9. นางสาวลลิตพันธุ์ ปริยะพันธุ์ | ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและเลขานุการบริษัท |
| 10. นายคมกฤษณ์ เลาวกุล          | ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี                     |

**ขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของผู้บริหาร**

ผู้บริหารมีอำนาจหน้าที่ดำเนินการตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย ภายใต้กฎ ระเบียบ ข้อบังคับของบริษัท ทั้งนี้ การใช้อำนาจของผู้บริหารดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถกระทำได้หากผู้บริหารมีส่วนได้เสียไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม หรือ ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะใด ๆ กับบริษัทหรือบริษัทย่อยตามที่สำนักงาน กสท. กำหนด

## 1.7 การถือหลักทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหาร\*

|                               | หุ้นสามัญ (หุ้น) |               | ใบสำคัญแสดงสิทธิ (TICON-W1)<br>(หน่วย) |               | ใบสำคัญแสดงสิทธิ (TICON-W2)<br>(หน่วย) |               |
|-------------------------------|------------------|---------------|----------------------------------------|---------------|----------------------------------------|---------------|
|                               | ณ ต้นปี 2549     | ณ สิ้นปี 2549 | ณ ต้นปี 2549                           | ณ สิ้นปี 2549 | ณ ต้นปี 2549                           | ณ สิ้นปี 2549 |
| <b>กรรมการ</b>                |                  |               |                                        |               |                                        |               |
| นายชาลี โสภณพนิช              | 2,608,000        | 2,608,000     | -                                      | -             | 3,846,000                              | 3,846,000     |
| นายดิเรก วินิชบุตร            | -                | -             | -                                      | -             | 1,280,000                              | 1,280,000     |
| นายจิระพงษ์ วินิชบุตร         | -                | -             | -                                      | -             | 1,280,000                              | 960,000       |
| นายไฉ เชง ควน                 | 60,607,000       | 51,140,000    | -                                      | -             | 5,120,000                              | 5,120,000     |
| นายพจน์ วิเทศยนตรกิจ          | -                | -             | -                                      | -             | -                                      | -             |
| นายวีรพันธ์ พูลเกษ            | 1,506,800        | 3,293,700     | -                                      | -             | 1,280,000                              | 960,000       |
| นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เรนท์   | 458,589          | 458,589       | -                                      | -             | 512,000                                | 512,000       |
| นายชัชวาลย์ เจริญนนท์         | -                | -             | -                                      | -             | 512,000                                | 512,000       |
| นายตรีขวัญ บุญนาค             | 1,198,300        | 1,198,300     | 300                                    | 300           | 512,000                                | 512,000       |
| <b>ผู้บริหาร</b>              |                  |               |                                        |               |                                        |               |
| ดร. สมศักดิ์ ไชยพร            | 4,463,500        | 1,226,000     | -                                      | -             | 1,200,000                              | 900,000       |
| นายเอียน แอมิลตัน             | 627,004          | 576,004       | -                                      | -             | 800,000                                | 800,000       |
| นายพรเทพ พิศาลงกูร            | 1,007,000        | 1,727,860     | 115,000                                | -             | 1,000,000                              | 750,000       |
| นายสมศักดิ์ รัตนวิระกุล       | -                | 2,055         | -                                      | -             | 300,000                                | 225,000       |
| นายปธาน สมบูรณ์สิน            | 55,700           | 77,700        | -                                      | -             | 130,000                                | 122,500       |
| นางสาวศิริพร สมบัติวัฒนา      | 2,190,000        | 1,500,000     | -                                      | -             | 1,000,000                              | 977,900       |
| นางสาวลลิตพันธุ์ พิริยะพันธุ์ | 163,000          | 283,000       | -                                      | -             | 800,000                                | 600,000       |
| นายคมกฤษณ์ เลาวกุล            | -                | -             | -                                      | -             | 600,000                                | 450,000       |

\* รวมการถือหลักทรัพย์โดยผู้เกี่ยวข้อง

## 2. ค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร

## • ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ในปี 2549 บริษัทมีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ (ตามเกณฑ์คงค้าง) ดังนี้

| กรรมการ                     | เบี้ยประชุม (บาท) | โบนัส (บาท)      |
|-----------------------------|-------------------|------------------|
| นายชาลี โสภณพนิช            | 100,000           | 260,000          |
| นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เรนท์ | 90,000            | 240,000          |
| นายดิเรก วินิชบุตร          | 20,000            | 200,000          |
| นายจิระพงษ์ วินิชบุตร       | 60,000            | 200,000          |
| นายไวยุทธ วัฒน              | 30,000            | 200,000          |
| นายวิรัตน์ พูลเกษ           | 60,000            | 200,000          |
| นายพจน์ วิเทศยนตรกิจ*       | 10,000            | -                |
| นายฉลอง-ปิแอร์ โนเอล*       | 30,000            | 200,000          |
| นายตรีขวัญ บุญนาค           | 100,000           | 200,000          |
| นายชัชวาลย์ เจียรนวนนท์     | 60,000            | 200,000          |
| <b>รวม</b>                  | <b>560,000</b>    | <b>1,900,000</b> |

หมายเหตุ \* นายพจน์ วิเทศยนตรกิจ เริ่มดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2549 แทนนายฉลอง-ปิแอร์ โนเอล ที่ลาออกจากตำแหน่งเมื่อวันที่ 10 กรกฎาคม 2549

สำหรับผู้บริหารของบริษัทนั้น ในปี 2549 บริษัทมีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่ผู้บริหาร ดังนี้

|                      | จำนวนเงิน (บาท)   |
|----------------------|-------------------|
| เงินเดือน            | 16,909,000        |
| โบนัส                | 5,006,000         |
| กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ | 600,810           |
| <b>รวม</b>           | <b>22,515,810</b> |

## • ค่าตอบแทนอื่น ๆ

บริษัทมีการออกไปสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท (TICON-W2) ให้แก่กรรมการและพนักงานที่ได้รับการคัดเลือก จำนวนรวมทั้งสิ้น 25,618,000 หน่วย โดยจัดสรรให้กรรมการและผู้บริหารรวมทั้งสิ้น 20,684,000 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 80.74 ของจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมดที่ออก ใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวมีอายุ 4 ปี นับจากวันที่ออก (16 กุมภาพันธ์ 2549 - 15 กุมภาพันธ์ 2553) สามารถโอนเปลี่ยนมือและซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ได้ ทั้งนี้ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย สามารถซื้อหุ้นสามัญของบริษัทได้ 1.02964 หุ้น ในราคาการใช้สิทธิ 8.79 บาทต่อหุ้น (สำหรับหลักเกณฑ์และวิธีการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่กรรมการ และพนักงานสามารถดูได้จากหนังสือชี้ชวนสำหรับการเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่กรรมการและพนักงานที่ได้รับการคัดเลือกของบริษัท ปี 2549)

ทั้งนี้ ค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท ได้ผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน

### 3. การกำกับดูแลกิจการ

#### 3.1 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น

บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน โดยได้คำนึงถึงสิทธิของผู้ถือหุ้นในการได้รับข้อมูลข่าวสารของบริษัทอย่างเพียงพอ และทันเวลา อันได้แก่ การส่งข้อมูลข่าวสารของบริษัทผ่านทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย การลงข่าวสารทางหนังสือพิมพ์ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด และการลงประกาศในเว็บไซต์ของบริษัท

นอกจากข่าวสารข้อมูลที่ได้แก่ผู้ถือหุ้นดังกล่าวข้างต้นแล้ว บริษัทยังได้ให้ความสำคัญกับการประชุมผู้ถือหุ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งองค์ประกอบต่าง ๆ ของการประชุมเพื่อให้เกิดความเท่าเทียมกันในระหว่างผู้ถือหุ้น อันได้แก่ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นโดยกำหนดให้วัน เวลา และสถานที่ประชุมไม่เป็นอุปสรรคในการเข้าร่วมประชุม พร้อมจัดส่งแผนที่ตั้งของสถานที่ประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้น การส่งหนังสือนัดประชุมที่มีวัตถุประสงค์และเหตุผลของแต่ละวาระการประชุม ตลอดจนความเห็นของคณะกรรมการประกอบในแต่ละวาระเสนอให้แก่ผู้ถือหุ้นก่อนการประชุมอย่างน้อย 7 วันสำหรับวาระปกติและอย่างน้อย 14 วันสำหรับวาระพิเศษตามข้อบังคับของบริษัท

หนังสือนัดประชุมของบริษัทมีข้อมูลสำคัญที่เกี่ยวข้องกับวาระการประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีข้อมูลประกอบการพิจารณา ลงคะแนนเสียงในการประชุมได้ครบถ้วนมากยิ่งขึ้น บริษัทได้จัดส่งรายงานประจำปีซึ่งรวบรวมข้อมูลสำคัญของบริษัทในปีที่ผ่านมาให้แก่ ผู้ถือหุ้น พร้อมกับหนังสือนัดประชุม รวมถึงได้จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้ผู้ถือหุ้นสามารถกำหนดทิศทางการออกเสียงในแต่ละเรื่องได้โดยหนังสือมอบฉันทะดังกล่าวจะมีข้อมูลกรรมการตรวจสอบเพื่อให้ผู้ถือหุ้นเลือกเป็นผู้รับมอบฉันทะในการเข้าประชุมในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ นอกจากนี้บริษัทได้แนบข้อบังคับบริษัทส่วนที่เกี่ยวกับการประชุมผู้ถือหุ้นไปกับหนังสือนัดประชุมด้วย พร้อมทั้งการให้ข้อมูลและรายละเอียดเกี่ยวกับเอกสารที่ต้องใช้เพื่อเป็นหลักฐานในการเข้าประชุมผู้ถือหุ้นในหนังสือนัดประชุม

บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิเสนอเพิ่มวาระการประชุมและเสนอชื่อผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมที่จะมาเป็นการกรรมการบริษัทล่วงหน้า โดยบริษัทได้แจ้งหลักเกณฑ์และวิธีการในการเสนอเรื่องดังกล่าวบนเว็บไซต์ของบริษัท

ในการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทมีคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบรวมทั้งผู้บริหารของบริษัท เข้าร่วมประชุมด้วย โดยประธานกรรมการของบริษัทหรือบุคคลที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติให้เป็นประธานในที่ประชุม จะดำเนินการให้มีการพิจารณาวาระการประชุมและลงคะแนนเสียงเป็นไปตามลำดับวาระที่กำหนดในหนังสือนัดประชุมอย่างโปร่งใส นอกจากนี้ บริษัทได้แจ้งวิธีการลงคะแนนให้ผู้ถือหุ้นทราบก่อนลงคะแนน ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและความถูกต้องในการลงคะแนนเสียงและระหว่างประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมอย่างเต็มที่และบริษัทตอบคำถามอย่างครบถ้วน

คณะกรรมการบริษัทได้ดูแลให้มีการบันทึกการรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นให้มีสาระสำคัญครบถ้วน อันได้แก่ คำชี้แจง ที่เป็นสาระสำคัญ คำถาม ข้อคิดเห็นต่าง ๆ รวมทั้งคะแนนเสียงที่ต้องการในแต่ละวาระ นอกจากนี้ในส่วนของการรายงานการประชุมบริษัท มีการจัดทำรายงานการประชุมให้เสร็จสมบูรณ์ในเวลาที่กฎหมายกำหนด รวมทั้งมีระบบการจัดเก็บรายงานการประชุมที่ดีสามารถตรวจสอบและอ้างอิงได้ ทั้งนี้ เพื่อให้รายงานการประชุมมีความครบถ้วนสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น บริษัทได้จัดให้มีการบันทึกผลการลงคะแนนเสียง เพิ่มเติมในรายงานการประชุมด้วย

ทั้งนี้ บริษัทได้เผยแพร่เอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้นบนเว็บไซต์ของบริษัททั้งในรูปแบบภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ได้แก่เอกสารเชิญประชุมซึ่งเผยแพร่ล่วงหน้าก่อนวันประชุมและรายงานการประชุมที่เผยแพร่ภายใน 14 วัน นับแต่วันประชุม รวมทั้งวีดิทัศน์ซึ่งบันทึกภาพในวันประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถเข้าถึงข้อมูลต่างๆ ได้สะดวกและรวดเร็ว

#### 3.2 การปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

บริษัทตระหนักดีว่าความสำเร็จในการดำเนินธุรกิจของบริษัทขึ้นจากการสนับสนุนจากผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่าง ๆ อันได้แก่ พนักงานบริษัท ลูกค้า สถาบันการเงินผู้ให้กู้ยืมเงิน ชุมชนและสังคม ตลอดจนแรงผลักดันจากคู่แข่งของบริษัท บริษัทจึงได้ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม กล่าวคือ การปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม การปฏิบัติต่อลูกค้าตามสัญญาและเงื่อนไขทางการค้า การจัดหาผลิตภัณฑ์ที่ได้มาตรฐานให้แก่ลูกค้า มีความรับผิดชอบต่อลูกค้าทั้งในด้านคุณภาพของผลิตภัณฑ์และการให้บริการ

หลังการขาย ตลอดจนการรักษาความลับของลูกค้า การปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินอย่างเคร่งครัด การรับผิดชอบต่อสภาพแวดล้อมของชุมชนและสังคม และการปฏิบัติตามกรอบกติกาการแข่งขันที่ดี ไม่ทำลายคู่แข่งด้วยวิธีการไม่สุจริต ทั้งนี้ ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอาจร้องเรียนต่อบริษัท ในกรณีที่ไม่ได้รับความเป็นธรรมจากการปฏิบัติของบริษัท กรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานของบริษัทโดยติดต่อผ่านทางโทรศัพท์ หรือเว็บไซต์ของบริษัทได้

### 3.3 คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมี 9 ท่าน โดย 3 ท่านมีตำแหน่งเป็นกรรมการตรวจสอบของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทมีการแยกอำนาจหน้าที่ของประธานกรรมการบริษัท และกรรมการผู้จัดการออกจากกันอย่างชัดเจนเพื่อให้ผู้ใดผู้หนึ่งมีอำนาจโดยไม่จำกัด

คณะกรรมการบริษัทมีการประชุมเพื่อพิจารณากิจการทั่วไปของบริษัทอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง โดยบริษัทกำหนดการจัดประชุมคณะกรรมการ และส่งหนังสือนัดประชุมซึ่งระบุถึงวาระการประชุมอย่างชัดเจนรวมทั้งเอกสารประกอบการประชุม ให้แก่คณะกรรมการล่วงหน้าก่อนการประชุมโดยทั่วไปไม่น้อยกว่า 7 วัน ตามข้อบังคับของบริษัท

คณะกรรมการของบริษัทมีบทบาทสำคัญในเรื่องต่าง ๆ เพื่อให้บริษัทมีการกำกับดูแลกิจการที่ดีดังต่อไปนี้

- ในทุก ๆ ต้นปี คณะกรรมการบริษัทจะมีการประชุมเพื่อพิจารณากำหนดกลยุทธ์ และเป้าหมายการดำเนินธุรกิจของบริษัท รวมทั้งมีการติดตามผลการดำเนินงานและทบทวนผลการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหารในช่วงปีที่ผ่านมา ว่าเป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ในช่วงต้นปีหรือไม่ ผลงานที่ไม่เป็นไปตามเป้าหมายจะถูกทบทวนเพื่อประโยชน์ในการวางแผนนโยบาย และการกำหนดเป้าหมายที่เหมาะสมในปีต่อไป

ในปี 2549 กรรมการบริษัทแต่ละท่านมีการเข้าร่วมประชุม ดังนี้

|                                | จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุมในปี 2549<br>(มีการประชุมรวมทั้งสิ้น 6 ครั้ง) |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 1. นายชาติ โสภณพนิช            | 5                                                                        |
| 2. นายเดวิด เดสมอนด์ เทร์เรนท์ | 5                                                                        |
| 3. นายดิเรก วินิชบุตร          | 2                                                                        |
| 4. นายจิระพงษ์ วินิชบุตร       | 6                                                                        |
| 5. นายไฉ เชง ควน               | 3                                                                        |
| 6. นายวีรพันธ์ พูลเกษ          | 6                                                                        |
| 7. นายพจน์ วิเทศยนตรกิจ        | 1                                                                        |
| 8. นายตรีชัญญ์ ปุณนาค          | 6                                                                        |
| 9. นายชัชวาลย์ เจียรนวนนท์     | 4                                                                        |

**หมายเหตุ** นายพจน์ วิเทศยนตรกิจ เริ่มดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2549 แทนนายฌอง-ปีแยร์ โนเอล ซึ่งลาออกจากตำแหน่งเมื่อวันที่ 10 กรกฎาคม 2549 โดยจำนวนครั้งของการจัดประชุมคณะกรรมการในช่วงที่นายพจน์ วิเทศยนตรกิจ ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทมีจำนวนทั้งสิ้น 2 ครั้ง

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัททุกครั้ง เลขานุการบริษัทจะเป็นผู้จัดการประชุม จัดเตรียมระเบียบวาระการประชุม จัดเตรียมเอกสารเพื่อส่งให้แก่คณะกรรมการบริษัทก่อนการประชุม เป็นผู้บันทึกรายงานการประชุมโดยมีรายละเอียดของสาระสำคัญและข้อคิดเห็นต่าง ๆ ครบถ้วน และเสร็จสมบูรณ์ภายในเวลาที่กำหนด รวมทั้งมีหน้าที่จัดเก็บเอกสารเกี่ยวกับการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วน นอกจากนั้น ยังมีหน้าที่ให้คำแนะนำแก่คณะกรรมการบริษัทในกฎระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับวาระการประชุม

- เพื่อให้การทำงานเกิดประสิทธิผลมากยิ่งขึ้น คณะกรรมการบริษัทจะมีการทบทวนผลงาน รวมทั้งการวิเคราะห์ปัญหาและอุปสรรคต่าง ๆ ในระหว่างปีที่ผ่านมา เพื่อให้มีข้อมูลที่จะนำไปปรับปรุงการกำกับดูแลและการดำเนินการในเรื่องต่าง ๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้ทำการประเมินผลการดำเนินงานของตนเองประจำปีด้วย

- คณะกรรมการบริษัทจะเสนอต่อผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณากำหนดค่าตอบแทนที่บริษัทจ่ายให้แก่คณะกรรมการบริษัท (ซึ่งได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนแล้ว) เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจเสนอให้แก่ผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ที่ผ่านมาผู้ถือหุ้นได้พิจารณาอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการตามหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการแต่ละท่าน กล่าวคือ ประธานกรรมการจะได้รับค่าตอบแทนมากกว่ากรรมการท่านอื่น ๆ และกรรมการที่มีหน้าที่และความรับผิดชอบมากขึ้นก็จะได้รับค่าตอบแทนเพิ่มขึ้น เช่น กรรมการที่มีตำแหน่งเป็นกรรมการตรวจสอบจะได้รับค่าตอบแทนสำหรับหน้าที่ที่ต้องรับผิดชอบเพิ่มเติมด้วย

บริษัทได้เปิดเผยข้อมูลค่าตอบแทนกรรมการที่บริษัทจ่ายให้แก่กรรมการและกรรมการตรวจสอบในช่วงปี 2549 ที่ผ่านมาไว้ในหัวข้อ “ค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร”

- เพื่อให้การบริหารงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและรอบคอบ คณะกรรมการบริษัทได้มีการกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทและฝ่ายบริหารในเรื่องของระดับอำนาจดำเนินการทางการเงิน ที่สำคัญได้แก่ อำนาจอนุมัติในการซื้อ/เช่าทรัพย์สิน อำนาจอนุมัติในการขาย/ให้เช่าทรัพย์สิน อำนาจในการลงนามในสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงิน เป็นต้น โดยได้กำหนดวงเงินที่กรรมการและผู้บริหารในแต่ละระดับมีอำนาจในการอนุมัติไว้อย่างชัดเจน และได้แจ้งให้แก่คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบผู้บริหาร และพนักงานที่เกี่ยวข้องทราบถึงอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบดังกล่าวแล้ว

- คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบได้มีการติดตามดูแล และรับทราบถึงรายการที่เกี่ยวข้องกัน และรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยได้มีการพิจารณาความเหมาะสมของรายการอย่างรอบคอบ ควบคุมดูแลให้รายการดังกล่าวเกิดขึ้นตามราคาตลาด รวมทั้งดูแลให้บริษัทมีการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ทั้งนี้ ในการพิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกัน กรรมการผู้มีส่วนได้เสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงในเรื่องดังกล่าว

บริษัทได้เปิดเผยรายละเอียดของรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งมีความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบต่อความเหมาะสมของการทำรายการดังกล่าวไว้ในหัวข้อ “รายการที่เกี่ยวข้องกัน”

- คณะกรรมการบริษัทได้จัดทำรายงานความรับผิดชอบต่อการจัดทำ และการเปิดเผยรายงานทางการเงินของกิจการ ดังที่แสดงไว้ก่อนรายงานของผู้สอบบัญชี ทั้งนี้ เพื่อแสดงให้เห็นว่ารายงานทางการเงินของบริษัทถูกต้อง ครบถ้วน เป็นจริงสมเหตุสมผล และปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป โดยใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอ

- แม้ว่าประธานกรรมการของบริษัทจะเป็นตัวแทนจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ แต่บริษัทก็มีคณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้กำกับดูแลให้การตัดสินใจอนุมัติการทำรายการใด ๆ ของคณะกรรมการเป็นไปอย่างถูกต้อง โปร่งใส และเป็นธรรมต่อทุก ๆ ฝ่ายที่เกี่ยวข้อง

### 3.4 คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารของบริษัทประกอบด้วยสมาชิก 5 ท่าน ซึ่งแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัท เพื่อทำหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวกับขั้นตอนการทำธุรกรรมการซื้อขายที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง การจดจำนองและการปลดจำนองหลักประกัน รวมถึงการอนุมัติการรังวัดขอบเขต และการแบ่งแยกที่ดิน

### 3.5 คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทประกอบด้วยกรรมการตรวจสอบ 3 ท่านที่มีความเป็นอิสระ มิได้เป็นผู้บริหารของบริษัท และมีความรู้ความเข้าใจ รวมทั้งมีประสบการณ์ด้านบัญชีและ/หรือการเงิน โดยคณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่แบ่งเบาภาระหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทในการดูแลให้บริษัทมีระบบการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยเฉพาะอย่างยิ่งหน้าที่ในการให้สัตยาบัน และให้ความเห็นที่ตรงไปตรงมาต่อรายงานทางการเงิน และระบบการควบคุมภายในของบริษัท การปฏิบัติตามกฎหมาย กฎเกณฑ์และระเบียบที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนดูแลให้มีการเปิดเผยรายงานทางการเงินอย่างครบถ้วน ถูกต้อง เป็นไปตามมาตรฐานและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งส่งผลให้รายงานทางการเงินมีความน่าเชื่อถือ มีคุณภาพที่ดี และมีมูลค่าเพิ่มต่อองค์กร

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทมีบทบาทสำคัญในเรื่องต่าง ๆ เพื่อให้บริษัทมีการกำกับดูแลกิจการที่ดี ดังต่อไปนี้

- คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทมีการประชุมอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง เพื่อกำกับดูแล และติดตามเรื่องต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้น โดยมีผู้สอบบัญชีของบริษัทเข้าร่วมประชุมด้วยทุกครั้งในวาระที่มีการพิจารณารายงานทางการเงิน

ในปัจจุบันผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทเป็นผู้ดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการตรวจสอบ เป็นผู้จัดประชุม จัดเตรียมระเบียบวาระการประชุม จัดเตรียมเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในการประชุม ส่งวาระการประชุมให้แก่คณะกรรมการตรวจสอบ นอกจากนี้ยังมีหน้าที่บันทึกรายงานการประชุม ตลอดจนเป็นผู้ดูแลจัดเก็บเอกสารการประชุมด้วย

- คณะกรรมการตรวจสอบจะรายงานกิจกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ตนรับผิดชอบทั้งหมดแก่คณะกรรมการบริษัทในการประชุมคณะกรรมการบริษัทซึ่งจัดขึ้นอย่างน้อยทุกไตรมาส และมีนโยบายจะรายงานต่อคณะกรรมการทันทีที่มีเหตุการณ์สำคัญเกิดขึ้น นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบยังได้จัดทำรายงานเพื่อเสนอต่อผู้ถือหุ้นในรายงานประจำปีด้วย

- บริษัทมีการกำหนดหลักเกณฑ์ของกรรมการตรวจสอบเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้เกิดความชัดเจนในเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ อันเป็นประโยชน์ในการเพิ่มประสิทธิภาพการปฏิบัติงานของกรรมการตรวจสอบ

### 3.6 คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน

คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนของบริษัทประกอบด้วยกรรมการ 4 ท่าน ซึ่งแต่งตั้งโดยผู้ถือหุ้นหรือคณะกรรมการบริษัท โดยคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนมีหน้าที่ดูแลให้บริษัทมีการดำเนินการที่โปร่งใส และเป็นธรรม ในการให้ผลตอบแทนต่อกรรมการ และผู้บริหาร รวมทั้งการจัดหาสวัสดิการที่เหมาะสมและเป็นธรรมต่อพนักงานของบริษัท

ในการพิจารณาค่าตอบแทนนั้น คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนจะพิจารณาจากหลายองค์ประกอบ ได้แก่ การเปรียบเทียบกับระดับที่ปฏิบัติอยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน ผลประกอบการของบริษัท รวมทั้งหน้าที่ความรับผิดชอบ

### 3.7 คณะกรรมการสรรหา

คณะกรรมการสรรหาของบริษัทประกอบด้วยกรรมการ 4 ท่าน ซึ่งแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัท โดยคณะกรรมการสรรหามีหน้าที่กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการคัดเลือกกรรมการ อนุกรรมการ กรรมการผู้อำนวยการ และกรรมการผู้จัดการของบริษัท เพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการสรรหาผู้ที่จะมาดำรงตำแหน่งดังกล่าว

### 3.8 คณะอนุกรรมการอื่น ๆ

- ไม่มี -

### 3.9 จริยธรรมทางธุรกิจ

บริษัทมีแนวทางเกี่ยวกับจริยธรรมธุรกิจหรือจรรยาบรรณของบริษัทที่ระบุอยู่ในคู่มือบริษัท ซึ่งแนวทางดังกล่าวได้รวมถึงแนวทางการเก็บรักษาและป้องกันการรั่วไหลข้อมูลภายในของบริษัทเพื่อประโยชน์ส่วนตนด้วย

### 3.10 ความสัมพันธ์กับผู้เกี่ยวข้อง

บริษัทได้ให้ความสำคัญกับการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทที่ถูกต้อง ครบถ้วน และในเวลาที่เหมาะสม เนื่องจากบริษัทตระหนักดีถึงสภาพการเป็นบริษัทมหาชนจำกัด และบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ ผู้สนใจสามารถติดต่อบุคคลดังต่อไปนี้ซึ่งเป็นผู้ดูแลงานนักลงทุนสัมพันธ์ของบริษัทเพื่อสอบถามข้อมูลของบริษัท

| ชื่อ                          | ตำแหน่ง                     | อีเมล                               | ที่อยู่                                                                                             |
|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| นายเอียน แฮมิลตัน             | ผู้จัดการทั่วไป-พัฒนาธุรกิจ | ian.hamilton@ticon.co.th            | ห้อง 1308 ชั้น13/1 อาคารสารชิตี<br>ทาวเวอร์ 175 ถนนสาทรใต้<br>แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 |
| นางสาวลลิตพันธุ์ พิริยะพันธุ์ | ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน      | lalitphant.phiriyaphant@ticon.co.th | โทรศัพท์ (662) 679-6565<br>โทรสาร (662) 287-3153                                                    |

### 4. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทมีนโยบายและวิธีการดูแลผู้บริหารในการนำข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน ดังนี้

- ให้ความรู้แก่กรรมการ และผู้บริหาร เกี่ยวกับหน้าที่ที่ต้องรายงานการถือหลักทรัพย์และการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ของบริษัทตามมาตรา 59 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และบทกำหนดโทษตาม พ.ร.บ. ดังกล่าว
- บริษัทได้แจ้งให้ผู้บริหารทราบว่า หากผู้บริหารได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญอันจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ ผู้บริหารจะต้องระงับการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วงระยะเวลาที่เหมาะสมก่อนที่ข้อมูลภายในนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชน และจะต้องไม่เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น โดยผู้ฝ่าฝืนอาจได้รับโทษตามกฎหมาย
- บริษัทจะชี้แจงต่อผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนผ่านทางตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในทันทีในกรณีที่มีข่าวสารใด ๆ ทั้งที่เป็นจริงและไม่เป็นจริงรั่วไหลออกสู่สาธารณชน ทั้งนี้ เพื่อไม่ให้เกิดความไม่เป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไป

### 5. พนักงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 บริษัทและบริษัทย่อยมีพนักงานรวมทั้งสิ้น 197 คน ดังนี้

| แผนก               | จำนวนพนักงาน (คน) |
|--------------------|-------------------|
| กรรมการผู้อำนวยการ | 1                 |
| กรรมการผู้จัดการ   | 1                 |
| ผู้จัดการทั่วไป    | 2                 |
| ฝ่ายบัญชี          | 25                |
| ฝ่ายการเงิน        | 13                |
| ฝ่ายการตลาด        | 16                |
| ฝ่ายธุรการ         | 20                |
| ฝ่ายพัฒนาโครงการ   | 108               |
| ฝ่ายตรวจสอบภายใน   | 2                 |
| ฝ่ายการลงทุน       | 5                 |
| บริษัทย่อย         | 4                 |
| <b>รวม</b>         | <b>197</b>        |

**ค่าตอบแทนรวมของพนักงาน**

ค่าตอบแทนรวมที่เป็นตัวเงินของพนักงานในปี 2549 ที่ผ่านมามีเท่ากับ 74.50 ล้านบาท ซึ่งอยู่ในรูปของเงินเดือน โบนัส และสวัสดิการอื่น ๆ นอกจากนี้ ยังมีเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพที่บริษัทจ่ายสมทบให้แก่พนักงานรวมทั้งสิ้น 1.57 ล้านบาท

**นโยบายการพัฒนาบุคลากร**

บริษัทจัดให้มีการอบรมและสัมมนาแก่พนักงานอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งรวมถึงการชี้แจงให้พนักงานใหม่เข้าใจถึงขั้นตอนการปฏิบัติงานในส่วนงานที่รับผิดชอบ นอกจากนี้ เพื่อเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพและทักษะในการปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงาน บริษัทเปิดโอกาสให้แกพนักงานในการเข้ารับการอบรมจากสถาบันต่างๆ เป็นการเพิ่มเติมอีกด้วย

ในปี 2549 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการพัฒนาบุคลากรทั้งสิ้น 0.83 ล้านบาท

**ข้อพิพาทด้านแรงงานในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา**

- ไม่มี -

### การควบคุมภายใน

ในการประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 1/2550 ได้มีการพิจารณาบทวนการประเมินความเสี่ยงและความเหมาะสมของระบบการควบคุมภายในของบริษัท ในเรื่องขององค์กรและสภาพแวดล้อม การบริหารความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และระบบการติดตาม คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบที่เข้าร่วมประชุมมีความเห็นว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสม ครอบคลุมในประเด็นที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

- การกำหนดเป้าหมายการดำเนินงานของบริษัทที่ชัดเจนและวัดผลได้ในรูปของกำไรต่อหุ้นประจำปีนั้น ๆ รวมทั้งได้มีการทบทวนเปรียบเทียบผลการดำเนินงานในปีที่ผ่านมาว่าเป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้หรือไม่ ทั้งนี้ หากไม่เป็นไปตามเป้าหมาย บริษัทจะทำการวิเคราะห์หาสาเหตุ เพื่อประโยชน์ในการปรับปรุงผลการดำเนินงานในปีต่อไป

- การระบุนอำนาจอนุมัติของฝ่ายบริหารในการทำรายการต่าง ๆ อย่างชัดเจนในคู่มือบริษัท โดยเฉพาะอย่างยิ่งรายการทางการเงิน เช่น อำนาจในการอนุมัติรายการจัดซื้อ/เช่าทรัพย์สิน อำนาจในการอนุมัติรายการขาย/ให้เช่าทรัพย์สิน เป็นต้น ทั้งนี้ ผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องใด จะไม่สามารถให้การอนุมัติในเรื่องนั้น ๆ ได้ ทั้งนี้มีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบออกจากกันโดยเด็ดขาดระหว่างการอนุมัติการบันทึกรายการทางบัญชีและการดูแลทรัพย์สิน เพื่อเป็นการตรวจสอบซึ่งกันและกันได้

- การกำหนดความรับผิดชอบของผู้บริหารในการควบคุมดูแลทรัพย์สินของบริษัทให้เกิดประโยชน์ และมีการแบ่งแยกหน้าที่ผู้ปฏิบัติงาน ผู้ติดตามควบคุมและประเมินผลออกจากกัน เพื่อให้เกิดการถ่วงดุลและการตรวจสอบระหว่างกันอย่างเหมาะสม

- การจัดทำรายงานทางการเงินอย่างเป็นระบบ ตั้งแต่ขั้นตอนการจัดเก็บข้อมูลเพื่อจัดทำรายงานทางการเงิน การตรวจสอบ/สอบทานของผู้สอบบัญชี การพิจารณา ทบทวน รายงานทางการเงินของคณะกรรมการตรวจสอบร่วมกับผู้สอบบัญชีของบริษัท และการพิจารณาบทวนของคณะกรรมการบริษัทก่อนการเผยแพร่รายงานทางการเงินต่อสาธารณชน ทั้งนี้ เพื่อเป็นการตรวจสอบความถูกต้องของรายงานทางการเงิน ตลอดจนการดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วนและโปร่งใส

- การกำหนดประเภทความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินงานของบริษัท มีการประเมินว่าความเสี่ยงดังกล่าวจะเกิดขึ้นเนื่องในโอกาสใดและเกิดกับผู้ใดบ้าง นอกจากนั้นยังมีการกำหนดมาตรการเพื่อป้องกันความเสี่ยง รวมทั้งกำหนดผู้มีหน้าที่รับผิดชอบในการดูแลให้มีการปฏิบัติตามมาตรการดังกล่าวเพื่อหลีกเลี่ยงความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น

- บริษัทมีฝ่ายตรวจสอบภายในเป็นหน่วยงานอิสระซึ่งรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ ทำหน้าที่ตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับบริษัท รวมทั้งระบบการควบคุมภายในที่วางไว้ ซึ่งเป็นการตรวจสอบทั้งในส่วนของการปฏิบัติงานของพนักงานที่สำนักงานใหญ่ของบริษัท และการปฏิบัติงานที่สำนักงานควบคุมการก่อสร้างและการให้บริการลูกค้าตามพื้นที่ตั้งโรงงานของบริษัท โดยผู้ตรวจสอบภายในได้ทำการวิเคราะห์ผลที่ได้จากการตรวจสอบ เพื่อนำไปสู่การเสนอมาตรการการควบคุม ดูแล และแก้ปัญหาต่าง ๆ ที่พบจากการตรวจสอบ และนำเสนอให้คณะกรรมการตรวจสอบทราบ โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้พิจารณาความเหมาะสมของมาตรการต่างๆ ที่ผู้ตรวจสอบภายในนำเสนอ รวมทั้งให้ความเห็น/แนวทางต่อผู้ตรวจสอบภายในในเรื่องดังกล่าว

- ผู้สอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อยมิได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับการควบคุมภายในของบริษัทอย่างมีสาระสำคัญ

## รายการระหว่างกัน

## 1. รายละเอียดของรายการระหว่างกัน

## 1.1 การเช่าพื้นที่สำนักงานจากบุคคลเกี่ยวข้อง

บริษัทมีการเช่าพื้นที่สำนักงานจากกองทุนรวมสารชิตีทาวเวอร์ ซึ่งถือว่าเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เนื่องจากกองทุนดังกล่าวมีผู้ถือหุ้นซึ่งมีความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้นและกรรมการของบริษัท ดังนี้

1. กลุ่มชิตีเรียลตี้ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทุนรวมสารชิตีทาวเวอร์ ถือหุ้นในบริษัททั้งทางตรง และทางอ้อม ร้อยละ 6.6 (ณ วันที่ 23 มกราคม 2550)

2. นายชาติ โสภณพนิช เป็นผู้ถือหุ้นและเป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทในกลุ่มชิตีเรียลตี้

ณ สิ้นปี 2549 บริษัทมีการเช่าพื้นที่สำนักงานจากกองทุนรวมสารชิตีทาวเวอร์ รวมเป็นพื้นที่เช่าทั้งสิ้น 1,656.13 ตารางเมตร โดยรายละเอียดมีดังนี้

| ระยะเวลาของสัญญา                    | พื้นที่เช่า<br>(ตารางเมตร) | เงินมัดจำ<br>(ล้านบาท) | ค่าเช่าและค่าบริการที่จ่ายในปี 2549<br>(ล้านบาท) |
|-------------------------------------|----------------------------|------------------------|--------------------------------------------------|
| 1 กรกฎาคม 2549 ถึง 30 มิถุนายน 2552 | 1,656.13                   | 3.08                   | 10.22                                            |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 บริษัทไม่มียอดค้างชำระของรายการดังกล่าวข้างต้น

## ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวข้างต้นแล้ว โดยมีการพิจารณาประกอบกับข้อมูลอัตราค่าเช่าอาคารสำนักงานที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับอาคารสำนักงานของบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผลและเกิดขึ้นตามราคาตลาดหรือราคายุติธรรม โดยมีการให้บริการและมีเงื่อนไขเช่นเดียวกับผู้เช่ารายอื่นทั่วไป

## 1.2 เงินกู้ยืมและเงินฝากกับบริษัทที่เกี่ยวข้อง

บริษัทมีการกู้ยืมเงินและฝากเงินกับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือว่าเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เนื่องจากธนาคารดังกล่าวมีกลุ่มผู้ถือหุ้นซึ่งมีความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้นและกรรมการของบริษัท กล่าวคือ กลุ่มโสภณพนิชเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของธนาคาร และมีความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้น และกรรมการของบริษัท คือ นายชาติ โสภณพนิช

ณ สิ้นปี 2549 บริษัทมีการกู้เงินจากธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ดังนี้

| รายการ                                            | อัตราดอกเบี้ย<br>(ร้อยละต่อปี)                     | ยอดเงินต้นคงค้าง (ล้านบาท) |             |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------|-------------|
|                                                   |                                                    | ต้นปี 2549                 | สิ้นปี 2549 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวเพื่อซื้อที่ดินและก่อสร้างโรงงาน | อัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้าชั้นดี (MLR) - อัตราคงที่ | 92.97                      | 148.40      |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 บริษัทไม่มียอดค้างจ่ายของต้นเงินกู้ แต่มียอดดอกเบี้ยค้างจ่ายทางบัญชีจำนวน 0.06 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ยอดคงค้างของรายการดังกล่าวได้ถูกชำระแล้วในเดือนมกราคม 2550

ณ สิ้นปี 2549 บริษัทมีเงินฝากกับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ดังนี้

| รายการ                | ยอดเงินฝากคงค้าง (ล้านบาท) |             | อัตราดอกเบี้ย<br>(ร้อยละต่อปี) |
|-----------------------|----------------------------|-------------|--------------------------------|
|                       | ต้นปี 2549                 | สิ้นปี 2549 |                                |
| เงินฝากประจำ 10 เดือน | -                          | 100.0       | 5.125                          |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 บริษัทมีดอกเบี้ยค้างรับทางบัญชีจากเงินฝากประจำดังกล่าวจำนวน 3.8 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ยอดคงค้างของรายการดังกล่าวได้ถูกชำระแล้วในเดือนกุมภาพันธ์ 2550

#### ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ได้พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวข้างต้น โดยมีการพิจารณาประกอบกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมและอัตราดอกเบี้ยเงินฝากที่ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) และสถาบันการเงินแห่งอื่นคิดกับลูกค้าทั่วไป และจากการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผลและเกิดขึ้นตามราคาตลาด นอกจากนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องมีความเหมาะสมและปฏิบัติกันโดยทั่วไป

#### 1.3 การซื้อที่ดินจากบริษัทที่เกี่ยวข้อง

บริษัทมีการซื้อที่ดินในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ อำเภอกุสุมาลย์ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา เพื่อพัฒนาอาคารโรงงานจากบริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือว่าเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เนื่องจากบริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท และมีกรรมการดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัท คือ นายดิเรก วัชรบุตร และนายจิระพงษ์ วัชรบุตร

บริษัทมีการซื้อที่ดินในสวนอุตสาหกรรมโรจนะมานานแล้ว ก่อนที่บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) จะเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท รายละเอียดการซื้อที่ดินดังกล่าวในปี 2549 มีดังนี้

| วันที่ทำสัญญา   | มูลค่า (ล้านบาท) |
|-----------------|------------------|
| 3 มกราคม 2549   | 55.57            |
| 3 มกราคม 2549   | 84.98            |
| 5 มกราคม 2549   | 48.67            |
| 10 พฤษภาคม 2549 | 63.73            |
| 26 ธันวาคม 2549 | 169.00           |

#### ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ได้พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวข้างต้นแล้ว โดยมีการพิจารณาจากราคาเสนอขายที่ดินในบริเวณใกล้เคียง คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวเป็นรายการที่มีความจำเป็นและสมเหตุสมผลและเกิดขึ้นตามราคาตลาด บนเงื่อนไขที่ปฏิบัติกันอยู่โดยทั่วไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 บริษัทมียอดค้างชำระของรายการดังกล่าวข้างต้นรวม 288.1 ล้านบาท ยอดคงค้างดังกล่าวจะถูกชำระในทันทีที่บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) พร้อมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่บริษัท

#### 1.4 การให้เช่าโรงงานแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทมีการให้เช่าพื้นที่โรงงานแก่ บริษัท แก้ว อาร์ทเฟรม จำกัด ซึ่งถือว่าเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เนื่องจากบริษัท แก้ว อาร์ทเฟรม จำกัด มีผู้บริหารคือ นายไฉ พงษ์ วัฒน เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และเป็นกรรมการของบริษัท

ณ สิ้นปี 2549 บริษัทมีการให้เข้าพื้นที่โรงงานแก่บริษัท แก้วจิ๋ อาร์ตเฟรม จำกัด ดังนี้

| จำนวนโรงงาน | ระยะเวลาของสัญญา                  | ค่าเช่าตามสัญญา<br>(บาทต่อเดือน) |
|-------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| 1           | 1 มกราคม 2549 ถึง 31 ธันวาคม 2551 | 356,250                          |

วันที่ 31 ธันวาคม 2549 ไม่มียอดค้างชำระของรายการดังกล่าวระหว่าง บริษัท แก้วจิ๋ อาร์ตเฟรม จำกัด กับบริษัท

#### ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้พิจารณาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวข้างต้นแล้ว โดยพิจารณาถึงอัตราค่าเช่าโรงงานที่บริษัทคิดกับผู้เช่ารายอื่นของบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวเป็นรายการที่สมเหตุสมผลและเกิดขึ้นตามราคาตลาด โดยมีเงื่อนไขของสัญญาเช่นเดียวกับผู้เช่ารายอื่นทั่วไป

#### 1.5 การใช้บริการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

ในเดือนเมษายน 2548 บริษัทได้ทำการเปิดบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์กับบริษัทที่เกี่ยวข้อง คือ บริษัทหลักทรัพย์ เอเซียพลัส จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือว่าเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เนื่องจากบริษัทดังกล่าวมี นายชาลี โสภณพนิช เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

บริษัทหลักทรัพย์ เอเซียพลัส จำกัด (มหาชน) คิดค่าธรรมเนียมการซื้อขายหลักทรัพย์ในอัตราร้อยละ 0.1 ของยอดการซื้อขายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยในปี 2549 บริษัทมีการชำระค่าธรรมเนียมการซื้อขายหลักทรัพย์ให้แก่บริษัทหลักทรัพย์ เอเซียพลัส จำกัด (มหาชน) เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 0.3 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2549 บริษัทไม่มียอดค้างชำระของรายการดังกล่าว

#### ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวข้างต้นแล้ว โดยมีการพิจารณาประกอบกับข้อมูลอัตราค่าธรรมเนียมในการซื้อขายของบริษัทหลักทรัพย์ต่างๆ คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวเป็นรายการที่มีความจำเป็นและเกิดขึ้นตามราคาตลาด บนเงื่อนไขที่ปฏิบัติกันอยู่โดยทั่วไป

#### 2. ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล

การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวข้างต้นเป็นความจำเป็นเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดของบริษัท และถือว่าเป็นไปตามลักษณะการประกอบธุรกิจทั่วไป และบริษัทได้จ่าย/รับค่าตอบแทนในราคาตลาดที่ยุติธรรมและสมเหตุสมผล ดังที่คณะกรรมการตรวจสอบได้ให้ความเห็นในการทำรายการไว้แล้วข้างต้น

#### 3. มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้รับผิดชอบในการตรวจสอบรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทให้เป็นรายการที่เกิดขึ้นตามราคาและเงื่อนไขที่ยุติธรรม โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท อีกทั้งดูแลการเปิดเผยข้อมูลให้ถูกต้อง ครบถ้วนตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ บริษัทมีมาตรการหรือขั้นตอนอนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

➢ คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทจะเป็นผู้รับผิดชอบในการตรวจสอบดูแลให้รายการดังกล่าวเป็นไปตามราคาตลาด หรือราคายุติธรรม โดยคณะกรรมการหรือผู้ถือหุ้นของบริษัท (แล้วแต่กรณี) จะเป็นผู้อนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ กรรมการหรือผู้ถือหุ้นซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องใด ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น

- เปิดเผยแพร่รายละเอียดของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงาน ก.ล.ต. ดังที่ได้ระบุไว้ในข้อบังคับของบริษัท
- เปิดเผยแพร่รายละเอียดของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสมาคมนักบัญชี

#### 4. นโยบายหรือแนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

รายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวข้างต้นจะยังคงเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องในอนาคตตราบเท่าที่รายการนั้นยังคงเป็นประโยชน์ต่อบริษัท อย่างไรก็ตาม ไม่ว่าจะเป็นรายการต่อเนื่องหรือรายการที่อาจเกิดขึ้นใหม่ในอนาคต บริษัทจะดำเนินการตามมาตรการและขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังที่ได้กล่าวไว้

## ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

## 1. ความเห็นของผู้สอบบัญชี

## ผู้สอบบัญชี

ไตรมาสที่ 1 ปี 2545 ถึง สิ้นปี 2546

นายพิศิษฐ์ ชีวะเรืองโรจน์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 2803

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

ไตรมาสที่ 1 ปี 2547 ถึงปัจจุบัน

นายโสภณ เพิ่มศิริวัลลภ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 3182

บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด

## สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชี ในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

รายงานผู้สอบบัญชีสำหรับปี 2547 ถึง ปี 2549 ได้ให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่างการเงินของบริษัทได้จัดทำขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

อย่างไรก็ดี ผู้สอบบัญชีได้ให้ข้อสังเกตเกี่ยวกับรายการภาษีเงินได้รอตัดบัญชีในงบการเงินประจำปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2548 และงบการเงินประจำปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2549 โดยให้ข้อสังเกตในงบการเงินงวดสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2549 ว่า “ข้าพเจ้าให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้นำนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับภาษีเงินได้รอตัดบัญชีมาใช้ตั้งแต่วันที่ 30 มิถุนายน 2548 เป็นผลให้บริษัทฯและบริษัทย่อยต้องปรับงบการเงินย้อนหลัง โดยถือเสมือนว่าบริษัทฯและบริษัทย่อยได้ถือปฏิบัติเกี่ยวกับภาษีเงินได้รอตัดบัญชีมาโดยตลอด ผลของการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวทำให้กำไรสะสมต้นปี 2548 เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 4.9 ล้านบาท ซึ่งได้แสดงในหัวข้อ “ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงทางการบัญชี” ในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นของปี 2548 แล้ว”

## 2. งบการเงิน

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

งบดุล

(หน่วย:บาท)

|                                                             | รวม                    |               |                      |               |                      |               |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|---------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|
|                                                             | งบการเงิน ณ 31 ธันวาคม |               |                      |               |                      |               |
|                                                             | 2547                   |               | 2548                 |               | 2549                 |               |
|                                                             | จำนวนเงิน              | %             | จำนวนเงิน            | %             | จำนวนเงิน            | %             |
| <b>สินทรัพย์</b>                                            |                        |               |                      |               |                      |               |
| <b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>                                   |                        |               |                      |               |                      |               |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด                              | 20,379,574             | 1.86          | 257,069,723          | 3.99          | 569,212,351          | 5.97          |
| สินทรัพย์ทางการเงิน - เงินฝากธนาคาร                         | -                      | -             | 303,902              | -             | 100,000,000          | 1.05          |
| สินทรัพย์ทางการเงิน - เงินฝาก                               | -                      | -             | -                    | -             | 619,222,523          | 6.49          |
| ลูกหนี้การค้า - สุทธิ                                       | 13,974,809             | 0.32          | 16,932,477           | 0.26          | 12,565,064           | 0.19          |
| ลูกหนี้การค้า - หนี้การค้าที่เสียส่วน                       | -                      | -             | 2,207,590            | 0.04          | 990,046              | 0.01          |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น                                      | 43,004,366             | 0.99          | 35,614,223           | 0.55          | 44,542,361           | 0.47          |
| <b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>                                | <b>137,358,749</b>     | <b>3.17</b>   | <b>312,732,926</b>   | <b>4.85</b>   | <b>1,353,211,345</b> | <b>14.19</b>  |
| สินทรัพย์ทางการเงิน - เงินฝากธนาคาร                         | 1,722,005              | 0.04          | 1,422,005            | 0.02          | 2,863,280            | 0.03          |
| สินทรัพย์ทางการเงิน - เงินฝากธนาคาร - เงินฝาก               | -                      | -             | 353,951,957          | 5.49          | 703,069,694          | 7.37          |
| สินทรัพย์ทางการเงิน - เงินฝาก                               | 442,207                | 0.01          | 442,207              | 0.01          | 442,207              | -             |
| สินทรัพย์ทางการเงิน - เงินฝาก - เงินฝาก                     | 1,741,783,239          | 40.07         | 3,227,897,783        | 50.07         | 4,450,079,637        | 46.65         |
| สินทรัพย์ทางการเงิน - เงินฝาก - เงินฝาก                     | 2,422,473,070          | 55.73         | 2,437,535,031        | 37.51         | 2,860,396,478        | 29.99         |
| ลูกหนี้การค้า - สุทธิ                                       | 14,345,940             | 0.34          | 17,374,370           | 0.27          | 31,520,410           | 0.33          |
| สินทรัพย์ทางการเงิน - เงินฝาก - เงินฝาก                     | 4,370,969              | 0.11          | 69,354,214           | 1.03          | 110,906,327          | 1.16          |
| สินทรัพย์ทางการเงิน - เงินฝาก - เงินฝาก                     | 22,929,472             | 0.53          | 25,526,726           | 0.40          | 25,345,323           | 0.27          |
| <b>รวมสินทรัพย์</b>                                         | <b>4,346,326,407</b>   | <b>100.00</b> | <b>6,446,297,813</b> | <b>100.00</b> | <b>9,538,335,861</b> | <b>100.00</b> |
| <b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>                          |                        |               |                      |               |                      |               |
| <b>หนี้สินหมุนเวียน</b>                                     |                        |               |                      |               |                      |               |
| หนี้สินทางการเงิน - เงินกู้ยืมระยะสั้น                      | 417,004,429            | 9.59          | 1,306,975,520        | 20.27         | 22,762,161           | 0.20          |
| หนี้สินทางการเงิน - เงินกู้ยืมระยะสั้น                      | 124,254,824            | 4.24          | 464,179,600          | 7.20          | 466,709,436          | 4.89          |
| หนี้สินทางการเงิน - เงินกู้ยืมระยะสั้น                      | 133,349,200            | 3.07          | 46,465,769           | 0.72          | 288,078,136          | 3.02          |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นระยะสั้น - เงินฝากธนาคาร                   | 306,627,154            | 7.05          | 312,940,750          | 4.95          | 241,611,523          | 2.53          |
| หนี้สินทางการเงิน - เงินกู้ยืมระยะสั้น                      | 91,297,600             | 2.10          | 68,211,550           | 1.07          | 3,000,000            | 0.03          |
| หนี้สินทางการเงิน - เงินกู้ยืมระยะสั้น                      | 215,329,534            | 4.95          | 250,129,200          | 3.88          | 233,611,523          | 2.45          |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นระยะสั้น                                   | 30,255,123             | 0.70          | 21,591,551           | 0.33          | 14,052,297           | 0.15          |
| หนี้สินทางการเงิน - เงินกู้ยืมระยะสั้น                      | 32,814,140             | 0.75          | 34,228,979           | 0.53          | 40,559,822           | 0.43          |
| <b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>                                  | <b>1,104,334,960</b>   | <b>25.40</b>  | <b>2,192,382,229</b> | <b>34.01</b>  | <b>1,079,773,321</b> | <b>11.32</b>  |
| หนี้สินทางการเงิน - เงินกู้ยืมระยะสั้น - เงินกู้ยืมระยะสั้น | 1,261,342,025          | 29.02         | 2,040,029,132        | 31.65         | 2,120,439,069        | 22.23         |
| หนี้สินทางการเงิน - เงินกู้ยืมระยะสั้น - เงินกู้ยืมระยะสั้น | 102,467,025            | 2.36          | 24,157,325           | 0.37          | 140,400,000          | 1.47          |
| หนี้สินทางการเงิน - เงินกู้ยืมระยะสั้น                      | 1,158,875,000          | 26.66         | 2,015,871,863        | 31.27         | 1,980,039,069        | 20.76         |
| หนี้สินทางการเงิน - เงินกู้ยืมระยะสั้น                      | -                      | -             | -                    | -             | 1,500,000,000        | 15.73         |
| หนี้สินทางการเงิน - เงินกู้ยืมระยะสั้น                      | 224,508,136            | 5.16          | 227,835,172          | 3.53          | 260,397,610          | 2.73          |
| หนี้สินทางการเงิน - เงินกู้ยืมระยะสั้น                      | -                      | -             | 1,196,204            | 0.02          | -                    | -             |
| <b>รวมหนี้สิน</b>                                           | <b>2,530,195,121</b>   | <b>58.53</b>  | <b>4,461,442,833</b> | <b>69.21</b>  | <b>4,360,610,060</b> | <b>45.61</b>  |
| <b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>                                    |                        |               |                      |               |                      |               |
| <b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>                                    |                        |               |                      |               |                      |               |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น                                           | 673,612,000            | 1.56          | 50,000,000           | 0.78          | -                    | -             |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น                                           | 50,000,000             | 1.15          | 50,000,000           | 0.78          | -                    | -             |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น                                           | 673,612,000            | 1.56          | 50,000,000           | 0.78          | -                    | -             |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น                                           | 514,612,000            | 1.19          | 564,612,000          | 8.76          | 564,612,000          | 5.92          |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น                                           | 50,000,000             | 1.15          | 50,000,000           | 0.78          | -                    | -             |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น                                           | 645,411,922            | 1.48          | 50,000,000           | 0.78          | -                    | -             |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น                                           | 427,269,397            | 9.83          | 427,269,397          | 6.63          | 645,411,922          | 6.77          |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น                                           | 463,135,409            | 10.65         | 427,269,397          | 6.63          | 645,411,922          | 6.77          |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น                                           | 50,660                 | -             | 19,434               | -             | 6,343,624            | 0.07          |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น                                           | 661,002,371            | 15.21         | 661,002,371          | 10.25         | 2,557,650,419        | 26.81         |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น                                           | 412,500,000            | 9.49          | 412,500,000          | 6.40          | -                    | -             |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น                                           | 248,502,371            | 5.72          | 248,502,371          | 3.85          | 2,557,650,419        | 26.81         |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น                                           | -                      | -             | (6,072)              | -             | -                    | -             |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น                                           | 56,461,200             | 1.30          | 56,461,200           | 0.88          | 67,361,200           | 0.71          |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น                                           | 526,090,205            | 12.10         | 730,107,697          | 11.33         | 1,266,003,446        | 13.27         |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น                                           | -                      | -             | -                    | -             | -                    | -             |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น                                           | 241                    | -             | 305                  | -             | 34,954,524           | 0.37          |
| <b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>                                 | <b>1,756,741,286</b>   | <b>40.41</b>  | <b>1,984,854,926</b> | <b>30.79</b>  | <b>4,577,725,801</b> | <b>47.99</b>  |
| <b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>                       | <b>4,346,326,407</b>   | <b>100.00</b> | <b>6,446,297,813</b> | <b>100.00</b> | <b>9,538,335,861</b> | <b>100.00</b> |

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุน

หน่วย : บาท

|                                                                                  | งบรวม                |        |               |        |               |        |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------|---------------|--------|---------------|--------|
|                                                                                  | ตรวจสอบ ณ 31 ธันวาคม |        |               |        |               |        |
|                                                                                  | 2547                 |        | 2548          |        | 2549          |        |
|                                                                                  | จำนวนเงิน            | %      | จำนวนเงิน     | %      | จำนวนเงิน     | %      |
| รายได้                                                                           |                      |        |               |        |               |        |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์                                                   | 202,282,500          | 23.69  | 108,654,625   | 4.30   | 259,710,000   | 8.35   |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน                   | -                    | -      | 1,730,000,000 | 68.54  | 1,982,000,000 | 63.72  |
| ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์                                                           | 521,723,254          | 61.10  | 591,355,540   | 23.43  | 627,978,033   | 20.19  |
| รายได้จากรางวัลเหมาก่อสร้าง                                                      | 115,135,530          | 13.48  | 27,421,783    | 1.09   | 41,814,877    | 1.34   |
| รายได้ค่าสาธารณูปโภค                                                             | 10,126,318           | 1.19   | 8,920,998     | 0.35   | 15,496,130    | 0.50   |
| ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทย่อยสามวิสัยได้เสีย                              | -                    | -      | -             | -      | -             | -      |
| ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมสามวิสัยได้เสีย                              | -                    | -      | 25,601,869    | 1.01   | 45,435,595    | 1.46   |
| กำไรสุทธิเพิ่มขึ้นเนื่องจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน | -                    | -      | -             | -      | 82,055,744    | 2.64   |
| รายได้อื่น                                                                       | 4,639,665            | 0.54   | 32,181,337    | 1.28   | 55,757,761    | 1.79   |
| รวมรายได้                                                                        | 853,907,267          | 100.00 | 2,524,136,152 | 100.00 | 3,110,248,140 | 100.00 |
| ต้นทุนและค่าใช้จ่าย                                                              |                      |        |               |        |               |        |
| ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์                                                         | 117,035,574          | 13.71  | 62,588,398    | 2.49   | 130,035,047   | 4.19   |
| ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน                         | -                    | -      | 908,849,519   | 36.01  | 1,005,837,800 | 32.34  |
| ต้นทุนค่าเช่าและบริหาร                                                           | 110,518,609          | 12.94  | 121,742,784   | 4.82   | 131,007,179   | 4.21   |
| ต้นทุนจากรางวัลเหมาก่อสร้าง                                                      | 79,022,425           | 9.25   | 18,953,519    | 0.75   | 28,983,803    | 0.93   |
| ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค                                                             | 9,820,252            | 1.15   | 8,917,416     | 0.35   | 15,496,130    | 0.50   |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร                                                      | 112,388,175          | 13.16  | 146,413,998   | 5.80   | 204,039,307   | 6.56   |
| ค่าตอบแทนกรรมการ                                                                 | 1,530,000            | 0.18   | -             | -      | -             | -      |
| กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน    | -                    | -      | 273,650,880   | 10.84  | 246,676,188   | 7.93   |
| ดอกเบี้ยจ่าย                                                                     | 43,209,766           | 5.06   | 88,880,911    | 3.52   | 209,597,949   | 6.74   |
| ภาษีเงินได้                                                                      | 89,397,410           | 10.47  | 213,843,112   | 8.47   | 271,053,443   | 8.71   |
| รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย                                                           | 562,922,211          | 65.92  | 1,843,840,537 | 73.05  | 2,242,726,846 | 72.11  |
|                                                                                  |                      |        |               |        |               |        |
| กำไรหลังภาษีเงินได้และก่อนส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย                              | 290,985,056          | 34.08  | 680,295,615   | 26.95  | 867,521,294   | 27.89  |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยในขาดทุนสุทธิของบริษัทย่อย                              | (47)                 | -      | (64)          | -      | (1,645,653)   | -      |
| กำไรสุทธิ                                                                        | 290,985,009          | 34.08  | 680,295,551   | 26.95  | 865,875,641   | 27.95  |
| กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)                                                     | 0.58                 |        | 1.29          |        | 1.59          |        |
| กำไรต่อหุ้นปรับลด (บาท)                                                          | 0.55                 |        | 1.27          |        | 1.55          |        |

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย  
งบกระแสเงินสด

(หน่วย : บาท)

|                                                                                    | งบรวม                |               |               |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------|---------------|
|                                                                                    | ตรวจสอบ ณ 31 ธันวาคม |               |               |
|                                                                                    | 2547                 | 2548          | 2549          |
|                                                                                    | จำนวนเงิน            | จำนวนเงิน     | จำนวนเงิน     |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>                                              |                      |               |               |
| <b>กำไรสุทธิ</b>                                                                   | 290,985,009          | 680,295,551   | 869,166,947   |
| บวก: กำไร (ขาดทุน) สุทธิส่วนที่เป็นของผู้อุปถัมภ์ส่วนน้อย                          | -                    | 64            | (1,645,653)   |
| ลดภาษีจ่าย                                                                         | -                    | 88,880,911    | 209,597,949   |
| สามปีเงินได้สุทธิบุคคล                                                             | -                    | 213,843,112   | 271,053,443   |
| <b>กำไรจากการดำเนินงานก่อนส่วนของผู้อุปถัมภ์ส่วนน้อย ลดภาษีจ่ายและสามปีเงินได้</b> | 290,985,009          | 983,019,638   | 1,348,172,686 |
| <b>รายการปรับปรุงกระทบกำไรสุทธิเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน</b>        |                      |               |               |
| ขาดทุน (กำไร) จากการขายสินทรัพย์ถาวรอุปถัมภ์                                       | 49,820               | 37,622        | (64,772)      |
| ค่าเสื่อมราคาและรายการจ่ายสินทรัพย์                                                | 96,132,812           | 121,050,150   | 137,031,182   |
| กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน       | -                    | 273,650,880   | 164,620,444   |
| สามปีเงินได้สุทธิบุคคลเพิ่มขึ้น                                                    | (1,472,476)          | -             | -             |
| ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ                                                             | 50,000               | 221,810       | 177,127       |
| กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย                                                 | -                    | -             | (1,531,849)   |
| ต้นทุนที่สิ้นและอาคารโรงงานที่ขาย                                                  | -                    | 913,156,605   | 1,058,616,536 |
| ขาดทุนจากการขายที่ดิน                                                              | -                    | -             | 1,924,902     |
| ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย                                         | -                    | (25,601,869)  | (45,435,595)  |
| ส่วนของผู้อุปถัมภ์ส่วนน้อยในขาดทุนสุทธิของบริษัทย่อย                               | 47                   | -             | -             |
| <b>กระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในเงินற்றียและหนี้เงินดำเนินงาน</b> | 385,745,212          | 2,265,534,836 | 2,663,510,661 |
| <b>ลูกหนี้การค้า</b>                                                               | 17,141,108           | (2,957,668)   | (1,809,714)   |
| <b>ลูกหนี้อื่น - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน</b>                                       | -                    | (2,807,590)   | 1,823,622     |
| <b>สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น</b>                                                      | (8,589,641)          | 7,611,954     | (12,239,396)  |
| <b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น</b>                                                   | (5,596,664)          | (3,239,291)   | (259,097)     |
| <b>เจ้าหนี้การค้า</b>                                                              | 24,174,122           | -             | -             |
| <b>เจ้าหนี้การค้า - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน</b>                                    | 133,349,200          | -             | -             |
| <b>สามปีเงินได้ค้างจ่าย</b>                                                        | 1,477,531            | -             | -             |
| <b>หนี้สินหมุนเวียนอื่น</b>                                                        | 11,902,305           | 1,087,532     | (6,290,454)   |
| <b>เงินมัดจำจากลูกค้า</b>                                                          | 63,546,662           | 3,327,036     | 32,562,439    |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้</b>                | 623,149,835          | 2,268,556,809 | 2,677,298,061 |
| <b>ดอกเบี้ยจ่าย</b>                                                                | -                    | (88,553,605)  | (193,670,407) |
| <b>สามปีเงินได้สุทธิบุคคล</b>                                                      | -                    | (285,793,625) | (321,342,657) |
| <b>รวมเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>                                           | 623,149,835          | 1,894,209,579 | 2,162,284,997 |

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

(หน่วย : บาท)

|                                                                                                       | งบรวม                  |                        |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                                                       | ตรวจสอบ ณ 31 ธันวาคม   |                        |                        |
|                                                                                                       | 2547                   | 2548                   | 2549                   |
|                                                                                                       | จำนวนเงิน              | จำนวนเงิน              | จำนวนเงิน              |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>                                                                     |                        |                        |                        |
| เงินลดรับจากการขายอุปกรณ์                                                                             | 93,802                 | 21,162                 | 263,821                |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (เพิ่มขึ้น) ลดลง                                                           | 55,607,761             | -                      | (719,288,523)          |
| เงินลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มขึ้น                                                                        | -                      | (622,817,622)          | (542,439,366)          |
| เงินฝากประจำที่มีสาระค่าประกันลดลง (เพิ่มขึ้น)                                                        | 200,000                | 300,000                | (1,441,275)            |
| สินทรัพย์ในระหว่างการพัฒนาและพร้อมไปขายและสินทรัพย์ได้เช่า (เพิ่มขึ้น) ลดลง                           | (1,386,592,181)        | -                      | -                      |
| ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เพิ่มขึ้น                                                                      | (7,019,345)            | -                      | -                      |
| เงินลดจ่ายซื้อสินทรัพย์ในระหว่างการพัฒนาและพร้อมไปขายและสินทรัพย์ได้เช่า (เพิ่มขึ้น) ลดลง             | -                      | (2,336,878,468)        | (2,591,056,348)        |
| เงินลดจ่ายซื้ออุปกรณ์                                                                                 | -                      | (8,242,149)            | (21,994,709)           |
| รับเงินปันผลจากบริษัทร่วม                                                                             | -                      | 20,816,655             | 74,136,781             |
| เงินลดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย                                                               | -                      | -                      | 38,131,849             |
| เงินปันผลจากบริษัทย่อย - ส่วนของผู้อุปถัมภ์                                                           | -                      | -                      | (128)                  |
| เงินลดรับจากการขายที่ดิน                                                                              | -                      | -                      | 242,250                |
| <b>รวมเงินสดสุทธิ (ใช้ไป) ได้มาจากกิจกรรมลงทุน</b>                                                    | <b>(1,337,709,963)</b> | <b>(2,946,500,422)</b> | <b>(3,763,455,648)</b> |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>                                                                 |                        |                        |                        |
| เงินลดรับจากการเพิ่มทุน (ไตรมาส 1 ปี 2547 มีเงินลดรับจากการออกหุ้นเพิ่มสิทธิ)                         | 462,500,000            | -                      | -                      |
| เงินลดรับวงเงินค่าหุ้น                                                                                | 2,270,194              | 24,102,762             | 6,324,250              |
| เงินเบิกบัญชีและเงินผู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)                                    | (38,660,247)           | 889,971,151            | (1,278,213,419)        |
| เงินผู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกับเพิ่มขึ้น                                                   | -                      | 67,040,000             | 140,400,000            |
| เงินผู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้น                                                                            | 821,573,780            | 1,639,156,220          | 634,873,780            |
| เงินลดรับจากการออกหุ้น                                                                                | -                      | -                      | 1,500,000,000          |
| จ่ายคืนเงินผู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน                                                     | (91,297,600)           | (167,838,750)          | (84,968,875)           |
| จ่ายคืนเงินผู้ยืมระยะยาว                                                                              | (191,696,555)          | (747,359,741)          | (687,224,251)          |
| เงินลดรับจากการออกหุ้นเพิ่มทุน                                                                        | -                      | -                      | 2,004,790,579          |
| เงินปันผลจ่าย                                                                                         | (204,783,544)          | (476,278,659)          | (322,371,198)          |
| <b>เงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน</b>                                                          | <b>759,906,028</b>     | <b>1,228,795,983</b>   | <b>1,913,610,866</b>   |
| ผลต่างจากการแปลงค่ารายการเงินต่างประเทศลดลง                                                           | -                      | (6,078)                | -                      |
| เงินลดและรายการเทียบเท่าเงินลดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ                                                  | 45,345,900             | 176,499,062            | 312,440,215            |
| เงินลดและรายการเทียบเท่าเงินลด ณ วันสำเริม                                                            | 35,533,674             | 80,879,974             | 297,378,636            |
| <b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสำเริม</b>                                                     | <b>80,879,574</b>      | <b>257,378,636</b>     | <b>569,818,851</b>     |
| <b>ข้อมูลงบกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม</b>                                                            |                        |                        |                        |
| เงินลดจ่ายในระหว่างปี                                                                                 |                        |                        |                        |
| ดอกเบี้ยจ่าย (ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายสำหรับการดำเนินงานและดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนของสินทรัพย์) | 53,568,395             | -                      | -                      |
| ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนของสินทรัพย์                                                           | -                      | 10,177,777             | 27,483,207             |
| การให้สิทธิแปลงสภาพหุ้นเพิ่มสิทธิเป็นหุ้นสามัญ                                                        | -                      | -                      | 462,500,000            |
| โอนสินทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและสินทรัพย์พร้อมไปขายและสินทรัพย์ได้เช่าเป็นสินทรัพย์เพื่อขาย             | -                      | 913,156,605            | 1,058,616,536          |
| การเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นในอสังหาริมทรัพย์และค่าตัดก่อสร้างในระหว่างปี                                  | -                      | 193,011,285            | 24,414,203             |
| ส่วนเงินได้สุทธิ                                                                                      | 89,392,356             | -                      | -                      |

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

## อัตราส่วนทางการเงิน

|                                                                    | งบรวม                |        |        |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------|--------|--------|
|                                                                    | ตรวจสอบ ณ 31 ธันวาคม |        |        |
|                                                                    | 2547                 | 2548   | 2549   |
| <b>อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)</b>                        |                      |        |        |
| 1. อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)                                       | 0.12                 | 0.14   | 1.25   |
| 2. อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)                               | 0.09                 | 0.12   | 1.12   |
| 3. อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)                            | 0.62                 | 1.15   | 1.32   |
| 4. อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)                          | 32.08                | 45.30  | 50.01  |
| 5. ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)                                    | 11                   | 7.95   | 7.20   |
| 6. อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)                          | N.A.                 | N.A.   | N.A.   |
| 7. ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)                                   | N.A.                 | N.A.   | N.A.   |
| 8. อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า) *                             | 0.95                 | 0.45   | 0.41   |
| 9. ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน) *                                        | 379                  | 809    | 873    |
| 10. Cash Cycle (วัน)                                               | N.A.                 | N.A.   | N.A.   |
| <b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)</b>    |                      |        |        |
| 11. อัตรากำไรขั้นต้น (%) - รวมรายได้จากการขาย                      | 68.57                | 55.01  | 55.85  |
| - ไม่รวมรายได้จากการขาย                                            | 78.82                | 79.41  | 79.14  |
| 12. อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)                                   | 53.05                | 48.99  | 48.74  |
| 13. อัตรากำไรอื่น (%)                                              | 0.54                 | 1.27   | 1.79   |
| 14. อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร (%)                                | 162.25               | 159.12 | 154.58 |
| 15. อัตรากำไรสุทธิ (%)                                             | 34.08                | 26.95  | 27.95  |
| 16. อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)                                    | 19.67                | 36.36  | 26.49  |
| <b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)</b>   |                      |        |        |
| 17. อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)                                  | 7.86                 | 12.61  | 10.88  |
| 18. อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)                              | 10.37                | 16.25  | 15.45  |
| 19. อัตราการหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)                                | 0.23                 | 0.47   | 0.39   |
| <b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)</b> |                      |        |        |
| 20. อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)                    | 1.47                 | 2.25   | 1.08   |
| 21. อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)                         | 9.80                 | 14.14  | 7.61   |
| 22. อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (cash basis) (เท่า)            | 1.25                 | 1.34   | 1.83   |
| 23. อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)                                      | 88.18                | 94.77  | 89.21  |

หมายเหตุ : อัตรากำไรขั้นต้น อัตรากำไรจากการดำเนินงาน และ อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร คำนวณบนฐานรายได้หลักของบริษัทซึ่งได้แก่ รายได้ค่าเช่ารับและบริการ และรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้าและกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอนเท่านั้น

\* อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้และระยะเวลารับหนี้ คำนวณจากต้นทุนขายให้ผู้เช่าและต้นทุนการให้เช่าและบริการ และเจ้าหนี้การค้าที่ดินและค่าก่อสร้าง โดยต้นทุนขายให้ผู้เช่าเป็นมูลค่าตามบัญชีของโรงงานที่ขายในปีก่อนๆ ซึ่งมีอายุโรงงานแตกต่างกัน ส่วนเจ้าหนี้การค้าที่ดินสำหรับที่ดินบางแปลงมีระยะเวลารับหนี้ยาวมาก จากการที่ดินแปลงดังกล่าวยังไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้

### 3. คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

#### 3.1 ผลการดำเนินงาน

##### 1) รายได้

นับตั้งแต่ปี 2548 เป็นต้นมา ซึ่งเป็นปีที่บริษัทเริ่มมีนโยบายระดมทุนจากการขายโรงงานให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (“TFUND”) โครงสร้างรายได้ของบริษัทได้เปลี่ยนแปลงไป กล่าวคือ รายได้จากการขายโรงงานให้ TFUND จะเป็นสัดส่วนที่สูงเมื่อเทียบกับรายได้รวม เนื่องจากการขายโรงงานให้แก่ TFUND ในแต่ละคราวจะเป็นการขายจำนวนหลายโรงงาน อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี รายได้ค่าเช่าและบริการยังคงเป็นรายได้หลักที่สำคัญของบริษัทต่อไป เนื่องจากเป็นธุรกิจหลักของบริษัทและมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง

นอกจากรายได้ดังกล่าว ในบางช่วงเวลารายได้ยังมาจากการขายโรงงานให้แก่ลูกค้า โดยที่เกือบทั้งหมดเป็นลูกค้าที่ใช้สิทธิซื้อโรงงานตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่า (ซึ่งไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าจะเกิดขึ้นในช่วงเวลาใด) ทั้งนี้ รายได้จากการขายโรงงานให้แก่ลูกค้านี้คิดเป็นสัดส่วนค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับรายได้รวมของบริษัท เนื่องจากในแต่ละช่วงเวลานั้นมีลูกค้าที่ใช้สิทธิซื้อโรงงานจากบริษัทไม่มากนัก

ในปี 2549 บริษัทมีรายได้ที่เกี่ยวข้องกับ TFUND คือ ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนใน TFUND และรายได้จากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TFUND ซึ่งรายได้ดังกล่าวจะเพิ่มขึ้นตามขนาดของ TFUND และจำนวนโรงงานที่บริษัทบริหารให้แก่ TFUND ที่เพิ่มมากขึ้น

##### 1.1 รายได้ค่าเช่ารับและค่าบริการ

ในปี 2547 2548 และ 2549 บริษัทมีรายได้ค่าเช่ารับและค่าบริการ 521.7 ล้านบาท 591.4 ล้านบาท และ 628.0 ล้านบาท ในขณะที่มีต้นทุนในการให้เช่าและให้บริการ 110.5 ล้านบาท 121.7 ล้านบาท และ 131.0 ล้านบาท คิดเป็นกำไรขั้นต้นของการให้เช่าและให้บริการร้อยละ 78.8 ร้อยละ 79.4 และร้อยละ 79.1 ตามลำดับ

บริษัทสามารถรักษาราคาไร่ขั้นต้นได้ในระดับสูงประมาณร้อยละ 79 แม้ว่าอัตราค่าเช่าโรงงานมีการปรับเปลี่ยนไม่มากนัก ในขณะที่ต้นทุนวัตถุดิบในการก่อสร้างได้เพิ่มสูงขึ้น ทั้งนี้ เป็นผลมาจากการประหยัดจากขนาดจากการสร้างโรงงานจำนวนมากขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วงปีดังกล่าว

รายได้ค่าเช่ารับและบริการของบริษัทในช่วง 3 ปีที่ผ่านมามีการเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.1 ร้อยละ 13.4 และร้อยละ 6.2 ต่อปีตามลำดับ สาเหตุที่รายได้ค่าเช่ารับและบริการในช่วงสองปีหลังเพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลงเนื่องจากบริษัทมีการขายโรงงานที่มีผู้เช่าแล้วให้แก่ TFUND และลูกค้าจำนวนรวมจำนวน 41 โรงงานในปี 2548 และ 51 โรงงานในปี 2549

##### 1.2 รายได้จากการขายโรงงานให้ TFUND

ในปี 2549 บริษัทมีรายได้จากการขายโรงงานที่มีผู้เช่าแล้วจำนวน 44 โรงงาน (พื้นที่เช่ารวม 100,407 ตารางเมตร) ให้แก่ TFUND รวมมูลค่า 1,982 ล้านบาท โดยมีต้นทุนขาย 1,005.8 ล้านบาท คิดเป็นกำไรขั้นต้นร้อยละ 49.3

การขายโรงงานให้แก่ TFUND ดังกล่าวเกิดขึ้นเป็นครั้งที่สอง โดยครั้งแรกเกิดขึ้นในปี 2548 ซึ่งเป็นการขายโรงงานที่มีผู้เช่าแล้วจำนวน 39 โรงงาน (พื้นที่เช่ารวม 89,900 ตารางเมตร) มูลค่า 1,730 ล้านบาท มีต้นทุนขาย 908.8 ล้านบาท คิดเป็นกำไรขั้นต้นร้อยละ 47.5

##### 1.3 รายได้จากการขายโรงงานให้แก่ลูกค้า

ในช่วงปี 2547 ถึง 2549 บริษัทมีรายได้จากการขายโรงงานให้แก่ลูกค้า 202.3 ล้านบาท 108.7 ล้านบาท และ 259.7 ล้านบาท ในขณะที่มีต้นทุนของการขายโรงงานดังกล่าว 117.0 ล้านบาท 62.6 ล้านบาท และ 130.0 ล้านบาท คิดเป็นกำไรขั้นต้นร้อยละ 42.2 ร้อยละ 42.4 และร้อยละ 49.9 ตามลำดับ

บริษัทขายโรงงานให้แก่ลูกค้าจำนวน 3 โรงงาน (พื้นที่รวม 10,350 ตารางเมตร) ในปี 2547 จำนวน 2 โรงงาน (พื้นที่รวม 4,625 ตารางเมตร) ในปี 2548 และจำนวน 7 โรงงาน (พื้นที่รวม 16,500 ตารางเมตร) ในปี 2549

รายได้จากการขายโรงงานให้แก่ลูกค้าเป็นรายได้ที่เกิดขึ้นอย่างไม่สม่ำเสมอ ในบางช่วงเวลามีรายได้ดังกล่าวเกิดขึ้นจำนวนมาก และบางช่วงเวลามีรายได้ดังกล่าวเกิดขึ้นจำนวนน้อย ขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของลูกค้าในการใช้สิทธิซื้อโรงงานตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่าเป็นสำคัญ นอกจากนี้ กำไรขั้นต้นของการขายโรงงานแต่ละโรงงานมีความแตกต่างกัน ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น อายุ ขนาด ลักษณะของโรงงาน (Specification) รวมทั้งที่ตั้งของโรงงานที่ขาย

#### 1.4 รายได้อื่น ๆ

นอกจากรายได้ตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว บริษัทและบริษัทย่อยยังมีรายได้ประเภทอื่น ๆ อีก ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนที่น้อยมากเมื่อเทียบกับรายได้รวมของบริษัท ได้แก่

1) รายได้จากงานรับเหมาก่อสร้าง เป็นรายได้ที่เกิดขึ้นจากการที่บริษัทได้รับว่าจ้างจากลูกค้าที่เช่าโรงงานของบริษัทให้ทำการต่อเติม/ดัดแปลงโรงงานที่เช่าอยู่

2) รายได้ค่าสาธารณูปโภค เกิดจากการที่บริษัทเป็นผู้จัดหาสาธารณูปโภคเป็นการชั่วคราวให้แก่ลูกค้าที่เช่าโรงงานในระหว่างที่ลูกค้าอยู่ระหว่างดำเนินการขอสาธารณูปโภคประเภทนั้น ๆ จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ บริษัทมิได้แสวงหากำไรจากการให้บริการงานรับเหมาก่อสร้างและการจัดหาสาธารณูปโภคให้แก่ลูกค้า

3) ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทรวมตามวิธีส่วนได้เสีย ซึ่งเป็นส่วนแบ่งกำไรตามสัดส่วนที่บริษัทมีการลงทุนใน TFUND รายได้ดังกล่าวขึ้นอยู่กับสัดส่วนการลงทุนของบริษัทใน TFUND และขนาดของ TFUND ณ สิ้นปี 2549 บริษัทมีสัดส่วนเงินลงทุนใน TFUND ร้อยละ 30.8 ของหน่วยลงทุนทั้งหมดของ TFUND ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2548 ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 35.6 แต่บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน TFUND เพิ่มขึ้นร้อยละ 77.5 เนื่องจากขนาดของ TFUND เพิ่มขึ้นจาก 1,750.0 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2548 เป็น 3,800.0 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2549

4) รายได้จากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือโรงงานให้เช่าซึ่งบริษัทขายให้แก่ TFUND สำหรับปี 2549 บริษัทมีรายได้ดังกล่าวเพิ่มขึ้นจากปี 2548 ร้อยละ 63.6 เนื่องจาก TFUND มีโรงงานให้เช่าเพิ่มมากขึ้น ทั้งนี้ รายได้จากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TFUND มีแนวโน้มจะเพิ่มขึ้นต่อไปจากการที่บริษัทมีนโยบายเสนอขายโรงงานของบริษัทให้แก่ TFUND อย่างต่อเนื่องในอนาคต

5) กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND ประกอบด้วยสองรายการ ดังนี้

ก. กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการที่บริษัทมีสัดส่วนการลงทุนใน TFUND ลดลงเหลือร้อยละ 25.3 (ณ วันที่บริษัทขายโรงงานให้แก่ TFUND ครั้งที่ 2) จากร้อยละ 33.3 ของหน่วยลงทุนทั้งหมดของ TFUND (ณ วันที่บริษัทขายโรงงานให้แก่ TFUND ครั้งที่ 1) การลดลงของสัดส่วนการลงทุนดังกล่าวในปี 2549 ทำให้บริษัทสามารถรับรู้กำไรจากการขายโรงงานให้ TFUND ในครั้งที่ 1 เพิ่มขึ้นอีกจำนวน 66.2 ล้านบาท

ข. กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการที่ TFUND ขายโรงงาน 2 โรงงานให้แก่ลูกค้าในเดือนสิงหาคม 2549 ซึ่งโรงงานทั้ง 2 โรงงานเป็นโรงงานที่บริษัทขายให้แก่ TFUND ในครั้งแรก การขายโรงงานของ TFUND ดังกล่าวส่งผลให้บริษัทสามารถรับรู้รายการกำไรจากการขายโรงงานให้แก่ TFUND ครั้งแรกได้เพิ่มขึ้นอีกจำนวน 15.9 ล้านบาท ตามสัดส่วนการลงทุนใน TFUND ร้อยละ 25.3

## 2) ค่าใช้จ่าย

### 2.1 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ในปี 2547 2548 และ 2549 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเมื่อเทียบกับรายได้รวมเท่ากับร้อยละ 13.3 ร้อยละ 5.8 และร้อยละ 6.6 ตามลำดับ โดยในช่วงสองปีหลังเป็นปีที่บริษัทมีรายได้จากการขายโรงงานให้แก่ TFUND

ในช่วงสามปีดังกล่าวบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้นร้อยละ 36.2 ร้อยละ 28.5 และร้อยละ 39.4 ต่อปี ตามลำดับ ส่วนประกอบที่สำคัญของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ได้แก่ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน (เงินเดือน โบนัส สวัสดิการ ยานพาหนะ ตลอดจนค่าใช้จ่ายในการฝึกอบรม) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายดังกล่าวมีสาเหตุหลักมาจากการที่ธุรกิจของบริษัทมีการขยายตัวอย่างรวดเร็วทั้งในส่วนของการพัฒนาโรงงานมาตรฐาน และในส่วนของการขยายธุรกิจไปสู่การพัฒนาอาคารคลังสินค้า ซึ่งส่งผลให้บริษัทต้องมีการเพิ่มจำนวนพนักงานในสายงานต่าง ๆ อีกมาก อีกทั้งยังต้องมีการขยายพื้นที่สำนักงานของบริษัทด้วย นอกจากนี้ การที่บริษัทมีการขยายการพัฒนาอาคารโรงงาน/คลังสินค้าเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในปี 2549 ซึ่งโครงการพัฒนาอาคารคลังสินค้าได้ทยอยพร้อมให้เช่าได้บางส่วน ได้ส่งผลให้มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการด้านการตลาดและอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้นตามไปด้วย

### 2.2 ดอกเบี้ยจ่าย

ในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีสัดส่วนดอกเบี้ยจ่ายเมื่อเทียบกับรายได้รวมร้อยละ 5.1 ร้อยละ 3.5 และร้อยละ 6.7 ตามลำดับ

ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ดอกเบี้ยจ่ายของบริษัทเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.0 ร้อยละ 105.7 และร้อยละ 135.8 ต่อปีตามลำดับ การที่อัตราส่วนดอกเบี้ยจ่ายในช่วงสองปีหลังเพิ่มสูงขึ้นมาก เนื่องจากบริษัทมีการกู้ยืมเงินเพิ่มขึ้นมากเพื่อนำมาใช้ในการพัฒนาเขตอุตสาหกรรมไทคอนโลจิสติกส์ซึ่งต้องใช้เงินลงทุนค่อนข้างสูง ประกอบกับการที่อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในตลาดเงินได้ปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องนับตั้งแต่ปลายปี 2548 เป็นต้นมา

## 3) กำไร

### 3.1 กำไรขั้นต้น

บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินธุรกิจในปี 2547 2548 และ 2549 ร้อยละ 68.6 ร้อยละ 55.0 และร้อยละ 55.9 ตามลำดับ อัตรากำไรขั้นต้นดังกล่าวในแต่ละปีขึ้นอยู่กับจำนวนและราคาของโรงงานที่ขาย ทั้งนี้ อัตรากำไรขั้นต้นของการขายจะต่ำกว่าอัตรากำไรขั้นต้นของการให้เช่าโรงงาน ดังที่ได้กล่าวมาแล้ว

### 3.2 กำไรสุทธิ

บริษัทมีกำไรสุทธิในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาเท่ากับ 291.0 ล้านบาท 680.3 ล้านบาท และ 869.2 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ 34.1 ร้อยละ 27.0 และร้อยละ 27.9 ตามลำดับ การที่อัตรากำไรสุทธิในปี 2548 และ 2549 อยู่ในระดับต่ำกว่าเมื่อเทียบกับปี 2547 เนื่องจากในปี 2548 และ 2549 บริษัทมีการขายโรงงานจำนวนมากให้แก่ TFUND ซึ่งการขายจะมีอัตรากำไรต่ำกว่าการให้เช่าดังที่กล่าวแล้วข้างต้น

กล่าวโดยสรุปในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ผลการดำเนินงานของบริษัทมีการเติบโตขึ้นอย่างมาก โดยเฉพาะปี 2548 และ 2549 ซึ่งนอกจากจะมีสาเหตุมาจากการที่บริษัทมีรายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องแล้ว ยังมีสาเหตุสำคัญมาจากการที่บริษัทมีการขายโรงงานให้แก่ TFUND เป็นจำนวนรวม 83 โรงงาน นอกจากนี้ บริษัทยังมีรายได้ประเภทอื่นเพิ่มขึ้นด้วย อันได้แก่ รายได้ที่เกี่ยวข้องกับ TFUND ซึ่งประกอบด้วยรายได้จากส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน TFUND และรายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตามขนาดของกองทุนที่ใหญ่ขึ้น

### 3.2 ฐานะทางการเงิน

#### 1) สินทรัพย์

ณ สิ้นปี 2549 บริษัทมีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 9,538.3 ล้านบาท ซึ่งร้อยละ 76.6 เป็นสินทรัพย์ประเภทที่ดิน อาคารโรงงาน/คลังสินค้า อันประกอบด้วยที่ดิน โรงงาน/คลังสินค้าที่อยู่ระหว่างก่อสร้างและพร้อมให้เช่า (ร้อยละ 46.6 ของสินทรัพย์รวม) และที่ดินและโรงงานที่มีผู้เช่าแล้ว (ร้อยละ 30.0 ของสินทรัพย์รวม)

สินทรัพย์รวมของบริษัทเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตามการเติบโตของธุรกิจการจัดสร้างโรงงานมาตรฐานเพื่อให้เช่า รวมทั้งการขยายเข้าสู่ธุรกิจการพัฒนาอาคารคลังสินค้าเพื่อให้เช่า โดยในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา สินทรัพย์รวมของบริษัทมีการเพิ่มขึ้นร้อยละ 42.1 ร้อยละ 48.3 และร้อยละ 48.0 ต่อปีตามลำดับ

#### 1.1 สินทรัพย์ในระหว่างการพัฒนา/พร้อมให้เช่า/ให้เช่า

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีสินทรัพย์ระหว่างการพัฒนา สินทรัพย์พร้อมให้เช่า และสินทรัพย์ที่มีผู้เช่าแล้วจำนวน 4,164.3 ล้านบาท 5,665.4 ล้านบาท และ 7,310.5 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ดังกล่าวเฉลี่ยร้อยละ 36.8 ต่อปี

จากการเปรียบเทียบมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เป็นที่ดินและอาคารโรงงาน/คลังสินค้าของบริษัทกับราคาประเมินสินทรัพย์ดังกล่าวที่ประเมินโดยวิธีต้นทุนทดแทนและวิธีคิดจากรายได้ พบว่ามูลค่าประเมินสูงกว่ามูลค่าตามบัญชีมาก เนื่องจากสินทรัพย์ส่วนที่เป็นที่ดินมีมูลค่าเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับต้นทุนที่ดินที่ซื้อเข้ามาในอดีต อีกทั้งมูลค่าของโรงงาน/คลังสินค้าหากคิดตามต้นทุนการก่อสร้างเพื่อสร้างทดแทนในปัจจุบันก็เพิ่มขึ้นมากด้วยเช่นกัน นอกจากนี้ การที่โรงงานมาตรฐานส่วนหนึ่งของบริษัทมีผู้เช่าและก่อให้เกิดรายได้แล้ว ได้ส่งผลให้มูลค่าประเมินโดยวิธีคิดจากรายได้มีค่าสูงขึ้นมาก

บริษัทมีนโยบายการคิดค่าเสื่อมราคาอาคารโรงงาน/คลังสินค้าในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี ของมูลค่าต้นทุนอาคาร

#### 1.2 เงินลงทุนชั่วคราว

##### ก. ตัวเงินค้ำ

ในช่วงปลายปี 2549 บริษัทมีการลงทุนในตั๋วเงินค้ำโดยมียอดคงค้าง ณ สิ้นปี 619.3 ล้านบาท การลงทุนในตั๋วเงินค้ำเป็นการบริหารเงินสดที่บริษัทได้รับการขายหุ้นเพิ่มทุนในเดือนพฤศจิกายน 2549

การลงทุนในตั๋วเงินค้ำดังกล่าวเป็นการลงทุนระยะสั้น และมีความเสี่ยงในการลงทุนต่ำ โดยบริษัทได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนดังกล่าวในอัตราที่สูงกว่าการฝากธนาคาร

##### ข. เงินฝากประจำกับสถาบันการเงิน

ณ สิ้นปี 2549 บริษัทมีเงินฝากประจำกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 100 ล้านบาท เงินฝากประจำดังกล่าวสามารถใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 100 ล้านบาทในกรณีที่บริษัทต้องการเงินทุนหมุนเวียนระยะสั้นในอนาคต

#### 1.3 ลูกหนี้การค้า

ณ สิ้นปี 2549 บริษัทมียอดลูกหนี้การค้า 18.6 ล้านบาท โดยยอดลูกหนี้การค้าดังกล่าวเป็นยอดคงค้างของลูกหนี้ค่าเช่าโรงงาน อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการเก็บค่ามัดจำเป็นเงินสดจำนวน 3-6 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการจากลูกค้าทุกรายเพื่อลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต ดังนั้น บริษัทจึงไม่เคยมีการตั้งสำรองหนี้สงสัยจะสูญในส่วนยอดของลูกหนี้ค่าเช่าโรงงานแต่อย่างใด

สำหรับการตั้งรายการค่าเผื่อนี้ส่งผลให้จำนวน 227,127 บาท ที่ปรากฏอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินของบริษัท เป็นรายการที่ไม่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้ค่าเช่าโรงงาน แต่เป็นรายการค้างจ่ายจากคู่ค้าในการดำเนินธุรกิจในปี 2546 และ 2549 ซึ่งบริษัทอยู่ในขั้นตอนการติดตามชำระหนี้จากลูกหนี้

#### 1.4 การลงทุน

ณ สิ้นปี 2549 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

ก. บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิส เซส จำกัด (บริษัทย่อย) ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้วของบริษัทย่อย ทั้งนี้ เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีส่วนได้เสียเท่ากับ 106.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.1 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย

ข. บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด (บริษัทย่อย) ในสัดส่วนร้อยละ 95.00 ของทุนชำระแล้วของบริษัทย่อย เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีส่วนได้เสียเท่ากับ 650.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.8 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย

ค. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (บริษัทร่วม) ในสัดส่วนร้อยละ 30.8 ของทุนชำระแล้วของ TFUND เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีส่วนได้เสียเท่ากับ 703.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.4 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย

ง. บริษัท บางกอกคลับ จำกัด (บริษัทที่เกี่ยวข้อง) ในสัดส่วนร้อยละ 0.22 ของทุนชำระแล้วของบริษัทดังกล่าว คิดเป็นเงินลงทุนหลังหักค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน 0.44 ล้านบาท

#### 1.5 สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

ณ สิ้นปี 2549 บริษัทมีภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจำนวน 110.9 ล้านบาท ซึ่งเกือบทั้งหมดเป็นการรอตัดบัญชีของภาษีเงินได้ที่เกิดจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TFUND

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเกิดขึ้นเนื่องจากการที่บริษัทไม่สามารถรับรู้กำไรจากการขายโรงงานให้แก่ TFUND ตามสัดส่วนที่บริษัทมีการลงทุนใน TFUND การบันทึกภาษีในงบกำไรขาดทุนจึงมิได้บันทึกภาษีทั้งจำนวน แต่หักด้วยภาษีจำนวนหนึ่งตามสัดส่วนที่บริษัทมีการลงทุนใน TFUND อย่างไรก็ตาม ภาษีที่เกิดขึ้นจากการขายโรงงานให้ TFUND ทั้งจำนวนได้ถูกจ่ายชำระเป็นเงินสดแล้ว ดังนั้นจึงเกิดรายการสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเท่ากับผลต่างระหว่างภาษีที่ชำระแล้วเป็นเงินสดกับภาษีที่บันทึกในงบกำไรขาดทุน ทั้งนี้ ยอดภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจะลดลงได้เมื่อบริษัทสามารถรับรู้กำไรเพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND ในอนาคต

#### 2) หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2549 บริษัทมีหนี้สินรวม 4,960.6 ล้านบาท ซึ่งมีส่วนประกอบที่สำคัญ คือ เงินกู้ยืมร้อยละ 78.4 เจ้าหนี้การค้าร้อยละ 15.2 และเงินมัดจำจากผู้เช่าร้อยละ 5.2 ของหนี้สินรวม หนี้สินรวมของบริษัท ณ สิ้นปี 2549 เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2548 ร้อยละ 11.2 จากการขยายตัวของธุรกิจของบริษัท

##### 2.1 เจ้าหนี้การค้า

ณ สิ้นปี 2549 บริษัทมียอดเจ้าหนี้การค้าจำนวน 754.8 ล้านบาท ร้อยละ 73.2 ของเจ้าหนี้การค้าดังกล่าวเป็นเจ้าหนี้ค่าที่ดินที่อยู่ระหว่างขั้นตอนการโอนกรรมสิทธิ์จากผู้ขาย ส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 26.3 เป็นเจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง

เจ้าหนี้การค้าบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่ปรากฏอยู่ในงบดุลเป็นเจ้าหนี้ค่าที่ดิน (ที่อยู่ระหว่างรอโอนกรรมสิทธิ์) ที่บริษัทซื้อจากบริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท

##### 2.2 เงินกู้ยืม

ณ สิ้นปี 2549 บริษัทมีเงินกู้ยืมรวมทั้งสิ้น 3,890.8 ล้านบาท โดยเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 241.6 ล้านบาท (รายละเอียดของเงินกู้ระยะยาว ณ 31 ธันวาคม 2549 ปรากฏในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 15)

เงินกู้ยืมของบริษัทประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นร้อยละ 0.7 เงินกู้ยืมระยะยาวร้อยละ 60.7 และหุ้นกู้ร้อยละ 38.6 ของเงินกู้ยืมทั้งหมด ยอดเงินกู้ยืมรวมตามที่กล่าวข้างต้นเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2548 ร้อยละ 6.1 โดยเป็นการลดลงของเงินกู้ระยะสั้นร้อยละ 97.8 การเพิ่มขึ้นของเงินกู้ระยะยาวร้อยละ 0.1 และการออกหุ้นกู้ใหม่จำนวน 1,500 ล้านบาท

ในการพัฒนาโรงงาน/คลังสินค้าของบริษัทซึ่งถือว่าการลงทุนระยะยาวนั้น บริษัทจะใช้เงินจากแหล่งเงินกู้ยืมระยะยาวและเงินจากผลการดำเนินงานของบริษัท ในส่วนของเงินกู้ระยะสั้นนั้น บริษัทจะใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน โดยเฉพาะอย่างยิ่งสำหรับจ่ายชำระค่าที่ดินในช่วงก่อนที่บริษัทจะได้รับอนุมัติวงเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้มีการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอให้สัดส่วนของเงินกู้ระยะสั้นต่อเงินกู้รวมของบริษัทเกินอัตราที่กำหนด

ยอดคงค้างของเงินกู้ระยะสั้นและระยะยาวโดยรวมของบริษัทจะเพิ่มขึ้นตามการขยายธุรกิจของบริษัท อย่างไรก็ตาม ในบางช่วงเวลาบริษัทอาจมียอดคงค้างของเงินกู้ระยะสั้นจำนวนมาก-น้อยแตกต่างกันไป ซึ่งขึ้นอยู่กับการบริหารเงินสดของบริษัทในช่วงนั้น ๆ เป็นสำคัญ

ในปี 2549 บริษัทมีการกู้ยืมเงินโดยการออกหุ้นกู้อายุ 3 ปี จำนวน 1,500 ล้านบาท เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจง โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่เฉลี่ยร้อยละ 6.52 ต่อปี บริษัทนำเงินที่ได้รับจากการเสนอขายหุ้นกู้ไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท

บริษัทมีการตกลงในเงื่อนไขที่สำคัญของการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินบางแห่ง และผู้ถือหุ้น ที่สำคัญคือ การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในอัตราไม่เกิน 2.5 เท่า

### 3) ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2549 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น 4,577.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2548 ร้อยละ 130.6 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทมีการขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่ให้แก่กลุ่มทุนเป็นการเฉพาะเจาะจงจำนวน 107.0 ล้านหุ้น ราคาหุ้นละ 19 บาท (ราคาตามมูลค่าหุ้นละ 1 บาท) ซึ่งบริษัทได้รับเงินลงทุนหลังหักค่าใช้จ่ายแล้ว 2,000.1 ล้านบาท

นอกจากการเพิ่มขึ้นของส่วนทุนและส่วนเกินทุนจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแล้ว ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทยังเพิ่มขึ้นจากการที่บริษัทมีกำไรสะสมเพิ่มขึ้นอีกจำนวน 546.8 ล้านบาท

ในปี 2549 ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิได้แปลงสภาพหุ้นบุริมสิทธิดังกล่าวเป็นหุ้นสามัญแล้วทั้งจำนวน

ณ สิ้นปี 2549 บริษัทมีผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Return on equity) ร้อยละ 26.5 ลดลงจากร้อยละ 36.4 ณ สิ้นปี 2548 ซึ่งมีสาเหตุมาจากการที่บริษัทมีการเพิ่มทุน อย่างไรก็ตาม การเพิ่มทุนในครั้งนี้ทำให้บริษัทมีเงินทุนจำนวนมากเพื่อใช้ในการขยายธุรกิจที่ให้ผลตอบแทนที่ดีขึ้นจะส่งผลให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นในที่สุด

### 4) ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

ในอดีตที่ผ่านมาตั้งแต่จัดตั้งบริษัท บริษัทมีแหล่งเงินทุนหลักเพื่อใช้ในการขยายธุรกิจการก่อสร้างโรงงานมาตรฐาน คือ เงินทุนจากการดำเนินงาน และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน อย่างไรก็ตาม ในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมาซึ่งธุรกิจโรงงานมาตรฐานมีการขยายตัวอย่างมาก บริษัทได้มีส่วนร่วมในการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอนในปี 2548 เพื่อให้กองทุนดังกล่าวเป็นช่องทางระดมทุนทางหนึ่งของบริษัท ซึ่งทำให้บริษัทลดการพึ่งพาการจัดหาเงินโดยการเพิ่มทุน

ในปี 2548 บริษัทได้ขยายการลงทุนไปสู่ธุรกิจใหม่ คือ การพัฒนาอาคารคลังสินค้าภายใต้การดำเนินการของบริษัทย่อย โดยมีโครงการพัฒนาอาคารคลังสินค้าบนพื้นที่ประมาณ 400 ไร่ ซึ่งต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากในแต่ละปี เงินทุนที่บริษัทหาได้จากแหล่งเงินทุนเดิมจึงไม่เพียงพอสำหรับการลงทุนในการพัฒนาอาคารคลังสินค้า อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจาก 1.5 เท่า ณ สิ้นปี 2547 เป็น 2.2 เท่า ณ สิ้นปี 2548 และยังคงอยู่ที่ 2.2 เท่า ณ สิ้นไตรมาสที่ 3/2549 แม้ว่าบริษัทจะมีรายได้จากการขายโรงงานให้แก่ TFUND ในไตรมาส 2/2548 และไตรมาส 2/2549

จากเหตุผลของความต้องการเงินทุนจำนวนมากเพื่อใช้ในการขยายธุรกิจไปสู่การพัฒนาอาคารคลังสินค้าดังที่กล่าวข้างต้น บริษัทจึงได้ทำการเพิ่มทุนและได้รับเงินจากการเพิ่มทุน (ก่อนหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง) จำนวน 2,033 ล้านบาท ซึ่งได้ส่งผลให้หนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทลดลงเป็น 1.1 เท่า ณ สิ้นปี 2549 นอกจากนี้ การเพิ่มทุนดังกล่าวยังทำให้บริษัทมีความสามารถในการเบิกใช้เงินกู้ยืมได้เพิ่มขึ้นอีกจำนวนมาก

### 5) สภาพคล่อง

ในปี 2547 2548 และ 2549 บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 623.1 ล้านบาท 1,894.2 ล้านบาท และ 2,162.3 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งนับว่าเพิ่มขึ้นมากจากการที่ธุรกิจของบริษัทมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งการที่บริษัทมีการขายโรงงานให้แก่ TFUND

ในช่วงปีดังกล่าวบริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุนเท่ากับ 1,337.7 ล้านบาท 2,946.5 ล้านบาท และ 3,763.5 ล้านบาท ตามลำดับ เงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมการลงทุนมีการเพิ่มขึ้นมากในช่วงสองปีหลังมีสาเหตุมาจากการที่บริษัทมีการลงทุนในสินทรัพย์ที่เป็นที่ดิน และโรงงาน/คลังสินค้ามากขึ้น รวมทั้งมีการลงทุนในหน่วยลงทุนของ TFUND อีกด้วย

บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิได้จากกิจกรรมการจัดหาเงินเท่ากับ 759.9 ล้านบาท 1,228.8 ล้านบาท และ 1,913.6 ล้านบาท ในปี 2547 2548 และ 2549 ตามลำดับ เงินสดสุทธิจากกิจกรรมการจัดหาเงินเพิ่มขึ้นมากในช่วงสองปีหลังเนื่องจากบริษัทมีการเบิกใช้เงินกู้ยืม (เงินกู้ยืมระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาว และหุ้นกู้) เพิ่มขึ้น รวมทั้งมีการขายหุ้นเพิ่มทุนในปี 2549

จากข้อมูลการใช้ไปและได้มาของกระแสเงินสดตามที่กล่าวข้างต้น จะพบว่าบริษัทมีสภาพคล่องทางการเงินพอเพียงสำหรับการดำเนินงานธุรกิจในแต่ละปีตามที่บริษัทได้ตั้งเป้าหมายไว้ (การคำนวณอัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) ไม่สามารถอธิบายสภาพคล่องของบริษัทได้เนื่องจากบริษัทไม่มีการบันทึกรายการสินค้าคงเหลือในสินทรัพย์หมุนเวียน (เนื่องจากลักษณะสินทรัพย์ของบริษัทส่วนใหญ่เป็นที่ดินและโรงงาน ซึ่งจะไม่บันทึกเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนของบริษัท) ในขณะที่รายการเจ้าหนี้การค้าที่ดินและค่าก่อสร้างจะถูกบันทึกเป็นหนี้สินหมุนเวียน จึงทำให้อัตราส่วนสินทรัพย์หมุนเวียนต่อหนี้สินหมุนเวียนมีค่าต่ำ)

ในปี 2549 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย และความสามารถในการชำระภาระผูกพันเท่ากับ 7.6 เท่า และ 1.81 เท่า ตามลำดับ

### 3.3 แนวโน้มในอนาคต

ในสภาวะที่ภาวะเศรษฐกิจทั่วโลกได้รับผลกระทบจากปัจจัยต่าง ๆ เช่นปัจจุบัน บริษัทเชื่อว่าภาคอุตสาหกรรมที่เป็นลูกค้าหลักของบริษัท (อิเล็กทรอนิกส์และยานยนต์) จะยังคงมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง และความต้องการเช่าโรงงาน/คลังสินค้า (แทนการเป็นเจ้าของเอง) รวมถึงการขายโรงงานที่ผู้ประกอบการเป็นเจ้าของให้แก่บริษัทและเช่ากลับคืน (Sales and leaseback) จะเป็นทางเลือกที่เหมาะสมกับสถานการณ์ดังกล่าว ทั้งนี้ การที่บริษัทประสบความสำเร็จในการขายหุ้นเพิ่มทุนช่วงปลายปีที่ผ่านมา ประกอบกับการมีช่องทางการระดมทุนเพิ่มขึ้นผ่านกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน ทำให้ปัจจุบันบริษัทมีสถานะทางการเงินที่แข็งแกร่ง สามารถพัฒนาโรงงาน/คลังสินค้า (ทั้งรูปแบบมาตรฐาน และรูปแบบตามความต้องการของลูกค้า รวมทั้งการซื้อโรงงานจากเจ้าของเพื่อให้เช่ากลับคืน) เพื่อรองรับความต้องการของตลาดได้อย่างเพียงพอ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอนจะยังคงเป็นเครื่องมือการระดมทุนที่สำคัญของบริษัทต่อไปในอนาคต บริษัทมีความตั้งใจที่จะขายโรงงาน/คลังสินค้าให้แก่ TFUND เป็นระยะ รวมทั้งมีการลงทุนใน TFUND และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ TFUND ด้วย ซึ่งจะทำให้บริษัทมีรายได้ที่เกี่ยวข้องกับ TFUND มากขึ้น อันได้แก่ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนใน TFUND รายได้ค่าบริการอสังหาริมทรัพย์ และรายได้จากเงินปันผลจากการลงทุนใน TFUND ซึ่งรายได้ทั้งหมดดังกล่าวจะมากขึ้นในอนาคตจากการที่ TFUND มีสินทรัพย์เพิ่มขึ้นในแต่ละปี และมีรายได้ที่เกิดจากสินทรัพย์นั้นมากขึ้นตามไปด้วย ทั้งนี้ บริษัทมีแผนจะขายโรงงานเพิ่มเติมให้แก่ TFUND เป็นครั้งที่สามในไตรมาสที่ 3-4/2550 นี้ บริษัทเชื่อว่าแผนดังกล่าวจะไม่น่าจะได้รับผลกระทบจากมาตรการ

ดำรงเงินสำรองเงินนำชำระระยะสั้นที่ออกโดยธนาคารแห่งประเทศไทย เนื่องจากยังมีผู้ลงทุนในประเทศจำนวนมากที่มีความสนใจลงทุนใน TFUND

ด้วยฐานะทางการเงินที่แข็งแกร่งประกอบกับความเชี่ยวชาญในธุรกิจการพัฒนาโรงงาน/คลังสินค้าให้เข้ามาเป็นเวลานานนับสิบปี บริษัทจะยังคงมุ่งขยายการลงทุนในธุรกิจการพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าให้เข้าให้มีส่วนแบ่งทางการตลาดมากที่สุดต่อไป ซึ่งบริษัทมีความเชื่อมั่นว่าผู้ประกอบการจะมีแนวคิดในการเข้าโรงงาน/คลังสินค้าแทนการเป็นเจ้าของมากขึ้นเรื่อย ๆ ในอนาคต (ทั้งนี้เพื่อประสิทธิภาพและเพื่อความยืดหยุ่นในการดำเนินธุรกิจ กล่าวคือ ผู้ประกอบการจะได้ใช้เงินลงทุนไปในสินทรัพย์ที่ตนมีความชำนาญและ/หรือก่อให้เกิดรายได้ นอกจากนั้น การเคลื่อนย้ายแหล่งผลิตของผู้ประกอบการก็สามารถทำได้คล่องตัวมากขึ้น) ความต้องการเข้าโรงงาน/คลังสินค้าที่มีอยู่อย่างต่อเนื่องจะส่งผลให้บริษัทมีการเติบโตที่ดี สร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นอย่างต่อเนื่องต่อไป

## ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง

- นายทะเบียนหลักทรัพย์ :** บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด  
อาคารสถาบันวิทยาการตลาดทุน  
เลขที่ 2/7 หมู่ที่ 4 (โครงการนอร์ธปาร์ค) ถนนวิภาวดีรังสิต  
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ 10210  
โทรศัพท์ (662) 596-9000 โทรสาร (662) 832-4994-6
- ผู้สอบบัญชี :** นายโสภณ เพิ่มศิริวัลลภ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3182  
บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด  
ชั้น 33 อาคารเลครัชดา  
เลขที่ 193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก กรุงเทพฯ 10110  
โทรศัพท์ (662) 264-0777 โทรสาร (662) 264-0789

## การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

## 1. การรับรองของกรรมการผู้ดูแลสายงานบัญชี

ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริหารของบริษัท หรือผู้ดำรงตำแหน่งสูงสุดในสายงานบัญชี ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินที่สรุปมาในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อยแล้ว

(2) ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบต่อการจัดให้บริษัทมีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทได้เปิดเผยข้อมูลในส่วนที่เป็นสาระสำคัญทั้งของบริษัทและบริษัทย่อยอย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว

(3) ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบต่อการจัดให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และข้าพเจ้าได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบควบคุมภายใน ณ วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2550 ต่อผู้สอบบัญชีและกรรมการตรวจสอบของบริษัทแล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มีขอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ข้าพเจ้าได้รับรองความถูกต้องแล้ว ข้าพเจ้าได้มอบหมายให้นางสาวลลิตพันธุ์ พิริยะพันธุ์ เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของนางสาวลลิตพันธุ์ พิริยะพันธุ์ กำกับไว้ ข้าพเจ้าจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ข้าพเจ้าได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น"

ชื่อ

ตำแหน่ง

ลายมือชื่อ

นายวีรพันธ์ พูลเกษ

กรรมการผู้จัดการ

ผู้รับมอบอำนาจ

ชื่อ

ตำแหน่ง

ลายมือชื่อ

นางสาวลลิตพันธุ์ พิริยะพันธุ์

ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน

**2. การรับรองของกรรมการในเรื่องความถูกต้องของแบบแสดงรายการข้อมูล**

“ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริษัท ข้าพเจ้าไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่าข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ข้าพเจ้าได้สอบทานแล้ว และไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ ข้าพเจ้าได้มอบหมายให้นางสาวลลิตพันธุ์ พริยะพันธุ์ เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของนางสาวลลิตพันธุ์ พริยะพันธุ์ กำกับไว้ ข้าพเจ้าจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ข้าพเจ้าได้สอบทานแล้วดังกล่าวข้างต้น”

| ชื่อ                           | ตำแหน่ง                | ลายมือชื่อ |
|--------------------------------|------------------------|------------|
| 1. นายชาลี โสภณพนิช            | ประธานกรรมการ          | _____      |
| 2. นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เรนท์ | กรรมการ                | _____      |
| 3. นายดิเรก วินิชบุตร          | กรรมการ                | _____      |
| 4. นายจิระพงษ์ วินิชบุตร       | กรรมการ                | _____      |
| 5. นายไฉ เชง ควน               | กรรมการผู้อำนวยการ     | _____      |
| 6. นายวีรพันธ์ พูลเกษ          | กรรมการผู้จัดการ       | _____      |
| 7. นายพจน์ วิเทศยนตรกิจ        | กรรมการ                | _____      |
| 8. นายตรีขวัญ บุญนาค           | กรรมการ                | _____      |
| 9. นายชัชวาลย์ เจียรนวนนท์     | กรรมการ                | _____      |
| <b>ผู้รับมอบอำนาจ</b>          |                        |            |
| นางสาวลลิตพันธุ์ พริยะพันธุ์   | ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน | _____      |

## เอกสารแนบ 1

## เอกสารแนบ 1 : รายละเอียดของกรรมการและผู้บริหารของบริษัทและบริษัทย่อย

## 1. ประวัติกรรมการและผู้บริหาร

## นายชาติ โสภณพนิช

## ประธานกรรมการ

อายุ

• 46 ปี

การศึกษา

- ปริญญาโทบริหารธุรกิจ University of Chicago
- ประกาศนียบัตรสถาบันกรรมการบริษัทไทย สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

• ร้อยละ 0.40 (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2550)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

• - ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

• 2530 - ปัจจุบัน กรรมการผู้อำนวยการ บจก. ซิตีเรียลตี้ (อสังหาริมทรัพย์)

## นายดิเรก วินิชบุตร

## กรรมการ

อายุ

• 64 ปี

การศึกษา

• อนุปริญญาบริหารธุรกิจ London School of Foreign

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

• - ไม่มี - (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2550)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

• เป็นพี่น้องกับนายจิระพงษ์ วินิชบุตร ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัท

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

- 2546 - ปัจจุบัน กรรมการ บจก. อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส (สร้างโรงงานให้เช่า)
- 2532 - ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บมจ. สวนอุตสาหกรรมโรจนะ (อสังหาริมทรัพย์)

## นายจิระพงษ์ วินิชบุตร

## กรรมการ

อายุ

• 56 ปี

การศึกษา

• ปริญญาโทบริหารธุรกิจ George Washington University

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

• - ไม่มี - (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2550)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

• เป็นพี่น้องกับนายดิเรก วินิชบุตร ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัท

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

- 2536 - ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ บมจ. สวนอุตสาหกรรมโรจนะ (อสังหาริมทรัพย์)
- 2548 - ปัจจุบัน กรรมการ บจก. ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค (สร้างคลังสินค้าให้เช่า)

## นายไวย เสง ควน

## กรรมการและกรรมการผู้อำนวยการ

อายุ

• 49 ปี

การศึกษา

• ปริญญาโทบริหารธุรกิจ University of Chicago

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

• ร้อยละ 7.91 (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2550)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

• - ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

- 2544 - ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ บจก. อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส (สร้างโรงงานให้เช่า)
- 2548 - ปัจจุบัน กรรมการ บจก. ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค (สร้างคลังสินค้าให้เช่า)

## นายพจน์ วิเทศยนตรกิจ

## กรรมการ

อายุ

• 54 ปี

การศึกษา

- ปริญญาโทบริหารธุรกิจ Harvard Business University
- ประกาศนียบัตรสถาบันกรรมการบริษัทไทย สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- Chairman 2000 Program สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

• - ไม่มี - (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2550)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

• - ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

• - ไม่มี -

## นายวีรพันธ์ พูลเกษ

## กรรมการและกรรมการผู้จัดการ

อายุ

• 46 ปี

การศึกษา

- ปริญญาโทวิศวกรรมศาสตร์ University of Colorado
- ประกาศนียบัตรสถาบันกรรมการบริษัทไทย (สมาชิกผู้ทรงคุณวุฒิอาวุโส) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการไทย
- DCP Refresher Course สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

• ร้อยละ 0.51 (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2550)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

• - ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

- 2544 - ปัจจุบัน กรรมการ บจก. อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส (สร้างโรงงานให้เช่า)
- 2548 - ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ บจก. ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค (สร้างคลังสินค้าให้เช่า)

## นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เรนท์

## กรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ

อายุ

• 64 ปี

การศึกษา

- Fellow of the Institute of Chartered Accountants in England & Wales

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

• ร้อยละ 0.07 (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2550)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

• - ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

- 2538 - ปัจจุบัน กรรมการ Sakura Ventures Pte. Ltd. (อสังหาริมทรัพย์ และโรงแรม)
- 2538 - 2541 กรรมการผู้จัดการ Indochina Asset Management Ltd. (ธุรกิจลงทุน)
- 2538 - 2541 กรรมการ Beta Mekong Fund Ltd. (ธุรกิจลงทุน)

## นายชัชวาลย์ เจียรนวนนท์

## กรรมการและกรรมการตรวจสอบ

อายุ

• 45 ปี

การศึกษา

- ปริญญาตรีบริหารธุรกิจ University of Southern California
- ประกาศนียบัตรสถาบันกรรมการบริษัทไทย สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

• - ไม่มี - (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2550)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

• - ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

• - ไม่มี -

## นายตรีชัย บุญนาค

## กรรมการและกรรมการตรวจสอบ

อายุ

• 50 ปี

การศึกษา

- ปริญญาโทบริหารธุรกิจ University of North Texas
- ประกาศนียบัตรสถาบันกรรมการบริษัทไทย สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- Directors Accreditation Program สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

• ร้อยละ 0.19 (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2550)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

• - ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

• - ไม่มี -

## ดร. สมศักดิ์ ไชยพร

## ผู้จัดการทั่วไป - ปฏิบัติการ

อายุ

• 55 ปี

การศึกษา

• ปริญญาเอกวิศวกรรมศาสตร์ Ecole Centrale de Lyon

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

• ร้อยละ 0.19 (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2550)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

• - ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

• 2544 – ปัจจุบัน ผู้จัดการทั่วไป บจก. อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส (สร้างโรงงานให้เช่า)

## นายเอียน แซมิลตัน

## ผู้จัดการทั่วไป - พัฒนารูกรัก

อายุ

• 53 ปี

การศึกษา

• Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

• ร้อยละ 0.08 (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2550)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

• - ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

- 2540 ที่ปรึกษา Chesterton Petty Ltd., Manila, Philippines (บริษัทประเมิณอสังหาริมทรัพย์)
- 2540 ที่ปรึกษา Chesterton Petty Ltd., Beijing, China (บริษัทประเมิณอสังหาริมทรัพย์)

## นายพรเทพ พิศาลงกูร

## ผู้อำนวยการ ฝ่ายพัฒนาโครงการ

อายุ

• 50 ปี

การศึกษา

• ปริญญาตรีสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

• ร้อยละ 0.27 (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2550)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

• - ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

• - ไม่มี -

## นายสมศักดิ์ รัตนวิระกุล

## ผู้อำนวยการ ฝ่ายการตลาด

อายุ

• 47 ปี

การศึกษา

• ปริญญาโทบริหารธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

• ร้อยละ 0.0003 (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2550)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

• - ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

• 2539 – 2547 ผู้จัดการฝ่ายวางแผนโครงการ บมจ. ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม (อสังหาริมทรัพย์)

## นายปธาน สมบูรณ์สิน

## ผู้อำนวยการ ฝ่ายการลงทุน

อายุ

- 38 ปี

การศึกษา

- ปริญญาโทบริหารธุรกิจ Southern Illinois University at Carbondale
- ประกาศนียบัตรสถาบันกรรมการบริษัทไทย สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

- ร้อยละ 0.01 (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2550)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

- - ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจบริษัท

- - ไม่มี -

## นางสาวศิริพร สมบัติวัฒนา

## ผู้อำนวยการ ฝ่ายธุรการ

อายุ

- 44 ปี

การศึกษา

- ปริญญาตรีบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

- ร้อยละ 0.23 (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2550)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

- - ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจบริษัท

- - ไม่มี -

## นางสาวลลิตพันธุ์ พิริยะพันธุ์

## ผู้อำนวยการ ฝ่ายการเงิน และเลขานุการบริษัท

อายุ

- 40 ปี

การศึกษา

- ปริญญาโทเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

- ร้อยละ 0.04 (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2550)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

- - ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

- - ไม่มี -

## นายคมกฤษณ์ เลาวกุล

## ผู้อำนวยการ ฝ่ายบัญชี

อายุ

- 32 ปี

การศึกษา

- ปริญญาโทคอมพิวเตอร์เทคโนโลยีสารสนเทศ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

- - ไม่มี - (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2550)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

- - ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

- - ไม่มี -

## 2. การดำรงตำแหน่งผู้บริหารในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง

| รายชื่อบริษัท                  | บริษัท | บริษัทย่อย                                  |                                    | บริษัทร่วม                                     | บริษัทที่เกี่ยวข้อง             |                       |
|--------------------------------|--------|---------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| รายชื่อ                        |        | บจก.อีโค<br>อินดัสเทรียล<br>เซอร์วิส<br>เชส | บจก. ไท<br>คอน โลจิสติกส์<br>พาร์ค | กองทุน<br>รวม<br>อสังหาริมทรัพย์<br>ไทย<br>คอน | กลุ่มสวน<br>อุตสาหกรรม<br>โรจนะ | กลุ่มซีดี<br>เรียลตี้ |
| 1. นายชาติ โสภณพนิช            | X, //  |                                             |                                    |                                                |                                 | X, //                 |
| 2. นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เรนท์ | /      |                                             |                                    |                                                |                                 |                       |
| 3. นายดิเรก วินิชบุตร          | /      | /                                           |                                    |                                                | X, //                           |                       |
| 4. นายจิระพงษ์ วินิชบุตร       | /, //  |                                             | /                                  |                                                | /, //                           |                       |
| 5. นายไฉ เชง ควน               | /, //  | /                                           | /                                  |                                                |                                 |                       |
| 6. นายวีรพันธ์ พูลเกษ          | /, //  | /                                           | /                                  |                                                |                                 |                       |
| 7. นายพจน์ วิเทศยนตรกิจ        | /      |                                             |                                    |                                                |                                 |                       |
| 8. นายตรีชวัญ บุญนาค           | /      |                                             |                                    |                                                |                                 |                       |
| 9. นายชัชวาลย์ เจียรนนท์       | /      |                                             |                                    |                                                |                                 |                       |
| 10. นายสมศักดิ์ ไชยพร          | //     |                                             |                                    |                                                |                                 |                       |

หมายเหตุ : / = กรรมการ X = ประธานกรรมการ // = กรรมการบริหาร

## เอกสารแนบ 2 : รายชื่อกรรมการของบริษัทย่อย

| ชื่อ                    | บจก. อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส | บจก. ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค |
|-------------------------|------------------------------------|------------------------------|
| 1. นายไฉ่ เสง ควน       | /                                  | /                            |
| 2. นายติเรก วินชบุตร    | /                                  | -                            |
| 3. นายจิระพงษ์ วินชบุตร | -                                  | /                            |
| 4. นายวีรพันธ์ พูลเกษ   | /                                  | /                            |
| 5. นายมานพ เจริญขจรกุล  | -                                  | /                            |

หมายเหตุ :        / = กรรมการ        X = ประธานกรรมการ        // = กรรมการบริหาร

เอกสารแนบ 3 : อื่นๆ

- ว่าง -