

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1)

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554

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	47
10. รายการระหว่างกัน	48
11. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	51
12. ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง	68
ส่วนที่ 2	
การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	69

เอกสารแนบ

เอกสารแนบ 1	รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท
เอกสารแนบ 2	รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย
เอกสารแนบ 3	รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

ส่วนที่ 1

บริษัทที่ออกหลักทรัพย์

ข้อมูลทั่วไป

บริษัท

ชื่อ	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน)
ประเภทธุรกิจ	ก่อสร้างโรงงานมาตรฐานเพื่อวัตถุประสงค์ในการให้เช่า
เลขทะเบียนบริษัท	0107544000051 (บมจ. 666)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ห้อง 1308 ชั้น 13/1 อาคารสารคดีตึกยาวเวอร์ 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	1,117,252,920 บาท (ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2555)
ทุนชำระแล้ว	781,005,203 บาท (ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2555)
มูลค่าที่ตราไว้	1 บาทต่อหุ้น

บริษัทย่อย

บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสেস จำกัด

ประเภทธุรกิจ	ก่อสร้างโรงงานมาตรฐานเพื่อวัตถุประสงค์ในการให้เช่าในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ซึ่งได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน
ผู้ถือหุ้น	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 100
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 28 กุมภาพันธ์ 2555)
ทุนชำระแล้ว	50,000,000 บาท (ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2555)
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาทต่อหุ้น

บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด

ประเภทธุรกิจ	พัฒนาลังสินค้าเพื่อวัตถุประสงค์ในการให้เช่า
ผู้ถือหุ้น	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 100
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ห้อง 1308 ชั้น 13/1 อาคารสารคดีตึกยาวเวอร์ 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 28 กุมภาพันธ์ 2555)
ทุนชำระแล้ว	2,500,000,000 บาท (ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2555)
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 28 กุมภาพันธ์ 2555)
ทุนชำระแล้ว	800,000 ดอลลาร์ สรอ. (ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2555)

ผู้เกี่ยวข้องอื่น ๆ

นายทะเบียนหลักทรัพย์	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด อาคารสถาบันวิทยาการตลาดทุน เลขที่ 2/7 หมู่ที่ 4 (โครงการนอร์ทปาร์ค) ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ 10210 โทรศัพท์ (662) 596-9000 โทรสาร (662) 832-4994-6
ผู้สอบบัญชี	นางสาวรุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3516 บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ที แอนด์ ยัง จำกัด ชั้น 33 อาคารเลครัชดา เลขที่ 193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก กรุงเทพฯ 10110 โทรศัพท์ (662) 264-0777 โทรสาร (662) 264-0789

ปัจจัยความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงจากสัญญาเช่าระยะสั้น

จากการที่สัญญาเช่าโรงงาน/คลังสินค้าของบริษัทส่วนใหญ่มีอายุ 3 ปี (โดยมีทางเลือกในการต่อสัญญา) จึงอาจทำให้نگลงทุนกังวลว่าบริษัทจะได้รับผลกระทบหากลูกค้าไม่ต่อสัญญาเช่า

อย่างไรก็ดี โดยทั่วไปเมื่อลูกค้าเริ่มทำการผลิตแล้วมักจะไม่นำออกจากโรงงานของบริษัท นอกจากจะมีเหตุผลที่สมควรอื่น ซึ่งโดยปกติการต่อสัญญาเช่ามีเกินกว่าร้อยละ 80 ของสัญญาเช่าที่ครบกำหนด

การที่บริษัทมีโรงงาน/คลังสินค้าให้เช่าในหลายทำเลที่ตั้ง อีกทั้งผู้เช่าก็เป็นผู้ประกอบการในธุรกิจที่หลากหลาย และมาจากหลายประเทศ จึงเป็นการกระจายความเสี่ยงของการยกเลิกสัญญาของผู้เช่า นอกจากนี้ โรงงาน/คลังสินค้าของบริษัทยังถูกออกแบบมาให้มีลักษณะมาตรฐานและอยู่ในพื้นที่ที่ได้รับความนิยมจากผู้เช่า ดังนั้น หากมีการยกเลิกสัญญาของผู้เช่า บริษัทจะสามารถหาผู้เช่าใหม่ได้ไม่ยาก

2. ความเสี่ยงจากการที่โรงงาน/คลังสินค้าบางส่วนตั้งอยู่ในเขตที่มีความเสี่ยงต่อการเกิดอุทกภัย

ในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปีที่ผ่านมา บริษัทได้รับผลกระทบจากการเกิดอุทกภัยในพื้นที่จังหวัดอยุธยา และปทุมธานี โดยโรงงาน/คลังสินค้าในพื้นที่ดังกล่าวได้รับความเสียหาย ส่งผลให้ผู้เช่าต้องหยุดการดำเนินธุรกิจ และไม่สามารถชำระค่าเช่าให้แก่บริษัท จากเหตุการณ์ดังกล่าวทำให้นักลงทุนอาจมีความกังวลว่าบริษัทมีความเสี่ยงที่จะเผชิญกับเหตุการณ์ดังกล่าวได้อีกในอนาคต

บริษัทได้มีการทำประกันภัยคุ้มครองความเสียหายที่เกิดกับทรัพย์สินไว้ทั้งหมด รวมทั้งการประกันรายได้จากธุรกิจหยุดดำเนินงาน (Business Interruption) เพื่อลดผลกระทบหากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวขึ้นอีก อย่างไรก็ตาม จากการที่บริษัทมีโรงงาน/คลังสินค้าตั้งอยู่ในหลายทำเลที่ตั้ง โดยส่วนใหญ่อยู่ทางภาคตะวันออก ทำให้บริษัทสามารถรองรับความต้องการของลูกค้าทั้งที่เป็นลูกค้าใหม่ และลูกค้าที่ต้องการย้ายการผลิตจากพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบจากอุทกภัยในปีที่ผ่านมาไปยังพื้นที่ทางฝั่งตะวันออก นอกจากนี้ ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งเขตอุตสาหกรรมของบริษัทในพื้นที่จังหวัดอยุธยาและปทุมธานีจะมีการสร้างแนวป้องกันน้ำคอนกรีต ซึ่งมีกำหนดแล้วเสร็จภายในเดือนกันยายน 2555 แนวป้องกันน้ำดังกล่าวน่าจะสามารถปกป้องทรัพย์สินที่อยู่ในพื้นที่ดังกล่าวได้

ความเสียหายอย่างกว้างขวางจากเหตุการณ์น้ำท่วมในปีที่ผ่านมา ทำให้รัฐบาลให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการน้ำอย่างจริงจัง บริษัทจึงเชื่อมั่นว่าเหตุการณ์น้ำท่วมที่รุนแรงจะมีโอกาสเกิดขึ้นน้อยมาก

3. ความเสี่ยงจากการแข่งขันของผู้ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

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

4. ความเสี่ยงจาก Dilution Effect จากการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W3

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2552 บริษัทได้มีการออกใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W3 จำนวน 219,353,636 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท โดยมีอัตราแปลงสภาพ 1 ใบสำคัญแสดงสิทธิต่อ 1.03331 หุ้นสามัญ ที่ราคาหุ้นละ 19.355 บาท ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 ยังคงเหลือใบสำคัญแสดงสิทธิที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิจำนวนทั้งสิ้น 219,349,803 หน่วย

ในการนี้หากผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิทำการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทเพิ่มจำนวน ผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทอาจได้รับผลกระทบจาก Dilution Effect ทั้งในเรื่องของราคาหุ้นในตลาดที่อาจปรับตัวลดลง และสัดส่วนการถือหุ้นที่ลดลง ดังต่อไปนี้

ก่อนการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิเต็มจำนวน (31 ธันวาคม 2554)

จำนวนหุ้นสามัญที่เรียกชำระแล้ว	781,005,203	หุ้น
สัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นก่อนการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ	100	%

หลังการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิเต็มจำนวน (TICON-W3)

จำนวนหุ้นสามัญที่เรียกชำระแล้ว	1,007,661,547	หุ้น
สัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นภายหลังการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ	77.51	%
สัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นที่ลดลง	22.49	%

5. ความเสี่ยงจาก Dilution Effect จากการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W5

ในเดือนพฤษภาคม 2552 บริษัทได้มีการออกใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W5 จำนวน 32,883,000 หน่วย ให้แก่กรรมการและพนักงานที่ได้รับคัดเลือกของบริษัท (อัตราแปลงสภาพ 1 ใบสำคัญแสดงสิทธิต่อ 1.02905 หุ้นสามัญ ที่ราคาหุ้นละ 7.774 บาท) โดยใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวสามารถใช้สิทธิครั้งแรกได้ในวันที่ 29 มิถุนายน 2555

ในการนี้หากผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิได้ทำการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทเต็มจำนวน ผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทอาจได้รับผลกระทบจาก Dilution Effect ทั้งในเรื่องของราคาหุ้นในตลาดที่อาจปรับตัวลดลง และสัดส่วนการถือหุ้นที่ลดลง ดังต่อไปนี้

ก่อนการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิเต็มจำนวน (31 ธันวาคม 2554)

จำนวนหุ้นสามัญที่เรียกชำระแล้ว	781,005,203	หุ้น
สัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นก่อนการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ	100	%

หลังการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิเต็มจำนวน (TICON-W5)

จำนวนหุ้นสามัญที่เรียกชำระแล้ว	814,843,454	หุ้น
สัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นภายหลังการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ	95.85	%
สัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นที่ลดลง	4.15	%

6. ความเสี่ยงจากการปรับราคาการใช้สิทธิและอัตราการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W3 และ TICON-W5

การปรับราคาการใช้สิทธิและอัตราการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W3 และ TICON-W5 ตามเงื่อนไขการปรับสิทธิที่ระบุในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหลักทรัพย์ของบริษัท ในกรณีที่บริษัทมีการเสนอขายหลักทรัพย์ออกใหม่ที่ใช้สิทธิในการซื้อหรือแปลงสภาพเพื่อซื้อหุ้นสามัญของผู้ถือหุ้นเดิมและ/หรือต่อประชาชนทั่วไปในอนาคต วิธีการปรับสิทธิดังกล่าวอาจไม่สามารถชดเชยสิทธิประโยชน์ของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิได้อย่างครบถ้วน เนื่องจากสูตรการคำนวณการปรับสิทธิคำนึงถึงเพียงราคาหลักทรัพย์แปลงสภาพที่ออกใหม่ ณ วันปรับสิทธิเท่านั้น มิได้คำนึงถึงมูลค่าตามเวลาของหลักทรัพย์แปลงสภาพแต่อย่างใด

7. ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่า

ณ 31 ธันวาคม 2554 ลูกค้านี้เช่าโรงงานของบริษัทร้อยละ 61 เป็นผู้ประกอบการจากประเทศญี่ปุ่น และร้อยละ 42 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 จึงเป็นเหตุให้บริษัทซึ่งมีส่วนแบ่งการตลาดของโรงงานให้เข้าสูงที่สุดในประเทศมีลูกค้าเข้าโรงงานจากประเทศญี่ปุ่นมากเป็นไปตามสัดส่วน บริษัทมีความเห็นว่าเป็นภูมิภาคเอเชีย ประเทศไทยยังคงเป็นประเทศในลำดับต้น ๆ ที่นักลงทุนมีความสนใจเข้ามาลงทุนจากความได้เปรียบในด้านต้นทุนการผลิต ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เข้าที่มาจากประเทศญี่ปุ่นจึงเป็นความเสี่ยงที่รับได้

นอกจากนั้น จากการที่โรงงานของบริษัทมีรูปแบบมาตรฐานจึงสามารถรองรับความต้องการของผู้ประกอบการจากทุก ๆ อุตสาหกรรม

8. ความเสี่ยงจากการไม่มีผู้เช่าโรงงาน/คลังสินค้าที่อยู่ในแผนการก่อสร้างในปัจจุบัน

ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2554 บริษัทมีโรงงาน 56 โรง และคลังสินค้า 96 หลัง ที่อยู่ในแผนการก่อสร้าง โดยบริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการไม่มีผู้เช่าโรงงาน/คลังสินค้าที่จะสร้างแล้วเสร็จตามแผนการก่อสร้างในปัจจุบัน อันจะส่งผลให้บริษัทมีภาระต้นทุนการก่อสร้างในช่วงเวลาดังกล่าว

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

9. ความเสี่ยงในการถูกคัดค้านจากกองทุนเพื่อการร่วมลงทุนซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายหนึ่งของบริษัทในเรื่องของการออกหลักทรัพย์ใหม่แบบคิดมูลค่า

บริษัทอาจมีความเสี่ยงในการถูกคัดค้านจากกองทุนเพื่อการร่วมลงทุนหากบริษัทต้องการออกหลักทรัพย์ใหม่เสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสิทธิ แบบคิดมูลค่า ทั้งนี้ตามข้อตกลงของผู้ถือหุ้น (รายละเอียดตามข้อ 3. “ข้อตกลงของผู้ถือหุ้น” ภายใต้หัวข้อโครงสร้างเงินทุน) ซึ่งระบุว่าหากกองทุนเพื่อการร่วมลงทุนคัดค้านข้อเสนอของบริษัทในการออกหลักทรัพย์ใด ๆ ที่ให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นซื้อหลักทรัพย์นั้นตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) นายชวลี โสภณพนิช นายดิเรก วินิชบุตร และนายไฉ เตง ควน จะคัดค้านข้อเสนอดังกล่าว รวมทั้งจะพยายามอย่างดีที่สุดเพื่อให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ อันได้แก่ บริษัท ชีดี วิลล่า จำกัด กองทุนรวมสารคดีทีวี บริษัท ริเวอร์ไซด์ การ์เด็น มารีน่า จำกัด และบริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ 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 ช่าง ควน เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้กำหนดทิศทางหลักของบริษัท

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา มีเหตุการณ์ที่สำคัญเกี่ยวกับบริษัท ดังนี้

- 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 บริษัทได้ออขายคลังสินค้า 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 บริษัทได้ออขายโรงงาน 35 โรงงาน รวมมูลค่า 1,707 ล้านบาทให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน
- ในเดือนกรกฎาคม 2554 บริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนจำนวน 80 ล้านบาท เป็น 1,117.25 ล้านบาท โดยการออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 80 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการออกและเสนอขาย Taiwan Depository Receipts (TDR) ในสาธารณรัฐจีน (ไต้หวัน) ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2554 อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบันบริษัทยังไม่มีแผนการออกและเสนอขาย TDR ดังกล่าว
- ในเดือนกันยายน 2554 บริษัทได้ออขายคลังสินค้า 13 หลัง รวมมูลค่า 943.50 ล้านบาทให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์ค โลจิสติกส์
- ในเดือนตุลาคม 2554 โรงงาน 70 โรงงาน และคลังสินค้า 12 หลัง ของบริษัทซึ่งตั้งอยู่ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา และจังหวัดปทุมธานี ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์น้ำท่วม
- ในเดือนตุลาคม 2554 ภายหลังจากเกิดเหตุการณ์น้ำท่วม บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้ปรับมุมมองของอันดับความน่าเชื่อถือของบริษัท และหุ้นกู้ของบริษัท จาก “A” Stable เป็น “A” Negative

การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ

ตั้งแต่ปี 2553 เป็นต้นมา ต่อเนื่องถึงปี 2554 ผู้ประกอบการมีการขยายการผลิตเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในอุตสาหกรรมยานยนต์ ส่งผลให้มีความต้องการใช้พื้นที่โรงงาน/คลังสินค้าเพิ่มขึ้นอย่างเห็นได้ชัด อัตราการเช่าพื้นที่โรงงาน/คลังสินค้า ของบริษัทเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องอยู่ในระดับมากกว่าร้อยละ 90 ณ สิ้นปี 2554 โดยเฉพาะอย่างยิ่งความต้องการเช่าคลังสินค้าที่มีการขยายตัวสูงมาก โดยในปี 2554 มีการเช่าคลังสินค้าของบริษัทเพิ่มขึ้นสุทธิมากกว่าปี 2553 ถึงเกือบ 2 เท่า และในบางช่วงมีอัตราการเช่าสูงถึงร้อยละ 100 ดังนั้นเพื่อรองรับการขยาย

การลงทุนในประเทศไทย และตอบสนองความต้องการเช่าโรงงาน/คลังสินค้าที่เพิ่มขึ้นดังกล่าวข้างต้น ในปี 2554 บริษัทจึงได้ซื้อที่ดินเพิ่มในหลายทำเลที่ตั้ง และก่อสร้างโรงงาน/คลังสินค้ามากกว่าปีก่อนหน้ามาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งในพื้นที่ภาคตะวันออกซึ่งโรงงาน/คลังสินค้าของบริษัทมีอัตราการเช่า ณ สิ้นปี 2554 เกือบร้อยละ 100

ในไตรมาสสุดท้ายของปี 2554 บริษัทได้รับผลกระทบจากอุทกภัยครั้งใหญ่ที่เกิดขึ้นในประเทศไทย ทำให้เกิดความเสียหายต่อโรงงานและคลังสินค้าของบริษัทซึ่งตั้งอยู่บริเวณจังหวัดพระนครศรีอยุธยา และจังหวัดปทุมธานี ส่งผลให้ผู้ประกอบการที่เช่าโรงงาน/คลังสินค้า ในพื้นที่ที่ประสบอุทกภัย ไม่สามารถดำเนินธุรกิจได้ จึงส่งผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าของบริษัทในไตรมาส 4/2554 และไตรมาส 1/2555 ทั้งนี้บริษัทคาดว่าโรงงาน/คลังสินค้าเกือบทั้งหมดจะถูกซ่อมแซมแล้วเสร็จ และสามารถกลับมาผลิตได้ในไตรมาส 1/2555 อย่างไรก็ดี เหตุการณ์อุทกภัย ได้ส่งผลให้ผู้ประกอบการมีความต้องการเช่าโรงงาน/คลังสินค้า เพิ่มขึ้นมากในพื้นที่ภาคตะวันออก ซึ่งเป็นพื้นที่ที่บริษัทได้ซื้อที่ดินเพิ่มและขยายการก่อสร้างโรงงาน/คลังสินค้าอย่างมากในปี 2554

ทั้งนี้ บริษัทมีแนวโน้มจะได้รับผลกระทบจากการลดลงของการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน (TICON Property Fund - TFUND) (ซึ่งบริษัทมีการลงทุนในกองทุนดังกล่าว) รวมทั้งการลดลงของรายได้ค่าบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้รับจาก TFUND เนื่องจาก TFUND มีรายได้ค่าเช่ารับลดลง จากการที่ผู้เช่าโรงงานของ TFUND ได้รับผลกระทบจากอุทกภัยดังกล่าว

2. ภาพรวมของธุรกิจ

บริษัทประกอบธุรกิจเป็นผู้ก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมมาตรฐานและคลังสินค้าให้เช่า ในนิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม และท่าเรือที่มีศักยภาพในประเทศไทย โดยโรงงานของบริษัทตั้งอยู่ในนิคม/สวน/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม ดังต่อไปนี้

ที่ตั้ง	จังหวัด	เขตส่งเสริมการลงทุน
นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	พระนครศรีอยุธยา	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2
นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	พระนครศรีอยุธยา	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-อยุธยา	พระนครศรีอยุธยา	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร	ชลบุรี	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2
นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง	ชลบุรี	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 3*
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี (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 (2 แห่ง)	ชลบุรี	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทยคอน วังน้อย (3 แห่ง)	พระนครศรีอยุธยา	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-อยุธยา	พระนครศรีอยุธยา	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร	ชลบุรี	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทยคอน ลาดกระบัง	กรุงเทพมหานคร	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 1
ศูนย์คลังสินค้าอีสเทิร์นซีบอร์ด (3 แห่ง)	ระยอง	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 3*
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทยคอน ศรีราชา	ชลบุรี	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี (บ่อวิน)	ชลบุรี	เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2

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

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

1. **บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสেস จำกัด (Eco Industrial Services Company Limited: EISCO)** ถือหุ้นโดยบริษัท ร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน โดย EISCO ดำเนินธุรกิจเช่นเดียวกับบริษัท และถูกจัดตั้งขึ้นเพื่อขอรับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนในโครงการก่อสร้างโรงงานมาตรฐานในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ซึ่งเป็นโครงการที่มีรูปแบบเช่นเดียวกับโครงการของบริษัท โดยเริ่มดำเนินการในเดือนเมษายน 2544 และได้รับอนุมัติให้ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเมื่อเดือนสิงหาคม 2544

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2555 EISCO มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 50 ล้านบาท โดยในปี 2546 EISCO ได้รับการรับรองคุณภาพมาตรฐาน ISO 9001 : 2000

2. **บริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด (TICON Logistics Park Company Limited: TPARK)** ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน TPARK จัดตั้งขึ้นในเดือนสิงหาคม 2548 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาลังสินค้าให้เช่า โดย TPARK ได้รับการส่งเสริมการลงทุนในการพัฒนาเขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทยคอนบางนา เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทยคอนวังน้อย การพัฒนาลังสินค้าจำนวนหนึ่งในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ-อยุธยา และในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2555 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 ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างศึกษาความเป็นไปได้สำหรับการลงทุน

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2555 Shanghai TICON Investment Management Company Limited มีทุนจดทะเบียน 2 ล้านดอลลาร์สหรัฐ และมีทุนชำระแล้ว 0.8 ล้านดอลลาร์สหรัฐ

นอกจากบริษัทย่อยดังกล่าวข้างต้นแล้ว บริษัทยังมีการลงทุนใน**บริษัทรวม** 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 มีได้มีข้อผูกพันในการซื้อโรงงานและคลังสินค้าคืนจาก TFUND

TICON และ TPARK ได้รับการว่าจ้างให้เป็นผู้บริหารโรงงานและคลังสินค้าที่ขายให้แก่ TFUND และได้รับค่าจ้างบริหารจาก TFUND

TFUND มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง ในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิของกองทุน ซึ่งกำไรสุทธิของกองทุนดังกล่าวเป็นกำไรที่ได้รับการยกเว้นภาษี ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 TFUND มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 10.6310 บาทต่อหน่วย

ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2554 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 2,468 ล้านบาท มีการระดมทุนครั้งแรกในปี 2552 และทำการเพิ่มทุนในปี 2554 เพื่อซื้อคลังสินค้าจาก TPARK จำนวนรวม 28 หลัง (พื้นที่รวม 125,961 ตารางเมตร) โดยมี TICON เป็นผู้ค้าประกันค่าเช่าให้แก่ TLOGIS เป็นจำนวนเงินเท่ากับปีละ 187.5 ล้านบาท จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ทั้งนี้ TPARK มีได้มีข้อผูกพันในการซื้อคลังสินค้าคืนจาก TLOGIS

TICON ได้รับการว่าจ้างให้เป็นผู้บริหารคลังสินค้าที่ขายให้แก่ TLOGIS และได้รับค่าจ้างบริหารในรูปของส่วนแบ่งกำไรจาก TLOGIS

TLOGIS มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง ในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิของกองทุน ซึ่งกำไรสุทธิของกองทุนดังกล่าวเป็นกำไรที่ได้รับการยกเว้นภาษี ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 TLOGIS มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 10.8012 บาทต่อหน่วย

ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2554 บริษัทมีการลงทุนใน TLOGIS คิดเป็นร้อยละ 20.43 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่ออกทั้งหมด

การขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TFUND และ TLOGIS ถือเป็นช่องทางการระดมทุนของบริษัททางหนึ่ง เพื่อนำเงินที่ได้มาใช้ขยายกิจการของบริษัท นอกเหนือจากแหล่งเงินทุนจากผลการดำเนินงานของบริษัท และแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืม การพิจารณาขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TFUND หรือ TLOGIS นั้น บริษัทจะคำนึงถึงความเหมาะสมของปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในแต่ละช่วงเวลา โดยคำนึงถึงผลตอบแทนสูงสุดต่อผู้ถือหุ้น 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	2552		2553		2554	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	1,530.00	58.44	1,737.75	55.33	943.50	41.10
รายได้จากการเช่าและการบริการ	809.23	30.91	850.87	27.09	880.23	38.34
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้เช่า	-	-	157.18	5.00	132.97	5.79
รายได้ค่าบริการจัดการจากบริษัทร่วม	77.73	2.97	107.49	3.42	113.44	4.94
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสีย	158.67	6.06	168.59	5.37	160.80	7.01
กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	-	-	38.90	1.24	3.52	0.15
รายได้อื่น ๆ	42.53	1.62	80.16	2.55	61.25	2.67
รวม	2,618.16	100.00	3,140.94	100.00	2,295.71	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 2552 2553 และ 2554 บริษัทมีโรงงานให้เช่าแก่ลูกค้า โรงงานที่มีสัญญาเช่าแล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดรับรู้รายได้ โรงงานว่างพร้อมให้เช่า และโรงงานที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ดังนี้

	สิ้นปี 2552		สิ้นปี 2553		สิ้นปี 2554	
	จำนวน โรงงาน	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน โรงงาน	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน โรงงาน	พื้นที่เช่า (ตรม.)
โรงงานให้เช่า	115	324,550	101	296,825	137	387,515
โรงงานที่มีสัญญาเช่าแต่ยังไม่ถึงกำหนดรับรู้รายได้	9	17,650	8	23,850	6	15,900
โรงงานว่างพร้อมให้เช่า	41	104,425	28	71,015	10	31,800
โรงงานที่อยู่ระหว่างการพัฒนา	10	27,700	11	25,000	15	38,245
โรงงานที่อยู่ในแผนการพัฒนา	61	141,875	68	164,950	56	144,239
รวม	236	616,200	216	581,640	224	617,699

ตารางข้างต้นแสดงข้อมูลของโรงงานภายหลังการขายโรงงานจำนวนหนึ่งซึ่งเกือบทั้งหมดมีผู้เช่าแล้วให้แก่ TFUND ทั้งนี้ ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีการขายโรงงานให้แก่ TFUND ดังนี้

	ปี 2552		ปี 2553		ปี 2554	
	จำนวน โรงงาน	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน โรงงาน	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน โรงงาน	พื้นที่เช่า (ตรม.)
โรงงานที่ขายให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	-	-	36	87,435	-	-

อัตราการเช่าโรงงานโดยเฉลี่ยของบริษัท (Occupancy rate) ในช่วงสองปีที่ผ่านมาเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง มาสู่ระดับปกติ คือ อยู่ในระดับเกินกว่าร้อยละ 80 (ดังแสดงในตารางข้างล่าง) เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของการลงทุนในประเทศไทย

อัตราการเช่าโรงงานเฉลี่ย

	ปี 2552	ปี 2553	ปี 2554
อัตราการเช่าโรงงานเฉลี่ย (ร้อยละ)	73	81	88

ณ สิ้นปี 2554 ลูกค้านำเข้าโรงงานของบริษัทเป็นผู้ผลิตชิ้นส่วนจากประเทศต่าง ๆ ในอุตสาหกรรมหลายประเภท ดังนี้

อุตสาหกรรม	ร้อยละ	ประเทศ	ร้อยละ
1. อิเล็กทรอนิกส์ และเครื่องใช้ไฟฟ้า	42.3	1. ญี่ปุ่น	61.1
2. ยานยนต์	26.5	2. ยุโรป	15.0
3. อาหาร	5.6	3. สิงคโปร์	8.6
4. เครื่องจักรทางการเกษตร	4.7	4. แคนาดา	5.8
5. พลาสติก	2.7	5. ไทย	5.0
6. อื่น ๆ (เช่น เหล็ก แพคเกจ ฯลฯ)	18.2	6. อื่น ๆ (เช่น สหรัฐอเมริกา เกาหลี ฯลฯ)	4.5
รวม	100.0	รวม	100.0

หมายเหตุ : สัดส่วนข้างต้นคำนวณจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของบริษัทในเดือนธันวาคม ปี 2554

ข. คลังสินค้า

บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เป็นผู้พัฒนาอาคารคลังสินค้าคุณภาพมาตรฐานสากล เพื่อให้เช่า

โลจิสติกส์นับเป็นกิจกรรมที่สำคัญในการกระจายวัตถุดิบ ชิ้นส่วนอุปกรณ์ สินค้าสำเร็จรูป และผลผลิตอื่น ๆ ปัจจุบัน กิจกรรมด้านโลจิสติกส์ถือเป็นกิจกรรมที่ผู้ประกอบการให้ความสำคัญเป็นอย่างมาก อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการตลอดจนผู้ให้บริการด้าน โลจิสติกส์ส่วนใหญ่จำเป็นต้องใช้เงินจำนวนมากสำหรับการลงทุนในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ ยานพาหนะและอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่สำคัญ รวมทั้ง บุคลากรที่เกี่ยวข้อง บริษัทจึงเล็งเห็นโอกาสของการพัฒนาอาคารคลังสินค้าที่มีคุณภาพเพื่อให้ผู้ประกอบการเหล่านั้น เข้าแทนการลงทุนสร้างเพื่อเป็นเจ้าของตัวเอง

คลังสินค้าของบริษัทตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นยุทธศาสตร์ที่สำคัญ เหมาะแก่การเป็นศูนย์กระจายสินค้าที่ดี อาคารคลังสินค้า สามารถรองรับการจัดการคลังสินค้าสมัยใหม่ การออกแบบตัวอาคารจะคำนึงถึงระยะทางของช่วงเสา การรับน้ำหนักของพื้นอาคาร ความสูงของ อาคาร จำนวนประตูสำหรับขนถ่ายสินค้า และอุปกรณ์ช่วยปรับระดับพื้นให้มีความลาดชันที่เหมาะสมกับความสูงของรถขนส่งสินค้า

นอกจากคลังสินค้ารูปแบบมาตรฐานที่บริษัทได้พัฒนาขึ้นพร้อมให้เช่าเช่นเดียวกับโรงงานมาตรฐานแล้ว บริษัทยังมีการสร้าง คลังสินค้าตามรูปแบบและในทำเลที่ลูกค้าต้องการ อีกทั้งมีบริการซื้อคลังสินค้าจากลูกค้าเพื่อให้เช่ากลับคืนอีกด้วย

สัญญาเช่าส่วนใหญ่มีอายุ 3 ปี โดยมีการเปิดโอกาสให้ลูกค้าต่อสัญญาได้ และบริษัทมีการกำหนดให้ลูกค้าชำระค่ามัดจำ เป็นจำนวน 3-6 เดือนของค่าเช่า

ณ สิ้นปี 2552 2553 และ 2554 บริษัทมีคลังสินค้าให้เช่าแก่ลูกค้า คลังสินค้าที่มีสัญญาเช่าแล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดรับรู้ รายได้ คลังสินค้าว่างพร้อมให้เช่า และคลังสินค้าที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ดังนี้

	สิ้นปี 2552		สิ้นปี 2553		สิ้นปี 2554	
	จำนวน คลังสินค้า	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน คลังสินค้า	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน คลังสินค้า	พื้นที่เช่า (ตรม.)
คลังสินค้าให้เช่า	15	61,580	27	103,370	52	205,352
คลังสินค้าที่มีสัญญาเช่าแต่ยังไม่ถึงกำหนดรับรู้รายได้	2	15,180	6	52,330	4	33,481
คลังสินค้าว่างพร้อมให้เช่า	12	50,540	13	64,904	1	8,450
คลังสินค้าที่อยู่ระหว่างการพัฒนา	17	50,118	11	27,550	49	157,186
คลังสินค้าที่อยู่ในแผนการพัฒนา	32	137,058	35	127,718	96	769,976
รวม	78	314,476	92	375,872	202	1,174,445

ตารางข้างต้นแสดงข้อมูลภายหลังการขายคล้งสินค้าจำนวนหนึ่งซึ่งเกือบทั้งหมดมีผู้เช่าแล้วให้แก่ TFUND/TLOGIS โดยมีรายละเอียดของการขายในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ดังนี้

	ปี 2552		ปี 2553		ปี 2554	
	จำนวน คล้งสินค้า	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน คล้งสินค้า	พื้นที่เช่า (ตรม.)	จำนวน คล้งสินค้า	พื้นที่เช่า (ตรม.)
คล้งสินค้าที่ขายให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	15	70,731	-	-	13	55,230

ณ สิ้นปี 2554 พื้นที่ให้เช่าคล้งสินค้าสุทธิของบริษัทเพิ่มมากขึ้นเกือบ 2 เท่า เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องจากการขยายตัวของการลงทุนในประเทศไทย และการขยายทำเลที่ตั้งของคล้งสินค้าของบริษัทไปในหลายทำเลที่มีศักยภาพ เพื่อเพิ่มทางเลือกให้ผู้ประกอบการและรองรับความต้องการการเช่าคล้งสินค้าที่มากขึ้น ซึ่งส่งผลให้อัตราการเช่าคล้งสินค้าโดยเฉลี่ย (Occupancy rate) ในปี 2554 เพิ่มขึ้นจากปี 2553 อย่างเห็นได้ชัด

อัตราการเช่าคล้งสินค้าเฉลี่ย

	ปี 2552	ปี 2553	ปี 2554
อัตราการเช่าคล้งสินค้าเฉลี่ย (ร้อยละ)	76	72	88

ณ สิ้นปี 2554 ลูกค้าที่เช่าคล้งสินค้าของบริษัทเป็นผู้ประกอบการจากประเทศต่าง ๆ ในอุตสาหกรรมหลายประเภท ดังนี้

อุตสาหกรรม	ร้อยละ	ประเทศ	ร้อยละ
1. ยานยนต์	38.5	1. ญี่ปุ่น	39.1
2. อิเล็กทรอนิกส์	18.9	2. เยอรมนี	20.9
3. ผู้ให้บริการโลจิสติกส์	10.6	3. เนเธอร์แลนด์	9.0
4. ค้าปลีก/ค้าส่ง	9.0	4. ฝรั่งเศส	8.6
5. อุปกรณ์ บริโภค	8.6	5. ไทย	8.5
6. อาหาร	7.9	6. จีน	3.6
7. อื่น ๆ	6.5	7. อื่น ๆ (เช่น สหรัฐอเมริกา เกาหลี ฯลฯ)	10.3
รวม	100.0	รวม	100.0

หมายเหตุ : สัดส่วนข้างต้นคำนวณจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของบริษัทในเดือนธันวาคม ปี 2554

1.2 บริการ

บริการที่บริษัทเสนอให้ลูกค้า ได้แก่

➢ การดัดแปลงอาคารโรงงาน/คล้งสินค้า

บริษัทมีทีมงานออกแบบ ก่อสร้าง ตลอดจนบริหารจัดการโครงการด้วยตนเอง ทำให้บริษัทสามารถให้ความช่วยเหลือลูกค้าในการออกแบบ และดัดแปลงอาคารโรงงาน/คล้งสินค้าให้มีความเหมาะสมกับความต้องการเฉพาะของลูกค้าได้

➢ การจัดหาสาธารณูปโภค

บริษัทให้ความช่วยเหลือในการจัดหาระบบสาธารณูปโภคที่เพียงพอกับความต้องการของลูกค้า

➤ **การขออนุญาตกับหน่วยงานราชการ**

บริษัทให้ความช่วยเหลือลูกค้าเพื่อให้ได้รับใบอนุญาตที่จำเป็นต่อการเริ่มดำเนินการในเวลาอันรวดเร็ว เช่น ใบอนุญาตประกอบกิจการ นอกจากนี้ บริษัทยังมีบริการให้ความช่วยเหลือลูกค้าในการขอและต่อใบอนุญาตทำงานในราชอาณาจักรสำหรับพนักงานของลูกค้า ซึ่งเป็นคนต่างด้าว

➤ **บริการอื่น ๆ**

นอกจากที่กล่าวข้างต้น บริษัทมีการให้ความช่วยเหลือแก่ลูกค้าในเรื่องต่าง ๆ ตามความต้องการเฉพาะของลูกค้าเท่าที่จะสามารถกระทำได้ เช่น การแนะนำผู้จำหน่ายสินค้า การแนะนำบุคลากรที่สำคัญให้แก่ลูกค้า

2. สิทธิและประโยชน์ที่บริษัทและบริษัทย่อยได้รับ

2.1 สิทธิและประโยชน์จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

ก. โครงการพัฒนาอาคารโรงงานอุตสาหกรรมให้เข้าจำนวน 10 โรงงานในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนในเดือนพฤศจิกายน 2544 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. โครงการไทคอนโลจิสติกส์พาร์ค บางนา ได้รับการอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนในเดือนมิถุนายน 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

ค. โครงการไทคอนโลจิสติกส์พาร์ค 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. ได้รับการยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรตามที่คณะกรรมการอนุมัติ

โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังนี้

1. จะต้องประกอบกิจการเขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ ในท้องที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

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

ง. 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. ได้รับการยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรตามที่คณะกรรมการอนุมัติ

โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังนี้

1. จะต้องประกอบกิจการให้บริการคลังสินค้าสำหรับกิจการอุตสาหกรรม พื้นที่รวม 18,366 ตารางเมตร ในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

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

จ. โครงการไทคอนโลจิสติกส์พาร์ค นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ในเดือนตุลาคม 2554 ดังมีรายละเอียดที่สำคัญของสิทธิและประโยชน์ ดังนี้

1. ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมมีกำหนดเวลา 7 ปี นับตั้งแต่วันเริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการนั้น (จากวันที่ 26 ตุลาคม 2554 ถึงวันที่ 25 ตุลาคม 2561) ในกรณีที่ประกอบกิจการขาดทุนในระหว่างเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ผู้ได้รับการส่งเสริมจะได้รับอนุญาตให้นำผลขาดทุนประจำปีที่เกิดขึ้นในระหว่างเวลานั้นไปหักออกจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นภายหลังระยะเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลมีกำหนดเวลาไม่เกิน 5 ปี นับแต่วันพ้นกำหนดเวลานั้น (นับจากวันที่ 26 ตุลาคม 2561 ถึง วันที่ 25 ตุลาคม 2566) โดยจะเลือกหักจากกำไรสุทธิของปีใดปีหนึ่งหรือหลายปีก็ได้

2. ได้รับยกเว้นไม่ต้องนำเงินปันผลจากกิจการที่ได้รับการส่งเสริมซึ่งได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ ตลอดระยะเวลาที่ผู้ได้รับการส่งเสริมได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลนั้น

3. ได้รับการยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรตามที่คณะกรรมการอนุมัติ

โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังนี้

1. จะต้องประกอบกิจการให้บริการคลังสินค้าสำหรับกิจการอุตสาหกรรม พื้นที่รวม 19,100 ตารางเมตร ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร จังหวัดชลบุรี

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 ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมพิเศษอากรขาเข้า ภาษีมูลค่าเพิ่ม และภาษีสรรพสามิต สำหรับเครื่องจักร อุปกรณ์ต่าง ๆ รวมทั้งวัตถุดิบที่ใช้ในการผลิต และได้รับยกเว้นภาษีอากรสำหรับของส่งออกนอกราชอาณาจักร

2. สิทธิประโยชน์ที่ไม่เกี่ยวกับภาษีอากร ที่สำคัญ ได้แก่ ผู้ประกอบการจะได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมเพื่อประกอบกิจการ ได้รับอนุญาตให้คนต่างด้าวซึ่งเป็นช่างฝีมือเข้ามาอยู่ในราชอาณาจักรตลอดระยะเวลาที่ได้รับอนุญาต และสามารถส่งเงินออกนอกราชอาณาจักรเป็นเงินตราต่างประเทศได้ หากเงินจำนวนนั้นเป็นเงินทุนนำเข้าหรือเป็นเงินที่มีข้อผูกพันกับต่างประเทศ

3. สิทธิประโยชน์อื่น ๆ

3.1 สามารถยื่นขอใบอนุญาตที่จำเป็นสำหรับการประกอบการทั้งหมดได้จาก กนอ. (โดยปกติต้องได้รับอนุมัติจากหลายหน่วยงานราชการ) ได้แก่ ใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินเพื่อประกอบกิจการใบอนุญาตปลูกสร้าง และใบอนุญาตประกอบอุตสาหกรรม ซึ่งนับเป็นความสะดวกอย่างยิ่งในการดำเนินการ

3.2 ได้รับบริการสำหรับผู้ลงทุนในเรื่องคำแนะนำ คำปรึกษา เอกสารต่าง ๆ

2.3 สิทธิประโยชน์จากการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัทได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับเงินปันผลรับจากการลงทุนใน TFUND และ TLOGIS ซึ่งเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หากบริษัทถือหน่วยลงทุนดังกล่าวตลอดช่วงเวลา 3 เดือนก่อนและหลังการจ่ายเงินปันผลของกองทุน

3. ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

3.1 แนวคิด อุปทาน/อุปสงค์ และสภาวะการแข่งขัน

3.1.1 โรงงานมาตรฐานให้เช่า

ก. แนวคิดของโรงงานมาตรฐานให้เช่า

การพัฒนาอุตสาหกรรมโดยทั่วไปจะเริ่มต้นจากการพัฒนาที่ดินอุตสาหกรรม การจัดสร้างโครงสร้างพื้นฐานในที่ดินอุตสาหกรรม และการขายที่ดินให้แก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมเพื่อก่อสร้างโรงงานผลิตสินค้า

ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมอาจจัดสรรเงินลงทุนเพื่อเป็นเจ้าของโรงงานเอง หรืออาจเลือกเช่าโรงงานเพื่อลดต้นทุนในการดำเนินการ และลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งหากการให้เช่าโรงงานมีบริการแบบครบวงจร เพื่ออำนวยความสะดวกในการประกอบการให้แก่ผู้ประกอบการ ทั้งนี้ ในอดีตที่ผ่านมาจนถึงปัจจุบันมีผู้ประกอบการชาวต่างชาติจำนวนมากที่เข้ามาตั้งฐานการผลิตในประเทศไทยโดยไม่ต้องถือกรรมสิทธิ์ในโรงงาน

ข. อุปทานของโรงงานมาตรฐานให้เช่า

ผู้พัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมเพื่อขาย/ให้เช่า แบ่งออกเป็น 2 ประเภท ดังนี้

- ผู้พัฒนาโรงงานบนที่ดินอุตสาหกรรมที่ตนเองพัฒนาขึ้น ได้แก่ เจ้าของนิคมอุตสาหกรรม
- ผู้พัฒนาโรงงานบนที่ดินอุตสาหกรรมที่ซื้อ/เช่าจากเจ้าของที่ดินอุตสาหกรรม เช่น บริษัท ซึ่งสร้างโรงงานมาตรฐาน

เพื่อให้เช่าบนที่ดินที่ซื้อจากเจ้าของที่ดินอุตสาหกรรมในทำเลที่ตั้งที่หลากหลาย

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 สวนอุตสาหกรรมบึงทอง 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 คลังสินค้าให้เช่า

ก. แนวคิดของคลังสินค้าให้เช่า

ปัจจุบันต้นทุนจัดการด้านโลจิสติกส์ของประเทศไทยคิดเป็นสัดส่วนที่สูงเมื่อเทียบกับประเทศอื่น ๆ ในโลก ซึ่งส่งผลเสียต่อความสามารถในการแข่งขันของผู้ประกอบการในประเทศไทย การพัฒนาการจัดการด้านโลจิสติกส์ให้มีประสิทธิภาพจะทำให้ต้นทุนสินค้าลดลง และยกระดับคุณภาพการบริการ อันจะช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันด้านการส่งออกของประเทศไทยได้มากขึ้น และยังช่วยให้สินค้าอุปโภคบริโภคของตลาดภายในประเทศมีราคาลดลง นอกจากนี้ ระบบการจัดการด้านโลจิสติกส์ของประเทศที่มีประสิทธิภาพจะเป็นปัจจัยที่ส่งเสริมให้มีการลงทุนทางตรงจากต่างประเทศเพิ่มขึ้น

คลังสินค้าถือเป็นส่วนประกอบหนึ่งที่สำคัญของกิจกรรมโลจิสติกส์ คลังสินค้าที่มีคุณภาพได้มาตรฐานสากลจะช่วยทำให้ระบบโลจิสติกส์มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

บริษัทผู้ประกอบการจัดการด้านโลจิสติกส์จัดว่าเป็นผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านที่มีจำนวนเพิ่มขึ้น และมีความสำคัญมากขึ้น เนื่องจากผู้ผลิตสินค้า ผู้ค้าส่ง ผู้ค้าปลีก และผู้ประกอบการมีแนวโน้มที่จะใช้บริการจากผู้ให้บริการด้านโลจิสติกส์เพิ่มมากขึ้นแทนการมีหน่วยงานภายในเพื่อดำเนินการในเรื่องดังกล่าวเอง

อย่างไรก็ดี ผู้ประกอบการรวมทั้งบริษัทที่เชี่ยวชาญด้านโลจิสติกส์เหล่านี้ ส่วนใหญ่มีนโยบายไม่ต้องการลงทุนเพื่อเป็นเจ้าของในอสังหาริมทรัพย์ เช่น คลังสินค้า เนื่องจากเห็นว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่ใช่กิจกรรมหลักของกิจการ บริษัทเหล่านี้ต้องการจำกัดการลงทุนเฉพาะสำหรับยานพาหนะ อุปกรณ์ ระบบสารสนเทศต่าง ๆ รวมทั้งการพัฒนาบุคลากรที่เกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจ อันเป็นสินทรัพย์หลักที่จำเป็นต่อกิจการ และการรักษาความสามารถในการแข่งขันของกิจการเท่านั้น นอกจากนี้ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ก่อให้เกิด

ต้นทุนคงที่จำนวนมากเป็นระยะเวลานาน เป็นการเพิ่มความเสี่ยงของกิจการในกรณีที่ลูกค้ายกเลิกสัญญา อีกทั้งบริษัทเหล่านี้ยังไม่ชำนาญในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้วยตนเองเนื่องจากมีใช้ธุรกิจหลัก เมื่อเป็นเช่นนี้ ภาคอุตสาหกรรมด้านโลจิสติกส์โดยรวมจึงมุ่งหวังให้ภาคธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้พัฒนาพื้นที่สำหรับกิจการขนส่งและคลังสินค้าเพื่อให้เช่า

ข. อุปทานของคลังสินค้าให้เช่า

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

ค. อุปสงค์ของคลังสินค้าให้เช่า

กลุ่มผู้ต้องการใช้อาคารคลังสินค้า ได้แก่

1. ธุรกิจขนส่งและบริหารคลังสินค้า (Logistics service providers) ซึ่งโดยส่วนใหญ่จะเป็นบริษัทชั้นนำจากในประเทศและต่างประเทศ บริษัทเหล่านี้จะมีความสามารถในการบริหารจัดการโดยใช้ระบบ software และระบบจัดการที่ทันสมัย และโดยทั่วไปบริษัทในธุรกิจขนส่งและบริหารคลังสินค้าจะไม่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แต่มีความต้องการเช่าคลังสินค้า
2. ผู้ประกอบการประเภทยุทธศาสตร์กระจายสินค้าระหว่างประเทศด้วยระบบที่ทันสมัย (International distribution center) กิจการศูนย์จัดจำหน่ายชิ้นส่วนและผลิตภัณฑ์ระหว่างประเทศ (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

ปัจจุบันผู้ให้บริการอาคารคลังสินค้าที่มีคุณภาพซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสมลักษณะเดียวกับบริษัทมีอยู่น้อยราย อาคารคลังสินค้าให้เช่าในปัจจุบันส่วนใหญ่มีคุณภาพต่ำ ขนาดเล็ก ไม่ได้มาตรฐาน ไม่เหมาะสมกับระบบโลจิสติกส์สมัยใหม่ และตั้งอยู่ในทำเลที่ไม่ดี ขณะที่คลังสินค้าของบริษัทนั้นมีความแตกต่างจากผู้ให้บริการคลังสินคารายอื่น เนื่องจากเป็นคลังสินค้าที่มีคุณภาพสูง ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี มีระบบมาตรฐานปฏิบัติตามมาตรฐานสากล และสอดคล้องกับความต้องการใช้คลังสินค้าที่จะเกิดขึ้นในอนาคต

3.2 กลยุทธ์การแข่งขัน

➢ ตำแหน่งทางการตลาด

บริษัทมีส่วนแบ่งในตลาดการให้เข้าโรงงานอุตสาหกรรมมาตรฐานร้อยละ 64 (รวมส่วนที่บริษัทบริหารให้แก่ TFUND ร้อยละ 34) ตามการสำรวจของบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ณ สิ้นไตรมาส 3/2554

บริษัทได้กำหนดตำแหน่งทางการตลาดในการเป็นผู้สร้างโรงงานให้เข้ารายใหญ่ในประเทศไทย บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะรักษาและพัฒนาตำแหน่งทางการตลาดให้ดียิ่งขึ้นด้วยการเพิ่มขนาดธุรกิจโดยการขยายฐานลูกค้า และรักษาคุณภาพของการให้บริการที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้าซึ่งจะส่งผลให้บริษัทมีความได้เปรียบจากการประหยัดต่อขนาด ได้ผลตอบแทนที่เพิ่มมากขึ้น และส่งเสริมตำแหน่งทางการตลาดของบริษัทให้ดียิ่งขึ้นในที่สุด

สำหรับอาคารคลังสินค้านั้น บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะเป็นผู้สร้างอาคารคลังสินค้ามาตรฐานสูงที่มีส่วนแบ่งทางการตลาดมากที่สุดเช่นเดียวกับตำแหน่งทางการตลาดของโรงงานมาตรฐานให้เข้า

➢ กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ลูกค้าเป้าหมายของโรงงานมาตรฐานให้เข้า คือ ผู้ผลิตชิ้นส่วนให้แก่ผู้ประกอบการขนาดใหญ่ อย่างไรก็ตาม บริษัทสามารถสร้างโรงงานที่มีลักษณะเฉพาะให้ตามความต้องการของลูกค้า ซึ่งส่วนใหญ่จะมีขนาดกลาง-ใหญ่

สำหรับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่เข้าอาคารคลังสินค้าของบริษัท ได้แก่ ผู้ผลิต ผู้ค้าส่งและค้าปลีก และผู้ประกอบการรวมถึงผู้ให้บริการขนส่ง และบริหารคลังสินค้า

➢ กลยุทธ์ด้านราคา

ค่าเช่าโรงงาน และคลังสินค้าของบริษัทถูกกำหนดจากต้นทุนการก่อสร้างและต้นทุนทางการเงินเป็นหลัก อย่างไรก็ตาม ในการกำหนดค่าเช่าบริษัทยังได้คำนึงถึงราคาเช่าโรงงานและคลังสินค้าของคู่แข่งด้วย โดยบริษัทได้มีการตรวจสอบสถานะตลาดอยู่เสมอเพื่อให้แน่ใจว่าค่าเช่าโรงงานและคลังสินค้าของบริษัทอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้

➢ กลยุทธ์ด้านการส่งเสริมการตลาด

กิจกรรมการส่งเสริมการตลาดที่สำคัญ ได้แก่ การติดต่อลูกค้าเป้าหมายโดยตรง และการติดต่อผ่านตัวกลางต่าง ๆ เช่น ติดต่อผู้ผลิตรายใหญ่เพื่อเสนอบริการให้เข้าโรงงาน/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

ความต้องการเข้าโรงงาน/คลังสินค้ามีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นภายหลังการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกตั้งแต่ปลายปี 2552 โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อมีการย้ายฐานการผลิตเข้ามาในประเทศแถบเอเชียเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ แนวโน้มที่ผู้ประกอบการไม่ต้องการลงทุนในสินทรัพย์ถาวร แต่ต้องการใช้เงินทุนที่มีอยู่ให้เป็นประโยชน์ที่สุด จะเป็นปัจจัยสนับสนุนให้มีความต้องการเข้าโรงงาน/คลังสินค้าเพิ่มมากขึ้น

3.3.2 การแข่งขัน

ผู้เข้ามาแข่งขันรายใหม่จะต้องใช้เงินทุนสูง และต้องใช้ระยะเวลานานในการพัฒนาโครงการที่มีความหลากหลายทั้งในด้านทำเลที่ตั้ง รูปแบบ และขนาด ที่มีลักษณะเช่นเดียวกับของบริษัท ตลอดจนการให้บริษัทที่เกี่ยวข้องดังเช่นที่บริษัทดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน

4. การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทสร้างโรงงาน/คลังสินค้าบนที่ดินที่มีศักยภาพ ด้วยทีมงานออกแบบและทีมงานก่อสร้างของบริษัทเอง ซึ่งช่วยให้เกิดความคล่องตัวในการบริหารงานก่อสร้าง อีกทั้งช่วยให้ต้นทุนการก่อสร้างของบริษัทอยู่ในระดับต่ำ

วัสดุก่อสร้างที่สำคัญในการก่อสร้างโรงงาน/คลังสินค้าของบริษัท ได้แก่ เหล็ก และคอนกรีต ทั้งนี้ บริษัทสามารถสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างได้จากผู้ผลิตหลายรายด้วยคุณภาพและราคาที่ใกล้เคียงกัน

5. งานระหว่างก่อสร้าง

ณ สิ้นปี 2554 บริษัทมีงานที่ยังไม่ส่งมอบซึ่งมีสัญญาเช่าแล้วแต่ยังอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ดังนี้

นิคมอุตสาหกรรม / ส่วนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม / เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ / ศูนย์คลังสินค้า	จำนวนโรงงาน / อาคารคลังสินค้า	พื้นที่ดิน (ไร่)	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	ประมาณเงินลงทุน (ล้านบาท)
อมตะนคร	3	12.8932	7,650	116.51
ปิ่นทอง	1	4.6875	3,000	39.75
ไทคอน บางนา	1	3.4780	2,450	38.10
ไทคอน วังน้อย	1	22.6275	24,471	307.23
รวม	6	43.6862	37,571	501.59

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

1. ที่ดิน และโรงงานและคลังสินค้าเพื่อขาย/ให้เช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 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	27.42
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร	25	3	-	8	16	52	1,575.42
นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง	30	1	-	-	-	31	271.64
นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	14	-	6	-	10	30	739.83
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้	5	-	-	-	-	5	108.01
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ - อยุธยา	32	1	3	2	20	58	1,348.48
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ - ระยอง	-	-	-	-	2	2	14.02
นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง	1	-	-	-	-	1	16.04
นิคมอุตสาหกรรมบางปู	10	-	-	-	-	10	395.22
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี (บ่อวิน)	-	-	-	-	5	5	38.56
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง	8	1	-	5	3	17	311.03
เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร	10	-	1	-	-	11	332.62
คลังสินค้า							
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน บางนา	27	2	1	24	8	62	2,519.29
ศูนย์คลังสินค้าแหลมฉบัง	-	-	-	10	-	10	179.67
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน วังน้อย 1	9	1	-	4	12	26	1,008.62
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ - อยุธยา	3	-	-	-	-	3	226.61
ศูนย์คลังสินค้าอีสเทิร์นซีบอร์ด 1	6	1	-	-	-	7	325.76
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร	7	-	-	-	-	7	314.25
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน ลาดกระบัง	-	-	-	-	15	15	418.04
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี (บ่อวิน)	-	-	-	3	6	9	51.09
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน ศรีราชา	-	-	-	2	17	19	216.83
เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทคอน วังน้อย 2	-	-	-	1	38	39	141.25
ศูนย์คลังสินค้าอีสเทิร์นซีบอร์ด 2	-	-	-	5	-	5	177.29
ที่ดินระหว่างรอการพัฒนา	-	-	-	-	-	-	232.86
รวม	189	10	11	64	152	426	10,989.85

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

2. สินทรัพย์ถาวรอื่น ๆ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทมีสินทรัพย์ถาวรอื่น ๆ ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

สินทรัพย์	มูลค่าทางบัญชีสุทธิ
เครื่องมือและเครื่องใช้	52.8
ที่ดิน อาคาร	613.0
เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และอุปกรณ์สำนักงาน	41.2
ยานพาหนะ	19.1
รวม	726.1
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(129.1)
รวม	597.0
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	23.4
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(12.6)
รวม	10.8

3. รายละเอียดของสัญญาเช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทมีสัญญาเช่าที่ดินที่นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง 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)	6,762,744.45 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)	2,291,709.43 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 ซึ่งสามารถดูรายละเอียดได้จากหัวข้อรายการที่เกี่ยวข้องกัน

4. สินทรัพย์ถาวรที่ใช้ค่าประกัน

ณ 31 ธันวาคม 2554 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 ตั้งอยู่บนสวนอุตสาหกรรมโรจนะ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	34.50	34.50	(P/N วงเงินหมุนเวียน)
4. โฉนดเลขที่ 20167, 20169-71 และ 57261 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	46.00	46.00	13/10/2554 (P/N)
โฉนดเลขที่ 25831 และ 27493 ตั้งอยู่บนสวนอุตสาหกรรมโรจนะ และโฉนดเลขที่ 48375 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	49.00	24.36	13/10/2554 (L/C, T/R, 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 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมบึงทอง พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	30.00	-	20/01/2548 (L/C, T/R)
	20.00	4.60	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 และ 30848 ตั้งอยู่บริเวณโครงการ ไทคอน โลจิสติกส์พาร์ค-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, 29112, 30383-4, 30388-9, 30485, 30490-1, 30621, 31575-6, 31578, 32780, 32783 และ 33628-9 ตั้งอยู่บนสวนอุตสาหกรรมโรจนะ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	300.00	300.00	(P/N วงเงินหมุนเวียน)
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, 55952, 59721, 61551-3 และ 70257 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โฉนดเลขที่ 9958-59 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โฉนดเลขที่ 131715-7 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมบึงทอง พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โฉนดเลขที่ 58257-8, 130035-7, 130050-3, และ 130057 ตั้งอยู่บนเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร พร้อมสิ่งปลูกสร้าง และโฉนดเลขที่ 2826, 90769, 98630 และ 291346 ตั้งอยู่บนนิคมอุตสาหกรรมบางปู พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	820.00	136.25	16/10/2551 ถึง 16/10/2559
รวมเงินกู้	4,089.50	516.75	
รวมเงินกู้ และหนังสือค้ำประกัน	4,214.40	566.48	

5. นโยบายเงินลงทุนของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทมีการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

บริษัท	ลักษณะธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว	ร้อยละการถือหุ้น	มูลค่าเงินลงทุน (ตามวิธีส่วนได้เสีย)	มูลค่าเงินลงทุน (ตามราคาทุน)
บริษัทย่อย					
บจก. อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเสส	ก่อสร้างโรงงานมาตรฐานเพื่อเช่า	50 ล้านบาท	100	-	50 ล้านบาท
บจก. ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค	ก่อสร้างคลังสินค้าเพื่อเช่า	2,500 ล้านบาท	100	-	2,515 ล้านบาท
Shanghai TICON Investment Management Co., Ltd.	บริหารการลงทุน	0.8 ดอลลาร์สหรัฐ (25 ล้านบาท)	100	-	0.8 ดอลลาร์สหรัฐ (25 ล้านบาท)
บริษัทร่วม					
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับกิจการอุตสาหกรรม	9,487 ล้านบาท	28	1,549 ล้านบาท ¹	2,670 ล้านบาท
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับกิจการอุตสาหกรรม	2,468 ล้านบาท	20	349 ล้านบาท ²	509 ล้านบาท
บริษัทที่เกี่ยวข้อง					
บจก. บางกอกคลับ	ขายอาหารและเครื่องดื่ม	450 ล้านบาท	0.11	0.26 ล้านบาท ³	-

หมายเหตุ : ¹ ภายหลังหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 956 ล้านบาท ทั้งนี้ สำหรับงวดสิ้นปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 TFUND มีกำไรสุทธิ 515 ล้านบาท

² ภายหลังหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 152 ล้านบาท ทั้งนี้ สำหรับงวดสิ้นปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 TLOGIS มีกำไรสุทธิ 151 ล้านบาท

³ ภายหลังหักค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนจำนวน 0.74 ล้านบาท

บริษัทมีการควบคุมและการบริหารในบริษัทย่อยทั้งสามบริษัทอย่างสมบูรณ์

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

ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่มีผลกระทบอย่างเป็นนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

โครงสร้างเงินทุน

1. หลักทรัพย์ของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 1,117,252,920 บาท ซึ่งเรียกชำระเต็มมูลค่าแล้ว 781,005,203 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ 781,005,203 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 31 ธันวาคม 2554 บริษัทมีพันธะผูกพันในการออกหุ้นสามัญในอนาคตเพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวจำนวน 226.66 ล้านหุ้น คิดเป็นร้อยละ 29.02 ของหุ้นที่ชำระแล้ว ณ ปัจจุบัน

ใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวมีอายุ 5 ปีนับจากวันออกใบสำคัญแสดงสิทธิ กำหนดให้ใช้สิทธิได้ในวันทำการสุดท้ายของทุกไตรมาส โดยวันใช้สิทธิครั้งแรกคือวันที่ 31 มีนาคม 2553 และวันใช้สิทธิครั้งสุดท้ายคือวันที่ 31 มกราคม 2557 ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทในอัตราใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยมีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1.03331 หุ้น ที่ราคา 19.355 บาทต่อหุ้น

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท (TICON-W5)

บริษัทได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 5 (TICON-W5) ให้แก่กรรมการและพนักงานของบริษัทจำนวนรวมทั้งสิ้น 32.88 ล้านหน่วย เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2552 ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทมีพันธะผูกพันในการออกหุ้นสามัญในอนาคตเพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวจำนวน 33.84 ล้านหุ้น คิดเป็นร้อยละ 4.33 ของหุ้นที่ชำระแล้ว ณ ปัจจุบัน

ใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวมีอายุ 5 ปีนับจากวันออกใบสำคัญแสดงสิทธิ กำหนดให้ใช้สิทธิได้ในวันทำการสุดท้ายของทุกไตรมาส ภายหลังระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยวันใช้สิทธิครั้งแรกคือวันที่ 29 มิถุนายน 2555 และวันใช้สิทธิครั้งสุดท้ายคือวันที่ 13 พฤษภาคม 2557 ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทในอัตราใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยมีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1.02905 หุ้น ที่ราคา 7.774 บาทต่อหุ้น

ตัวแลกเงิน

บริษัทออกตัวแลกเงินระยะสั้นอายุไม่เกิน 270 วัน เสนอขายแก่ผู้ลงทุนสถาบัน ซึ่ง ณ 31 ธันวาคม 2554 มีภาระหนี้รวมทั้งสิ้น 340 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับที่	จำนวนที่ออก (ล้านบาท)	วันที่ออก	ระยะเวลา (วัน)
1	220.00	14 ธันวาคม 2554	91
2	20.00	26 ธันวาคม 2554	80
3	65.00	26 ธันวาคม 2554	129
4	35.00	26 ธันวาคม 2554	183
รวม	340.00		

หุ้นกู้

บริษัทมีการออกหุ้นกู้ ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประบาทไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีหลักประกัน ซึ่ง ณ 31 ธันวาคม 2554 มีภาระหนี้ทั้งสิ้น 6,150 ล้านบาท ซึ่งเป็นหุ้นกู้จำนวนรวม 6.15 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ครั้งที่ออก	จำนวนที่ออก (ล้านบาท)	วันที่ออก	อายุ
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
1/2554	650.00	20 พฤษภาคม 2554	5 ปี
2/2554	350.00	8 กรกฎาคม 2554	7 ปี
3/2554	650.00	28 ธันวาคม 2554	5 ปี
4/2554	350.00	30 ธันวาคม 2554	5 ปี
รวม	6,150.00		

เมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2554 หุ้นกู้ของบริษัทได้รับการจัดอันดับเครดิตโดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ในระดับ “A” Negative และหุ้นกู้บางส่วนใช้อันดับเครดิตองค์กร ซึ่งจัดโดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ในระดับ “A” Negative

2. โครงสร้างผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้น	ณ วันที่ 15 มีนาคม 2555	
	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1. กลุ่มสวนอุตสาหกรรมโรจนะ บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) นายดิเรก วินิชบุตร	166,736,672 1,169,424 167,906,096	21.35 0.15 21.50
2. กลุ่มซีดีเรียลตี้ บริษัท ซีดี วิลล่า จำกัด นางสิริญา โสภณพนิช บริษัท ซีดีเรียลตี้ จำกัด นายชาลี โสภณพนิช	28,569,000 5,375,782 1,913,100 14,379,400 50,237,282	3.66 0.69 0.24 1.84 6.43
3. กรรมการ/ผู้บริหาร/ผู้ที่เกี่ยวข้อง นางยุพดี ควน และ นายมนโพนต์ ควน (คู่สมรส และบุตรของกรรมการผู้อำนวยการ) นางสาวศิริพร สมบัติวัฒนา (ผู้อำนวยการฝ่ายธุรการ) และคู่สมรส นายวิรัตน์ พูลเกษ (กรรมการผู้จัดการ) และคู่สมรส นายตรีชัย บุญนาค (กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ) และคู่สมรส นายเดวิด เดสมอนด์ แฮร์เรนท์ (กรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบ) นายสมศักดิ์ ไชยพร (ผู้จัดการทั่วไป) นางสาวลลิตพันธุ์ พิริยะพันธุ์ (ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน และเลขานุการบริษัท) นายสมศักดิ์ รัตนวิระกุล (ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด)	33,000,000 14,420,000 6,856,406 1,685,957 458,589 101,746 44,068 12,832 56,579,598	4.22 1.85 0.88 0.22 0.06 0.01 0.01 0.00 7.25
4. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	74,273,601	9.51
5. นายประชา กิจวรเมธา	43,200,775	5.53
6. นางสาวดา ดีสวัสดิ์ตระกูล	25,364,800	3.25
7. Nortrust Nominees Ltd.	24,858,800	3.18
8. นางสาวจุฑารัตน์ แซ่คู	18,028,878	2.31
9. บริษัท พูนภัทร จำกัด (มหาชน)	16,900,600	2.16
10. State Street bank Europe Ltd.	14,530,987	1.86
11. อื่น ๆ	289,123,786	37.02
รวม	781,005,203	100.00

3. ข้อตกลงของผู้ถือหุ้น

ข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นซึ่งจัดทำขึ้นในวันที่ 17 ธันวาคม 2546 และยังมีผลใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน ระหว่างกองทุนเพื่อการร่วมลงทุน (“กองทุน”) นาย ไว เซง ควน นายชาลี โสภณพนิช และนายดิเรก วินชบุตร มีสาระสำคัญ คือ

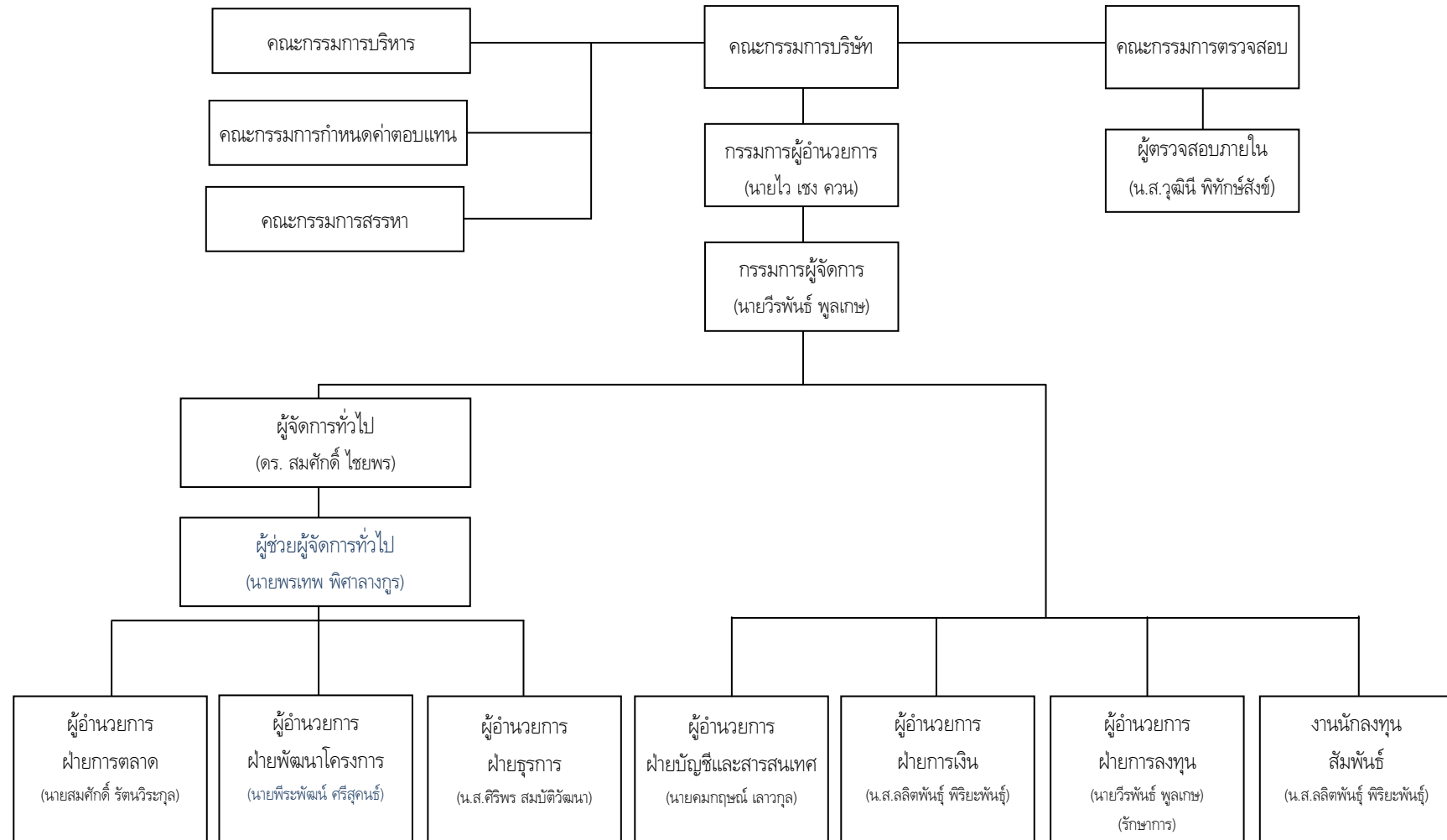
หากกองทุนฯ คัดค้านข้อเสนอของบริษัทในการออกหลักทรัพย์ใด ๆ ที่ให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นเข้าซื้อหลักทรัพย์นั้นตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) นายชาลี โสภณพนิช นายดิเรก วินชบุตร และนายไว เซง ควน จะคัดค้านข้อเสนอดังกล่าว รวมทั้งจะพยายามอย่างดีที่สุดเพื่อให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ อันได้แก่ บริษัท ชีดี วิลล่า จำกัด กองทุนรวมสารคดีทาวเวอร์ บริษัท รีเวอร์ไซด์ การ์เด็น มารีน่า จำกัด บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) คัดค้านตามข้อเสนอดังกล่าวด้วย เว้นเสียแต่ว่าการออกหลักทรัพย์ดังกล่าวนั้นเป็นการออกให้โดยไม่คิดมูลค่า

4. นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทมีนโยบายจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษี โดยบริษัทจะพิจารณาจ่ายเงินปันผลโดยคำนึงถึงผลการดำเนินงาน สถานะการเงิน และปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัท ทั้งนี้ ในปัจจุบันไม่มีสัญญาผูกมัดเงินระหว่างบริษัทกับสถาบันการเงินใด ๆ ที่มีข้อจำกัดของอัตราการจ่ายเงินปันผลของบริษัท

การจัดการ

1. โครงสร้างการจัดการ ณ 31 ธันวาคม 2554



บริษัทมีคณะกรรมการบริษัท 1 ชุด และคณะอนุกรรมการ 4 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน และคณะกรรมการสรรหา

1.1 คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทในปัจจุบัน ประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ 8 ท่าน ดังนี้

- | | |
|--------------------------------|----------------------|
| 1. นายชาลี โสภณพนิช | ประธานกรรมการ |
| 2. นายดิเรก วินิชบุตร | กรรมการ |
| 3. นายจิระพงษ์ วินิชบุตร | กรรมการ |
| 4. นายไฉ ชง ควน | กรรมการ |
| 5. นายวีรพันธ์ พูลเกษ | กรรมการผู้จัดการ |
| 6. นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เรนท์ | ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 7. นายชัชวาลย์ เจียรนวนนท์ | กรรมการตรวจสอบ |
| 8. นายตรีชัชวาล บุญนา | กรรมการตรวจสอบ |

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

ทั้งนี้ นายชาลี โสภณพนิช เป็นตัวแทนของกลุ่มชาติพันธุ์ไทย นายดิเรก วินิชบุตร และนายจิระพงษ์ วินิชบุตร เป็นตัวแทนของกลุ่มโรจนะ

บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

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

10. จัดให้มีเลขานุการบริษัท เพื่อช่วยดำเนินกิจกรรมต่างๆของคณะกรรมการและบริษัท อันได้แก่ การประชุมกรรมการ และผู้ถือหุ้น ตลอดจนการให้คำแนะนำแก่กรรมการและบริษัทในการปฏิบัติตนและดำเนินการให้ถูกต้องตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ อย่างสม่ำเสมอ อีกทั้งดูแลให้กรรมการและบริษัทมีการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศอย่างถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส และทันเวลา

11. หากกรรมการได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญอันจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ กรรมการจะต้องระงับการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วงระยะเวลาที่เหมาะสมก่อนที่จะเปิดเผยข้อมูลภายในนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชน 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. บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่ากับจำนวนกรรมการที่จะมีในการเลือกตั้งครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากับเกินจำนวนกรรมการที่จะมีได้ในการเลือกตั้งครั้งนั้น ให้ประธานในที่ประชุมเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

2. คณะกรรมการเป็นผู้เลือกบุคคลเข้าเป็นกรรมการแทนตำแหน่งกรรมการที่ว่างลงเพราะสาเหตุอื่นใด นอกจากถึงคราวออกตามวาระ

1.2 คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารในปัจจุบัน ประกอบด้วยสมาชิก 5 ท่าน ดังนี้

- | | |
|--------------------------|---|
| 1. นายไฉ ชง ควน | ประธานกรรมการบริหาร |
| 2. นายวีรพันธ์ พูลเกษ | รองประธานกรรมการบริหาร |
| 3. นายชวลี 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 หมายถึง ผู้ที่มีความสัมพันธ์หรือเกี่ยวข้องกับบริษัท จนทำให้ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างอิสระหรือคล่องตัว เช่น คู่ค้า ลูกค้า เจ้าหนี้ ลูกหนี้ หรือผู้ที่มีความเกี่ยวข้องทางธุรกิจ อย่างมีนัยสำคัญ เป็นต้น

1.4 คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน

คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนของบริษัทในปัจจุบัน ประกอบด้วยกรรมการ 3 ท่าน ดังนี้

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

บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน

1. เสนอนโยบายและหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทน ค่าเบี้ยประชุม โบนัส สวัสดิการ และผลประโยชน์ตอบแทนอื่น ๆ ทั้งที่เป็นตัวเงินและมีใช้ตัวเงินที่จ่ายให้แก่คณะกรรมการและคณะกรรมการของบริษัต์ 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 และคณะกรรมการ รวมทั้ง กรรมการผู้อำนวยการ และกรรมการผู้จัดการบริษัท เพื่อความโปร่งใสในการสรรหาผู้ที่มาดำรงตำแหน่งดังกล่าว
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 | ผู้ช่วยผู้จัดการทั่วไป |
| 5. นายพีระพัฒน์ ศรีสุคนธ์ | ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาโครงการ |
| 6. นายสมศักดิ์ รัตนวิระกุล | ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด |
| 7. นางสาวศิริพร สมบัติวัฒนา | ผู้อำนวยการฝ่ายธุรการ |
| 8. นางสาวลลิตพันธุ์ พิริยะพันธุ์ | ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและเลขานุการบริษัท |
| 9. นายคมกฤษณ์ เลาวกุล | ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและสารสนเทศ |

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 2554 บริษัทมีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ (ตามเกณฑ์คงค้าง) ดังนี้

หน่วย : บาท

กรรมการ	เบี้ยประชุม คณะกรรมการ	เบี้ยประชุม คณะกรรมการตรวจสอบ	โบนัส กรรมการ
นายชาติ โสภณพนิช	120,000	-	1,130,000
นายเดวิด เดสมอนด์ เทร์เรนซ์	40,000	30,000	970,000
นายดิเรก วินิชบุตร	20,000	-	900,000
นายจิระพงษ์ วินิชบุตร	60,000	-	900,000
นายไวย เสง ควน	40,000	-	900,000
นายวีรพันธ์ พูลเกษ	70,000	-	900,000
นายพจน์ วิเทศยนตรกิจ*	10,000	-	-
นายตรีชฎ บุญนาค	70,000	40,000	800,000
นายชัชวาลย์ เจียรนวนนท์	40,000	40,000	450,000
รวม	470,000	110,000	6,950,000

หมายเหตุ * นายพจน์ วิเทศยนตรกิจ ลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 21 เมษายน 2554

สำหรับผู้บริหารของบริษัทนั้น ในปี 2554 บริษัทมีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่ผู้บริหาร (ตามเกณฑ์คงค้าง) ดังนี้

	จำนวนเงิน (บาท)
เงินเดือน	18,609,900
โบนัส	2,526,350
กองทุนสำรองเลี้ยงชีพและกองทุนประกันสังคม	666,324
รวม	21,802,574

2.2 ค่าตอบแทนอื่น ๆ

ในปี 2554 บริษัทได้มีการจ่ายค่าตอบแทนในรูปแบบอื่นให้แก่กรรมการและผู้บริหารของบริษัท

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 จะดำเนินการให้มีการพิจารณาการประชุมและลงคะแนนเสียงเป็นไปตามลำดับวาระที่กำหนดในหนังสือนัดประชุมอย่างโปร่งใส นอกจากนี้ บริษัทได้แจ้งวิธีการลงคะแนนให้ผู้ถือหุ้นทราบก่อนลงคะแนน และระหว่างประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมอย่างเต็มที่และบริษัทได้ตอบคำถามอย่างครบถ้วน

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

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

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2554 ของบริษัท มีกรรมการเข้าร่วมประชุม 6 ท่าน และลาประชุม 2 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 8 ท่าน โดย 3 ท่านเป็นกรรมการอิสระและมีตำแหน่งเป็นกรรมการตรวจสอบของบริษัท ทั้งนี้ บริษัท มีการแยกอำนาจหน้าที่ของประธานกรรมการบริษัท กรรมการผู้อำนวยการ และกรรมการผู้จัดการออกจากกันอย่างชัดเจนเพื่อให้ผู้ใดผู้หนึ่ง มีอำนาจโดยไม่จำกัด

คณะกรรมการบริษัทมีการประชุมเพื่อพิจารณากิจการทั่วไปของบริษัทอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง โดยบริษัทกำหนดการจัดประชุมคณะกรรมการ และส่งหนังสือนัดประชุมซึ่งระบุถึงวาระการประชุมอย่างชัดเจนรวมทั้งเอกสารประกอบการประชุม ให้แก่คณะกรรมการล่วงหน้าก่อนการประชุมโดยทั่วไปไม่น้อยกว่า 7 วัน ยกเว้นกรณีเร่งด่วนตามข้อบังคับของบริษัท

ในปี 2554 กรรมการบริษัทแต่ละท่านมีการเข้าร่วมประชุม ดังนี้

	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุมในปี 2554 (มีการประชุมรวมทั้งสิ้น 7 ครั้ง)
1. นายชาลี โสภณพนิช	6
2. นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เรนท์	4
3. นายดิเรก วินิชบุตร	2
4. นายจิระพงษ์ วินิชบุตร	6
5. นายไฉ เชง ควน	4
6. นายวีรพันธ์ พูลเกษ	7
7. นายตรีชวัญ บุญนาค	7
8. นายชัชวาลย์ เจียรนวนนท์	4

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัททุกครั้ง เลขานุการบริษัทจะเป็นผู้จัดการประชุม จัดเตรียมระเบียบวาระการประชุม และเอกสารเพื่อส่งให้แก่คณะกรรมการบริษัทก่อนการประชุม เป็นผู้บันทึกรายงานการประชุมโดยมีรายละเอียดของสาระสำคัญและข้อคิดเห็นต่าง ๆ ครบถ้วน และเสร็จสมบูรณ์ภายใน 14 วัน ภายหลังการประชุม รวมทั้งมีหน้าที่จัดเก็บเอกสารเกี่ยวกับการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วน นอกจากนี้ ยังมีหน้าที่ให้คำแนะนำแก่คณะกรรมการบริษัทในกฎระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับวาระการประชุม

คณะกรรมการของบริษัทมีบทบาทสำคัญในเรื่องต่าง ๆ เพื่อให้บริษัทมีการกำกับดูแลกิจการที่ดีดังต่อไปนี้

- ในทุก ๆ ต้นปี คณะกรรมการบริษัทจะมีการประชุมเพื่อพิจารณากำหนดกลยุทธ์ และเป้าหมายการดำเนินธุรกิจของบริษัท รวมทั้งมีการติดตามผลการดำเนินงานและทบทวนผลการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหารในช่วงปีที่ผ่านมา ว่าเป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ในช่วงต้นปีหรือไม่ ผลงานที่ไม่เป็นไปตามเป้าหมายจะถูกทบทวนเพื่อประโยชน์ในการวางนโยบาย และการกำหนดเป้าหมายที่เหมาะสมสำหรับปีต่อไป

- เพื่อให้การทำงานเกิดประสิทธิผลมากขึ้น คณะกรรมการบริษัทจะมีการทบทวนผลงาน รวมทั้งการวิเคราะห์ปัญหา และอุปสรรคต่าง ๆ ในระหว่างปีที่ผ่านมา เพื่อให้มีข้อมูลที่จะนำไปปรับปรุงการกำกับดูแลและการดำเนินการในเรื่องต่าง ๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้ทำการประเมินผลการดำเนินงานของตนเองประจำปีด้วย

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

บริษัทได้เปิดเผยข้อมูลคำตอบแทนกรรมการที่บริษัทจ่ายให้แก่กรรมการและกรรมการตรวจสอบในช่วงปี 2554 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 เพื่อให้บริษัทมีการกำกับดูแลกิจการที่ดี ดังต่อไปนี้

- คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทมีการประชุมอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง เพื่อกำกับดูแล และติดตามเรื่องต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้น โดยมีผู้สอบบัญชีของบริษัทเข้าร่วมประชุมด้วยทุกครั้งในวาระที่มีการพิจารณารายงานทางการเงิน

ในปี 2554 กรรมการตรวจสอบแต่ละท่านมีการเข้าร่วมประชุม ดังนี้

	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุมในปี 2554 (มีการประชุมรวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง)
1. นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เรนท์	3
2. นายตรีขวัญ บุญนาค	4
3. นายชัชวาลย์ เจียรนวนนท์	4

ในปัจจุบันผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทเป็นผู้ดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการตรวจสอบ เป็นผู้จัดประชุม จัดเตรียมระเบียบวาระการประชุม จัดเตรียมเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในการประชุม ส่งวาระการประชุมให้แก่คณะกรรมการตรวจสอบ นอกจากนั้นยังมีหน้าที่บันทึกรายงานการประชุม ตลอดจนเป็นผู้ดูแลจัดเก็บเอกสารการประชุมด้วย

- คณะกรรมการตรวจสอบจะรายงานกิจกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ตนรับผิดชอบทั้งหมดแก่คณะกรรมการบริษัทในการประชุมคณะกรรมการบริษัทซึ่งจัดขึ้นอย่างน้อยทุกไตรมาส และมีนโยบายจะรายงานต่อคณะกรรมการทันทีที่มีเหตุการณ์สำคัญเกิดขึ้น นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบยังได้จัดทำรายงานเพื่อเสนอต่อผู้ถือหุ้นในรายงานประจำปีด้วย

- บริษัทมีการกำหนดหลักเกณฑ์ของกรรมการตรวจสอบเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้เกิดความชัดเจนในเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการตรวจสอบ อันเป็นประโยชน์ในการเพิ่มประสิทธิภาพการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการตรวจสอบ

3.5 คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารของบริษัทประกอบด้วยสมาชิก 5 ท่าน ซึ่งแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัท เพื่อปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

3.6 คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน

คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนของบริษัทประกอบด้วยกรรมการ 3 ท่าน ซึ่งแต่งตั้งโดยผู้ถือหุ้นหรือคณะกรรมการบริษัท โดยคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนมีหน้าที่ดูแลให้บริษัทมีการดำเนินการที่โปร่งใส และเป็นธรรม ในการให้ผลตอบแทนต่อกรรมการและผู้บริหาร รวมทั้งการจัดหาสวัสดิการที่เหมาะสมและเป็นธรรมต่อพนักงานของบริษัท

ในการพิจารณาค่าตอบแทนนั้น คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนจะพิจารณาจากหลายองค์ประกอบ ได้แก่ การเปรียบเทียบกับระดับที่ปฏิบัติอยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน ผลประกอบการของบริษัท รวมทั้งหน้าที่ความรับผิดชอบ

ในปี 2554 กรรมการกำหนดค่าตอบแทนแต่ละท่านมีการเข้าร่วมประชุม ดังนี้

	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุมในปี 2554 (มีการประชุมรวมทั้งสิ้น 1 ครั้ง)
1. นายชาลี โสภณพนิช	1
2. นายเดวิด เดสมอนด์ แทร์เรนท์	1
3. นายจิระพงษ์ วินิชบุตร	1

3.7 คณะกรรมการสรรหา

คณะกรรมการสรรหาของบริษัทประกอบด้วยกรรมการ 4 ท่าน ซึ่งแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัท โดยคณะกรรมการสรรหา มีหน้าที่กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการคัดเลือกกรรมการ อนุกรรมการ กรรมการผู้อำนวยการ และกรรมการผู้จัดการของบริษัท เพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการสรรหาผู้ที่จะมาดำรงตำแหน่งดังกล่าว

ในปี 2554 กรรมการสรรหาแต่ละท่านมีการเข้าร่วมประชุม ดังนี้

	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุมในปี 2554 (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@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 และกิจกรรมพบปะนักลงทุน/นักวิเคราะห์ที่จัดโดยบริษัทหลักทรัพย์ เพื่อเป็นการส่งเสริมการให้ข้อมูล และสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างผู้บริหารและนักลงทุน และเพื่อให้มีความเข้าใจในธุรกิจของบริษัทมากขึ้น นอกจากนี้ บริษัทยังมีการเดินทางไปต่างประเทศเพื่อให้ข้อมูลแก่นักลงทุนที่มีอยู่ในประเทศไทยด้วย

4. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทมีนโยบายและวิธีการดูแลผู้บริหารในการนำข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน ดังนี้

- ให้ความรู้แก่กรรมการ และผู้บริหาร เกี่ยวกับหน้าที่ที่ต้องรายงานการถือหลักทรัพย์และการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ของบริษัทตามมาตรา 59 แห่ง พรบ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และบทกำหนดโทษตาม พรบ. ดังกล่าว
- บริษัทได้แจ้งให้ผู้บริหารทราบว่า หากผู้บริหารได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญอันจะส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ ผู้บริหารจะต้องระงับการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วงระยะเวลาที่เหมาะสมก่อนที่จะเปิดเผยข้อมูลภายในนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชน และจะต้องไม่เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น โดยผู้ฝ่าฝืนอาจได้รับโทษตามกฎหมาย
- บริษัทจะชี้แจงต่อผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนผ่านทางตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในทันทีในกรณีที่มีความสำคัญใดๆ ทั้งที่เป็นจริงและไม่เป็นจริงรั่วไหลออกสู่สาธารณชน ทั้งนี้ เพื่อไม่ให้เกิดความไม่เป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไป

5. ความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม โดยในปีที่ผ่านมาได้มีกิจกรรมเพื่อสาธารณประโยชน์อย่างต่อเนื่องดังนี้

- การสร้างอาคารเรียนให้แก่โรงเรียนเย็นศิระบ้านหมื่นขาว จังหวัดเลย
- การบริจาคคอมพิวเตอร์ให้แก่วัดสวนแก้ว จังหวัดนนทบุรี
- การบริจาคเงินช่วยเหลือผู้ประสบภัยน้ำท่วมร่วมกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- การร่วมบรรจุงูยงซีฟในกิจกรรมช่วยภัยน้ำท่วม ร่วมกับสมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และหน่วยงานในตลาดทุน จังหวัดกรุงเทพมหานคร

6. พนักงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทมีพนักงานรวม ทั้งสิ้น 181 คน ดังนี้

แผนก	จำนวนพนักงาน (คน)
กรรมการผู้อำนวยการ	1
กรรมการผู้จัดการ	1
ผู้จัดการทั่วไป	1
ผู้ช่วยผู้จัดการทั่วไป	1
ฝ่ายบัญชีและสารสนเทศ	27
ฝ่ายการเงิน	9
ฝ่ายกฎหมาย	1
ฝ่ายการตลาด	17
ฝ่ายธุรการ	21
ฝ่ายจัดซื้อ	7
ฝ่ายพัฒนาโครงการ	86
ฝ่ายตรวจสอบภายใน	2
ฝ่ายการลงทุน	7
รวม	181

ค่าตอบแทนรวมของพนักงาน

ค่าตอบแทนรวมที่เป็นตัวเงินของพนักงานในปี 2554 ที่ผ่านมามีเท่ากับ 99.21 ล้านบาท ซึ่งอยู่ในรูปของเงินเดือน โบนัส สวัสดิการอื่น ๆ เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพที่บริษัทจ่ายสมทบให้แก่พนักงาน และการจัดอบรมสัมมนา

นโยบายการพัฒนาบุคลากร

บริษัทจัดให้มีการอบรมและสัมมนาแก่พนักงานอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งรวมถึงการชี้แจงให้พนักงานใหม่เข้าใจถึงขั้นตอนการปฏิบัติงานในส่วนงานที่รับผิดชอบ นอกจากนี้ เพื่อเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพและทักษะในการปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงาน บริษัทเปิดโอกาสให้แกพนักงานในการเข้ารับการอบรมจากสถาบันต่าง ๆ เป็นการเพิ่มเติมอีกด้วย

ในปี 2554 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการพัฒนาบุคลากรทั้งสิ้น 0.32 ล้านบาท

ข้อพิพาทด้านแรงงานในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา

- ไม่มี -

การควบคุมภายในและการตรวจสอบภายใน

บริษัทให้ความสำคัญต่อระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพเหมาะสมพอเพียงทั้งในระดับบริหารและระดับปฏิบัติงาน เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2555 ได้มีการพิจารณาบทวนการประเมินความเพียงพอและความเหมาะสมของระบบการควบคุมภายในของบริษัท ใน 5 เรื่อง คือ องค์กรและสภาพแวดล้อม การบริหารความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และระบบการติดตาม คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการตรวจสอบที่เข้าร่วมประชุม มีความเห็นว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสมกับสถานการณ์ในปัจจุบัน และครอบคลุมในประเด็นที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

- การกำหนดเป้าหมายการดำเนินธุรกิจของบริษัทที่ชัดเจนและวัดผลได้ในรูปของกำไรต่อหุ้นประจำปีนั้น ๆ รวมทั้งได้มีการทบทวนผลการดำเนินงานในปีที่ผ่านมาเปรียบเทียบกับเป้าหมายที่กำหนด โดยหากไม่เป็นไปตามเป้าหมาย บริษัทจะทำการวิเคราะห์หาสาเหตุเพื่อประโยชน์ในการปรับปรุงการบริหารงานในปีต่อไป
- การกำหนดอำนาจอนุมัติของฝ่ายบริหารในการทำรายการต่าง ๆ อย่างชัดเจน โดยผู้มีส่วนได้เสียจะไม่สามารถให้การอนุมัติในเรื่องนั้น ๆ ได้ นอกจากนั้น 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 ทำหน้าที่ให้คำปรึกษาและตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับบริษัท รวมทั้งระบบการควบคุมภายในที่วางไว้ ซึ่งเป็นการให้คำปรึกษาและตรวจสอบทั้งในส่วนของการปฏิบัติงานของพนักงานที่สำนักงานใหญ่ และการปฏิบัติงานที่สำนักงานควบคุมการก่อสร้าง ตลอดจนการให้บริการลูกค้าตามพื้นที่ตั้งโรงงานของบริษัท โดยผู้ตรวจสอบภายในได้ทำการวิเคราะห์ผลจากการตรวจสอบ เพื่อนำไปสู่การเสนอมาตรการการควบคุม ดูแล ลดข้อผิดพลาด และแก้ปัญหาต่าง ๆ ที่พบจากการตรวจสอบ และนำเสนอให้คณะกรรมการตรวจสอบทราบ โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้พิจารณาความเหมาะสมของมาตรการต่าง ๆ ที่ผู้ตรวจสอบภายในนำเสนอ รวมทั้งให้ความเห็น/แนวทางต่อผู้ตรวจสอบภายในในเรื่องดังกล่าว อันเป็นการสร้างแนวทางการตรวจสอบเชิงป้องกันต่อไป
- ผู้สอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อยมิได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับการควบคุมภายในของบริษัทอย่างมีสาระสำคัญ

ทั้งนี้การควบคุมภายในถือว่าเป็นกระบวนการที่สำคัญของการดำเนินธุรกิจของบริษัท ทำให้การปฏิบัติงานมีประสิทธิภาพ และเกิดความมั่นใจอย่างสมเหตุสมผลว่าการดำเนินงานของบริษัท สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ สร้างผลประโยชน์ตอบแทนในระยะยาว การรายงานข้อมูลทางการเงินและการดำเนินงานครบถ้วนน่าเชื่อถือ การปฏิบัติงานเป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบและข้อบังคับต่างๆ และป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น

รายการระหว่างกัน

1. รายละเอียดของรายการระหว่างกัน

1.1 การซื้อที่ดินจากบริษัทที่เกี่ยวข้อง

ตลอดหลายปีที่ผ่านมา บริษัทมีการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาอาคารโรงงาน/คลังสินค้า จากบริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือว่าเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เนื่องจากบริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท และมีกรรมการดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัท คือ นายดิเรก วินิชบุตร และนายจิระพงษ์ วินิชบุตร

ในปี 2554 บริษัทซื้อที่ดินจากบริษัทสวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) จำนวน 3 แปลง มูลค่ารวม 86.47 ล้านบาท

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวข้างต้นแล้ว โดยมีการพิจารณาจากราคาตลาดของที่ดินบริเวณใกล้เคียง คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความจำเป็นและสมเหตุสมผล และเกิดขึ้นตามราคาตลาด บนเงื่อนไขที่ปฏิบัติกันอยู่โดยทั่วไป

1.2 การเช่าพื้นที่สำนักงานจากบุคคลเกี่ยวข้อง

บริษัทมีการเช่าพื้นที่สำนักงานจากกองทุนรวมสาทรซิตี้ทาวเวอร์ ซึ่งกองทุนดังกล่าวมีผู้ถือหุ้นใหญ่ซึ่งมีความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้นและกรรมการของบริษัท ดังนี้

1. กลุ่มซีทีเรียลตี้ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทุนรวมสาทรซิตี้ทาวเวอร์ ถือหุ้นในบริษัททั้งทางตรง และทางอ้อม ร้อยละ 6.4 (ณ วันที่ 15 มีนาคม 2555)

2. นายชาลี โสภณพนิช เป็นผู้ถือหุ้นและเป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทในกลุ่มซีทีเรียลตี้

ในปี 2554 บริษัทมีการชำระค่าเช่าพื้นที่สำนักงานให้แก่กองทุนดังกล่าวรวม 13.09 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทไม่มียอดค้างชำระของรายการดังกล่าวข้างต้น

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้พิจารณารายการดังกล่าวแล้ว โดยมีการพิจารณาประกอบกับข้อมูลอัตราค่าเช่าอาคารสำนักงานที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับอาคารสำนักงานของบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเกิดขึ้นตามราคาตลาด โดยมีการให้บริการและมีเงื่อนไขเช่นเดียวกับผู้เช่ารายอื่นทั่วไป

1.3 การทำธุรกรรมทางการเงินกับบริษัทที่เกี่ยวข้อง

บริษัทมีการทำธุรกรรมทางการเงินกับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) โดยธนาคารดังกล่าวมีกลุ่มโสภณพนิชเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ และกลุ่มโสภณพนิชมีความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้น และกรรมการของบริษัท คือ นายชาลี โสภณพนิช

ณ สิ้นปี 2554 บริษัทมียอดคงค้างของการใช้บริการทางการเงินกับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ดังนี้

รายการ	อัตราดอกเบี้ย/ค่าธรรมเนียม (ร้อยละต่อปี)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
เงินกู้ยืมระยะยาว	อัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้าชั้นดี (MLR) ลบอัตราคงที่	1,000.53
เงินกู้ยืมระยะสั้น	ตามอัตราตลาด	100.00
หนังสือค้ำประกัน	ตามประกาศของธนาคาร	9.59
เงินฝากประจำ	ตามประกาศของธนาคาร	1.36
เงินลงทุนชั่วคราว	ตามอัตราตลาด	350.00

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทมียอดดอกเบี้ยเงินกู้ค้างจ่ายทางบัญชีจำนวน 0.06 ล้านบาท และมียอดดอกเบี้ยเงินฝากค้างรับทางบัญชีจำนวน 0.06 ล้านบาท โดยยอดค้างจ่ายและค้างรับดังกล่าวได้มีการชำระแล้วในต้นปี 2555

นอกจากนี้ในปี 2554 ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ได้มีการลงทุนในหุ้นกู้ของบริษัทจำนวน 350 ล้านบาท หุ้นกุดังกล่าวมีอายุ 5 ปี อัตราดอกเบี้ยคงที่ตลอดอายุหุ้นกู้

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการพิจารณาความเหมาะสมของรายการดังกล่าวข้างต้น และมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวข้างต้นเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผลและเกิดขึ้นตามราคาตลาด นอกจากนี้ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องมีความเหมาะสมและปฏิบัติกันโดยทั่วไป

1.4 การใช้บริการซื้อขายหลักทรัพย์ผ่านบริษัทที่เกี่ยวข้อง

ในปี 2554 บริษัทมีการซื้อขายหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอนและกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพีอาร์โกลด์สตาร์ผ่านบริษัทที่เกี่ยวข้อง คือ บริษัทหลักทรัพย์ เอเซียพลัส จำกัด (มหาชน) โดยบริษัทหลักทรัพย์ เอเซียพลัส จำกัด (มหาชน) มีกรรมการดำรงตำแหน่งกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของของบริษัท คือ นายชาลี โสภณพนิช

บริษัทมีการชำระค่าธรรมเนียมการซื้อขายหลักทรัพย์ให้แก่บริษัทหลักทรัพย์ เอเซียพลัส จำกัด (มหาชน) ในปี 2554 เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 0.066 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทไม่มียอดค้างชำระของรายการดังกล่าว

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้มีการพิจารณาค่าธรรมเนียมการซื้อขายหลักทรัพย์ดังกล่าว และมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความจำเป็นและเกิดขึ้นตามราคาตลาด บนเงื่อนไขที่ปฏิบัติกันอยู่โดยทั่วไป

ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2551 เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2551 ได้มีมติอนุมัติในหลักการให้ฝ่ายจัดการของบริษัทมีอำนาจทำรายการระหว่างกันซึ่งเป็นข้อตกลงทางการค้าที่มีเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไป

2. ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล

การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวข้างต้นเป็นความจำเป็นเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท และบริษัทได้จ่าย/รับค่าตอบแทนในราคาตลาดที่ยุติธรรมและสมเหตุสมผล ดังที่คณะกรรมการตรวจสอบได้ให้ความเห็นในการทำรายการไว้แล้วข้างต้น

3. มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้รับผิดชอบในการตรวจสอบรายการระหว่างกันของบริษัทให้เป็นรายการที่เกิดขึ้นตามราคาและเงื่อนไขที่ยุติธรรม โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท อีกทั้งดูแลการเปิดเผยข้อมูลให้ถูกต้อง ครบถ้วนตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ บริษัทมีมาตรการเกี่ยวกับการทำรายการระหว่างกัน ดังนี้

- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2551 ในวันที่ 13 สิงหาคม 2551 ได้มีมติอนุมัติในหลักการให้ฝ่ายจัดการของบริษัทมีอำนาจในการทำรายการระหว่างกันซึ่งเป็นข้อตกลงทางการค้าที่มีเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป ทั้งรายการที่อยู่ระหว่างดำเนินการในขณะนั้น และรายการที่จะเกิดขึ้นในอนาคต โดยฝ่ายจัดการจะมีการรายงานสรุปการทำรายการดังกล่าวต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทภายหลังการทำรายการ
- คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทจะดูแลให้รายการดังกล่าวเป็นไปตามราคาตลาด หรือราคายุติธรรม โดยคณะกรรมการหรือผู้ถือหุ้นของบริษัทจะเป็นผู้อนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในกรณีที่รายการดังกล่าวไม่เป็นเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไป ทั้งนี้ กรรมการหรือผู้ถือหุ้นซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องใด ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น
- เปิดเผยรายละเอียดของรายการระหว่างกันตามประกาศและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ดังที่ได้ระบุไว้ในข้อบังคับของบริษัท
- เปิดเผยรายละเอียดของรายการระหว่างกันตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสมาคมนักบัญชี

4. นโยบายหรือแนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

รายการระหว่างกันจะยังคงเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องในอนาคตตราบเท่าที่รายการนั้นยังคงเป็นประโยชน์ต่อบริษัท

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

1. ความเห็นของผู้สอบบัญชี

ผู้สอบบัญชี

ปี 2552 ถึงปัจจุบัน

นางสาวรุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 3516

บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด

สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชี ในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

รายงานผู้สอบบัญชีสำหรับปี 2552 ถึง ปี 2554 ได้ให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่าการเงินของบริษัทได้จัดทำขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

2. งบการเงิน

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

งบดุล

(หน่วย : บาท)

	งบรวม					
	ตรวจสอบ ณ 31 ธันวาคม					
	2552		2553		2554	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	82,834,469	0.75	183,233,971	1.47	136,828,636	0.89
เงินลงทุนชั่วคราว	29,996,615	0.27	847,370,315	6.79	950,000,000	6.21
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	27,858,004	0.25	41,592,453	0.33	106,896,151	0.70
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	23,421,181	0.21	45,970,307	0.37	62,046,957	0.41
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	164,110,269	1.48	1,118,167,046	8.96	1,255,771,744	8.21
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีระยะต่ำกว่าหกเดือน	11,658,640	0.10	10,858,640	0.09	40,437,880	0.26
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ	-	-	16,679,242	0.13	18,151,847	0.12
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	1,923,354,843	17.31	1,820,709,679	14.58	1,897,879,326	12.41
เงินลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	256,500	-	256,500	-	256,500	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและพร้อมให้เช่า/ขาย	4,797,699,647	43.19	4,742,156,103	37.98	4,674,387,371	30.57
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า	3,885,319,046	34.97	3,921,053,800	31.41	6,315,462,916	41.31
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	92,060,300	0.83	564,851,129	4.52	597,022,660	3.90
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	14,421,668	0.13	12,914,544	0.10	10,747,818	0.07
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	201,883,168	1.82	258,457,986	2.07	202,126,176	1.32
เงินมัดจำค่าที่ดิน	-	-	5,081,480	0.04	261,133,740	1.71
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	18,303,574	0.16	13,443,592	0.11	15,352,659	0.10
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	10,944,957,386	98.52	11,366,462,695	91.04	14,032,958,893	91.79
รวมสินทรัพย์	11,109,067,655	100.00	12,484,629,741	100.00	15,288,730,637	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นและหนี้สินภายใต้สัญญาทรัสต์รีซีล	160,000,000	1.44	1,715,647	0.01	1,606,095,688	10.51
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	213,452,269	1.92	196,065,335	1.57	329,333,405	2.15
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	151,272,000	1.36	157,144,000	1.26	239,144,000	1.56
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	163,651,637	1.47	-	-	-	-
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	500,000,000	4.50	1,000,000,000	8.01	850,000,000	5.56
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,198,750	0.01	3,153,854	0.03	-	-
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	320,488	-	229,063,331	1.83	24,904,704	0.16
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	16,817,072	0.15	14,374,611	0.12	18,600,000	0.12
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,206,712,216	10.86	1,601,516,778	12.83	3,068,077,797	20.07
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,456,150,427	13.11	864,334,000	6.92	761,390,000	4.98
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น	337,797,265	3.04	-	-	-	-
หุ้นกู้	2,850,000,000	25.65	4,150,000,000	33.24	5,300,000,000	34.67
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ	3,153,854	0.03	-	-	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	-	-	-	-	18,933,529	0.12
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	-	-	7,130,308	0.06	7,436,150	0.05
เงินมัดจำจากลูกค้า	261,679,042	2.36	264,657,266	2.12	392,699,557	2.57
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	4,908,780,588	44.19	5,286,121,574	42.34	6,480,459,236	42.38
รวมหนี้สิน	6,115,492,804	55.05	6,887,638,352	55.17	9,548,537,033	62.45

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

(หน่วย : บาท)

	งบรวม					
	ตรวจสอบ ณ 31 ธันวาคม					
	2552		2553		2554	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน						
- ทุนสามัญ 1,117,252,920 หุ้นมูลค่าหุ้นละ 1 บาท						
(2553 และ 2552: ทุนสามัญ 1,037,252,920 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)	1,037,252,920	9.34	1,037,252,920	8.31	1,117,252,920	7.31
ทุนที่ออกและชำระแล้ว						
- ทุนสามัญ 781,005,203 หุ้นมูลค่าหุ้นละ 1 บาท						
(2553: ทุนสามัญ 686,345,728 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)						
(2552: ทุนสามัญ 659,854,052 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)	659,854,052	5.94	686,345,728	5.50	781,005,203	5.11
เงินรับล่วงหน้าหุ้น	2,935,785	0.03	105,587,553	0.85	-	-
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	2,666,601,182	24.00	2,857,905,222	22.89	3,510,089,029	22.96
กำไรสะสม						
- จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	103,725,292	0.93	103,725,292	0.83	111,725,292	0.73
- ยังไม่ได้จัดสรร	1,580,508,416	14.23	1,863,884,264	14.93	1,356,459,618	8.87
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(20,050,000)	(0.18)	(20,456,768)	(0.16)	(19,085,574)	(0.12)
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	4,993,574,727	44.95	5,596,991,291	44.83	5,740,193,568	37.55
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	124	-	98	-	36	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,993,574,851	44.95	5,596,991,389	44.83	5,740,193,604	37.55
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	11,109,067,655	100.00	12,484,629,741	100.00	15,288,730,637	100.00

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุน

(หน่วย : บาท)

	งบรวม					
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2552		2553		2554	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
รายได้						
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	809,231,268	32.90	850,872,730	29.01	880,228,726	41.30
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	20,719,152	0.84	20,628,524	0.70	21,574,136	1.01
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้เช่า	-	-	157,176,750	5.36	132,971,250	6.24
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	1,530,000,000	62.21	1,737,747,003	59.24	943,500,000	44.27
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	13,244,372	0.54	16,523,867	0.56	20,589,950	0.97
รายได้ค่าบริการจัดการจากบริษัทร่วม	77,731,226	3.16	107,490,798	3.66	113,444,855	5.32
รายได้อื่น	8,562,801	0.35	43,011,629	1.47	19,084,030	0.90
รวมรายได้	2,459,488,819	100.00	2,933,451,301	100.00	2,131,392,947	100.00
ต้นทุนและค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	198,518,585	8.07	194,494,616	6.63	248,122,183	11.64
ต้นทุนการรับเหมาก่อสร้าง	13,448,508	0.55	15,904,898	0.54	18,978,648	0.89
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้เช่า	-	-	95,665,141	3.26	63,600,689	2.98
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	1,052,325,688	42.79	959,254,316	32.70	636,992,902	29.89
ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค	13,244,372	0.54	16,523,867	0.56	20,589,950	0.97
ค่าใช้จ่ายในการขาย	13,943,721	0.57	13,727,077	0.47	19,039,667	0.89
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	168,318,327	6.84	190,040,605	6.48	214,093,176	10.04
ค่าเสื่อมราคา	84,199,079	3.42	90,912,400	3.10	92,907,242	4.36
ค่าใช้จ่ายอื่น	2,823,750	0.11	4,922,550	0.17	15,552,636	0.73
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	1,546,822,030	62.89	1,581,445,470	53.91	1,329,877,093	62.39
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม ค่าใช้จ่ายทางการเงิน และภาษีเงินได้นิติบุคคล	912,666,789	37.11	1,352,005,831	46.09	801,515,854	37.61
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	158,672,914	6.45	168,587,006	5.75	160,801,083	7.54
กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	-	-	38,900,885	1.33	3,519,425	0.17
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	(88,957,750)	3.62	(219,029,009)	7.47	(63,198,756)	2.97
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล	982,381,953	39.94	1,340,464,713	45.70	902,637,606	42.35
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(293,843,053)	11.95	(261,438,014)	8.91	(267,152,212)	12.53
กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	688,538,900	28.00	1,079,026,699	36.78	635,485,394	29.82
ภาษีเงินได้	(35,262,122)	1.43	(257,928,090)	8.79	(199,092,530)	9.34
กำไรสุทธิ	653,276,778	26.56	821,098,609	27.99	436,392,864	20.47
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	653,276,768	26.56	821,098,579	27.99	436,392,822	20.47
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อย	10	-	30	-	42	-
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.99		1.22		0.57	
กำไรต่อหุ้นปรับลด (บาท)	0.99		1.15		0.56	

บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	งบรวม					
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	31 ธันวาคม 2552		31 ธันวาคม 2553		31 ธันวาคม 2554	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
กำไรสำหรับปี	-	-	821,098,609	100.05%	436,392,864	99.69%
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :						
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าทางการเงิน ที่เป็นเงินตราต่างประเทศ	-	-	(406,768)	(0.05%)	1,371,194	0.31%
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	(406,768)	(0.05%)	1,371,194	0.31%
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	820,691,841	100.00%	437,764,058	100.00%
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	-	-	820,691,811	100.00%	437,764,016	100.00%
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	-	-	30	-	42	-
	-	-	820,691,841	100.00%	437,764,058	100.00%

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

(หน่วย : บาท)

	งบรวม		
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2552	2553	2554
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไรสุทธิ	653,276,768	821,098,579	436,392,822
บวก: กำไร (ขาดทุน) สุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	10	30	42
ดอกเบี้ยจ่าย	288,892,892	253,328,179	263,941,653
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	35,262,122	257,928,090	199,092,530
กำไรจากการดำเนินงานก่อนส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย ดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้	977,431,792	1,332,354,878	899,427,047
รายการปรับปรุงกระทบกำไรสุทธิเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
ขาดทุน (กำไร) จากการขาย/ตัดจำหน่ายอุปกรณ์	(429,760)	(312,476)	(350,406)
ค่าเสื่อมราคาและรายการจ่ายตัดบัญชี	258,647,884	265,172,583	303,188,277
กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	-	(38,900,885)	(3,519,425)
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	88,957,750	219,029,009	63,198,756
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	-	-	2,532,997
รายได้ดอกเบี้ย	(1,667,363)	(4,514,076)	(12,061,206)
ค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญ	-	4,918,623	111,679
(กำไร) ขาดทุน จากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	867,898	(27,984,490)	(2,565,000)
ค่าเผื่อมูลค่าที่ลดลงของเงินลงทุนระหว่างการพัฒนา	-	-	15,420,000
ต้นทุนที่ดินและอาคารโรงงาน/คลังสินค้าที่ขาย	1,021,048,389	994,814,478	667,819,464
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสีย	(158,672,914)	(168,587,006)	(160,801,083)
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	2,186,183,676	2,575,990,638	1,772,401,100
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	887,819	(35,332,315)	(66,677,571)
รับดอกเบี้ย	1,667,363	4,514,076	11,850,795
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	23,457,924	(28,092,679)	(12,879,569)
เงินมัดจำค่าที่ดิน	-	-	(256,052,260)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(3,338,084)	4,859,983	(1,909,067)
เจ้าหนี้อื่น	-	6,453,074	5,697,238
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(10,939,039)	(2,442,461)	4,225,389
เงินมัดจำจากลูกค้า	21,265,896	2,978,224	128,042,291
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้	2,219,185,555	2,528,928,540	1,584,698,346
ดอกเบี้ยจ่าย	(288,257,028)	(241,131,111)	(277,085,407)
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(272,469,742)	(78,629,757)	(341,693,346)
รวมเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	1,658,458,785	2,209,167,672	965,919,593

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

(หน่วย : บาท)

	งบรวม		
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2552	2553	2554
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินได้รับจากการขายอุปกรณ์	2,455,089	482,463	2,578,406
เงินลงทุนชั่วคราว (เพิ่มขึ้น) ลดลง	449,876,957	(248,631,573)	248,631,573
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(458,204,906)	(531,586,716)	(237,284,358)
เงินรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	44,144,685	445,633,240	31,920,000
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีระยะต่ำกว่าหนึ่งปี (เพิ่มขึ้น) ลดลง	708,000	800,000	(29,579,240)
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา พร้อมให้เช่า/ขาย	(1,093,709,154)	(1,739,984,934)	(3,189,290,976)
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(7,919,931)	(6,190,257)	(19,604,738)
เงินสดจ่ายซื้อโปรแกรมคอมพิวเตอร์	(177,132)	(2,385,392)	(2,949,917)
รับเงินปันผลจากบริษัทร่วม	166,699,111	205,042,013	231,881,463
รวมเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(896,127,281)	(1,876,821,156)	(2,963,697,787)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินกู้ยืมระยะสั้นและหนี้สินภายใต้สัญญาตราสารหนี้เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(901,692,665)	(158,284,353)	1,604,380,041
เงินได้รับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	1,572,667,000	-	558,600,000
เงินได้รับจากหุ้นกู้	1,850,000,000	2,300,000,000	2,000,000,000
เงินได้รับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,609,700,000	105,360,000	136,200,000
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(820,861,700)	(691,304,427)	(157,144,000)
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(2,091,088,600)	(501,448,903)	(558,600,000)
ชำระคืนหุ้นกู้	(1,500,000,000)	(500,000,000)	(1,000,000,000)
เงินได้รับจากการเพิ่มทุน	17,217,377	320,447,484	641,255,729
เงินปันผลจ่าย	(526,431,994)	(537,568,274)	(923,276,431)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(790,490,582)	337,201,527	2,301,415,339
ผลต่างจากการแปลงค่าเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	-	(406,414)	1,218,778
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(28,159,078)	669,141,629	304,855,923
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	140,990,162	112,831,084	781,972,713
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	112,831,084	781,972,713	1,086,828,636
ข้อมูลงบกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม			
เงินสดจ่ายระหว่างปี			
ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนของสินทรัพย์	10,350,006	1,216,562	12,488,845
รายการที่ไม่ใช่เงินสด			
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและสินทรัพย์พร้อมให้เช่า/ขายและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เข้าเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,021,048,389	994,814,478	666,074,629
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในระหว่างการพัฒนาเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	20,011,448	504,004,161	-
รายการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ	153,006,673	116,078,407	249,381,288
รายการปรับปรุงสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานกับกำไรสะสมต้นงวด - สุทธิ	-	-	11,480,371

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

อัตราส่วนทางการเงิน

	งบรวม		
	ตรวจสอบ ณ 31 ธันวาคม		
	2552	2553	2554
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)			
1. อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.14	0.70	0.41
2. อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.12	0.67	0.39
3. อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	0.67	1.57	0.41
4. อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	51.40	45.87	16.63
5. ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	7.00	7.85	21.65
6. อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	N.A.	N.A.	N.A.
7. ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	N.A.	N.A.	N.A.
8. อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า)	1.12	2.34	1.83
9. ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	322	154	197
10. Cash Cycle (วัน)	N.A.	N.A.	N.A.
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)			
11. อัตรากำไรขั้นต้น (%) - รวมรายได้จากการขาย	46.53	54.50	51.51
- ไม่รวมรายได้จากการขาย	75.47	77.14	71.81
12. อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	35.14	43.77	34.85
13. อัตรากำไรอื่น (%)	0.23	1.30	0.17
14. อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร (%)	201.78	183.84	141.64
15. อัตรากำไรสุทธิ (%)	26.56	27.99	20.47
16. อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	13.27	15.51	7.70
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)			
17. อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	5.72	6.96	3.14
18. อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	10.15	12.07	7.11
19. อัตราการหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.22	0.25	0.15
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)			
20. อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.22	1.23	1.66
21. อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	3.65	5.97	3.62
22. อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (cash basis) (เท่า)	0.37	0.99	0.43
23. อัตราการจ่ายเงินปันผล (%) *	82.27	93.55	71.59

หมายเหตุ : อัตรากำไรขั้นต้น อัตรากำไรจากการดำเนินงาน และอัตราเงินสดต่อการทำกำไร คำนวณบนฐานรายได้หลักของบริษัทซึ่งได้แก่ รายได้ค่าเช่ารับและบริการ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้า และรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทร่วมเท่านั้น

คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

1. ผลการดำเนินงาน

1.1 รายได้

รายได้หลักของบริษัทคือ รายได้จากการให้เช่าและค่าบริการ ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา รายได้จากการให้เช่าและค่าบริการคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 32.9 ร้อยละ 29.0 และร้อยละ 41.3 เมื่อเทียบกับรายได้รวม ตามลำดับ ขณะที่รายได้จากการขายโรงงาน/คลังสินค้าให้แก่กองทุน TFUND/TLOGIS ยังคงมีสัดส่วนที่สูงที่สุดเมื่อเทียบกับรายได้รวม คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 62.2 ร้อยละ 59.2 และร้อยละ 44.3 ตามลำดับ การขายโรงงาน/คลังสินค้าให้แก่กองทุนดังกล่าว มีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินมาขยายธุรกิจให้สอดคล้องตามความต้องการการเช่าที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ในบางช่วงเวลามีบริษัทมีรายได้จากการขายโรงงานให้แก่ลูกค้าที่สามารถใช้สิทธิในการซื้อโรงงาน ตามเงื่อนไขที่ได้รับไว้ในสัญญาเช่า อย่างไรก็ตามบริษัทไม่สามารถคาดการณ์รายได้ดังกล่าวได้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของลูกค้าเป็นหลัก

สำหรับรายได้จากการลงทุนในกองทุน TFUND/TLOGIS ประกอบด้วย ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุน รายได้ค่าบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ และกำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุน ซึ่งรายได้ดังกล่าวเพิ่มขึ้นตามการเติบโตของอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน

นอกจากนี้ บริษัทมีรายได้จากงานรับเหมาก่อสร้าง และรายได้ค่าสาธารณูปโภค ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนที่น้อยเมื่อเทียบกับรายได้รวม

1.1.1 รายได้จากการให้เช่าและค่าบริการ

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมารายได้ค่าเช่ารับและค่าบริการมีจำนวน 809.2 ล้านบาท 850.9 ล้านบาท และ 880.2 ล้านบาท ตามลำดับ ขณะที่ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการมีจำนวน 198.5 ล้านบาท 194.5 ล้านบาท และ 248.1 ล้านบาท ตามลำดับ

รายได้จากการให้เช่าและค่าบริการลดลงร้อยละ 0.3 เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.1 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.5 ตามลำดับ ทั้งนี้ รายได้ค่าเช่ารับและค่าบริการในปี 2554 เพิ่มขึ้นตามความต้องการเช่าโรงงานและคลังสินค้าที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากปี 2553 แม้ว่าในช่วงเดือนตุลาคมถึงพฤศจิกายน ปี 2554 ได้เกิดเหตุการณ์อุทกภัยในพื้นที่หลายจังหวัด รวมถึงพื้นที่ตั้งของโรงงาน/คลังสินค้าเกือบครึ่งหนึ่งของบริษัทในจังหวัดพระนครศรีอยุธยาและจังหวัดปทุมธานี เหตุการณ์อุทกภัยดังกล่าวก่อให้เกิดความเสียหายต่อการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าโรงงาน/คลังสินค้า และทำให้บริษัทสูญเสียรายได้จากการให้เช่าและค่าบริการรวม 100.7 ล้านบาทในไตรมาส 4/2554 เนื่องจากบริษัทไม่สามารถเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าที่ได้รับความเสียหายจนกว่าโรงงาน/คลังสินค้าที่ได้รับความเสียหายจะถูกซ่อมแซมให้มีสภาพพร้อมใช้งานได้ปกติ ทั้งนี้ บริษัทเริ่มเก็บค่าเช่าได้แล้วบางส่วนในเดือนมกราคม 2555

1.1.2 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีรายได้จากการขายโรงงาน/คลังสินค้าให้ TFUND/TLOGIS มูลค่า 1,530.0 ล้านบาท 1,737.7 ล้านบาท และ 943.5 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นการลดลงร้อยละ 30.6 เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.6 และลดลงร้อยละ 45.7 ตามลำดับ

ในปี 2553 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนเพิ่มขึ้นจากปี 2552 เนื่องจากความต้องการใช้เงินเพื่อขยายธุรกิจให้สอดคล้องกับความต้องการเช่าซึ่งเพิ่มขึ้นตามการฟื้นตัวของภาวะเศรษฐกิจ

ในปี 2554 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลดลงจากปี 2553 เนื่องจากภายหลังจากการโอนขายคลังสินค้าให้ TLOGIS มูลค่า 943.5 ล้านบาท ในเดือนกันยายน 2554 ได้เกิดเหตุการณ์อุทกภัยดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้นและส่งผลกระทบต่อโรงงานบางส่วนที่อยู่ในแผนการโอนขายให้ TFUND ทำให้บริษัทต้องเลื่อนการโอนขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND ออกไปจากกำหนดการขายเดิมในเดือนธันวาคม

อย่างไรก็ตาม การขายโรงงาน/คลังสินค้าให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ในแต่ละปีจะมากหรือน้อยยังขึ้นอยู่กับความต้องการใช้เงินเพื่อขยายธุรกิจของบริษัท

1.1.3 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้า

ในปี 2553 บริษัทได้ขายโรงงานให้แก่ลูกค้า จำนวน 2 โรงงาน มูลค่า 82.1 ล้านบาท และขายที่ดินเปล่าให้แก่ลูกค้า มูลค่า 75.1 ล้านบาท และในปี 2554 บริษัทขายโรงงานให้แก่ลูกค้า จำนวน 2 โรงงาน มูลค่า 133.0 ล้านบาท

รายได้จากการขายโรงงานให้แก่ลูกค้าเป็นรายได้ที่มีได้เกิดขึ้นอย่างสม่ำเสมอ ในบางช่วงเวลามีรายได้ดังกล่าวเกิดขึ้นจำนวนมาก และบางช่วงเวลามีรายได้ดังกล่าวเกิดขึ้นจำนวนน้อย ขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของลูกค้าในการใช้สิทธิซื้อโรงงานตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่าเป็นสำคัญ นอกจากนี้ กำไรขั้นต้นของการขายโรงงานแต่ละโรงงานมีความแตกต่างกัน ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น อายุ ขนาด ลักษณะของโรงงาน รวมทั้งทำเลที่ตั้งของโรงงานที่ขาย

1.1.4 รายได้ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทร่วม (TFUND และ TLOGIS)

1) ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสีย ซึ่งเป็นส่วนแบ่งจากกำไรของ TFUND และ TLOGIS ตามสัดส่วนที่บริษัทมีการลงทุนในกองทุนทั้งสอง ทั้งนี้ รายได้ดังกล่าวขึ้นอยู่กับสัดส่วนการลงทุนของบริษัท และกำไรของ TFUND และ TLOGIS

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสีย 158.7 ล้านบาท 168.6 ล้านบาท และ 160.8 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 83.3 ร้อยละ 6.2 และลดลงร้อยละ 4.6 ต่อปี ตามลำดับ การเพิ่มขึ้นของรายได้ดังกล่าวเกิดขึ้นเนื่องจาก TFUND และ TLOGIS มีกำไรเพิ่มขึ้นจากการที่มีโรงงาน/คลังสินค้าภายใต้การบริหารจัดการมากขึ้น รวมถึงบริษัทยังมีการลงทุนในทั้งสองกองทุนเพิ่มมากขึ้นด้วย อย่างไรก็ตามส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสียในปี 2554 มีจำนวนลดลงจากปี 2553 เนื่องจากผลกระทบจากเหตุการณ์อุทกภัยในช่วงเดือนตุลาคมและพฤศจิกายน ทำให้ TFUND และ TLOGIS มีกำไรลดลงจากการยกเว้นค่าเช่าและค่าบริการให้แก่ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าว หากไม่มีอุทกภัยเกิดขึ้น ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนดังกล่าวจะเพิ่มสูงขึ้น ดังจะเห็นได้จากส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2554 จำนวน 142.0 ล้านบาท ซึ่งมากกว่าจำนวน 124.1 ล้านบาท สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2553

2) รายได้จากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทขายให้แก่ TFUND และ TLOGIS

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีรายได้ดังกล่าวจำนวน 77.7 ล้านบาท 107.5 ล้านบาท และ 113.4 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ รายได้จากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทร่วมดังกล่าวมีแนวโน้มจะเพิ่มขึ้นต่อไปจากการที่บริษัทมีนโยบายเสนอขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทให้แก่บริษัทร่วมทั้งสองแห่งอย่างต่อเนื่องในอนาคต

3) กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม

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

ในปี 2553 บริษัทมีการขายเงินลงทุนใน TFUND จำนวน 42.6 ล้านหน่วย ทำให้บริษัทมีกำไรจำนวน 28 ล้านบาท ซึ่งบันทึกเป็นรายได้อื่น

ในปี 2554 บริษัทมีการขายเงินลงทุนใน TLOGIS จำนวน 2.85 ล้านหน่วย ทำให้บริษัทมีกำไรจำนวน 2 ล้านบาท ซึ่งบันทึกเป็นรายได้อื่น

4) กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND/TLOGIS

บริษัทจะสามารถรับรู้กำไรเพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TFUND และ TLOGIS เมื่อกองทุนมีการขายสินทรัพย์ที่ซื้อจากบริษัทให้แก่บุคคลอื่น หรือเมื่อบริษัทลดสัดส่วนการลงทุนในกองทุนดังกล่าว

ในปี 2553 และ 2554 บริษัทมีกำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND และ TLOGIS จำนวน 38.9 ล้านบาท และ 3.5 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งโดยส่วนใหญ่เกิดขึ้นจากการที่บริษัทลดสัดส่วนการลงทุนในกองทุนดังกล่าว โดยในปี 2554 บริษัทมีการลดสัดส่วนการลงทุนใน TFUND/TLOGIS น้อยกว่าการลดสัดส่วนในปี 2553

1.1.5 รายได้อื่น ๆ

นอกจากรายได้ที่กล่าวข้างต้น บริษัทยังมีรายได้ประเภทอื่นอีก ซึ่งประกอบด้วย

1) รายได้จากงานรับเหมาก่อสร้าง เป็นรายได้ที่เกิดจากการที่บริษัทได้รับว่าจ้างจากลูกค้าที่เช่าโรงงานของบริษัทให้ทำการต่อเติม/ดัดแปลงโรงงานที่เช่าอยู่

2) รายได้ค่าสาธารณูปโภค เกิดจากการที่บริษัทเป็นผู้จัดหาสาธารณูปโภคเป็นการชั่วคราวให้แก่ลูกค้าที่เช่าโรงงานในระหว่างที่ลูกค้าอยู่ระหว่างดำเนินการขอสาธารณูปโภคประเภทนั้น ๆ จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ โดยปกติบริษัทมิได้แสวงหากำไรจากการให้บริการงานรับเหมาก่อสร้างและการจัดหาสาธารณูปโภคให้แก่ลูกค้า

1.2 ค่าใช้จ่าย

1.2.1 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารมีจำนวน 266.5 ล้านบาท 294.7 ล้านบาท และ 326.0 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.9 ร้อยละ 10.6 และ 10.6 ต่อปี ตามลำดับ

ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่สำคัญ ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน (เงินเดือน โบนัส สวัสดิการ ค่าเดินทาง ค่ายานพาหนะ ค่าใช้จ่ายในการฝึกอบรม) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (ค่าเช่าอาคารสำนักงาน ค่าสาธารณูปโภค) ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร และค่าเสื่อมราคาของโรงงาน/คลังสินค้า ที่สร้างเสร็จแต่ยังไม่มีผู้เช่า

ในปี 2554 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้นจากปี 2553 จำนวน 31.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.6 มีสาเหตุหลักจากการบันทึกค่าเสื่อมราคาของอาคารโรงงาน/คลังสินค้าที่มีผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์อุทกภัยเป็นค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร จากเดิมที่บันทึกเป็นต้นทุนการให้เช่าและบริการ นอกจากนี้ บริษัทยังมีค่าใช้จ่ายซึ่งเป็นค่านายหน้าจากการหาลูกค้าเช่าโรงงานและคลังสินค้าเพิ่มขึ้นจากปีก่อน รวมถึงมีค่าใช้จ่ายที่ไม่มีในปี 2553 คือ ค่าซ่อมแซมอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์อุทกภัย และค่าใช้จ่ายสำรองผลประโยชน์ของพนักงานตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน

1.2.2 ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ค่าใช้จ่ายทางการเงินมีจำนวน 293.8 ล้านบาท 261.4 ล้านบาท และ 267.2 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.3 ลดลงร้อยละ 11.0 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.2 ต่อปี ตามลำดับ

องค์ประกอบหลักของค่าใช้จ่ายทางการเงิน คือ ดอกเบี้ยจ่าย คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 98.8 ส่วนที่เหลือเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาเงินกู้ยืมของบริษัท

ในปี 2553 ดอกเบี้ยจ่ายมีจำนวนลดลง ทั้ง ๆ ที่บริษัทมีการกู้ยืมเงินเพิ่มมากขึ้นจากปี 2552 เนื่องจากบริษัทมีการกู้ยืมเงินโดยการออกหุ้นกู้ ซึ่งมีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยคงที่ และอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าการกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร

ในปี 2554 ดอกเบี้ยจ่ายมีจำนวนเพิ่มขึ้นจากปี 2553 เนื่องจากบริษัทมีการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนซื้อที่ดินเพิ่มในหลายทำเลที่ตั้ง และขยายการก่อสร้างโรงงาน/คลังสินค้ามากกว่าปีก่อนหน้า

1.2.3 ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์

ในปี 2554 บริษัทมีการบันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์อุทกภัยในช่วงปลายปี 2554 จำนวนประมาณ 15.4 ล้านบาท (บันทึกรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายอื่น)

1.3 กำไร

1.3.1 กำไรขั้นต้น

บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินธุรกิจ (จากการให้เช่าและจากการขายโรงงาน/คลังสินค้า) ในรอบ 3 ปีที่ผ่านมาเท่ากับร้อยละ 46.5 ร้อยละ 54.5 และ ร้อยละ 51.5 ตามลำดับ

การลดลงของอัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินธุรกิจในปี 2552 มีสาเหตุจากในปี 2552 บริษัทมีการให้เช่าคลังสินค้าเพิ่มขึ้นและมีการขายคลังสินค้าให้แก่ TLOGIS โดยไม่มีการขายโรงงาน ขณะที่ในปี 2553 บริษัทมีรายได้จากการขายที่มาจากขายโรงงานให้แก่ TFUND โดยไม่มีการขายคลังสินค้า ซึ่งอัตรากำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและขายคลังสินค้าจะต่ำกว่าการให้เช่าและขายโรงงาน

ในปี 2554 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินธุรกิจลดลงจากปี 2553 เนื่องจากในปีดังกล่าวมีการขายคลังสินค้าให้แก่ TLOGIS โดยไม่มีการขายโรงงานให้ TFUND นอกจากนี้ ในปี 2554 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการให้เช่าลดลงเช่นกัน เนื่องจากการสูญเสียรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในไตรมาสที่สี่จากผลกระทบจากเหตุการณ์อุทกภัย และยังมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่ได้รับผลกระทบบางส่วนเกิดขึ้นด้วย

1.3.2 กำไรสุทธิ

บริษัทมีกำไรสุทธิซึ่งคิดตามวิธีส่วนได้เสียและแสดงอยู่ในงบการเงินรวมในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาเท่ากับ 653.3 ล้านบาท 821.1 ล้านบาท และ 436.4 ล้านบาท ตามลำดับ กำไรสุทธิต่อหุ้นเท่ากับ 0.99 บาท 1.22 บาท และ 0.57 บาท ตามลำดับ และอัตรากำไรสุทธิของบริษัทเท่ากับร้อยละ 26.6 ร้อยละ 28.0 และร้อยละ 20.5 ตามลำดับ

ในปี 2553 บริษัทมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 167.8 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีรายได้จากการให้เช่าและบริการ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ รายได้ค่าบริการจัดการจากบริษัทร่วม และส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนใน TFUND/TLOGIS เพิ่มมากขึ้นจากปีก่อนหน้า อีกทั้งมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้เช่า กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND และมีกำไรจากการขายเงินลงทุนใน TFUND ในขณะที่ไม่มีรายได้ดังกล่าวในปี 2552

ในปี 2554 บริษัทมีกำไรสุทธิลดลงจากปี 2553 จำนวน 384.7 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 46.9 มีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และอัตรากำไรขั้นต้นของการขายดังกล่าว นอกจากนั้นยังมีการลดลงของอัตรากำไรขั้นต้นจากการให้เช่าอันเนื่องมาจกผลกระทบจากเหตุการณ์น้ำท่วม การลดลงของกำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND/TLOGIS รวมทั้งการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และการบันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังที่ได้กล่าวแล้วข้างต้น นอกจากนี้ บริษัทยังมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลเพิ่มขึ้นประมาณ 72.0 ล้านบาท จากภาษีที่เกิดจากการดำเนินงานปกติ อันเนื่องมาจากการปรับลดภาษีเงินได้รอตัดบัญชีของบริษัทตามรายละเอียดในหัวข้อ 2.1.6 สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

2. ฐานะทางการเงิน

2.1 สินทรัพย์

ณ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทมีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 15,288.7 ล้านบาท ซึ่งร้อยละ 71.9 เป็นสินทรัพย์ประเภทที่ดิน อาคาร โรงงาน/คลังสินค้า อันประกอบด้วยที่ดิน โรงงาน/คลังสินค้าที่อยู่ระหว่างก่อสร้างและพร้อมให้เช่า (ร้อยละ 30.6 ของสินทรัพย์รวม) และที่ดินและโรงงาน/คลังสินค้าที่มีผู้เช่าแล้ว (ร้อยละ 41.3 ของสินทรัพย์รวม)

สินทรัพย์รวมของบริษัทเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 2,804.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.5 สาเหตุหลักมาจากในช่วงปีที่ผ่านมาบริษัทมีการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเพื่อตอบสนองความต้องการเช่าพื้นที่โรงงาน/คลังสินค้าที่เพิ่มขึ้น และมีการลงทุนซื้อที่ดินในหลายทำเลที่ตั้งเพื่อรองรับการขยายธุรกิจของบริษัท

2.1.1 สินทรัพย์ในระหว่างการพัฒนา/พร้อมให้เช่า/ให้เช่า

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีสินทรัพย์ระหว่างการพัฒนา/สินทรัพย์พร้อมให้เช่า/สินทรัพย์ที่มีผู้เช่าแล้วจำนวน 8,683.0 ล้านบาท 9,170.7 ล้านบาท และ 11,497.3 ล้านบาท (รวมส่วนปรับปรุงที่ดินที่บันทึกเป็น ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ จำนวน 507.5 ล้านบาท ในปี 2553 และ 2554) ตามลำดับ

การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ดังกล่าวในปี 2553 ร้อยละ 5.6 (สุทธิจากส่วนที่ขายให้แก่ TFUND) มีสาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทมีการลงทุนเพิ่มเพื่อรองรับความต้องการโรงงาน/คลังสินค้าที่มีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้น สำหรับการลดลงของสินทรัพย์ในปี 2552 (สุทธิจากส่วนที่ขายให้แก่ TLOGIS) เนื่องจากบริษัทมีการชะลอการก่อสร้างจากภาวะวิกฤตเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นต่อเนื่องจากปี 2551

ณ 31 ธันวาคม 2554 สินทรัพย์ในระหว่างการพัฒนา/พร้อมให้เช่า/ให้เช่า เพิ่มขึ้นร้อยละ 25.4 จากปีก่อนหน้า (สุทธิจากส่วนที่ขายให้แก่ TLOGIS) มีสาเหตุหลักมาจากการพัฒนาโครงการเพื่อตอบสนองความต้องการเช่าพื้นที่โรงงาน/คลังสินค้าที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะจากลูกค้ากลุ่มผู้ผลิตสินค้าอุปโภคบริโภคที่ต้องการพื้นที่ในการจัดเก็บและกระจายสินค้า รวมถึงการขายกำลังการผลิตของกลุ่มผู้ผลิตชิ้นส่วนยานยนต์ นอกจากนี้ในปี 2554 บริษัทมีการลงทุนซื้อที่ดินในหลายทำเลเพื่อรองรับการขยายธุรกิจของบริษัทโดยเฉพาะอย่างยิ่งในพื้นที่ฝั่งตะวันออก และบริษัทมีการขายสินทรัพย์ให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในจำนวนไม่มากในปีดังกล่าว

2.1.2 เงินลงทุนชั่วคราว

เงินลงทุนชั่วคราว ณ 31 ธันวาคม 2554 มีจำนวน 950.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2553 จำนวน 102.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.1

ทั้งนี้ เงินลงทุนชั่วคราว ณ 31 ธันวาคม 2554 เป็นการลงทุนในตั๋วแลกเงิน (B/E) ระยะสั้นทั้งจำนวน โดยเป็นตั๋วเงินที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ในประเทศ ซึ่งจัดว่ามีความเสี่ยงต่ำ การลงทุนดังกล่าวถือเป็นทางเลือกทางหนึ่งในการบริหารเงินของบริษัท ซึ่งได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในอัตราที่สูงกว่าการฝากเงินประเภทออมทรัพย์กับธนาคาร

2.1.3 ลูกหนี้การค้า-สุทธิ

ณ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทมียอดลูกหนี้การค้า-สุทธิ จำนวน 98.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2553 จำนวน 71.5 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ จำนวน 45.1 ล้านบาท ซึ่งเกิดขึ้นจากส่วนต่างของค่าเช่าเฉลี่ยตามสัญญากับค่าเช่าที่เรียกเก็บจริงในส่วนของสัญญาเช่าที่มีค่าเช่าไม่เท่ากันตลอดอายุสัญญา โดยมีจำนวนเพิ่มขึ้นตามการเพิ่มขึ้นของจำนวนสัญญาเช่าในปี 2554 นอกจากนั้นยังมีการเพิ่มขึ้นของลูกหนี้การค้า จำนวน 26.4 ล้านบาท ที่เกิดจากการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์อุทกภัย

อย่างไรก็ดี บริษัทมีการเก็บค่ามัดจำการเช่าโรงงานเป็นเงินสดจำนวน 3-6 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าทุกรายเพื่อบรรเทาความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดนัดของผู้เช่า

2.1.4 เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน

ณ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทมีเงินฝากประจำ จำนวน 40.4 ล้านบาทที่วางไว้กับธนาคารเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินเลตเตอร์ออฟเครดิต และทรัสต์รีซีพื้พร้อมวงเงินสำหรับจองอัตราแลกเปลี่ยน และหนังสือค้ำประกันที่ธนาคารออกให้แก่หน่วยงานรัฐวิสาหกิจและบริษัทเอกชน

2.1.5 เงินลงทุนในบริษัทย่อย/ร่วม

ณ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

ก. บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสেস จำกัด (บริษัทย่อย) ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้วของบริษัทย่อย ทั้งนี้ เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 50.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.3 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท

ข. บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด (บริษัทย่อย) ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้วของบริษัทย่อย เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 2,515.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.5 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท

ค. Shanghai TICON Investment Management Co., Ltd. (บริษัทย่อย) ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้วของบริษัทย่อย เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 24.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.2 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท

ง. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (บริษัทร่วม) ในสัดส่วนร้อยละ 28.02 ของทุนชำระแล้วของ TFUND เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีส่วนได้เสียเท่ากับ 1,548.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.1 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย และคำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 2,670.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.3 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท

จ. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์ (บริษัทร่วม) ในสัดส่วนร้อยละ 20.43 ของทุนชำระแล้วของ TLOGIS เงินลงทุนดังกล่าวคำนวณตามวิธีส่วนได้เสียเท่ากับ 349.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.3 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย คำนวณตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 509.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.3 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท

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

2.1.6 สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

ณ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทมีภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจำนวน 202.1 ล้านบาท ซึ่งเกือบทั้งหมดเป็นการรอตัดบัญชีของภาษีเงินได้ที่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND/TLOGIS

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเกิดขึ้นเนื่องจากการที่บริษัทไม่สามารถรับรู้กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND/TLOGIS ตามสัดส่วนที่บริษัทมีการลงทุนใน TFUND/TLOGIS การบันทึกภาษีในงบกำไรขาดทุนจึงมิได้บันทึกภาษีทั้งจำนวนแต่หักด้วยภาษีจำนวนหนึ่งตามสัดส่วนที่บริษัทมีการลงทุนใน TFUND/TLOGIS อย่างไรก็ดี ภาษีที่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND/TLOGIS ทั้งจำนวนได้ถูกจ่ายชำระเป็นเงินสดแล้ว ดังนั้น จึงเกิดรายการสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเท่ากับผลต่างระหว่างภาษีที่ชำระแล้วเป็นเงินสดกับภาษีที่บันทึกในงบกำไรขาดทุน ทั้งนี้ หากบริษัทมีการรับรู้กำไรเพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้ TFUND/TLOGIS ยอดภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจะถูกปรับลดลง

ในเดือนธันวาคม 2554 คณะรัฐมนตรีได้ออกพระราชกฤษฎีกาประกาศลดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล ซึ่งบริษัทจะได้รับประโยชน์จากการลดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลจากอัตราร้อยละ 30 เป็นร้อยละ 23 ในปี 2555 และเป็นร้อยละ 20 ตั้งแต่ปี 2556 - 2557 ทั้งนี้ บริษัทได้สะท้อนผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราภาษีดังกล่าวในการปรับลดภาษีเงินได้รอตัดบัญชี โดยรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลเพิ่มเติม จำนวน 72.0 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม การปรับรายการดังกล่าวเป็นการปรับทางบัญชี มิได้มีผลกระทบต่อกระแสเงินสดของบริษัท

2.1.7 เงินมัดจำที่ดิน

ณ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทมีเงินมัดจำค่าที่ดินจำนวน 261.1 ล้านบาท โดยเป็นการมัดจำค่าที่ดินที่บริษัทได้ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

2.2 หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทมีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 9,548.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2553 จำนวน 2,660.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 38.6

หนี้สินรวมของบริษัทมีเงินกู้ยืม (รวมหุ้นกู้) เป็นส่วนประกอบหลัก คิดเป็นร้อยละ 74.9 ของหนี้สินรวม การเพิ่มขึ้นของหนี้สินรวม เกิดจากรายการที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

2.2.1 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมทั้งหมดของบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2554 มีจำนวน 8,756.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2553 จำนวน 2,583.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 41.8 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการขยายงานก่อสร้างและการซื้อที่ดินเพิ่มของบริษัท ทำให้การกู้ยืมเงินมีจำนวนเพิ่มขึ้น

เงินกู้ยืมของบริษัทประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นร้อยละ 18.4 เงินกู้ยืมระยะยาวร้อยละ 11.4 และหุ้นกู้ร้อยละ 70.2 ของเงินกู้ยืมทั้งหมด

ในการพัฒนาโรงงาน/คลังสินค้าของบริษัทซึ่งถือว่าเป็นการลงทุนระยะยาวนั้น บริษัทจะใช้เงินจากแหล่งเงินกู้ยืมระยะยาวและเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัท ในส่วนของเงินกู้ระยะสั้นนั้น บริษัทจะใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง สำหรับจ่ายชำระค่าที่ดินในช่วงก่อนที่บริษัทจะได้รับอนุมัติวงเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน อย่างไรก็ดี ในบางช่วงเวลาบริษัทอาจมียอดคงค้างของเงินกู้ระยะสั้นจำนวนมาก ซึ่งขึ้นอยู่กับการบริหารเงินสดของบริษัทในช่วงนั้น ๆ เป็นสำคัญ ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้มีการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอให้สัดส่วนของเงินกู้ระยะสั้นต่อเงินกู้รวมของบริษัทอยู่ในอัตราที่เหมาะสม

ในช่วงสามปีที่ผ่านมา บริษัทมีการกู้ยืมเงินโดยการออกหุ้นกู้จำนวนรวมทั้งสิ้น 6,150 ล้านบาท และมียอดคงค้าง ณ 31 ธันวาคม 2554 จำนวน 6,150 ล้านบาท หุ้นกู้ที่ออกมีอายุ 3 ถึง 7 ปี ทั้งนี้ บริษัทนำเงินที่ได้รับจากการเสนอขายหุ้นกู้ไปใช้ในการขยายธุรกิจของบริษัท และชำระคืนเงินกู้บางส่วน

บริษัทมีการตกลงในเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินบางแห่งและผู้ถือหุ้นกู้ที่สำคัญคือ การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในอัตราไม่เกิน 2.5 เท่า

2.2.2 เจ้าหนี้การค้า

ณ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทมียอดเจ้าหนี้การค้าจำนวน 249.4 ล้านบาท ร้อยละ 93.0 ของเจ้าหนี้การค้าเป็นเจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง

บริษัทมียอดเจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้นจากปี 2553 จำนวน 136.5 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการขยายงานก่อสร้างของบริษัท

2.2.3 สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

ณ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทมีจำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นการประมาณการภาระของบริษัทในการจ่ายเงินชดเชยให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงาน จำนวน 18.9 ล้านบาท

ในปี 2554 บริษัทได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน เป็นครั้งแรก ทั้งนี้ บริษัทเลือกรับรู้หนี้สินจากการปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีดังกล่าว โดยบันทึกส่วนที่เป็นยอดสะสมที่คำนวณจนถึงสิ้นปี 2553 ด้วยการปรับลดจากกำไรสะสม ณ วันต้นงวดของปี 2554 และบันทึกส่วนที่เป็นการกันสำรองผลประโยชน์ของพนักงานของปี 2554 เป็นค่าใช้จ่าย

2.2.4 ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย

ณ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทมียอดภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายจำนวน 24.9 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2553 จำนวน 204.2 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 89.1 เนื่องจากในปี 2554 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากปีที่ผ่านมา และบริษัทยังได้รับการยกเว้นภาษีตามสิทธิประโยชน์จาก BOI ของกำไรบางส่วนที่บริษัทได้รับจากการขายคลังสินค้าให้แก่ TLOGIS ในเดือนกันยายน

2.3 ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 5,740.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2553 จำนวน 143.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.6 ซึ่งการเพิ่มขึ้นของผู้ถือหุ้นเพียงเล็กน้อย เกิดจากการมีทุนชำระแล้วเพิ่มขึ้นจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญตามใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W4 แต่มีกำไรสะสมลดลงจากการที่บริษัทจ่ายเงินปันผลในปี 2554 จำนวนมาก รวมทั้งการที่กำไรสุทธิของปี 2554 มีจำนวนน้อยกว่ากำไรสุทธิของปี 2553

2.4 ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

ในอดีตที่ผ่านมาบริษัทมีแหล่งเงินทุนหลักเพื่อใช้ในการขยายธุรกิจการจัดสร้างโรงงานและคลังสินค้า คือ เงินทุนจากการดำเนินงาน และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน อย่างไรก็ตาม ในช่วง 6-7 ปีที่ผ่านมาซึ่งธุรกิจโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้าให้เข้ามามีบทบาทอย่างมาก บริษัทได้มีส่วนร่วมในการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอนในปี 2548 และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพีอาร์โลจิสติกส์ ในปี 2552 เพื่อเป็นการเพิ่มช่องทางระดมทุนของบริษัท ซึ่งทำให้บริษัทลดการพึ่งพาการจัดหาเงินทุนจากการกู้ยืมเงินและการเพิ่มทุน

นอกจากนี้ในช่วง 4-5 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีการกู้ยืมโดยการออกหุ้นกู้ อายุ 3-7 ปี ซึ่งถือเป็นแหล่งเงินทุนที่สำคัญอีกแหล่งหนึ่ง

อย่างไรก็ตาม บริษัทได้เล็งเห็นว่าการขยายธุรกิจของบริษัทอย่างต่อเนื่องอาจส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นในอีกไม่กี่ปีข้างหน้าหากไม่มีการเพิ่มทุน ในปี 2552 บริษัทจึงได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม ได้แก่ TICON-W3 จำนวน 219,353,636 หน่วย และ TICON-W4 จำนวน 109,677,073 หน่วย และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทให้แก่กรรมการและพนักงาน TICON-W5 จำนวน 32,883,000 หน่วย การออกใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวจะทำให้บริษัทได้รับกระแสเงินสดเข้าอย่างต่อเนื่องตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ ทั้งนี้ หากผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทเต็มจำนวน บริษัทจะได้รับเงินรวมทั้งสิ้นประมาณ 5,528 ล้านบาท

ณ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.66 เท่า

2.5 สภาพคล่อง

ในปี 2554 ที่ผ่านมา บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 965.9 ล้านบาท มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุน 2,963.7 ล้านบาท และมีกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมการจัดหาเงิน 2,301.4 ล้านบาท

จากข้อมูลการได้มาและใช้ไปของกระแสเงินสดตามที่กล่าวข้างต้น จะพบว่าบริษัทมีสภาพคล่องทางการเงินพอเพียงสำหรับการดำเนินธุรกิจ (การคำนวณอัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) ไม่สามารถอธิบายสภาพคล่องของบริษัทได้ เนื่องจากบริษัทไม่มีการบันทึกรายการสินค้าคงเหลือในสินทรัพย์หมุนเวียน (เนื่องจากลักษณะสินทรัพย์ของบริษัทส่วนใหญ่เป็นที่ดินและโรงงานซึ่งจะไม่บันทึกเป็น

สินทรัพย์หมุนเวียนของบริษัท) ในขณะที่รายการเจ้าหนี้การค้าที่ดินและค่าก่อสร้างจะถูกบันทึกเป็นหนี้สินหมุนเวียน จึงทำให้อัตราส่วนสินทรัพย์หมุนเวียนต่อหนี้สินหมุนเวียนมีค่าต่ำ)

ในปี 2554 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย ซึ่งคำนวณจาก

(กำไรสุทธิ+ดอกเบี้ยจ่าย+ภาษีเงินได้นิติบุคคล+กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทร่วม)

ดอกเบี้ยจ่าย

และความสามารถในการชำระภาระผูกพัน ซึ่งคำนวณจาก

(เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน+ดอกเบี้ยจ่าย)

(จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้+เงินปันผล+ดอกเบี้ยจ่าย)

เท่ากับ 3.62 เท่า และ 0.43 เท่า ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยในปี 2554 ซึ่งเท่ากับ 3.62 เท่า แสดงได้ถึงความสามารถในการชำระดอกเบี้ยของบริษัทได้เป็นอย่างดี ซึ่งบริษัทไม่เคยประสบปัญหาในการชำระดอกเบี้ย อย่างไรก็ตาม ในปี 2554 อัตราส่วนทั้งสองดังกล่าวต่ำกว่าของปี 2553 เนื่องจากบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เข้ากองทุนอสังหาริมทรัพย์น้อยกว่าปีที่ผ่านมา

3. แนวโน้มในอนาคต

ตลอดระยะเวลา 22 ปี ที่ดำเนินธุรกิจ トラバจนกระทั่งถึงทุกวันนี้ บริษัทต้องเผชิญกับความไม่แน่นอนและความเสี่ยงต่าง ๆ จากทั้งภายในและภายนอกประเทศบนโลกที่เชื่อมถึงกันมากขึ้น อย่างไรก็ตาม หากปราศจากความไม่แน่นอนต่าง ๆ แล้ว โอกาสทางธุรกิจของบริษัทคงมีน้อยลงเช่นกัน เนื่องจากผู้ผลิตและผู้จัดจำหน่ายจะสามารถวางแผนได้อย่างแน่นอนในระยะยาว ซึ่งจะเป็นการสนับสนุนให้ผู้ประกอบการเหล่านั้นเลือกที่จะสร้างโรงงาน/คลังสินค้าเป็นของตนเองมากกว่าที่จะเช่า

ปัจจุบันทั้งตลาดโรงงานและคลังสินค้าให้เข้ามีความแข็งแกร่ง และมีแนวโน้มที่ดีต่อไปในอนาคต ในปัจจุบันยังมีความไม่แน่นอนว่าผู้ประกอบการจะยังให้ความสนใจลงทุนในพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบจากน้ำท่วมและผู้พัฒนานิคมจะสามารถดึงดูดการลงทุนใหม่ได้หรือไม่ แต่ทั้งหมดนี้บริษัทมองว่าเป็นเพียงเหตุการณ์ที่จะเกิดขึ้นในระยะสั้นเท่านั้น และคาดว่าพื้นที่บริเวณนี้จะกลับมาได้รับความนิยมจากผู้ลงทุนอีกครั้ง เนื่องจากความได้เปรียบในด้านทำเลที่ตั้ง และเป็นศูนย์รวมการผลิตทางอุตสาหกรรม อย่างไรก็ตาม ความสามารถในการฟื้นฟูให้พื้นที่ดังกล่าวกลับมาได้รับความนิยมอีกครั้งจะขึ้นอยู่กับมาตรการของรัฐบาลในการบริหารจัดการน้ำและการจัดให้มีโครงสร้างพื้นฐานในการป้องกันน้ำท่วม รวมทั้งผู้พัฒนานิคมในการลงมือสร้างแนวกำแพงกันน้ำที่ได้มาตรฐานและปลอดภัย ซึ่งเป็นที่น่ายินดีที่ผู้พัฒนานิคมส่วนมากให้การยอมรับอย่างแข็งขันต่อมาตรการเหล่านี้

ตลอดช่วงปี 2554 บริษัทได้ลงทุนซื้อที่ดินเพิ่มมากกว่า 1,500 ไร่ เพื่อพัฒนาคลังสินค้าให้เข้าเป็นหลักและส่วนใหญ่เป็นพื้นที่บริเวณอีสเทิร์นซีบอร์ด เพื่อให้บริษัทอยู่ในสถานะที่ดีที่สุดในการตอบสนองความต้องการเช่าที่เพิ่มขึ้นในพื้นที่โดยรอบท่าเรือแหลมฉบัง ทั้งนี้ บริษัทยังคงมุ่งเน้นการตอบสนองความต้องการของลูกค้าทั้งในด้านรูปแบบของโรงงานและคลังสินค้า รวมทั้งด้านทำเลที่ตั้งที่บริษัทเลือกในการพัฒนาโครงการ และบริษัทจะดำเนินธุรกิจในแนวทางดังกล่าวต่อไปเพื่อให้ธุรกิจของบริษัทเติบโตต่อไปอย่างยั่งยืน

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 28 กุมภาพันธ์ 2555 ต่อผู้สอบบัญชีและกรรมการตรวจสอบของบริษัทแล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มีขอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่บริษัทได้รับรองความถูกต้องแล้ว บริษัทได้มอบหมายให้นางสาวลลิตพันธุ์ พิริยะพันธุ์ เป็นผู้ลงลายมือชื่อเกี่ยวกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของนางสาวลลิตพันธุ์ พิริยะพันธุ์กำกับไว้ บริษัทจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่บริษัทได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น”

ชื่อ

ตำแหน่ง

ลายมือชื่อ

นายจิระพงษ์ วินิชบุตร

กรรมการ

นายวีรพันธ์ พูลเกษ

กรรมการผู้จัดการ

ผู้รับมอบอำนาจ

ชื่อ

ตำแหน่ง

ลายมือชื่อ

นางสาวลลิตพันธุ์ พิริยะพันธุ์

ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน

เอกสารแนบ

เอกสารแนบ 1 : รายละเอียดของกรรมการและผู้บริหารของบริษัท

1. ประวัติกรรมการและผู้บริหาร

นายชาติ โสภณพนิช	ประธานกรรมการ
อายุ	• 51 ปี
การศึกษา	• ปริญญาโทบริหารธุรกิจ The University of Chicago
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	• ประกาศนียบัตรสถาบันกรรมการบริษัทไทย สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร	• ร้อยละ 2.53 (ณ วันที่ 15 มีนาคม 2555)
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	• 69 ปี
การศึกษา	• อนุปริญญาบริหารธุรกิจ London School of Foreign
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	• Director Accreditation Program สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร	• ร้อยละ 0.15 (ณ วันที่ 15 มีนาคม 2555)
ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท	• เป็นพี่น้องกับนายจิระพงษ์ วินิชบุตร ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัท
	• 2546 - ปัจจุบัน กรรมการ บจก. อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเอส (สร้างโรงงานให้เช่า)
	• 2532 - ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บมจ. สวนอุตสาหกรรมโรจนะ (อสังหาริมทรัพย์)

นายจิระพงษ์ วินิชบุตร	กรรมการ
อายุ	• 61 ปี
การศึกษา	• ปริญญาโทบริหารธุรกิจ George Washington University
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	• Director Accreditation Program สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร	• - ไม่มี - (ณ วันที่ 15 มีนาคม 2555)
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

- 54 ปี

การศึกษา

- ปริญญาโทบริหารธุรกิจ The University of Chicago

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

- ร้อยละ 4.22 (ณ วันที่ 15 มีนาคม 2555)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

- - ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

- 2553 - ปัจจุบัน กรรมการ Shanghai TICON Investment Management Co., Ltd. (บริหารการลงทุน)
- 2548 - ปัจจุบัน กรรมการ บจก. ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค (สร้างคลังสินค้าให้เช่า)
- 2544 - ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ บจก. อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส (สร้างโรงงานให้เช่า)

นายวีรพันธ์ พูลเกษ

กรรมการและกรรมการผู้จัดการ

อายุ

- 51 ปี

การศึกษา

- ปริญญาโทวิศวกรรมศาสตร์ University of Colorado
- ประกาศนียบัตรสถาบันกรรมการบริษัทไทย (สมาชิกผู้ทรงคุณวุฒิอาวุโส) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

- DCP Refresher Course สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

- ประกาศนียบัตรหลักสูตร Audit Committee Program (ACP) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

- ประกาศนียบัตรหลักสูตรผู้บริหารระดับสูง รุ่นที่ 11 สถาบันวิทยาการตลาดทุน
- ร้อยละ 0.88 (ณ วันที่ 15 มีนาคม 2555)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

- - ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

- 2553 - ปัจจุบัน กรรมการ Shanghai TICON Investment Management Co., Ltd. (บริหารการลงทุน)
- 2548 - ปัจจุบัน กรรมการ บจก. ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค (สร้างคลังสินค้าให้เช่า)
- 2544 - ปัจจุบัน กรรมการ บจก. อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส (สร้างโรงงานให้เช่า)

นายเดวิด เดสมอนด์ แฮร์เร็นท์

กรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ

อายุ

- 69 ปี

การศึกษา

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

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

- ร้อยละ 0.06 (ณ วันที่ 15 มีนาคม 2555)

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

- 50 ปี

การศึกษา

- ปริญญาตรีบริหารธุรกิจ University of Southern California
- Director Accreditation Program สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- ประกาศนียบัตรหลักสูตรผู้บริหารระดับสูง รุ่นที่ 9 สถาบันวิทยาการลาดพูน

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

- - ไม่มี - (ณ วันที่ 15 มีนาคม 2555)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

- - ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

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

นายตรีชัชวาล บุนนาค

กรรมการและกรรมการตรวจสอบ

อายุ

- 55 ปี

การศึกษา

- ปริญญาโทบริหารธุรกิจ University of North Texas
- ประกาศนียบัตรสถาบันกรรมการบริษัทไทย สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- Director Accreditation Program สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- ร้อยละ 0.22 (ณ วันที่ 15 มีนาคม 2555)

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

- - ไม่มี -

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

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

ดร. สมศักดิ์ ไชยพร

ผู้จัดการทั่วไป

อายุ

- 60 ปี

การศึกษา

- ปริญญาเอกวิศวกรรมศาสตร์ Ecole Centrale de Lyon

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

- ร้อยละ 0.01 (ณ วันที่ 15 มีนาคม 2555)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

- - ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

- 2544 - ปัจจุบัน ผู้จัดการทั่วไป บจก. อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส (สร้างโรงงานให้เช่า)

นายพรเทพ พิศาลางกูร

ผู้ช่วยผู้จัดการทั่วไป

อายุ

- 55 ปี

การศึกษา

- ปริญญาตรีสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

- ร้อยละ 0.06 (ณ วันที่ 15 มีนาคม 2555)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

- - ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

- - ไม่มี -

นายพีระพัฒน์ ศรีสุนันท์

ผู้อำนวยการ ฝ่ายพัฒนาโครงการ

อายุ

• 43 ปี

การศึกษา

• ปริญญาโทวิศวกรรมศาสตร์ Texas A&M University, Kingsville
• ปริญญาโทบริหารธุรกิจ วิทยาลัยนานาชาติ มหาวิทยาลัยมหิดล

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

• - ไม่มี - (ณ วันที่ 15 มีนาคม 2555)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

• - ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

• - ไม่มี -

นายสมศักดิ์ รัตนวิระกุล

ผู้อำนวยการ ฝ่ายการตลาด

อายุ

• 52 ปี

การศึกษา

• ปริญญาโทบริหารธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

• ร้อยละ 0.001 (ณ วันที่ 15 มีนาคม 2555)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

• - ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

• 2539 - 2547 ผู้จัดการฝ่ายวางแผนและโครงการ บมจ. ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม (อสังหาริมทรัพย์)

นางสาวศิริพร สมบัติวัฒนา

ผู้อำนวยการ ฝ่ายธุรการ

อายุ

• 49 ปี

การศึกษา

• ปริญญาตรีบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

• ร้อยละ 1.85 (ณ วันที่ 15 มีนาคม 2555)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

• - ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจบริษัท

• - ไม่มี -

นางสาวลลิตพันธุ์ พิธิยะพันธุ์

ผู้อำนวยการ ฝ่ายการเงิน และเลขานุการบริษัท

อายุ

• 46 ปี

การศึกษา

• ปริญญาโทเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

• ร้อยละ 0.01 (ณ วันที่ 15 มีนาคม 2555)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ/ผู้บริหาร

• - ไม่มี -

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

• - ไม่มี -

นายคมกฤษณ์ เลาวกุล

ผู้อำนวยการ ฝ่ายบัญชี

อายุ

• 38 ปี

การศึกษา

• ปริญญาโทคอมพิวเตอร์เทคโนโลยีสารสนเทศ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ
• ประกาศนียบัตรโครงการอบรม CFO รุ่นที่ 10 สมาชิวิชาชีพบัญชี

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

• - ไม่มี - (ณ วันที่ 15 มีนาคม 2555)

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. นายไฉ เสง ควน	/, //	/, //	/	/				
6. นายวิวัฒน์ พูลเกษ	/, //	/	/	/				
7. นายตรีชัญ บุญนาค	/		/					
8. 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 : รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

รายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบ ประจำปี 2554

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) ตามที่ได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการจากภายนอกจำนวนสามท่าน ซึ่งมีความเป็นอิสระและมีคุณสมบัติเหมาะสมตามข้อกำหนดและแนวทางการปฏิบัติที่ดีสำหรับคณะกรรมการตรวจสอบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สมาชิกของคณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วย นายเดวิด เดสมอนด์ เทร์เรนซ์ (ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ) นายชัชวาลย์ เจียรนนท์ และนายตรีชัญญ์ บุญนา

ในปี 2554 ที่ผ่านมา ประเทศไทยประสบปัญหาน้ำท่วมครั้งใหญ่ ซึ่งส่งผลกระทบต่อโรงงานและคลังสินค้าของบริษัทกว่าครึ่ง และบ้านพักของพนักงาน คณะกรรมการตรวจสอบได้ตระหนักถึงปัญหา และทราบถึงผลกระทบต่างๆ จึงได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างเคร่งครัดเป็นพิเศษ โดยแสดงความเห็นอย่างเป็นอิสระและให้คำแนะนำแก่ฝ่ายบริหาร เพื่อให้ปัญหานั้น

ได้คลี่คลาย และลดผลกระทบให้อยู่ในวงจำกัด

คณะกรรมการตรวจสอบได้ดูแลให้บริษัทมีการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งครอบคลุมถึงการควบคุมภายในของบริษัท การบริหารความเสี่ยง ความโปร่งใสในการบริหารของฝ่ายจัดการ รวมทั้งดูแลให้มีการปกป้องผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างเท่าเทียมกัน โดยมีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบรวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง นายเดวิด เดสมอนด์ เทร์เรนซ์ เข้าร่วมประชุม 3 ครั้ง นายชัชวาลย์ เจียรนนท์ และนายตรีชัญญ์ บุญนา เข้าร่วมประชุม 4 ครั้ง นอกจากนี้ยังมีผู้บริหาร ผู้สอบบัญชี และผู้ตรวจสอบภายในเข้าร่วมประชุมด้วยทุกครั้ง ยกเว้นในบางวาระจะมีการประชุมร่วมกันระหว่างคณะกรรมการตรวจสอบ ผู้สอบบัญชี และผู้ตรวจสอบภายในเท่านั้น ซึ่งสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

1. **การสอบทานงบการเงิน** คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานงบการเงินรายไตรมาสและประจำปี 2554 ร่วมกับฝ่ายบริหารและผู้สอบบัญชี ในเรื่องความถูกต้องครบถ้วนของงบการเงิน และความเพียงพอในการเปิดเผยข้อมูล โดยได้สอบถาม และรับฟังคำชี้แจงจากผู้บริหารและผู้สอบบัญชี ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นสอดคล้องกับผู้สอบบัญชีว่า งบการเงินดังกล่าวมีความครบถ้วน เป็นที่น่าเชื่อถือได้ สมเหตุสมผลตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป

2. **สอบทานข้อมูลการดำเนินงานและระบบการควบคุมภายใน** เพื่อประเมินความเพียงพอ เหมาะสม และประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายในซึ่งครอบคลุมระบบงานที่สำคัญของบริษัท ทั้งนี้ ไม่พบจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ และพบว่าบริษัทมีการดูแลรักษาทรัพย์สินที่เหมาะสม และคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นสอดคล้องกับผู้สอบบัญชีว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่พอเพียง และระบบการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานอย่างเพียงพอ เหมาะสม และมีประสิทธิภาพ

3. **สอบทานการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท** ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า ไม่พบประเด็นที่เป็นสาระสำคัญในเรื่องการไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย และข้อกำหนดดังกล่าว

4. **สอบทานและให้ความเห็นต่อรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์** ซึ่งผู้สอบบัญชี และคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายการค้ากับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่มีสาระสำคัญได้เปิดเผยและแสดงรายการในงบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงินแล้วอย่างถูกต้อง ครบถ้วน รวมทั้งมีความเห็นว่า รายการดังกล่าวเป็นรายการที่สมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

5. **พิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอคำตอบแทนผู้สอบบัญชี** เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาจากผลการปฏิบัติงาน ความเป็นอิสระ และความเหมาะสมของคำตอบแทน คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้สอบบัญชีว่าในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา ผู้สอบบัญชีได้ปฏิบัติงานด้วยความรู้ความสามารถในวิชาชีพ และให้ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและความเสี่ยงต่างๆ รวมทั้งมีความเป็นอิสระในการปฏิบัติงาน

โดยในปี 2554 คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นชอบในการเสนอแต่งตั้ง นางสาวรุ่งภา เลิศสุวรรณกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3516 (เป็นผู้ลงลายมือชื่อในงบการเงินของบริษัทนับเป็นปีที่ 3) และ/หรือ นายโสภณ เพิ่มศิริวัลลภ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3182 และ/หรือ นางสาวสุมาลี รีวราบัณฑิต ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3970 แห่งบริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทประจำปี 2554 พร้อมด้วยค่าตอบแทนเป็นจำนวนเงินรวม 770,000 บาท

6. **สอบทานการตรวจสอบภายใน** โดยได้พิจารณาภารกิจ ขอบเขตการปฏิบัติงาน หน้าที่ และความรับผิดชอบ ความเป็นอิสระ อัตรากำลังคน และผลตอบแทนของพนักงานฝ่ายตรวจสอบภายใน และได้อนุมัติแผนการตรวจสอบประจำปี 2554 รวมทั้งติดตามการปฏิบัติงานของบริษัทตามข้อสังเกตและข้อเสนอแนะของฝ่ายตรวจสอบภายใน ซึ่งฝ่ายตรวจสอบภายในทำหน้าที่สอบทานขั้นตอนการปฏิบัติงาน และระบบงานที่สำคัญที่ครอบคลุมทั้งด้านบัญชีและการเงิน การดูแลทรัพย์สิน ให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง ให้คำปรึกษาและข้อเสนอแนะเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน และการบริหารความเสี่ยงเพื่อปรับปรุงขั้นตอนการปฏิบัติงานของบริษัทและบริษัทย่อยให้สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบัน และรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบทุกไตรมาส โดยในปี 2554 ฝ่ายตรวจสอบภายในได้มุ่งเน้นในเรื่องเทคโนโลยีสารสนเทศ ระบบบัญชีรายได้ และระบบทรัพย์สินของบริษัทเป็นพิเศษ ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัทมีระบบการตรวจสอบภายในที่พอเพียง เหมาะสม และมีประสิทธิผล รวมทั้งฝ่ายตรวจสอบภายในมีความเป็นอิสระในการปฏิบัติงาน

กล่าวโดยสรุป คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ครบถ้วนตามกฎบัตรที่ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และมีความเห็นว่าบริษัทมีการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ปฏิบัติตามข้อกำหนดและข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอ มีความโปร่งใสในการบริหารของฝ่ายจัดการ มีระบบการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ และมีการจัดทำรายงานทางการเงินตามหลักการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป โดยมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ

ในนามของคณะกรรมการตรวจสอบ

(นายเดวิด เดสมอนด์ เทร์เร็นท์, F.C.A.)

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ