

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1)

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน)

TICON INDUSTRIAL CONNECTION PUBLIC COMPANY LIMITED

สารบัญ

	หน้า
ส่วนที่ 1	
บริษัทที่ออกหลักทรัพย์	1
1. ข้อมูลทั่วไป	2
2. ปัจจัยความเสี่ยง	4
3. ลักษณะการประกอบธุรกิจ	7
4. การประกอบธุรกิจของแต่ละสายผลิตภัณฑ์	12
5. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ	24
6. ข้อพิพาททางกฎหมาย	28
7. โครงสร้างเงินทุน	29
8. การจัดการ	33
9. การควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายใน	47
10. รายการระหว่างกัน	48
11. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	49
12. ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง	64
ส่วนที่ 2	
การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	65

เอกสารแนบ

เอกสารแนบ 1	รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท
เอกสารแนบ 2	รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

ส่วนที่ 1

บริษัทที่ออกหลักทรัพย์

ข้อมูลทั่วไป

บริษัท

ชื่อ	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน)
ประเภทธุรกิจ	ก่อสร้างโรงงานมาตรฐานเพื่อวัตถุประสงค์ในการให้เช่า
เลขทะเบียนบริษัท	0107544000051 (บมจ. 666)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ห้อง 1308 ชั้น 13/1 อาคารสาทรซิตี้ทาวเวอร์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ (662) 679-6565 โทรสาร (662) 287-3153
เว็บไซต์	www.ticon.co.th
อีเมล	ticon@ticon.co.th
ทุนจดทะเบียน	1,037,252,920 บาท (ณ วันที่ 6 มกราคม 2554)
ทุนชำระแล้ว	699,697,720 บาท (ณ วันที่ 6 มกราคม 2554)
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 โทรศัพท์ (662) 679-6565 โทรสาร (662) 287-3153
ทุนจดทะเบียน	50,000,000 บาท (ณ วันที่ 6 มกราคม 2554)
ทุนชำระแล้ว	50,000,000 บาท (ณ วันที่ 6 มกราคม 2554)
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาทต่อหุ้น

บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด

ประเภทธุรกิจ	พัฒนาล้างสินค้าเพื่อวัตถุประสงค์ในการให้เช่า
ผู้ถือหุ้น	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 99.99
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ห้อง 1308 ชั้น 13/1 อาคารสาทรซิตี้ทาวเวอร์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ (662) 679-6565 โทรสาร (662) 287-3153
เว็บไซต์	www.ticonlogistics.com
อีเมล	logistics@ticon.co.th
ทุนจดทะเบียน	2,500,000,000 บาท (ณ วันที่ 6 มกราคม 2554)
ทุนชำระแล้ว	2,500,000,000 บาท (ณ วันที่ 6 มกราคม 2554)
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาทต่อหุ้น

Shanghai TICON Investment Management Company Limited

ประเภทธุรกิจ	บริหารการลงทุน
ผู้ถือหุ้น	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 100
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	Rm. A512, Building 4, No.3288, Jinhai Road, Pudong New Area, Shanghai, China
ทุนจดทะเบียน	2,000,000 ดอลลาร์ สรอ. (ณ วันที่ 6 มกราคม 2554)
ทุนชำระแล้ว	400,000 ดอลลาร์ สรอ. (ณ วันที่ 6 มกราคม 2554)

ผู้เกี่ยวข้องอื่น ๆ

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	นางสาวรุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3516 บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด ชั้น 33 อาคารเลอริชดา เลขที่ 193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก กรุงเทพฯ 10110 โทรศัพท์ (662) 264-0777 โทรสาร (662) 264-0789
-------------	--

ปัจจัยความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจ

เนื่องจากธุรกิจหลักของบริษัท คือ การสร้างโรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่า โดยที่สัญญาเช่าส่วนใหญ่จะมีอายุ 3 ปี (โดยมีทางเลือกในการต่ออายุสัญญาได้) บริษัทจึงอาจได้รับผลกระทบจากการที่ลูกค้าไม่ต่อสัญญา

วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมีจำนวนโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าทั้งหมดกว่า 140 อาคาร ในทำเลที่ตั้งต่าง ๆ ซึ่งผู้เช่าเป็นผู้ประกอบการในธุรกิจที่หลากหลาย จึงถือว่าเป็นการกระจายความเสี่ยงของผู้เช่า อีกทั้งเนื่องจากผู้เช่าโรงงานต้องมีการลงทุนติดตั้งเครื่องจักรขอใบอนุญาตส่งเสริมจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน และมีการจ้างแรงงานมีฝีมือในพื้นที่ ผู้เช่าโรงงานส่วนใหญ่จึงมีแนวโน้มที่จะต่ออายุสัญญาเช่ามากกว่ายกเลิกสัญญา ส่วนผู้เช่าคลังสินค้าแม้จะมีการลงทุนติดตั้งอุปกรณ์น้อยกว่าโรงงานและมีการจ้างคนงานน้อยกว่า แต่เนื่องจากผู้เช่าคลังสินค้าเลือกเช่าคลังสินค้าโดยตัดสินใจจากคุณภาพและทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมกับธุรกิจของผู้เช่าเป็นหลัก ผู้เช่าคลังสินค้าส่วนใหญ่จึงมีแนวโน้มที่จะต่อสัญญาเช่าเช่นกัน

2. ความเสี่ยงจากการแข่งขันของผู้ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในปัจจุบันผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์มีการสร้างโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าและจำหน่ายเช่นเดียวกับบริษัท อย่างไรก็ตาม ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เหล่านั้นสร้างโรงงานให้เช่าในนิคมอุตสาหกรรมของตนเองเท่านั้น ในขณะที่บริษัทสร้างโรงงานเพื่อให้เช่าในทำเลที่ตั้งที่หลากหลายถึง 12 ทำเล อีกทั้งการที่บริษัทมีทีมงานก่อสร้างเป็นของบริษัทเอง และมีประสบการณ์ยาวนานในธุรกิจ ทำให้บริษัทสามารถตอบสนองความต้องการต่าง ๆ ของลูกค้า รวมทั้งสามารถให้บริการหลังการขายได้อย่างรวดเร็ว นอกจากนี้ ยังมีความได้เปรียบจากการประหยัดต่อขนาด (Economies of scale) อีกด้วย

3. ความเสี่ยงจาก Dilution Effect จากการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W3

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2552 บริษัทได้มีการออกใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W3 จำนวน 219,353,636 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท โดยมีอัตราแปลงสภาพ 1 ใบสำคัญแสดงสิทธิต่อ 1.01583 หุ้นสามัญ ที่ราคาหุ้นละ 19.688 บาท ซึ่ง ณ วันที่ 6 มกราคม 2554 ยังคงเหลือใบสำคัญแสดงสิทธิที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิจำนวนทั้งสิ้น 219,349,803 หน่วย

ในการนี้หากผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิทำการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทเพิ่มจำนวน ผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทอาจได้รับผลกระทบจาก Dilution Effect ทั้งในเรื่องของราคาหุ้นในตลาดที่อาจปรับตัวลดลง และสัดส่วนการถือหุ้นที่ลดลง ดังต่อไปนี้

ก่อนการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิเพิ่มจำนวน (6 มกราคม 2554)

จำนวนหุ้นสามัญที่เรียกชำระแล้ว	699,697,720	หุ้น
สัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นก่อนการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ	100	%

หลังการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิเพิ่มจำนวน (TICON-W3)

จำนวนหุ้นสามัญที่เรียกชำระแล้ว	922,519,830	หุ้น
สัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นภายหลังการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ	75.85	%
สัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นที่ลดลง	24.15	%

4. ความเสี่ยงจาก Dilution Effect จากการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W4

ในเดือนพฤษภาคม 2552 บริษัทได้มีการออกใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W4 จำนวน 109,677,073 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท โดยมีอัตราแปลงสภาพ 1 ใบสำคัญแสดงสิทธิต่อ 1.01164 หุ้นสามัญ ที่ราคาหุ้นละ 7.908 บาท ซึ่ง ณ วันที่ 6 มกราคม 2554 ยังคงเหลือใบสำคัญแสดงสิทธิที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิจำนวนทั้งสิ้น 80,298,522 หน่วย

ในการนี้หากผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิส่วนที่เหลือได้ทำการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทเต็มจำนวน ผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทอาจได้รับผลกระทบจาก Dilution Effect ทั้งในเรื่องของราคาหุ้นในตลาดที่อาจปรับตัวลดลง และสัดส่วนการถือหุ้นที่ลดลง ดังต่อไปนี้

ก่อนการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิเต็มจำนวน (6 มกราคม 2554)

จำนวนหุ้นสามัญที่เรียกชำระแล้ว	699,697,720	หุ้น
สัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นก่อนการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ	100	%

หลังการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิเต็มจำนวน (TICON-W4)

จำนวนหุ้นสามัญที่เรียกชำระแล้ว	780,930,916	หุ้น
สัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นภายหลังการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ	89.60	%
สัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นที่ลดลง	10.40	%

5. ความเสี่ยงจาก Dilution Effect จากการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W5

ในเดือนพฤษภาคม 2552 บริษัทได้มีการออกใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W5 จำนวน 32,883,000 หน่วย ให้แก่กรรมการและพนักงานที่ได้รับคัดเลือกของบริษัท (อัตราแปลงสภาพ 1 ใบสำคัญแสดงสิทธิต่อ 1.01164 หุ้นสามัญ ที่ราคาหุ้นละ 7.908 บาท) โดยใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวสามารถใช้สิทธิครั้งแรกได้ในวันที่ 29 มิถุนายน 2555

ในการนี้หากผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิได้ทำการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทเต็มจำนวน ผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทอาจได้รับผลกระทบจาก Dilution Effect ทั้งในเรื่องของราคาหุ้นในตลาดที่อาจปรับตัวลดลง และสัดส่วนการถือหุ้นที่ลดลง ดังต่อไปนี้

ก่อนการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิเต็มจำนวน (6 มกราคม 2554)

จำนวนหุ้นสามัญที่เรียกชำระแล้ว	699,697,720	หุ้น
สัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นก่อนการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ	100	%

หลังการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิเต็มจำนวน (TICON-W5)

จำนวนหุ้นสามัญที่เรียกชำระแล้ว	732,963,478	หุ้น
สัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นภายหลังการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ	95.46	%
สัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นที่ลดลง	4.54	%

6. ความเสี่ยงจากการปรับราคาการใช้สิทธิและอัตราการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W3, TICON-W4 และ TICON-W5

การปรับราคาการใช้สิทธิและอัตราการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W3, TICON-W4 และ TICON-W5 ตามเงื่อนไขการปรับสิทธิที่ระบุในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหลักทรัพย์ของบริษัท ในกรณีที่บริษัทมีการเสนอขายหลักทรัพย์ออกใหม่ที่ใช้สิทธิในการซื้อหรือแปลงสภาพเพื่อซื้อหุ้นสามัญต่อผู้ถือหุ้นเดิมและ/หรือต่อประชาชนทั่วไปในอนาคต วิธีการปรับสิทธิดังกล่าวอาจไม่สามารถชดเชยสิทธิประโยชน์ของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิได้อย่างครบถ้วน เนื่องจากสูตรการคำนวณการปรับสิทธิคำนึงถึงเพียงราคาหลักทรัพย์แปลงสภาพที่ออกใหม่ ณ วันปรับสิทธิเท่านั้น มิได้คำนึงถึงมูลค่าตามเวลาของหลักทรัพย์แปลงสภาพแต่อย่างใด

7. ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่า

ณ 31 ธันวาคม 2553 ลูกค้าที่เช่าโรงงานของบริษัทร้อยละ 54 เป็นผู้ประกอบการจากประเทศญี่ปุ่น และร้อยละ 52 เป็นผู้ผลิตชิ้นส่วนในอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์และเครื่องใช้ไฟฟ้า ดังนั้น หากมีการลดลงของการลงทุนในอุตสาหกรรมดังกล่าว และมีการลดลงของการลงทุนจากประเทศญี่ปุ่น อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของบริษัท

อย่างไรก็ตาม บริษัทคาดว่าผลกระทบดังกล่าวจะมีไม่มากนัก เนื่องจากลูกค้าของบริษัทในกลุ่มอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์/เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ที่หลากหลายซึ่งรวมถึงเครื่องใช้ไฟฟ้า ซึ่งส่วนใหญ่เป็นอุตสาหกรรมที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน ตัวอย่างเช่น อุตสาหกรรมผลิต Hard Disk Drive อุตสาหกรรมผลิตชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ในรถยนต์ อุตสาหกรรมรับจ้างผลิตชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ทั่วไป (Electronic Manufacturing Services) อุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้าต่าง ๆ เป็นต้น

สำหรับการลงทุนจากประเทศญี่ปุ่นนั้น ผู้ประกอบการจากประเทศญี่ปุ่นเป็นผู้ลงทุนอันดับหนึ่งในประเทศไทย จึงเป็นเหตุให้บริษัทซึ่งมีส่วนแบ่งการตลาดของโรงงานให้เช่าสูงที่สุดในประเทศมีลูกค้าเช่าโรงงานจากประเทศญี่ปุ่นมากเป็นไปตามสัดส่วน บริษัทมีความเห็นว่าเป็นภูมิภาคเอเชีย ประเทศไทยยังคงเป็นประเทศในลำดับต้น ๆ ที่นักลงทุนมีความสนใจเข้ามาลงทุนจากความได้เปรียบในด้านต้นทุนการผลิตโดยรวม ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่าที่มาจากประเทศญี่ปุ่นจึงเป็นความเสี่ยงที่รับได้

นอกจากนั้น จากการที่โรงงานของบริษัทมีรูปแบบมาตรฐานจึงสามารถรองรับความต้องการของผู้ประกอบการจากทุก ๆ อุตสาหกรรม

8. ความเสี่ยงจากการไม่มีผู้เช่าโรงงาน/คลังสินค้าที่อยู่ในแผนการก่อสร้างในปัจจุบัน

ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2553 บริษัทมีโรงงาน 68 โรง และคลังสินค้า 35 หลัง ที่อยู่ในแผนการก่อสร้าง โดยบริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการไม่มีผู้เช่าโรงงาน/คลังสินค้าที่จะสร้างแล้วเสร็จตามแผนการก่อสร้างในปัจจุบัน อันจะส่งผลให้บริษัทมีภาระต้นทุนการก่อสร้างในช่วงเวลาดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม บริษัทเชื่อว่าจะสามารถควบคุมความเสี่ยงดังกล่าวได้ เนื่องจากบริษัทได้มีนโยบายในการสร้างโรงงาน/คลังสินค้าเพื่อปล่อยทิ้งไว้ให้ว่างจำนวนมาก กล่าวอีกนัยหนึ่งก็คือ บริษัทจะสร้างโรงงาน/คลังสินค้าเตรียมไว้พร้อมให้เช่าในแต่ละทำเลโดยเฉลี่ยประมาณ 3-4 โรง และจะชะลอการก่อสร้างหากมีโรงงาน/คลังสินค้าที่สร้างเสร็จพร้อมให้เช่ามากกว่าจำนวนที่ต้องการ ทั้งนี้ การที่บริษัทมีทีมงานก่อสร้างของตนเอง ทำให้การบริหารการก่อสร้างทำได้อย่างมีประสิทธิภาพ และมีความยืดหยุ่นในการเร่ง/ชะลอ/หยุดการก่อสร้าง หรือโยกย้ายคนงานไปก่อสร้างในทำเลที่มีความต้องการเช่าโรงงาน/คลังสินค้าได้โดยง่าย

9. ความเสี่ยงในการถูกคัดค้านจากกองทุนเพื่อการร่วมลงทุนซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายหนึ่งของบริษัทในเรื่องของการออกหลักทรัพย์ใหม่แบบคิดมูลค่า

บริษัทอาจมีความเสี่ยงในการถูกคัดค้านจากกองทุนเพื่อการร่วมลงทุนหากบริษัทต้องการออกหลักทรัพย์ใหม่เสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสิทธิ แบบคิดมูลค่า ทั้งนี้ตามข้อตกลงของผู้ถือหุ้น (รายละเอียดตามข้อ 3. “ข้อตกลงของผู้ถือหุ้น” ภายใต้หัวข้อโครงสร้างเงินทุน) ซึ่งระบุว่าหากกองทุนเพื่อการร่วมลงทุนคัดค้านข้อเสนอของบริษัทในการออกหลักทรัพย์ใด ๆ ที่ให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นซื้อหลักทรัพย์นั้นตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) นายซาลี โสภณพนิช นายดิเรก วินิชบุตร และนายไฉ ช่าง ควน จะคัดค้านข้อเสนอดังกล่าว รวมทั้งจะพยายามอย่างดีที่สุดเพื่อให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ อันได้แก่ บริษัท ชิตี วิลล่า จำกัด กองทุนรวมสารชิตีทาวเวอร์ บริษัท ริเวอร์ไซด์ การ์เด็น มารีน่า จำกัด และบริษัท ส่วนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) คัดค้านข้อเสนอดังกล่าวด้วย

อย่างไรก็ตาม บริษัทเชื่อว่าหากบริษัทมีการออกหลักทรัพย์ดังกล่าวข้างต้น บริษัทน่าจะได้รับการสนับสนุนจากกองทุนเพื่อการร่วมลงทุน ทั้งนี้ เนื่องจากการพิจารณาออกหลักทรัพย์ใหม่ในแต่ละครั้งจะดำเนินการโดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ โดยที่ผ่านมากองทุนเพื่อการร่วมลงทุนได้ให้การสนับสนุนนโยบายของบริษัทเป็นอย่างดีเสมอมา

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

1. ประวัติความเป็นมา

บริษัทจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทและเริ่มดำเนินธุรกิจในปี 2533 ด้วยทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท ในชื่อ “บริษัท ไทย คอนเนคชั่น จำกัด” โดยกลุ่มผู้ก่อตั้ง คือ กลุ่มซีทีเรียลตี้ และกลุ่ม H&Q Asia Pacific โดยในเวลาต่อมาบริษัทได้เปลี่ยนชื่อเป็น “บริษัท ไทย อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด” และ “บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน)” ตามลำดับ ปัจจุบันกลุ่มซีทีเรียลตี้ บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) นายไฉ่ เสง ควน และกองทุนเพื่อการร่วมลงทุน เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้กำหนดทิศทางหลักของบริษัท ในปี 2548 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย ในชื่อ “บริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด” โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาคลังสินค้าเพื่อให้เช่า

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา มีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญเกี่ยวกับบริษัท ดังนี้

- ในเดือนพฤษภาคม 2551 บริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัดได้รับการอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ให้จัดตั้งเป็นเขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ (Logistics Park) แห่งที่สองบนถนนพหลโยธิน กม.55-56 และได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษี
- ในเดือนธันวาคม 2551 บริษัทได้โอนขายโรงงาน 38 โรงงาน และคลังสินค้า 8 หลัง รวมมูลค่า 2,158 ล้านบาท ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน
- ในเดือนกุมภาพันธ์ 2552 บริษัทได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม จำนวนรวม 219.35 ล้านหน่วย
- ในเดือนพฤษภาคม 2552 บริษัทได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมอีก จำนวนรวม 109.68 ล้านหน่วย ออกใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่กรรมการและพนักงานจำนวนรวม 32.883 ล้านหน่วย และบริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 1,037.25 ล้านบาท
- ในเดือนธันวาคม 2552 บริษัทได้โอนขายคลังสินค้า 15 หลัง รวมมูลค่า 1,530 ล้านบาทให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์ค โลจิสติกส์ โดยบริษัทเข้าลงทุนในกองทุนดังกล่าวร้อยละ 20.00 ของเงินทุนของกองทุน และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทุนดังกล่าว
- ในเดือนกรกฎาคม 2553 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย ชื่อบริษัท Shanghai TICON Investment Management Co., Ltd. เพื่อรองรับการขยายธุรกิจในประเทศจีน
- ในเดือนสิงหาคม 2553 บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดอันดับความน่าเชื่อถือของบริษัท ในระดับ “A” Stable และปรับอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้ของบริษัทเป็นระดับ “A” Stable
- ในเดือนตุลาคม 2553 บริษัทได้โอนขายโรงงาน 35 โรงงาน รวมมูลค่า 1,707 ล้านบาทให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน

การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ

นับตั้งแต่ช่วงปลายปี 2552 เป็นต้นมา เศรษฐกิจโลกเริ่มมีการฟื้นตัวขึ้น ผู้ประกอบการมีการขยายการผลิตเพื่อตอบสนองความต้องการสินค้าและบริการที่เพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้มีความต้องการใช้พื้นที่โรงงาน/คลังสินค้าเพิ่มขึ้น แม้ว่าในช่วงครึ่งแรกของปี 2553 จะมีความไม่สงบทางการเมืองภายในประเทศซึ่งทำให้นักลงทุนมีการชะลอการตัดสินใจลงทุนแต่ก็เป็นเพียงระยะสั้นเท่านั้น

บริษัทสามารถให้เช่าพื้นที่โรงงาน/คลังสินค้าได้เพิ่มขึ้นสุทธิกว่า 4 เท่าในปี 2553 เมื่อเทียบกับปี 2552 และมีอัตราการเช่าเพิ่มขึ้นมาอยู่ในระดับร้อยละ 80 ซึ่งเป็นผลมาจากความต้องการเช่าที่เพิ่มมากขึ้น ในขณะที่การยกเลิกสัญญามีน้อยลงอย่างเห็นได้ชัด

บริษัทมีการลงทุนซื้อที่ดินและพัฒนาอาคารโรงงาน/คลังสินค้าเพิ่มขึ้น เพื่อตอบสนองความต้องการที่มีมากขึ้น โดยเงินทุนส่วนหนึ่งยังคงมาจากการขายโรงงาน/คลังสินค้าให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (TICON Property Fund - TFUND และ TPARK Logistics Property Fund - TLOGIS) ทั้งนี้ การขายโรงงาน/คลังสินค้าให้แก่ TFUND และ TLOGIS ทำให้กองทุนทั้งสองมีขนาดใหญ่ขึ้น บริษัทจึงได้รับเงินปันผลซึ่งปลอดภาษี และบริหารจัดการสินทรัพย์ให้แก่กองทุนดังกล่าวเพิ่มมากขึ้นด้วย

ในช่วงกลางปี 2553 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งหนึ่งในประเทศจีน ชื่อ Shanghai TICON Investment Management Co., Ltd. เพื่อรองรับโอกาสการลงทุนในประเทศจีน โดยในขณะนี้อยู่ระหว่างศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนดังกล่าว

2. ภาพรวมของธุรกิจ

บริษัทประกอบธุรกิจเป็นผู้ก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมมาตรฐานและคลังสินค้าให้เช่า ในนิคมอุตสาหกรรม ส่วนอุตสาหกรรม เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม และท่าเรือที่มีศักยภาพในประเทศไทย โดยโรงงานของบริษัทตั้งอยู่ในนิคม/สวน/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม ดังต่อไปนี้

ที่ตั้ง	จังหวัด	เขตส่งเสริมการลงทุน
นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	พระนครศรีอยุธยา	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2
นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	พระนครศรีอยุธยา	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ - ออยุธยา	พระนครศรีอยุธยา	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร	ชลบุรี	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2
นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง	ชลบุรี	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 3*
นิคมอุตสาหกรรมชลบุรี (บ่อวิน)	ชลบุรี	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง	ชลบุรี	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้	ระยอง	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 3*
นิคมอุตสาหกรรมบางปู	สมุทรปราการ	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 1
เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร	ปทุมธานี	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 1
นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง	กรุงเทพมหานคร	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 1
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ - ระยอง	ระยอง	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 3*

* ในกรณีที่นักลงทุนยื่นขออนุญาตจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2553 จนถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2557 โดยหลังจากนั้นจะถือว่าอยู่ในเขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2

คลังสินค้าของบริษัทตั้งอยู่ในพื้นที่ดังต่อไปนี้

ที่ตั้ง	จังหวัด	เขตส่งเสริมการลงทุน
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทยคอน-บางนา	ฉะเชิงเทรา	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 1
ศูนย์คลังสินค้าแหลมฉบัง	ชลบุรี	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทยคอน-วังน้อย	พระนครศรีอยุธยา	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-อยุธยา	พระนครศรีอยุธยา	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร	ชลบุรี	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทยคอน-ลาดกระบัง	กรุงเทพมหานคร	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 1
ศูนย์คลังสินค้าอีสเทิร์นซีบอร์ด	ระยอง	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 3*

* ในกรณีที่ดินลงทุนยื่นขออนุญาตจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2553 จนถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2557 โดยหลังจากนั้นจะถือว่าอยู่ในเขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2

บริษัทมีบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสส์ จำกัด บริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด และ Shanghai TICON Investment Management Company Limited โดยบริษัทและบริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสส์ จำกัด เป็นผู้จัดสร้างโรงงานให้เช่า ส่วนคลังสินค้าให้เช่าดำเนินการโดยบริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด สำหรับ Shanghai TICON Investment Management Company Limited จัดตั้งขึ้นเพื่อรองรับการขยายธุรกิจในประเทศจีน ทั้งนี้ รายละเอียดของ**บริษัทย่อย**มีดังต่อไปนี้

1. **บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสส์ จำกัด (Eco Industrial Services Company Limited: EISCO)** ถือหุ้นโดยบริษัท ร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน โดย EISCO ดำเนินธุรกิจเช่นเดียวกับบริษัท และถูกจัดตั้งขึ้นเพื่อขอรับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนในโครงการก่อสร้างโรงงานมาตรฐานในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ซึ่งเป็นโครงการที่มีรูปแบบเช่นเดียวกับโครงการของบริษัท โดยเริ่มดำเนินการในเดือนเมษายน 2544 และได้รับอนุมัติให้ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเมื่อเดือนสิงหาคม 2544

ณ วันที่ 6 มกราคม 2554 EISCO มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 50 ล้านบาท โดยในปี 2546 EISCO ได้รับการรับรองคุณภาพมาตรฐาน ISO 9001 : 2000

2. **บริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด (TICON Logistics Park Company Limited: TPARK)** ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน TPARK จัดตั้งขึ้นในเดือนสิงหาคม 2548 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาคลังสินค้าให้เช่า โดย TPARK ได้รับการส่งเสริมการลงทุนในการพัฒนาเขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทยคอน-บางนา เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทยคอน-วังน้อย และการพัฒนาคลังสินค้าจำนวนหนึ่งในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ-อยุธยา

ณ วันที่ 6 มกราคม 2554 TPARK มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 2,500 ล้านบาท โดยในปี 2552 TPARK ได้รับการรับรองคุณภาพมาตรฐาน ISO 9001 : 2008

3. **Shanghai TICON Investment Management Company Limited** ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน จัดตั้งขึ้นในประเทศจีนในเดือนกรกฎาคม 2553 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายธุรกิจในประเทศจีน ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการรวบรวมข้อมูลและศึกษาความเป็นไปได้สำหรับการลงทุน บริษัทดังกล่าวมีทุนจดทะเบียน 2 ล้านดอลลาร์สหรัฐ และมีทุนชำระแล้ว 0.4 ล้านดอลลาร์สหรัฐ

นอกจากบริษัทย่อยดังกล่าวข้างต้นแล้ว บริษัทยังมีการลงทุนใน**บริษัทร่วม** ได้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

- **กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน (TICON Property Fund : TFUND)**

TFUND จัดตั้งขึ้นในเดือนเมษายน 2548 เพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับกิจการอุตสาหกรรม (Industrial Properties) โดยอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่จำเป็นต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ TICON หรือ TPARK เป็นเจ้าของ TFUND เป็นกองทุนที่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด เป็นผู้จัดการกองทุน

ปัจจุบัน TFUND มีจำนวนเงินทุน 9,487 ล้านบาท TFUND มีการระดมทุนครั้งแรกในปี 2548 และได้ทำการเพิ่มทุนอีก 4 ครั้ง ในปี 2549-2551 และ 2553 เพื่อซื้อโรงงานและคลังสินค้าจาก TICON และ TPARK ซึ่งปัจจุบันมีจำนวนรวม 201 โรงงาน (พื้นที่รวม 463,760 ตารางเมตร) และคลังสินค้า 8 หลัง (พื้นที่รวม 19,600 ตารางเมตร) ตามลำดับ ทั้งนี้ TICON และ TPARK มิได้มีข้อผูกพันในการซื้อโรงงานและคลังสินค้าคืนจาก TFUND

TICON และ TPARK ได้รับการว่าจ้างให้เป็นผู้บริหารโรงงานและคลังสินค้าที่ขายให้แก่ TFUND และได้รับค่าจ้างบริหารคิดเป็นประมาณร้อยละ 0.92 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของ TFUND ต่อปี

TFUND มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง ในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิของกองทุน ซึ่งกำไรสุทธิของกองทุนดังกล่าวเป็นกำไรที่ได้รับการยกเว้นภาษี ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 TFUND มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 10.8743 บาทต่อหน่วย

ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2553 บริษัทมีการลงทุนใน TFUND คิดเป็นร้อยละ 28.02 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่ออกทั้งหมด

- **กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์ (TPARK Logistics Property Fund : TLOGIS)**

TLOGIS จัดตั้งขึ้นในเดือนพฤศจิกายน 2552 เพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมอุตสาหกรรม โดยอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่จำเป็นต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ TICON หรือ TPARK เป็นเจ้าของ TLOGIS เป็นกองทุนที่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด เป็นผู้จัดการกองทุน

ปัจจุบัน TLOGIS มีจำนวนเงินทุน 1,533 ล้านบาท โดยการลงทุนครั้งแรกของ TLOGIS ในปี 2552 เป็นการลงทุนซื้อคลังสินค้าจาก TPARK จำนวนรวม 15 หลัง (พื้นที่รวม 70,731 ตารางเมตร) มูลค่ารวม 1,530 ล้านบาท โดยมี TICON เป็นผู้ค้ำประกันค่าเช่าให้แก่ TLOGIS เป็นจำนวนเงินเท่ากับปีละ 118.5 ล้านบาท เป็นระยะเวลา 7 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2553 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ทั้งนี้ TPARK มิได้มีข้อผูกพันในการซื้อคลังสินค้าคืนจาก TLOGIS

TICON ได้รับการว่าจ้างให้เป็นผู้บริหารคลังสินค้าที่ขายให้แก่ TLOGIS และได้รับค่าจ้างบริหารในรูปของส่วนแบ่งกำไร ซึ่งคิดเป็นประมาณร้อยละ 0.95 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของ TLOGIS ต่อปี

TLOGIS มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง ในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิของกองทุน ซึ่งกำไรสุทธิของกองทุนดังกล่าวเป็นกำไรที่ได้รับการยกเว้นภาษี ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 TLOGIS มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 10.4524 บาทต่อหน่วย

ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2553 บริษัทมีการลงทุนใน TLOGIS คิดเป็นร้อยละ 19.66 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่ออกทั้งหมด

การขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TFUND และ TLOGIS ถือเป็นช่องทางการระดมทุนของบริษัททางหนึ่ง เพื่อนำเงินที่ได้มาใช้จ่ายกิจการของบริษัท นอกเหนือจากแหล่งเงินทุนจากผลการดำเนินงานของบริษัท และแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน การพิจารณาขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TFUND หรือ TLOGIS นั้น บริษัทจะคำนึงถึงความเหมาะสมของปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในแต่ละช่วงเวลา โดยคำนึงถึง

ผลตอบแทนสูงสุดต่อผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ บริษัทมีแผนที่จะระดมเงินทุนผ่าน TFUND และ TLOGIS อย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะช่วยให้บริษัทมีทางเลือกในการบริหารโครงสร้างเงินทุนได้อย่างเหมาะสม

บริษัทมีเงินลงทุนใน**บริษัทที่เกี่ยวข้อง** คือ บริษัท บางกอกคลับ จำกัด เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 256,500 บาท คิดเป็นร้อยละ 0.11 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท บางกอกคลับ จำกัด เพื่อวัตถุประสงค์ในการให้บริการของบริษัทดังกล่าว

3. โครงสร้างรายได้

ปัจจุบันรายได้จากการขายโรงงาน/คลังสินค้ามีสัดส่วนสูงที่สุดเมื่อเทียบกับรายได้รวมของบริษัท เนื่องจากในแต่ละปีบริษัทมีการขายโรงงาน/คลังสินค้าให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมากเพื่อนำเงินที่ได้มาใช้ขยายธุรกิจของบริษัท อย่างไรก็ตาม รายได้ค่าเช่ารับและบริการยังคงเป็นรายได้หลักที่สำคัญของบริษัท เนื่องจากการให้เช่าโรงงาน/คลังสินค้าเป็นธุรกิจหลักของบริษัท

รายได้ทั้งสองประเภทคิดเป็นประมาณร้อยละ 80-90 ของรายได้รวมทั้งหมดของบริษัท บริษัทยังมีรายได้อื่น ๆ อีกหลายประเภท ซึ่งมีสัดส่วนเล็กน้อยแตกต่างกันไปในแต่ละปี ทั้งนี้ โปรดดูการวิเคราะห์โครงสร้างรายได้เพิ่มเติมในหัวข้อ “คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ”

โครงสร้างรายได้	2551		2552		2553	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	2,205.20	64.45	1,530.00	58.44	1,737.75	55.33
รายได้จากการเช่าและการบริการ	811.65	23.72	809.23	30.91	850.87	27.09
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้เช่า	58.67	1.71	-	-	157.18	5.00
รายได้ค่าบริการจัดการจากบริษัทร่วม	77.16	2.26	77.73	2.97	107.49	3.42
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสีย	86.57	2.53	158.67	6.06	168.59	5.37
กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	16.53	0.48	-	-	38.90	1.24
รายได้อื่น ๆ	165.68	4.84	42.53	1.62	80.16	2.55
รวม	3,421.46	100.00	2,618.16	100.00	3,140.94	100.00

4. วิสัยทัศน์

วิสัยทัศน์ของบริษัท คือ การเป็นบริษัทชั้นนำในการพัฒนาและให้บริการเช่าโรงงานและคลังสินค้าที่มีคุณภาพและได้มาตรฐานสากล โดยคำนึงถึงสังคมและสภาพแวดล้อมเป็นสำคัญ และให้ผลตอบแทนที่ดีที่สุดแก่ผู้ลงทุน

5. เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ

เป้าหมายการดำเนินธุรกิจของบริษัท คือ การรักษาตำแหน่งการเป็นผู้นำด้านการก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมมาตรฐานและอาคารคลังสินค้าเพื่อให้เช่าที่มีคุณภาพระดับมาตรฐานสากลควบคู่ไปกับการให้บริการครบวงจร โดยคำนึงถึงความต้องการของลูกค้าเป็นสำคัญ และบริหารงานด้วยหลักธรรมาภิบาล เพื่อประโยชน์ของผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย

การประกอบธุรกิจของแต่ละสายผลิตภัณฑ์

1. ผลิตภัณฑ์และบริการ

1.1 ผลิตภัณฑ์

ก. โรงงานมาตรฐาน

บริษัทได้จัดสร้างโรงงานมาตรฐานที่มีคุณภาพระดับสากลเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ประกอบการที่เข้ามาตั้งฐานการผลิตในประเทศไทยโดยไม่ต้องการถือกรรมสิทธิ์ในโรงงาน เพื่อลดต้นทุนในการดำเนินการ และลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้น บริษัทได้เลือกสร้างโรงงานในทำเลที่ตั้งที่ดี และก่อสร้างโรงงานมาตรฐานที่มีรูปแบบเหมาะสมกับขั้นตอนการผลิตของผู้ประกอบการโดยทั่วไป นอกจากนี้ เนื่องจากกลุ่มผู้เช่าโรงงานของบริษัทกว่าร้อยละ 90 เป็นผู้ประกอบการชาวต่างชาติ บริษัทจึงได้เน้นการให้บริการให้ความช่วยเหลือในเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเริ่มต้นประกอบการผลิตในประเทศไทย

บริษัทเลือกทำเลที่ตั้งเพื่อการพัฒนาโรงงานโดยพิจารณาจากความต้องการของลูกค้าในปัจจุบันและที่คาดการณ์ไว้ในอนาคต นอกจากนั้น ยังพิจารณาถึงเขตส่งเสริมการลงทุนของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ความสะดวกในการเดินทางไปยังท่าเรือสนามบิน ระยะห่างจากกรุงเทพมหานคร ตลอดจนระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ได้มาตรฐานของที่ดินอุตสาหกรรมนั้น

บริษัทมีการพัฒนาโรงงานทั้งในเขตส่งออกและเขตทั่วไปตามความต้องการของลูกค้า ซึ่งจะแตกต่างกันในแต่ละทำเลที่ตั้ง ตัวอย่างเช่น ความต้องการโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังซึ่งอยู่ติดกับท่าเรือน้ำลึกที่สำคัญของประเทศไทยนั้น โดยส่วนใหญ่จะเป็นความต้องการโรงงานในเขตส่งออก

โรงงานของบริษัทมีลักษณะเป็นอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยเพื่อใช้เป็นสำนักงาน ซึ่งก่อสร้างในบริเวณพื้นที่ดินที่มีรั้วกันเป็นสัดส่วน พร้อมด้วยป้อมยาม พื้นที่จอดรถ และพื้นที่สำหรับขนถ่ายสินค้า ทั้งนี้ โรงงานที่บริษัทพัฒนาขึ้นมีรูปแบบเป็นมาตรฐาน แต่สามารถดัดแปลงให้เหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าได้ ขนาดของโรงงานมีตั้งแต่ 1,000 ถึง 6,000 ตารางเมตร ซึ่งโดยส่วนใหญ่มีขนาดประมาณ 2,000 ถึง 3,000 ตารางเมตร พื้นโรงงานสามารถรับน้ำหนักได้ตั้งแต่ 1 ถึง 3 ตันต่อตารางเมตร ตัวอาคารก่อสร้างโดยใช้โครงสร้างหลังคาเหล็กซึ่งไม่ต้องมีเสารองรับหลังคาโรงงาน ทำให้ได้พื้นที่ใช้สอยสูงสุด

นอกจากโรงงานมาตรฐานแล้ว บริษัทยังให้บริการสร้างโรงงานตามแบบที่ลูกค้าต้องการ ซึ่งโดยทั่วไปจะมีขนาดใหญ่กว่าโรงงานมาตรฐานของบริษัท

สัญญาเช่าระหว่างลูกค้ากับบริษัทเกือบทั้งหมดมีอายุสัญญา 3 ปี โดยเปิดโอกาสให้ลูกค้ามีทางเลือกในการต่อสัญญาเช่าได้ นอกจากนั้น บริษัทยังให้ทางเลือกแก่ลูกค้าในการเปลี่ยนไปเช่าโรงงานอื่นของบริษัทในทำเลที่ตั้งหรือขนาดที่แตกต่างไป ตลอดจนให้ทางเลือกแก่ลูกค้าในการซื้อโรงงาน

บริษัทกำหนดให้ลูกค้าชำระเงินมัดจำเป็นจำนวน 3 - 6 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการตามแต่ละตกลงกัน

ณ สิ้นปี 2551 2552 และ 2553 บริษัทมีโรงงานให้เช่าแก่ลูกค้า โรงงานที่มีสัญญาเช่าแล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดรับรู้รายได้ โรงงานว่างพร้อมให้เช่า และโรงงานที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ดังนี้

	สิ้นปี 2551		สิ้นปี 2552		สิ้นปี 2553	
	จำนวน โรงงาน	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน โรงงาน	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน โรงงาน	พื้นที่เช่า (ตรม.)
โรงงานให้เช่า	107	302,640	115	324,550	101	296,825
โรงงานที่มีสัญญาเช่าแต่ยังไม่ถึงกำหนดรับรู้รายได้	12	24,675	9	17,650	8	23,850
โรงงานว่างพร้อมให้เช่า	34	91,035	41	104,425	28	71,015
โรงงานที่อยู่ระหว่างการพัฒนา	25	65,250	10	27,700	11	25,000
โรงงานที่อยู่ในแผนการพัฒนา	57	127,925	61	141,875	68	164,950
รวม	235	611,525	236	616,200	216	581,640

ตารางข้างต้นแสดงข้อมูลของโรงงานภายหลังการขายโรงงานจำนวนหนึ่งซึ่งเกือบทั้งหมดมีผู้เช่าแล้วให้แก่ TFUND ทั้งนี้ ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีการขายโรงงานให้แก่ TFUND ดังนี้

	ปี 2551		ปี 2552		ปี 2553	
	จำนวน โรงงาน	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน โรงงาน	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน โรงงาน	พื้นที่เช่า (ตรม.)
โรงงานที่ขายให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	39	98,418	-	-	36	87,435

อัตราการเช่าโรงงานโดยเฉลี่ยของบริษัท (Occupancy rate) ในปี 2553 ที่ผ่านมามีเพิ่มขึ้นจากปี 2552 มาสู่ระดับปกติ คือ อยู่ในระดับเกินกว่าร้อยละ 80 (ดังแสดงในตารางข้างล่าง) เนื่องจากบริษัทสามารถให้เช่าโรงงานได้มากขึ้น รวมทั้งอัตราการยกเลิกสัญญาเช่าโรงงานลดลงจากจากปีที่ผ่านมาอย่างเห็นได้ชัด ซึ่งเป็นผลมาจากการฟื้นตัวของการลงทุนจากต่างประเทศในประเทศไทย โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ในอุตสาหกรรมยานยนต์

อัตราการเช่าโรงงานเฉลี่ย

	ปี 2551	ปี 2552	ปี 2553
อัตราการเช่าโรงงานเฉลี่ย (ร้อยละ)	81	73	81

ณ สิ้นปี 2553 ลูกค้าที่เช่าโรงงานของบริษัทเป็นผู้ผลิตชิ้นส่วนจากประเทศต่าง ๆ ในอุตสาหกรรมหลายประเภท ดังนี้

อุตสาหกรรม	ร้อยละ	ประเทศ	ร้อยละ
1. อิเล็กทรอนิกส์ และเครื่องใช้ไฟฟ้า	52.0	1. ญี่ปุ่น	53.8
2. ยานยนต์	17.9	2. ยุโรป	12.4
3. อาหาร	9.9	3. ไทย	10.6
4. ขนส่ง และคลังสินค้า	2.0	4. สิงคโปร์	8.5
5. เหล็ก	2.1	5. แคนาดา	7.7
6. อื่น ๆ (เช่น พลาสติก แพชั่น ฯลฯ)	16.1	6. อื่น ๆ (เช่น สหรัฐอเมริกา มาเลเซีย ฯลฯ)	7.0
รวม	100.0	รวม	100.0

หมายเหตุ : สัดส่วนข้างต้นคำนวณจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของบริษัทในเดือนธันวาคม ปี 2553

ข. คลังสินค้าคุณภาพสูง

บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เป็นผู้พัฒนาอาคารคลังสินค้าคุณภาพมาตรฐานสากล เพื่อให้เช่า

โลจิสติกส์นับเป็นกิจกรรมที่สำคัญในการกระจายวัตถุดิบ ชิ้นส่วนอุปกรณ์ สินค้าสำเร็จรูป และผลผลิตอื่น ๆ ผู้จัดการกระจายสินค้า ไม่ว่าจะเป็นตัวผู้ผลิตเอง หรือผู้ให้บริการโลจิสติกส์มักจะใช้เงินลงทุนไปในระบบจัดการที่เกี่ยวข้องกับโลจิสติกส์ จึงเลือกที่จะใช้บริการเช่าคลังสินค้าแทน ส่งผลให้เกิดความต้องการคลังสินค้าที่อยู่ในเขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ที่ทันสมัย ซึ่งบริษัทได้ตอบสนองความต้องการดังกล่าว

ปัจจุบันกิจกรรมด้านโลจิสติกส์ถือเป็นกิจกรรมที่ผู้ประกอบการให้ความสำคัญเป็นอย่างมาก อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการตลอดจนผู้ให้บริการด้านโลจิสติกส์ส่วนใหญ่จำเป็นต้องใช้เงินจำนวนมากสำหรับการลงทุนในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ ยานพาหนะ และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่สำคัญ รวมทั้งบุคลากรที่เกี่ยวข้อง บริษัทจึงเล็งเห็นโอกาสของการพัฒนาอาคารคลังสินค้าเพื่อให้ผู้ประกอบการเหล่านั้นเช่าแทนการลงทุนสร้างเพื่อเป็นเจ้าของตัวเอง

คลังสินค้าของบริษัทตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นยุทธศาสตร์ที่สำคัญ กล่าวคือ ศูนย์คลังสินค้าแหลมฉบังตั้งอยู่ใกล้กับท่าเรือแหลมฉบัง เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน-บางนาอยู่ระหว่างกรุงเทพฯ กับท่าเรือแหลมฉบัง และอยู่ใกล้กับท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิ เหมาะแก่การเป็นศูนย์กระจายสินค้าที่ดี ไม่ว่าจะเป็นทางขนส่งทางอากาศ การขนส่งทางบก และการขนส่งทางน้ำ เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน-วังน้อยเป็นทางเชื่อมที่ดีสำหรับการกระจายสินค้าระหว่างกรุงเทพฯ และภาคเหนือ/ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ทั้งนี้ ภายในเขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอนทั้ง 2 แห่งยังมีเขตปลอดอากรเพื่อให้บริการแก่ผู้ประกอบการที่มีการดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการนำเข้า/ส่งออกอีกด้วย นอกจากนี้บริษัทได้ขยายการพัฒนาโครงการไปในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ตามความต้องการของลูกค้าซึ่งเป็นผู้ผลิตที่ประกอบการอยู่ในสวนอุตสาหกรรมดังกล่าว และในปีที่ผ่านมาบริษัทได้ทำการซื้อที่ดินในทำเลอื่น ๆ เพิ่ม ได้แก่ ที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร, ที่ดินบริเวณนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง และที่ดินบริเวณนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าซึ่งเป็นผู้ผลิตที่อยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร, นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง และนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ดตามลำดับ และเพิ่มโอกาสในการขยายธุรกิจของบริษัท

คลังสินค้าของบริษัทสามารถรองรับการจัดการคลังสินค้าสมัยใหม่ การออกแบบตัวอาคารจะคำนึงถึงระยะทางของช่วงเสา การรับน้ำหนักของพื้นอาคาร ความสูงของอาคาร จำนวนประตูสำหรับขนถ่ายสินค้า และอุปกรณ์ช่วยปรับระดับพื้นให้มีความลาดชันที่เหมาะสมกับความสูงของรถขนส่งสินค้า

นอกจากคลังสินคารูปแบบมาตรฐานที่บริษัทได้พัฒนาขึ้นพร้อมให้เช่าเช่นเดียวกับโรงงานมาตรฐานแล้ว บริษัทยังมีการสร้างคลังสินค้าตามรูปแบบและในทำเลที่ลูกค้าต้องการ อีกทั้งมีบริการซื้อคลังสินค้าจากลูกค้าเพื่อให้เช่ากลับคืนอีกด้วย

สัญญาเช่าส่วนใหญ่มีอายุ 3 ปี โดยมีการเปิดโอกาสให้ลูกค้าต่อสัญญาได้ และบริษัทมีการกำหนดให้ลูกค้าชำระค่ามัดจำเป็นจำนวน 3-6 เดือนของค่าเช่า

ณ สิ้นปี 2551 2552 และ 2553 บริษัทมีคลังสินค้าให้เช่าแก่ลูกค้า คลังสินค้าที่มีสัญญาเช่าแล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดรับรู้รายได้ คลังสินค้าว่างพร้อมให้เช่า และคลังสินค้าที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ดังนี้

	สิ้นปี 2551		สิ้นปี 2552		สิ้นปี 2553	
	จำนวน คลังสินค้า	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน คลังสินค้า	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน คลังสินค้า	พื้นที่เช่า (ตรม.)
คลังสินค้าให้เช่า	16	80,246	15	61,580	27	103,370
คลังสินค้าที่มีสัญญาเช่าแต่ยังไม่ถึงกำหนดรับรู้อย่างได้	8	44,970	2	15,180	6	52,330
คลังสินค้าว่างพร้อมให้เช่า	7	27,580	12	50,540	13	64,904
คลังสินค้าที่อยู่ระหว่างการพัฒนา	22	79,895	17	50,118	11	27,550
คลังสินค้าที่อยู่ในแผนการพัฒนา	21	135,183	32	137,058	35	127,718
รวม	74	367,874	78	314,476	92	375,872

ตารางข้างต้นแสดงข้อมูลภายหลังการขายคลังสินค้าจำนวนหนึ่งซึ่งเกือบทั้งหมดมีผู้เช่าแล้วให้แก่ TFUND/TLOGIS โดยมีรายละเอียดของการขายในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ดังนี้

	ปี 2551		ปี 2552		ปี 2553	
	จำนวน คลังสินค้า	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน คลังสินค้า	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน คลังสินค้า	พื้นที่เช่า (ตรม.)
คลังสินค้าที่ขายให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	8	19,600	15	70,731	-	-

ในปี 2553 บริษัทให้เช่าคลังสินค้าได้เพิ่มขึ้นมากเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องจากการฟื้นตัวของการลงทุนดังกล่าวมาแล้ว อย่างไรก็ตาม อัตราการเช่าคลังสินค้าโดยเฉลี่ย (Occupancy rate) ในปี 2553 ลดลงจากปี 2552 เนื่องจากบริษัทมีการขายคลังสินค้าให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปลายปี 2552 ตามตารางข้างต้น อีกทั้งบริษัทมีการก่อสร้างอาคารคลังสินค้าเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับความต้องการที่มากขึ้น

อัตราการเช่าคลังสินค้าเฉลี่ย

	ปี 2551	ปี 2552	ปี 2553
อัตราการเช่าคลังสินค้าเฉลี่ย (ร้อยละ)	83	76	72

ณ สิ้นปี 2553 ลูกค้าที่เช่าคลังสินค้าของบริษัทเป็นผู้ประกอบการจากประเทศต่าง ๆ ในอุตสาหกรรมหลายประเภท ดังนี้

อุตสาหกรรม	ร้อยละ	ประเทศ	ร้อยละ
1. ยานยนต์	25.6	1. ญี่ปุ่น	22.3
2. อิเล็กทรอนิกส์ และเครื่องใช้ไฟฟ้า	23.6	2. ออสเตรเลีย	15.3
3. อุปกรณ์ บริโภค	14.6	3. ไทย	15.2
4. ค้าปลีก/ค้าส่ง	14.4	4. ฝรั่งเศส	14.6
5. อาหาร	11.8	5. เนเธอร์แลนด์	14.3
6. ผู้ให้บริการโลจิสติกส์	4.8	6. เยอรมนี	12.4
7. อื่นๆ	5.2	7. อื่นๆ (เช่น เกาหลี สหรัฐอเมริกา ฯลฯ)	5.9
รวม	100.0	รวม	100.0

หมายเหตุ : สัดส่วนข้างต้นคำนวณจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของบริษัทในเดือนธันวาคม ปี 2553

1.2 บริการ

บริการที่บริษัทเสนอให้ลูกค้า ได้แก่

➢ การดัดแปลงอาคารโรงงาน/คลังสินค้า

บริษัทมีทีมงานออกแบบ ก่อสร้าง ตลอดจนบริหารจัดการโครงการด้วยตนเอง ทำให้บริษัทสามารถให้ความช่วยเหลือลูกค้าในการออกแบบ และดัดแปลงอาคารโรงงาน/คลังสินค้าให้มีความเหมาะสมกับความต้องการเฉพาะของลูกค้าได้

➢ การจัดหาสาธารณูปโภค

บริษัทให้ความช่วยเหลือในการจัดหาระบบสาธารณูปโภคที่เพียงพอกับความต้องการของลูกค้า

➢ การขออนุญาตกับหน่วยงานราชการ

บริษัทให้ความช่วยเหลือลูกค้าเพื่อให้ได้รับใบอนุญาตที่จำเป็นต่อการเริ่มดำเนินการในเวลาอันรวดเร็ว เช่น ใบอนุญาตประกอบการ นอกจากนี้ บริษัทยังมีบริการให้ความช่วยเหลือลูกค้าในการขอและต่อใบอนุญาตทำงานในราชอาณาจักรสำหรับพนักงานของลูกค้า ซึ่งเป็นคนต่างด้าว

➢ บริการอื่น ๆ

นอกจากที่กล่าวข้างต้น บริษัทมีการให้ความช่วยเหลือแก่ลูกค้าในเรื่องต่าง ๆ ตามความต้องการเฉพาะของลูกค้าเท่าที่จะสามารถกระทำได้ เช่น การแนะนำผู้จำหน่ายสินค้า การแนะนำบุคลากรที่สำคัญให้แก่ลูกค้า

2. สิทธิและประโยชน์ที่บริษัทและบริษัทย่อยได้รับ

2.1 สิทธิและประโยชน์จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

ก. บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสেস จำกัด (บริษัทย่อย) ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนในเดือนพฤศจิกายน 2544 ในกิจการพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมเพื่อให้เช่าจำนวน 10 โรงงานในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ดังมีรายละเอียดที่สำคัญของสิทธิและประโยชน์ ดังนี้

1. ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมมีกำหนดเวลา 8 ปี นับตั้งแต่วันเริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการนั้น (จากวันที่ 20 ธันวาคม 2544 ถึงวันที่ 19 ธันวาคม 2552) ในกรณีที่ประกอบกิจการขาดทุนในระหว่างเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ผู้ได้รับการส่งเสริมจะได้รับอนุญาตให้นำผลขาดทุนประจำปีที่เกิดขึ้นในระหว่างเวลานั้นไปหักออกจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นภายหลังระยะเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลมีกำหนดเวลาไม่เกิน 5 ปี นับแต่วันพ้นกำหนดเวลานั้น (นับจากวันที่ 20 ธันวาคม 2552 ถึง วันที่ 19 ธันวาคม 2557) โดยจะเลือกหักจากกำไรสุทธิของปีใดปีหนึ่งหรือหลายปีก็ได้

2. ได้รับยกเว้นไม่ต้องนำเงินปันผลจากกิจการที่ได้รับการส่งเสริมซึ่งได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ ตลอดระยะเวลาที่ผู้ได้รับการส่งเสริมได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลนั้น

3. ได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้รับจากการลงทุนในอัตราร้อยละ 50 ของอัตราปกติ มีกำหนด 5 ปี นับจากวันที่พ้นกำหนดระยะเวลาตามข้อ 1 (นับจากวันที่ 20 ธันวาคม 2552 ถึง วันที่ 19 ธันวาคม 2557)

4. ได้รับอนุญาตให้หักค่าขนส่ง ค่าไฟฟ้า และค่าประปาสองเท่าของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นระยะเวลา 10 ปี นับตั้งแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการนั้น (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)

ข. บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด (บริษัทย่อย)

● ไทคอนโลจิสติกส์พาร์ค-บางนา ได้รับการอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนในเดือน มิถุนายน 2550 ในกิจการเขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ (Logistics Park) ที่ถนนบางนา-ตราด กม.39 จังหวัดฉะเชิงเทรา ดังมีรายละเอียดที่สำคัญของสิทธิและประโยชน์ ดังนี้

1. ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมมีกำหนดเวลา 8 ปี นับตั้งแต่วันเริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการนั้น (จากวันที่ 20 มิถุนายน 2550 ถึงวันที่ 19 มิถุนายน 2558) ในกรณีที่ประกอบกิจการขาดทุนในระหว่างเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ผู้ได้รับการส่งเสริมจะได้รับอนุญาตให้นำผลขาดทุนประจำปีที่เกิดขึ้นในระหว่างเวลานั้นไปหักออกจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นภายหลังระยะเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลมีกำหนดเวลาไม่เกิน 5 ปี นับแต่วันพ้นกำหนดเวลานั้น (นับจากวันที่ 20 มิถุนายน 2558 ถึง วันที่ 19 มิถุนายน 2563) โดยจะเลือกหักจากกำไรสุทธิของปีใดปีหนึ่งหรือหลายปีก็ได้

2. ได้รับยกเว้นไม่ต้องนำเงินปันผลจากกิจการที่ได้รับการส่งเสริมซึ่งได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ ตลอดระยะเวลาที่ผู้ได้รับการส่งเสริมได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลนั้น

3. ได้รับการยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรตามที่คณะกรรมการอนุมัติ

โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังนี้

1. จะต้องประกอบกิจการเขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ ในท้องที่จังหวัดฉะเชิงเทรา
2. จะต้องดำเนินการให้ได้รับใบรับรองระบบคุณภาพตามมาตรฐาน ISO 9000 หรือมาตรฐานสากลอื่นที่เทียบเท่าภายใน 2 ปี นับแต่วันเปิดดำเนินการ

● ไทคอนโลจิสติกส์พาร์ค-วังน้อย ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนในเดือนสิงหาคม 2551 ในกิจการเขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ (Logistics Park) ที่ถนนพหลโยธิน กม.55-56 อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ดังมีรายละเอียดที่สำคัญของสิทธิและประโยชน์ ดังนี้

1. ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมมีกำหนดเวลา 8 ปี นับตั้งแต่วันเริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการนั้น (จากวันที่ 31 กรกฎาคม 2551 ถึงวันที่ 30 กรกฎาคม 2559) ในกรณีที่ประกอบกิจการขาดทุนในระหว่างเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ผู้ได้รับการส่งเสริมจะได้รับอนุญาตให้นำผลขาดทุนประจำปีที่เกิดขึ้นในระหว่างเวลานั้นไปหักออกจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นภายหลังระยะเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลมีกำหนดเวลาไม่เกิน 5 ปี นับแต่วันพ้นกำหนดเวลานั้น (นับจากวันที่ 31 กรกฎาคม 2559 ถึง วันที่ 30 กรกฎาคม 2564) โดยจะเลือกหักจากกำไรสุทธิของปีใดปีหนึ่งหรือหลายปีก็ได้

2. ได้รับยกเว้นไม่ต้องนำเงินปันผลจากกิจการที่ได้รับการส่งเสริมซึ่งได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ ตลอดระยะเวลาที่ผู้ได้รับการส่งเสริมได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลนั้น

3. ได้รับการยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรตามที่คณะกรรมการอนุมติ

โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังนี้

1. จะต้องประกอบกิจการเขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ ในท้องที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

2. จะต้องดำเนินการให้ได้รับใบรับรองระบบคุณภาพตามมาตรฐาน ISO 9000 หรือ ISO 14000 หรือมาตรฐานสากลอื่นที่เทียบเท่าภายใน 2 ปี นับแต่วันเปิดดำเนินการ

● โครงการไทคอนโลจิสติกส์พาร์ค สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-อยุธยา ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ในเดือนพฤษภาคม 2553 ดังมีรายละเอียดที่สำคัญของสิทธิและประโยชน์ ดังนี้

1. ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมมีกำหนดเวลา 7 ปี นับตั้งแต่วันเริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการนั้น (จากวันที่ 1 สิงหาคม 2553 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2560) ในกรณีที่ประกอบกิจการขาดทุนในระหว่างเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ผู้ได้รับการส่งเสริมจะได้รับอนุญาตให้นำผลขาดทุนประจำปีที่เกิดขึ้นในระหว่างเวลานั้นไปหักออกจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นภายหลังระยะเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลมีกำหนดเวลาไม่เกิน 5 ปี นับแต่วันพ้นกำหนดเวลานั้น (นับจากวันที่ 1 สิงหาคม 2560 ถึง วันที่ 31 กรกฎาคม 2565) โดยจะเลือกหักจากกำไรสุทธิของปีใดปีหนึ่งหรือหลายปีก็ได้

2. ได้รับยกเว้นไม่ต้องนำเงินปันผลจากกิจการที่ได้รับการส่งเสริมซึ่งได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ ตลอดระยะเวลาที่ผู้ได้รับการส่งเสริมได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลนั้น

3. ได้รับการยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรตามที่คณะกรรมการอนุมติ

โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังนี้

1. จะต้องประกอบกิจการให้บริการคลังสินค้าสำหรับกิจการอุตสาหกรรม พื้นที่รวม 18,366 ตารางเมตร ในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

2. จะต้องดำเนินการให้ได้รับใบรับรองระบบคุณภาพตามมาตรฐาน ISO 9000 หรือ ISO 14000 หรือมาตรฐานสากลอื่นที่เทียบเท่าภายใน 2 ปี นับแต่วันเปิดดำเนินการ

2.2 สิทธิและประโยชน์ในเขตอุตสาหกรรมของ กนอ.

จากการที่บริษัทมีการประกอบธุรกิจการจัดสร้างโรงงานมาตรฐานในเขตนิคมอุตสาหกรรม ภายใต้การดำเนินงานของ กนอ. อยู่ในปัจจุบัน บริษัทจึงพึงได้รับสิทธิประโยชน์ในเขตอุตสาหกรรมจาก กนอ. ดังนี้

1. สิทธิประโยชน์ด้านภาษีอากร (เฉพาะเขตอุตสาหกรรมส่งออก) ที่สำคัญ ได้แก่ ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมพิเศษอากรขาเข้าภาษีมูลค่าเพิ่ม และภาษีสรรพสามิต สำหรับเครื่องจักร อุปกรณ์ต่าง ๆ รวมทั้งวัตถุดิบที่ใช้ในการผลิต และได้รับยกเว้นภาษีอากรสำหรับของส่งออกนอกราชอาณาจักร

2. สิทธิประโยชน์ที่ไม่เกี่ยวกับภาษีอากร ที่สำคัญ ได้แก่ ผู้ประกอบการจะได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมเพื่อประกอบกิจการ ได้รับอนุญาตให้คนต่างด้าวซึ่งเป็นช่างฝีมือเข้ามาอยู่ในราชอาณาจักรตลอดระยะเวลาที่ได้รับอนุญาต และสามารถส่งเงินออกนอกราชอาณาจักรเป็นเงินตราต่างประเทศได้ หากเงินจำนวนนั้นเป็นเงินทุนนำเข้าหรือเป็นเงินที่มีข้อผูกพันกับต่างประเทศ

3. สิทธิประโยชน์อื่น ๆ

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

3.2 ได้รับบริการสำหรับผู้ลงทุนในเรื่องคำแนะนำ คำปรึกษา เอกสารต่าง ๆ

2.3 สิทธิประโยชน์จากการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

1. บริษัทได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิจากอัตราปกติร้อยละ 30 เป็นร้อยละ 25 ทั้งนี้ เฉพาะกำไรสุทธิในส่วนที่ไม่เกิน 300 ล้านบาท เป็นเวลา 3 รอบระยะเวลาบัญชีต่อเนื่องกันนับแต่รอบระยะเวลาบัญชีแรกที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2551

2. บริษัทได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับเงินปันผลรับจากการลงทุนใน TFUND และ TLOGIS ซึ่งเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หากบริษัทถือหน่วยลงทุนดังกล่าวตลอดช่วงเวลา 3 เดือนก่อนและหลังการจ่ายเงินปันผลของกองทุน

2.4 สิทธิประโยชน์จากกรมศุลกากร

บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ได้รับการอนุมัติจากกรมศุลกากรในเดือนมกราคม 2550 ให้จัดตั้งเขตปลอดอากรชื่อ “เขตปลอดอากรไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค” เพื่อพัฒนาอาคารคลังสินค้าสำหรับเป็นศูนย์กลางการกระจายสินค้าในเขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ ไทคอน โดยมีสิทธิประโยชน์ด้านภาษีอากรที่สำคัญ คือ การได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมพิเศษอากรขาเข้า ภาษีมูลค่าเพิ่ม และภาษีสรรพสามิตสำหรับเครื่องจักร อุปกรณ์ต่าง ๆ รวมทั้งวัตถุดิบที่ใช้ในการผลิต และได้รับยกเว้นภาษีอากรสำหรับของส่งออกป้อนออกาณาจักร

3. ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

3.1 แนวคิด อุปทาน/อุปสงค์ และสภาวะการแข่งขัน

3.1.1 โรงงานมาตรฐานให้เช่า

ก. แนวคิดของโรงงานมาตรฐานให้เช่า

การพัฒนาอุตสาหกรรมโดยทั่วไปจะเริ่มต้นจากการพัฒนาที่ดินอุตสาหกรรม การจัดสร้างโครงสร้างพื้นฐานในที่ดินอุตสาหกรรม และการขายที่ดินให้แก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมเพื่อก่อสร้างโรงงานผลิตสินค้า

ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมอาจจัดสรรเงินลงทุนเพื่อเป็นเจ้าของโรงงานเอง หรืออาจเลือกเช่าโรงงานเพื่อลดต้นทุน ในการดำเนินการ และลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งหากการให้เช่าโรงงานมีบริการแบบครบวงจร เพื่ออำนวยความสะดวกในการประกอบการให้แก่ผู้ประกอบการ ทั้งนี้ ในอดีตที่ผ่านมาจนถึงปัจจุบันมีผู้ประกอบการชาวต่างชาติจำนวนมากที่เข้ามาตั้งฐานการผลิตในประเทศไทยโดยไม่ต้องถือกรรมสิทธิ์ในโรงงาน

ข. อุปทานของโรงงานมาตรฐานให้เช่า

ผู้พัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมเพื่อขาย/ให้เช่า แบ่งออกเป็น 2 ประเภท ดังนี้

- ผู้พัฒนาโรงงานบนที่ดินอุตสาหกรรมที่ตนเองพัฒนาขึ้น ได้แก่ เจ้าของนิคมอุตสาหกรรม

➢ ผู้พัฒนาโรงงานบนที่ดินอุตสาหกรรมที่ซื้อ/เช่าจากเจ้าของที่ดินอุตสาหกรรม เช่น บริษัท และบริษัทย่อย ซึ่งสร้างโรงงานมาตรฐานเพื่อให้เช่าบนที่ดินที่ซื้อจากเจ้าของที่ดินอุตสาหกรรมในทำเลที่ตั้งที่หลากหลาย

ค. อุปสงค์ของโรงงานมาตรฐานให้เช่า

การเลือกเช่าโรงงานเป็นทางเลือกหนึ่งของผู้ประกอบการที่ไม่ต้องการเป็นเจ้าของโรงงาน เพื่อลดต้นทุนของโครงการ และเพื่อเพิ่มความยืดหยุ่นในการทำธุรกิจ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงที่มีความไม่แน่นอนของสถานการณ์ต่าง ๆ ที่มีอิทธิพลต่อบรรยากาศการลงทุน นอกจากนั้น วงจรชีวิตของผลิตภัณฑ์ที่มีแนวโน้มสั้นลง ตลอดจนการให้ความสำคัญกับอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนล้วนแต่เป็นปัจจัยเสริมให้ผู้ประกอบการมีความต้องการเช่าโรงงานแทนการลงทุนเป็นเจ้าของโรงงานเอง

ประเทศไทยตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดีสำหรับการลงทุน เนื่องจากตั้งอยู่ในศูนย์กลางของทวีปเอเชีย นอกจากนั้น ประเทศไทยยังมีแรงงานที่มีทักษะ มีระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ดี รวมทั้งมีกฎระเบียบต่าง ๆ ที่เอื้ออำนวยต่อการลงทุน การเติบโตของการลงทุนจากต่างประเทศในประเทศไทย จะส่งผลให้มีความต้องการเช่าโรงงานมากขึ้น

ง. สถานะการแข่งขัน

การสร้างโรงงานมาตรฐานให้เช่าในปัจจุบันถือว่ามีการแข่งขันไม่สูงนัก ปัจจุบันมีบริษัทที่จัดสร้างโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าที่มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายใกล้เคียงกันกับบริษัท ได้แก่ บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลด์ จำกัด และบริษัท สวนอุตสาหกรรมปิ่นทอง จำกัด

อย่างไรก็ตาม บริษัทที่ทำธุรกิจพัฒนาโรงงานให้เช่าเป็นธุรกิจหลัก มีเพียงบริษัทเท่านั้นซึ่งมีความได้เปรียบเมื่อเปรียบเทียบกับบริษัทอื่น ๆ กล่าวคือ บริษัทให้ความสำคัญกับธุรกิจการสร้างโรงงานเพื่อให้เช่าในทำเลที่ตั้งที่หลากหลาย และมีบริการที่ช่วยอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าแบบครบวงจร (One stop service) ทั้งการติดต่อขอใบอนุญาตต่าง ๆ กับหน่วยงานราชการที่ช่วยให้ลูกค้าซึ่งส่วนใหญ่เป็นชาวต่างชาติสามารถเริ่มดำเนินงานได้ในระยะเวลาอันสั้น การช่วยเหลือเพื่อขอรับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน รวมทั้งบริการหลังการขายที่ให้การดูแลอย่างใกล้ชิดและรวดเร็ว นอกจากนั้น การที่บริษัทอยู่ในธุรกิจนี้มากกว่า 20 ปี และมีส่วนแบ่งตลาดมากกว่าร้อยละ 60 บริษัทจึงมีความได้เปรียบจากการประหยัดต่อขนาด (Economies of scale) อีกด้วย

3.1.2 คลังสินค้าคุณภาพสูงให้เช่า

ก. แนวคิดของคลังสินค้าคุณภาพสูงให้เช่า

ปัจจุบันต้นทุนจัดการด้านโลจิสติกส์ของประเทศไทยคิดเป็นสัดส่วนที่สูงเมื่อเทียบกับประเทศอื่น ๆ ในโลก ซึ่งส่งผลเสียต่อความสามารถในการแข่งขันของผู้ประกอบการในประเทศไทย การพัฒนาการจัดการด้านโลจิสติกส์ให้มีประสิทธิภาพจะทำให้ต้นทุนสินค้าลดลง และยกระดับคุณภาพการบริการ อันจะช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันด้านการส่งออกของประเทศไทยได้มากขึ้น และยังช่วยให้สินค้าอุปโภคบริโภคของตลาดภายในประเทศมีราคาลดลง นอกจากนี้ ระบบการจัดการด้านโลจิสติกส์ของประเทศที่มีประสิทธิภาพจะเป็นปัจจัยที่ส่งเสริมให้มีการลงทุนทางตรงจากต่างประเทศเพิ่มขึ้น

คลังสินค้าถือเป็นส่วนประกอบหนึ่งที่สำคัญของกิจกรรมโลจิสติกส์ คลังสินค้าที่มีคุณภาพได้มาตรฐานสากลจะช่วยให้ระบบโลจิสติกส์มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

บริษัทผู้ประกอบธุรกิจการจัดการด้านโลจิสติกส์จัดว่าเป็นผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านที่มีจำนวนเพิ่มขึ้น และมีความสำคัญมากขึ้น เนื่องจากผู้ผลิตสินค้า ผู้ค้าส่ง ผู้ค้าปลีก และผู้ประกอบการมีแนวโน้มที่จะใช้บริการจากผู้ให้บริการด้านโลจิสติกส์เพิ่มมากขึ้น แทนการมีหน่วยงานภายในเพื่อดำเนินการในเรื่องดังกล่าวเอง

อย่างไรก็ดี ผู้ประกอบการรวมทั้งบริษัทที่เกี่ยวข้องด้านโลจิสติกส์เหล่านี้ ส่วนใหญ่มีนโยบายไม่ต้องการลงทุนเพื่อเป็นเจ้าของในอสังหาริมทรัพย์ เช่น คลังสินค้า เนื่องจากเห็นว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีใช้กิจกรรมหลักของกิจการ บริษัทเหล่านี้ต้องการจำกัดการลงทุนเฉพาะสำหรับยานพาหนะ อุปกรณ์ ระบบสารสนเทศต่าง ๆ รวมทั้งการพัฒนาบุคลากรที่เกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจ อันเป็นสินทรัพย์หลักที่จำเป็นต่อกิจการ และการรักษาความสามารถในการแข่งขันของกิจการเท่านั้น นอกจากนี้ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ก่อให้เกิดต้นทุนที่จำนวนมากเป็นระยะเวลานาน เป็นการเพิ่มความเสี่ยงของกิจการในกรณีที่ลูกค้ายกเลิกสัญญา อีกทั้งบริษัทเหล่านี้ยังไม่ชำนาญในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้วยตนเองเนื่องจากมีใช้ธุรกิจหลัก เมื่อเป็นเช่นนั้น ภาคอุตสาหกรรมด้านโลจิสติกส์โดยรวมจึงมุ่งหวังให้ภาคธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้พัฒนาพื้นที่สำหรับกิจการขนส่งและคลังสินค้าเพื่อให้เช่า

ข. อุปทานของคลังสินค้าคุณภาพสูงให้เช่า

ปัจจุบันมีผู้ให้บริการคลังสินค้าให้เช่ากระจายอยู่ในเขตกรุงเทพฯ รอบนอก และปริมณฑล โดยอาคารคลังสินค้าส่วนใหญ่จะตั้งอยู่บริเวณถนนสายเอเชีย ถนนบางนาตราด และถนนพระราม 2 คลังสินค้านี้ส่วนใหญ่มีคุณภาพไม่ได้มาตรฐาน เช่น พื้นอาคารรับน้ำหนักได้น้อย มีรูปแบบอาคารที่ไม่สะดวกต่อการขนถ่ายสินค้า พื้นที่จัดเก็บไม่เหมาะสม ทำให้จัดเก็บสินค้าได้น้อย หรือค้ำสินค้าได้ยาก ซึ่งส่งผลให้เกิดการขนถ่ายที่ไม่จำเป็นมากเกินไป คลังสินค้านี้จึงไม่สามารถตอบสนองความต้องการของธุรกิจขนส่งและคลังสินค้าได้ เช่น ระบบระบายน้ำที่ดี ระบบถนนที่สามารถรองรับรถบรรทุกขนาดใหญ่ นอกจากนี้ อาคารคลังสินค้าส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในเขตชุมชนและเขตที่อยู่อาศัยซึ่งไม่อยู่ในเขตผังเมืองสำหรับที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ทำให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ตามมา เช่น ปัญหามลภาวะ อุบัติเหตุ ความเสียหายของผิวจราจร รวมทั้งมลภาวะทางอากาศและทางเสียง

ค. อุปสงค์ของคลังสินค้าคุณภาพสูงให้เช่า

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 โดยกลุ่มนี้มีความต้องการที่จะจัดตั้งศูนย์กระจายสินค้า เพื่อจัดส่งสินค้าไปยังลูกค้าและผู้บริโภคทั้งในเขตกรุงเทพฯ และภูมิภาคต่าง ๆ
4. กลุ่มบริษัทนำเข้าและส่งออก ซึ่งมีความต้องการใช้อาคารคลังสินค้าที่ตั้งอยู่ใกล้สนามบินและท่าเรือ โดยเฉพาะอย่างยิ่งพื้นที่เขตปลอดอากร
5. ธุรกิจโลจิสติกส์สนับสนุนการกระจายสินค้าและกิจการอื่น ๆ เช่น ผู้ให้บริการขนส่งสินค้าและบริการขนส่ง ผู้ให้บริการบรรจุสินค้าและถ่ายบรรจุสินค้า ผู้ให้บริการสร้างมูลค่าเพิ่ม (การตรวจสอบคุณภาพ การติดฉลาก การซ่อมแซม และการประกอบ/บรรจุสินค้า) รวมถึงผู้ให้บริการเช่าอุปกรณ์ขนถ่าย ผู้ให้บริการแรงงานชั่วคราวและยกขนสินค้า เป็นต้น

ง. สถานะการแข่งขัน

ปัจจุบันผู้ให้บริการอาคารคลังสินค้าคุณภาพสูงซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสมลักษณะเดียวกับบริษัทที่มีอยู่น้อยราย อาคารคลังสินค้าให้เช่าในปัจจุบันส่วนใหญ่มีคุณภาพต่ำ ขนาดเล็ก ไม่ได้มาตรฐาน ไม่เหมาะสมกับระบบโลจิสติกส์สมัยใหม่ และตั้งอยู่ในทำเลที่ไม่ดี

ขณะที่คลังสินค้าของบริษัทนั้นมีความแตกต่างจากผู้ให้บริการคลังสินค้ารายอื่น เนื่องจากเป็นคลังสินค้าที่มีคุณภาพสูง ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี มีระบบสาธารณูปโภคตามมาตรฐานสากล และสอดคล้องกับความต้องการใช้คลังสินค้าที่จะเกิดขึ้นในอนาคต

3.2 กลยุทธ์การแข่งขัน

➢ ตำแหน่งทางการตลาด

บริษัทมีส่วนแบ่งในตลาดการให้เช่าโรงงานอุตสาหกรรมมาตรฐานร้อยละ 65 (รวมส่วนที่บริษัทบริหารให้แก่ TFUND ร้อยละ 30) ตามการสำรวจของบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ณ สิ้นไตรมาส 3/2553

บริษัทได้กำหนดตำแหน่งทางการตลาดในการเป็นผู้สร้างโรงงานให้เช่ารายใหญ่ในประเทศไทย บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะรักษาและพัฒนาตำแหน่งทางการตลาดให้ดียิ่งขึ้นด้วยการเพิ่มขนาดธุรกิจโดยการขยายฐานลูกค้า และรักษาคุณภาพของการให้บริการที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้าซึ่งจะส่งผลให้บริษัทมีความได้เปรียบจากการประหยัดต่อขนาด ได้ผลตอบแทนที่เพิ่มมากขึ้น และส่งเสริมตำแหน่งทางการตลาดของบริษัทให้ดียิ่งขึ้นในที่สุด

สำหรับอาคารคลังสินค้านั้น บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะเป็นผู้สร้างอาคารคลังสินค้ามาตรฐานสูงที่มีส่วนแบ่งทางการตลาดมากที่สุดเช่นเดียวกับตำแหน่งทางการตลาดของโรงงานมาตรฐานให้เช่า

➢ กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ลูกค้าเป้าหมายของโรงงานมาตรฐานให้เช่า คือ ผู้ผลิตชิ้นส่วนให้แก่ผู้ประกอบการขนาดใหญ่ อย่างไรก็ตาม บริษัทสามารถสร้างโรงงานที่มีลักษณะเฉพาะให้ตามความต้องการของลูกค้า ซึ่งส่วนใหญ่จะมีขนาดกลาง-ใหญ่

สำหรับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่เช่าอาคารคลังสินค้าของบริษัท ได้แก่ ผู้ผลิต ผู้ค้าส่งและค้าปลีก และผู้ประกอบการรวมถึงผู้ให้บริการขนส่ง และบริหารคลังสินค้า

➢ กลยุทธ์ด้านราคา

ค่าเช่าโรงงาน และคลังสินค้าของบริษัทถูกกำหนดจากต้นทุนการก่อสร้างและต้นทุนทางการเงินเป็นหลัก อย่างไรก็ตาม ในการกำหนดค่าเช่าบริษัทยังได้คำนึงถึงราคาเช่าโรงงานและคลังสินค้าของคู่แข่งด้วย โดยบริษัทได้มีการตรวจสอบสถานะตลาดอยู่เสมอเพื่อให้แน่ใจว่าค่าเช่าโรงงานและคลังสินค้าของบริษัทอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้

➢ กลยุทธ์ด้านการส่งเสริมการตลาด

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

บริษัทมีการพัฒนาสื่อเพื่อส่งเสริมการตลาด อันได้แก่ สิ่งพิมพ์เอกสารเชิญชวน การโฆษณาในหนังสือต่าง ๆ อินเทอร์เน็ต เว็บไซต์ แผ่นป้ายโฆษณาที่ติดตั้งบริเวณหน้าโครงการ แผ่นป้ายโฆษณาขนาดใหญ่ข้างทางด่วน และการส่งจดหมายทางไปรษณีย์

นอกจากนี้ยังมีการใช้สื่อทางการตลาดประเภทอื่นที่มีประสิทธิผลตามความเหมาะสม ได้แก่ การเข้าร่วมงานสัมมนา งานแสดงสินค้า และการประชุมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งภายในและต่างประเทศ

3.3 แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรมและสภาพการแข่งขันในอนาคต

3.3.1 แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรม

ความต้องการเช่าโรงงาน/คลังสินค้ามีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นภายหลังการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกตั้งแต่ปลายปี 2552 โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อมีการย้ายฐานการผลิตเข้ามาในประเทศแถบเอเชียเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ แนวโน้มที่ผู้ประกอบการไม่ต้องการลงทุนในสินทรัพย์ถาวร แต่ต้องการใช้เงินทุนที่มีอยู่ให้เป็นประโยชน์ที่สุด จะเป็นปัจจัยสนับสนุนให้มีความต้องการเช่าโรงงาน/คลังสินค้าเพิ่มมากขึ้น

3.3.2 การแข่งขัน

การให้บริการให้เช่าโรงงานและคลังสินค้าในปัจจุบันยังมีไม่มาก ผู้ประกอบการรายใหม่จะต้องใช้เงินทุนสูง และใช้ระยะเวลานานในการพัฒนาโครงการและบริการที่ครบวงจร โดยเฉพาะอย่างยิ่งการพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าให้เข้าได้กับความต้องการในแง่ของปริมาณและการกระจายตัวของทำเลที่ตั้ง

4. การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทสร้างโรงงาน/คลังสินค้าบนที่ดินที่มีศักยภาพ ด้วยทีมงานออกแบบและทีมงานก่อสร้างของบริษัทเอง ซึ่งช่วยให้เกิดความคล่องตัวในการบริหารงานก่อสร้าง อีกทั้งช่วยให้ต้นทุนการก่อสร้างของบริษัทอยู่ในระดับต่ำ

วัสดุก่อสร้างที่สำคัญในการก่อสร้างโรงงาน/คลังสินค้าของบริษัท ได้แก่ เหล็ก และคอนกรีต ทั้งนี้ บริษัทสามารถสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างได้จากผู้ผลิตหลายรายด้วยคุณภาพและราคาที่ใกล้เคียงกัน

5. งานระหว่างก่อสร้าง

ณ สิ้นปี 2553 บริษัทมีงานที่ยังไม่ส่งมอบซึ่งมีสัญญาเช่าแล้วแต่ยังอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ดังนี้

นิคมอุตสาหกรรม / ส่วนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม / เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ / ศูนย์คลังสินค้า	จำนวนโรงงาน / อาคารคลังสินค้า	พื้นที่ดิน (ไร่)	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	ประมาณเงินลงทุน (ล้านบาท)
อมตะนคร	2	15.7344	11,375	161.56
โรจนะ	2	5.5350	3,125	44.08
ปิ่นทอง	1	2.9928	1,800	24.13
ไทคอน - บางนา	1	15.0275	13,700	188.27
ไทคอน - วังน้อย	1	14.0707	10,530	124.27
อีสเทิร์นซีบอร์ด (คลังสินค้า)	2	28.8750	21,000	274.31
รวม	9	82.2354	61,530	816.62

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

1. ที่ดิน และโรงงานและคลังสินค้าเพื่อขาย/ให้เช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมีทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ดังนี้

หน่วย: อาคาร

นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม / เขตอุตสาหกรรม โลจิสติกส์/ศูนย์คลังสินค้า	โรงงาน/ คลังสินค้าที่มี สัญญาเช่าและ รับรู้รายได้แล้ว	โรงงาน/ คลังสินค้าที่มี สัญญาเช่าแต่ยัง ไม่รับรู้รายได้	โรงงาน/ คลังสินค้า สร้างเสร็จ พร้อมให้เช่า	โรงงาน/ คลังสินค้า ที่อยู่ระหว่าง การพัฒนา	โรงงาน/ คลังสินค้าที่อยู่ ในแผนงาน การก่อสร้าง	รวม	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)
โรงงาน							
นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	2	-	-	-	-	2	28.91
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร	10	2	1	5	24	42	1,016.44
นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง	25	1	5	-	-	31	297.74
นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	12	-	8	-	10	30	752.95
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้	2	1	2	-	-	5	112.89
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ - อยุธยา	27	2	9	3	16	57	1,364.35
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ - ระยอง	-	-	-	-	2	2	14.02
นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง	1	-	-	-	-	1	16.66
นิคมอุตสาหกรรมบางปู	7	-	1	1	1	10	356.37
นิคมอุตสาหกรรมบ่อวิน	-	-	-	-	12	12	72.24
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง	4	2	2	2	3	13	273.58
เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร	11	-	-	-	-	11	309.75
คลังสินค้า							
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน - บางนา	14	2	7	5	13	41	2,019.12
ศูนย์คลังสินค้าแหลมฉบัง	10	-	1	-	-	11	438.86
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน - วังน้อย	1	2	4	6	10	23	781.82
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ - อยุธยา	2	-	1	-	-	3	235.99
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร	-	-	-	-	7	7	94.20
ศูนย์คลังสินค้าอีสเทิร์นซีบอร์ด	-	2	-	-	5	7	82.96
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน - ลาดกระบัง	-	-	-	-	-	-	394.36
รวม	128	14	41	22	103	308	8,663.21

หมายเหตุ : บริษัทเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและโรงงาน/คลังสินค้าในนิคม/สวนอุตสาหกรรม/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม/เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ และศูนย์คลังสินค้า ตามที่กล่าวข้างต้น ยกเว้นที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ซึ่งเป็นการเช่าระยะยาว

2. สินทรัพย์ถาวรอื่น ๆ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมีสินทรัพย์ถาวรอื่น ๆ ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

สินทรัพย์	มูลค่าทางบัญชีสุทธิ
เครื่องมือและเครื่องใช้	50.4
ที่ดิน อาคาร	562.6
เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และอุปกรณ์สำนักงาน	34.2
ยานพาหนะ	19.5
รวม	666.7
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(101.8)
รวม	564.9
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	20.4
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(7.5)
รวม	12.9

3. รายละเอียดของสัญญาเช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมีสัญญาเช่าที่ดินที่นครอุตสาหกรรมแหลมฉบัง เขตส่งออก ดังนี้

ลำดับ	คู่สัญญา	ระยะเวลา	ค่าเช่า
1	บริษัท (ผู้เช่า) กับ กนอ. (ผู้ให้เช่า)	30 ปี (13 ธันวาคม 2538 ถึง 12 ธันวาคม 2568)	5,168,113.50 บาทต่อปี
2	บริษัท (ผู้เช่า) กับ กนอ. (ผู้ให้เช่า)	30 ปี (14 พฤศจิกายน 2540 ถึง 13 พฤศจิกายน 2570)	724,824.79 บาทต่อปี
3	บริษัท (ผู้เช่า) กับ กนอ. (ผู้ให้เช่า)	30 ปี (18 สิงหาคม 2542 ถึง 17 สิงหาคม 2572)	2,437,649.36 บาทต่อปี
4	บริษัทย่อย (ผู้เช่า) กับ กนอ. (ผู้ให้เช่า)	17 ปี 6 เดือน 24 วัน (6 มิถุนายน 2544 ถึง 31 ธันวาคม 2561)	6,147,949.50 บาทต่อปี
5	บริษัท (ผู้เช่า) กับ กนอ. (ผู้ให้เช่า)	13 ปี 11 เดือน 25 วัน (25 มกราคม 2548 ถึง 31 ธันวาคม 2561)	829,435.94 บาทต่อปี
6	บริษัท (ผู้เช่า) กับ กนอ. (ผู้ให้เช่า)	12 ปี 8 เดือน 7 วัน (25 เมษายน 2549 ถึง 31 ธันวาคม 2561)	2,083,372.71 บาทต่อปี

หมายเหตุ : รายละเอียดอื่น ๆ ในสัญญาเช่า ที่สำคัญ มีดังนี้

1. ผู้ให้เช่าปรับเปลี่ยนค่าเช่าได้ทุก ๆ ระยะเวลา 10 ปี ในอัตราร้อยละ 10 ของค่าเช่าเดิม ในสัญญาที่ 1-3 ยกเว้นสัญญาที่ 4-6 ซึ่งผู้ให้เช่าสามารถปรับเปลี่ยนค่าเช่าได้ทุก ๆ 5 ปี
2. หากผู้เช่ามีความประสงค์ต่ออายุสัญญาเช่า ผู้เช่าจะต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 6 เดือน ก่อนสัญญาเช่าจะสิ้นสุดเพื่อให้กนอ. พิจารณา

นอกจากนี้ บริษัทยังมีสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน ดังนี้

ระยะเวลาของสัญญา	ค่าเช่าและค่าบริการที่จ่าย (ล้านบาท)	
	ในปี 2552	ในปี 2553
1 กรกฎาคม 2549 ถึง 30 มิถุนายน 2552	7.15	-
1 กรกฎาคม 2552 ถึง 30 มิถุนายน 2555	7.15	14.30

4. สินทรัพย์ถาวรที่ใช้ค่าประกัน

ณ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมีเงินกู้จากสถาบันการเงิน โดยใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างค้ำประกัน ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

สินทรัพย์เพื่อค้ำประกัน	วงเงิน	เงินกู้ปัจจุบัน	วันที่ทำสัญญา
1. สัญญาเช่าเลขที่ 21/2538-นฉ. ณ วันที่ 13 ธันวาคม 2538 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	9.72	9.59	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	30.00	-	9/02/2549 (O/D)
3. โฉนดเลขที่ 27354-5 และ 27701 ตั้งอยู่บนสวนอุตสาหกรรมโรจนะ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	34.50	-	(P/N วงเงินหมุนเวียน)
4. โฉนดเลขที่ 20167, 20169-71 และ 57261 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	55.00	1.70	8/04/2546 (L/C, T/R)
โฉนดเลขที่ 25831 และ 27493 ตั้งอยู่บนสวนอุตสาหกรรมโรจนะ และโฉนดเลขที่ 48375 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	20.00	9.67	3/01/2546 (L/C, T/R, P/N, L/G)
	20.00	12.56	1/08/2544 (L/G)
	25.00	-	18/06/2545 (O/D)
5. สัญญาเช่าเลขที่ 9/2544-นฉ. ณ วันที่ 6 มิถุนายน 2544 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง พร้อมสิ่งปลูกสร้าง (กรรมสิทธิ์ของบริษัทย่อย)	11.18	11.18	22/11/2544 (L/G)
6. โฉนดเลขที่ 115922-3 และ 115925 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	30.00	-	20/01/2548 (L/C, T/R)
	20.00	4.20	20/01/2548 (L/G)
	10.00	-	20/01/2548 (O/D)
7. โฉนดเลขที่ 858, 888, 1225, 1243, 4681, 27880, 27882-3, 28337-9, 30791-2, 30837, 30839-43, 30846 และ 30848 ตั้งอยู่บริเวณโครงการ ไทคอน โลจิสติกส์ฟาร์ค-บางนา ถนนบางนา-ตราด กม.39 พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	2,824.00	-	18/11/2548 ถึง 28/02/2559
	5.00	-	28/11/2551 (L/G)
8. โฉนดเลขที่ 28073-4, 28077-8, 28934-7, 29081, 29087-8, 29092-3, 29112, 30383-4, 30388-9, 30485, 30490-1, 30621, 31575-6, 31578, 32780 และ 32783 ตั้งอยู่บนสวนอุตสาหกรรมโรจนะ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	1,085.00	-	16/10/2551 ถึง 16/10/2559
9. โฉนดเลขที่ 24802, 24981, 25232, 25488, 25661, 25665, 25847, 26241, 26243, 26246-7, 29685, 29688-9, 30763 และ 31356-8 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โฉนดเลขที่ 59401-2, 5952, 59721 และ 61551-3 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โฉนดเลขที่ 9958-59 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โฉนดเลขที่ 131715-7 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โฉนดเลขที่ 58257-8, 130035-7 130050-3, และ 130057 ตั้งอยู่บนเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร พร้อมสิ่งปลูกสร้าง และโฉนดเลขที่ 2826, 90769, 98630 และ 291346 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมบางปู พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	820.00	0.05	16/10/2551 ถึง 16/10/2559
รวมเงินกู้	4,828.50	0.05	
รวมเงินกู้ และหนังสือค้ำประกัน	4,999.40	48.95	

5. นโยบายเงินลงทุนของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมีการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

บริษัท	ลักษณะธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว	ร้อยละการถือหุ้น	มูลค่าเงินลงทุน (ตามวิธีส่วนได้เสีย)	มูลค่าเงินลงทุน (ตามราคาทุน)
บริษัทย่อย					
บจก. อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิส	ก่อสร้างโรงงานมาตรฐานเพื่อเช่า	50 ล้านบาท	100	-	50 ล้านบาท
บจก. ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค	ก่อสร้างคลังสินค้าเพื่อเช่า	2,500 ล้านบาท	100	-	2,515 ล้านบาท
Shanghai TICON Investment Management Co., Ltd.	บริหารการลงทุน	0.4 ดอลลาร์สหรัฐ	100	-	0.4 ดอลลาร์สหรัฐ
บริษัทร่วม					
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับกิจการอุตสาหกรรม	9,487 ล้านบาท	28	1,612 ล้านบาท ¹	2,670 ล้านบาท
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับกิจการอุตสาหกรรม	1,533 ล้านบาท	20	208 ล้านบาท ²	302 ล้านบาท
บริษัทที่เกี่ยวข้อง					
บจก. บางกอกกลับ	ขายอาหารและเครื่องดื่ม	450 ล้านบาท	0.11	0.26 ล้านบาท ³	-

หมายเหตุ : ¹ ภายหลังหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 956 ล้านบาท ทั้งนี้ สำหรับงวดสิ้นปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 TFUND มีกำไรสุทธิ 699 ล้านบาท

² ภายหลังหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 92 ล้านบาท ทั้งนี้ สำหรับงวดสิ้นปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 TLOGIS มีกำไรสุทธิ 164 ล้านบาท

³ ภายหลังหักค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนจำนวน 0.74 ล้านบาท

บริษัทมีการควบคุมและการบริหารในบริษัทย่อยทั้งสามบริษัทอย่างสมบูรณ์

ณ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมีการลงทุนใน TFUND ในสัดส่วนร้อยละ 28 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่ออกทั้งหมด กองทุนรวมดังกล่าวมีขนาดของเงินทุน 9,487 ล้านบาท และเป็นกองทุนที่ลงทุนในโรงงาน 201 โรงงานของบริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และคลังสินค้า 8 หลัง ของบริษัทไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด (บริษัทย่อย) ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยได้รับเลือกให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวนี้ด้วย

ณ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมีการลงทุนใน TLOGIS ในสัดส่วนร้อยละ 20 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่ออกทั้งหมด กองทุนรวมดังกล่าวมีขนาดของเงินทุน 1,533 ล้านบาท และเป็นกองทุนที่ลงทุนในคลังสินค้า 15 หลังของบริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ทั้งนี้บริษัทได้รับเลือกให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวนี้ด้วย

อย่างไรก็ตาม บริษัทได้มีการควบคุมและมีส่วนร่วมในการกำหนดนโยบายของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองดังกล่าวแต่อย่างใด (โปรดดูความเห็นของผู้บริหารในการลงทุนใน TFUND และ TLOGIS ในหัวข้อ “คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ”)

ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่มีผลกระทบอย่างเป็นนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

โครงสร้างเงินทุน

1. หลักทรัพย์ของบริษัท

ณ วันที่ 6 มกราคม 2554 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 1,037,252,920 บาท ซึ่งเรียกชำระเต็มมูลค่าแล้ว 699,697,720 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ 699,697,720 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

บริษัทมีการออกหลักทรัพย์อื่น ดังต่อไปนี้

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท (TICON-W3)

บริษัทได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 3 (TICON-W3) ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทจำนวนรวมทั้งสิ้น 219.35 ล้านหน่วย เมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2552 ทั้งนี้ ณ วันที่ 6 มีนาคม 2554 บริษัทมีพันธะผูกพันในการออกหุ้นสามัญในอนาคตเพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวจำนวน 222.83 ล้านหุ้น คิดเป็นร้อยละ 31.85 ของหุ้นที่ชำระแล้ว ณ ปัจจุบัน

ใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวมีอายุ 5 ปีนับจากวันออกใบสำคัญแสดงสิทธิ กำหนดให้ใช้สิทธิได้ในวันทำการสุดท้ายของทุกไตรมาส โดยวันใช้สิทธิครั้งแรกคือวันที่ 31 มีนาคม 2553 และวันใช้สิทธิครั้งสุดท้ายคือวันที่ 31 มกราคม 2557 ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทในอัตราใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยมีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1.01583 หุ้น ที่ราคา 19.688 บาทต่อหุ้น

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท (TICON-W4)

บริษัทได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 4 (TICON-W4) ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทจำนวนรวมทั้งสิ้น 109.68 ล้านหน่วย เมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2552 ทั้งนี้ ณ วันที่ 6 มีนาคม 2554 บริษัทมีพันธะผูกพันในการออกหุ้นสามัญในอนาคตเพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวจำนวน 81.23 ล้านหุ้น คิดเป็นร้อยละ 11.61 ของหุ้นที่ชำระแล้ว ณ ปัจจุบัน

ใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวมีอายุ 2 ปีนับจากวันออกใบสำคัญแสดงสิทธิ กำหนดให้ใช้สิทธิได้ในวันทำการสุดท้ายของทุกไตรมาส โดยวันใช้สิทธิครั้งสุดท้ายคือวันที่ 20 พฤษภาคม 2554 ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทในอัตราใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยมีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1.01164 หุ้น ที่ราคา 7.908 บาทต่อหุ้น

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท (TICON-W5)

บริษัทได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 5 (TICON-W5) ให้แก่กรรมการและพนักงานของบริษัทจำนวนรวมทั้งสิ้น 32.88 ล้านหน่วย เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2552 ทั้งนี้ ณ วันที่ 6 มีนาคม 2554 บริษัทมีพันธะผูกพันในการออกหุ้นสามัญในอนาคตเพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวจำนวน 33.27 ล้านหุ้น คิดเป็นร้อยละ 4.75 ของหุ้นที่ชำระแล้ว ณ ปัจจุบัน

ใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวมีอายุ 5 ปีนับจากวันออกใบสำคัญแสดงสิทธิ กำหนดให้ใช้สิทธิได้ในวันทำการสุดท้ายของทุกไตรมาส ภายหลังระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยวันใช้สิทธิครั้งแรกคือวันที่ 29 มิถุนายน 2555 และวันใช้สิทธิครั้งสุดท้ายคือวันที่ 13 พฤษภาคม 2557 ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทในอัตราใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยมีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1.01164 หุ้น ที่ราคา 7.908 บาทต่อหุ้น

ตราสารหนี้

ณ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมีหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้ คือ หุ้นกู้แบบไม่มีหลักประกันและไม่ด้อยสิทธิ ตามรายละเอียดดังนี้

หุ้นกู้

บริษัทมีการออกหุ้นกู้ ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีหลักประกัน ซึ่ง ณ 31 ธันวาคม 2553 มีภาระหนี้ทั้งสิ้น 5,150 ล้านบาท ซึ่งเป็นหุ้นกู้จำนวนรวม 5.15 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ครั้งที่ออก	จำนวนที่ออก (ล้านบาท)	วันที่ออก	อายุ
1/2551	500.00	14 พฤษภาคม 2551	3 ปี
2/2551	500.00	5 สิงหาคม 2551	3 ปี
1/2552	650.00	19 สิงหาคม 2552	3 ปี
2/2552	200.00	28 กันยายน 2552	3 ปี 4 วัน
3/2552	1,000.00	19 พฤศจิกายน 2552	3 ปี 182 วัน
1/2553	550.00	12 กุมภาพันธ์ 2553	3 ปี
	250.00	12 กุมภาพันธ์ 2553	5 ปี
2/2553	500.00	5 กรกฎาคม 2553	3 ปี
3/2553	300.00	3 กันยายน 2553	3 ปี
	200.00	3 กันยายน 2553	5 ปี
4/2553	280.00	29 กันยายน 2553	4 ปี
	220.00	29 กันยายน 2553	5 ปี
รวม	5,150.00		

ทั้งนี้ ในเดือนกันยายน 2553 บริษัทได้มีการไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ออกในปี 2550 จำนวนรวม 500 ล้านบาท

หุ้นกู้ของบริษัทได้รับการจัดอันดับเครดิตโดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ในระดับ “A” Stable และหุ้นกู้บางส่วนใช้อันดับเครดิตองค์กร ซึ่งจัดโดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ในระดับ “A” Stable

2. โครงสร้างผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้น	ณ วันที่ 11 มีนาคม 2554	
	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1. กลุ่มสวนอุตสาหกรรมโรจนะ		
บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน)	142,679,892	20.39
นายดิเรก วินิชบุตร	1,000,700	0.14
	143,680,592	20.53
2. กลุ่มซีดีเรียลตี้		
บริษัท ซีดี วิลล่า จำกัด	28,569,000	4.08
นางสิริญา โสภณพนิช	5,375,782	0.77
บริษัท ซีดีเรียลตี้ จำกัด	1,913,100	0.27
นายชาลี โสภณพนิช	450,000	0.06
	36,307,882	5.19
3. กรรมการ/ผู้บริหาร/ผู้ที่เกี่ยวข้อง		
นายไฉ่ เสง ควน (กรรมการผู้อำนวยการ และคู่สมรส)	47,589,902	6.80
นางสาวศิริพร สมบัติวัฒนา (ผู้อำนวยการฝ่ายธุรการ และคู่สมรส)	13,320,000	1.90
นายวีรพันธ์ พูลเกษ (กรรมการผู้จัดการ และคู่สมรส)	4,069,831	0.58
นายตรีชัย บุญนาค (กรรมการ และคู่สมรส)	1,684,615	0.24
นายพรเทพ พิศกลางกูร (ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาโครงการ)	937,360	0.13
นายสมศักดิ์ ไชยพร (ผู้จัดการทั่วไป)	928,800	0.13
นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เรนท์ (กรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ)	458,589	0.07
นางสาวลลิตาพันธุ์ พิริยะพันธุ์ (ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน และเลขานุการบริษัท)	35,576	0.01
นายสมศักดิ์ รัตนวิระกุล (ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด)	3,832	0.00
	69,028,505	9.87
4. กองทุนเพื่อการร่วมลงทุน	37,079,800	5.30
5. นายประชา กิจวรเมธา	38,398,821	5.49
6. กองทุนรวม สำหรับซีดีทาวเวอร์	28,108,100	4.02
7. นางสุชาดา ลีสวัสดิ์ตระกูล	28,028,400	3.29
8. HSBC (Singapore) Nominees PTE Ltd.	21,879,688	3.13
9. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	18,845,575	2.69
10. The Bank of New York (Nominees) Group	18,138,700	2.59
11. อื่น ๆ	265,201,657	37.90
รวม	699,697,720	100.00

3. ข้อตกลงของผู้ถือหุ้น

ข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นซึ่งจัดทำขึ้นในวันที่ 17 ธันวาคม 2546 และยังมีผลใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน ระหว่างกองทุนเพื่อการร่วมลงทุน (“กองทุน”) นาย ไว เสง ควน นายชาลี โสภณพนิช และนายดิเรก วินิชบุตร มีสาระสำคัญ ดังนี้

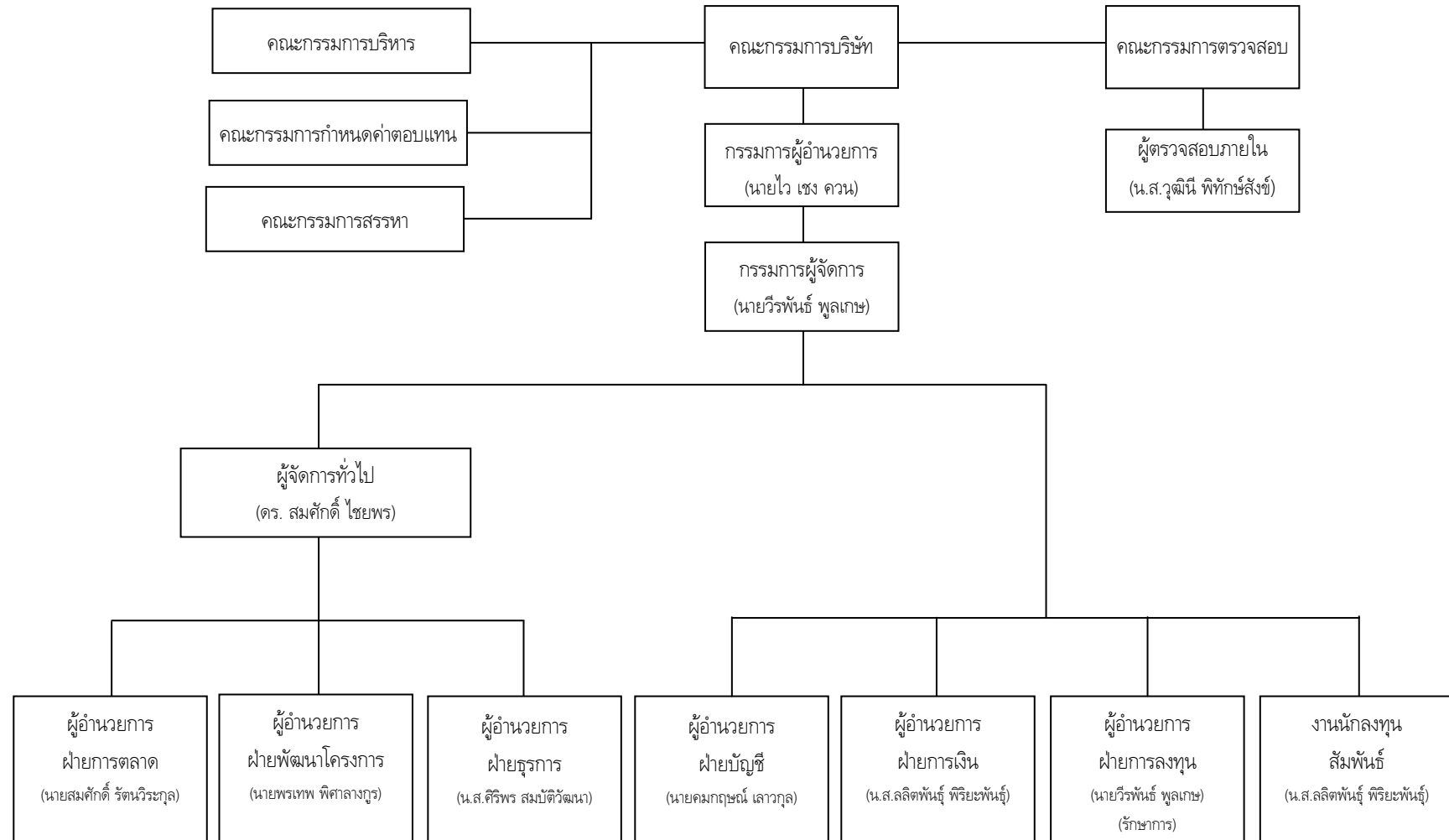
(1) ตราบเท่าที่กองทุนฯ ยังคงถือหุ้นในบริษัทไม่น้อยกว่า 25 ล้านหุ้น กองทุนฯ จะเสนอตัวแทนอย่างน้อย 1 คน เป็นกรรมการของบริษัท โดยนายชาลี โสภณพนิช นายดิเรก วินิชบุตร และนายไว เสง ควน จะพยายามอย่างดีที่สุดเพื่อให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ อันได้แก่ บริษัท ชิตี วิลล่า จำกัด กองทุนรวมสาทรซิตีทาวเวอร์ บริษัท รีเวอร์ไซด์ การ์เด็น มารีน่า จำกัด บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) ลงมติแต่งตั้งตัวแทนจากกองทุนฯ เป็นกรรมการบริษัท

(2) หากกองทุนฯ คัดค้านข้อเสนอของบริษัทในการออกหลักทรัพย์ใด ๆ ที่ให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นเข้าซื้อหลักทรัพย์นั้นตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) นายชาลี โสภณพนิช นายดิเรก วินิชบุตร และนายไว เสง ควน จะคัดค้านข้อเสนอดังกล่าว รวมทั้งจะพยายามอย่างดีที่สุดเพื่อให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ อันได้แก่ บริษัท ชิตี วิลล่า จำกัด กองทุนรวมสาทรซิตีทาวเวอร์ บริษัท รีเวอร์ไซด์ การ์เด็น มารีน่า จำกัด บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) คัดค้านตามข้อเสนอดังกล่าวด้วย เว้นเสียแต่ว่าการออกหลักทรัพย์ดังกล่าวนั้นเป็นการออกให้โดยไม่คิดมูลค่า

4. นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทมีนโยบายจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษี โดยบริษัทจะพิจารณาจ่ายเงินปันผลโดยคำนึงถึงผลการดำเนินงาน ฐานะการเงิน และปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัท ทั้งนี้ ในปัจจุบันไม่มีสัญญากู้ยืมเงินระหว่างบริษัทกับสถาบันการเงินใด ๆ ที่มีข้อกำหนดของอัตราการจ่ายเงินปันผลของบริษัท

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. นายไฉ ชง ควน | กรรมการ |
| 5. นายพจน์ วิเทศยนตรกิจ | กรรมการ |
| 6. นายวีรพันธ์ พูลเกษ | กรรมการผู้จัดการ |
| 7. นายเดวิด เดสมอนด์ เทร์เร็นท์ | ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 8. นายชัชวาลย์ เจียรนวนนท์ | กรรมการตรวจสอบ |
| 9. นายตรีชัชวาล บุญนา | กรรมการตรวจสอบ |

กรรมการผู้ถือหุ้นอาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัทประกอบด้วยนายชาลี โสภณพนิช นายดิเรก วินิชบุตร นายจิระพงษ์ วินิชบุตร นายวีรพันธ์ พูลเกษ และนายไฉ ชง ควน โดยกรรมการสองในห้าท่านนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันพร้อมประทับตราสำคัญของบริษัท

ทั้งนี้ นายชาลี โสภณพนิช เป็นตัวแทนของกลุ่มซีทีเรียลตี้ นายดิเรก วินิชบุตร และนายจิระพงษ์ วินิชบุตร เป็นตัวแทนของกลุ่มโรจนะ และนายพจน์ วิเทศยนตรกิจ เป็นตัวแทนของกองทุนเพื่อการร่วมลงทุน

บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

- กรรมการใหม่ควรเข้ารับการปฐมนิเทศความรู้เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของบริษัท
- ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัท และมีความรับผิดชอบเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกราย
- กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัท และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการเป็นไปตามนโยบายและระเบียบของบริษัทอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อเพิ่มมูลค่าทางเศรษฐกิจสูงสุดให้แก่กิจการและความมั่งคั่งสูงสุดให้แก่ผู้ถือหุ้น
- รายงานให้ผู้ถือหุ้นทราบถึงผลประกอบการของบริษัทในที่ประชุมผู้ถือหุ้นและในรายงานประจำปีของบริษัท
- ดำเนินการให้บริษัทมีระบบบัญชี การรายงานทางการเงิน การควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายใน ที่มีประสิทธิภาพและเชื่อถือได้
- ทบทวนนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีเป็นประจำอย่างสม่ำเสมอ
- ควบคุม ดูแล ให้ฝ่ายบริหารมีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างมีจริยธรรมและความเท่าเทียมกัน
- กรรมการที่เป็นอิสระและกรรมการจากภายนอกอื่น มีความพร้อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนเองเป็นอิสระ ในการพิจารณา กำหนดกลยุทธ์ การบริหารงาน การใช้ทรัพยากร การแต่งตั้งกรรมการ และการกำหนดมาตรฐานการดำเนินงาน ตลอดจนพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่น ๆ หรือฝ่ายจัดการ ในกรณีที่มีความเห็นขัดแย้งในเรื่องที่มีผลกระทบต่อความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นทุกราย

9. ในกรณีที่จำเป็น คณะกรรมการสามารถขอคำแนะนำหรือความเห็นทางวิชาชีพจากที่ปรึกษาภายนอกเกี่ยวกับการดำเนินกิจการ โดยบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย

10. จัดให้มีเลขานุการบริษัท เพื่อช่วยดำเนินกิจกรรมต่างๆของคณะกรรมการและบริษัท อันได้แก่ การประชุมกรรมการและผู้ถือหุ้น ตลอดจนการให้คำแนะนำแก่กรรมการและบริษัทในการปฏิบัติตนและดำเนินกิจการให้ถูกต้องตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ อย่างสม่ำเสมอ อีกทั้งดูแลให้กรรมการและบริษัทมีการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศอย่างถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส และทันเวลา

11. หากกรรมการได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญอันจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ กรรมการจะต้องระงับการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วงระยะเวลาที่เหมาะสมก่อนที่ข้อมูลภายในนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชน และจะต้องไม่เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น โดยผู้ฝ่าฝืนอาจได้รับโทษตามกฎหมาย

12. รายงานข้อมูลตาม “แบบรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ/ผู้บริหาร” ต่อบริษัทตามเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด

การแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัท

การแต่งตั้งกรรมการบริษัทเป็นไปตามข้อบังคับของบริษัท และพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด โดยคณะกรรมการสรรหาของบริษัทจะเป็นผู้เสนอชื่อบุคคลเข้าเป็นกรรมการต่อคณะกรรมการและผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาตามลำดับ ทั้งนี้ ข้อบังคับของบริษัทกำหนดให้การแต่งตั้งกรรมการบริษัทเป็นไปโดยสอดคล้องกับพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด ดังนี้

1. ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติม หรือแทนกรรมการที่ต้องออกตามวาระ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

ก. ผู้ถือหุ้นหนึ่งคนมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหุ้น

ข. ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะต้องใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตาม (ก) เลือกบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้

ค. บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่ากับจำนวนกรรมการที่จะมีการเลือกตั้งครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมาจะมีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะมีได้ในการเลือกตั้งครั้งนั้น ให้ประธานในที่ประชุมเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

2. คณะกรรมการเป็นผู้เลือกบุคคลเข้าเป็นกรรมการแทนตำแหน่งกรรมการที่ว่างลงเพราะสาเหตุอื่นใด นอกจากถึงคราวออกตามวาระ

1.2 คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารในปัจจุบัน ประกอบด้วยสมาชิก 5 ท่าน ดังนี้

- | | |
|--------------------------|---|
| 1. นายไฉ่ เสง ควน | ประธานกรรมการบริหาร |
| 2. นายวีรพันธ์ พูลเกษ | รองประธานกรรมการบริหาร |
| 3. นายชาลี โสภณพนิช | กรรมการบริหาร |
| 4. นายจิระพงษ์ วินิชบุตร | กรรมการบริหาร |
| 5. ดร. สมศักดิ์ ไชยพร | กรรมการบริหารและเลขานุการคณะกรรมการบริหาร |

บทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

1. ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
2. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับ ตลอดจนระเบียบของบริษัทโดยเคร่งครัด

1.3 คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบในปัจจุบันประกอบด้วยกรรมการ 3 ท่าน ดังนี้

- | | |
|--------------------------------|-------------------------------------|
| 1. นายเดวิด เดสมอนด์ เทร์เรนซ์ | ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ |
| 2. นายชัชวาลย์ เจียรนวนนท์ | กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ |
| 3. นายตรีชัญญ์ บุญนา | กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ |

ทั้งนี้ กรรมการตรวจสอบทั้งสามท่านมีความรู้และประสบการณ์เพียงพอที่จะสามารถทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงิน

บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานให้บริษัทมีรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเปิดเผยอย่างเพียงพอ
2. สอบทานให้บริษัทมีระบบควบคุมภายใน การตรวจสอบภายใน และการบริหารความเสี่ยงมีความเหมาะสมและมีประสิทธิภาพเพียงพอ
3. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และประเมินผลการปฏิบัติงานของหัวหน้าฝ่ายตรวจสอบภายใน รวมทั้งความเป็นอิสระของฝ่ายตรวจสอบภายใน
4. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
5. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎระเบียบและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
6. สอบทานและพิจารณาร่วมกับฝ่ายจัดการในเรื่องข้อบกพร่องสำคัญที่ตรวจพบและการสนองตอบจากฝ่ายจัดการ
7. มีอำนาจในการตรวจสอบและสอบสวนผู้ที่เกี่ยวข้อง ภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ และมีอำนาจในการว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านมาช่วยงานตรวจสอบและสอบสวน โดยปฏิบัติตามระเบียบของบริษัท
8. จัดทำรายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยกำหนดรายละเอียดขั้นต่ำ คือ การปฏิบัติงาน จำนวนครั้งการประชุม ผู้เข้าร่วมประชุม รวมถึงความเห็นโดยรวมโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวมีการลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
9. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้ง เสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของบริษัท รวมทั้งจัดประชุมกับผู้สอบบัญชีอย่างอิสระ โดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุม อย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง
10. พิจารณาขอบเขตการตรวจสอบและแผนการตรวจสอบของผู้สอบบัญชี และฝ่ายตรวจสอบภายในให้มีความสัมพันธ์และเกื้อกูลกัน และลดความซ้ำซ้อนในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบด้านการเงิน
11. ให้ความเห็นชอบ กฎบัตร แผนงาน งบประมาณ และอัตราค่าจ้างของฝ่ายตรวจสอบภายใน
12. สอบทานความมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลของระบบเทคโนโลยีสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมภายใน และการบริหารความเสี่ยง
13. ในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ หากพบหรือมีข้อสงสัยว่ามีรายการหรือการกระทำซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท ให้คณะกรรมการตรวจสอบรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อดำเนินการปรับปรุงแก้ไขภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควร

14. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายตามที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควร

องค์ประกอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการอิสระของบริษัทอย่างน้อย 3 ท่านซึ่งไม่เป็นผู้บริหารบริษัท และได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท หรือผู้ถือหุ้น
2. คณะกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 ท่านต้องเป็นผู้มีความรู้ความเข้าใจหรือมีประสบการณ์ด้านการบัญชีหรือการเงินอย่างเพียงพอที่จะทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงิน

หลักเกณฑ์การเสนอชื่อและแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการสรรหาเป็นผู้เสนอชื่อสมาชิกคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อให้ผู้ถือหุ้นหรือคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้คัดเลือก และแต่งตั้งโดยคณะกรรมการตรวจสอบต้องมีคุณสมบัติดังนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทรวม หรือบริษัทที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ให้รวมหุ้นที่ถือโดยผู้ที่เกี่ยวข้องด้วย
2. ห้ามผู้ที่มีความสัมพันธ์กับบริษัทและบริษัทที่เกี่ยวข้องในลักษณะที่มีส่วนได้เสีย หรือได้ผลประโยชน์ในด้านการเงินหรือการบริหารงาน ทั้งในปัจจุบันและช่วง 2 ปีก่อน เป็นกรรมการอิสระ โดยลักษณะความสัมพันธ์ดังกล่าวมีตัวอย่างเช่น

- เป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน พนักงาน ลูกจ้าง ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำหรือผู้มีอำนาจควบคุม
- เป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพ เช่น เป็นผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษาทางการเงิน หรือผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน
- เป็นผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ เช่น ซื้อ/ขายสินค้าหรือบริการ ซื้อขายสินทรัพย์ ให้/รับความช่วยเหลือทางการเงิน

เป็นต้น

3. หากดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการอิสระของบริษัทอื่นในกลุ่มด้วย จะต้องเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวและคำตอบแทนที่ได้รับจากบริษัทนั้นด้วย
4. ห้ามกรรมการตรวจสอบเป็นกรรมการใด ๆ ในบริษัทอื่นในกลุ่มที่เป็นบริษัทจดทะเบียน
5. เป็นกรรมการที่ไม่ใช่เป็นผู้ที่เกี่ยวข้องหรือญาติสนิทของผู้บริหารหรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
6. เป็นกรรมการที่ไม่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเป็นตัวแทนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกรรมการบริษัทผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท

7. สามารถปฏิบัติหน้าที่ แสดงความเห็นหรือรายงานผลการปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท โดยไม่อยู่ภายใต้การควบคุมของผู้บริหารหรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท รวมทั้งผู้ที่เกี่ยวข้องหรือญาติสนิทของบุคคลดังกล่าว

ผู้ที่เกี่ยวข้อง หมายถึงถึง ผู้ที่มีความสัมพันธ์หรือเกี่ยวข้องกับบริษัท จนทำให้ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างอิสระหรือคล่องตัว เช่น คู่ค้า ลูกค้า เจ้าหนี้ ลูกหนี้ หรือผู้ที่มีความเกี่ยวข้องทางธุรกิจ อย่างมีนัยสำคัญ เป็นต้น

1.4 คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน

คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนของบริษัทในปัจจุบัน ประกอบด้วยกรรมการ 4 ท่าน ดังนี้

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

บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน

1. เสนอนโยบายและหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทน ค่าเบี้ยประชุม โบนัส สวัสดิการ และผลประโยชน์ตอบแทนอื่น ๆ ทั้งที่เป็นตัวเงินและมีใช้ตัวเงินที่จ่ายให้แก่คณะกรรมการและคณะกรรมการของ บริษัท โดยคำนึงถึงค่าตอบแทนที่ปฏิบัติอยู่ในอุตสาหกรรม
2. พิจารณากำหนดสวัสดิการและผลประโยชน์ตอบแทนอื่น ๆ ทั้งที่เป็นตัวเงินและมีใช้ตัวเงินให้แก่พนักงานของบริษัท

1.5 คณะกรรมการสรรหา

คณะกรรมการสรรหาของบริษัทประกอบด้วยกรรมการ 4 ท่าน ดังนี้

- | | |
|--------------------------------|-----------------------|
| 1. นายชวลี โสภณพนิช | ประธานกรรมการสรรหา |
| 2. นายจิระพงษ์ วินิชบุตร | รองประธานกรรมการสรรหา |
| 3. นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เรนท์ | กรรมการสรรหา |
| 4. นายตรีชัชวาล บุญนา | กรรมการสรรหา |

บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหา

1. กำหนดหลักเกณฑ์ และวิธีการสรรหากรรมการบริษัท และอนุกรรมการ รวมทั้ง กรรมการผู้อำนวยการ และกรรมการผู้จัดการบริษัท เพื่อความโปร่งใสในการสรรหาผู้ที่จะมาดำรงตำแหน่งดังกล่าว
2. เสนอชื่อกรรมการ และ/หรือ อนุกรรมการ เพื่อให้คณะกรรมการ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นแต่งตั้ง
3. คัดเลือกผู้สมัครเพื่อแต่งตั้งเป็นกรรมการผู้อำนวยการและกรรมการผู้จัดการบริษัท

1.6 ผู้บริหาร

รายชื่อผู้บริหารของบริษัทมีดังนี้

- | | |
|-----------------------------------|--|
| 1. นายไฉ ชง ควน | กรรมการผู้อำนวยการ |
| 2. นายวีรพันธ์ พูลเกษ | กรรมการผู้จัดการ |
| 3. ดร. สมศักดิ์ ไชยพร | ผู้จัดการทั่วไป |
| 4. นายพรเทพ พิศาลงกูร | ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาโครงการ |
| 5. นายสมศักดิ์ รัตนวิระกุล | ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด |
| 6. นางสาวศิริพร สมบัติวัฒนา | ผู้อำนวยการฝ่ายธุรการ |
| 7. นางสาวลลิตาพันธุ์ พิริยะพันธุ์ | ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและเลขานุการบริษัท |
| 8. นายคมกฤษณ์ เลาวกุล | ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี |

ขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของผู้บริหาร

ผู้บริหารมีอำนาจหน้าที่ดำเนินการตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย ภายใต้กฎ ระเบียบ ข้อบังคับของบริษัท ทั้งนี้ การใช้ อำนาจของผู้บริหารดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถกระทำได้หากผู้บริหารมีส่วนได้เสียไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม หรือ ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ในลักษณะใด ๆ กับบริษัทหรือบริษัทย่อยตามที่สำนักงาน กสท. กำหนด

2. ค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร

เกณฑ์การกำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการ

บริษัทกำหนดค่าตอบแทนกรรมการตามหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการแต่ละท่าน โดยได้คำนึงถึงผลประกอบการของบริษัท รวมถึงค่าตอบแทนกรรมการของบริษัทจดทะเบียนที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน ทั้งนี้ ค่าตอบแทนกรรมการจะต้องผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน และอนุมัติโดยผู้ถือหุ้น

2.1 ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ในปี 2553 บริษัทมีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ (ตามเกณฑ์คงค้าง) ดังนี้

หน่วย : บาท

กรรมการ	เบี้ยประชุมคณะกรรมการ	เบี้ยประชุม คณะกรรมการตรวจสอบ	โบนัส กรรมการ
นายชาติ โสภณพนิช	120,000	-	1,455,000
นายเดวิด เดสมอนด์ เทร์เรนซ์	50,000	40,000	1,235,000
นายดิเรก วินิชบุตร	30,000	-	1,145,000
นายจิระพงษ์ วินิชบุตร	60,000	-	1,145,000
นายไฉ เชง ควน	30,000	-	1,145,000
นายวีรพันธ์ พูลเกษ	60,000	-	1,145,000
นายพจน์ วิเทศยนตรกิจ	50,000	-	545,000
นายตรีชฎ บุญนาค	60,000	40,000	1,030,000
นายชัชวาลย์ เจียรนวนนท์	30,000	30,000	545,000
รวม	490,000	110,000	9,390,000

สำหรับผู้บริหารของบริษัทนั้น ในปี 2553 บริษัทมีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่ผู้บริหาร รวม 8 ราย (ตามเกณฑ์คงค้าง) ดังนี้

	จำนวนเงิน (บาท)
เงินเดือน	17,986,400
โบนัส	5,099,600
กองทุนสำรองเลี้ยงชีพและกองทุนประกันสังคม	753,276
รวม	23,839,276

2.2 ค่าตอบแทนอื่น ๆ

ในปี 2553 บริษัทมิได้มีการจ่ายค่าตอบแทนในรูปแบบอื่นให้แก่กรรมการและผู้บริหารของบริษัท

3. การกำกับดูแลกิจการ

3.1 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น

บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน โดยได้คำนึงถึงสิทธิของผู้ถือหุ้นในการได้รับข้อมูลข่าวสารของบริษัทอย่างเพียงพอและทันเวลา อันได้แก่ การส่งข้อมูลข่าวสารของบริษัทผ่านทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย การลงข่าวสารทางหนังสือพิมพ์ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด และการลงประกาศในเว็บไซต์ของบริษัท www.ticon.co.th

นอกจากข่าวสารข้อมูลที่ทำให้แก่ผู้ถือหุ้นดังกล่าวข้างต้นแล้ว บริษัทยังได้ให้ความสำคัญกับการประชุมผู้ถือหุ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่ง องค์ประกอบต่าง ๆ ของการประชุมเพื่อให้เกิดความเท่าเทียมกันในระหว่างผู้ถือหุ้น อันได้แก่ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นโดยกำหนดให้วัน เวลา และ สถานที่ประชุมไม่เป็นอุปสรรคในการเข้าร่วมประชุม พร้อมจัดส่งแผนที่ตั้งของสถานที่ประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้น การส่งหนังสือนัดประชุมที่มี วัตถุประสงค์และเหตุผลของแต่ละวาระการประชุม ตลอดจนความเห็นของคณะกรรมการประกอบในแต่ละวาระเสนอให้แก่ผู้ถือหุ้นก่อนการประชุมอย่างน้อย 7 วันสำหรับวาระปกติและอย่างน้อย 14 วันสำหรับวาระพิเศษตามข้อบังคับของบริษัท

หนังสือนัดประชุมของบริษัทมีข้อมูลสำคัญที่เกี่ยวข้องกับวาระการประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีข้อมูลประกอบการพิจารณาลงคะแนนเสียงในการประชุมได้ครบถ้วนมากยิ่งขึ้น บริษัทได้จัดส่งรายงานประจำปีซึ่งรวบรวมข้อมูลสำคัญของบริษัทในปีที่ผ่านมาให้แก่ผู้ถือหุ้นพร้อมกับ หนังสือนัดประชุม รวมถึงได้จัดส่งหนังสือมอบฉันทะที่ให้ผู้ถือหุ้นสามารถกำหนดทิศทางความเสี่ยงในแต่ละเรื่องได้โดยหนังสือมอบฉันทะดังกล่าวมีข้อมูลกรรมการตรวจสอบเพื่อให้ผู้ถือหุ้นเลือกเป็นผู้รับมอบฉันทะในการเข้าประชุมในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ นอกจากนี้บริษัทได้แนบข้อบังคับบริษัทส่วนที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้นไปกับหนังสือนัดประชุมด้วย พร้อมทั้งการให้ข้อมูลและรายละเอียดเกี่ยวกับเอกสารที่ต้องใช้เพื่อเป็นหลักฐานในการเข้าประชุมผู้ถือหุ้นในหนังสือนัดประชุม

บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิเสนอเพิ่มวาระการประชุมและเสนอชื่อผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมที่จะมาเป็นกรรมการบริษัทล่วงหน้า โดยบริษัทได้ชี้แจงหลักเกณฑ์และวิธีการในการเสนอเรื่องดังกล่าวบนเว็บไซต์ของบริษัท โดยเริ่มในปี 2550 เป็นปีแรก

ในการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทมีคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบรวมทั้งผู้บริหารของบริษัทเข้าร่วมประชุมด้วย โดยประธานกรรมการของบริษัทหรือบุคคลที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติให้เป็นประธานในที่ประชุม จะดำเนินการให้มีการพิจารณาการเพิ่มวาระการประชุมและลงคะแนนเสียงเป็นไปตามลำดับวาระที่กำหนดในหนังสือนัดประชุมอย่างโปร่งใส นอกจากนี้ บริษัทได้แจ้งวิธีการลงคะแนนให้ผู้ถือหุ้นทราบก่อนลงคะแนน และระหว่างประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมอย่างเต็มที่และบริษัทได้ตอบคำถามอย่างครบถ้วน

คณะกรรมการบริษัทได้ดูแลให้มีการบันทึกรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นให้มีสาระสำคัญครบถ้วน อันได้แก่ คำชี้แจงที่เป็นสาระสำคัญ คำถาม ข้อคิดเห็นต่าง ๆ รวมทั้งคะแนนเสียงที่ต้องการในแต่ละวาระ นอกจากนี้ในส่วนของรายงานการประชุมบริษัท มีการจัดทำรายงานการประชุมให้เสร็จสมบูรณ์ในเวลาที่เหมาะสมที่กำหนด รวมทั้งมีระบบการจัดเก็บรายงานการประชุมที่สามารถตรวจสอบและอ้างอิงได้ ทั้งนี้ เพื่อให้รายงานการประชุมมีความครบถ้วนสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น บริษัทได้จัดให้มีการบันทึกผลการลงคะแนนเสียง เพิ่มเติมในรายงานการประชุมด้วย

ทั้งนี้ บริษัทได้เผยแพร่เอกสารและข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้นบนเว็บไซต์ของบริษัททั้งในรูปแบบภาษาไทย และภาษาอังกฤษ ได้แก่ เอกสารเชิญประชุมซึ่งเผยแพร่ล่วงหน้าก่อนวันประชุมเป็นเวลา 1 เดือน และรายงานการประชุมที่เผยแพร่ภายใน 14 วัน นับแต่วันประชุม รวมทั้งวิดีโอที่บันทึกภาพในวันประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถเข้าถึงข้อมูลต่าง ๆ ได้สะดวกและรวดเร็ว

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2553 ของบริษัท มีกรรมการเข้าร่วมประชุม 6 ท่าน และลาประชุม 3 ท่าน

3.2 การปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

บริษัทตระหนักดีว่าความสำเร็จในการดำเนินธุรกิจของบริษัทเกิดขึ้นจากการสนับสนุนจากผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่าง ๆ อันได้แก่ พนักงานบริษัท คู่ค้า ลูกค้า สถาบันการเงินผู้ให้กู้ยืมเงิน ชุมชนและสังคม ตลอดจนแรงผลักดันจากคู่แข่งของบริษัท บริษัทจึงได้ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม กล่าวคือ การปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม การปฏิบัติต่อคู่ค้าตามสัญญาและเงื่อนไขทางการค้า การจัดหาผลิตภัณฑ์ที่ได้มาตรฐานให้แก่ลูกค้า มีความรับผิดชอบต่อลูกค้าทั้งในด้านคุณภาพของผลิตภัณฑ์และการให้บริการหลังการขาย ตลอดจนการรักษาความลับของลูกค้า การปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินอย่างเคร่งครัด การปฏิบัติตามกรอบกติกาการแข่งขันที่ดี ไม่ทำลายคู่แข่งด้วยวิธีการไม่สุจริต และการรับผิดชอบต่อสภาพแวดล้อมของชุมชนและสังคม

อย่างไรก็ตาม ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอาจร้องเรียนต่อบริษัท ในกรณีที่ไม่ได้รับความเป็นธรรมจากการปฏิบัติของบริษัท กรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานของบริษัทโดยติดต่อผ่านทางโทรศัพท์ หรือเว็บไซต์ของบริษัทได้

3.3 คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมี 9 ท่าน โดย 3 ท่านเป็นกรรมการอิสระและมีตำแหน่งเป็นกรรมการตรวจสอบของบริษัท ทั้งนี้ บริษัท มีการแยกอำนาจหน้าที่ของประธานกรรมการบริษัท กรรมการผู้อำนวยการ และกรรมการผู้จัดการออกจากกันอย่างชัดเจนเพื่อให้ผู้ใดผู้หนึ่ง มีอำนาจโดยไม่จำกัด

คณะกรรมการบริษัทมีการประชุมเพื่อพิจารณากิจการทั่วไปของบริษัทอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง โดยบริษัทกำหนดการจัดประชุมคณะกรรมการ และส่งหนังสือนัดประชุมซึ่งระบุถึงวาระการประชุมอย่างชัดเจนรวมทั้งเอกสารประกอบการประชุม ให้แก่คณะกรรมการล่วงหน้าก่อนการประชุมโดยทั่วไปไม่น้อยกว่า 7 วัน ยกเว้นกรณีเร่งด่วนตามข้อบังคับของบริษัท

ในปี 2553 กรรมการบริษัทแต่ละท่านมีการเข้าร่วมประชุม ดังนี้

	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุมในปี 2553 (มีการประชุมรวมทั้งสิ้น 6 ครั้ง)
1. นายชาลี โสภณพนิช	6
2. นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เรนท์	5
3. นายดิเรก วินิชบุตร	3
4. นายจิระพงษ์ วินิชบุตร	6
5. นายไฉ เชง ควน	3
6. นายวีรพันธ์ พูลเกษ	6
7. นายพจน์ วิเทศยนตรกิจ	5
8. นายตรีชัชวาล บุญนา	6
9. นายชัชวาลย์ เจียรนวนนท์	3

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัททุกครั้ง เลขานุการบริษัทจะเป็นผู้จัดการประชุม จัดเตรียมระเบียบวาระการประชุม และเอกสารเพื่อส่งให้แก่คณะกรรมการบริษัทก่อนการประชุม เป็นผู้บันทึกรายงานการประชุมโดยมีรายละเอียดของสาระสำคัญและข้อคิดเห็นต่าง ๆ ครบถ้วน และเสร็จสมบูรณ์ภายใน 14 วัน ภายหลังการประชุม รวมทั้งมีหน้าที่จัดเก็บเอกสารเกี่ยวกับการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วน นอกจากนั้น ยังมีหน้าที่ให้คำแนะนำแก่คณะกรรมการบริษัทในกฎระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประชุม

คณะกรรมการของบริษัทมีบทบาทสำคัญในเรื่องต่าง ๆ เพื่อให้บริษัทมีการกำกับดูแลกิจการที่ดีดังต่อไปนี้

- ในทุก ๆ ต้นปี คณะกรรมการบริษัทจะมีการประชุมเพื่อพิจารณากำหนดกลยุทธ์ และเป้าหมายการดำเนินงานของบริษัท รวมทั้งมีการติดตามผลการดำเนินงานและทบทวนผลการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหารในช่วงปีที่ผ่านมา ว่าเป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ในช่วงต้นปีหรือไม่ ผลงานที่ไม่เป็นไปตามเป้าหมายจะถูกทบทวนเพื่อประโยชน์ในการวางแผน และการกำหนดเป้าหมายที่เหมาะสมสำหรับปีต่อไป
- เพื่อให้การทำงานเกิดประสิทธิผลมากขึ้น คณะกรรมการบริษัทจะมีการทบทวนผลงาน รวมทั้งการวิเคราะห์ปัญหาและอุปสรรคต่าง ๆ ในระหว่างปีที่ผ่านมา เพื่อให้มีข้อมูลที่จะนำไปปรับปรุงการกำกับดูแลและการดำเนินการในเรื่องต่าง ๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้ทำการประเมินผลการดำเนินงานของตนเองประจำปีด้วย
- คณะกรรมการบริษัทจะเสนอต่อผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณากำหนดค่าตอบแทนที่บริษัทจ่ายให้แก่คณะกรรมการบริษัท (ซึ่งได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนแล้ว) เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจเสนอให้แก่ผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ที่ผ่านมาผู้ถือหุ้น ได้พิจารณาอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการตามหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการแต่ละท่าน กล่าวคือ ประธานกรรมการจะได้รับค่าตอบแทนมากกว่ากรรมการท่านอื่น ๆ และกรรมการที่มีหน้าที่และความรับผิดชอบมากขึ้นก็จะได้รับค่าตอบแทนเพิ่มขึ้น เช่น กรรมการที่มีตำแหน่งเป็นกรรมการตรวจสอบจะได้รับค่าตอบแทนสำหรับหน้าที่ที่ต้องรับผิดชอบเพิ่มเติมด้วย

บริษัทได้เปิดเผยข้อมูลคำตอบแทนกรรมการที่บริษัทจ่ายให้แก่กรรมการและกรรมการตรวจสอบในช่วงปี 2553 ที่ผ่านมาไว้ในหัวข้อ “คำตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร”

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

- คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบได้มีการติดตามดูแล และรับทราบถึงรายการที่เกี่ยวข้องกัน และรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยได้มีการพิจารณาความเหมาะสมของรายการอย่างรอบคอบ ควบคุมดูแลให้รายการดังกล่าวเกิดขึ้นตามราคาตลาด รวมทั้งดูแลให้บริษัทมีการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ทั้งนี้ ในการพิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกัน กรรมการผู้มีส่วนได้เสียจะไม่สิทธิออกเสียงในเรื่องดังกล่าว

บริษัทได้เปิดเผยรายละเอียดของรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งมีความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบต่อความเหมาะสมของการทำรายการดังกล่าวไว้ในหัวข้อ “รายการที่เกี่ยวข้องกัน”

- คณะกรรมการบริษัทได้จัดทำรายงานความรับผิดชอบต่อการจัดทำ และการเปิดเผยรายงานทางการเงินของกิจการ ดังที่แสดงไว้ก่อนรายงานของผู้สอบบัญชี ทั้งนี้ เพื่อแสดงให้เห็นว่ารายงานทางการเงินของบริษัทครบถ้วน เชื่อถือได้ สมเหตุสมผล และปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป และกฎระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอ

- แม้ว่าประธานกรรมการของบริษัทจะเป็นตัวแทนจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ แต่บริษัทก็มีคณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้กำกับดูแลให้การตัดสินใจอนุมัติการทำรายการใด ๆ ของคณะกรรมการเป็นไปอย่างถูกต้อง โปร่งใส และเป็นธรรมต่อทุก ๆ ฝ่ายที่เกี่ยวข้อง

- ในปี 2552 คณะกรรมการบริษัทได้จัดทำนโยบายการกำกับดูแลกิจการ ซึ่งได้ประมวลนโยบายและข้อปฏิบัติหลัก ๆ ที่กรรมการผู้บริหารและพนักงาน จะยึดถือในการปฏิบัติหน้าที่ของตน ตามความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย รวมทั้งแนวทางการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียฝ่ายต่าง ๆ โดยเผยแพร่ไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทที่ www.ticon.co.th

3.4 คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทประกอบด้วยกรรมการตรวจสอบ 3 ท่านที่มีความเป็นอิสระ ถือหุ้นในบริษัทน้อยกว่าร้อยละ 1 มิได้เป็นผู้บริหารของบริษัท และมีความรู้ความเข้าใจ รวมทั้งมีประสบการณ์ด้านบัญชีและ/หรือการเงิน โดยคณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่แบ่งเบาภาระหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทในการดูแลให้บริษัทมีระบบการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยเฉพาะอย่างยิ่งหน้าที่ในการให้วิสัยทัศน์ และให้ความเห็นที่ตรงไปตรงมาต่อรายงานทางการเงิน และระบบการควบคุมภายในของบริษัท การปฏิบัติตามกฎหมาย กฎเกณฑ์และระเบียบที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนดูแลให้มีการเปิดเผยรายงานทางการเงินอย่างครบถ้วน และเป็นไปตามมาตรฐานและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งส่งผลให้รายงานทางการเงินมีความน่าเชื่อถือ มีคุณภาพที่ดี และมีมูลค่าเพิ่มต่อองค์กร

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทมีบทบาทสำคัญในเรื่องต่าง ๆ เพื่อทำให้บริษัทมีการกำกับดูแลกิจการที่ดี ดังต่อไปนี้

- คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทมีการประชุมอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง เพื่อกำกับดูแล และติดตามเรื่องต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้น โดยมีผู้สอบบัญชีของบริษัทเข้าร่วมประชุมด้วยทุกครั้งในวาระที่มีการพิจารณารายงานทางการเงิน

ในปี 2553 กรรมการตรวจสอบแต่ละท่านมีการเข้าร่วมประชุม ดังนี้

	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุมในปี 2553 (มีการประชุมรวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง)
1. นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เรนท์	4
2. นายตรีขวัญ บุญนาค	4
3. นายชัชวาลย์ เจียรนวนนท์	3

ในปัจจุบันผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทเป็นผู้ดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการตรวจสอบ เป็นผู้จัดประชุม จัดเตรียมระเบียบวาระการประชุม จัดเตรียมเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในการประชุม ส่งวาระการประชุมให้แก่คณะกรรมการตรวจสอบ นอกจากนั้นยังมีหน้าที่บันทึกการรายงานการประชุม ตลอดจนเป็นผู้ดูแลจัดเก็บเอกสารการประชุมด้วย

- คณะกรรมการตรวจสอบจะรายงานกิจกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ตนรับผิดชอบทั้งหมดแก่คณะกรรมการบริษัทในการประชุมคณะกรรมการบริษัทซึ่งจัดขึ้นอย่างน้อยทุกไตรมาส และมีนโยบายจะรายงานต่อคณะกรรมการทันทีที่มีเหตุการณ์สำคัญเกิดขึ้น นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบยังได้จัดทำรายงานเพื่อเสนอต่อผู้ถือหุ้นในรายงานประจำปีด้วย

- บริษัทมีการกำหนดหลักเกณฑ์ของกรรมการตรวจสอบเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้เกิดความชัดเจนในเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ อันเป็นประโยชน์ในการเพิ่มประสิทธิภาพการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการตรวจสอบ

3.5 คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารของบริษัทประกอบด้วยสมาชิก 5 ท่าน ซึ่งแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัท เพื่อปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

3.6 คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน

คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนของบริษัทประกอบด้วยกรรมการ 4 ท่าน ซึ่งแต่งตั้งโดยผู้ถือหุ้นหรือคณะกรรมการบริษัท โดยคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนมีหน้าที่ดูแลให้บริษัทมีการดำเนินการที่โปร่งใส และเป็นธรรม ในการให้ผลตอบแทนต่อกรรมการและผู้บริหาร รวมทั้งการจัดหาสวัสดิการที่เหมาะสมและเป็นธรรมต่อพนักงานของบริษัท

ในการพิจารณาค่าตอบแทนนั้น คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนจะพิจารณาจากหลายองค์ประกอบ ได้แก่ การเปรียบเทียบกับระดับที่ปฏิบัติอยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน ผลประกอบการของบริษัท รวมทั้งหน้าที่ความรับผิดชอบ

ในปี 2553 กรรมการกำหนดค่าตอบแทนแต่ละท่านมีการเข้าร่วมประชุม ดังนี้

	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุมในปี 2553 (มีการประชุมรวมทั้งสิ้น 1 ครั้ง)
1. นายชาลี โสภณพนิช	1
2. นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เรนท์	1
3. นายจิระพงษ์ วินิชบุตร	1
4. นายพจน์ วิเทศยนตรกิจ	1

3.7 คณะกรรมการสรรหา

คณะกรรมการสรรหาของบริษัทประกอบด้วยกรรมการ 4 ท่าน ซึ่งแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัท โดยคณะกรรมการสรรหา มีหน้าที่กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการคัดเลือกกรรมการ อนุกรรมการ กรรมการผู้อำนวยการ และกรรมการผู้จัดการของบริษัท เพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการสรรหาผู้ที่จะมาดำรงตำแหน่งดังกล่าว

ในปี 2553 กรรมการสรรหาแต่ละท่านมีการเข้าร่วมประชุม ดังนี้

	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุมในปี 2553 (มีการประชุมรวมทั้งสิ้น 1 ครั้ง)
1. นายชาลี โสภณพนิช	1
2. นายจิระพงษ์ วินิชบุตร	1
3. นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เรนท์	1
4. นายตรีวิทย์ บุญนาค	1

3.8 คณะอนุกรรมการอื่น ๆ

- ไม่มี -

รายละเอียดเกี่ยวกับรายชื่อ หน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ และคณะอนุกรรมการชุดต่าง ๆ ระบุไว้ในหัวข้อ “การจัดการ”

3.9 จริยธรรมทางธุรกิจ

บริษัทมีแนวทางเกี่ยวกับจริยธรรมธุรกิจหรือจรรยาบรรณของบริษัทที่ระบุอยู่ในคู่มือบริษัทและนโยบายการกำกับดูแลกิจการ ซึ่งแนวทางดังกล่าวได้รวมถึงแนวทางการเก็บรักษาและป้องกันการรั่วไหลข้อมูลภายในของบริษัทเพื่อประโยชน์ส่วนตนด้วย

3.10 ความสัมพันธ์กับผู้เกี่ยวข้อง

บริษัทได้ให้ความสำคัญกับการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทที่ถูกต้อง ครบถ้วน และในเวลาที่เหมาะสม เนื่องจากบริษัทตระหนักดีถึงสถานะการเป็นบริษัทมหาชนจำกัด และบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ ผู้สนใจสามารถติดต่อบุคคลดังต่อไปนี้ ซึ่งเป็นผู้ดูแลงานนักลงทุนสัมพันธ์ของบริษัทเพื่อสอบถามข้อมูลของบริษัท

ชื่อ	ตำแหน่ง	อีเมล	ที่อยู่
นางสาวลลิตพันธุ์ พิริยะพันธุ์	นักลงทุนสัมพันธ์	lalitphant.p@ticon.co.th	ห้อง 1308 ชั้น13/1 อาคารสาทรซิตี้ ทาวเวอร์ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 โทรศัพท์ (662) 679-6565 โทรสาร (662) 287-3153

นอกเหนือจากการเปิดโอกาสให้นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ นักลงทุน เข้าพบผู้บริหารของบริษัทเพื่อสอบถามผลการดำเนินงาน รวมทั้งเปิดโอกาสให้เข้าเยี่ยมชมโรงงาน/คลังสินค้าของบริษัทแล้ว บริษัทได้เข้าร่วมกิจกรรมบริษัทจดทะเบียนพบผู้ลงทุน (Opportunity day) ซึ่งจัดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นประจำทุกไตรมาส เพื่อเป็นการส่งเสริมการให้ข้อมูล และสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างผู้บริหาร และนักลงทุน และเพื่อให้มีความเข้าใจในธุรกิจของบริษัทมากขึ้น นอกจากนี้ บริษัทยังมีการเดินทางไปต่างประเทศเพื่อให้ข้อมูลแก่นักลงทุนที่มีอยู่ในประเทศไทยด้วย

4. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทมีนโยบายและวิธีการดูแลผู้บริหารในการนำข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน ดังนี้

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

5. ความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม โดยในปีที่ผ่านมาได้มีกิจกรรมเพื่อสาธารณประโยชน์อย่างต่อเนื่องดังนี้

- การบริจาคเสื้อกันหนาวและผ้าห่มให้แก่ชาวบ้านที่หมู่บ้านสะอั้ง จังหวัดเพชรบูรณ์
- การร่วมปลูกป่าชายเลนของพนักงานบริษัท ณ สถานตากอากาศบางปู จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งเป็นกิจกรรมที่จัดโดยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
- การร่วมบูรณะปฏิสังขรณ์วัดเหมืองแก้ว จังหวัดลำพูน
- การบริจาคอุปกรณ์การเรียนและยาสามัญประจำห้องพยาบาลให้แก่โรงเรียนอุ้มผางวิทยาคม จังหวัดตาก

6. พนักงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมีพนักงานรวม ทั้งสิ้น 188 คน ดังนี้

แผนก	จำนวนพนักงาน (คน)
กรรมการผู้อำนวยการ	1
กรรมการผู้จัดการ	1
ผู้จัดการทั่วไป	1
ฝ่ายบัญชี	18
ฝ่ายสารสนเทศ	6
ฝ่ายการเงิน	7
ฝ่ายกฎหมาย	1
ฝ่ายการตลาด	16
ฝ่ายธุรการ	20
ฝ่ายจัดซื้อ	6
ฝ่ายพัฒนาโครงการ	102
ฝ่ายตรวจสอบภายใน	2
ฝ่ายการลงทุน	7
รวม	188

ค่าตอบแทนรวมของพนักงาน

ค่าตอบแทนรวมที่เป็นตัวเงินของพนักงานในปี 2553 ที่ผ่านมามีค่าเท่ากับ 103.90 ล้านบาท ซึ่งอยู่ในรูปของเงินเดือน โบนัส สวัสดิการอื่น ๆ เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพที่บริษัทจ่ายสมทบให้แก่พนักงาน และการจัดอบรมสัมมนา

นโยบายการพัฒนาบุคลากร

บริษัทจัดให้มีการอบรมและสัมมนาแก่พนักงานอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งรวมถึงการชี้แจงให้พนักงานใหม่เข้าใจถึงขั้นตอนการปฏิบัติงานในส่วนงานที่รับผิดชอบ นอกจากนี้ เพื่อเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพและทักษะในการปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงาน บริษัทเปิดโอกาสให้แกพนักงานในการเข้ารับการอบรมจากสถาบันต่าง ๆ เป็นการเพิ่มเติมอีกด้วย

ในปี 2553 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการพัฒนาบุคลากรทั้งสิ้น 1.49 ล้านบาท

ข้อพิพาทด้านแรงงานในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา

- ไม่มี -

การควบคุมภายในและการตรวจสอบภายใน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2554 ได้มีการพิจารณาทบทวนการประเมินความเพียงพอและความเหมาะสมของระบบการควบคุมภายในของบริษัท ในเรื่องขององค์กรและสภาพแวดล้อม การบริหารความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และระบบการติดตาม คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการตรวจสอบที่เข้าร่วมประชุมมีความเห็นว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสม ครอบคลุมในประเด็นที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

- การกำหนดเป้าหมายการดำเนินธุรกิจของบริษัทที่ชัดเจนและวัดผลได้ในรูปของกำไรต่อหุ้นประจำปีนั้น ๆ รวมทั้งได้มีการทบทวนผลการดำเนินงานในปีที่ผ่านมาเปรียบเทียบกับเป้าหมายที่กำหนด โดยหากไม่เป็นไปตามเป้าหมาย บริษัทจะทำการวิเคราะห์หาสาเหตุ เพื่อประโยชน์ในการปรับปรุงการบริหารงานในปีต่อไป
- การกำหนดอำนาจอนุมัติของฝ่ายบริหารในการทำรายการต่าง ๆ อย่างชัดเจน โดยผู้มีส่วนได้เสียจะไม่สามารถให้การอนุมัติในเรื่องนั้น ๆ ได้ นอกจากนี้ ยังมีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบอย่างเด็ดขาดระหว่างการอนุมัติ การบันทึกรายการทางบัญชี และการดูแลทรัพย์สิน เพื่อเป็นการตรวจสอบซึ่งกันและกัน
- การกำหนดความรับผิดชอบของผู้บริหารในการควบคุมดูแลทรัพย์สินของบริษัท และมีการแบ่งแยกหน้าที่ผู้ปฏิบัติงาน ผู้ติดตามควบคุมและประเมินผลออกจากกัน เพื่อให้มีการถ่วงดุลและการตรวจสอบระหว่างกันอย่างเหมาะสม
- การจัดทำรายงานทางการเงินอย่างเป็นระบบ ซึ่งรวมถึงขั้นตอนการจัดเก็บข้อมูลเพื่อจัดทำรายงานทางการเงิน การตรวจสอบ/สอบทานของผู้สอบบัญชี การพิจารณา ทบทวน รายงานทางการเงินของคณะกรรมการตรวจสอบร่วมกับผู้สอบบัญชีของบริษัท และการพิจารณา ทบทวนของคณะกรรมการบริษัทก่อนการเผยแพร่รายงานทางการเงินต่อสาธารณชน ทั้งนี้ เพื่อเป็นการตรวจสอบความถูกต้องของรายงานทางการเงิน ตลอดจนการดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วนและโปร่งใส
- การกำหนดประเภทความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจของบริษัท มีการประเมินโอกาสของการเกิดความเสี่ยง และมีการกำหนดมาตรการเพื่อป้องกันความเสี่ยง รวมทั้งกำหนดผู้มีหน้าที่รับผิดชอบในการดูแลให้มีการปฏิบัติตามมาตรการดังกล่าวเพื่อหลีกเลี่ยงความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น
- การมีฝ่ายตรวจสอบภายในเป็นหน่วยงานอิสระซึ่งรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ ทำหน้าที่ตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับบริษัท รวมทั้งระบบการควบคุมภายในที่วางไว้ ซึ่งเป็นการตรวจสอบทั้งในส่วนของงานปฏิบัติงานของพนักงานที่สำนักงานใหญ่ และการปฏิบัติงานที่สำนักงานควบคุมการก่อสร้าง ตลอดจนการให้บริการลูกค้าตามพื้นที่ตั้งโรงงานของบริษัท โดยผู้ตรวจสอบภายในได้ทำการวิเคราะห์ผลจากการตรวจสอบ เพื่อนำไปสู่การเสนอมาตรการการควบคุม ดูแล และแก้ปัญหาต่าง ๆ ที่พบจากการตรวจสอบ และนำเสนอให้คณะกรรมการตรวจสอบทราบ โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้พิจารณาความเหมาะสมของมาตรการต่าง ๆ ที่ผู้ตรวจสอบภายในนำเสนอ รวมทั้งให้ความเห็น/แนวทางต่อผู้ตรวจสอบภายในในเรื่องดังกล่าว
- ผู้สอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อยมิได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับการควบคุมภายในของบริษัทอย่างมีสาระสำคัญ

รายการระหว่างกัน

ตลอดหลายปีที่ผ่านมา บริษัทมีการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาอาคารโรงงานในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และสวนอุตสาหกรรมโรจนะ จังหวัดระยอง จากบริษัทสวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือว่าเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เนื่องจากบริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท และมีกรรมการดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัท คือ นายดิเรก วินิชบุตร และนายจิระพงษ์ วินิชบุตร

ในปี 2553 บริษัทซื้อที่ดินจากบริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) จำนวน 1 แปลง ตามสัญญาจะซื้อขาย ลงวันที่ 15 มกราคม 2553 มูลค่าสัญญา 51.74 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทไม่มียอดค้างชำระของรายการดังกล่าว

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวข้างต้นแล้ว โดยมีการพิจารณาจากราคาเสนอขายที่ดินบริเวณใกล้เคียง คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความจำเป็นและสมเหตุสมผล และเกิดขึ้นตามราคาตลาดบนเงื่อนไขที่ปฏิบัติกันอยู่โดยทั่วไป

ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2551 เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2551 ได้มีมติอนุมัติในหลักการให้ฝ่ายจัดการของบริษัทมีอำนาจทำรายการระหว่างกันซึ่งเป็นข้อตกลงทางการค้าที่มีเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไป ซึ่งรวมถึงรายการซื้อที่ดินของบริษัทดังกล่าวข้างต้น

ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล

การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวข้างต้นเป็นความจำเป็นเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท และเป็นไปตามลักษณะการประกอบธุรกิจทั่วไป และบริษัทได้จ่าย/รับค่าตอบแทนในราคาตลาดที่ยุติธรรมและสมเหตุสมผล ดังที่คณะกรรมการตรวจสอบได้ให้ความเห็นในการทำรายการไว้แล้วข้างต้น

นโยบายหรือแนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

รายการที่เกี่ยวข้องกันยังคงเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องในอนาคตตราบเท่าที่รายการนั้นยังคงเป็นประโยชน์ต่อบริษัท

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

1. ความเห็นของผู้สอบบัญชี

ผู้สอบบัญชี

ปี 2551

นายโสภณ เพิ่มศิริวัลลภ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 3182

บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด

ปี 2552 ถึงปัจจุบัน

นางสาวรุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 3516

บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด

สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชี ในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

รายงานผู้สอบบัญชีสำหรับปี 2551 ถึง ปี 2553 ได้ให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่างบการเงินของบริษัทได้จัดทำขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

2. งบการเงิน

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

งบดุล

(หน่วย : บาท)

	งบรวม					
	ตรวจสอบ ณ 31 ธันวาคม					
	2551		2552		2553	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	140,990,162	1.20	82,834,469	0.75	183,233,971	1.47
เงินลงทุนชั่วคราว-เงินฝากประจำกับสถาบันการเงิน	-	-	29,996,615	0.27	847,370,315	6.79
เงินลงทุนชั่วคราว-ตัวเงินค้ำ	449,876,957	3.83	-	-	-	-
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	12,461,492	0.11	17,378,214	0.16	13,695,281	0.11
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	12,787,357	0.10
มูลค่างานระหว่างก่อสร้างที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ	1,460,063	0.01	992,491	0.01	191,013	-
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	13,877,507	0.12	8,675,485	0.08	14,395,683	0.12
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	51,667,501	0.44	24,232,995	0.22	51,574,906	0.41
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	670,333,682	5.71	164,110,269	1.48	1,123,248,526	9.00
เงินฝากประจำที่มีภาระค่าประกัน	12,366,640	0.11	11,658,640	0.10	10,858,640	0.09
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงาน-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	16,679,242	0.13
เงินลงทุนในบริษัทรวม - วิชีส่วนได้เสีย	1,612,196,467	13.74	1,923,354,843	17.31	1,820,709,679	14.58
เงินลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน - ราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่า	256,500	-	256,500	-	256,500	-
สินทรัพย์ในระหว่างการพัฒนาและพร้อมให้เช่า/ขาย - ราคาทุนสุทธิจากค่าเสื่อมราคาสะสม	5,029,821,870	42.87	4,797,699,647	43.19	4,742,156,103	37.98
สินทรัพย์ให้เช่า - ราคาทุนสุทธิจากค่าเสื่อมราคาสะสม	4,089,601,007	34.85	3,885,319,046	34.97	3,921,053,800	31.41
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - ราคาทุนสุทธิจากค่าเสื่อมราคาสะสม	83,257,962	0.71	92,060,300	0.83	564,851,129	4.52
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	17,939,857	0.15	14,421,668	0.13	12,914,544	0.10
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	203,330,251	1.73	201,883,168	1.82	258,457,986	2.07
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	14,965,491	0.13	18,303,574	0.16	13,443,592	0.11
รวมสินทรัพย์	11,734,069,727	100.00	11,109,067,655	100.00	12,484,629,741	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1,061,692,666	9.05	160,000,000	1.44	1,715,647	0.01
เจ้าหนี้การค้า	230,019,569	1.96	148,654,069	1.34	112,924,553	0.90
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	173,690,400	1.48	-	-	315,000	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	421,558,650	3.59	314,923,637	2.83	157,144,000	1.26
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	80,800,000	0.69	151,272,000	1.36	157,144,000	1.26
- เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น	340,758,650	2.90	163,651,637	1.47	-	-
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,500,000,000	12.78	500,000,000	4.50	1,000,000,000	8.01
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,198,750	0.01	1,198,750	0.01	3,153,854	0.03
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	237,680,203	2.03	320,488	-	229,063,331	1.83
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	97,032,912	0.83	81,615,272	0.73	97,200,393	0.78
รวมหนี้สินหมุนเวียน	3,722,873,150	31.73	1,206,712,216	10.86	1,601,516,778	12.83
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,416,895,979	12.08	1,793,947,692	16.15	864,334,000	6.92
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	737,784,127	6.29	1,456,150,427	13.11	864,334,000	6.92
- เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น	679,111,852	5.79	337,797,265	3.04	-	-
หุ้นกู้	1,500,000,000	12.78	2,850,000,000	25.65	4,150,000,000	33.24
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ	4,352,604	0.04	3,153,854	0.03	-	-
เงินมัดจำจากลูกค้า	240,413,146	2.05	261,679,042	2.36	264,657,266	2.12
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	-	-	-	-	7,130,308	0.06
รวมหนี้สิน	6,884,534,879	58.67	6,115,492,804	55.05	6,887,638,352	55.17

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย
งบดุล (ต่อ)

(หน่วย : บาท)

	งบรวม					
	ตรวจสอบ ณ 31 ธันวาคม					
	2551		2552		2553	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน - 1,037,252,920 หุ้น						
- หุ้นสามัญ 1,037,252,920 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	895,327,769	7.63	1,037,252,920	9.34	1,037,252,920	8.31
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว - 686,345,728 หุ้น						
หุ้นสามัญ 686,345,728 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	658,068,853	5.61	659,854,052	5.94	686,345,728	5.50
659,854,052 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท ในปี 2552 และ						
658,068,853 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท ในปี 2551						
เงินรับล่วงหน้าหุ้น	-	-	2,935,785	0.03	105,587,553	0.85
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	2,654,104,789	22.62	2,666,601,182	24.00	2,857,905,222	22.89
- ส่วนเกินมูลค่าหุ้นบุริมสิทธิ	-	-	-	-	-	-
- ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	2,654,104,789	22.62	2,666,601,182	24.00	2,857,905,222	22.89
ผลต่างจากการแปลงค่าบการเงินต่างประเทศ	-	-	-	-	(406,768)	-
ส่วนเกินมูลค่าเงินลงทุนที่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีของบริษัทย่อย	(20,050,000)	(0.17)	(20,050,000)	(0.18)	(20,050,000)	(0.16)
กำไรสะสม						
- จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	89,532,777	0.76	103,725,292	0.93	103,725,292	0.83
- ยังไม่ได้จัดสรร	1,467,878,205	12.51	1,580,508,416	14.23	1,863,884,264	14.93
กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	-	-	-	-	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	224	-	124	-	98	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,849,534,848	41.33	4,993,574,851	44.95	5,596,991,389	44.83
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	11,734,069,727	100.00	11,109,067,655	100.00	12,484,629,741	100.00

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุน

(หน่วย : บาท)

	งบรวม					
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2551		2552		2553	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	58,666,400	1.77	-	-	157,176,750	5.36
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	2,205,202,452	66.45	1,530,000,000	62.21	1,737,747,003	59.24
ค่าเช่ารับและค่าบริการ	811,648,939	24.46	809,231,268	32.90	850,872,730	29.01
รายได้จากงานรับเหมาก่อสร้าง	126,963,212	3.83	20,719,152	0.84	20,628,524	0.70
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	20,776,694	0.63	13,244,372	0.54	16,523,867	0.56
รายได้ค่าบริการจัดการจากบริษัทร่วม	77,156,721	2.33	77,731,226	3.16	107,490,798	3.66
รายได้อื่น	17,943,907	0.54	8,562,801	0.35	43,011,629	1.47
รวมรายได้	3,318,358,325	100.00	2,459,488,819	100.00	2,933,451,301	100.00
ต้นทุนและค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้เช่า	39,860,331	1.20	-	-	95,665,141	3.27
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	1,298,031,089	39.12	1,052,325,688	42.79	959,254,316	32.70
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	189,074,960	5.70	198,518,585	8.07	194,494,616	6.63
ต้นทุนจากงานรับเหมาก่อสร้าง	92,095,223	2.78	13,448,508	0.55	15,904,898	0.54
ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค	20,770,345	0.63	13,244,372	0.54	16,523,867	0.56
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	225,244,628	6.79	233,582,137	9.50	256,641,046	8.75
ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร	36,313,106	1.09	32,878,990	1.34	38,039,036	1.30
ค่าใช้จ่ายอื่น	960,585	0.03	2,823,750	0.11	4,922,550	0.17
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	1,902,350,267	57.33	1,546,822,030	62.89	1,581,445,470	53.92
กำไรก่อนกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	1,416,008,058	42.67	912,666,789	37.11	1,352,005,831	46.09
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน และภาษีเงินได้นิติบุคคล						
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสีย	86,568,527	2.61	158,672,914	6.45	168,587,006	5.75
กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	16,534,020	0.50	-	-	38,900,885	1.33
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	(283,018,403)	8.53	(88,957,750)	3.62	(219,029,009)	7.47
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล	1,236,092,202	37.25	982,381,953	39.94	1,340,464,713	45.70
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(266,404,971)	8.03	(293,843,053)	11.95	(261,438,014)	8.91
กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	969,687,231	29.22	688,538,900	28.00	1,079,026,699	36.78
ภาษีเงินได้	(244,830,232)	7.38	(35,262,122)	1.43	(257,928,090)	8.79
กำไรสุทธิ	724,856,999	21.84	653,276,778	26.56	821,098,609	27.99
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	724,856,950	21.84	653,276,768	26.56	821,098,579	27.99
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อย	49	-	10	-	30	-
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	1.11		0.99		1.22	
กำไรต่อหุ้นปรับลด (บาท)	1.10		0.99		1.15	

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

(หน่วย : บาท)

	งบรวม		
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2551	2552	2553
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไรสุทธิ	724,856,950	653,276,768	821,098,579
บวก: กำไร (ขาดทุน) สุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	49	10	30
ดอกเบี้ยจ่าย	263,890,308	288,892,892	253,328,179
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	244,830,232	35,262,122	257,928,090
กำไรจากการดำเนินงานก่อนส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย ดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้	1,233,577,539	977,431,792	1,332,354,878
รายการปรับปรุงกระทบกำไรสุทธิเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
ขาดทุน (กำไร) จากการขาย/ตัดจำหน่ายอุปกรณ์	14,736	(429,760)	(312,476)
ค่าเสื่อมราคาและรายการตัดบัญชี	218,297,129	258,647,884	265,172,583
กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กับบริษัทร่วม	-	-	(38,900,885)
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กับบริษัทร่วม	266,484,383	88,957,750	219,029,009
รายได้ดอกเบี้ย	(6,954,149)	(1,667,363)	(4,514,076)
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	31,920	-	4,918,623
(กำไร) ขาดทุน จากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	867,898	(27,984,490)
ต้นทุนที่ดินและอาคารโรงงาน/คลังสินค้าที่ขาย	1,330,574,503	1,021,048,389	994,814,478
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสีย	(86,568,526)	(158,672,914)	(168,587,006)
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	2,955,457,535	2,186,183,676	2,575,990,638
ลูกหนี้การค้า และมูลค้างงอกสร้างที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ	(6,467,702)	(4,449,150)	(434,213)
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(7,880,253)	5,336,969	(5,720,198)
รับดอกเบี้ย	12,001,445	1,667,363	4,514,076
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(7,111,061)	23,457,924	(27,803,983)
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	-	-	(29,466,599)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(450,289)	(3,338,084)	4,859,983
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	315,000
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	24,732,024	(10,939,039)	3,695,612
เงินมัดจำจากลูกค้า	(2,688,629)	21,265,896	2,978,224
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้	2,967,593,070	2,219,185,555	2,528,928,540
ดอกเบี้ยจ่าย	(255,246,589)	(288,257,028)	(241,131,111)
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(352,785,050)	(272,469,742)	(78,629,757)
รวมเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	2,359,561,431	1,658,458,785	2,209,167,672

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

(หน่วย : บาท)

	งบรวม		
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2551	2552	2553
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์	355,104	2,455,089	482,463
เงินลงทุนชั่วคราว (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(99,995,594)	419,880,342	(817,373,700)
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(1,280,835,744)	(458,204,906)	(531,586,716)
เงินรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	44,144,685	445,633,240
เงินฝากประจำที่มีภาระค้ำประกันลดลง (เพิ่มขึ้น)	24,045,280	708,000	800,000
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ในระหว่างการพัฒนาและพร้อมให้เช่า/ขายและสินทรัพย์ให้เช่า	(2,579,100,897)	(1,093,709,154)	(1,739,984,934)
เงินสดจ่ายซื้อ ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	(13,949,589)	(7,919,931)	(6,190,257)
เงินสดจ่ายซื้อโปรแกรมคอมพิวเตอร์	(4,363,236)	(177,132)	(2,385,392)
รับเงินปันผลจากบริษัทร่วม	131,698,500	166,699,111	205,042,013
รวมเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(3,822,146,176)	(926,123,896)	(2,445,563,283)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	1,055,587,692	(901,692,665)	(158,284,353)
เงินสดรับจากกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	835,362,427	1,609,700,000	105,360,000
เงินสดรับจากกู้ยืมระยะยาว	691,850,000	1,572,667,000	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	1,000,000,000	1,850,000,000	2,300,000,000
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(139,437,900)	(820,861,700)	(691,304,427)
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(1,297,740,460)	(2,091,088,600)	(501,448,903)
จ่ายคืนหุ้นกู้	-	(1,500,000,000)	(500,000,000)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	57,477,443	17,217,377	320,447,484
เงินปันผลจ่าย	(784,572,358)	(526,431,994)	(537,568,274)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	1,418,526,844	(790,490,582)	337,201,527
ผลต่างจากการแปลงค่าเงินเพิ่มขึ้น	-	-	(406,414)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(44,057,901)	(58,155,693)	100,399,502
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	185,048,063	140,990,162	82,834,469
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	140,990,162	82,834,469	183,233,971
ข้อมูลงบกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม			
เงินสดจ่ายในระหว่างปี			
ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนของสินทรัพย์	20,098,765	10,350,006	1,216,562
รายการที่มีใช้เงินสด			
โอนสินทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและสินทรัพย์พร้อมให้เช่า/ขายและสินทรัพย์ให้เช่าเป็นต้นทุนขาย	1,330,574,503	1,021,048,389	994,814,478
อสังหาริมทรัพย์			
ซื้อสินทรัพย์ถาวรโดยยังมิได้ชำระเงิน	409,261,323	153,006,673	116,078,407
โอนสินทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเป็นที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	-	20,011,448	504,004,161

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

อัตราส่วนทางการเงิน

	งบรวม		
	ตรวจสอบ ณ 31 ธันวาคม		
	2551	2552	2553
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)			
1. อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.18	0.14	0.70
2. อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.16	0.11	0.65
3. อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	0.98	0.67	1.57
4. อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	87.40	54.24	64.88
5. ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	4.12	6.64	5.55
6. อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	N.A.	N.A.	N.A.
7. ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	N.A.	N.A.	N.A.
8. อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า)	0.50	0.72	2.22
9. ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	718	501	162
10. Cash Cycle (วัน)	N.A.	N.A.	N.A.
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)			
11. อัตรากำไรขั้นต้น (%) - รวมรายได้จากการขาย	50.35	46.53	54.50
- ไม่รวมรายได้จากการขาย	76.70	75.47	77.14
12. อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	41.85	35.14	43.47
13. อัตรากำไรอื่น (%)	0.54	0.35	1.47
14. อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร (%)	183.00	201.76	183.84
15. อัตรากำไรสุทธิ (%)	21.84	26.56	27.99
16. อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	14.94	13.27	15.51
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)			
17. อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	6.77	5.72	6.96
18. อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	10.80	10.15	12.07
19. อัตราการหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.31	0.22	0.25
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)			
20. อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.42	1.22	1.23
21. อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	5.70	3.65	5.97
22. อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (cash basis) (เท่า)	1.05	0.37	0.99
23. อัตราการจ่ายเงินปันผล (%) *	72.63	82.27	95.11

หมายเหตุ : อัตรากำไรขั้นต้น อัตรากำไรจากการดำเนินงาน และ อัตราเงินสดต่อการทำกำไร คำนวณบนฐานรายได้หลักของบริษัทซึ่งได้แก่ รายได้ค่าเช่ารับและบริการ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้า และรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทรวมเท่านั้น

: * ปี 2553 รวมจำนวนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นที่คาดว่าจะเกิดจากการใช้สิทธิแปลงสภาพ TICON-W4 ที่เหลืออยู่ทั้งจำนวนในเดือนมีนาคม 2554

คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

1. ผลการดำเนินงาน

1.1 รายได้

ปัจจุบันรายได้จากการขายโรงงาน/คลังสินค้าให้แก่ TFUND/TLOGIS มีสัดส่วนสูงที่สุดเมื่อเทียบกับรายได้รวมของบริษัท เนื่องจากในแต่ละปีบริษัทมีการขายโรงงาน/คลังสินค้าให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมากเพื่อนำเงินที่ได้มาใช้จ่ายยธุรกิจของบริษัท อย่างไรก็ตาม รายได้ค่าเช่ารับและบริการยังคงเป็นรายได้หลักที่สำคัญของบริษัท เนื่องจากการให้เช่าโรงงาน/คลังสินค้าเป็นธุรกิจหลักของบริษัท

ในบางช่วงเวลารายได้จากการขายโรงงานให้แก่ลูกค้า โดยที่เกือบทั้งหมดเป็นลูกค้าที่ใช้สิทธิซื้อโรงงานตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่า รายได้จากการขายโรงงานให้แก่ลูกค้าไม่สามารถคาดการณ์ได้ขึ้นอยู่กับความต้องการของลูกค้าในการใช้สิทธิซื้อโรงงานจากบริษัท

บริษัทมีรายได้ที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับ TFUND และ TLOGIS ได้แก่ ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุน รายได้จากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งกำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งรายได้ดังกล่าวเพิ่มขึ้นตามการเติบโตของสินทรัพย์ของทั้งสองกองทุนดังกล่าวเป็นสำคัญ

นอกจากนั้นแล้ว บริษัทยังมีรายได้อื่น ๆ ซึ่งมีสัดส่วนน้อยมาก ได้แก่ รายได้จากงานรับเหมาก่อสร้าง และรายได้ค่าสาธารณูปโภค

1.1.1 รายได้ค่าเช่ารับและบริการ

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีรายได้ค่าเช่ารับและบริการ 811.6 ล้านบาท 809.2 ล้านบาท และ 850.9 ล้านบาท ตามลำดับ ในขณะที่มีต้นทุนในการให้เช่าและให้บริการ 189.1 ล้านบาท 198.5 ล้านบาท และ 194.5 ล้านบาท ตามลำดับ

รายได้ค่าเช่ารับและบริการของบริษัทในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา มีการเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.0 ลดลงร้อยละ 0.3 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.1 ต่อปีตามลำดับ การฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกได้ส่งผลให้รายได้ค่าเช่าในปี 2553 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของการให้เช่าโรงงาน/คลังสินค้า รวมทั้งการลดลงของการยกเลิกสัญญาเช่า

1.1.2 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND และ TLOGIS

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีรายได้จากการขายโรงงาน/คลังสินค้าให้ TFUND/TLOGIS มูลค่ารวม 2,205.2 ล้านบาท 1,530.0 ล้านบาท และ 1,737.7 ล้านบาท ตามลำดับ

การขายโรงงาน/คลังสินค้าให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละปีขึ้นอยู่กับความต้องการใช้เงินเพื่อขยายธุรกิจของบริษัท

1.1.3 รายได้จากการขายโรงงานให้แก่ลูกค้า

ในปี 2551 บริษัทขายโรงงานให้แก่ลูกค้าจำนวน 1 โรงงาน มูลค่ารวม 58.7 ล้านบาท และในปี 2553 บริษัทขายโรงงานให้แก่ลูกค้าจำนวน 2 โรงงาน มูลค่ารวม 82.1 ล้านบาท นอกจากนี้ยังมีรายได้จากการขายที่ดินเปล่าให้แก่ลูกค้า มูลค่ารวม 75.1 ล้านบาท

รายได้จากการขายโรงงานให้แก่ลูกค้าเป็นรายได้ที่มีได้เกิดขึ้นอย่างสม่ำเสมอ ในบางช่วงเวลามีรายได้ดังกล่าวเกิดขึ้นจำนวนมาก และบางช่วงเวลามีรายได้ดังกล่าวเกิดขึ้นจำนวนน้อย ขึ้นอยู่กับความต้องการของลูกค้าในการใช้สิทธิซื้อโรงงานตามเงื่อนไขที่ระบุ

ในสัญญาเช่าเป็นสำคัญ นอกจากนั้น ค่าไถ่ขั้นต้นของการขายโรงงานแต่ละโรงงานมีความแตกต่างกัน ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น อายุ ขนาด ลักษณะของโรงงาน (Specification) รวมทั้งทำเลที่ตั้งของโรงงานที่ขาย

1.1.4 รายได้ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทร่วม (TFUND และ TLOGIS)

1) ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสีย ซึ่งเป็นส่วนแบ่งจากกำไรของ TFUND และ TLOGIS ตามสัดส่วนที่บริษัทมีการลงทุนในบริษัทร่วมทั้งสองดังกล่าว รายได้ดังกล่าวขึ้นอยู่กับสัดส่วนการลงทุนของบริษัท และกำไรของ TFUND และ TLOGIS

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสีย 86.6 ล้านบาท 158.7 ล้านบาท และ 168.6 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.5 ร้อยละ 83.3 และร้อยละ 6.2 ต่อปี การเพิ่มขึ้นของรายได้ดังกล่าวเกิดขึ้นเนื่องจาก TFUND และ TLOGIS มีกำไรเพิ่มขึ้นจากการที่มีโรงงาน/คลังสินค้าภายใต้การบริหารจัดการมากขึ้น นอกจากนั้นบริษัทยังมีการลงทุนในกองทุนทั้งสองเพิ่มมากขึ้นด้วย

2) รายได้จากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งบริษัทขายให้แก่ TFUND และ TLOGIS ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีรายได้ดังกล่าว 77.2 ล้านบาท 77.7 ล้านบาท และ 107.5 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ รายได้จากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทร่วมดังกล่าวมีแนวโน้มจะเพิ่มขึ้นต่อไปจากการที่บริษัทมีนโยบายเสนอขายสินทรัพย์ของบริษัทให้แก่บริษัทร่วมทั้งสองอย่างต่อเนื่องในอนาคต

3) กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม ทั้งนี้ในปี 2553 รายได้ดังกล่าวเกิดจากการที่บริษัทขายเงินลงทุนใน TFUND จำนวน 42.6 ล้านหน่วย รวมมูลค่า 448.6 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีกำไรจำนวน 28 ล้านบาท ซึ่งบันทึกเป็นรายได้อื่น

ในปี 2552 บริษัทมีการขายหน่วยลงทุนใน TFUND จำนวน 3.5 ล้านหน่วย เพื่อลดสัดส่วนการลงทุนให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนดโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง บริษัทมีผลขาดทุนจากการขาย 2.3 ล้านบาท (บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหาร) นอกจากนั้น บริษัทได้ขายหน่วยลงทุนใน TLOGIS จำนวน 1 ล้านหน่วย โดยมีกำไรจากการขาย 0.2 ล้านบาท (บันทึกเป็นรายได้อื่น)

4) กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND บริษัทจะสามารถรับรู้กำไรเพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TFUND และ TLOGIS เมื่อกองทุนมีการขายสินทรัพย์ที่ซื้อจากบริษัทให้แก่บุคคลอื่น หรือเมื่อบริษัทลดสัดส่วนการลงทุนในกองทุนดังกล่าว

ในปี 2551 และ 2553 บริษัทมีกำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND จำนวน 16.5 ล้านบาท และ 38.9 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2553 รายได้ดังกล่าวส่วนใหญ่มาจากการที่บริษัทลดสัดส่วนการลงทุนใน TFUND

1.1.5 รายได้อื่น ๆ

นอกจากรายได้ตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว บริษัทยังมีรายได้ประเภทอื่น ๆ อีก ซึ่งได้แก่

1) รายได้จากงานรับเหมาก่อสร้าง เป็นรายได้ที่เกิดจากการที่บริษัทได้รับว่าจ้างจากลูกค้าที่เช่าโรงงานของบริษัทให้ทำการต่อเติม/ดัดแปลงโรงงานที่เช่าอยู่

โดยปกติบริษัทมีรายได้จากงานรับเหมาก่อสร้างในแต่ละปีน้อยมาก ยกเว้นในปี 2551 บริษัทมีรายได้ดังกล่าวจำนวน 127.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 22.3 ล้านบาทในปี 2550 โดยกว่าร้อยละ 60 ของรายได้จากงานรับเหมาก่อสร้างในปี 2551 เป็นรายได้จากการรับจ้างสร้างโรงงาน 1 หลังให้แก่ลูกค้ารายหนึ่ง

2) รายได้ค่าสาธารณูปโภค เกิดจากการที่บริษัทเป็นผู้จัดหาสาธารณูปโภคเป็นการชั่วคราวให้แก่ลูกค้าที่เช่าโรงงานในระหว่างที่ลูกค้าอยู่ระหว่างดำเนินการขอสาธารณูปโภคประเภทนั้น ๆ จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ โดยปกติบริษัทมิได้แสวงหากำไรจากการให้บริการงานรับเหมาก่อสร้างและการจัดหาสาธารณูปโภคให้แก่ลูกค้า

1.2 ค่าใช้จ่าย

1.2.1 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเมื่อเทียบกับรายได้รวมเท่ากับร้อยละ 7.9 ร้อยละ 10.8 และ ร้อยละ 10.1 ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของบริษัทในช่วง 3 ปีดังกล่าวเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 8.9 ต่อปี ทั้งนี้ ส่วนประกอบที่สำคัญของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ได้แก่ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน (เงินเดือน โบนัส สวัสดิการ ยานพาหนะ ตลอดจนค่าใช้จ่ายในการฝึกอบรม) และค่าเสื่อมราคาของโรงงาน/คลังสินค้า ที่สร้างเสร็จแต่ยังไม่มีผู้เช่า ทั้งนี้ ในช่วงวิกฤติเศรษฐกิจดังเช่นช่วงปี 2552 บริษัทมีโรงงาน/คลังสินค้าที่ว่างเพิ่มขึ้น ทำให้ค่าเสื่อมราคาซึ่งรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหารสูงขึ้น

1.2.2 ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

องค์ประกอบหลักของค่าใช้จ่ายทางการเงิน คือ ดอกเบี้ยจ่าย คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 97 ส่วนที่เหลือเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาเงินกู้ยืมของบริษัท

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาบริษัทมีดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 263.9 ล้านบาท 288.9 ล้านบาท และ 253.3 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.4 ร้อยละ 9.5 และลดลงร้อยละ 12.3 ต่อปี

ดอกเบี้ยจ่ายมีอัตราเพิ่มขึ้นสูงในปี 2551 จากการที่บริษัทมีการใช้เงินลงทุนมากขึ้นในการพัฒนาเขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน-วังน้อย ทั้งนี้ ในปี 2552 ดอกเบี้ยจ่ายมีการเพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลง โดยมีสาเหตุหลักมาจากการชะลอการก่อสร้างในปีดังกล่าว และการที่ดอกเบี้ยจ่ายลดลงในปี 2553 ทั้ง ๆ ที่บริษัทมีการกู้ยืมเงินเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากบริษัทมีการกู้ยืมเงินโดยการออกหุ้นกู้ ซึ่งมีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยคงที่ และอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าการกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร

1.3 กำไร

1.3.1 กำไรขั้นต้น

บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินธุรกิจ (จากการให้เช่าและจากการขายโรงงาน/คลังสินค้า) ในรอบ 3 ปีที่ผ่านมาเท่ากับร้อยละ 50.4 ร้อยละ 46.5 และ ร้อยละ 54.5 ตามลำดับ

การลดลงของอัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินธุรกิจในปี 2552 มีสาเหตุหลักจากการที่บริษัทมีจำนวนลูกค้าที่เช่าคลังสินค้าเพิ่มขึ้นมาก รวมถึงการขายคลังสินค้าให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในปีดังกล่าว ซึ่งอัตรากำไรขั้นต้นจากการให้เช่า และการขายคลังสินค้าจะต่ำกว่าอัตรากำไรขั้นต้นของการให้เช่าและขายโรงงาน ดังที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น ทั้งนี้ การเพิ่มขึ้นของอัตราส่วนดังกล่าวในปี 2553 มีสาเหตุหลักมาจากการที่รายได้จากการขายมาจากการขายโรงงานโดยไม่มีการขายคลังสินค้า

1.3.2 กำไรสุทธิ

ตั้งแต่ปี 2550 เป็นต้นมา บริษัทได้เปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับการบันทึกเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมในงบการเงินเฉพาะกิจการ จากวิธีส่วนได้เสียเป็นวิธีราคาทุน ซึ่งการเปลี่ยนแปลงนี้ทำให้บริษัทมีกำไรสุทธิในงบกำไรขาดทุนเฉพาะกิจการไม่เท่ากับกำไรสุทธิในงบการเงินรวม

บริษัทมีกำไรสุทธิซึ่งคิดตามวิธีส่วนได้เสียและแสดงอยู่ในงบการเงินรวมในรอบ 3 ปีที่ผ่านมาเท่ากับ 724.9 ล้านบาท 653.3 ล้านบาท และ 821.1 ล้านบาท ตามลำดับ และกำไรสุทธิต่อหุ้น 1.11 บาท 0.99 บาท และ 1.22 บาท ตามลำดับ อัตรากำไรสุทธิของบริษัทในช่วงเวลาดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 21.8 ร้อยละ 26.6 และ ร้อยละ 28.0 ตามลำดับ

ในปี 2552 บริษัทมีกำไรสุทธิลดลงจากปีก่อนหน้า 71.6 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2552 บริษัทมีรายได้จากการขายโรงงานให้แก่ผู้เช่า อีกทั้งรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และรายได้ค่าเช่ารับและค่าบริการก็มีจำนวนลดลงจากปีก่อนหน้า ซึ่งเป็นผลมาจากวิกฤติเศรษฐกิจในปีดังกล่าว

ในปี 2553 บริษัทมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 167.8 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีรายได้ค่าเช่ารับและบริการ, รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์, รายได้ค่าบริหารจัดการจากบริษัทร่วม และส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนใน TFUND/TLOGIS เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า อีกทั้งมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้เช่า กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND และมีกำไรจากการขายเงินลงทุนใน TFUND ในขณะที่ไม่มีรายได้ดังกล่าวในปี 2552

2. ฐานะทางการเงิน

2.1 สินทรัพย์

ณ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 12,484.6 ล้านบาท ซึ่งร้อยละ 69.4 เป็นสินทรัพย์ประเภทที่ดิน อาคาร โรงงาน/คลังสินค้า อันประกอบด้วยที่ดิน โรงงาน/คลังสินค้าที่อยู่ระหว่างก่อสร้างและพร้อมให้เช่า (ร้อยละ 38.0 ของสินทรัพย์รวม) และที่ดินและโรงงาน/คลังสินค้าที่มีผู้เช่าแล้ว (ร้อยละ 31.4 ของสินทรัพย์รวม)

สินทรัพย์รวมของบริษัทเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 1,375.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.4 โดยมีสาเหตุหลักมาจากในช่วงปีที่ผ่านมาบริษัทมีการพัฒนาโครงการมากขึ้นเพื่อตอบสนองความต้องการเช่าพื้นที่โรงงาน/คลังสินค้าที่เพิ่มขึ้น และมีการลงทุนซื้อที่ดินในหลายทำเลที่ตั้งเพื่อรองรับการขยายธุรกิจของบริษัท

2.1.1 สินทรัพย์ในระหว่างการพัฒนา/พร้อมให้เช่า/ให้เช่า

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีสินทรัพย์ระหว่างการพัฒนา สินทรัพย์พร้อมให้เช่า และสินทรัพย์ที่มีผู้เช่าแล้วจำนวน 9,119.4 ล้านบาท 8,683.0 ล้านบาท และ 9,170.7 ล้านบาท (รวมส่วนปรับปรุงที่ดินที่บันทึกเป็น ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ จำนวน 507 ล้านบาท) ตามลำดับ การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ดังกล่าวในปี 2553 ร้อยละ 5.6 (สุทธิจากส่วนที่ขายให้แก่ TFUND) มีสาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทมีการลงทุนเพิ่มเพื่อรองรับความต้องการโรงงาน/คลังสินค้าที่มีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้น สำหรับการลดลงของสินทรัพย์ในปี 2552 (สุทธิจากส่วนที่ขายให้แก่ TLOGIS) เนื่องจากบริษัทมีการชะลอการก่อสร้างจากภาวะวิกฤติเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นต่อเนื่องจากปี 2551

จากการเปรียบเทียบมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เป็นที่ดินและอาคารโรงงาน/คลังสินค้าของบริษัทกับราคาประเมินสินทรัพย์ดังกล่าวที่ประเมินโดยวิธีต้นทุนทดแทนและวิธีคิดจากรายได้ พบว่ามูลค่าประเมินสูงกว่ามูลค่าตามบัญชีมาก เนื่องจากสินทรัพย์ส่วนที่เป็นที่ดินมีมูลค่าเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับต้นทุนที่ดินที่ซื้อเข้ามาในอดีต อีกทั้งมูลค่าของโรงงาน/คลังสินค้าหากคิดตามต้นทุนการก่อสร้างเพื่อสร้างทดแทนในปัจจุบันก็เพิ่มขึ้นมากด้วยเช่นกัน นอกจากนี้ การที่โรงงานมาตรฐานส่วนหนึ่งของบริษัทมีผู้เช่าและก่อให้เกิดรายได้แล้วได้ส่งผลให้มูลค่าประเมินโดยวิธีคิดจากรายได้มีค่าสูงขึ้นมาก

บริษัทมีนโยบายการคิดค่าเสื่อมราคาอาคารโรงงาน/คลังสินค้าในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี ของมูลค่าต้นทุนอาคาร

2.1.2 เงินลงทุนชั่วคราว

ณ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมีเงินลงทุนชั่วคราว 847.4 ล้านบาท ซึ่งเป็นการลงทุนในพันธบัตรของธนาคารแห่งประเทศไทย และตั๋วเงินคลัง ทั้งนี้ การลงทุนในพันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย และตั๋วเงินคลัง เป็นการลงทุนระยะสั้น และเป็นทางเลือกที่ดีทางหนึ่งในการบริหารเงินของบริษัท เนื่องจากมีความเสี่ยงในการลงทุนต่ำ โดยบริษัทได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในอัตราที่สูงกว่าการฝากเงินประเภทออมทรัพย์กับธนาคาร

2.1.3 ลูกหนี้การค้า

ณ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมียอดลูกหนี้การค้า 13.7 ล้านบาท โดยยอดลูกหนี้การค้าดังกล่าวเป็นยอดคงค้างของลูกหนี้ค่าเช่าโรงงาน อย่างไรก็ดี บริษัทมีการเก็บค่ามัดจำการเช่าโรงงานเป็นเงินสดจำนวน 3-6 เดือนของค่าเช่า และค่าบริการจากผู้เช่าทุกรายเพื่อบรรเทาความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดนัดของผู้เช่า

2.1.4 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงาน

ณ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมียอดลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงาน 29.5 ล้านบาท ซึ่งเกิดขึ้นจากส่วนต่างของค่าเช่าเฉลี่ยตามสัญญากับค่าเช่าที่เรียกเก็บจริง ในส่วนของสัญญาเช่าที่มีค่าเช่าไม่เท่ากันตลอดอายุสัญญา

2.1.5 เงินฝากประจำที่มีภาระค้ำประกัน

ณ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมียอดเงินฝากประจำจำนวน 10.9 ล้านบาทที่วางไว้กับธนาคารเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินเลตเตอร์ออฟเครดิต และทรัสต์รีซีพส์พร้อมวงเงินสำหรับจองอัตราแลกเปลี่ยน และหนังสือค้ำประกันที่ธนาคารออกให้แก่หน่วยงานรัฐวิสาหกิจและบริษัทเอกชน

2.1.6 การลงทุน

ณ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

ก. บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสেস จำกัด (บริษัทย่อย) ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้วของบริษัทย่อย ทั้งนี้ เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 50.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.4 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท

ข. บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด (บริษัทย่อย) ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้วของบริษัทย่อย เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 2,515.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.5 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท

ค. Shanghai TICON Investment Management Co., Ltd. (บริษัทย่อย) ในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนชำระแล้วของบริษัทย่อย เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 12.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.1 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท

ง. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (บริษัทร่วม) ในสัดส่วนร้อยละ 28.02 ของทุนชำระแล้วของ TFUND เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีส่วนได้เสียเท่ากับ 1,612.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.9 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย และคำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 2,670.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20.7 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท

จ. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์ (บริษัทร่วม) ในสัดส่วนร้อยละ 19.66 ของทุนชำระแล้วของTLOGIS เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีส่วนได้เสียเท่ากับ 208.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.7 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย คำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 301.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.3 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท

ฉ. บริษัท บางกอกคลับ จำกัด (บริษัทที่เกี่ยวข้อง) ในสัดส่วนร้อยละ 0.11 ของทุนจดทะเบียนของบริษัทดังกล่าว คิดเป็นเงินลงทุนหลังหักค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน 0.26 ล้านบาท

2.1.7 สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

ณ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมีภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจำนวน 258.5 ล้านบาท ซึ่งเกือบทั้งหมดเป็นการรอตัดบัญชีของภาษีเงินได้ที่เกิดจากการไถ่จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเกิดขึ้นเนื่องจากการที่บริษัทไม่สามารถรับรู้กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND ตามสัดส่วนที่บริษัทมีการลงทุนใน TFUND การบันทึกภาษีในงบกำไรขาดทุนจึงมิได้บันทึกภาษีทั้งจำนวน แต่หักด้วยภาษีจำนวนหนึ่งตามสัดส่วนที่บริษัทมีการลงทุนใน TFUND อย่างไรก็ดี ภาษีที่เกิดจากการไถ่จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND ทั้งจำนวนได้ถูกจ่ายชำระเป็นเงินสดแล้ว ดังนั้น จึงเกิดรายการสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเท่ากับผลต่างระหว่างภาษีที่ชำระแล้วเป็นเงินสดกับภาษีที่บันทึกในงบกำไรขาดทุน ทั้งนี้ ยอดภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจะลดลงได้เมื่อบริษัทสามารถรับรู้กำไรเพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND ในอนาคต

2.2 หนี้สิน

ณ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมีหนี้สินรวม 6,887.6 ล้านบาท ซึ่งมีส่วนประกอบที่สำคัญ คือ เงินกู้ยืม (รวมหุ้นกู้) ร้อยละ 89.6 ของหนี้สินรวม หนี้สินรวมของบริษัทเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2552 ร้อยละ 12.6 โดยมีสาเหตุจากการเพิ่มขึ้นของส่วนประกอบต่าง ๆ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

2.2.1 เงินกู้ยืม

ณ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมีเงินกู้ยืมรวมทั้งสิ้น 6,173.2 ล้านบาท โดยเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 157.1 ล้านบาท และหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 1,000.0 ล้านบาท

เงินกู้ยืมของบริษัทประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นร้อยละ 0.03 เงินกู้ยืมระยะยาวร้อยละ 16.55 และหุ้นกู้ร้อยละ 83.42 ของเงินกู้ยืมทั้งหมด

เงินกู้ยืมรวมของบริษัทเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 554.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.9 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการขยายงานก่อสร้างของบริษัท ซึ่งส่งผลให้มีการกู้ยืมเพิ่มขึ้น

ในการพัฒนาโรงงาน/คลังสินค้าของบริษัทซึ่งถือว่าการลงทุนระยะยาวนั้น บริษัทจะใช้เงินจากแหล่งเงินกู้ยืมระยะยาวและเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัท ในส่วนของเงินกู้ระยะสั้นนั้น บริษัทจะใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง สำหรับจ่ายชำระค่าที่ดินในช่วงก่อนที่บริษัทจะได้รับอนุมัติวงเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน อย่างไรก็ดี ในบางช่วงเวลารัฐบาลอาจมียอดคงค้างของเงินกู้ระยะสั้นจำนวนมาก ซึ่งขึ้นอยู่กับการบริหารเงินสดของบริษัทในช่วงนั้น ๆ เป็นสำคัญ ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้มีการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอให้สัดส่วนของเงินกู้ระยะสั้นต่อเงินกู้รวมของบริษัทอยู่ในอัตราที่เหมาะสม

ในช่วงสามปีที่ผ่านมา บริษัทมีการกู้ยืมเงินโดยการออกหุ้นกู้จำนวนรวมทั้งสิ้น 5,150 ล้านบาท และมียอดคงค้าง ณ 31 ธันวาคม 2553 จำนวน 5,150 ล้านบาท หุ้นกู้ที่ออกมีอายุ 3 ถึง 5 ปี บริษัทนำเงินที่ได้รับจากการเสนอขายหุ้นกู้ไปใช้ในการขยายธุรกิจของบริษัท และชำระคืนเงินกู้ระยะสั้นและระยะยาวบางส่วน

บริษัทมีการตกลงในเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินบางแห่ง และผู้ถือหุ้นกู้ ที่สำคัญคือ การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในอัตราไม่เกิน 2.5 เท่า

2.2.2 เจ้าหนี้การค้า

ณ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมียอดเจ้าหนี้การค้าจำนวน 112.9 ล้านบาท ร้อยละ 99.7 ของเจ้าหนี้การค้าเป็นเจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง

บริษัทมียอดเจ้าหนี้การค้าลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 35.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 24.0 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทไม่มียอดเจ้าหนี้การค้าที่เป็นเจ้าหนี้ค่าที่ดิน

2.2.3 ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย

ณ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมียอดภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายจำนวน 229.1 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นภาษีจากกำไรที่บริษัทได้รับจากการขายโรงงานให้แก่ TFUND ในช่วงปลายปี 2553 ในขณะที่ยอดภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายในปี 2552 มีเพียง 0.3 ล้านบาท ซึ่งมีสาเหตุมาจากการที่บริษัทได้รับยกเว้นภาษีตามสิทธิประโยชน์จาก BOI ของกำไรที่บริษัทได้รับจากการขายคลังสินค้าให้แก่ TLOGIS

2.3 ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น 5,597.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2552 ร้อยละ 12.1 โดยมีสาเหตุหลักจากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้น และมีการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิมากกว่าปีก่อนหน้า

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Return on equity) ร้อยละ 14.9 ร้อยละ 13.3 และร้อยละ 15.5 อัตราผลตอบแทนดังกล่าวเพิ่มขึ้น/ลดลงตามกำไรสุทธิของบริษัท

2.4 ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

ในอดีตที่ผ่านมาบริษัทมีแหล่งเงินทุนหลักเพื่อใช้ในการขยายธุรกิจการจัดสร้างโรงงานและคลังสินค้า คือ เงินทุนจากการดำเนินงาน และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน อย่างไรก็ตาม ในช่วง 4-5 ปีที่ผ่านมาซึ่งธุรกิจโรงงานมาตรฐานมีการขยายตัวอย่างมาก บริษัทได้มีส่วนร่วมในการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอนในปี 2548 และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติกส์ในปี 2552 เพื่อเป็นการเพิ่มช่องทางระดมทุนของบริษัท ซึ่งทำให้บริษัทลดการพึ่งพาการจัดหาเงินทุนจากการกู้ยืมเงินและการเพิ่มทุน

นอกจากนี้ในช่วง 3-4 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีการกู้ยืมโดยการออกหุ้นกู้ อายุ 3-5 ปี ซึ่งถือเป็นแหล่งเงินทุนที่สำคัญอีกแหล่งหนึ่ง

อย่างไรก็ตาม บริษัทได้เล็งเห็นว่าการจัดหาเงินทุนจากการกู้ยืมอย่างต่อเนื่องอาจส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นในอีกไม่กี่ปีข้างหน้า ในปี 2552 บริษัทจึงได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมได้แก่ TICON-W3 จำนวน 219,353,636 หน่วย, TICON-W4 จำนวน 109,677,073 หน่วย และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทให้แก่กรรมการและพนักงาน TICON-W5 จำนวน 32,883,000 หน่วย การออกใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวจะทำให้บริษัทได้รับกระแสเงินสดเข้ามาอย่างต่อเนื่องตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ ทั้งนี้ หากผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทเต็มจำนวน บริษัทจะได้รับเงินรวมทั้งสิ้นประมาณ 5,528 ล้านบาท

ณ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.2 เท่า

2.5 สภาพคล่อง

ในปี 2553 ที่ผ่านมา บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 2,209.2 ล้านบาท มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุน 2,445.6 ล้านบาท และมีกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมการจัดหาเงิน 337.2 ล้านบาท

จากข้อมูลการได้มาและใช้ไปของกระแสเงินสดตามที่กล่าวข้างต้น จะพบว่าบริษัทมีสภาพคล่องทางการเงินพอเพียงสำหรับการดำเนินธุรกิจ (การคำนวณอัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) ไม่สามารถอธิบายสภาพคล่องของบริษัทได้ เนื่องจากบริษัทไม่มีการบันทึกรายการสินค้าคงเหลือในสินทรัพย์หมุนเวียน (เนื่องจากลักษณะสินทรัพย์ของบริษัทส่วนใหญ่เป็นที่ดินและโรงงานซึ่งจะไม่บันทึกเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนของบริษัท) ในขณะที่รายการเจ้าหนี้การค้าที่ดินและค่าก่อสร้างจะถูกบันทึกเป็นหนี้สินหมุนเวียน จึงทำให้อัตราส่วนสินทรัพย์หมุนเวียนต่อหนี้สินหมุนเวียนมีค่าต่ำ)

ในปี 2553 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย ซึ่งคำนวณจาก

(กำไรสุทธิ+ดอกเบี้ยจ่าย+ภาษีเงินได้นิติบุคคล+กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทร่วม)

ดอกเบี้ยจ่าย

และความสามารถในการชำระภาระผูกพัน ซึ่งคำนวณจาก

(เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน+ดอกเบี้ยจ่าย)

(จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้+เงินปันผล+ดอกเบี้ยจ่าย)

เท่ากับ 5.97 เท่า และ 0.99 เท่า ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพันในปี 2553 ซึ่งเท่ากับ 0.99 เท่า ไม่สามารถอธิบายความสามารถในการชำระภาระผูกพันของบริษัทได้ เนื่องจากในช่วงปีดังกล่าวการจ่ายชำระคืนเงินกู้ระยะยาวมากกว่าร้อยละ 60 เป็นการจ่ายชำระคืนเงินกู้ระยะยาวก่อนกำหนด

3. แนวโน้มในอนาคต

การฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกอย่างต่อเนื่องจากปี 2553 ที่ผ่านมาจะส่งผลให้มีความต้องการเช่าโรงงาน/คลังสินค้าของบริษัทเพิ่มมากขึ้น บริษัทสามารถให้เช่าโรงงาน/คลังสินค้าได้เพิ่มขึ้นมากในช่วง 2 เดือนแรกของปี 2554 และมีแนวโน้มว่าความต้องการเช่าโรงงาน/คลังสินค้าจะมีเพิ่มขึ้นตลอดทั้งปี

บริษัทจะมีการลงทุนพัฒนาอาคารโรงงาน/คลังสินค้าเพิ่มขึ้นเพื่อตอบสนองความต้องการเช่าพื้นที่ที่มีมากขึ้นตามการเติบโตของการลงทุนจากต่างประเทศในประเทศไทย นอกจากนี้ บริษัทยังขยายโอกาสการลงทุนไปยังประเทศจีน โดยขณะนี้อยู่ระหว่างศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุน ทั้งนี้ บริษัทมีแหล่งเงินทุนที่เพียงพอต่อการขยายการลงทุนดังกล่าว ซึ่งรวมถึงเงินทุนจากผลการดำเนินงานของบริษัท การขายสินทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ การกู้ยืมเงินจากภายในประเทศ รวมทั้งเงินจากการขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นแปลงใบสำคัญแสดงสิทธิของบริษัท

ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง

- ว่าง -

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

การรับรองของกรรมการผู้ดูแลสายงานบัญชี

“บริษัทได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้ว ด้วยความระมัดระวัง บริษัทขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ นอกจากนี้ บริษัทขอรับรองว่า

(1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินที่สรุปมาในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อยแล้ว

(2) บริษัทได้จัดให้มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทได้เปิดเผยข้อมูลในส่วนที่เป็นสาระสำคัญทั้งของบริษัทและบริษัทย่อยอย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว

(3) บริษัทได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และบริษัทได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายใน ณ วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2554 ต่อผู้สอบบัญชีและกรรมการตรวจสอบของบริษัทแล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มีขอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่บริษัทได้รับรองความถูกต้องแล้ว บริษัทได้มอบหมายให้นางสาวลลิตพันธุ์ พิริยะพันธุ์ เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของนางสาวลลิตพันธุ์ พิริยะพันธุ์ กำกับไว้ บริษัทจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่บริษัทได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น”

ชื่อ

ตำแหน่ง

ลายมือชื่อ

นายไฉ ชง ควน

กรรมการ

นายวีรพันธุ์ พูลเกษ

กรรมการผู้จัดการ

ผู้รับมอบอำนาจ

ชื่อ

ตำแหน่ง

ลายมือชื่อ

นางสาวลลิตพันธุ์ พิริยะพันธุ์

ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน

เอกสารแนบ

เอกสารแนบ 1 : รายละเอียดของกรรมการและผู้บริหารของบริษัท

1. ประวัติกรรมการและผู้บริหาร

นายชาติ โสภณพนิช	ประธานกรรมการ
อายุ	• 50 ปี
การศึกษา	• ปริญญาโทบริหารธุรกิจ The University of Chicago
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	• ประกาศนียบัตรสถาบันกรรมการบริษัทไทย สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร	• ร้อยละ 0.83 (ณ วันที่ 11 มีนาคม 2554)
ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท	• - ไม่มี -
	• 2553 - ปัจจุบัน กรรมการ Shanghai TICON Investment Management Co., Ltd. (บริหารการลงทุน)
	• 2540 - ปัจจุบัน กรรมการผู้อำนวยการใหญ่ บจก. นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย (อสังหาริมทรัพย์)
	• 2530 - ปัจจุบัน กรรมการผู้อำนวยการ บจก. ซิตีเรียลตี้ (อสังหาริมทรัพย์)

นายดิเรก วินิชบุตร	กรรมการ
อายุ	• 68 ปี
การศึกษา	• อนุปริญญาบริหารธุรกิจ London School of Foreign
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	• Director Accreditation Program สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร	• ร้อยละ 0.14 (ณ วันที่ 11 มีนาคม 2554)
ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท	• เป็นพี่น้องกับนายจิระพงษ์ วินิชบุตร ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัท
	• 2546 - ปัจจุบัน กรรมการ บจก. อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเสส (สร้างโรงงานให้เช่า)
	• 2532 - ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บมจ. สวนอุตสาหกรรมโรจนะ (อสังหาริมทรัพย์)

นายจิระพงษ์ วินิชบุตร	กรรมการ
อายุ	• 60 ปี
การศึกษา	• ปริญญาโทบริหารธุรกิจ George Washington University
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	• Director Accreditation Program สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร	• - ไม่มี - (ณ วันที่ 11 มีนาคม 2554)
ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท	• เป็นพี่น้องกับนายดิเรก วินิชบุตร ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัท
	• 2553 - ปัจจุบัน กรรมการ Shanghai TICON Investment Management Co., Ltd. (บริหารการลงทุน)
	• 2548 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ บจก. ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค (สร้างคลังสินค้าให้เช่า)
	• 2540 - ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ บจก. โรจนะ พาวเวอร์ (ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า)
	• 2536 - ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ บมจ. สวนอุตสาหกรรมโรจนะ (อสังหาริมทรัพย์)

นายไวยู เสง ควน

กรรมการและกรรมการผู้อำนวยการ

อายุ	• 53 ปี
การศึกษา	• ปริญญาโทบริหารธุรกิจ The University of Chicago
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	• ร้อยละ 6.80 (ณ 11 มีนาคม 2554)
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร	• - ไม่มี -
ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท	• 2553 - ปัจจุบัน กรรมการ Shanghai TICON Investment Management Co., Ltd. (บริหารการลงทุน) • 2548 - ปัจจุบัน กรรมการ บจก. ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค (สร้างคลังสินค้าให้เช่า) • 2544 - ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ บจก. อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส (สร้างโรงงานให้เช่า)

นายพจน์ วิเทศยนตรกิจ

กรรมการ

อายุ	• 58 ปี
การศึกษา	• ปริญญาโทบริหารธุรกิจ Harvard Business School • ประกาศนียบัตรสถาบันกรรมการบริษัทไทย สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย • Chairman 2000 Program สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	• - ไม่มี - (ณ วันที่ 11 มีนาคม 2554)
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร	• - ไม่มี -
ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท	• - ไม่มี -

นายวีรพันธ์ พูลเกษ

กรรมการและกรรมการผู้จัดการ

อายุ	• 50 ปี
การศึกษา	• ปริญญาโทวิศวกรรมศาสตร์ University of Colorado • ประกาศนียบัตรสถาบันกรรมการบริษัทไทย (สมาชิกผู้ทรงคุณวุฒิอาวุโส) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการไทย • DCP Refresher Course สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย • ประกาศนียบัตรหลักสูตร Audit Committee Program (ACP) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	• ประกาศนียบัตรหลักสูตรผู้บริหารระดับสูง รุ่นที่ 11 สถาบันวิทยาการตลาดทุน • ร้อยละ 0.58 (ณ วันที่ 11 มีนาคม 2554)
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร	• - ไม่มี -
ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท	• 2553 - ปัจจุบัน กรรมการ Shanghai TICON Investment Management Co., Ltd. (บริหารการลงทุน) • 2548 - ปัจจุบัน กรรมการ บจก. ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค (สร้างคลังสินค้าให้เช่า) • 2544 - ปัจจุบัน กรรมการ บจก. อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส (สร้างโรงงานให้เช่า)

นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เรนท์

กรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ

อายุ

- 68 ปี

การศึกษา

- Fellow of the Institute of Chartered Accountants in England & Wales
- Director Accreditation Program สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

- ร้อยละ 0.07 (ณ วันที่ 11 มีนาคม 2554)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

- - ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

- 2551 - ปัจจุบัน กรรมการ ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการพิจารณาคำตอบแทน บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ (อสังหาริมทรัพย์)
- 2538 - ปัจจุบัน กรรมการ Sakura Ventures Pte. Ltd. (อสังหาริมทรัพย์ สำนักงาน และโรงแรม)

นายชัชวาลย์ เจียรนวนนท์

กรรมการและกรรมการตรวจสอบ

อายุ

- 49 ปี

การศึกษา

- ปริญญาตรีบริหารธุรกิจ University of Southern California
- Director Accreditation Program สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

- - ไม่มี - (ณ วันที่ 11 มีนาคม 2554)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

- - ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

- 2547 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ บมจ. เมโทรสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ (อสังหาริมทรัพย์)

นายตรีชัชวัญ บุณนาถ

กรรมการและกรรมการตรวจสอบ

อายุ

- 54 ปี

การศึกษา

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

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

- ร้อยละ 0.24 (ณ วันที่ 11 มีนาคม 2554)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

- - ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

- 2552 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการพิจารณาคำตอบแทน บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ (อสังหาริมทรัพย์)
- 2551 - ปัจจุบัน กรรมการ บจก. ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค (สร้างคลังสินค้าให้เช่า)
- 2550 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ บมจ. ลิฟวิ่งแลนด์ แคปปิตอล (อสังหาริมทรัพย์)

ดร. สมศักดิ์ ไชยพร

ผู้จัดการทั่วไป

อายุ

• 59 ปี

การศึกษา

• ปริญญาเอกวิศวกรรมศาสตร์ Ecole Centrale de Lyon

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

• ร้อยละ 0.13 (ณ วันที่ 11 มีนาคม 2554)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

• - ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

• 2544 - ปัจจุบัน ผู้จัดการทั่วไป บจก. อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิส (สร้างโรงงานให้เช่า)

นายพรเทพ พิศาลางกูร

ผู้อำนวยการ ฝ่ายพัฒนาโครงการ

อายุ

• 54 ปี

การศึกษา

• ปริญญาตรีสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

• ร้อยละ 0.13 (ณ วันที่ 11 มีนาคม 2554)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

• - ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

• - ไม่มี -

นายสมศักดิ์ รัตนวิระกุล

ผู้อำนวยการ ฝ่ายการตลาด

อายุ

• 51 ปี

การศึกษา

• ปริญญาโทบริหารธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

• ร้อยละ 0.001 (ณ วันที่ 11 มีนาคม 2554)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

• - ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

• 2539 - 2547 ผู้จัดการฝ่ายวางแผนและโครงการ บมจ. ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม (อสังหาริมทรัพย์)

นางสาวศิริพร สมบัติวัฒนา

ผู้อำนวยการ ฝ่ายธุรการ

อายุ

• 48 ปี

การศึกษา

• ปริญญาตรีบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

• ร้อยละ 1.90 (ณ วันที่ 11 มีนาคม 2554)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

• - ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจบริษัท

• - ไม่มี -

นางสาวลลิตพันธุ์ พิริยะพันธุ์

ผู้อำนวยการ ฝ่ายการเงิน และเลขานุการบริษัท

อายุ

• 45 ปี

การศึกษา

• ปริญญาโทเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

• ร้อยละ 0.01 (ณ วันที่ 11 มีนาคม 2554)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

• - ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

• - ไม่มี -

นายคมกฤษณ์ เลาวกุล

ผู้อำนวยการ ฝ่ายบัญชี

อายุ

- 37 ปี

การศึกษา

- ปริญญาโทคอมพิวเตอร์เทคโนโลยีสารสนเทศ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ
- ประกาศนียบัตรโครงการอบรม CFO รุ่นที่ 10 สภาวิชาชีพบัญชี

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

- - ไม่มี - (ณ วันที่ 11 มีนาคม 2554)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

- - ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

- - ไม่มี -

2. การดำรงตำแหน่งผู้บริหารในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง

รายชื่อบริษัท	บริษัท	บริษัทย่อย			บริษัทร่วม		บริษัทที่เกี่ยวข้อง	
รายชื่อ		บจก.อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส	บจก. ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค	Shanghai TICON Investment Management Co., Ltd.	กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ไทยคอน	กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ทีพาร์ค โลจิสติกส์	กลุ่มสวน อุตสาหกรรม โรจนะ	กลุ่มซีดี เรียลตี้
1. นายชาลี โสภณพนิช	X			/				X, //
2. นายเดวิด เคสมอนด์ แทร์เรนท์	/							
3. นายดิเรก วินิชบุตร	/	/					X, //	
4. นายจิระพงษ์ วินิชบุตร	/		X	/			/, //	
5. นายไฉ่ เสง ควน	/, //	/, //	/	/				
6. นายวิวัฒน์ พูลเกษ	/, //	/	/	/				
7. นายพจน์ วิเทศยนตรกิจ	/							
8. นายตรีชัญ บุญนาค	/		/					
9. นายชัชวาลย์ เจียรนวนนท์	/							

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

เอกสารแนบ 2 : รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

ชื่อ	บจก. อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส	บจก. ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค	Shanghai TICON Investment Management Co., Ltd.
1. นายชาติ โสภณพนิช			/
2. นายไฉ่ เสง ควน	/, //	/	/
3. นายดิเรก วินิชบุตร	/		
4. นายจิระพงษ์ วินิชบุตร		X	/
5. นายวีรพันธ์ พูลเกษ	/	/	/
6. นายตรีชัญญ์ บุญนาค		/	
7. นายเอียน แฮมิลตัน		/, //	
8. นายโรบิน จี			/, //
9. นายปธาน สมบูรณ์สิน		/, //	

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

เอกสารแนบ 3 : อื่นๆ

- ไม่มี -